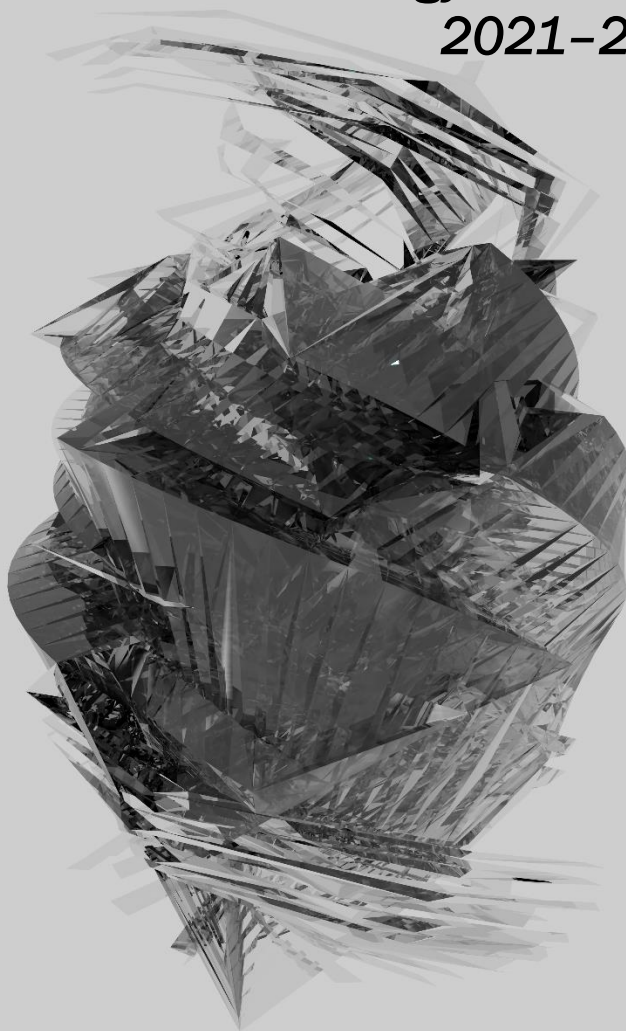


*Területi folyamatok  
Magyarországon  
2021–2023*



# ***Területi riport 2.***

Sorozatszerkesztő

Koós Bálint

## ***Területi folyamatok Magyarországon 2021–2023***



Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont

Regionális Kutatások Intézete

Budapest, 2023

Kötetszerkesztő: Koós Bálint

Szakmai lektor: Nagy Gábor

Nyelvi lektor: Gábrriel Dóra, Németh Krisztina, Váradi Monika Mária

Ábraszerkesztő: Szabó Tamás

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! 4.0 Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

ISSN 3004-2755 (Nyomtatott)

ISSN 3004-2763 (Online)

ISBN 978-615-5754-52-4 (Online)

ISBN 978-615-5754-53-1 (Nyomtatott)

Kiadja a HUN-REN Közgazdaság- és Regionális Tudományi  
Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, 1097 Budapest, Tóth  
Kálmán u. 4.

A kiadást az MTA támogatta.

Felelős kiadó: Fertő Imre főigazgató

Borítókép: Koós Márton Teher alatt nő a kristály c. műve

Tipográfia: Franklin Gothic Book

## Fokozódó területi egyenlőtlenségek a (második) lakáspiaci bővülés idején

Fehér Katalin, Mikle György

A lakhatás amellett, hogy alapvető társadalmi szükséglet és szociális jog, piaci áruként és befektetési termékként is jelen van a gazdaságban. A lakhatás e kettős természete, illetve a lakásrendszer tágabb gazdasági, politikai és jóléti rendszerekbe való ágyazódása együttesen alakítja a hazai lakáspiac jellemzőit.

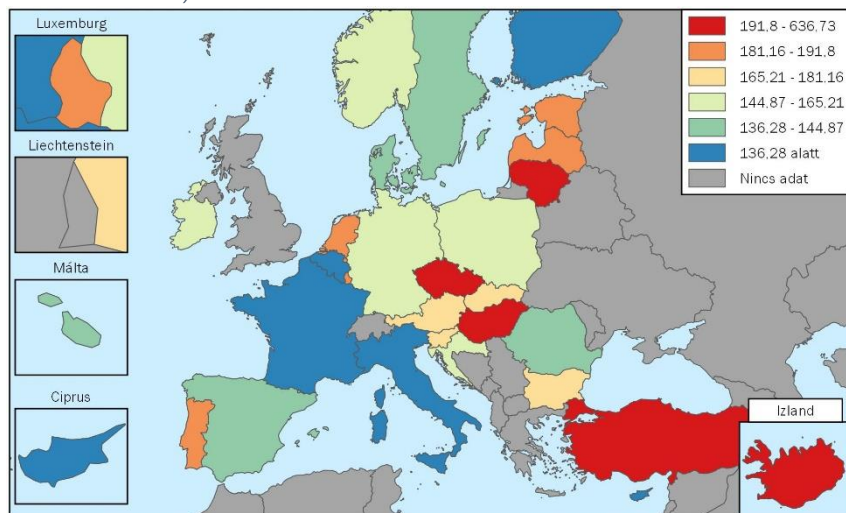
Elemzésünk áttekinti a hazai lakáspiac és a lakásállomány elmúlt szűk évtizedének legfőbb területi jellemzőit és változásait az európai uniós és a kelet-közép-európai régióra jellemző folyamatok tükrében. Megvizsgáljuk a lakáspiac területi egyenlőtlenségeire ható főbb társadalmi-gazdasági jelenségeket és lakáspolitikákat, kitérve a tulajdoni szerkezet szerinti különbségekre. Elemzésünk a lakáspiac 2015-től kezdődő folyamatait vizsgálja: a devizahitel-válságot követő eleinte lassú, majd gyorsuló bővülés egy új lakáspiaci ciklusnak tekinthető (Nagy 2021). A 2022-es év második fele jelentős változásokat hozott, amely ennek a lakáspiaci ciklusnak a fordulópontját is jelentheti.

### Magyarország lakáspiaca európai viszonylatban

A hazai lakásárak európai összehasonlításban is jelentős mértékben növekedtek az elmúlt években: az Eurostat 2022-re vonatkozó (Magyarország esetében előzetes adatként közölt) lakásárindexe alapján a magyarországi lakásárak 2015-höz képest 2,5-szeresére nőttek. Az Európai Unióban ez a legmagasabb értéknek tekinthető, a második legnagyobb növekedés Csehországban volt (2,15-szörös áremelkedés). A lakásárak emelkedése nem csupán uniós összevetésben, de a szomszédos országokkal összehasonlítva is kiemelkedő: a térségben leginkább Szlovákiában (1,75-szörös emelkedés), Szlovéniában (1,74-szeres emelkedés) és Ausztriában (1,71-szeres emelkedés) növekedtek leginkább a lakásárak (1. ábra). Az adásvételek értéke alapján mérhető ingatlanpiaci bővülés 2015-höz viszonyítva több más európai országhoz hasonlóan

Magyarországon is némileg megtorpant 2020-ban, azonban 2021 után visszaállt a piac méretének növekedése. Bár a hazai tranzakciószámok 2022 második felétől csökkentek, az Eurostat becslése alapján az adásvételek értéke 2022-re – a lakásárak emelkedésével összhangban, európai összehasonlításban kiemelkedő módon – tovább növekedett.

