

# TÉNYEK ÉS TÉVHITEK A MISKOLCI LAKÁSÁRAK VÁLTOZÁSÁRÓL (2008-2017)

BÁNYÁSZNÉ KRISTÓF ANDREA

FACTS AND MISUNDERSTANDINGS ABOUT CHANGES IN HOUSE PRICES IN MISKOLC  
(2008-2017)

*In my paper, I present Miskolc's housing market price changes through a narrower cross-section, with specific features that may have influenced the county-level housing market processes more than average over the past decade, from the 2008 financial crisis to 2017. The change in Miskolc house prices was basically in line with the national trends regarding the period of price changes. However, the amplitude of the change was larger, meaning that by 2013 there was a greater decline than the national average and the average values of rural big cities. The extent of the decline was negatively influenced by the suburban processes and the significant decrease in the population of Miskolc. The recovery from the economic and real estate crisis was much slower and slower, as a result of which only in 2017 the average prices of Miskolc homes reached the level of ten years earlier. However, the Miskolc housing market changed fundamentally by 2017, with new priorities emerging from the buyers' side. Another feature of the Miskolc housing market is that the price explosion did not occur in 2017-19, unlike the capital. Reasons for the stagnation of housing prices in Miskolc include lower income levels, changing temporal and spatial social embeddedness of government housing loan support and family benefits, as well as unemployment above the national average or the precarious financial situation of the middle classes. A further influencing factor may have been the so-called, also the different dynamics of the housing construction wave, whose territorial concentration and its broader spatial scope could put pressure on the housing market of Miskolc from the supply side.*

## BEVEZETÉS

A hazai lakásár változások napjainkban ismét az érdeklődés homlokterébe kerültek, melynek okai között a nagyvárosi – kiemelkedően a budapesti – lakások árának dinamikus emelkedése mellett a szociálpolitikai intézkedések (CSOK, Babaváró hitel stb.) és nem utolsósorban az építőipar nemzetgazdasági szerepének média által történő hangsúlyozása is szerepet játszik. A fokozott érdeklődés annak is köszönhető, hogy a magyarországi lakóingatlan állomány összértéke – becslések szerint – a háztartások összvagyonának nagyjából a felét jelenti. Ez a vagyon 30-40 ezermilliárd forintra becsülhető (BÉKÉS - HORVÁTH - SÁPI 2016). Közismert, hogy a magyar lakosság körében mindig is hangsúlyosabb volt a saját lakás tulajdon a lakásbérlettel szemben. A 2011. évi népszámlálás adatai szerint a hazai lakások mintegy 92,1%-ban annak tulajdonosa lakott. E tény alapvető fontosságú, szinte minden családot érint a lakásár alakulása, akár pozitív, akár negatív változások következnek be a lakáspiacon. A lakásárak

változása szociálpolitikai kérdés is, s e változásokra meghatározó hatást gyakorol a háztartások jövedelmének alakulása és az állami lakáspolitika. Az állami lakáspolitika súlypontjai időről-időre változnak, a használt lakások felújítási kedvezményeitől az új lakások építésének állami támogatásáig. A kutatók közül többen a magyarországi lakástámogatási rendszerek gazdasági hatásait is vizsgálták, s megállapították, hogy a lakásépítések finanszírozásban a vissza nem térítendő támogatásokon felül döntő szerepe volt az „olcsó” lakáshiteleknek is, különösen a svájci frank alapúaknak (*HEGEDŰS 2006, HARNOS 2017, KISS – VADAS 2006, MÁDI 2008*).

Közismert, hogy a 2008-as pénzügyi válság a lakáspiaci hitelezés területén robbant ki, s hazánkban is drasztikus változásokkal járt, mind a lakásárak, mind az építkezések tekintetében. A lakásárak változásának a pénzügyi válság előtti mozgatórugói alaposan megkutatottak, az elmúlt évtized változásainak leírásával és a specifikumok magyarázatával azonban ritkábban találkozunk, ezek is a budapesti viszonyokra fókuszálnak. Miskolc vonatkozásában még nem készült részletes elemzésen alapuló átfogó elemzés, amely a megváltozott dinamika és vásárlói igények szemszögéből elemezte volna a pénzügyi válság óta eltelt időszakot. Tanulmányom ehhez nyújt adalékot, s olyan vázlatos elemzés, amelynek eredményei újabb és részletesebb kutatásokkal tovább bővíthetők és finomíthatók.

## 1. ANYAG ÉS MÓDSZER

Kutatásunk kiinduló időpontjának a 2008-as évet választottuk, mert a fenti tényezőknek köszönhetően ekkorra felpörgött a magyarországi lakásértékesítés. A rendszerváltozás óta eltelt két évtized legmagasabb eladott lakásszámaival és korábban nem tapasztalt magas lakásárak voltak a jellemzők. Az adatbázist a KSH miskolci igazgatósága által rendelkezésünkre bocsátott statisztikai adatok alapján úgy építettük fel, hogy az állapotrajzolt három időkeresztmetszet (2008, 2013, 2017) segítségével foglaltuk egységbe, melynek folyamatelemzése feltárja az elmúlt évtized pozitív és negatív változásait. 2008 és 2017 között minden év minden nyilvános miskolci lakóingatlan értékesítését áttekintettünk, azonban a KSH Ingatlanadattár kiadványában az aktuális miskolci városrészekre közölt adatok között olykor kisebb adathiánnyal is szembesültünk. Többek között, az utca szintű vizsgálatoknál, ahol az adatokat tekintve csupán egy-egy lakóingatlan értékesítése történt meg. Ilyen esetekben az adatvédelmi törvények értelmében, és a könnyebb beazonosíthatóság okán nem hozhatta a KSH nyilvánosságra a pontos számadatokat. Ez különösen a családi házaknál okozott eltéréseket, de az eladott lakások 50-90%-ról – a családi házak kivételével – városrészek és utcák szintjéig bezárólag rendelkezünk adatokkal (*1. táblázat*), ezért vizsgálatunk reprezentatívnak tekinthető. A KSH Miskolcra vonatkozó adatbázisának segítségével megállapítható, hogy az adásvételek száma mellett milyen átlagos eladási áron kerültek értékesítésre az ingatlanok. A városrészek mellett az utcák

szintjén is ismertek az adatok, ahol legalább három ingatlan értékesítésére került sor a KSH adatai szerint.

