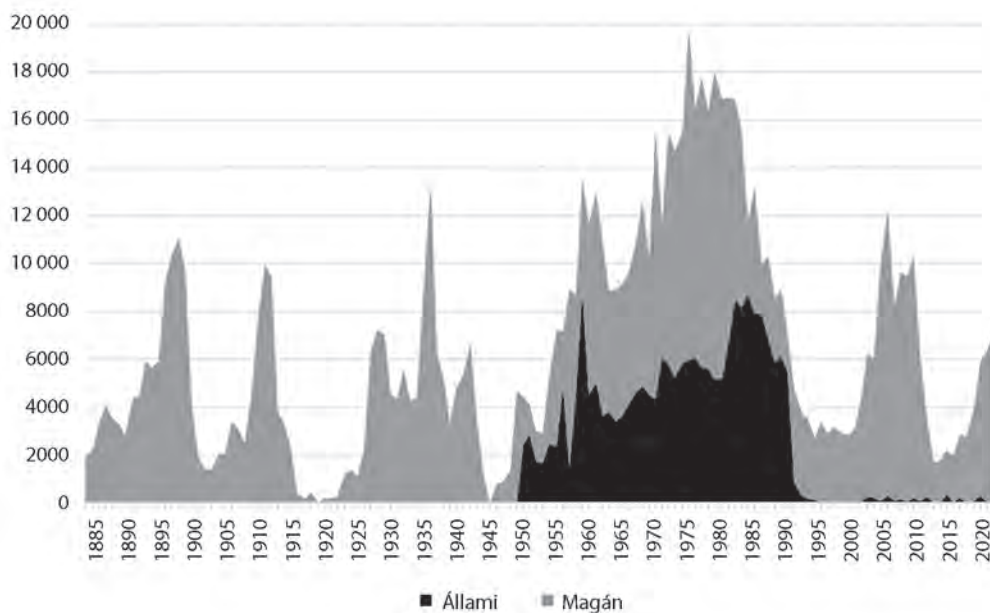


Budapest lakáspiacának másfél évszázados fejlődése

Bevezetés

Budapest térbeli kiterjedése, népessége és épületállománya az elmúlt másfél évszázadban folyamatosan bővült, változott, aminek eredményeként napjainkra egy rendkívül összetett lakásállomány jött létre. Ebben a fejezetben a lakáspiac múltbeli és jelenlegi folyamatait összegezzük. A magyar fővárosban a lakásépítkezések ciklikus természete szerfelett szembeűnő, elegendő, ha az évenként újonnan épített lakások számát vesszük szemügyre (*1. ábra*). A városegysítés óta a lakásépítkezések ütemét, valamint a város fizikai növekedését tekintve négy nagy korszakot különböztethetünk meg Budapest történelmében, amihez igazodik a fejezet tagolása is. Minthogy az egyes lakásépítési ciklusok inkább a gazdasági fellendülés nagy periódusaival esnek egybe, s csak másod-sorban követik a népességfejlődés ritmusát, illetve az ebből következő keresletet, ez időről időre komoly feszültségeket eredményezett a főváros lakáspiacán.



1. ábra: Az újonnan épített lakások száma Budapesten építető szerint, 1885–2020

Forrás: a szerzők szerkesztése

1. Lakásviszonyok a városgyesítéstől az I. világháborúig

Viszonylag kevés adat áll rendelkezésünkre a lakásviszonyok városgyesítést megelőző állapotáról, az mégis megállapítható, hogy a lakásépítés üteme – mint oly sokszor a későbbi korszakokban – nem tartott lépést a népességszám növekedésével, annak ellenére, hogy a lakásépítkezések terén 1860 és 1873 között kifejezetten a fellendülés volt a jellemző. Pest városában 1857 és 1872 között 50%-kal nőtt a népesség, ugyanakkor a lakások száma csupán 29%-kal gyarapodott. Bár a korszak egyik jellegzetes vonása a többemeletes bérházak tömeges megjelenése volt, a földszintes lakóházak aránya továbbra is magas maradt (70%). Más európai nagyvárosokhoz képest Pest uralkodóan földszintes, mondhatnánk vidékies volt, hiszen például Berlinben 5%, Párizsban 8%, sőt, a vetélytárs Bécs esetében is csupán 17% volt a földszintes lakóházak aránya.

A városgyesítés korában az építetők között még többségben voltak az arisztokrácia és elit polgárság (németek), valamint a gazdag kereskedői réteg (például szerbek, zsidók) tagjai. A századvégre később oly jellemző spekulációnak ekkor még nyoma sincs, s a lakáscélú beruházás lassan megtérülő, de tisztességes tőkebefektetésnek számított. Az ingatlanpiacot nagyfokú koncentráció jellemezte, amit az is jelez, hogy 1873-ban a lakóházak egynegyede, és ezzel együtt az összes házbérlőjévedelem 40%-a az ezer legnagyobb adófizető kezén volt Pest városában.

A városnövekedés első dinamikus szakasza („városrobbanás”) a 19. század utolsó évtizedeire esett, amikor viharos népességnövekedés és a nyomában járó nagyarányú lakás- és közműépítkezés jellemezte Budapest fejlődését.¹ A város későbbi beépítésére, a lakóházak megjelenésére nagy hatással volt a 19. század utolsó harmadának építésügyi szabályozása. Az első – 1870-ben kiadott, majd 1873-ban módosított – építésügyi szabályzatot, amely csak a legszükségesebb építészeti előírásokra (például épületmagasság) szorítkozott, 1886-ban egy kibővített szabályzat követte. Az építésügyi szabályzatnak amellet, hogy övezetenként meghatározta az építési telkek legkisebb méretét, a házak magasságát, a telkek beépítésének százalékos arányát, még számos szociális és népegészségügyi előírása is volt. Megtiltotta például további pincelakások építését, megszüntette a lakószobák minimális méretét, szabályozta a felhasználható építőanyagok körét stb.

Mindezek eredményeként a városgyesítést követő három évtizedben jelentősen megváltozott a város arculata, a korábbi uralkodóan földszintes jelleg tovatűnt, helyette egy modern, lüktető metropoliszt találhatott a korabeli látogató. A város küllemét tekintve egyre inkább Béccsel vetekedett, s mind horizontális, mind vertikális irányban ütemesen terjeszkedett. A kétemeletes, illetve ennél magasabb épületek aránya a 19. század utolsó három évtizedében 8%-ról 27%-ra emelkedett.

A lakásépítkezések ütemét 1873-at követően, a látszólag lázas építkezések ellenére, visszaesés jellemezte. Az egyesítés évében az összes építkezések értéke 18,4 millió forintba rúgott, melyből 15,3 millió forint (83%) jutott lakóház-építkezésekre. Ezzel szemben 1875 és 1885 között az építési beruházások értékéből már csupán 59% jutott lakásépítkezésekre, a többit a középületek és más alapvető infrastrukturális beruházások

¹ Beluszky Pál: *Magyarország településföldrajza*. Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 1999. 161.

emésztették fel. A jelenség hátterében az országot sújtó gazdasági recesszió állt, amely távol tartotta a magántőkét a kockázatosnak tekintett lakáspiaci beruházásoktól, ugyanakkor a Budapest nemzetközi rangú fővárossá válásához oly nélkülözhetetlen építkezéseket a város és az állam javarészben külföldi hitelekkel még finanszírozni tudta. A lakásépítések egyre dinamikusabb fellendülése 1880-tól vette ismét kezdetét, s egy rövid átmeneti visszaeséstől eltekintve (1889–1891 között) egészen a századfordulóig tartott.

A lakásépítkezések terén számos változás állt be a korábbi időszakkal szemben. A beruházók között korábban nagy tekintélyre szert tett háztulajdonosi réteget egyre inkább kiszorították a spekulációs szándékkal beruházni vágyók, a korábban magányos farkasnak számító építkezési vállalkozókat pedig a tőkében egyre gazdagabb építőipari részvénytársaságok.² A legjelentősebb áttörés azonban a lakásépítkezések finanszírozása terén történt, a jelzálogkölcsön-rendszer megjelenésével. Sokak szerint e hitelforma meghonosodása hatását tekintve a három város egyesítéséhez vagy a Közmunkatanács létrehozásához volt mérhető.

A polgári társadalmakra jellemző osztályszerkezet kiteljesedése együtt járt az urbánus életmód általánossá válásával is, ami legvilágosabban a lakásviszonyok átalakulásában öltött testet. Míg 1881-ben a lakóházaknak csupán 24,9%-a, addig 1901-ben már 81,1%-a volt vízvezetékkel ellátva. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy a beltelken majdnem minden ház (95,1%) rendelkezett vízvezetékkel. A pincelakások aránya a korlátozó intézkedések eredményeként az 1881-ben nyilvántartott 7,6%-ról 1901-ig 1,3%-ra csökkent.

