

Orosz Dániel

Lakáspiaci tendenciák az Észak-magyarországi régióban

Jelen tanulmány a hazai lakáspiac helyzetét elemzi a rendszerváltástól napjainkig különös tekintettel a lakásállomány számának, minőségének és árainak alakulására az Észak-magyarországi régióban.

*Kulcsszavak: lakáspiac, lakótelep, munkás-kolónia, lakásár, lakásállomány minőség
JEL-kód: R20, R21, R30, R31*

<https://doi.org/10.32976/stratfuz.2020.23>

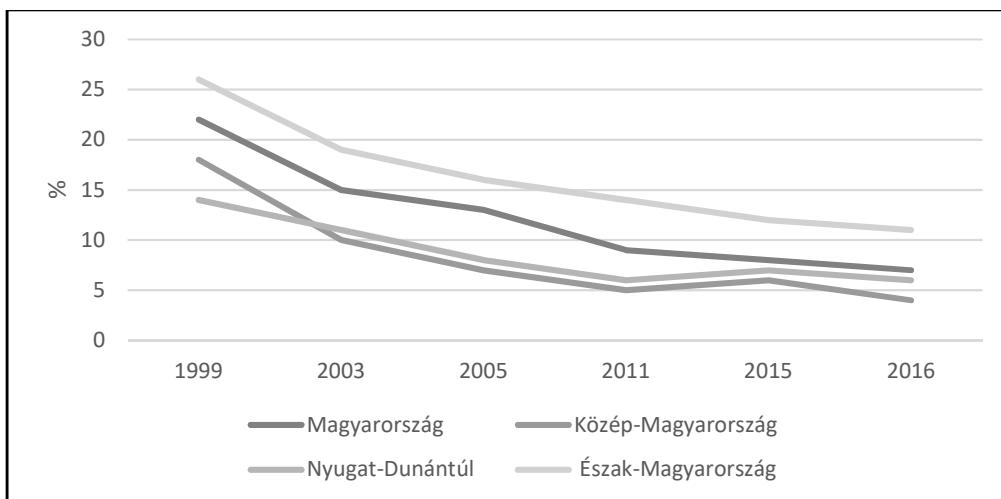
Bevezető

Az első hazai népszámlálás során (1870) már megtörtént az épületek, lakások és azok helyiségeinek összeírása. A megkérdezés a lakóegységek fontosabb jellemzőire kérdezett rá, (pl.: az épületen belüli elhelyezkedésre, helyiségek számára), a lakóegységek lakás, vagy gazdasági célú használatára (Rózsa G., 2017). A lakásstatisztikai felmérések 1950-ig esetiek voltak és elsősorban a fővárosra koncentráltak (Laky D., 1929). A lakásépítési és -megszűnési statisztikákra, valamint a népszámlálási lakásösszeírásokra támaszkodó lakásállományi statisztikák adatai az 1950-es évek második felétől már rendszeresen megjelentek a statisztikai évkönyvekben (Székely G., 2020).

A rendszerváltás után új elemek jelentek meg a lakáspiacon. Egyrészt lehetőség volt spekulációs célú ingatlanbefektetésekre, másrészt megjelentek a külföldi befektetők, akik fantáziát láttak a magyarországi ingatlanbefektetésekből. Új elem az önkormányzati lakások és a kárpótláshoz kötődő mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok piaci megjelenése (Soós, et al., 2005).

A lakástámogatási rendszer három pilléren nyugodott: a vissza nem térítendő támogatásokon, a törlesztési támogatáson és a kamatmentes hiteleken. 1989-1990 között, egy év alatt 18,5 százalékról 24,5 százalékra emelkedtek a törlesztési támogatással nyújtott hitelek kamatai. Ez jelentős terhet rótt a családokra, sokan egyáltalán nem tudtak fizetni, vagy csak késedelem árán tudtak törleszteni. Ennek hatására az 1991. évi költségvetésről szóló törvényben biztosították a családok számára kedvezményes hiteltörlesztés lehetőségét, ami lehetőséget adott arra, hogy eldönthessék a hitelük kamata a hitelező bank által meghatározott piaci szintre emelkedik, és az állam átvállalja tőketartozásuk felét, vagy vállalniuk kellett, hogy a támogatott hitel kamata 15 százalékra módosul (Soós, et al., 2005).

A lakások jelentős része magántulajdonba került - a KSH 2015-ös adatai szerint a lakások 2,8 %-a maradt az önkormányzatok kezében, mint bérlakás - de a tulajdonosok jelentős része nem tudta felújítani, korszerűsíteni saját lakását forráshiány miatt. A KSH 2016-os statisztikái szerint a teljes állományon belül a nem elfogadható minőségű lakások aránya 7% volt (1. ábra). A KSH szerint akkor nem elfogadható a lakás minősége, ha nincs WC vagy fürdőszoba; nincs szennyvízelvezető-csatorna; a fal vályogból épült alapozás nélkül; nincs vezeték víz. A nem elfogadható minőségű lakásokat a KSH a substandard kategóriába sorolja. Substandard a lakás akkor is, ha a lakásban nincs konyha és a teljes alapterület 50 m² vagy annál kevesebb, illetve a lakás csak egy 12 m²-nél kisebb szobával rendelkezik. Ehhez az adathoz példaként hozható fel a budapesti ingatlanállomány, ahonnan 1947 után kitelepítették a lakók társadalmilag meghatározott részét, és olyan alacsonyabb státuszú csoportokat hoztak a helyükre, akik nem tudták megfelelően karbantartani a lakóingatlanokat (Pirisi G.-Trócsányi A., 2015).



1. ábra: A nem elfogadható (substandard) minőségű lakások aránya Magyarországon
Forrás: www.ksh.hu

Magyarországon az 1990-1996 közötti időszakban a gazdaság gyenge teljesítménye hatással volt az ingatlanpiacra is, ennek hatására átlagosan 40-50 %-os reálérték csökkenést szenvedtek el az ingatlanok. 1998-ban újra beindult a gazdaság, ezt követően elsősorban a nagyobb településeken áremelkedés következett be (Soós, et al., 2005).

Az 1998-as orosz pénzügyi válság (részvénypiacok összeomlása) hatására a befektetők az ingatlan piac felé fordultak. 1998 nyarától 2000. február végéig a lakások drágulása robbanásszerű volt, például a fővárosi panellakások áremelkedése a 100%-ot is elérte. Ebben az időszakban szaporodtak meg az ingatlanspekulációs befektetések. Az ingatlanárak váratlan megugrására, majd lefékeződésére egyértelmű magyarázattal szolgálhatott volna a tőzsdei árfolyamok alakulása, ugyanis a BUX-index hat hét alatt ekkor zuhant nyolcezer pont feletti értékről négyezer pont alá. Elemzők szerint ugyanakkor nem ez volt a legfontosabb tényező a lakáspiac megélénkülésében, hanem az 1996-tól kezdődő gazdasági fellendülés. A reálkeresetek és a foglalkoztatottság bővítése növelte a keresletet, illetve a kamatok csökkentése is a lakásbefektetések felé vitte a tőkével rendelkezőket (Antal L., 2008).