*1. táblázat: Az eladott lakóingatlanok száma és eladási átlagárai Miskolcon (2008-2017)*

*Table 1. Number of residential properties sold and average sales prices in Miskolc (2008-2017)*

Ingatlan típusa	Az eladott lakóingatlanok száma és eladási árai											
	2008				2013				2017			
	eladott ingatlan		eladási ár (e. Ft/m <sup>2</sup> )		eladott ingatlan		eladási ár (e. Ft/m <sup>2</sup> )		eladott ingatlan		eladási ár (e. Ft/m <sup>2</sup> )	
	össz.	v.*	össz.	v.*	össz.	v.*	össz.	v.*	össz.	v.*	össz.	v.*
<b>Családi ház</b>	425	27	171	153	224	10	127	137	293	33	165	155
<b>Társas-ház</b>	1080	540	163	165	300	156	117	121	896	601	147	148
<b>Panel-lakás</b>	1185	1004	149	144	908	756	90	89	1419	1335	129	129
<b>Összesen</b>	2690	1586	-	-	1432	933	-	-	2608	1969	-	-

\* a vizsgálatba bevont eladott lakóingatlanok száma és eladási átlagára

Forrás: KSH Ingatlanadattár adatai alapján saját szerkesztés

Az adatbázis feldolgozása lehetőséget nyújtott arra is, hogy részletesen megismerjük Miskolc lakásár-változásainak időbeli alakulását (1. táblázat), illetve meghatározzuk a pozíciójukat javító és rontó városrészeket is. A KSH adatait követve a lakóingatlanok típusát tekintve hármas felosztás alkalmaztunk (családi ház, többlakásos társas ház, panellakás) a négyzetméter árak tekintetében, mely adatokat utcák és városrészek szerint is összerendeztük. Az összehasonlítás érdekében a városrészek átlag adatait úgy szerepeltetjük, hogy a diagramokon feltüntettük az egyes utcák adatait is, amelyek az átlagot adták. Ezzel a módszerrel sikerült érzékeltetni, hogy nem csak az egyes miskolci városrészek között vannak igen jelentős különbségek, hanem a városrészeken belül is érvényesül a „hely szelleme”. A lakásárak változását Miskolcon sajátos társadalmi szegregációk is markánsan befolyásolták, s mindez azzal is járt, hogy az ún. jó helyek kitüntetett pozíció is megváltoztak az elmúlt évtizedben. Mindezekről személyesen is meggyőződünk, mert a kutatás során nem csak a KSH adataira támaszkodtunk, hanem terepbejárásokat is végeztünk, így megerősödött mindazt, amit már a számadatokból is sejteni lehetett. Akár a Kilián vagy a bulgárföldi városrész vagy az avasi, illetve avasaljai társasházak és panel-lakások esetében is az egykor szépen ápolt kiskerteket sok helyen elhanyagolták, a vakolat és az erkélyek minősége is rossz állapotban volt.

## 2. EREDMÉNYEK

### 2. 1. A MISKOLCI LAKÁSPIAC JELLEMZŐI 2008-BAN

Miskolcon a 2011. évi népszámlálás adatai alapján közel hatvanezer (69381 db) lakóingatlan volt (2. táblázat), a 2008. évi adatok ezzel majdnem megegyeznek (69135 db), amelyek mintegy 3,9%-a (2690 db) került értékesítésre 2008-ban. A lakó-ingatlanok piaci forgalma miskolci és megyei relációban is jelentősnek mondható, hiszen e forgalmi arányok hosszú távú fennmaradása esetén elvileg 25,6 év alatt valamennyi miskolci lakóingatlan átlagban egyszer tulajdonost cserélt volna. Természetesen Miskolc lakói sem ilyen mobilisak, s ilyen magas értékesítési arányok sem közép, sem hosszú távon nem tarthatók fenn reálisan.

2. táblázat: A miskolci lakott lakások alapterület ( $m^2$ ) szerint (2011)

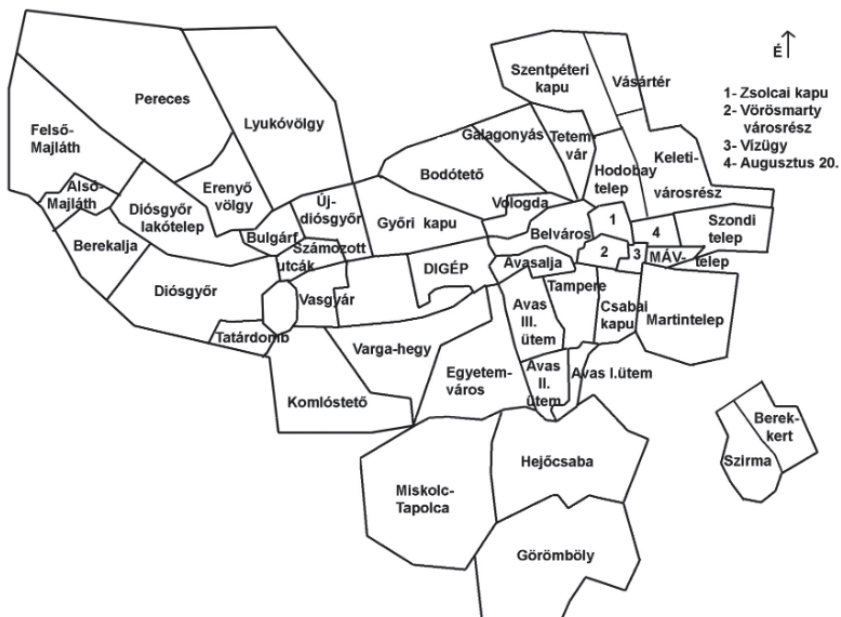
Table 2. Occupied dwellings in Miskolc by floor area (2011)