A kor legfőbb komfortmutatóját még nem a fürdőszoba, hanem a konyha jelentette. Az önálló konyhával nem rendelkező lakások aránya az 1881-es népszámlálás során még 19,4% volt, ez az arány a századfordulóra 10% alá csökkent. A fürdőszoba ebben az időszakban még sokak számára elérhetetlen luxusnak számított, olyannyira, hogy összeírásukra is csupán az 1901-es népszámlálás során került sor először. Ekkor a lakások 18%-ában volt fürdőszoba, de jelzi gyors elterjedését, hogy ez az arány az I. világháborúig 25%-ra emelkedett.

Általánosságban elmondhatjuk tehát, hogy a lakásállomány műszaki színvonala a 19. század utolsó évtizedeiben érzékelhető javuláson ment keresztül. A laksűrűsége vonatkozó adatok terén a század utolsó három évtizedében ugyancsak némi javulást lehetett megfigyelni, e mögött azonban az egyes városrészek, és ezzel együtt az egyes lakásosztályok közötti szakadék elmélyülése, a szegregáció növekedése húzódott meg.³

A lakásosztályok közötti különbség növekedését jelzi, hogy miközben a 3-4 szobás, illetve ennél nagyobb, cselédszobás, fürdőszobás lakások száma látványosan nőtt, addig a másik végleten a zsúfoltság egyre fokozódott. A zsúfoltság okozta elszomorító viszonyok és az életmód általuk döntően meghatározott vagy bennük kifejeződő eleme (például bűnözés) a 19. század nyolcvanas éveitől kezdve egyre nagyobb hangot kapott a napi politikában, s kedvelt témájává vált a publicisztikának is. Neményi Ambrus képviselőnek a fővárosi lakáshelyzettel foglalkozó, 1883-ban kelt jelentéséből az alábbiakat tudhatjuk

² Gyáni Gábor: *Bérkaszárnya és nyomortelep*. Budapest, Magvető Kiadó, 1992. 42.

³ Csanádi Gábor – Ladányi János: *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai*. Budapest, Akadémiai Kiadó, 1992. 45.

meg:⁴ „Néhány lépésnyire legélénkebb utcáinktól, a kerepesi úttól [Rákóczi út], a sugárúttól [Andrássy út], a Váci úttól [Bajcsy-Zsilinszky út] megdöbbenve találkozunk oly emberi alakokkal, melyek minden képzeletet felülmúlnak. Július 20.-án [...] láttunk csak néhány lépésnyire a népszínháztól egy kis fás kamarát, melyben a velünk levő rendőr 37 egyént számlált össze. Férfiak, nők, gyermekek, csaknem mind félig meztelenül ott heverték szorosan egymás mellett a pusztta földön; ablak természetesen nincs, az ajtót pedig jó erősen behúzták. Egyenként 5-6, sőt 10 krajczárt fizetnek e lakók éjszakára.”

A lakások és lakásra alkalmas hajlékok ilyen mérvű zsúfoltsága a rohamos bevándorlás következtében, számban egyre gyarapodó szegény tömegek megjelenésével, illetve az általuk megfizethető olcsó bérű lakások hiányával volt magyarázható. A hiány áthidalására a bérletek, albérletek és ágybérletek bonyolult láncolata jött létre fővárosszerte, ami a jelentés által is leírt lakbérúzsora intézményrendszerének kialakulásához vezetett.

A századfordulótól az I. világháborúig terjedő időszak lakásépítkezéseinek történelmileg is jelentős momentuma volt a szociális lakások és ezzel együtt a telepszerű építkezések első csíráinak a megjelenése a fővárosban. Az okokat egyfelől az alsóbb szociális rétegek fokozódó lakásnyomorában, illetve az ebből fakadó feszültségekben, valamint a Bárczy István nevével fémjelzett, szociális kérdések iránt fogékonyabb liberális várospolitikai hatalomra jutásában együttesen kereshetjük. Tény, hogy az 1908-tól felépült első munkáslakótelepekkel (például Gyáli úti telep) megszakadt a bérkaszárnya-építés kizárólagossága Budapesten, s ha nem is viharos, de lassú javulás állt be az alsóbb néprétegek általános lakáshelyzetében.⁵

2. Lakáshelyzet a két világháború között

Az I. világháború, illetve az azt lezáró trianoni békeszerződés (1920) alapvető változást hozott Közép-Európa, s ezen belül hazánk politikai földrajzi helyzetében. A háborús összeomlás hatalmas menekülthullámot idézett elő az elcsatolt országrészekből az új országterületre. A korabeli adatok szerint 1918–1924 között, mintegy 350 ezer fő, elsősorban középosztálybeli hivatalnok, állami alkalmazott érkezett a szűkebb hazába, ezek jelentős része állás és jobb megélhetés reményében Budapesten telepedett le.⁶ Mindez további nyomást jelentett a főváros amúgy is súlyos helyzetben levő lakáspiacára. A válságosra fordult lakáshiányra utal egyebek között a „vagonlakó” statisztikai fogalmának meghonosodása. Ezen a vasúton az országba érkező menekültek tömegét értették, akik megfelelő hajlék hiányában gyakran hónapokig, sőt évekig kénytelenek voltak különböző pályaudvarokon a vasúti kocsikban lakni. A korszak lakásgazdálkodásának másik sajátos színfoltja, az eredetileg ideiglenesnek szánt állami barakktelepek megjelenése volt, elsősorban a munkáskerületekben és az elővárosokban (például Mária Valéria-telep,

⁴ Neményi Ambrus: Jelentés a budapesti lakásügy tárgyában. In H. Kohut Mária (szerk.): *Források Budapest történetéhez 1873–1919*. Budapest, Budapest Főváros Levéltára, 1971. 38.

⁵ Beluszky (1999): i. m. 164.

⁶ Beluszky (1999): i. m. 370.

Augusztatelep, Zitatelepek stb.). A telepek életképesebbnek bizonyultak, mint tervezték, számuk 1932-ben már elérte a tizennyolcat, mintegy 6400, zömükben minden komfortot nélkülöző, egyszobás lakással.

A két világháború között a népességnövekedés üteme a fővárosban számottevően lelassult.⁷ Ugyan a gazdasági világválságot követő rövid fellendülés hatására a főváros demográfiai növekedése az 1930-as években némileg felgyorsult, s évi átlagban elérte az 1,6%-ot, ez azonban már csak nyomaiban emlékeztetett a századforduló körüli nagy népesedési csúcsra. A vidékről történő beáramlás elsődleges célpontja egyre inkább a Budapestet övező agglomerációs gyűrű lett. A peremtelepülések népessége az I. világháborút követő évtized során évente 4,4%-kal gyarapodott, ami kísértetiesen hasonlított Budapest harminc évvel korábbi robbanásszerű fejlődéséhez.⁸ A várost körülvevő települések gyors növekedésében a lakáspiacnak kiemelkedő szerepe volt, a fővárosban ugyanis a krónikus lakáshiány ellenére 1927-ig csak elenyésző számban épültek lakások, amit jórészt a hihetetlenül magas telekárakkal magyarázhatunk. Az elővárosokban az olcsóbb telekárak mellett a lazább építésügyi előírások, valamint a konyhakert nyújtotta előnyök ugyancsak nagy vonzerőt jelentettek.⁹

Az 1920-as évek végén, a szabad lakáspiac fokozatos konszolidációja révén, némi konjunktúra volt megfigyelhető a lakásépítkezések terén, amelyet az 1929–32-es gazdasági világválság tört derékba. A recesszió következtében az épített lakások száma 1930–1935 között tartósan évi 4000 körül stagnált, s csak az 1930-as évek végén következett be ismét rövid fellendülés, amelynek a II. világháború kitörése vetett véget. A lakások zsúfoltsága a korszak során a nagyszámú al- és ágybérli jelenléte miatt a fővárosban alig-alig csökkent.

A két világháború közötti időszakot figyelembe véve kimutatható, hogy a lakásépítésen belül a korábbiakhoz képest erősen visszaszorulóban volt a bérházforma. Az újonnan épült lakóházaknak a fővárosban 1925 és 1939 között a fele családi ház volt, s jelentősen megnőtt a 2-3 lakásos társasházak aránya is. A lakásépítésbe fektetett tőke közel 20%-át az 1930-as években már a társasházi építkezések tették ki.

3. „Lakáspiac” az államszocialista időszakban

Az 1945-öt követő időszak legfőbb jellemzője, egyben megkülönböztető jegye a korábbi korszakokkal szemben, hogy a lakásellátás, beleértve a lakásépítést és fenntartást is, jórészt kikerült a piaci mechanizmusok alól, s a lakásszektor legfőbb irányítójává az állam vált. A II. világháború során, 1941-től bevezették a kötött lakásgazdálkodás rendszerét, ami lényegében a piac kiiktatását jelentette a lakásellátásból.