2000 és 2006 közötti évek az ún. ingatlanboom időszaka volt. Több száz-lakásos projektek készültek, de ezek közül számos rossz helyen, rossz tervekkel és rossz minőségben valósult meg. Az ingatlanpiacon megjelenő hazai és külföldi cégek rosszul értelmezték a piacot. Azt hitték mennyiségi igény van a piacon nem pedig minőségi.

A 2008-as pénzügyi válság romba döntötte a devizahiteles fejlesztőket és vásárlókat a lakások minőségi fokától függetlenül. Az ingatlanpiac Magyarországon is az egyik leginkább hitelérzékeny ágazat. Függetlenül attól, hogy milyen befektetőről beszélünk (intézményi, nagyberuházó, magánszemély), a tranzakciókat nagyon kevés esetben finanszírozzák önerőből. Lakásvásárlásnál körülbelül 60% a jellemző hitelarány, még nagyobb ingatlanbefektetéseknél és fejlesztéseknél ez az arány 80-90%. A 2008-as pénzügyi világválság hatására életbe lépő hitelstop miatt a kereskedelmi ingatlanpiacon az év első felében szinte egyáltalán nem volt tranzakció (Harnos L., 2017).

A gazdasági válság hatása egészen 2015-ig érezhető volt a magyar lakáspiacon. Ezt követően kezdődött meg az ingatlanpiaci fellendülés újra hazánkban. A fellendülés azoknak a vásárlóknak köszönhető, akik az első lakásukat készülnek megvenni, valamint akik nagyobb lakásba kívánnak költözni, vagy pedig szétköltözés miatt vásárolnak lakást. Emellett a CSOK és a babaváró hitel megjelenése is húzó erővel hatott a lakáspiacra (ingatlanok.hu).

2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban nominálisan 17,1 százalékot tett ki, ami

magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban mérséklődött az árdinamika, a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra. Előzetes, 2019 harmadik negyedéves adatok alapján a lakásárak növekedésének üteme tovább lassult Budapesten és országos átlagban is mérséklődött (MNB- lakáspiaci jelentés 2019).

Új helyzet állt elő a lakáspiacon a gyorsuló pénzromlásnak és az elmúlt években csökkenő lakáshitel-kamatok eredőjének köszönhetően, ma már a futamidő végéig rögzített kamatú lakáshitelek között is van olyan, ami negatív reálkamattal vehető fel. Ez azt jelenti, hogy sok esetben az adósnak kevesebb kamatot kell éves szinten visszafizetnie a lakáshitelére, mint amennyit az általa felvett összeg ezen idő alatt veszít az értékéből (bankmonitor.hu, 2020)

Lakótelepi építkezések Magyarországon

A 19. sz. utolsó harmadában elsősorban a nagyvárosok népessége – többek között a gazdasági fellendülésnek köszönhetően – viharos gyorsasággal gyarapodott. A népesedési folyamatok eddig nem tapasztalt mértékű lakáshiány kialakulásához vezettek, amely elsősorban a munkásokat és a társadalom szegényebb rétegét érintette súlyosan. A századfordulótól az I. világháborúig terjedő időszakban jelentek meg a szociális lakások és a teleszerű építkezések első csírái. Az 1908-tól felépült kislakásos munkáslakótelepekkel (pl. Wekerle-telep, Gyáli úti lakótelep Budapesten) némi javulás állt be az szegényebb néprétegek lakáshelyzetében. A két háború között drámai méreteket öltött a lakáshiány és a lakások túlszűfoaltsága. Az 1920-as években a lakáshelyzet további javítására több barakktelep is épült (pl.: Budapesten, s 1932-ben 18 telep közel 6400 lakásában mintegy 40 ezer ember nyomorgott embertelen körülmények között a komfort nélküli, egyszobás lakásokban). A telepeket ideiglenes jelleggel építették, de jóval „életképesebbek” voltak, s csak a II. világháború után került sor lebontásukra (Gyáni G. 1992).

A II. világháború pusztításainak következtében lecsökkentek a lakásépítések. Ezért komoly lakáshiány alakult ki. A lakáshelyzetet tovább nehezítették a vándorlások, amelynek során nemcsak politikai menekültek százezrei váltottak lakóhelyet, hanem a mezőgazdaság modernizálása következtében tömegek érkeztek a falvakból a városokba. Az iparosítás együtt járt az iparban foglalkoztatottak elhelyezését szolgáló új városok és városrészek kialakításával.

A Közép-kelet-európai országokban a II. világháború után a lakótelepi építkezés vált meghatározóvá és majd négy évtizeden keresztül vezető szerepet játszott. A lakótelepi lakások tömeges építése azonban nemcsak a súlyos lakáshiány enyhítésére szolgált, hanem fontos ideológiai kérdés is volt. A pártvezetés ugyanis a lakások tömeges és gyors építésével a szocialista gazdaság teljesítőképességét is igyekezett alátámasztani, továbbá a lakótelepi lakások jellegüknél fogva lehetőséget teremtettek a szocialista embereszmény és családmódel megvalósításához (Rietdorf, W., 1997).

A mai értelemben vett lakótelepek építése hazánkban csak a II. világháború után indult meg, a teleszerű lakásépítkezés megjelenése korábbra tehető. Erre szükség is volt, mert a világháborúban a lakóépületek kb. 20% megsérült, vagy elpusztult, ami óriási lakáshiányhoz vezetett. A vidéken elpusztult lakások aránya kb. megegyezik, a lakóépületek arányával, mivel többnyire egylakásos házak voltak a jellemzőek. Budapesten, viszont sokkal magasabb az elpusztult lakások aránya. (Keller M., 2012). „Az országos átlag mögött a helyi adatok nagy szórást mutatnak: Budapesten a lakóházak 56,2%-a sérült meg könnyebben vagy súlyosabban, de Székesfehérváron például a lakóházak 90%-a, míg Hódmezővásárhelyen a lakóházaknak csak 5%-a pusztult el az 1949-es népszámlálás szerint” (Keller M., 2012. 8.old.)

A lakótelepek kijelölésékor a tervezők törekedtek arra, hogy az építkezés a legkisebb járulékos költségekkel járjon, ezért ezek a lakótelepek leggyakrabban a belső városrészeket övező, közművel már ellátott, vagy könnyen ellátható területeken épültek fel. Az 1950-es évek lakótelepei „emberi léptékű” méretükkel tűnnek ki, a beépített lakások száma általában 300–800 között alakult. A legtöbb lakótelep jól illeszkedett történetileg kialakult környezetéhez. Ezt az építési stílust („szocialista realizmus”) a hagyományos, téglafalás teherhordó szerkezet, a magastető, viszonylag kis ablakok, a homlokzaton klasszicizáló motívumok jellemezték keretes

beépítési típussal, ahol az épületek udvarokat, tereket ölelnek körül. Az épületek magassága nem haladta meg a 3–4 szintet, így kedvező arányok alakultak ki a lehatárolt terek és épületek között. Az évtized második felében a „szocialista realizmus” megszűnt, s helyébe a modern építészeti ideológia lépett. Megjelent a típusstervezés, amely nagyban hozzájárult ezen lakótelepek építészeti színvonalának csökkenéséhez. Az 1950-es években megépült lakótelepi lakások javulást hoztak az emberek életében. Igaz, az egyszobás lakások aránya rendkívül magas volt (52%), lakásnagyság tekintetében tehát semmiképpen sem beszélhetünk előrelépésről. A lakások komfortfokozata azonban összességében javult, hiszen az átadott lakások legtöbbször már fürdőszobával rendelkezett (Egedy T., 2000).