Alapterület ( $m^2$ )	- 39	40-59	60-79	80-99	100 -	Összesen
Lakás (db)	11710	28902	13750	6059	8960	<b>69381</b>
Lakás (%)	16,9	41,7	19,8	8,7	12,9	<b>100,0</b>

Forrás: KSH 2011. évi Ingatlanadattár alapján, saját szerkesztés

1. ábra. Miskolc belterülete városrészek szerint (2019)

Figure 1. Downtown Miskolc by city districts (2019)



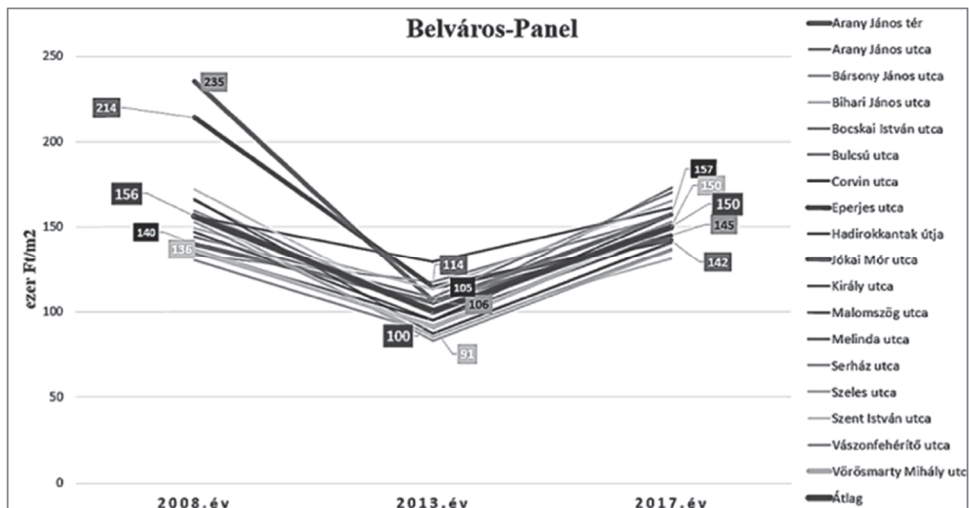
Forrás: 2011. évi népszámlálás KSH.

A lakóingatlanok megoszlása mind alapterület, mind az ingatlan típusa szerint sajátosan alakult Miskolcon, ami abból is fakad, hogy a város lakásállományának közel 60%-a panellakásokból állt (KSH 2011). A lakások alapterületében domináns (58,6%) a kis (39 m<sup>2</sup> alatti) és közepes (40-59 m<sup>2</sup>) lakások száma volt, a 60-79 m<sup>2</sup> (19,8%) és a 80 m<sup>2</sup> feletti lakások (21,6%) együttes aránya alig haladta meg a 40%-ot. A miskolci lakáspiac városrészek szerinti tagolódása jelentős eltéréseket mutat (1. ábra).

A 2008-as évet tekintve a válság kirobbanásakor a 45 városrészből (CSAPÓ - KOVÁCS - LENNER 2018) még 20 olyan városrésze volt Miskolcnak, amely a városi átlagár feletti lakáseladási értékekkel rendelkezett. A lakás eladási ár szempontjából a preferáltabb városrészek a következők:

- A családi házak esetében (153 e Ft/m<sup>2</sup> feletti ár) Berekalja, mely egy csendes kertvárosi övezete Miskolcnak, Miskolc-Tapolca, mely nem csak egy kertvárosi rész, hanem kiemelt turisztikai célpont is. Továbbá Martin-kertváros és Szirma, ahol még a szuburbanizációs hatás is érezhető volt (KRISTÓF 2018), a válság kezdeti szakaszában a miskolciak egy része ide is ki tudott költözni.
- A társasházak esetében (165 e Ft/m<sup>2</sup> feletti ár) a legkedveltebb területek a Belváros-Széchenyi utca, a Sétáló utca, az Andor utca, Eperjes utca vonatkozása. 2008-ban például a Miskolc-Belvárosban, akár 282 e Ft/m<sup>2</sup>-ért is adtak el ingatlanokat. Azért is lehettek ennyire vonzóak, mert a lakásokból kilépve alig pár perc sétára Miskolc legfrekvenciáltabb helyeit érthettük el. Ugyan a lakások belmagasságukat tekintve sok helyen 3,4-4,2 méter közöttiek voltak, leginkább polgári lakások, faparkettával, esetenként még cserépkályhával, de többségében konvektor fűtéssel és belső udvaros, gangos függőfolyosóval. Azonban a kétezres évek elején elkezdődtek a felújítások (pl. konvektor cserék, a külső burkolati szigetelések stb.), amelyek emeltek az ingatlanok értékén. Az egyre mélyülő pénzügyi válság időszakában ezek a kivitelezések is lassulni kezdtek. E kategóriába tartoznak még a Kilián és a Komlóstető városrészek, amelyeknek határain több ipari létesítmény is található, azonban a DAM-Digép terület rehabilitálása, átalakítása következtében a környezetszennyezést jelentősen csökkentették (2. ábra).