1. ábra: Lakásárak alakulása Európában, 2015 – 2022 (lakásárindex 2015 = 100%)



Forrás: Eurostat 2023a

## Magántulajdonú lakások és lakossági hitelezés

A magyar lakáspiacon hagyományosan magas a magántulajdonnal rendelkező háztartások aránya: míg 2021-ben az Európai Unióban átlagosan az emberek 70%-a élt saját tulajdonú ingatlanban és 30%-uk bérleményben, addig Magyarországon 91,7% és 8,3% volt a tulajdonosok és az albérlők aránya. 2021-ben csak Romániában és Szlovákiában laktak többen magántulajdonban, mint Magyarországon (Eurofound 2023, Eurostat 2023b). A KSH adatai szerint 2020-ban a háztartások 4%-a piaci lakbérért bérelte a lakását, míg 3,5%-uk ennél alacsonyabb áron (szolgálati lakás, szociális vagy költségelví önkormányzati bérlakás, egyéb), 0,8%-uk pedig magántulajdonú lakásban lakott szívességi lakáshasználóként (KSH 2022f).

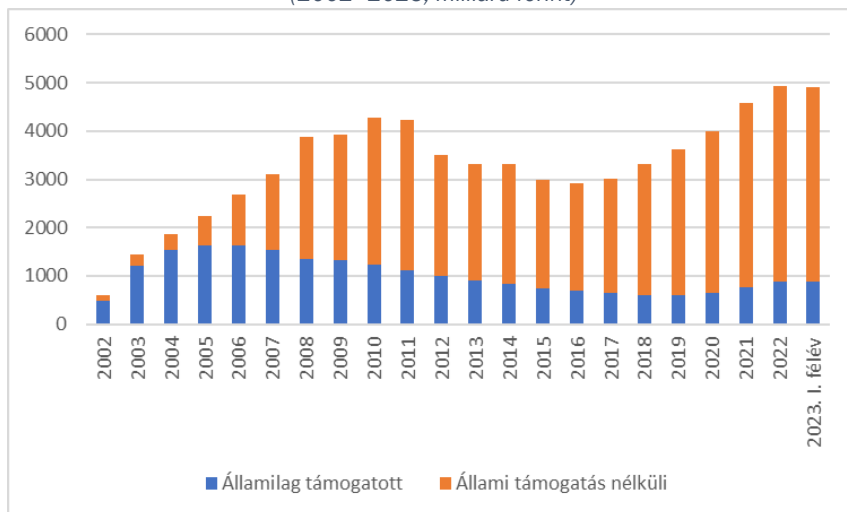
Magyarországon a rendszerváltozást követő privatizációs folyamat egy magántulajdonon alapuló tulajdonosi struktúrát alakított ki. A struktúra fenntartásához az egyéb lehetőségek (közösségi lakásszektor, magánbérleti szektor) szűkössége mellett hozzájárultak a közpolitikai ösztönzők, melyek – a konzervatív lakásrezsimekre jellemző módon (Kováts 2023) – még inkább a magántulajdont támogatták. A liberalizálódó, majd az EU-s csatlakozással kinyíló gazdaságban a magántulajdonú ingatlanok megvásárlását a jelzálog- és fogyasztási hitelek expanziója finanszírozta Magyarországon (Gagyi et al. 2019; Pósfai, Gál, Nagy 2017). A területi egyenlőtlenségek a bankok elérhetőségében és típusában, az általuk kínált pénzüpi termékek palettájában, a lakosság hitelképességében is megmutatkoznak, így a hitelezésnek a lakhatás finanszírozásában betöltött növekvő szerepe miatt a rosszabb gazdasági helyzetű térségek hátrányai nőnek (Pósfai, Gál, Nagy 2017). A lakáspolitikai által preferált stabil munkajövedelemmel rendelkező, (felső-)középosztálybeli réteg térben egyenetlenül helyezkedik el, így a hitelexpanzióra épülő lakáspolitikai a területi differenciáltságot fokozza.

Az eladósodás végpontját jelentő végrehajtás és az ingatlanárverések szintén hozzájárulnak a területi egyenlőtlenségek növeléséhez. Az árverésre bocsátott lakások az ingatlanpiac alsó szegmenséből kerülnek ki: alacsonyabb értékűek és feltételezhetően szegényebb háztartáshoz tartoznak. Az elárverezett ingatlanok kevesebb, mint harmadánál érkezik kikiáltási árral megegyező, vagy magasabb értékű licit, így az esetek kétharmadában mindenképpen vagyonvesztés történik. Az árverések területileg egyenlőtlenül oszlanak meg: jellemzőek a főváros agglomerációjában, illetve az ország keleti felén, nagyobb városok agglomerációiban történnek, kevésbé az aprófalvas térségekben és a gazdaságilag prosperáló vidéki térségekben (Czifrusz, Bodor 2023).

A 2000-es évek lakáspiaci boomját kezdetben az államilag dotált forinthitelezés, majd 2003-tól a devizaalapú hitelek elterjedése segítette (2. ábra). A globális gazdasági válság Magyarországon az adós háztartások jelentős hányadát (40%) a nem teljesítő hitelek közé kényszerítette, a válságkezelés legintenzívebb szakasza 2014-ig tartott. 2016-tól a kihelyezett lakáshitelek állománya ismét növekedésnek indult. A mélyponton, 2013-ban folyó áron 73 milliárd

Ft értékben folyósítottak lakáscélú hitelt, 2015-re ez az összeg megduplázódott, 2022-re elérte az 590 milliárd Ft-ot (KSH 2023a).

2. ábra: A magyar lakosság lakáscélú hitelállományának alakulása (2002–2023, milliárd forint)



Forrás: [KSH](#) 2023a

A költségvetés lakhatási célú kiadásait a magántulajdont támogató, szociálisan nem célzott eszközök (Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), babaváró hitel, otthonfelújítási támogatás) dominálták (Czirfusz, Jelinek 2021), hozzájárulva a lakásár-növekedéshez, tovább növelve a hitelezés szerepét a lakáspiacra való belépésben. A támogatott hiteleket nyújtó állami programok mellett a felfutó trendet részben az építőipar és az újlakás-építést támogató intézkedések egészítették ki: az időről-időre hosszabbított kezdeményes lakásáfa, illetve az otthonfelújítási támogatás.

2015-ben vezették be a népesedéspolitikai célokat szolgáló lakástámogatást, a CSOK-ot. A (felső-)középosztályt célzó, fordított újraelosztást erősítő szociálpolitikai eszköz különösen segítette az új építésű házak piacát, illetve jelentős kamattámogatott hitelt helyezett ki a feltételeknek megfelelő háztartások körében (Banai et al. 2019; Elek, Szikra 2018). A szabad felhasználású babaváró hitel jelentős

vásárlóerőt jelentett a lakáspiacon 2019-től<sup>31</sup>, ami visszafogta a lakáshitelezés bővülését. A 2019-ben bevezetett falusi CSOK az 5000 főnél kisebb, csökkenő népességű községek felé irányította az emelkedő lakásárak miatt a városi piacról kiszorulókat. A CSOK-ot eleinte a városokban vették a legnagyobb arányban igénybe, majd a falusi CSOK megjelenésével a községek lettek dominánsak, miközben a települési hierarchia magasabb szintjein csökken az igénybe vevők száma (Papházi 2022). 2016 és 2022 között a támogatást igénylők száma megduplázódott (KSH 2023a), 2022-re a CSOK a lakosság teljes hitelállományának 7%-át tette ki (míg a babaváró hitel 19,5%-ot) (MNB 2023b).