Az 1960-as évtized mind az épített lakások mennyiségében, mind az építkezések jellegében alapvető változásokat hozott. 1960-ban elindult a „15 éves lakásfejlesztési program”, amely összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 250 ezret Budapesten. Az évtized második felében és az 1970-es évek elején megvásárolták az első házigyárakat, ami a paneles technológia elterjedését hozta magával. Az 1970-es évtized lakásépítés szempontjából a lakótelepek történetének legeredményesebb időszaka volt (1. táblázat). Az új, házigyári technológia sikerein felbuzdulva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, amely már 1,2 millió lakás megépítését célozta 1990-ig. Az államilag finanszírozott lakótelepi lakásépítések különösen Budapesten voltak sikeresek, ahol összesen mintegy 116 ezer házigyári lakás épült az évtized során, s a lakásépítések száma a 10 ezer db-ot minden évben meghaladta.

1. táblázat: A lakott lakások, építési év szerint

Építési év	Összesen, db	Összesen, %	Lakótelepen, db	Lakótelepen, %
1945 előtt	1 072 728	28,5	12 156	1,6
1945–1959	450 204	12,0	27 111	3,6
1960–1969	579 570	15,4	109 555	14,6
1970–1979	828 900	22,0	335 800	44,7
1980–1989	683 506	18,1	255 454	34,0
1990–1996	152 199	4,0	11 064	1,5
Összesen:	3 767 107	100,0	751 140	100,0

Forrás: KSH- Mikrocenzus, 1996

„Az 1970-es évek lakótelepeinek beépítési módját és építészeti karakterét egyre inkább a szovjet mintájú nagypaneles technológia határozta meg, ami sikeresen hozzájárult az egyik erőltetett célkitűzés megvalósításához: a lakások előállítási árának minimalizálásához” (Iván L., 1996).

Az 1970-es évek végétől már nem a mennyiségi szemlélet volt a mérvadó, hanem a minőségi. Ez azt jelentette, hogy megnövekedett a kétfő és három szobás lakások építésének aránya, még az egyszobásoké drasztikusan lecsökkent (Farkas E. J., 1993).

Az 1980-as években szakítottak az előző évtizedek lakótelep építései sémáival. A második világháború óta ez az első évtized, amelyben a magánforrásból épült lakások száma meghaladta az állami forrásból épülőket. Az 1980-as évek végével gyakorlatilag a lakótelepi építkezések is lezárultak Magyarországon, csak néhány kisebb volumenű beruházás befejezése húzódott még át az 1990-es évek elejére (Egedy T., 2000).

Az 5000–7500 lakásos telepek – a főváros mellett – alapvetően a nagyvárosokban, megyeszékhelyeken található. Hasonló arányokban részesülnek a lakásállományból és lakónépességből, mint a 2500–5000 lakásos telepek, amelyek a fenti városkategóriákon kívül a 25 ezer főnél népesebb középvárosokban (pl.: Sopron, Gyöngyös) és korábban erőteljesen iparosított településeken (pl.: Ajka, Ózd) is megtalálhatók. Az 1000–2500 lakásos, tehát átlagosnak mondható lakótelepek száma Magyarországon 95.. Az ebbe a kategóriába sorolható lakótelepek több mint egyharmada Budapesten, ill. tágabb agglomerációjára koncentrálódik. Az 1000 lakásosnál kisebb lakótelepek mind számukat, mind lakásállományukat és az itt élő népesség arányát tekintve a magyar lakótelepi állomány legfontosabb kategóriája. A falvak kivételével

gyakorlatilag alig akad város, amelyben legalább néhány tízlakásos lakóteleppel ne találkozánk. Többek között éppen ez teszi rendkívül nehézé összeírásukat és áttekintésüket. Azt azonban nyugodtan állíthatjuk, hogy felmérésünk eredményeit összegezve Magyarországot méltán nevezhetnénk a kislakótelepek országának (Egedy T., 2000).

Házgyárak Budapesten és a vidéki nagyvárosokban épültek 1965 és 1976 között: Győr, Miskolc, Debrecen, Szeged, Veszprém és Kecskemét. A kibocsátóképesége ezeknek a házgyáraknak 1700-4200 lakás/év volt. Országosan Budapest után, Borsod megyében épült a legtöbb (43 645 db) panelos technológiával készült lakás 1961 és 1992 között (Máthé D., 2015)

Észak - magyarországi mintalakótelepek

A Diósgyőri – Vasgyári lakótelep

Az ipari mértékű vaskohászat 1765-től van jelen a Garadna és a Szinva patakok völgyében, Ómassa, majd Újmassa térségében, ekkor épített vashámorokat Fazola Henrik. Első kohója 1772-ben kezdte meg működését, majd fia, Fazola Frigyes folytatta apja munkáját. Itt 1867-ig folyt a termelés, de a megnövekedett igényekhez képest kis kapacitás és a lassan elavuló technológia miatt új gyár telepítésére volt szükség. Az új vasgyár felépítésére vonatkozó állami elhatározás 1867 végén született meg, és a Diósgyőr közigazgatási területére telepítendő gyár mellett már az első tervrajzokon is feltüntették a kolóniát, vagyis azt a lakótelepet, ahol a gyári dolgozók és családjaik élhetnek (Olajos Cs., 1998).

A vasgyári kolónia négy egymástól jól elkülöníthető szakaszban épült fel. Az első szakasz 1868–1877 közötti időszakot foglalja magában. Az ekkor elkészült terv átlátható, logikus elrendezésű, jól megtervezett szerkezetű, kertvárosias lakókörzetet mutatott. Az első épületeket vályogból kezdték el építeni, majd az ezt követő tízet már téglából húzták fel. 1871 végére összesen 841 épület készült el (Olajos Cs., 1998).

A második szakasz az intézményhálózatok kiépítése és a lakásépítés folytatásának időszaka volt 1878 és 1908 között. A gyár munkásainak megtartása és állandósítása érdekében további építkezéseket rendeltek el. Megkezdődtek a munkás-lakás építkezések, amely lakások már földszintes, emeletes és négylakásos épületek voltak. A bővülő lakásállománnyal megjelentek a munkásvendéglők, fiú- és lányiskolák, majd az egészségügyi és más intézmények is. 1908-ra már a villamosvasút is kiépítésre került Miskolc és Diósgyőr között. A folyamatos építkezések mellett a már régebben felépített lakóházak korszerűsítése is zajlott (Olajos Cs., 1998).