2. ábra: A Miskolc-Belvárosi panel-lakások átlagárainak változása (2008-2017)  
 Figure 2. Changes in the average price of Miskolc-Downtown apartments (2008-2017)



Forrás: KSH Ingatlanadattárai alapján, saját szerkesztés

- A miskolci panellakások átlagos eladási árát (144 e Ft/m<sup>2</sup>) tekintve, hat olyan városrészt (Diósgyőri lakótelep, Bulgárföld Városrész, Újdiósgyőr, Győri kapu, Belváros és a Szentpéteri kapu) találunk, ahol ettől magasabb áron tudták értékesíteni a lakásokat. Nem véletlenül, hiszen ezekben a városrészekben is folytatódott a panelprogramok, amelyek az épületek teljes körű szigetelését és nyílászárók cseréjét, ill. a fűtőtestek cseréjét jelentették. A vonalas infrastruktúrát tekintve pedig, akár villamossal, akár autóbusszal mindegyik városrészből a belváros 10-25 perc alatt megközelíthető. Mindezek alapján nem meglepő, hogy voltak olyan panel-lakások, amelyek 235 e Ft/m<sup>2</sup>-es áron cseréltek gazdát.

A mellékelt diagramok és a 3. táblázat adatai azt is megmutatják, hogy a fenti állapot a 2008. évi csúcspontot jelentette, s ettől az időponttól 2013-ra már igen jelentős csökkenés következett be (2-4. ábra). Miskolc lakó ingatlanjainak árszintje a 2008. évi bázis értékekhez viszonyítva 2013-ra típusától függően 25-40%-kal csökkent, majd fokozatosan emelkedett, de 2017-ben még egyetlen lakástípus esetén sem érte el a 2008. év értékeit, városrészenként azonban teljesen más volt a helyzet (3. táblázat).

3. táblázat: Miskolc néhány városrészén eladott lakóingatlanok átlagos értékesítési ára (e Ft/m<sup>2</sup>)

Table 3. Average selling price of residential properties sold in some parts of Miskolc (HUF thousand / m<sup>2</sup>)

Városrész	2008			2013			2017		
	családi ház	társasház	panel	családi ház	társasház	panel	családi ház	társasház	panel
Győri kapu	182	159	152	121	101	89	-	138	146
Avas	-	-	130	-	-	73	-	-	115
Avas-kelet	-	174	-	-	137	-	-	171	-
Belváros	190	195	156	-	155	100	182	196	150
Újdiósgyőr	-	154	150	-	91	89	-	129	137
Kilián	-	166	172	-	102	91	-	142	106
Diósgyőr	211	156	148	104	127	88	252	134	133
Vologda	-	150	139	-	127	109	-	146	150
Szentpéteri kapu	-	164	161	-	102	114	-	143	150
Selyemrét	-	149	160	-	92	89	-	124	144
Hejőcsaba	151	150	131	110	102	74	150	141	136
Szirma	172	-	-	125	-	-	157	-	-
Miskolc-Tapolca	193	157	-	156	149	-	163	106	-
Pereces	-	127	126	-	87	83	-	92	125
Martin kertváros	184	-	-	132	-	-	127	-	-
Népkert	-	138	149	-	116	100	-	137	143
Bulgárföld	-	164	-	-	92	-	-	127	-
Komlóstető	-	170	163	-	99	-	105	111	143
Bodótető	-	242	265	-	200	201	-	244	252
Szondi ltp.	-	143	151	-	108	88	-	134	147
Jókai ltp.	-	-	145	-	-	128	-	-	166
Bábonyi-b.	142	243	-	186	212	-	138	235	-
Zsolcai kapu	-	164	166	-	152	158	-	187	190
Lyukó-völgy	-	93	-	-	84	-	-	97	-
<b>Miskolc</b>	<b>171</b>	<b>163</b>	<b>149</b>	<b>127</b>	<b>117</b>	<b>90</b>	<b>165</b>	<b>147</b>	<b>129</b>

Forrás: KSH Ingatlanadattárai alapján, saját szerkesztés

## 2. 2. A LAKÁSPIAC VÁLTOZÁSAI 2008 ÉS 2013 KÖZÖTT MISKOLCON

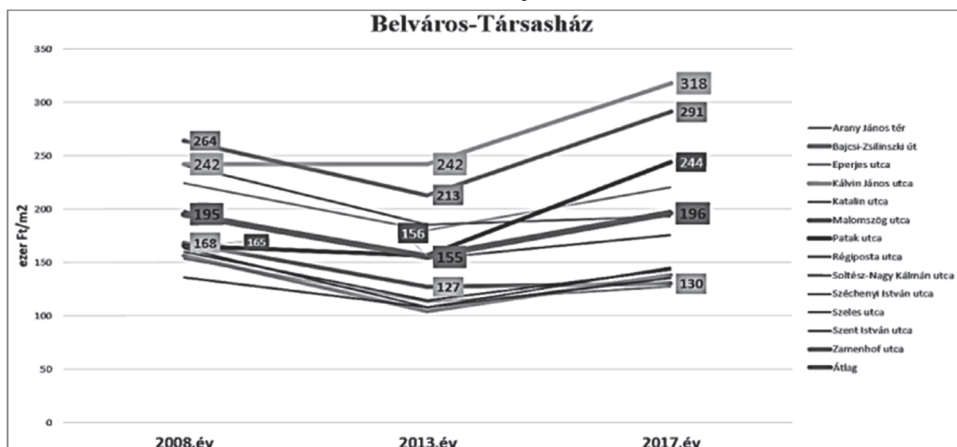
A 2008-ban kezdődött pénzügyi válság - amely a lakáspiaci hitelezés területén robbant ki - Miskolc esetében is drasztikus változásokkal járt, mind a lakásárak, mind az építkezések területén. A lakásépítések visszaestek, a kereslet csökkent, a bedőlt lakáshitelek miatt sokan a lakóingatlan eladására, ill. elhagyására kényszerültek, s olyan túlkínálat is jelentkezett, amely turbulenciát okozott a lakáspiacon. Miskolcon nem volt ritka jelenség, hogy egy-egy lakóingatlan az értékesítési válság mélypontján (2013-14. év) az öt évvel korábbi értékének 50-



60%-ért cserélt tulajdonost. A háztartásokban a bizonytalanra váló jövedelmi források miatt a vásárlók inkább elálltak a lakásvásárlási szándékuktól és kivártak (KRISTÓF 2017).