⁷ Kovács Zoltán – Dövényi Zoltán: Budapest és térsége. In Kocsis Károly et al. (szerk.): *Magyarország Nemzeti Atlasza. III. Társadalom*. Budapest, Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont Földrajztudományi Intézet, 2021. 135.

⁸ Beluszky (1999): i. m. 161.

⁹ Kovács–Dövényi (2021): i. m. 135.

Számottevő különbség az I. világháborúval szemben, hogy 1944-ben Budapest a harcok közvetlen színterévé vált, ami a lakásállomány egy részének pusztulásához, illetve megrongálódásához vezetett. Korabeli statisztikák szerint Budapest épületállománya-nak 86%-át érte kisebb-nagyobb károsodás, a lakásállomány 21%-a szenvedett „súlyos sérüléseket”, s mintegy 7%-a teljesen megsemmisült. A háború befejezését követően a hangsúly a háborús károk helyreállításán volt, ami a magánerő bevonásával viszonylag gyorsan meg is történt. A körülbelül 60 ezer megsemmisült vagy erősen megrongálódott lakás háromnegyed részét 1947 végére helyreállították.

A lakáskérdés a megváltozott politikai-társadalmi környezetben teljesen új megvilágításba került, s a moszkvai mintára szerveződő népi demokratikus állam a lakásellátást a társadalmi különbségek elleni harc egyik fő eszközének tekintette. Ennek megfelelően a lakás fokozatosan megszűnt áru lenni, az általános bérszínvonalat a forint stabilizációja után úgy állították be, hogy az nem tartalmazta a lakás megszerzésének költségeit, így a lakás (legalábbis a városokban) ingyenes állami szolgáltatásként közvetlenül az állami redistribúció hatáskörébe került át.¹⁰

A lakás és más lakossági infrastruktúra fejlesztésére a mindent felemésztő extenzív iparosítás mellett 1953-ig nem sok pénz jutott, ennek eredményeként a háborút követő első három évben mindössze 3500 lakás épült Budapesten. Mindezek ellenére a laksűrűség némileg csökkent az időszak végére. A zsúfoltság csökkenése az emigrációnak, valamint a II. világháború során elhunyt lakásainak újraelosztásával, és a nagyobb lakások belső megosztásával (orosz mintájú társbérletesítésével) állt összefüggésben. Ez azonban csak átmenetileg orvosolta a problémákat, mert az 1940-es évek végétől a migráció fokozódása miatt Budapesten ismét súlyos válság fenyegetett a lakáspiacon. A lakásépítés piaci ösztönzéséről ekkor azonban már szó sem lehetett, a lakáspolitikát is teljes mértékben a sztálinista ideológiai megfontolások uralták, amelynek betetőzéseként 1952-ben államosították a hatnál több szobás lakóházakat. Ennek eredményeként 1952-re a főváros lakásállományának döntő hányada (75%) már állami kézbe került, s létrejött a lakáspiac dualizmusa, amely lényegében végigkísérte a teljes államszocialista időszakot.

Az 1945 utáni korszak városépítészeti értelemben is jelentős változásokat hozott, mint-hogy ekkortól tolodott el a hangsúly az egyedi lakóházépítésekről a lakótelep-építésekre. Ennek megfelelően 1956 és 1960 között már az új lakások harmada lakótelepeken épült. Az itt található lakások mérete meglehetősen homogén volt (52%-uk egyszobás), bár a komfortfokozat terén egyértelmű előrelépést jelentettek a korábbi időszakokkal szemben.¹¹

Az 1950-es évek lakótelepeinek többsége, demonstratív célzattal, a hagyományos munkásnegyedekben létesült (például Üllői úti, Kerepesi úti, Béke úti lakótelepek stb.), s jellegzetes három-, négyemeletes épületeikkel, szellős környezetükkel Budapest-szerte hirdették a korszak szocreál építészeti stílusát. E korai lakótelepek többsége

¹⁰ Kovács Zoltán – Székely Gáborné: Lakásviszonyok. In Kocsis Károly et al. (szerk.): *Magyarország Nemzeti Atlasza. III. Társadalom*. Budapest, Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont Földrajz-tudományi Intézet, 2021. 162.

¹¹ Egedy Tamás: A lakótelepek helyzete Magyarországon. *Területi Statisztika*, 41. (2001), 2. 148.

kis helyigénye miatt még a belső városrészekben, illetve azok közvetlen szomszédságában kapott helyet, ezért a belső kerületek részesedése az újonnan átadott lakások számából az időszak folyamán még meglehetősen magas (12%) volt. Ez az arány az 1970-es évek végére 1,5%-ra csökkent, mivel a lakásépítkezések súlypontja egyre inkább a város pereme felé helyeződött át.

Budapest II. világháborút követő történelmének alighanem legnagyobb vállalkozása a 15 éves lakásépítési program volt. Az 1960-tól induló program országosan 1 millió lakás felépítését tűzte ki célul, amelyből 250 ezret irányzott elő Budapestre.¹² Az előzetes elképzelések szerint ennek 80%-át az államnak kellett volna teljesítenie. A valóság azonban másként alakult. A visszaszorítani kívánt magánlakás-építés a vártnál sokkal nagyobb (30-40%) mértékben járult hozzá a program teljesüléséhez, s részesedése az első öt évben különösen magas volt (63%).

Az állami lakásépítés a rendkívül dinamikusan növekvő lakásigények szorításában elsődlegesen a mennyiségi lakáshiány csökkentésére törekedett, s egyre inkább lakótelep-centrikussá vált. Az 1960-as évek első felére esik a József Attila-lakótelep felépítése (7200 lakás) az egykori Mária Valéria-telep helyén, amely az első igazán nagyméretű lakótelep volt hazánkban, s mint ilyen, sok tekintetben kísérleti terepül szolgált a későbbi lakótelep-építési hullám számára. Az állandóan növekvő méretű lakótelepek helyigényét egyre inkább csak a városperemi beépítetlen övezetben lehetett biztosítani, a költségeket tetemesen növelő szanalás nélkül.

Az új gazdaságirányítási mechanizmus 1968. évi bevezetése, valamint az állami lakásszektor mélyszubvencióos rendszerének belső ellentmondásai korábbi lakáspolitikájának felülvizsgálatára készítették a magyar kormányt. Az új koncepció az 1971-es lakásreform intézkedéseiben öltött testet.¹³ A lakásreform egyebek mellett elismerte a magánlakás-építés létjogosultságát, s már nem tekintette azt ideiglenesen fennálló szükségszerű rossznak, mi több, elismerték, hogy a lakásellátás megoldására az állam önmagában nem képes. Csökkent az állami lakások dotációja, s a központi támogatásokat az új rendszer igazságosabban, szélesebben terítette a társadalom szegényebb rétegei között. Az 1970-es évek elejétől egyre inkább előtérbe került a fővárosi építkezéseknél a paneltechnológia.¹⁴ 1975-ben már négy hatalmas házgyár működött Budapesten, 15 000 lakás évi kapacitással. A következő évtizedben az újonnan átadott lakások kétharmada panelfalazatú volt (2. ábra).

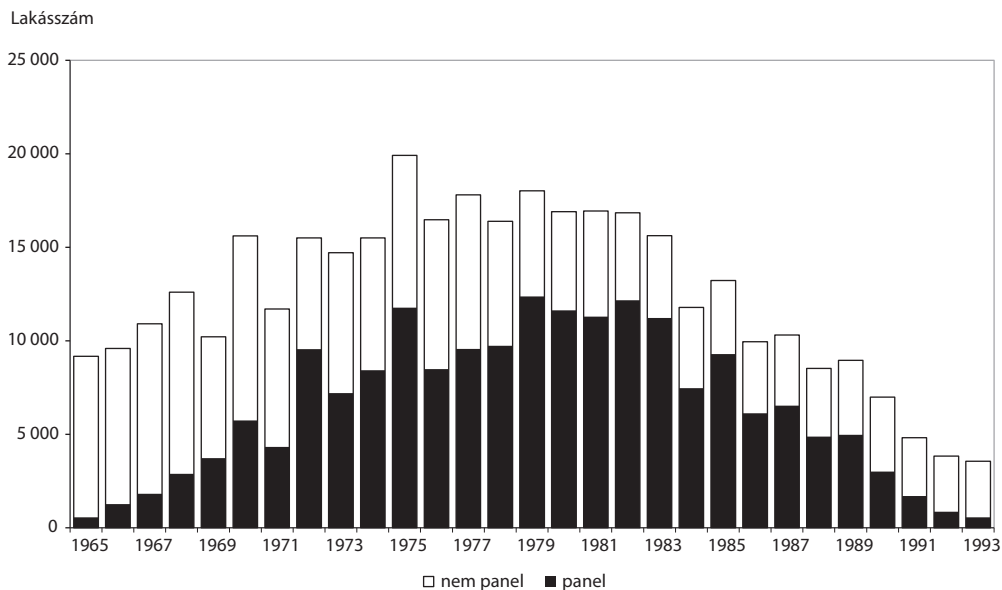
Ez az erősen koncentrált építőipar az évtized során panellakótelepek egész sorát emelte, amely a város múlt század végi expanziójához hasonlatos gyors térbeli növekedést eredményezett. Az 1970-es években végül is közel kétszer annyi lakás épült Budapesten, mint az előző két évtizedben együttvéve, s minden három épített lakásból kettő állami volt. Az ekkor épült alvóvárosok kétszobás „egyenlakásaikkal” a szocializmus hatalmas olvasztótégelyét képezték. Emellett az 1970-es évek jelentős előrelépést jelentettek

¹² Kovács-Székely (2021): i. m. 162.