A bővülő lakáshitelezés a 2022-es évben – az európai trendekhez illeszkedő módon (MNB 2023a) – megtorpant: mind az államilag támogatott, mind a támogatás nélküli hitelállomány visszaesett (KSH 2023a). A hazai háztartási hitel/GDP arány a hitelezés volumenének visszaesése miatt 2023 első negyedévében 14,4%-ra csökkent,<sup>32</sup> ami a harmadik legalacsonyabb érték volt EU-s összehasonlításban (MNB 2023b). A lakosság lakáscélú hitelfelvételét az általános gazdasági visszaesés, a bizonytalanság, illetve a lakossági hitelkamatok inflációtól hajtott emelkedése vetették vissza. A háztartások jellemzően kisebb összeget igényelnek csökkenő futamidőre, ami a 2010-es évek közepe óta egyre szélesebb körben elterjedt stratégiának látszik (Bródy, Pósfai 2020a, 2020b). 2023. év elején a felvett lakáscélú lakossági hitelek az egy évvel korábbi állomány harmadára, az új lakások építésére felvett lakáshitelek volumene körülbelül 80%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest. Mindemellett a hitelek – bár szigorúbb feltételek mellett, de – elérhetőek, elsősorban a kereslet visszaesése fogja vissza a piacot (MNB 2023a). A 2022-es lakáspiaci megtorpanás nem csak a piaci, hanem az államilag támogatott lakáshitelezés csökkenésében is látszik – ez a kisebb megrázkódtatással járó koronavírus-válság idején nem történt meg (KSH 2023a). A lakáspiaci trendek változásával a CSOK-támogatások igénylése 2022. év végén 43%-kal esett vissza az egy évvel korábbi időszakhoz képest, az

---

<sup>31</sup> Az adósok háromnegyede lakáscélt – lakásvásárlást vagy felújítást – (is) megvalósított a felvett babaváró hitelből (Fellner-Marosi-Szabó 2021), amelyet a hitel önerőként való beszámítása is segített.

<sup>32</sup> A háztartási szektor hitelállománya a GDP százalékában az EU-ban átlagosan 48%, míg a V3 országoké 34%.

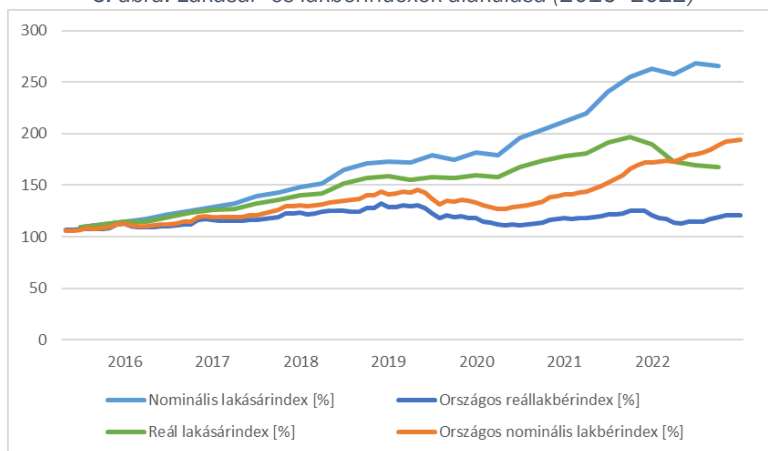


igénybevétel eltolódott a falusi CSOK irányába<sup>33</sup> (MNB 2023a). A költségvetés számára a kiugró inflációs környezetben növekvő terhet jelent a kedvezményes lakáshitelek kamattámogatása: 2023-tól az otthonfelújítási támogatást kivezették, 2024-től a CSOK és a babaváró hitel feltételei jelentősen szűkülnek.<sup>34</sup>

### Dinamikus bővülés: lakásárak, tranzakciók és a lakásbérleti piac

A lakásárak nominális növekedése egy évtizede töretlen, az országos átlagár 2022-ben már 2,78-szorosan felülmúlta a 2008-as értéket. A lakásárak reálértéke viszont 2022 utolsó negyedétől országosan csökkenni kezdett. A lakbérindex a lakásárakat nagyobb volatilitás mellett követi: emelkedése a 2020-as koronavírus válság idején megállt, ám nominálisan 2021 óta folyamatosan nő, a 2015-ös referenciaévhöz képest 2023-ra 1,9-szeresére emelkedett (3. ábra), és a 2023-as évben nem mutat visszaesést (KSH 2023b).

3. ábra: Lakásár- és lakbérindexek alakulása (2016–2022)



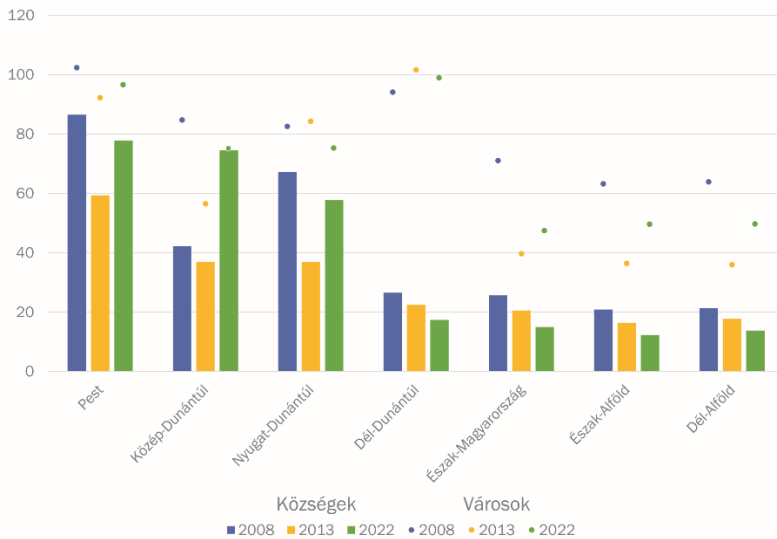
Forrás: KSH 2023c

<sup>33</sup> 2020-ban a CSOK teljesen volumenén belül a falusi CSOK 43%-ot tett ki, 2023-ra ez 53,4%-ra nőtt.

<sup>34</sup> A szintén jelentős (jövőbeli) költségvetési terhet jelentő lakástakarékpénztárak állami támogatását már 2018-ban kivezették.

Az áremelkedés ugyanakkor területileg differenciáltan jelentkezett, a legmagasabb és legalacsonyabb árszinttel jellemezhető térségek elhelyezkedése az ország területi fejlettségi különbségeivel vág egybe. A budapesti agglomeráció, a Balaton térsége, az Északnyugat-Dunántúl, valamint a megyeszékhelyek számítanak a legdrágábbnak, míg Észak-Magyarország, és az ország (falusias) belső periferiáin érnek a legkevesebbet az ingatlanok (OTP 2023).

4. ábra: A hazai lakásárak differenciálódása a település jogállása (község/város) és régió szerint (2008–2022)



*Forrás: KSH 2022. Megjegyzés: Oszlop diagramon a községi, míg pontokkal jelölve a városi átlagértékek a megfelelő év országos átlagának százalékában kifejezve.*

A lakásárak területi különbségeinek hosszú távú alakulását a települési jogállás-kategóriák átlagárainak regionális mintázatai segítségével próbáljuk megragadni (4. ábra). A legstabilabb jellemző, hogy a válság előtt, az ingatlanpiaci mélypont idején (2013-ban), és 2022-ben is Észak-Magyarország és az Alföld régióinak községei voltak a lista végén, de a teljes városállományon belül is ezekben a régiókban maradt el leginkább az átlagár az országos átlagtól. A községi rangsorban egyedül a Közép-Dunántúl lépett előre 2008 és 2022 között, ami kiemelkedő ingatlanár-emelkedésre utal.