A második és a harmadik szakasz közötti időben tovább folytatódtak a fejlesztések. Kiépítésre került a villamos- és vízvezeték hálózatok a lakásokban. A tovább növekedett munkáslétszám miatt újabb lakóházakat kellett építeni, amelyeknek terveit 1909-ben jóváhagyták. Ekkor kezdődött meg a harmadik szakasz, mely a „száz ház” építésének szakasza. Az első évben két főtiszt és egy kettős tiszt lakás, és száz négylakásos lakás épült fel, majd 1910 és 1914 között további 22 tiszt lakás került megépítésre (Olajos Cs., 1998).

Következett a két világháború közti építés szakasza, melynek ideje 1914 és 1944 közötti időszakot övezi. 1914-1915 között a megnövekedett lakosok száma miatt bővítették a meglévő vendéglőt, majd 1919-et követően hét úgynevezett „szovjet házat” húztak fel. A betegségben szenvedő munkásoknak és családjaiknak az 1936 és 1937 között megépült a „tüdőbetegek háza”, majd még öt iker munkásház. Az időszak végén 1942-ben összesen 28 lakással készült négy darab, háromemeletes tisztviselő ház (Dobák J., 2009).

A kolónia 1900-ra a monarchia legkorszerűbb lakótelepévé vált. A vasgyári lakótelepet külföldön is ismerték és elismerték. Georges Benoît-Lévy, a francia kertvárosok társulásának alapítója, a kertvárosokról írott könyvében – egyebek mellett – bemutatta a diósgyőri kolóniát is (Olajos Cs., 1998).

Az ózdi és salgótarjáni munkás-kolóniák

Az ózdi gyár legelső alkalmazottai a felvidéki vasművek korábbi szakmunkásaiból kerültek ki, akik nagy létszámban települtek át. A folyamatosan bővülő termelés miatt egyre többen érkeztek, így a gyárvezetés annak érdekében, hogy a dolgozók az üzemnél maradjanak 1860-tól munkáslakótelepeket építettek. Az épületek elsődleges szempontja az volt, hogy a lakások közel legyenek a munkahelyhez. Az első lakásokat bányászok számára alakították ki, melyeket részben homokkőbe vájtak. Ez volt Borsod megye első bányászkolóniája is. A növekvő létszámmal azonban az építkezés nem tudott lépést tartani. A már elkészült lakótelepek foglalkozási csoportok számára készültek, amelyek elkülönültek egymástól. A kolóniák lakásainak felszereltsége, állapota és a közművesítettsége a társadalmi helyzettel függött össze. Az üzem hierarchikus felépítése mutatkozott meg a telepek kialakításában is. A gyár közvetlen közelében 1895-1897 között épült meg a Tisztisor, ahol a gyár- és bányagazgató, valamint az üzem főtisztviselői és főmérnökei laktak. Ezek az épületek minden kényelmet biztosítottak. 1888 és 1906 között megépült a Kórházsor a gyári kórház orvosainak számára, a 3-4 szobás lakásokból álló épületek verandával is rendelkeztek. 1903-1915 között emeletes villasor épült parkokkal (Nagyamerika), amelyet szintén a főtisztviselők vehettek birtokba (Nagy P., 2011).

1894 és 1912 között fokozatosan épültek a munkások számára a lakások, melyek társadalmi csoportonként külső képében elkülönültek egymástól. Az épületek nagysága és felszereltsége is különbözött ugyancsak a társadalmi csoportok szerint (Újtelep, Hétes telep, Kiserdőalja telep). A munkásoknak felhúzott kolóniák az idő előrehaladtával már nem voltak annyira impozánsok, építészetileg nem képviseltek nagy értéket. Kivételt képez Kisamerika, aminek lakásai csak szobából, konyhából és kamrából álltak. Ezen házak alatt húzódott a Hosszúsor, ahová alacsony, kisablakú szegényes házakat építettek. A fizikai alkalmazottaknak kialakított lakásokat egyszerű építész megoldások és alacsony komfortfokozat jellemezte. A legszegényebb munkások az ún. Régi kolónián éltek, az 1870-1873-ban felhúzott vályog- és égetett téglából készült és lemezlapokkal fedett házakban. A lakások rendkívül leromlott állapotúak voltak, gyakran befolyt a víz, a falak vizesen álltak, az udvarokon a szennyvíz hömpölygött. A lakótelepek a gyárral együtt különálló egységet alkottak és elszigetelődtek a külvilágtól. A kolóniákat sorompókkal és palánkokkal vették körbe és csak engedéllyel hagyhatták el a területet az ott élők (Nagy P., 2011).

Az első világháború alatt abbamaradt munkáslakás-építési program 1920-ben újraindult. 1921-ben Ózdon hat munkáslakóházat építettek, majd egy év múlva új munkástelep felhúzását tervezték 218 lakással, melyből 1923-ra 188 el is készült. 1921 és 1925 között építették az akkor nagyon modern, alpesi stílusú, emeletkből álló Velence-telepet, ami Ózd legnagyobb lakótelepének számított. 1938-1942 között az első lakások helyére, amelyek a bányászoknak épültek, korszerű munkáslakásokat húztak fel. Ezekbe az épületekbe bevezették a vizet és csatornahálózatot, valamint építettek még transzformátorházat és szivattyútelepet. Az 1938-1939-ben felépített házak egy részét lebontották, majd azok helyére nyolc új, emeletes házat húztak fel. A háború befejeztével új bánya nyílt. Az itt dolgozó munkásoknak 25 házat, azon belül 107 lakást építettek. Ezek mellett építettek még egy legénylakást, két munkásbarakkot, kéttantermes iskolát, ételmezési üzletet. A gyár üzemébe bevezették a közvilágítást a századfordulóra, majd 1910-ig a lakótelepeken is megjelent a villany (Nagy P., 2011).

Ózdon 20 munkáskolónia jött létre: Karu-telep (1861-1863, 1938-1940), Régi kolónia (1870-1873), Fürdősor (1875-1876), Rendetlen kolónia (1882-1886), Hosszúsor (1891-1896), Kiserdőalja (1894-1898), Kórházsor (1895-1897), Tisztisor (1895-1897), Kisamerika (1898-1912), Újtelep (1904-1906), Hétes (1905-1912), Nagyamerika (1912-1915), Kőalja (1899-1904), Kisfalud (1907-1913), Velence-telep (1922-1925), Újhosszúsor (1938-1941), Istenmezőújtelep (1940-1942), Újhétes (Búzászlápa) (1940-1942), Tánacsics-telep (1942-1953), Ív úti telep (1961-1970) (Csontos Gy.- Vass T., 2001).