¹³ Hegedüs József: Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statisztikai Szemle*, 79. (2001), 12. 948.

¹⁴ Egedy (2001): i. m. 152.

a családiház- és társasház-építkezésben is, nem utolsósorban a növekvő életszínvonal következményeként. Ezen építkezések színtere főként a Budai hegyvidék területére (II., XII. kerület), valamint a pesti oldal hagyományos családi házas övezeteire (Zugló, Mátyásföld, Pestimre stb.) koncentrálódott.



2. ábra: A panelfalazatú lakások részesedése Budapesten az újonnan átadott lakások között 1965–1993
Forrás: a szerzők szerkesztése

Az 1980-as évek elején alapvető fordulat következett be a lakáspolitikában.¹⁵ A szocialista gazdaság szerkezeti problémái és a súlyosbodó gazdasági nehézségek (eladósodás) miatt az állam fokozatosan visszavonult a lakáspiacról, s ennek következtében az újonnan épített lakások száma az 1980-as évek elejétől rohamosan csökkent.¹⁶ Többszörös lakbéremelés, a magánszektornak tett engedmények, a beruházások erőteljes visszafogása együttesen jelezték az állam szorult gazdasági helyzetét. A központilag épített lakások száma viharos gyorsasággal zsugorodott, míg a magánépítkezések számában a válság ellenére növekedést figyelhettünk meg. Az újonnan épített lakások száma 1981 és 1995 között 80%-kal csökkent, ami jelzi a folyamat drámai gyorsaságát. Az is sokat elárul a rendszerváltozás hozta átalakulásról, hogy 1995-ben mindössze 29 állami finanszírozású, és 12 állami vállalati lakás épült Budapesten az 1975-ös 15 ezerrel szemben.

¹⁵ Hegedüs József: Lakásrezsimek rendszerváltás előtt és után a poszt szocialista államokban. In Bozóki András – Füzér Katalin (szerk.): *Lépték és ironia. Szociológiai kalandozások*. Budapest, L'Harmattan Kiadó, 2018. 82.

¹⁶ Farkas János – Kovács Zoltán – Székely Gáborné: *A magyar lakáspiac jellemzői az ezredfordulón*. Budapest, Központi Statisztikai Hivatal – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 2004. 24.

4. Lakáspiaci folyamatok a rendszerváltozás után

Az 1989–90-es rendszerváltozás a lakáspiac vonatkozásában gyökeres átalakulást hozott. Az állam, hogy megszabaduljon az általa működtetett bérlakásszektor fenntartásának tetemes költségeitől, széles körű privatizációba kezdett, bezárta a házgyárakat és megszüntette az IKV-kat.¹⁷ Ezzel a budapesti lakáspiac fejlődésének egy újabb szakaszához érkezett, amikor az állami intervenció évtizedei után a lakáspiacon ismét a piaci mechanizmusok váltak uralkodóvá.¹⁸ Az 1990-es évek végétől a lakáspiaci intézményrendszer kiépülése, a beruházók, közvetítők, professzionális vállalkozók megjelenése, majd 2001 után a jelzáloghitelezés és az állami támogatással nyújtott lakáshitelek bevezetése következtében újra fölgyorsult az építkezések üteme, jöllehet a „csúcsevnek” számító 2005. évi 12 ezer új lakás alig haladta meg az 1970-es évek értékének a felét. Természetesen ezek a lakások az 1970-es évek tömeges lakásépítésére jellemző lakásméretet és -minőséget már messze meghaladták: az 1974-ben épült lakások átlagos alapterülete 55 m² volt, ami 2004-re 71 m²-re nőtt Budapesten.

2004-től az állam kivonult a lakáshitelezés támogatásából és ettől kezdve a lakáspiaci beruházások motorja az egyre bővülő – kezdetben előnyösnek tűnő – devizaalapon számon tartott banki hitelezés lett. A 2008. évi pénzügyi válságot éppen a devizahitelezés széles körű elterjedése tette különösen súlyossá a hazai lakásszektorban. 2008 után az újonnan épített lakások száma meredeken zuhanni kezdett. A mélypontot 1648 új lakással a 2012. év jelentette. A 2010-es évek derekától kibontakozott újabb lakáspiaci fellendülés a korábbi tapasztalatok alapján már a hitelezés szigorúbb kontrolljával valósult meg. Az időszak jellemző vonása a kis magánbefektetők megjelenése a lakáspiacon, akik egy vagy néhány lakás megvásárlásával és hosszabb-rövidebb távú bérbeadásával számottevő élénkülést és áremelkedést idéztek elő, különösen Budapest kedvező fekvésű belvárosi területein.

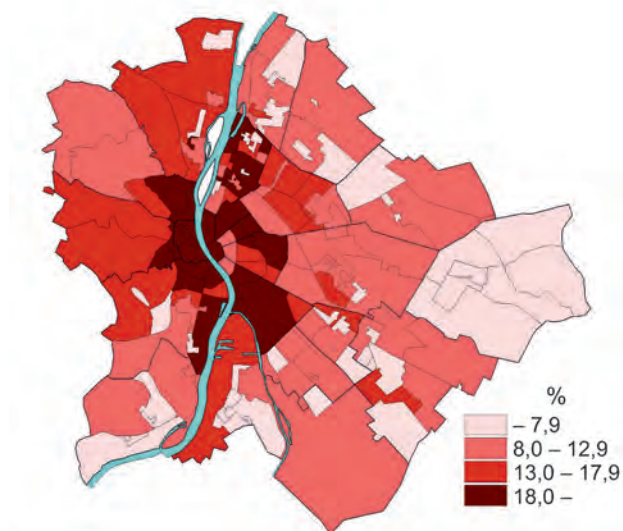
Ugyancsak a rendszerváltozást követő átalakulás velejárója volt a külföldi vásárlók megjelenése a budapesti lakáspiacon. Németországból és a környező országokból, de Európán kívülről (Kínából, Vietnámból, Izraelből) is számos vevő érkezett. Aki munkavállalási céllal jött, az elsősorban a fővárosban keresett lakást, míg a nyugdíjas korosztály főként a vidéki üdülőterületeket vette célba. Budapest belső kerületeinek nagy értékű lakásait leginkább a befektetési céllal érkezett kínai, vietnámi, orosz és ukrán vevők vásárolták meg. Megjelenésük számottevően hozzájárult a fővárosi lakásárak emelkedéséhez. A külföldiek vásárlásai 2019-ben Budapesten az összes eladott lakás 9, a teljes piaci érték 12%-át tették ki. A mintegy 2900 külföldi vevő egyharmada kínai és további 12%-a vietnámi volt. Míg a magyarok átlagosan 35 millió Ft-ért vettek lakást a fővárosban, a külföldiek közel 50 millióért. A legdrágábban a nyugat-európai polgárok

¹⁷ Kovács Zoltán: A budapesti bérlakásszektor privatizációjának társadalmi- és városszerkezeti hatásai. *Tér és Társadalom*, 6. (1992), 3–4. 62.

¹⁸ Székely Gáborné: Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja. *Statisztikai Szemle*, 79. (2001), 12. 958.

és a vietnámiak vásároltak, átlagos költségük megközelítette vagy akár meg is haladta a 60 millió forintot. A kínaiak, akik elsősorban a pesti belvárosban és a X. kerületben voltak aktívak, átlagosan 50 millió forintért vettek lakást. 2020-ban a Covid-19-járvány kitörésével visszaesett a külföldiek, főként pedig az ázsiaiak aktivitása a budapesti lakáspiacon. A kínai vevők száma 50, a vietnámiaké 60%-kal csökkent, de Európából is kevesebb vevő érkezett.