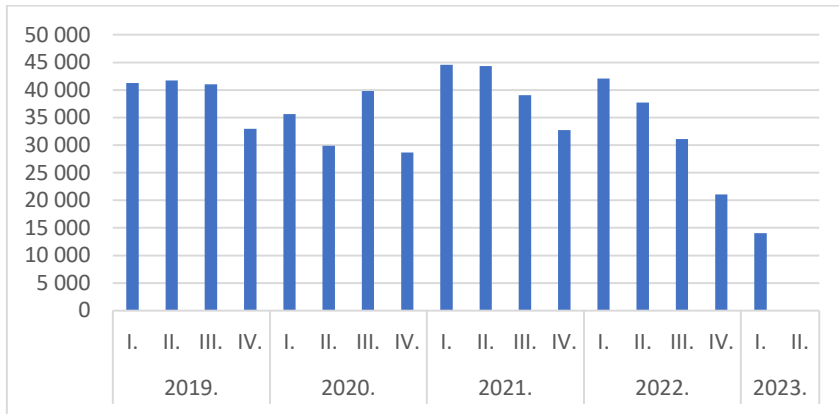
A régióban található a Balaton északi partjának és a Velencei-tó környékének járásai, amelyek 2022-ben az ország legdrágább térségei között szerepeltek (OTP 2023). A régió községeinek átlagos pozíciója ráadásul úgy javult, hogy mindez az országos átlaghoz való közeledéssel is járt: az országban egyedül itt közeledtek a községi átlagárak az országos átlaghoz a vizsgált időszakban. A többi régióban a községi ingatlanárak távolodtak az országos átlagtól, amely a hazai ingatlanpiac jogállások szerinti polarizálódására utal.

A városállomány területi rangsora ugyancsak stabilnak tűnik. 2008 és 2022 között a Balaton déli partját is magában foglaló Dél-Dunántúl városaiban a Pest megyeit is meghaladó mértékben nőttek az ingatlanárak, de mindhárom vizsgált időpontban ennek a két régiónak a városai voltak a legközelebb az országos átlaghoz. A régiók többségében a megyeszékhelyek négyzetméterárai az országos átlag 81 és 91%-a között alakulnak 2022-ben, amitől jelentősen elmaradnak az észak-magyarországi megyeszékhelyek árai (az országos átlag 71%-a). A fővárosi átlagár mindhárom időpontban az országos átlag fölött alakult: a 2008-as 136%-os értékről 2022-re 149%-ra nőtt, ami ugyancsak a lakásárak területi polarizációjára mutat rá. Mivel abszolút számokban kifejezve az összes jogállás-kategóriában emelkedtek a lakásárak, a polarizációt elsősorban a fővárosi és megyei jogú városok ingatlanárainak nagyobb mértékű növekedése hajtja.

A lakásárak alakulása tükrözi az elmúlt évben tapasztalható energiaköltség-növekedést: 2023-ban a családi házak az egy évvel korábbihoz képest körülbelül 10 %-kal értékeltődtek le, míg a társasházi lakások ára növekedett (KSH 2023d).

2015-től a lakáspiaci konjunktúrát elsősorban a keresleti oldal erősödése hajtotta, az új és használt lakások piacán is emelkedett a lakástranzakciók száma. Az adásvételek száma azonban az időszakra jellemző bőséges állami támogatások ellenére sem érte el a 2000-es évektől indult első lakáspiaci felfutás volumenét. A koronavírus-járvány átmenetileg visszavetette a lakásvásárlásokat, majd a korrekciót követően 2022-ben az előző évihez képest 19%-kal csökkent a lakástranzakciók száma (5. ábra), a folyamat 2023-ban is folytatódott (MNB 2023a).

5. ábra: Lakáspiaci tranzakciók 2019–2023 (db)

Forrás: KSH 2022b

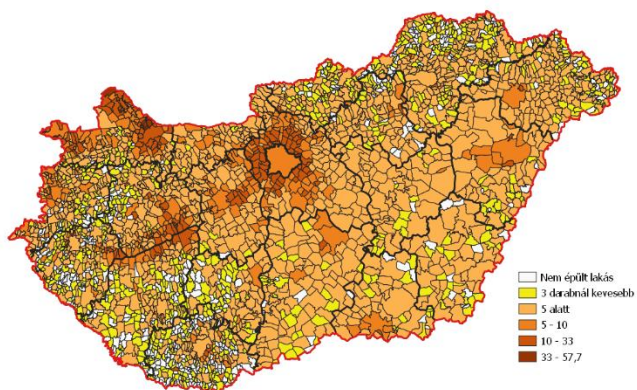
2010 és 2022 között a használt lakások adásvétele országos összevetésben a Nyugat-Dunántúl mellett a Közép-Dunántúl (nem megyeszékhely) városaiban volt kiemelkedő, mivel itt a helyi lakásállománynak az országos átlagnál nagyobb része került forgalomba. Az ország többi régiójában valamennyi jogállás-kategóriában az országos átlaghoz hasonló volt a használt lakások forgalmának súlya. Az adásvételek régiók szerint összevont vizsgálata ugyanakkor elfedi a belső térbeli differenciákat – a 2013-as ingatlanpiaci mélypont különösen a községeket érintette negatívan, a rosszabb elhelyezkedésű falvak jelentős részében ekkoriban alig volt ingatlanforgalom (Nagy 2020). Az új lakásokat érintő tranzakciók már markánsabb területi különbségeket mutatnak. Sokatmondó, hogy Pest megyében és a Nyugat-Dunántúlon a községekben megvalósuló újlakás-forgalom Észak-Magyarország és az Alföld régióinak (nem megyeszékhely) városaiban regisztrált újlakás-adásvételek relatív (a helyi lakásállomány számához viszonyított) számát is meghaladta 2010 és 2022 között. Az Alföldön belül a leginkább és tartósan (2008 és 2017 között végig) alacsony tranzakciószámmal jellemezhető területek Bács-Kiskun és Békés megyében, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg megye aprófalvas területein találhatók (Nagy 2019). A lakáspiaci válság területileg differenciáltan jelentkezett: 2022-ben az egy évvel korábbihoz képest Budapest és a községek lakáspiaci forgalmának

visszaesése 10% alatt maradt, míg a megyeszékhelyeken és városokban 20% körüli visszaesést tapasztaltak. A legjelentősebb, 24%-os csökkenés az agglomerációs településeken mutatkozott. (KSH 2023d)

### A lakásállomány területi eltérései: új építések, lakásminőség és nem lakott lakások

A lakásépítés 2013-as mélypontját követően 2020-ban épült a legtöbb, 28 ezer új lakás<sup>35</sup> (KSH 2022c). 2021–22-ben az inflációs és lakáshitelezési környezet, valamint az építkezés költségeinek növekedése visszavetette az új építéseket.

6. ábra: A 2010 után épült lakások aránya (2022, %)



Forrás: Népszámlálás 2022

A magyar lakásállomány éves megújulási aránya az európai uniós tagállamok viszonylatában az egyik legalacsonyabb, mindemellett – elsősorban a csökkenő népességszámnak köszönhetően – országos szinten nem beszélhetünk mennyiségi lakáshiányról. Az egy lakásra,

<sup>35</sup> Ez az arány messze elmarad a rendszerváltozást megelőző, 10 ezer lakosra jutó 60-80 új épített lakás volumenétől, de az első lakáspiaci boom csúcsát jelentő, 2004-es 10 ezer főre jutó 43 épített lakástól is.

és az egy szobára jutó népességszám csökkenő tendenciát mutat (Hegedüs, Somogyi, Kiss 2023; KSH 2023a). Míg a 2000-es években a lakásépítési engedélyek és az új építések kis időbeli csúszással együtt mozogtak, a lakásépítések 2013-as mélypontját követően a kiadott lakásépítési engedélyek számát némileg kisebb arányban és több éves késéssel követik a megvalósult építkezések, ami az építőipar kapacitáshiányát (Nagy 2021), illetve a lakáspolitikai ösztönzők szabályozásának hektikusságát jelezhetik (KSH 2022d).