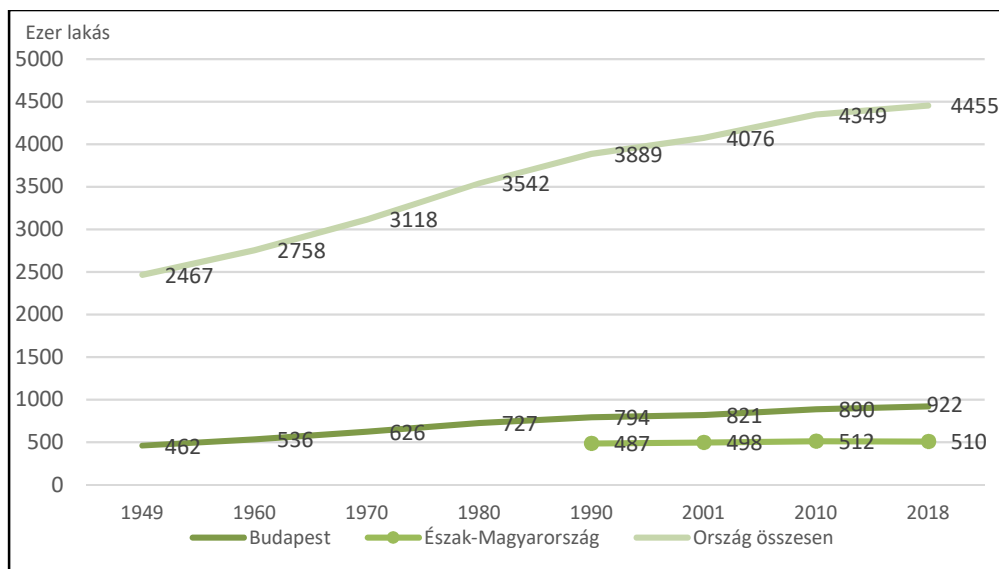
A salgótarjáni munkás-kolónia első házait a gyár építésével egyidőben kezdték meg és építették fel 1865-1871 között, hogy az ide érkező munkások lakásigényét kielégítse. A gyár megalakulása után folytatták a lakásépítkezéseket, a régi házakat modernizálták és az új házak

felhúzásával igyekeztek megfelelő otthonokat biztosítani a növekvő létszámnak megfelelően. A salgótarjáni acélgyár telepe a vállalati telepszerű építkezések közé tartozott, társadalma vegyes összetételű volt és zártsorú beépítés jellemezte. A közműveket a vállalat saját költségen építtette ki a telepen. A munkások egy utcában laktak a mérnökökkel és tisztviselőkkel. A tisztviselők első lakásai a gyár közelében épültek, később pedig a telep másik végéhez, ahol az evangélikus templom állt, újabb tisztviselői házakat húztak fel. Itt laktak az orvosok, tanárok, mérnökök. Azok a szakmunkások és előmunkások akik kiemelkedtek a munkás közegeből a gyár főutcáján az iskola melletti házakban élhettek. Az acélgyár telepén az utcák és a teleprészek részben a vállalat más telepei, illetve az építkezések megkezdésekor hivatalban lévő igazgatók után kapták nevüket, valamint a telep lakossága is dönthetett az egyes elnevezésekről (Várkonyi-Nickel R., 2015).

A kolónia jellegzetes arculatát a más-más típusú házak adták. A lakótelep terveit 1869-ben készítették el. A megépítés során a vezérigazgatósági épülettel szemben húztak fel egy egyemeletes épületet, amelyben négy tisztségviselő családot helyeztek el. 1926-ban ugyanezen a helyen felépítettek egy két családos tiszti lakóházat is, amit a legrégebbi, földszintes, sátorotetős munkáslakóházak követtek. Az 1890-es évek végén indult el a salgótarjáni acélgyár telepén a lakhatóbb, komfortosabb munkásházak építése. A házak hossz tengelyükkel párhuzamosan épültek az utca vonalával, hasonló homlokzattal, két-két bejárati ajtóval. 1930-ban ezeket a házakat felújították és bejárati ajtókhöz vezető lépcsőket verandára cserélték. 1875-ben a gyártól távolabb eső területen az út két oldalára megépültek az első egyemeletes munkáslakások. Ekkor még gyenge minőségű homokkő volt az alapja, ami az 1931-es felújítás okát is képezte. A vízvezeték nem építették ki azonnal, az út menti árok szolgált kezdetleges csatornaként erre a célra. Az egyszintes épületekben négy, a kétszintesekben pedig nyolc lakás volt, szükség esetén több család lakhatási feltételeit is megoldották. Szükséglakásnak számítottak az özvegyi lakások, ekkor leválasztották a szobát a konyháról és két darab szobakonyhás lakást alakítottak ki. A lakásokban nem volt vezeték víz. A telepet az 1920-as években 140 új lakással bővítették, így a kolónia 673 lakásból állt. Ezekben az években megépültek a „kolduspalotának” csúfolt háromemeletes, a legnagyobb alapterülettel és homlokzatmagassággal rendelkező munkáslakóházak. Tágasabbak és kényelmesebbek voltak a többi munkáslakáshoz viszonyítva, melyek igazi palotát jelentettek a szerény körülményekhez szokott munkásoknak. A gyár munkáspolitikájának fontos részét képezte, hogy a dolgozói saját tulajdonú házakhoz jussanak. Erre a célra épült meg a Szent-Ferenc telep, melynek lakásai kizárólag a gyári dolgozók tulajdonában álltak. A kolónia legkülönösebb részét az úgynevezett „Dühöngő” alkotta. Ezeket a házakat földszintes, szoba-konyhás lakások alkották. A lakások nagysága, komfortfokozata és az, hogy milyen messze helyezkedett el a gyártól, elárulta lakójáról, hogy milyen a szakmai elismertsége, családi állapota, társadalmi hierarchiája (Várkonyi-Nickel R., 2015).

A lakásállomány számának, minőségének és árainak alakulása

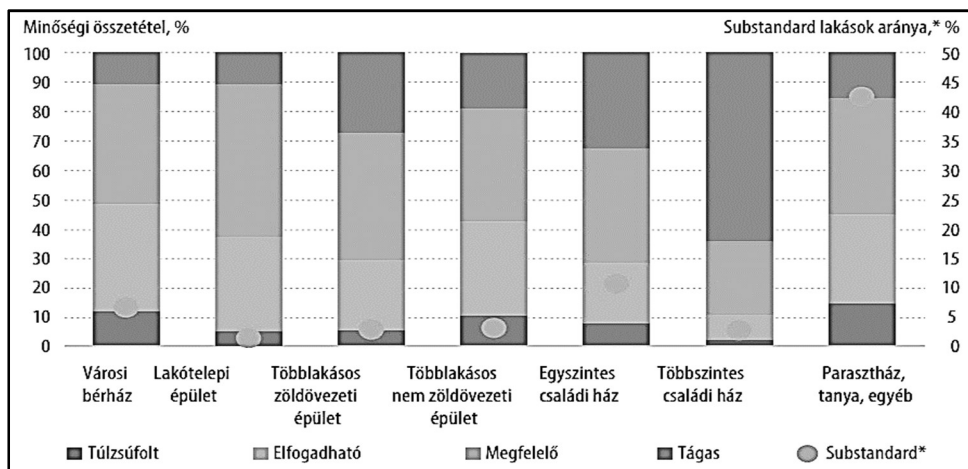
Az ország lakásállománya 2018 elején közel négy és fél millió lakásból állt, a második világháború vége óta két millióval gyarapodott, amelyben jelentős szerepe volt az 1950-es évektől indult lakótelepi építkezéseknek (2. ábra).