Budapest lakásállománya a népességhez hasonlóan állandó változásban van, hiszen folyamatosan szűnnek meg lakások, illetve épülnek újak. A 2011. évi népszámlálás során a főváros lakásállománya (a lakott és a nem lakott lakások, valamint a lakásként használt üdülők együttes száma) 905 ezer volt. Ez 10%-kal haladta meg a 2001-ben regisztrált 821 ezer lakást. A lakott lakások száma 787 ezer volt, a teljes lakásállomány 87%-a. 118 ezer lakást más célra használtak (például irodahelység, rendelő, vendégszállás) vagy üresen állt. A nem lakott lakások száma és aránya a rendszerváltozás óta folyamatosan nő.¹⁹ Közel 40%-uk a Belvárosban és a belső lakóövbén koncentrálódik (3. ábra). Ezekben az övezetekben minden ötödik lakást nem eredeti céljának megfelelően használnak. Különösen figyelemre méltó a budai oldal Dunához közel eső területeinek (Várhegy, Gellérthegy környéke) kimagasló részesedése. Velük szemben a nem lakott lakások aránya a lakótelepeken a legalacsonyabb (7,9%).



3. ábra: A nem lakott lakások aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

¹⁹ Kovács Zoltán – Reinhard Wiessner: A lakáspiac átalakulásának főbb jellemzői és városszerkezeti következményei Budapest belső városrészeiben. In Dövényi Zoltán (szerk.): *Tér-Gazdaság-Társadalom. Huszonkét tanulmány Berényi Istvánnak*. Budapest, MTA FKI, 1996. 42.

2001 és 2011 között mintegy 82 ezer lakás épült, miközben 8 ezer megszűnt. Mind a megszűnt, mind az újonnan épült lakások részesedése a belső lakóöv (például Középső-Ferencváros, Középső-Józsefváros), illetve a rozsdáöv (például Angyalföld vagy Kelenföld) városfelújításon átesett lakónegyedeiben volt a legmagasabb. Az itteni lakáspiacot érte a legnagyobb beavatkozás.

A lakásállomány a 2000-es évtized első felében dinamikusan növekedett, ezt követően 2009-ig még továbbra is sok, évi 8–10 ezer közötti lakás épült, majd a kibontakozó gazdasági és lakáspiaci válság rendkívül alacsony szintre vetette vissza az építkezéseket: 2012 és 2015 között összesen nem épült 8 ezer lakás. Az elhúzódó válságból az évtized második felében indult meg a kilábalás, ám a szigorúbb keretek között tartott lakáshitelezés és a háztartások óvatosabbá válása miatt az újabb fellendülés elmaradt a korábbtól, dacára az újonnan bevezetett otthonteremtési támogatásoknak. A fővárosi lakáspiacon meghatározó szerepet játszik a vállalkozói szektor, amelynek teljesítménye érzékenyebben reagál a konjunktúrális hatásokra, mint a saját használatra építkező háztartásoké, ennek tudható be a budapesti lakásépítések erőteljes ciklikussága.

5. A lakásállomány jellemzői napjainkban

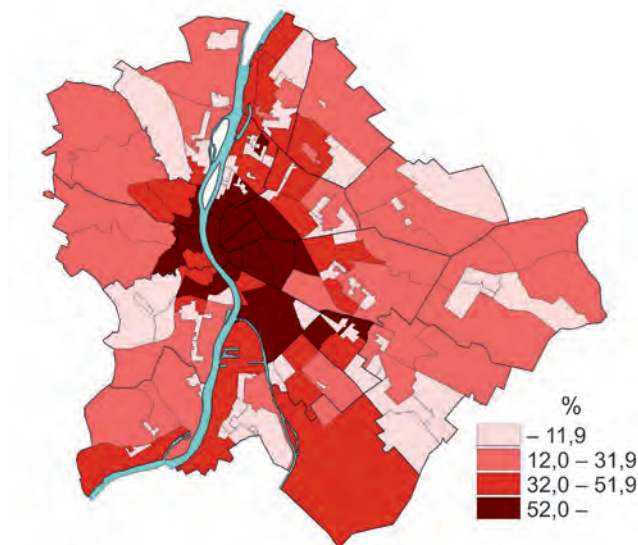
Budapesten a 2011. évi népszámlálás során 190 ezer lakóépületet írtak össze, körülbelül 7 ezerrel többet, mint a megelőző népszámlálás alkalmával. 2011-ben a város lakóépületeinek kétharmada – hasonlóan az előző népszámláláshoz – egylakásos volt. Az egylakásos lakóépületek túlnyomó többsége (85%) a város peremén húzódó családi házas övezetbe koncentrálódott. További 10%-uk a budai villanegyedben helyezkedett el, míg a fennmaradó 5%-uk a többi övezet között oszlott meg. Budapesten a beépítés jellege az 1870-es és 80-as évektől alkalmazott szigorú övezeti szabályozás eredménye, amely a város központjában törekedett a magasabb laksűrűség, illetve nagyobb átlagos épületméret elérésére, ennek megfelelően családi házas, laza beépítésre csak a város külső részein nyílt lehetőség.

Budapest népessége a nagy lakáspiaci konjunktúra idején jelentősen csökkent, majd a válság során ismét emelkedett. Ugyanakkor Budapest lakásállománya folyamatosan nőtt, és 2022. év kezdetére elérte a 938 ezret, ennek hatására a fővárosi laksűrűség folyamatosan csökkent, így száz budapesti lakásban ma már csak 182 lakó él.

5.1. A lakásállomány kora

Általános vonásként elmondható, hogy a főváros lakásállományának korösszetétele a városközpontból kifelé haladva egyre fiatalodik (4. ábra). Ebben csak az egykori elővárosok (Újpest, Kispest, Pesterzsébet stb.) központjai jelentenek némi törést. A lakott lakások közel egyharmada (31,7%) 1945 előtt épült, ami jelentősen meghaladja az országos

átlagot (18,6%), s Budapest történelmi múltjával, a kiegyezést (1867) követő viharos fejlődésével hozható összefüggésbe. A régi építésű lakások aránya a Belvárosban (90,6%) a legmagasabb, de a belső lakóöv átlaga is meghaladja a 70%-ot. Ez komoly kihívást jelent az érintett kerületek számára műszaki és társadalmi szempontból egyaránt. Az övezeten belül újabb építésű lakásokat csak az 1990 utáni városrehabilitáció magterületein (Középső-Ferencváros, Középső-Józsefváros stb.) találunk nagyobb számban.²⁰



4. ábra: Az 1945 előtt épült lakott lakások aránya Budapesten, 2011

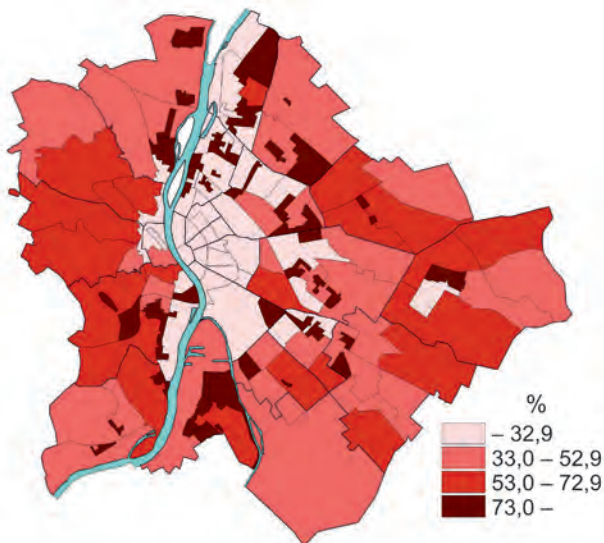
Forrás: a szerzők szerkesztése

Az 1945 és 1990 között épült lakások adják a főváros lakásállományának több mint felét (53,2%). 1945 és 1960 között Budapestre inkább csak a háborús károk helyrehozása volt a jellemző, új lakások nagyobb számban csak az 1960-as évektől épültek. A „szocialista” lakásépítés az 1970-es években érte el tetőfokát, a paneles technológiának köszönhetően. Ennek megfelelően az 1945 és 1990 közötti lakásépítés területi súlypontját az 1970-es, 80-as évtized lakótelepei jelentik²¹ (5. ábra). A korszak előrelépést jelentett a családi és társasházak építkezések terén is, a növekvő életszínvonal és a magánszektornak tett

²⁰ Kovács Zoltán: Budapest történelmi városrészeinek átalakulása a rendszerváltozás után. In Enyedi György (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának hatásai*. Budapest, MTA Társadalomkutató Központ, 2007. 62.

²¹ Kovács Zoltán – Michael Douglas: A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, 45. (1996), 1–2. 105.