3. ábra: Miskolc-Belvárosi társasházi ingatlanok átlagárainak változása (2008-2017)

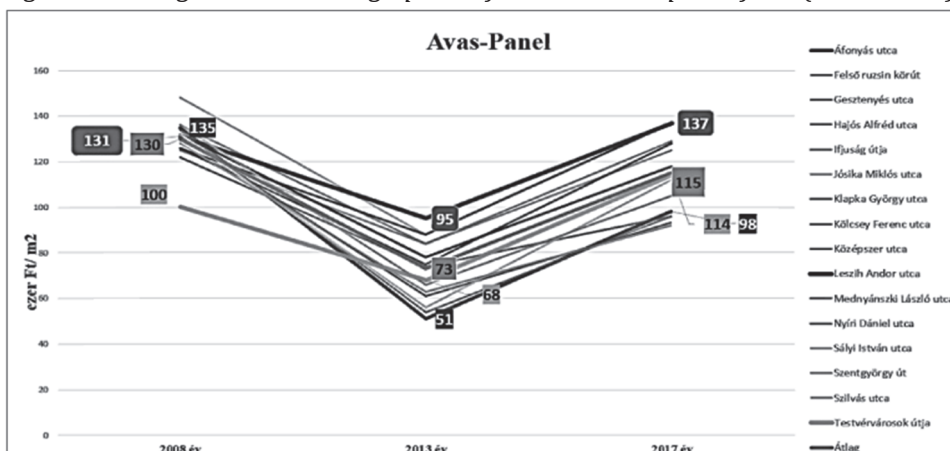
Figure 3. Changes in the average price of Miskolc-Downtown apartments (2008-2017)



Forrás: KSH Ingatlanadattárai alapján, saját szerkesztés

4. ábra: Miskolc-Avasi panel-lakások átlagárainak változása (2008-2017)

Figure 4. Changes in the average price of Miskolc-Avas panel flats (2008-2017)



Forrás: KSH Ingatlanadattárai alapján, saját szerkesztés

A lakáspiaci árak csökkenései az egyes városrészekben eltérésekkel érvényesültek. A borsodi megyeszékhely vonatkozásában a fenti folyamatok



érvényesültek, s ezekből az alábbi következtetések vonhatóak le (1. és 3. táblázat):

- az ingatlanárak és eladások tekintetében az országos átlaghoz képest a családi házak eladásának száma és értéke alacsonyabb szintet mutatott a vizsgált időszakban
- a legnagyobb érdeklődés és kereslet továbbra is a panel-lakások iránt mutatkozott, ezek árszínvonala azonban több mint ötven százalékkal csökkent, ezáltal a legmegfizethetőbb ár kategóriájú lakásokká váltak
- a többlakásos társasházak esetében 2008 és 2013 közötti periódusban egyenyeedére esett vissza az adásvétel, az átlagos eladási ár pedig egyharmadával csökkent
- az eladott lakások többségét a panellakások jelentették. 2008-ban 1185 db, 2013-ban 908 db, 2017-ben 1419 db panel-lakás került értékesítésre. Ez minden időpontban az eladott lakások több mint fele, de 2013-ban volt a legmagasabb, közel kétharmad (63%), azaz a miskolci lakáspiacon a panel-lakások dominanciája jellemző
- a társasházi lakások ezeknek az értékeknek a felét, a családi házak csupán harmadát jelentették.
- A kínálati oldalon az árak csak a válság elmélyülésekor kezdetben lassan, késve, majd egyre inkább felgyorsuló árzuhanás volt jellemző, melyet a 2013-as év adatai is alátámasztanak (3. táblázat).

Fontos, hogy a fenti tendenciákat országos adatokkal is összehasonlítsuk és értelmezzük. Az országos lakás-árszintre és a régióközpontok lakásárait fókuszálva azt tapasztaljuk, hogy ezek is rendkívül hektikusak és szélsőséges differenciák voltak megfigyelhetőek. Amíg Miskolcon a lakások közel felénél az értékesítési ár nem érte el az 5 millió forintos értéket, addig például Győrben és Debrecenben ilyen alacsony áron alig történt eladás (KSH 2012). Természetesen, minden időpontra jellemző, hogy a legmagasabb árakkal a Központi régió, valamint a Nyugat-Dunántúli régió, a legalacsonyabb árakkal továbbra is az Észak-Magyarországi régió rendelkezik. A lakásárakat tehát döntő többségében két tényező határozhatja meg: a településhierarchiában elfoglalt helyük és az országon belüli elhelyezkedésük. Mindezeket túl lokálisan és mikro regionálisan még befolyásoló tényező lehet az idegenforgalmi funkció is, hiszen egy kevésbé frekvenciált nagyrégióban (pl. Észak- és Dél-Alföld) is viszonylag magasabb lakásárakat indukálhat (Hajdúszoboszló, Gyula) illetőleg tovább növelheti az egyébként is magas ingatlanárakat. Közismert Hévíz esete is, ahol már a válság körüli időszakban is az egyik legmagasabb átlagos lakásárakkal találkozhattunk (TÓTH 2004).