2. ábra: A lakásállomány alakulása 1949-től 2016-ig
 Forrás: KSH 2016 és a TEIR adatai alapján saját szerkesztés

A lakásépítés volumene az 1960-as évektől az 1980-as évek végéig évtizedenként 10%-ot meghaladó ütemben nőtt. A lakáspiac kialakulásakor ez a szám jóval 10% alatt maradt az 1990-es években. A 2000 és 2006 közötti évek az ún. ingatlanboom időszakát jelentették. Több száz-lakásos projektek láttak napvilágot, főleg állami támogatású hitelprogramok hatására. A támogatások visszaszorultak, ennek következtében a lakásépítési kedv is visszaesett. A 2008-as gazdasági világválság kedvezőtlenül érintette a lakáspiacot. 2008-ban még 36 ezer lakás épült országosan, 2010-ben alig 21 ezer, 2015-ben pedig összesen 7600. 2019-re nagyot javult a helyzet újra több mint 21 ezer lakás épült. Magyarországon az 1–3 lakásos épületek dominálnak: a családi házak képezik a lakásállomány csaknem kétharmadát. A 4 és annál több lakásos épületek többsége társasházként működik, ezek mintegy 5%-a új, vagy teljesen felújított, mintegy felük műszaki állapota azonban kívánni valót hagy maga után. A panelépületek aránya elsősorban a fővárosban (35%), a megyeszékhelyeken (43%) és az 1960–70-es években kiépült ipari központokban jelentős. Tatabánya, Székesfehérvár, Miskolc, Dunaújváros, Százhalombatta, Tiszaújváros, Kazincbarcika lakásállományának jelentős része, 60-70%-a panelépületben található (KSH, 2016).

„A lakásállomány minősége javul, és egyre csökken a nem elfogadható minőségű (substandard) lakások aránya is, 2015-ben a lakásállomány 8,2%-a tartozott ide (3. ábra). Ugyanakkor vannak olyan, összefüggő településegységek az országban, ahol a lakások minősége tartósan rossz, és nincs érdemi újlakásépítés” (KSH, 2016).

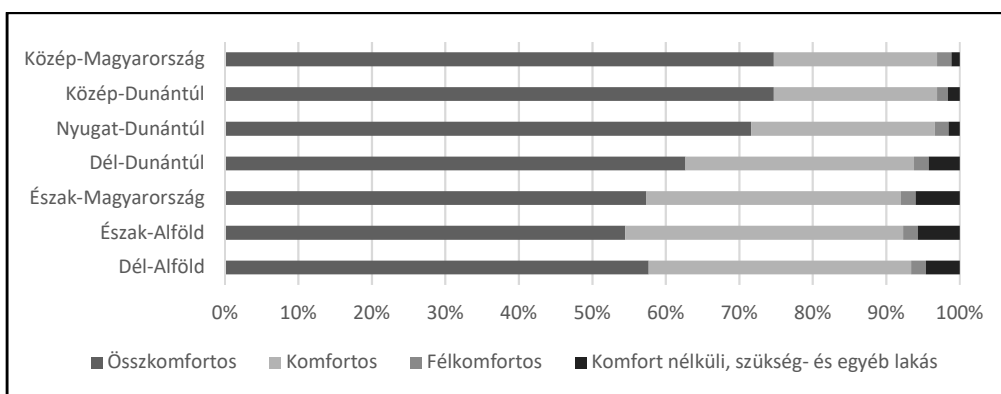


3. ábra: A lakások minősége 2015-ben Magyarországon

Forrás: TÉR-KÉP 2015, KSH 2016

A teljes lakásállomány kívánatos megújulási rátáját a szakirodalom szerint 1 %, tehát 100 évenként kellene megújulni a lakásállománynak. Ami azt jelenti, hogy Magyarországon évente kb. 44 ezer lakásnak kellene épülnie, de ez a szám 2019-ben is csak 21 ezer volt. Ennek a lassabb ütemű megújulásnak köszönhető, hogy a lakásállomány 8,2 %-a nem elfogadható minőségű. A hazai lakásállomány megújulása régiós összevetésben is alacsony. Különösen Budapesten nagy az elmaradás, ahol az éves megújulás 0,4 százalékos szemben a bécsi 1,5 százalékkal (MNB-lakáspiacei jelentés 2019).

A lakások felszereltsége, komfortossága lényegesen befolyásolja a lakosság életminőségét. Az egyre modernebb építészeti technológiáknak, és a régebbi lakások korszerűsítésének köszönhetően folyamatosan nő a lakásállomány felszereltsége és komfortossága. Még 1990-ben az összkomfortos lakások aránya nem érte el a 40%-ot sem, addig 2016-ra már a lakások 95%-a az összkomfortos, vagy komfortos, tehát a két legmagasabb kategóriába tartozik (Mikrocenzus, 2016) A 4. ábra a lakások megoszlását mutatja komfortosság szerint, régiós megoszlásban a 2016-os évből. A régiók közül az összkomfortos lakások aránya a legmagasabb a Közép-magyarországi, és a dunántúli régiókban, a legtöbb olyan lakás, amely komfort nélküli, szükség- és egyéb lakás kategóriába sorolható az Észak-magyarországi és Észak-alföldi régiókban találhatóak.



4. ábra: A lakott lakások megoszlása komfortosság szerint (2016)

Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés

Ha a megyei szintet nézzük, akkor Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom megyében a lakott lakások 80%-a volt összkomfortos, de Pest, Fejér, Veszprém és Baranya megyében is meghaladta a 70%-ot. Ugyanakkor Nógrád valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében éppen csak meghaladta, Jász-Nagykun-Szolnok megyében el sem érte az 50%-ot.

Települési szinten a következő volt megállapítható a Mikrocenzus alapján: „A főváros mellett a megyei jogú városok lakásai a legkomfortosabbak, itt 75% az összkomfortos lakások aránya. Ezeket a kisvárosok lakásai követték 11 százalékpontos lemaradással, míg a községekben a lakott lakások alig több mint fele volt összkomfortosnak mondható” (Mikrocenzus, 2016).