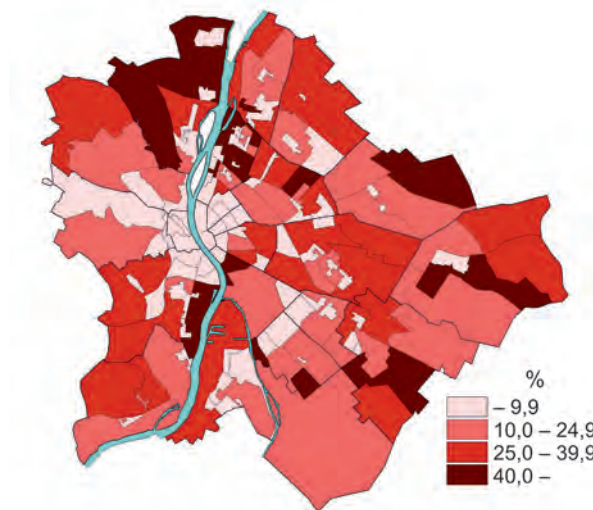
engedmények jóvoltából. Ezen építkezések súlypontja egyrészt a budai villanegyed területére (II. és XII. kerület), másrészt a pesti oldal hagyományos családi házas övezeteire esett (Sashalom, Mátyásföld, Rákoshegy, Pestszentimre, Budafok stb.).



5. ábra: Az 1945 és 1990 között épült lakott lakások aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

Miként az országban, úgy Budapesten is gyökeres fordulat következett be 1990 után a lakáspiac működésében. Az állam által épített lakások száma a korábbiak töredékére esett vissza, a hiányt a magánszektor képtelen volt pótolni. Ezzel egyidejűleg megindult a népesség kiköltözése az elővárosokba (szuburbanizáció), ami jelentősen csökkentette a lakások iránti keresletet a főváros belső területein. 1990 és 2011 között összesen 118 ezer új lakás épült, ami a korábbi két évtized értékének csupán 43%-a. Az 1990 után épült lakások területi megoszlásában két alapvető vonás rajzolódik ki (6. ábra). Egyfelől az 1990-es években az új építésű családi és társasházak, valamint lakóparkok többsége immár a város külső területein (Máriaremete, Testvérhegy, Táborhegy, Gloriett-telep, Szent Imre-kertváros stb.) létesült, másfelől az ezredfordulót követően felgyorsult a belső lakóöv (Középső-Ferencváros, Középső-Józsefváros), illetve a korábbi ipari barnaöv (Kelenföld, Angyalföld) rehabilitációja is. A megújuló, illetve funkciójukat veszített területeken egyre több új lakás épült, gyakran exkluzív formában a tehetősebb rétegek számára. Mindezek eredményeként az új építésű (1990 után épült) lakások térbeli megoszlása Budapesten roppant mozaikos.



6. ábra: Az 1990 után épült lakott lakások aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

Ha Budapest egészét tekintjük a legrégebbi (1919 előtt épült) és legújabb (1990 utáni) lakások közel azonos súlyt (15-17%) képviselnek a főváros lakáspiacán. Ha övezeti megoszlásukat vesszük szemügyre, a régi építésű lakások többsége továbbra is a Belvárosban, illetve a tömör, városias belső lakónegyedekben koncentrálódik. A rendszerváltozás óta épült új lakások aránya a barnaövben a legmagasabb, ahol a lakásállomány körülbelül egyharmadát teszik ki. Ez a korábbi ipari öv felújításának, illetve funkcióváltásának a következménye. A barnaöv jó elérhetőséggel (például metróvonal) és kedvező fekvéssel (például Duna-part) rendelkező telkei viszonylag alacsonyabb árúknál fogva nagy vonzerőt jelentettek a lakáscélú beruházásoknak az elmúlt két évtizedben. Az övezet megújulása várhatóan a jövőben is folytatódni fog, a rozsdáövezeti beruházásoknak nyújtott áfakedvezmény és a keresleti oldalt támogató otthonteremtési támogatások jóvoltából.

5.2. A lakásállomány tulajdonjelleg és szobaszám szerinti összetétele

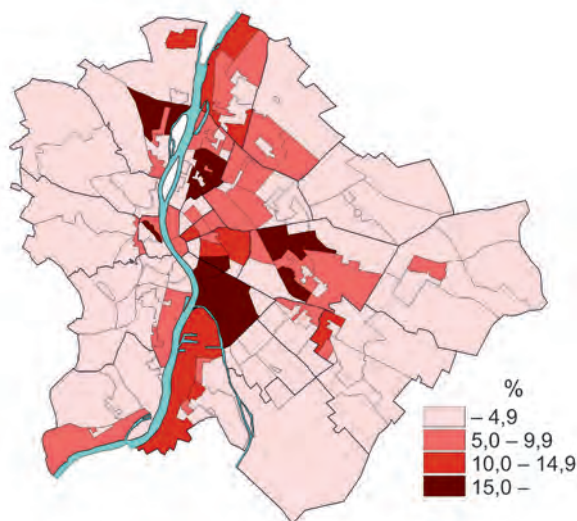
A lakott lakások száma Budapesten 2001 és 2011 között több mint 50 ezerrel nőtt. A növekedés a barnaövben (31,5%) és a külső társasház-as övben (15,2%) volt a legdinamikusabb. Mindkét területen a városfelújításhoz, a korábbi leromlott területek megújításához, illetve funkcióváltásához köthető a növekedés. Ezzel szemben a Belváros, a belső lakóöv, valamint a lakótelepek övezetében a lakott lakások köre az ezredfordulót követően alig bővült. A belső lakónegyedekben volt a legnagyobb az igény a lakások áthasznosítására (például irodának, magánszállásoknak), kisebb lakások összevonására.²²

²² Kovács–Wiessner (1996): i. m. 42.

Tulajdonjelleg szerint 2011-ben a fővárosban a lakott lakások 93,3%-a magánszemélyek, 5,1%-a önkormányzatok, 1,6%-a egyéb intézmények (például MÁV) tulajdonában volt. Budapest valamennyi kerületében a magánszemélyek tulajdonában lévő lakások vannak túlsúlyban, a külső kerületekben arányuk meghaladja a 96%-ot, ami a városmagot alkotó belső kerületekben 87-88%-ra csökken.

1945 előtt az állami (szociális) lakásszektor súlya Budapesten elenyésző volt, ezt követően azonban az államosításoknak (ami jórészt a belső lakónegyedeket érintette), valamint a meginduló állami lakásépítéseknek köszönhetően az állami bérlakásszektor dinamikusán terebélyesedett. A rendszerváltozás időpontjában 424 ezer lakás, a lakásállomány 53,4%-volt állami tulajdonban.

1990-ben az állami kezelésű lakások önkormányzati tulajdonba mentek át, majd jelentős részük a meginduló privatizáció révén magánkézbe került. 2001-ben még 64 ezer lakás volt önkormányzati kezelésben, 2011-ben viszont a számuk 40 ezerre csökkent. Ez más európai nagyvárosokkal összehasonlítva sajnálatosan alacsony érték. Az önkormányzati tulajdonban levő lakások térbeli megoszlása nagyon egyenlőtlen (7. ábra). Többségük a pesti oldalon a belső lakóövbén (30,4%) és a lakótelepövbén (24,5%) koncentrálódik. Igaz ugyanakkor, hogy részesedésük a barnaöv lakásállományán belül a legmagasabb, 13,6%-kal.

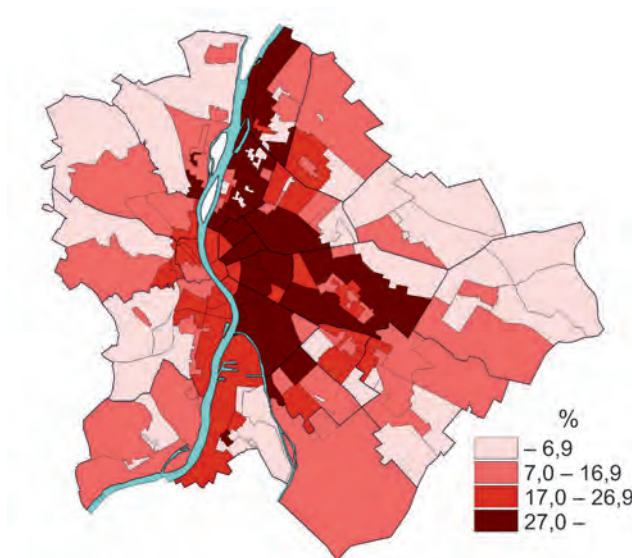


7. ábra: Az önkormányzati tulajdonú lakott lakások aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

A rendszerváltozás után, de különösen az ezredfordulót követően, a budapesti lakásállomány szobaszám szerinti összetétele jelentősen megváltozott. Az egyszobás lakott lakások száma, valamint aránya az időszak során csökkent. Ennek az a magyarázata, hogy az újonnan épült lakások inkább a nagyobb méretű, többszobás lakások számát gyarapították, miközben a meglévő városrehabilitáció inkább a kisebb, egyszobás lakások megszűnését eredményezte. Míg 2001-ben minden ötödik lakott lakás csak egyetlen

szobával rendelkezett Budapesten, addig 2011-re részesedésük 17,1%-ra csökkent. Igaz, ez még így is csaknem kétszerese az országos átlagnak. Az egyszobás lakások aránya a belső lakóöbven a legmagasabb, annak is a pesti oldalán (a VII. és VIII. kerületben), valamint a barnaöbven. Az egyszobás lakások többsége régi építésű, alacsonyabb komfortfokozatú és presztízssű (8. ábra).