A 2010 utáni lakásépítések területisége erőteljesen leképezi a hazai fejlettségi térszerkezet alapvonásait (6. ábra). A budapesti agglomeráció mellett a dinamikus Északnyugat-Dunántúl („Pozsonyi agglomeráció”), az osztrák határ környéke, a Budapest-Balaton tengely, valamint néhány további megyei jogú város (elsősorban Debrecen, Kecskemét és Szeged) agglomerációjában épült az átlagosnál több lakás. A skála másik végén azok a területek találhatók, ahol a 2022-es Népszámlálás idején egyetlen, 2010 után épült lakást sem írtak össze. A 2008-as válság utáni szigorodó hitelkihelyezési politika a kistelepülések lakáspiacait különösen hátrányosan érintette, mivel a vidéki térségek jelentős része magas kockázati besorolást kapott (Pósfai 2020). A 2010-es évek második felében lazuló hitelezési politika, valamint az ingatlanpiacot élénkítő állami lakáspolitikai ellenére továbbra is számos településen maradtak el az építkezések. Az építkezés magas és emelkedő költségei miatt egyre inkább a magasabb státuszú népesség beköltözésének, illetve a befektetési célú lakásépítések megtérülésének függvénye, hogy mennyi új lakás épül egy településen.

A rendszerváltozás idején minőségi lakáshiány jellemezte a lakáspiacot (Hegedüs et al. 2009). Komfortosság tekintetében a lakásállomány javult: míg a népszámlálási adatok szerint 2011-ben a lakott lakásállomány 4,9%-a esett a komfort nélküli, szükség- vagy egyéb lakás kategóriába, addig 2022-re ez az arány 2,2%-ra csökkent. Elégtelen minőségű lakások legnagyobb arányban az észak-magyarországi (különösen Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád), észak-alföldi (Szabolcs-Szatmár-Bereg, Jász-Nagykun-Szolnok és Hajdú-Bihar) és dél-alföldi régióban (Békés) találhatóak. Ugyanezekben a területeken történt a legjelentősebb fejlődés is a két népszámlálás között eltelt időszakban, a 8%-ot is meghaladó



kihasználatlanság áll a lakatlanság hátterében. A községekben 2022-ben is magas a rosszabb komfortfokozatú lakások aránya a nem lakott lakások között, ezekre a rossz minőségű lakásokra jó eséllyel nem az egyéb hasznosítás, hanem a kihasználatlanság jellemző. A skála másik végén a megyei jogú városok és a főváros állnak, ahol a nem lakott lakások túlnyomó része is legalább komfortosnak minősül, vagyis itt a nem lakott lakások jóval nagyobb részét használhatják egyéb célokra.

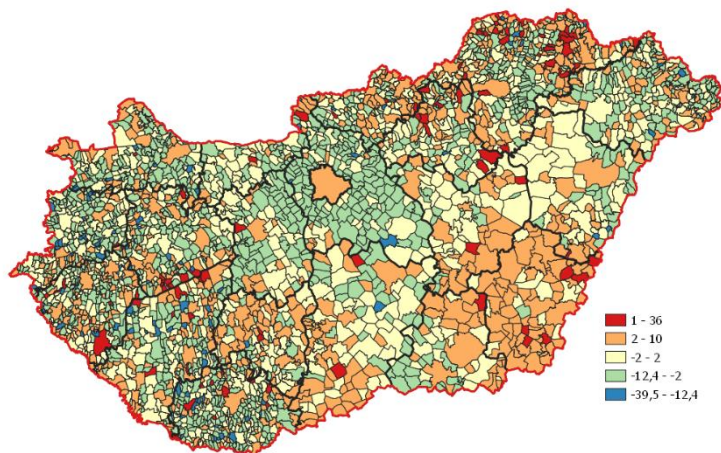
A nem lakott lakások területi különbségeinek mintázata érdemben nem változott az elmúlt évtizedben (vö. Nagy 2021, 155. o.). Az ingatlanpiaci szempontból kevésbé vonzó térségek közül Vas és Zala, valamint Borsod–Abaúj–Zemplén aprófalvas térségei mellett a Duna–Tisza köze tanyás településein és Békés megye bizonyos területein kiemelkedő a nem lakott lakások aránya. Emellett a Balaton környékén az üdülőként, második otthonként használt ingatlanok nagy aránya húzza felfelé a mutatót. A nem lakott lakások magasabb száma mögött meghúzódó, területileg differenciált okokra utal a félkomfortos vagy rosszabb minőségű lakások aránya a nem lakott lakásokon belül. Miközben a Balaton térségében a nem lakott lakások zöme jó minőségű, Borsod–Abaúj–Zemplén, Szabolcs–Szatmár–Bereg és Baranya megye területén, valamint az Alföld középső és déli területein jelentős arányban olyan lakások állnak lakatlanul, amelyek rossz minőségűek, így nem, vagy csak korlátozottan forgalomképesek.

A lakáspiaci folyamatoknak ez a fajta kétarcúsága a nem lakott lakások arányának százalékpontos változásában is megmutatkozik (8. ábra). 2011 és 2022 között egyrészt a befektetési célú lakáshasználat felfutásával jellemezhető fővárosi, megyei jogú városi és üdülőövezeti piacokon növekedett leginkább a nem lakott lakások aránya. Emellett a rosszabb munkapiaci és gazdasági helyzetű Békés megye, valamint Észak-Magyarország településein, továbbá Bács–Kiskun tanyás vidékein volt erőteljesebb a mutató emelkedése. Az agglomerációs tendenciákkal jellemezhető, megyei jogú városokhoz, illetve Budapesthez közeli kisebb településeken ugyanakkor stagnált, vagy csökkent a nem lakott lakások száma és aránya. Emellett az ország kiterjedtebb területein volt jellemző, hogy a nem lakott lakások aránya 2–10 százalékponttal csökkent Pest megye és a Dunántúl északi része mellett a Dél- és Nyugat-Dunántúl aprófalvas térségeiben is. Ezek közül a települések közül több az ország



gettósodó, deprivált térségeiben található (vö. Koós 2015). A periférikus térségek aprófalvaiba elsősorban az alacsonyabb jövedelmű, más területről kiszoruló lakosság költözik.

8. ábra: A nem lakott lakások arányának változása (2011–2022, százalékpont)