## 2.3. A MISKOLCI LAKÁSPIAC JELLEMZŐI 2013-BAN

A 2013. évre jelentősen visszaesett az ingatlanok eladásai Miskolcon is. A helyzetet talán még inkább súlyosbította a pénzügyi gazdasági világválság begyűrűzése is: 2009 és 2013 közötti recesszió mélyen megrázta a már gyenge lábakon álló ingatlanpiacot. A reálárak tekintetében 2013-ban láttuk a legalacsonyabb értékeket. Ebben az időszakban a családi házak eladási árai átlagosan 25-35%-kal estek vissza (Hejőcsabán: Csabavezér út 99 e Ft/m<sup>2</sup>, Csabai kapu 106 e Ft/m<sup>2</sup>, Szirmán: Berekkert utca, 121 e Ft/m<sup>2</sup>, Majláthon: 104 e Ft/m<sup>2</sup>, Martin kertvárosban: 103 e Ft/m<sup>2</sup>), míg a többlakásos társasházak (pl. Újdiósgyőrben: Torontáli utca 72 e Ft/m<sup>2</sup>, Iván utca 87 e Ft/m<sup>2</sup>, Könyves Kálmán utca 88 e Ft/m<sup>2</sup>, Andrássy utca 96 e Ft/m<sup>2</sup>, Kiliánban: Csontos Gyula utca 84 e Ft/m<sup>2</sup>, Budai Nagy Antal utca 88 e Ft/m<sup>2</sup>, Erdélyi utca 90 e Ft/m<sup>2</sup>, Szentpéteri kapuban.: Kassai utca 98 e Ft/m<sup>2</sup>, Hejőcsabán.: Csabavezér út: 99 e Ft/m<sup>2</sup>, Bulgárföldön: Fazola Henrik utca: 84 e Ft/m<sup>2</sup>, Komlóstetőn: 97 e Ft/m<sup>2</sup>, Perecesen.: 54 e Ft/m<sup>2</sup>) és a panellakások (pl. Avason: Áfonyás utca: 51 e Ft/m<sup>2</sup>, Sályi Iván utca: 56 e Ft/m<sup>2</sup>, Nyíri Dániel utca: 61 e Ft/m<sup>2</sup>, Gesztenyés utca: 74 e Ft/m<sup>2</sup>, Győri-kapuban: Virág utca: 93 e Ft/m<sup>2</sup>, Táttra utca: 94 e Ft/m<sup>2</sup>, Belvárosban: Serház utca: 83 e Ft/m<sup>2</sup>, Vászónfehérítő utca: 85 e Ft/m<sup>2</sup>, Újdiósgyőrben: Andrássy utca: 85 e Ft/m<sup>2</sup>, Iván utca: 96 e Ft/m<sup>2</sup>, Diósgyőrben: Árpád út (LTP): 76 e Ft/m<sup>2</sup> Kondor Béla utca 86 e Ft/m<sup>2</sup>, Bulgárföldön: Fazola Henrik utca: 85 e Ft/m<sup>2</sup>, Stadion utca: 97 e Ft/m<sup>2</sup>) tekintetében 40-50%-os visszaesést is láthattunk a KSH adatai szerint. Az értékesítési időt tekintve 2013-ban átlagosan több hónappal is megnőtt az ingatlanok eladás a 2008-as évhez viszonyítva. Legkisebb mértékben a panellakások forgási ideje változott. A 25-30 nappal megnövekedett értékesítési idő is mutatja, hogy erre a típusú ingatlanra még ebben az időszakban is nagyobb mértékű kereslet irányult. A többlakásos társasházak esetében 30-45 nappal növekedett meg az adásvételig eltelt idő, még a családi házak értékesítése pedig közel fél vagy akár egy évbe is bele telt a válság idején. 2013. évre már a 45 városrészből csak 11 olyan városrésze maradt Miskolcnak, amely az átlagár feletti lakáseladási értékekkel rendelkezett.

## 2.4. VÁLTOZÁSOK 2014 ÉS 2017 KÖZÖTT

Elsőként azt mindenképpen fontos rögzíteni, hogy a médiából hallott ingatlan ár dömping Miskolc városrészeinek esetében nem zajlott olyan intenzíven, inkább egy lassú folyamatról beszélhetünk. A KSH ingatlanadattárát alapul véve például a Belváros, Diósgyőr, Vologda, Bulgárföld, Szentpéteri kapu panel-lakásai és társasházai tekintetében a válság előtti szintet nem, vagy alig érték el, így csak egy-egy utcában találhattunk kiugróbb értékeket a 2017-es ingatlan eladási árak vonatkozásában.

A 3. táblázat adatai alapján megállapítható, hogy Miskolcon reálértékkel számolva 2008-ban megközelítőleg ugyan annyiba kerültek az ingatlan árak,

mint 2017 végén. Ez persze nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem történt emelkedés az elmúlt 10 évben, hanem azt, hogy ennyire mélyen voltak a lakóingatlanok árai a válság mélypontján. (BOON2019). A borsodi megyeszékhely esetében továbbra is a leginkább a panellakásokat részesítik előnyben az eladhatóság szempontjából, mert, ha csak az átlagárat nézzük még mindig alacsonyabbak, mint a társasházi lakások. Sajnos ezek a panel-lakások, de különösen a lakókörnyezetük alaposan megváltozott. Gyermekkorom éveiből szép emlékeket őrizve, próbáltam hasonló helyeket találni, de sajnálatos módon az 1980-as, 1990-es években lévő színvonalat meg sem közelítették. Talán az egyik leginkább kritikusan mondott pont például az Avas, ahol nagyobb számban a fészekrakó programban - a jogi kiskapukat kihasználva - lakáshoz jutottak egy részénél a kilakoltatás is elkezdődött. Így megindulhatott az egyes városrészek társadalmának kicserélődése is. A belvárostól távolabb eső területeken (Pereces, Hejőcsaba, Görömböly) már 50-100 e Ft/m<sup>2</sup>-rel alacsonyabb árakkal is találkozhattunk.