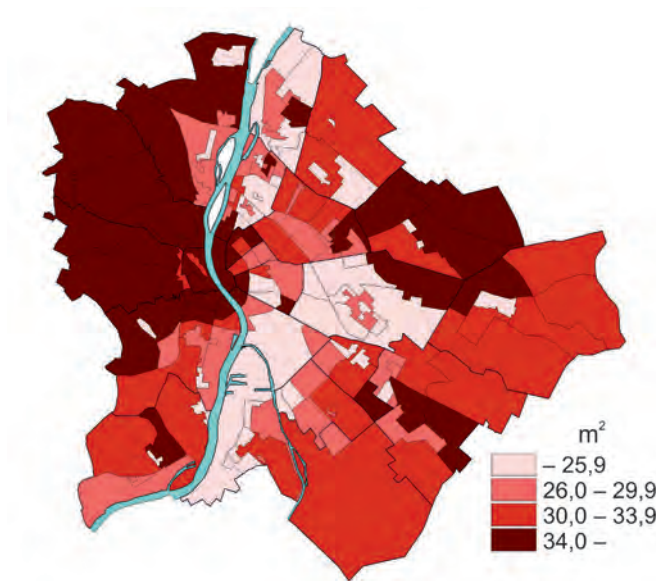


8. ábra: Az egyszobás lakott lakások aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

6. Lakásviszonyok, lakásmobilitás, városfelújítás

Az egy lakóra jutó lakásalapterület sok szempontból a „jólét” mérőszáma. A budai oldal előnye Pesthez képest e tekintetben igencsak szembetűnő, bár Buda déli részén, ahol a sík terepviszonyoknak köszönhetően több nagy lakótelep is létesült (például Vérmező, Kelenföld) már alacsonyabb értékek a jellemzők (9. ábra). Mindemellett a pesti oldal sem homogén: a belső negyedekben a lakások viszonylag nagy átlagos alapterületének, valamint az egy-két személyes (idős) háztartások nagy arányának köszönhetően magas a 100 lakóra jutó alapterület, s ugyanez jellemzi a városperemi, családi házas övezetet, különösen a Rákos menti településrészekben (Rákosszentmihály, Rákosfalva) is. Ugyanakkor a kettő közötti negyedekben, különösen a lakótelepeken, jóval kevesebb lakásterület jut egy lakóra.

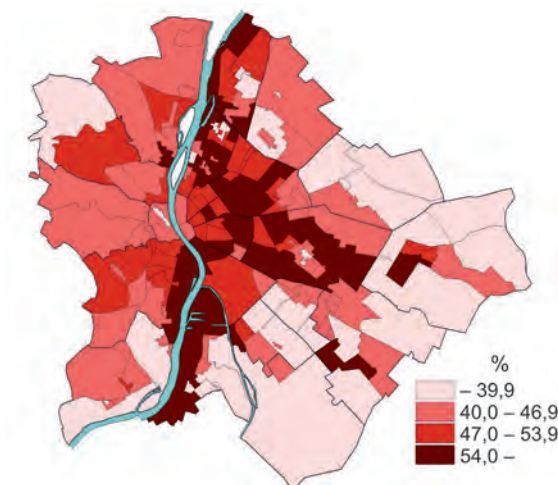


9. ábra: Az egy lakóra jutó lakás-alapterület Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

A jelenlegi lakásukba 2001 után költözött lakók aránya jelzi a lakásmobilitás ezredforduló utáni dinamikáját az egyes városrészekben (10. ábra). Ott magas a mutató értéke, ahol az elmúlt időszakban sok új lakás létesült, akár újak építése (például lakóparkok, sorházak), akár a már meglévő állomány rehabilitációja révén. A térkép a Duna tengelyéhez igazodó, korábban az ipari övezethez tartozó városrészek, valamint a pesti oldal megújuló, Belváros-közei (például Középső-Ferencváros) vagy gyorsan átalakuló ipari negyedeinek látványos felértékelődését jelzi. A korábban hanyatlásnak indult, elavult lakónegyedek köz- és magánpénzen történő felújítása az elmúlt két évtizedben dinamikus zajlott, s az érintett városrészek látványos megújulását, népességcseréjét (dzsentifikációját) eredményezte.

A családi házban lakók mobilitása általában alacsonyabb a többlakásos épületekben lakókéval. A családi ház, különösen nagyvárosi körülmények között egy család lakáspiaci életútjának sikeres végállomása, ahova több lakótelepi és/vagy társasházi lakást követően költöznek, és innen már csak kevesen lépnek tovább. Ez az alacsony mobilitás figyelhető meg a külső kerületek családi házas övezeteiben. A 2008-ig tartó lakáspiaci konjunktúra ugyan sok gyermekes család számára tette elérhetővé a családi ház megszerzését, az ő költözéseik azonban jellemzően a főváros határain kívülre, az agglomerációba irányultak.



10. ábra: A jelenlegi lakásukba 2001 után költözött lakók aránya Budapesten, 2011

Forrás: a szerzők szerkesztése

6.1. Lakáspiaci árak

Budapest lakáspiaca a rendszerváltozást megelőzően nem volt egységes, a mai értelemben működő piacnak tekinthető, számos részpiac, legális, féllegális lakásszerzési csatorna működött egymás mellett. A lakáselosztás hivatalos útja volt a bérlok és vevők állami, vállalati kijelölése, OTP-lakások értékesítése állami hitellel, de emellett a lakáscserék, a bérleti jogok adásvétele és öröklése, a bérlakások tovább bérleése ugyanúgy jelen voltak. Néhány évvel a rendszerváltozás előtt, 1984-ben a megkérdezett költözést tervező budapesti háztartások 29%-a (40 ezer háztartás) tanácsai lakáskiutalásra számított, 35%-uk (50 ezer háztartás) lakáscserét tervezett (ez biztosított átjárást a magánszektorból az államihoz, ugyanis legális volt ezek cseréje), és csupán 20 ezren gondolkodtak a ma is elérhető piaci megoldásokban, építkezésben vagy vásárlásban.

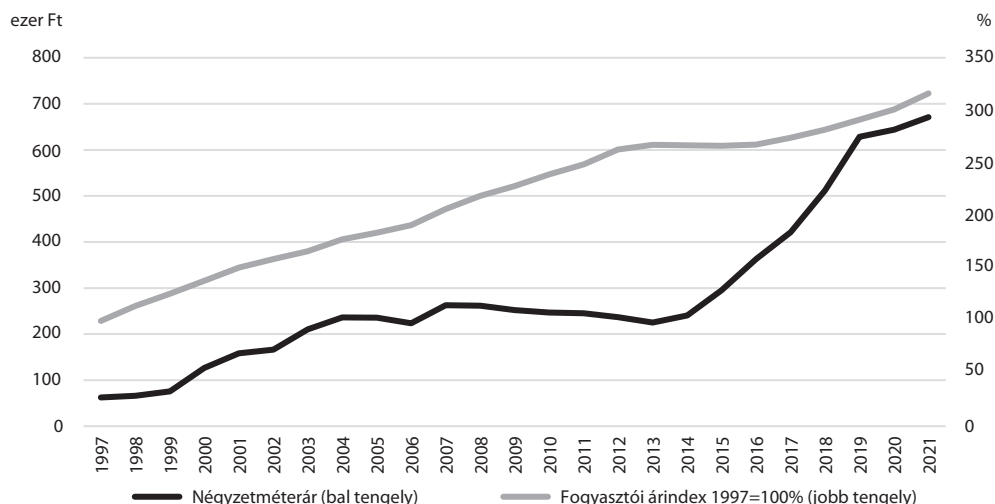
Nem véletlen, hogy a lakásárak megfigyelése korántsem játszott központi szerepet a korabeli statisztikákban, hiszen ha meg is jelent ár a tranzakciókban, az általában torzított vagy illegális volt. Az elszórtan megtalálható adatok főként az állami lakásépítés tervgazdasági körülmények között kialakított árszínvonaláról tudósítottak, legalábbis a beavatottak szűk körében. A lakásépítés csúcán, 1976-ban a lakásépítés eredményeit bemutató adattár még „szolgálati használatra” jelzéssel, számozott példányokban jelent meg, jelezve, hogy nemcsak a lakásszektorban boldogulni próbáló családok, de a hatóságok is szerettek titkolózni.²³ Az említett füzetből kiderül, hogy 1961-ben egy lakás építési költsége 150 ezer forint volt, és ez az összeg 1975-re 327 ezerre emelkedett. A paneles építkezések egy lakásra jutó költsége magasabb volt, mint a téglalakásoké, amit a korabeli statisztikusok a drágább magas épületekkel, a megemelkedett szállítási

²³ Székely Gáborné: Száz év a magyarországi lakásstatisztikában. *Statisztikai Szemle*, 98. (2020), 6. 648.

költségekkel és a panellakások magasabb műszaki színvonalával, így például a panelekben használt szőnyegpadlóval, a korszerűbb fűtéssel és az „importanyagok magasabb árával” magyaráztak. Mindez meglepő eredmény, ha felidézzük a tömeges lakásépítés mellett szóló gazdaságossági érveket.