Forrás: Népszámlálás 2022

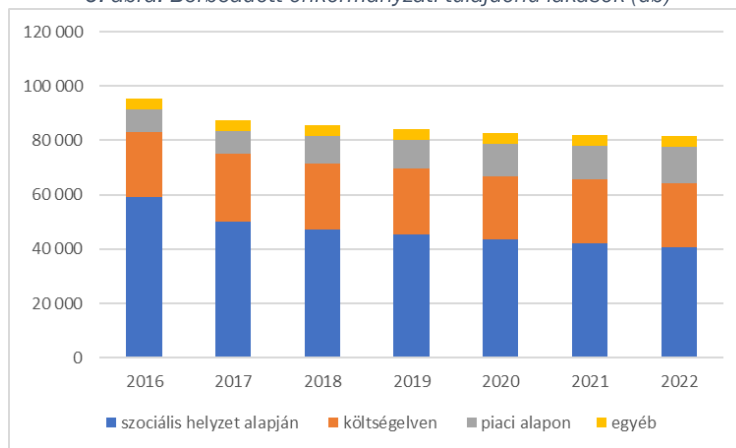
A lakhatási költségek, az ingatlanárak emelkedése, az eladósodás miatt a rendszerváltás óta jellemző folyamat a népesség egy részének külterületre költözése. Ezek a trendek területileg és a külterületi lakott helyek típusai alapján is differenciáltan jelentkeznek. A munkaerőpiaci szempontból vonzóbb, magasabb ingatlanárakkal jellemezhető városok (elsősorban a főváros és néhány megyei jogú város) külterületein növekszik a népesség, ami részben a megfizethetőségi problémák miatti kiszorulás, szuburbanizációs jellegű mobilitási stratégiák térnyeréséhez, részben az ország kevésbé dinamikus térségeiből érkező, a külterületeken “megkapaszkodó” háztartások megjelenéséhez köthető (Bajmócy et al. 2018; Czirfusz, Pósfai, Pósfai 2018; Vasárus, Szalai 2023; Vigvári 2023). Bár a formális lakóövezeten kívüli népesség számának emelkedése területileg korlátozottan jellemző, a folyamat egyértelműen a megfizethető lakhatási lehetőségek hiányára mutat rá. A trend által kiemelten érintett zártkerti területek népességszáma

az ezredforduló és 2011 között 42,2 ezer főről 89,5 ezer főre emelkedett (Czirfusz, Pósfai, Pósfai 2018; KSH 2014), de a nagyvárosok környezetében a 2010-es években is növekedést mutatott (Vasárus, Szalai 2023; Vigvári 2023).

### Szűkülő önkormányzati bérlakásszektor

A bérleti piac különösen szűk szegmensét jelenti Magyarországon a köztulajdonban álló bérlakások piaca. A '90-es évek gyors lakásprivatizációját követően az önkormányzati bérlakások jellemzően a leghátrányosabb helyzetűeknek nyújtanak lakhatást. A 2022-es népszámlálási adatok szerint összesen 110 033 lakás, a teljes lakásállomány 2,4%-a állt a települési önkormányzatok tulajdonában. Az önkormányzati bérlakások piacgazdasági átmenetet követő privatizációja folyamatos, 2016-tól 2022-ig a bérbeadott önkormányzati lakásállomány háromnegyedére zsugorodott (KSH 2022e).

9. ábra: Bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások (db)



Forrás: KSH 2022e

Az önkormányzati rendszer dedikált források nélküli decentralizációja nehéz helyzetbe hozta az önkormányzatokat, amelyek a helyi lakhatási és szociális problémák megoldása helyett a szegényebb népesség kiszorításában váltak érdekeltté (Timár, Nagy 2007; Czirfusz, Pósfai 2015). Az önkormányzati lakástulajdon zsugorodása

mellett a bérbeadás jogcímében is jelentős eltolódás figyelhető meg (9. ábra): a szociális alapon kiadott lakások aránya 70%-ra csökkent, a költségelví bérlakások száma enyhén nőtt, ezeknél is számottevőbb a piaci alapon kiadott bérlakások arányának állományon belüli megugrása (160%).

A 2011-ben létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-t (NET) a devizahitel-válság során eladósodott családok tartozásainak felvásárlásával országos szinten is jelentős, 36 ezres bérlakásállomány tulajdonosa és kezelője lett. Az állami kézben összpontosuló, területileg differenciált, jelentős ingatlanállomány felvillantotta egy megújuló közösségi bérlakásszektor lakáspiaci lehetőségét (Czirfusz, Jelinek 2021; Hegedüs et al. 2019). A NET tevékenysége 2013 és 2017 között volt a legaktívabb, a lakástranzakciók akár 4–8%-át bonyolítva például Észak-Magyarország vagy az Észak-Alföld régiókban (Nagy 2022). 2019-től a bérlők számára lehetővé vált az ingatlanok kedvező feltételekkel való visszavásárlása. A reprivatizáció után állami kézben maradó körülbelül 6400 ingatlanból álló bérlakásállományt<sup>36</sup> az állam 2022-ben az MR Községi Lakáslap Közhasznú Nonprofit Kft.-nek adta át.<sup>37</sup> Az egyházi háttérű karitatív szervezetek tulajdonába került lakásállomány egy új, reziduális bérlakásszektor alkot, a legszegényebbeknek nyújtott közszolgáltatások állami kézbe való kiszervezésén keresztül. A reprivatizáció után átadott ingatlanok országosan 1370 településen találhatóak, amelyből 1100 településen az önkormányzatnak nincs saját bérlakása. Az állomány bérlőit a legsérülékenyebb társadalmi csoport alkotja, jelentős számban peremvidéken élő, gyakran idős, alacsony jövedelmű lakók<sup>38</sup> (Czirfusz 2022).

---

<sup>36</sup> Körülbelül 4000 ingatlanban határozatlan bérleti szerződéssel laknak, közel 2400 lakás üres, egy kis részében pedig a korábbi bérlők laknak bérleti jogviszony nélkül.

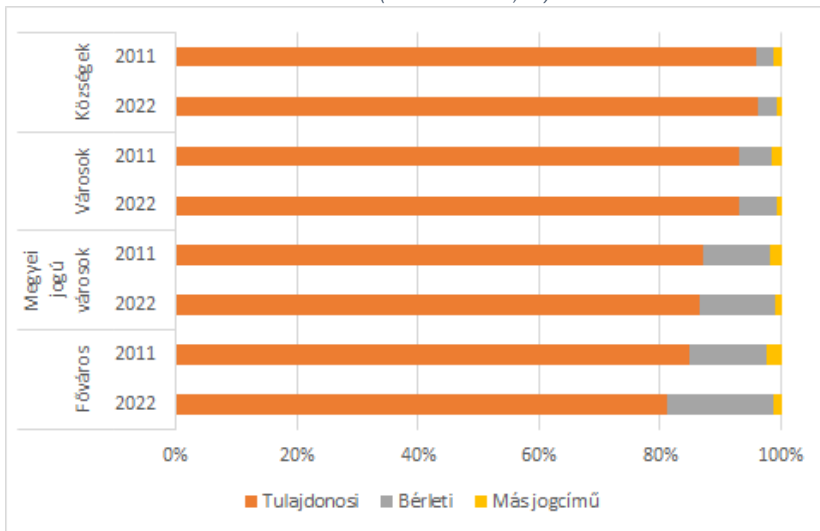
<sup>37</sup> A Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat által közösen alapított szervezet.

<sup>38</sup> Ugyanezen szervezet lehet a kezelője a Felzárkózó Települések (FETE) program keretében tervezett körülbelül 2000 új szociális belakásnak. Forrás: FETE (2022); Telex (2021)

## Bővülő magánbérleti piac

Magyarországon a magánbérleti piacot jellemzően lakossági magántulajdonban álló lakások alkotják, intézményi befektetők elenyésző számban jelennek meg a szektorban. A magánbérlemények bérlőit heterogén társadalmi csoport alkotja: az állami bérlakáspiacról és a lakástulajdon-szerzés lehetőségéből kiszorult háztartások mellett jelen vannak az albérletet tudatosan választó, jobb helyzetű vagy átmeneti lakhatást kereső rétegek. A magyar magánbérleti piac nemzetközi összehasonlításban rendkívül alulszabályozottnak tekinthető: a lakbérszintet és az áremelést semmilyen korlátozás nem érinti. Magas kockázatok és bizonytalanság jellemzi mind a kiadói, mind a bérlői oldalt (Hegedüs, Horváth, Somogyi 2016).