Az egyes városrészek differenciálódásában egyre fontosabb szerepet játszik az állam térteremtésének új elemei (pl. fészekrakó program, CSOK stb.). A változások részletes elemzése helyett a legfontosabb sajátosságokat az alábbi tények érzékeltetésével adom meg. A lakásár-változásokat elemezve a megyeszékhely differenciálódó lakáspiaci állapotát vizsgálva a hangsúlyt az un. jó helyek és a szegregálódott városrészek egyre növekvő diszharmoniaira helyeztem.

- Miskolc családi házas övezeteiben két városrész emelkedett ki (Berekalja, Miskolc-Tapolca), amelyek az elmúlt évtizedben is a legértékesebb lakóházakkal rendelkeztek. Érdekes, hogy Szirma kertvárosi házainak eladási árai az átlag körül mozogtak mindhárom időszakában, míg Martin kertváros családi házas övezetének leértékelődése meglepő, ugyanakkor magyarázható és kézenfekvő. Különböző okok miatt, de Komlóstető, Kilián és a Martin kertváros is kiesett a preferáltabb területekből (3. táblázat). A Martin kertváros közelében felépített ipari park esetében is egyre többen választják rövidebb útvonalként ezt a települést, így a megnövekedett átmenő közúti forgalom miatt is az ingatlanok eladási átlag árai a 2008. évi 184 e Ft/m<sup>2</sup>-ről, 2017-re 127 e Ft/m<sup>2</sup>-re csökkentek. Miskolc városrészeit áttekintve 2017-re tizenöt olyan városrésze maradt, ami meghaladta a miskolci átlag lakásárakat (4. táblázat).

4. táblázat: Eladott házak és lakások árszintjének eltérései a Miskolci átlagától (2008-2017)

Table 4. Differences in the price level of houses and flats sold from the average price of Miskolc (2008-2017)

Ingtatlan típusa	az átlagár 130-150%	az átlagár 110-130%-a	az átlagár 90-110%	az átlagár 70-90%-a	az átlagár 50-70%-a
Családi ház	Berekalja	Miskolctapolca Martin-kertváros	Szirma	Bábonyi-bérc	-
Társasházi lakás	-	Belváros	Komlós-tető Avas-Kelet Kilián	Diósgyőr Új-Diósgyőr Győri-kapu Szentpéteri-kapu	Hejőcsaba Pereces
Panel-lakás	-	Szentpéteri-kapu	Győri-kapu Bulgárföld Belváros Vologda, Diósgyőr	Avas	-
Családi ház	-	Miskolctapolca Berekalja	Szirma Martin-kertváros	Bábonyi-bérc	-
Társasházi lakás	-	Belváros Avas-Kelet	Diósgyőr	Szentpéteri-kapu Győri-kapu Új-Diósgyőr Kilián, Bulgárföld Selyemrét, Hejőcsaba Komlós-tető	-
Panel-lakás	-	Belváros Vologda Győri-kapu Szentpéteri-kapu	Diósgyőr Új-Diósgyőr Bulgárföld	Avas	-
Családi ház	-	Berekalja	Miskolctapolca Szirma	Bábonyi-bérc Martin-kertváros	-
Társasházi lakás	-	Avas-Kelet	Belváros Hejőcsaba Szentpéteri- és Győri-kapu Diósgyőr, Kilián	Bulgárföld Új-Diósgyőr Komlós-tető Miskolctapolca	Pereces
Panel-lakás	-	Belváros, Vologda Szentpéteri-kapu Győri-kapu	Diósgyőr Új-Diósgyőr	Avas Bulgárföld	-

Forrás: KSH Ingatlanadattárai alapján, saját szerkesztés

- A belvárosi társasházak (pl. Kálvin János utca 318 e Ft/m<sup>2</sup>, Zamenhof utca 291 e Ft/m<sup>2</sup> stb.) és meglepő módon Vologda városrész panel-lakásainak eladási árai 2017-ben már magasabbak voltak, mint 2008-ban. Avas-Kelet, Diósgyőr, Szentpéteri-kapu és Hejőcsaba városrészek társasházai is értékesebbé váltak, s javítottak pozíciójukon, ami viszont nem meglepő, hiszen a város vezetése itt sokat tett az élhetőbb lakókörnyezet megteremtéséért. Komlós-tető társasházainak és Martin-telep családi házainak leértékelődése és pozícióvesztése napjainkra sajnálatos tény. Martin-telep családi házainak (pl. Kisfaludy Károly utca

101 e Ft/m<sup>2</sup>) és Komlós-tető társas házaiban lévő lakások (pl. Ládi-telep 107 e Ft/m<sup>2</sup>) eladási árai még a 2013-as mélypont körül szóródtak, s az áremelkedés még alig volt érzékelhető. Hasonlóan alacsony eladási árak jellemezték Kilián városrészben a Kacsóh Pongrác utcai társasházakat (109 e Ft/m<sup>2</sup>), Új-Diósgyőrben az Andrásy utcai (107 e Ft/m<sup>2</sup>) és a Kandó Kálmán utcai (103 e Ft/m<sup>2</sup>) társasházakat is.