Elszórtan a bérleti szektorról is születtek adatok. 1984-ben egy központi lakbéremelés apropóján a mikrocenzus vizsgálta az állami bérlakások lakbérét. Innen tudhatjuk, hogy Budapesten az átlagos lakbér 1982-ben 250 forint volt havonta, és ez az összeg 1988-ban átlagosan 600 forintra emelkedett. Természetesen a nem elhanyagolható kiterjedésű albérleti és magánbérleti lakáskiadásról ilyen megfigyelések nem születhettek.

A lakáspiaci árak rendszeres megfigyelése évekkal a rendszerváltás után indult el. Az 1990-es évek piaci stagnálása után először az évtized végén fordult a figyelem a lakáspiac áralakulása felé, amikor két év leforgása alatt megkétszereződtek a budapesti használtlakás-árak. Bár már ekkor felmerült egy piaci buborék veszélye, az árak növekedésének újabb lendületet adtak a 2001 után megjelenő támogatott hitelek, így egy kisebb visszaeséstől eltekintve a lakásárdrágulás egészen 2008-ig kitartott. Tíz év alatt több mint négyszeresére nőttek a lakásárak, és bár ezalatt a fogyasztói árak is megduplázódtak, lakásuk ilyen mértékű felértékelődését valószínűleg először tapasztalhatták meg a budapestiek. A válsággal beköszöntő következő lakáspiaci ciklus csaknem ugyanilyen hosszú volt, és a lakásárak visszaesését hozta magával. 2013-ig nominálisan is csökkentek a lakásárak: a mélypont 2013-ban volt 225 ezer forintos négyzetméterárral. A lassan elinduló kilábalásnak új lökést adtak a 2015 után bevezetett családtámogatások, amelyeket számos ösztönző egészített ki, az áfacsökkentéstől az építésügyi ügyintézés egyszerűsítéséig. A fellendülés újabb áremelkedéssel járt, amelynek során a budapesti árak mind az általános fogyasztói ártól, mind pedig a vidéki lakáspiacok növekedési ütemétől elszakadtak (11. ábra).



11. ábra: A budapesti használt lakások négyzetméterárának alakulása

Forrás: a szerzők szerkesztése

2019-ben a budapesti használt lakások már háromszor annyiba kerültek, mint a válság mélypontján. Az áremelkedés a városon belüli árárányokat is átrendezte és a belső területek relatív felértékelődésével is járt. A pesti belső és a budai elitkerületek lakásárjai ugyanúgy távolodtak a külső kerületekétől, ahogy a főváros egésze a vidéktől. A Covid-19-válság e téren megtorpanást hozott és bár a lakáspiac egészét nem rázta meg a járványhelyzet, a budapesti lakásárak emelkedésében trendfordulóhoz vezetett. A korábbi lendületes emelkedés lelassult, a területi árárányok a külső kerületek javára módosultak. Felértékelődtek a családi házaz övezetek és ismét megindult a kiköltözés a főváros agglomerációjába.

Összegzés és kitekintés

Kevés olyan közpolitikai terület van, ahol a múlt annyira szervesen kapcsolódik a jelenhez, mint éppen a város- és lakáspolitiká. Budapest mai lakáshelyzetének megértése nem lehetséges az elmúlt évtizedek vagy inkább az elmúlt 150 év lakás- és várostörténetének megismerése nélkül, hiszen mindaz, ami a régebbi korokban megépült, az javarészt ma is meghatározza a város képét. Ebben a fejezetben a budapesti lakáspiac fejlődésének elmúlt 150 évét foglaltuk össze, kitérve az egyes időszakok főbb jellemzőire, a lakásépítés dinamikájára, a lakásállomány bővülése mögött megbúvó politikai, illetve piaci tényezők szerepére.

Azok a lakáspolitikai döntések, amelyek az elmúlt évtizedekben döntők voltak a családok lakhatási körülményeinek, lakáshoz jutási lehetőségeinek szempontjából, ha áttételesen is, de ma is éreztetik hatásukat. Közismert, hogy a magyar családok lakhatási lehetőségeinek alakításában a kiterjedt állami támogatási rendszer mellett jelentős szerepe van a családok közötti anyagi támogatásoknak és a vagyonok átörökítésének. A rendszerváltozás után született és mára felnövv nemzedék előtt már egészen más lakáshoz jutási lehetőségek állnak nyitva, mint szüleik, nagyszüleik előtt voltak. Mégis, a mai fiatalok lakással kapcsolatos döntéseiben is megjelennek azok az átörökített hagyományok, kötődések és nem utolsósorban lehetőségek, amelyek elődeiktől maradtak rájuk.

Budapest lakáspiaca napjainkban is átalakulóban van, az elmúlt évek Covid-járványa visszavetette a külföldi lakásvásárlók érdeklődését, miközben az orosz–ukrán háború és a nyomában fellépő bizonytalanság, valamint pénzromlás felértékelte a lakást mint értékmegőrző ingatlant a hazai befektetők szemében. A külső hátráltató tényezők megszűntével jó okunk van hinni, hogy a főváros lakáspiaca a következő évtizedekben is tovább bővül majd, új építetők jelennek meg a lakáspiacon, akik igyekeznek igazodni a társadalom gyorsan változó lakásigényeihez, új lakásformákkal. Mindezek eredményeként Budapest lakásállománya, a lakáspiac belső működése vélhetően még sokszínűbbé, illetve összetettebbé fog válni.

Felhasznált irodalom

- Beluszky Pál: *Magyarország településföldrajza*. Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 1999.
- Csanádi Gábor – Ladányi János: *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai*. Budapest, Akadémiai Kiadó, 1992.
- Egedy Tamás: A lakótelepek helyzete Magyarországon. *Területi Statisztika*, 41. (2001), 2. 143–159.
- Farkas János – Kovács Zoltán – Székely Gáborné: *A magyar lakáspiac jellemzői az ezredfordulón*. Budapest, Központi Statisztikai Hivatal – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 2004.
- Gyáni Gábor: *Bérkaszárnya és nyomortelep*. Budapest, Magvető Kiadó, 1992.
- Hegedüs József: Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statisztikai Szemle*, 79. (2001), 12. 934–954.
- Hegedüs József: Lakásrezsimek rendszerváltás előtt és után a posztoszocialista államokban. In Bozóki András – Füzér Katalin (szerk.): *Lépték és ironia. Szociológiai kalandozások*. Budapest, L'Harmattan Kiadó, 2018. 73–125.
- Kovács Zoltán: A budapesti bérlakásszektor privatizációjának társadalmi- és városszerkezeti hatásai. *Tér és Társadalom*, 6. (1992), 3–4. 55–73.
- Kovács Zoltán: Budapest történelmi városrészeinek átalakulása a rendszerváltozás után. In Enyedi György (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának hatásai*. Budapest, MTA Társadalomkutató Központ, 2007. 51–68.
- Kovács Zoltán – Michael Douglas: A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, 45. (1996), 1–2. 101–117.
- Kovács Zoltán – Dövényi Zoltán: Budapest és térsége. In Kocsis Károly – Kovács Zoltán – Nemerkenyi Zsombor – Kincses Áron – Tóth Géza (szerk.): *Magyarország Nemzeti Atlasza. III. Társadalom*. Budapest, Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont Földrajztudományi Intézet, 2021. 128–139.
- Kovács Zoltán – Reinhard Wiessner: A lakáspiac átalakulásának főbb jellemzői és városszerkezeti következményei Budapest belső városrészeiben. In Dövényi Zoltán (szerk.): *Tér-Gazdaság-Társadalom. Huszonkét tanulmány Berényi Istvánnak*. Budapest, MTA FKI, 1996. 29–48.
- Kovács Zoltán – Székely Gáborné: Lakásviszonyok. In Kocsis Károly – Kovács Zoltán – Nemerkenyi Zsombor – Kincses Áron – Tóth Géza (szerk.): *Magyarország Nemzeti Atlasza. III. Társadalom*. Budapest, Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont Földrajztudományi Intézet, 2021. 160–169.
- Neményi Ambrus: Jelentés a budapesti lakásügy tárgyában. In H. Kohut Mária (szerk.): *Források Budapest történetéhez 1873–1919*. Budapest, Budapest Főváros Levéltára, 1971. 33–40.
- Székely Gáborné: Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja. *Statisztikai Szemle*, 79. (2001), 12. 955–969.
- Székely Gáborné: Száz év a magyarországi lakásstatisztikában. *Statisztikai Szemle*, 98. (2020), 6.