10. ábra: A háztartások megoszlása a lakáshasználat jogcíme szerint (2011–2022, %)



Forrás: Népszámlálás 2022

A magánbérleti szektort erős informalitás jellemzi, valódi nagyságáról pontos adatok éppen ezért nem állnak rendelkezésre. A szektor nagyságát a 2001-es népszámlálási adatok alapján 3–6% közé becsülték, amely a 2011-es évre 5–8%-ra bővült (Hegedüs, Horváth,

Somogyi 2016). A szektor súlyát és annak változását a háztartások lakáshasználati jogcímére vonatkozó népszámlálási adatok segítségével próbáljuk megragadni (10. ábra). A tulajdonosi lakáshasználat súlya a fővárosban csökkent leginkább 2011 és 2022 között (84,7%-ról 81,2%-ra), illetve kismértékben a megyei jogú városokban mutatkozott csökkenés. Miközben Budapesten a bérleményben és más jogcímen lakást használó háztartások abszolút száma nőtt a 2011-es Népszámlálás óta (125 000-ről 150 000-re), a megyeszékhelyeken stagnált, a többi jogállaskategóriában pedig csökkent a számuk.

A megyéken belül mindenhol a megyeszékhelyeken (Pest megyében a városokban) a legalacsonyabb a tulajdonosi lakáshasználat súlya. A bérleti piac Budapesten kívül a jó munkaerőpiaci feltételeket kínáló megyeszékhelyeken tűnik a legnagyobb súlyúnak, amelyek számos esetben felsőoktatási intézményeknek is otthont adnak. A legnagyobb arányt mutató megyeszékhelyeken Budapesthez hasonlóan tűnik a bérleti piac szerepe (Győrben a háztartások 81,6%-a élt saját lakásban 2022-ben), miközben a legkisebb mértékben érintett megyeszékhelyeken az országos átlaghoz hasonló arányok jellemzők (Békéscsabán a tulajdonosi lakáshasználat aránya 91,2% volt 2022-ben).

2022-ben, elsősorban a főváros magánbérleti piacára többletnyomást helyeztek az Ukrajnából érkező menekültek. Mivel a működő, menekülteket célzó lakhatási programok a menekültek töredékét érték el, a legtöbben a magánbérleti piacon igyekeztek megoldani lakhatásukat (Czirfusz, Pósfai 2023). Becslések szerint 2022 decemberében 150–160 ezer menekült tartózkodott Magyarországon, 2023 novemberére számuk 53 ezer főre csökkent (ebből 38 ezren fordultak menedékes státuszért) (UNHCR 2023). Lakhatási mintázatuk jelentős területi eltérést mutatott: míg 2022 októberében a Budapesten tartózkodók 61%-a magánbérleti piacon, 31%-a közösségi szálláshelyen lakott, addig Budapesten kívül tartózkodók csupán 7%-a lakott magánbérletben és 74%-a szállón (Hegedüs, Somogyi, Kiss 2023). A megnövekedett kereslet az albérleti piacon jelen levő magyar és ukrán háztartások megfizethetőségi problémáját egyaránt növelte.

## Összefoglalás

Magyarországon az elmúlt évtizedben európai szinten is kiugró lakáspiaci növekedés jellemezte a magántulajdonra épülő lakásrezsimet, melyet elsősorban a bővülő gazdaság, a többgyermekes (felső-)középosztálybeli háztartásokat támogató kormányzati intézkedések, illetve a felfűtött lakossági hitelezés táplált, miközben a lakhatási egyenlőtlenségek kiegyenlítését célzó eszközök szűkültek. Az egyenlőtlenségek a társadalmi csoportok között és (ezzel gyakran átfedő módon) földrajzilag is szembetűnőek:

- Az ingatlanárak egy évtizede folyamatosan növekednek, de a növekedés területileg differenciáltan zajlott. A települési jogállás alapján kirajzolódó (a fővárostól a községekig tartó) „lejtő” mentén az ország nagy részében növekedtek az egyenlőtlenségek – kivételt képez a Közép- és a Nyugat-Dunántúl, valamint Pest megye, ahol az országos átlaghoz közeledtek a községek négyzetméterárai 2013 és 2023 között. A regionális különbségekben ugyanakkor nem történt komolyabb átrendeződés ebben az időszakban – az ország legdrágább és legolcsóbb térségei alapvetően ugyanazok 2023-ban is, mint a válság mélypontján.
- Az új építésű lakásokat érintő, 2010 és 2022 között megvalósult tranzakciók, és a 2010 után épült lakások területi eloszlása egyaránt kirajzolja a legdinamikusabb és az ingatlanpiaci értelemben „pangó” (periférikus, vagy láthatatlan lakáspiacca leírt: Nagy 2020, 2021) területeket: a főváros környéke, a Dunántúl északnyugati része és a Balaton környéke, valamint néhány megyeszékhely (Debrecen, Kecskemét, Szeged) kivételével a községekben alig látható a lakásállomány megújulása.
- A befektetési célú lakástulajdonlás, valamint a második otthonok térnyerése ütközik ki Budapest, a megyeszékhelyek és a Balaton térségének növekvő számú lakatlan, ugyanakkor jó minőségű lakásállományában. A Duna–Tisza köze déli részén, valamint Békés megyében nagyobb, és növekvő arányban jellemzi a kihasználatlanság az üresen álló lakásokat: ezeken a területeken a nem lakott lakások igen jelentős része volt rossz minőségű 2022-ben. Mindeközben

a lakásállomány kihasználtsága az ország számos területén javult, ideértve több, kevésbé dinamikus területet, aprófalvas térséget (Dél- és Nyugat-Dunántúl) is.

- 2022 második felétől a megelőző szűk évtized lakáspiaci bővülése (a romló hitelezési feltételek és a gazdasági bizonytalanság miatt) megtörni látszik. Az energiaárak növekedése a rosszabb energetikai besorolású, nagyobb alapterületű ingatlanok forgalomképességének csökkenésével jár. Mivel az ilyen típusú lakóépületek a kisebb településeken felülreprezentáltak, a legújabb folyamatok az ingatlanpiac további területi polarizálódásának irányába hatnak.
- A hazai lakásállomány zöme továbbra is – és emelkedő arányban – magántulajdonú: Budapest, és néhány megyei jogú város kivételével a magánbérleti piacon a lakások kisebb része van jelen. A zsugorodó önkormányzati lakásállomány területileg differenciáltan, jellemzően alacsony minőségben nyújt lakhatást, szűkülő szociális célzással. A magánbérleti piac ugyanakkor bővülni látszik a fővárosban és a jobb helyzetű megyeszékhelyeken, ami ugyancsak a befektetési célú ingatlanvásárlások térnyerésére utal.
- Az állam újraelosztó szerepének visszaszorulásával a lakhatás mindinkább kitett a piaci folyamatoknak, ami hozzájárul a lakáselosztás, a lakhatás költségei és a lakásminőség térségi és társadalmi polarizálódásához.

## Irodalom

- Banai Á., Danila P., Fábián G., Nagy T. (2019): *Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás-és hitelpiacot*. Magyar Nemzeti Bank, Budapest 1–7.
- Bajmócy P., Ilcsikné Makra Zs., Tóth L. (2018): A hazai külterületek átalakulása 1990 után. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 7. 1., 3–17.
- Bródy L. S., Pósfai, Zs. (2020a): *A háztartások eladósodása Magyarországon*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest.