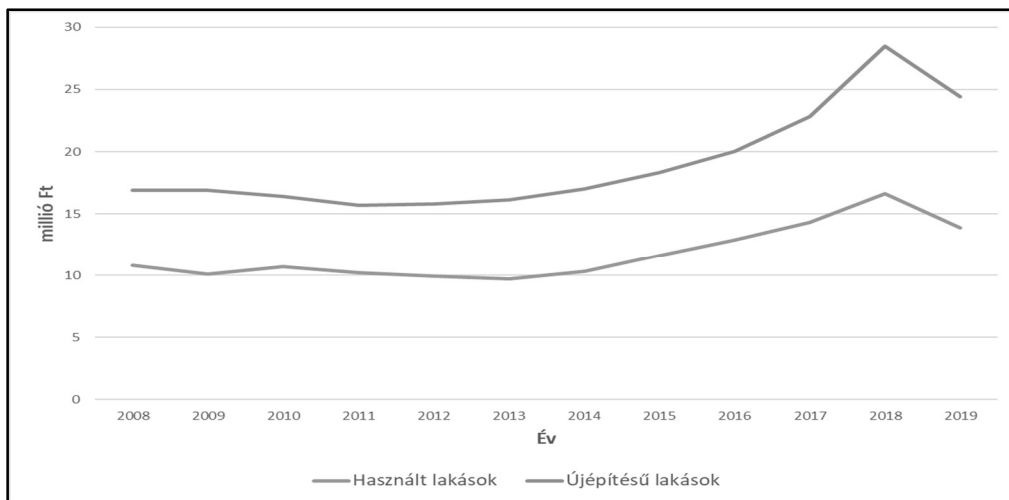
A területi jövedelmi és a területi komfortfokozat adatok között pozitív, erős korreláció figyelhető meg (2. táblázat).

2. táblázat: A jövedelem és a lakások összkomfortossága közötti összefüggés

Régió	egy főre jutó jövedelem (ezer Ft/év) - 2016	Összkomfortos lakások aránya (%) -2016
Dél-Alföld	922645	57,7
Dél-Dunántúl	908036	62,7
Észak-Alföld	899959	54,5
Észak-Magyarország	939942	57,4
Közép-Dunántúl	1181191	74,7
Közép-Magyarország	1300686	74,7
Nyugat-Dunántúl	1109418	71,6
korrelációs együttható		0,9224

Forrás: Saját szerkesztés a TEIR adatai alapján

A válság időszakában kismértékben csökkentek az árak, majd 2013-tól folyamatosan növekedtek (5. ábra). Az új építésű lakások esetén kirívó, hogy 2011-hez képest 2018-ra közel a duplájára emelkedett az ár. 2019-re viszont már csökkenést tapasztalhatunk, és ez a csökkenő tendencia 2020-ra a koronavírusjárványnak köszönhetően valószínűleg tovább fog folytatódni.

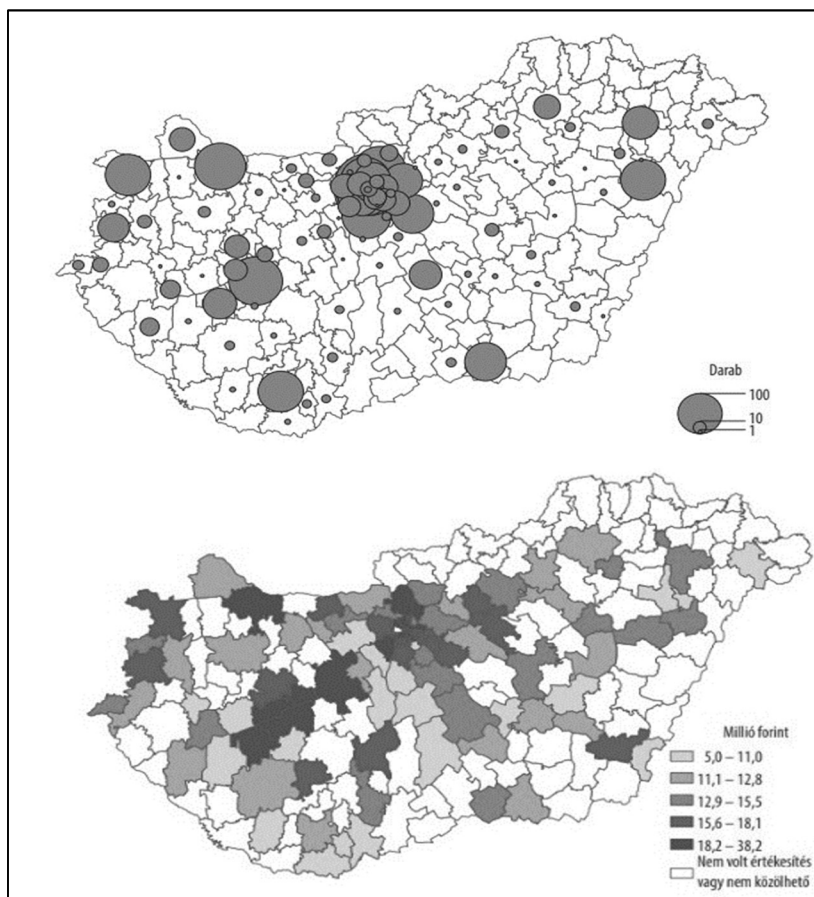


5. ábra: Egy értékesített használt és új lakás átlagos ára (országos adat)

Forrás: saját szerkesztés a KSH adatai alapján

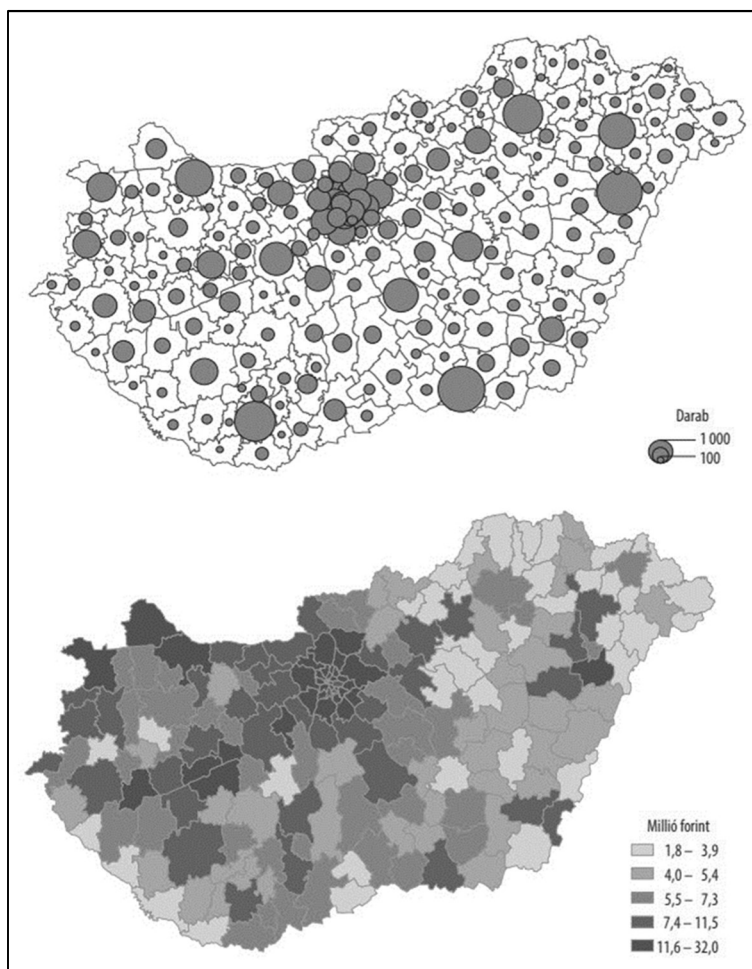
Az 5. ábra egy általános tendenciát mutat, de az árak régióként nagyon eltérőek voltak, erre jó példa a KSH 2016-ban készített felmérése is, amit a 6. és 7. ábrákon láthatunk.