- A panel-lakások tekintetében a mélypontot 2017-ben is az Avas panel-lakásai (lásd. 3. ábra) és Perces jelentették, ahol százezer forint alatti négyzetméter áron is keltek el lakások, de Győri-kapu városrész Miklós utcai panel-lakásai is 96 e Ft/m<sup>2</sup>-es áron kerültek eladásra. A jelentős panelházi rekonstrukciós beruházások ellenére érdemben csak a Belváros, Vologda és Győri-kapu városrészek panel-lakásai váltak értékesebbé, a többi városrészben inkább stagnáló panel-lakás árakról beszélhetünk. Mindez annak tudatában is elgondolkoztató, hogy a 2011-es népszámlálás adatai szerint Miskolc lakosságának 58,1%-a panel-lakásokban élt.

## ÖSSZEGZÉS

A kutatási eredmények összegzéseként megállapítható, hogy az országos tendenciákkal ellentétesen Miskolc egészében és városrészeinek nyolcvan százalékában 2017-ben még nem érték el a lakásárak a válság előtti 2008-as év szintjét, azaz korántsem olyan látványos az áremelkedés, mint ahogy azt néhány felszínes információ alapján gondolhatjuk. Sőt a válság mélypontján a visszaesés is sokkal drasztikusabb és differenciáltabb volt. Mindez azt is jelenti, hogy nőtt a szakadék az ún. „jó helyek” és a rossz életkörülményekkel jellemezhető miskolci slumok (szegregálódott városrészek) lakásárai között. Megállapítható, hogy az egyes városrészekben belül is kialakultak a differenciák, azaz e tekintetben Miskolc teljesen mozaikszerűvé vált, s az egymás melletti lakótömbök között is markáns különbségek alakultak ki. Az okokat és a mozgatórugókat vizsgálva olyan társadalmi-szociográfiai változások adhatnak magyarázatot, amelyeket e tanulmányban már nem vizsgáltuk, de a terepbejárás során és miskolci lakosként naponta érzékelem. Az eladhatóság szempontjából több befolyásoló tényező is hatással van az ingatlanokra, úgymint az ingatlanok elhelyezkedése és a lakókörnyezet. Így nem véletlen, hogy azokra a városrészekre korlátozódott leginkább az ingatlanok eladása, ahol a lakókörnyezet megújulása is újräledni látszik. Azonban a politikai (Babaváró, CSOK) és a gazdasági hitelkörnyezet pozitív irányú változást hozhat az egész városnak és tartósan felfelé ívelő pályára kerülhet. A közeljövőben várhatóan kiegyensúlyozottabb, szélsőségektől mentesebb lakás piac lesz jellemző Miskolc esetében is.

## IRODALOM

- BELYÓ P.** (2002): A magyarországi ingatlanpiac változásai. – Magyar Nemzet, 2002. április 5.
- BÉKÉS G. - HORVÁTH Á. – SÁPI Z.** (2016): Lakóingatlanok és települési különbségek, Közgazdasági Szemle, LXIII. évf. Budapest, pp. 1289-1323.
- CSAPÓ T. – KOVÁCS G. – LENNER T.** (2018): Miskolc funkcionális szerkezete, In: Horváth G. (szerk.): A magyar földrajz szerencsi műhelye: Tanulmányok dr. Gál András kutató-tanár és gimnáziumi igazgató tiszteletére, Szerencs, pp. 77-88.
- HARNOS L.** (2017): A magyar lakáspiaci trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után, Gazdaság & Társadalom / Journal of Economy & Society, Sopron, 3-4. sz. pp. 99-121.
- HEGEDÜS J.** (2006): Lakáspolitikai és lakáspiaci – a közpolitika korlátai. Esély, Társadalom és szociálpolitikai folyóirat, Budapest, 17(5) sz. pp. 65-100.
- KISS G. - VADAS G.** (2006): A lakáspiaci szerepe a monetáris transzmisszióban. Közgazdasági szemle, Budapest, 53. sz. pp. 408-427.
- KRISTÓF A.** (2017): Functional, sectoral and regional transformation of the economy of the Miskolc Agglomeration revisited. Analele Universităţii din Oradea: Seria Geografie XXVII: 1. Oradea, pp. 84-97.
- KRISTÓF A.** (2018): A szuburbanizáció társadalmi-gazdasági hatásai és következményei a miskolci agglomerációban. Nyíregyháza, 192. p.
- KRISTÓF A.** (2019): Adalékok Miskolc és a környező települések kapcsolatrendszerének fejlődéséhez (1880-1980). Történeti Földrajzi Közlemények, Nyíregyháza, 1-2. sz. pp. 90-105.
- MÁDI L.** (2008): Lakáspolitikai – otthonteremtés: Történetek és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából (Doktori értekezés).
- NAGY G.** (2019): Az Alföld lakáspiaci változásai – felfutás-válság-visszaépülés Alföldi kaleidoszkóp: A magyar vidék a XXI. században. In: Gémes T. (szerk.): Tanulmányok a 70 éves Csatári Bálint köszöntésére. MTA KRTK Kecskemét, pp. 220-243.
- TÓTH K.** (2004): Lakáspiaci változások Magyarországon és Budapesten, doktori konferencia anyag, [www.geogr.elte.hu](http://www.geogr.elte.hu)

## EGYÉB IRODALOM

- AZ ÁLOM ÉS A RÉMÁLOM A MISKOLCI INGATLANPIACON (2019): <https://boon.hu/helyi-kozelet/az-alom-es-a-remalom-a-miskolci-ingatlanpiacon-2236930/> letöltés ideje: 2020. 01. 09.

- KSH (2017): Statisztikai Tükör: Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2017. III. negyedév. Bp.
- KSH (2014): Népszámlálás 2011: 12. Lakásviszonyok. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal. *KSH* Ingatlanadattárak 2008-217
- [http://www.nyme.hu/fileadmin/dokumentumok/ktk/Kepzes\\_doktori/2008/2008\\_MADILASZLO\\_d.pdf](http://www.nyme.hu/fileadmin/dokumentumok/ktk/Kepzes_doktori/2008/2008_MADILASZLO_d.pdf)