- Bródy L. S., Pósfai Zs. (2020b): *Household debt on the peripheries of Europe: New constellations since 2008*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest.
- Czirfusz M. (2022): Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások. In: Vankó L. (szerk.): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest. pp. 8–24.
- Czirfusz M., Bodor K. (2023): *Eladósodás és vagyонvesztés: Ingatlanvégrehajtások 2022–2023-ban*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.8337196>
- Czirfusz M., Jelinek Cs. (2021): Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In: Vankó L. (szerk.): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest. pp. 81–133.
- Czirfusz M., Pósfai Zs. (2015): Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55. 5., 484–504.
- Czirfusz M., Pósfai Zs. (2023): *Ukrajnából érkező menekülteknek szóló közép- és hosszú távú lakhatási program lehetőségei és korlátai – Az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország lakhatási programjának értékelése*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest.
- Czirfusz M., Pósfai I., Pósfai Zs. (2018): A lakhatási szegénység területi folyamatai. In: Jelinek Cs., Pósfai Zs., Czirfusz M. (szerk.): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest. pp. 63–78.
- Elek Zs., Szikra D. (2018): Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: a CSOK versengő céljai. [ujegyenlőség.hu](http://ujegyenlőség.hu). (letöltés: 2023.11.14.)
- Fellner Z., Marosi A., Szabó B. (2021): A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai. *Közgazdasági Szemle*, 68., 150–177. <https://doi.org/10.18414/KSZ.2021.2.150>
- Gagy Á., Jelinek Cs., Pósfai Zs., Vigvári A. (2019): Lakhatási helyzet a válság után: Finanszírozási folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái. *Fordulat*, 26., 199–224.
- Hegedüs J., Eszenyi O., Somogyi E., Teller N. (2009): *Lakhatási szükségletek Magyarországon*. Városkutatás Kft., [habitat.hu](http://habitat.hu),



- Budapest. (letöltés: 2023.11.14.)
- Hegedüs J., Gerőházi É., Szemző H., Tönkő A., Somogyi E. (2019): *Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása. Kutatási jelentés.* Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, Budapest.
- Hegedüs J., Horváth V., Somogyi E. (2016): A magánbérletlakás-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásvállalatok koncepciója. *Esély: Társadalom és szociálpolitikai folyóirat*, 2., 29–61.
- Hegedüs J., Somogyi E., Kiss A. (2023): *Housing of Ukrainian Refugees in Europe Options for Long-Term Solutions. Country Case Study – Hungary.* Habitat for Humanity International.
- Koós B. (2015): A szegénység és depriváció a magyar településállományban az ezredfordulót követően – avagy kísérlet a települési deprivációs index létrehozására, *Tér és Társadalom*, 29. 1., 53–68.  
<https://doi.org/10.17649/TET.29.1.2681>
- Kováts B. (2023): Conceptualising the Conservative Housing Regime: The Case of Hungary. *International Journal of Housing Policy*, 1–25.  
<https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2156264>
- Nagy G. (2019): Az Alföld lakáspiaci változásai – felfutás–válság–visszaépülés. In: Farkas J. Zs., Kovács A. D., Perger É., Lennert J., Hoyk E., Gémes T. (szerk.): *Alföldi kaleidoszkóp. A magyar vidék a XXI. században: Tanulmányok a 70 éves Csatári Bálint köszöntésére.* MTA KRTK Regionális Kutatások Intézete, Kecskemét, pp. 220–243.
- Nagy G. (2020): Lakáspiac, In: Czirfusz, Márton (szerk.) *Területi kihívások és területi politikák Magyarországon, 2010-2020*, Budapest, Magyarország : Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont Regionális Kutatások Intézete, 134 p. pp. 19-24. , 6 p
- Nagy G. (2021): Ciklikus fejlődés a lakáspiacon. In: Koós B. (szerk.): *Területi riport 2021.* Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont Regionális Kutatások Intézete, Budapest. pp. 139–168.
- Nagy G. (2022): An Unused Opportunity: The Activity of National Asset Managing Shared Company in Hungary. *International Journal of Science Technology and Society*, 10. 2., 66–71.  
<https://doi.org/10.11648/j.ijsts.20221002.15>

- Papházi T. (2022): Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) – hat év eredményei a számok tükrében. *Kapocs*, 21. 3–4., 49–66.
- Pósfai Zs. (2020): *Polarizáció a magyar lakáspiacon: Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest.
- Pósfai Zs., Gál Z., Nagy E. (2017): Financialization and inequalities: The uneven development of the housing market on the eastern periphery of Europe. In: Fadda S., Tridico P. (szerk.): *Inequality and uneven development in the post-crisis world*. Routledge. pp. 167–190.  
<https://doi.org/10.4324/9781315388823-10>
- Pósfai Zs., Nagy G. (2018): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. *European Spatial Research and Policy*, 24. 2., 17–38.  
<https://doi.org/10.1515/esrp-2017-0007>
- Timár J., Nagy E. (2007): A középvárosi dzsentrifikáció és társadalmi hatásai a posztszocialista Magyarországon. In: Enyedi Gy. (szerk.): *A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, pp. 293–317.
- Vasárus G. L., Szalai Á. (2023): Formálódó peremterületek: a szegénység és a jóléti szuburbanizáció egymás mellett élése hazai városok példáján. *Tér és Társadalom*, 37. 1., 23–48.  
<https://doi.org/10.17649/TET.37.1.3476>
- Vigvári A. (2023): *Zártkert-Magyarország: Átmeneti terek a nagyvárosok peremén*. Napvilág Kiadó, Budapest.
- Eurofound (2023): *Unaffordable and inadequate housing in Europe*. Publications Office of the European Union, Luxembourg. (letöltés: 2023.11.14.)
- FETE (2022): Lakhatási körülmények javítása a felzárkózó településeken, [fete.hu](https://fete.hu), (letöltés: 2023.11.14.)
- MNB [Magyar Nemzeti Bank] (2023b): Hitelezési folyamatok 2023. November, [mnb.hu](https://mnb.hu), Budapest. (letöltés: 2023.11.14.)
- MNB [Magyar Nemzeti Bank] (2023a) Lakáspiaci jelentés, 2023. Május. Budapest. [mnb.hu](https://mnb.hu), (letöltés: 2023.11.14.)
- OTP [Országos Takarékpénztár] (2023): *OTP Lakóingatlan értéktérkép, 2023/1.* [otp.hu](https://otp.hu); (letöltés: 2023.11.14.)
- Telex (2021): *Rögtön több ezer lakással indulhat az első országos lakásügynökség*, (letöltés: 2023.11.14.)

UNHCR (2023): Ukraine Refugee Situation; [unhcr.org](https://www.unhcr.org),  
(letöltés: 2023.11.14.)

### Egyéb források

EUROSTAT (2023a): [House price index](#). (letöltés: 2023.11.14.)

EUROSTAT (2023b): [Evolution of house prices and rents](#). (letöltés: 2023.11.14.)

KSH (2014): 2011. évi népszámlálás. – 12. Lakásviszonyok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022a): [18.1.2.9. Egy lakás átlagos négyzetméterára régió és településtípus szerint](#) (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022b): [18.2.1.9. Magánszemélyek között létrejött lakástranzakciók negyedévenként](#), (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022c): [18.1.1.7. Lakás- és üdülőépítés](#), (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022d): [18.1.1.1. A lakások összefoglaló adatai](#), (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022e): [18.1.1.4. Önkormányzati lakásgazdálkodás](#), (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2022f): [14.1.2.8. A háztartások és lakások megoszlása, a lakások mennyiségi és minőségi mutatói régió és településtípus szerint](#) (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2023a): [Lakossági lakáshitelezés, 2023. I. félév](#) (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2023b): [KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2023. július](#) (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2023c): [KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2023. szeptember](#) (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2023d): [Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2023. II. negyedév](#), (letöltés: 2023.11.14.)

KSH [Központi Statisztikai Hivatal] (2023e): [18.1.1.2. Lakásállomány, laksűrűség, január 1.](#) (letöltés: 2023.11.14.)