2015-ben az új lakások piacán járási szinten jól látható volt az ország kelet–nyugati megosztottsága (6. ábra). A Dunától nyugatra eső járások körében gyakoribb volt az újlakás-értékesítés, mint a keleti országrészben. Az KSH elemzései is jól kimutatták, hogy az ország nyugati felén található nagyobb városokban volt nagyobb számú az újjépítésű lakások értékesítése. A járások közel felében egyáltalán nem adtak el új építésű lakást, ezek többsége keleten található. Az ország fővároson kívüli területén a legtöbb új lakást, 149-et Siófok térségében adták el (KSH, 2016).



6. ábra: Az értékesített új lakások száma és átlagára járásonként 2015-ben
Forrás: TÉR-KÉP 2015, KSH 2016

Az új lakásoktól eltérően a gazdát cserélt használt lakások számát inkább a települések nagysága befolyásolta, azonban átlagáruk a keleti járásokban – a Debreceni járás kivételével – jóval elmaradt az ország nyugati felétől. (KSH, 2016).



7. ábra: Az értékesített használt lakások száma és átlagára járásonként 2015-ben
 Forrás: TÉR-KÉP 2015, KSH 2016

Következtetések

A II. világháború utáni időszak egészen 1990-ig a lakótelepi lakások építésének nagy időszaka volt. Kimagaslóan magas volt lakótelepen épült lakások aránya az 1970-es években, habár az ebben az évtizedben épült lakásokkal volt minőségileg a legtöbb probléma. A bő négy évtized kiemelkedő eredményeként a lakások minőségének javulását lehet megemlíteni: 1949 és 1990 között nőtt a lakások átlagos alapterülete és jelentősen emelkedett a lakások komfortfokozata. 1990-től napjainkig tovább javult a helyzet a lakások minőségét tekintve, de a területi különbségek még mindig jelentősek az országban. Az ország legkevésbé fejlett régiójában majdnem nyolcszor akkora a komfort nélküli és szükséglakások aránya, mint a legfejlettebb régiójában (Észak-Magyarország: 5,3%; Közép-Magyarország 0,7%),

Az újépítésű lakások esetében elmondható, hogy azokon a településeken nagyobb a számuk, ahol nagyobb jövedelemmel rendelkeznek az emberek. A lakásárak mind a használt mind az újépítésű lakások esetében az elmúlt néhány évben drasztikusan megnöttek, ami elsősorban a fiatalok lakhatási lehetőségeit korlátozza.

Irodalomjegyzék

- ANTAL, L. (2008): Nemzetközi pénzügyi válság és hazai gazdaságpolitikai dilemmák. *Hitelintézeti Szemle*, VII. évf. 6. szám, 562-585.
- CSONTOS GY.- VASS T., (2001): Ózdi munkáskolóniák 1860-1971. Pomáz
- DOBÁK J. (2009): Életmód a Diósgyőr-vasgyári kolóniában. Néprajzi-antropológiai tanulmány, Debreceni Egyetem
- EGEDY T. (2000): A magyar lakótelepek helyzetének értékelése. *Földrajzi Értesítő* XLIX. évf. 2000. 3-4. füzet, 265-283.
- FARKAS E. J. (1993): Az önkormányzati tulajdonú bérlakások eladása. *Statisztikai Szemle*, 71. 8-9. 739-740.
- GYÁNI G. (1992): Bérkaszárnya és nyomortelep. Magvető Kiadó, Budapest
- HARNOS L. (2017): A magyar lakáspolitikai trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után, *Gazdaság & Társadalom / Journal of Economy & Society* – 2017/3– 4., DOI: 10.21637/GT.2017.3-4.06
- Ingtatlanok.hu (2020): Ingatlanpiaci trendek 2016-ban, Elérhető: <https://ingatlanok.hu/hirek/20160229/ingatlanpiaci-trendek-2016-ban> [Letöltve: 2020. április]
- KELLER M. (2012): Indokolt lakásszükséglet. A lakáspolitikai az 1950-es években, Elte Eötvös Kiadó, Budapest.
- KSH (2016): TÉR-KÉP 2015, A lakáspolitikai folyamatok területi egyenlőtlenségei, Központi Statisztikai Hivatal, 53-65.
- KSH (2018): Mikrocenzus (2016), Lakáskörülmények, Budapest
- LAKY D. (1929): Budapest épületviszonyai. *Budapesti Statisztikai Közlemények*, 58/1
- MÁTHÉ D. (2015): Tár tömeg viszonya a panellakótelepeken, BME, 1-21
- MNB- lakáspolitikai jelentés (2019)
- NAGY P. (2011): Az ózdi vasgyári alkalmazottak lakáskörülményei 1918 és 1945 között, *Bányászattörténeti Közlemények* XI. (VI. évf. 1. sz.) Z-Press Kiadó és Nyomda Kft,p: 64-87
- OLAJOS CS. (1998): A Diósgyőr-vasgyári kolónia. Miskolc: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Levéltár. 1998. = Tanulmányok Diósgyőr történetéhez, 4.
- PIRISI G., TRÓCSÁNYI A. (2016): Általános társadalom - és gazdaságföldrajz, 225. Online elérhető: http://eta.bibl.u-szeged.hu/89/1/pirisi_alt_tars_gazdfoldrajz.pdf
- RIETDORF, W. (1997): Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland – In: MÜLLER E. (Hrsg.): *Großwohnsiedlungen in europäischen Städten*, Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45.,Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, 7–16.
- RÓZSA G. (2017): A hivatalos magyar népszámlálások és más nagy népesség-összeírások 1870–2016 I. *Statisztikai Szemle*. 95. évf. 11–12. sz. 1159–1180. old. <http://dx.doi.org/10.20311/stat2017.11-12.hu1159>
- SOÓS J. et al. (2005): *Ingatlan-gazdaságtan*, Budapest, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft. 19-35., 235-239.
- SZÉKELY G. (2020): Száz év a magyarországi lakásstatisztikában, *Statisztikai Szemle* június <https://doi.org/10.20311/stat2020.6.hu0642>
- VÁRKONYI-NICKEL R. (2015): A salgótarjáni acélgvár munkás-lakóházai (1871-1945) ELTE, *ETHNOGRAPHIA* 126/2015. 4. sz. 597-616.