



# Területi Statisztika

Közzététel: 2024. november 27.

## A tanulmány címe:

Hosszú távú folyamatok, trendfordulók, területi típusok a vármegyei lakáspiacokon, 2008–2022

## Szerző:

Nagy Gábor

<https://doi.org/10.15196/TS640602>

***Az alábbi feltételek érvényesek minden, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) Területi Statisztika c. folyóiratában (a továbbiakban: Folyóirat) megjelenő tanulmányra. Felhasználó a tanulmány, vagy annak részei felhasználásával egyidejűleg tudomásul veszi a jelen dokumentumban foglalt felhasználási feltételeket, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. Tudomásul veszi, hogy a jelen feltételek megszegéséből eredő valamennyi kárért felelősséggel tartozik.***

- 1) A jogszabályi tartalom kivételével a tanulmányok a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Sztj.) szerint szerzői műnek minősülnek. A szerzői jog jogosultja a KSH.
- 2) A KSH földrajzi és időbeli korlátozás nélküli, nem kizárólagos, nem átadható, térítésmentes felhasználási jogot biztosít a Felhasználó részére a tanulmány vonatkozásában.
- 3) A felhasználási jog keretében a Felhasználó jogosult a tanulmány:
  - a) oktatási és kutatási célú felhasználására (nyilvánosságra hozatalára és továbbítására a 4. pontban foglalt kivétellel) a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
  - b) tartalmáról összefoglaló készítésére az írott és az elektronikus médiában a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
  - c) részletének idézésére – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző(k) megnevezésével.
- 4) A Felhasználó nem jogosult a tanulmány továbbértékesítésére, hasznoszerzési célú felhasználására. Ez a korlátozás nem érinti a tanulmány felhasználásával előállított, de az Sztj. szerint önálló szerzői műnek minősülő mű ilyen célú felhasználását.
- 5) A tanulmány átdolgozása, újra publikálása tilos.
- 6) A 3. a)–c.) pontban foglaltak alapján a Folyóiratot és a szerző(ke)t az alábbiak szerint kell feltüntetni:

***„Forrás: Területi Statisztika c. folyóirat 64. évfolyam 6. számában megjelent, Nagy Gábor által írt, Hosszú távú folyamatok, trendfordulók, területi típusok a vármegyei lakáspiacokon, 2008–2022 c. tanulmány”***

- 7) A Folyóiratban megjelenő tanulmányok kutatói véleményeket tükröznek, amelyek nem esnek szükségképpen egybe a KSH, vagy a szerzők által képviselt intézmények hivatalos álláspontjával.

## Hosszú távú folyamatok, trendfordulók, területi típusok a vármegyei lakáspiacokon, 2008–2022

### Long-term processes, trend reversals, territorial types in county housing markets, 2008–2022

**Nagy, Gábor**

HUN-REN KRTK RKI,  
Békéscsaba

E-mail: nagy.gabor@krtk.hun-ren.hu

**Kulcsszavak:**

lakáspiac,  
vármegye,  
területi típusok,  
fejlettségi indikátorok,  
korreláció

A tanulmány a hazai vármegyei léptékű lakás-  
piaci dinamika alapján kísérli meg a területi  
fejlődési típusok elkülönítését. Ehhez első  
körben a használtlakás-piacok valós méretét  
kellett meghatározni. A Központi Statisztikai  
Hivatal (KSH) Tájékoztatói adatbázis éves  
bontásban közli az adásvételi számok és át-  
lagárak alakulását, de a valós folyamatok érté-  
keléséhez a deflált (inflációtól megtisztított)  
piaci értékek kiszámítása szükséges. Második  
lépésben hét, a fejlettség jelzésére használt  
alapvető indikátor időbeli változása és a la-  
káspiaci dinamika közötti kapcsolatot számí-  
totta ki a szerző, azt feltételezve, hogy várme-  
gyei léptékben ezek korrelációja lehetőséget  
ad a tipizálásra.

Az eredmények alapján kijelenthető, hogy a  
vármegyék öt, egyenként négy területi egysé-  
get tartalmazó csoportot alkottak, melyből  
három esetében hasonló mozgásokat lehetett  
megfigyelni (ipari múlttal rendelkező, „alföldi” és „dél-magyarországi” csoport), a fenn-  
maradó kettő esetében (északnyugati várme-  
gyék, közép-magyarországi csoport) pedig a  
hasonlóságok mellett 1–3 indikátor esetében  
érdemi eltérések is vannak. Ezek a vármegyei  
lakónépesség arányának 15 éves időtávon  
végbement változásai, amelyek arra utalnak,  
hogy a külső, nem is feltétlenül hazai vásárlók  
is befolyásolják a lakáspiaci folyamatokat.  
A második a fajlagos bruttó hazai termék  
(gross domestic product – GDP) szintjében  
2007 óta lezajlott változások, amelyekből arra  
lehet következtetni, hogy a GDP alakulása és  
a fizetőképes kereslet változása közötti össze-  
függés a vármegyék jelentős részében nem

erős. A harmadik, az egy főre jutó szabadon elkölthető jövedelem (vásárlóerő), mely szintén a külső kereslet eltérítő hatásának következménye.

The main topic of the paper was to identify the types of development in the field of NUTS 3 level housing markets. At first, we have to calculate the ‘real’ size of housing markets in that level. We used the database of Hungarian Central Statistical Office (HCSO), where number of transactions (used flats and houses) and average selling prices were available. Using the basic data, the results was deflated to see the long-term changes (15 years) in comparable prices. At the next step the correlation was measured between the change of housing market size at NUTS 3 level and 7 chosen indicators, closely related to developmental studies (e.g. purchasing power parity per capita, level of active workers, unemployment).

As the result, we got 5 group of counties, containing 4-4 NUTS 3 units. Three of them showed a very strict similarity between the units, what we called industrial, ‘Great Plain’ and southern peripheral types. In the case of the other two groups (north-western and central types) the picture is a bit mixed. There are three of the indicators where the correlation levels differ from each other. One was population change, the second was the PPP-per-capita level where the discrepancies came from the relative openness of NUTS 3 level housing markets, influenced by buyers out of the unit (from other part of Hungary, or from abroad – e.g. Lake Balaton district, western border zone, Bratislava agglomeration zone affecting some settlement on the Hungarian side of the border). The third one was GDP per capita, which suggest, the increasing level of GDP does not reflect the similarly increasing amount of earnings using for buying a flat.

**Keywords:**

housing markets,  
NUTS3 level,  
spatial types of development,  
indicators of development,  
correlation

*Beküldve:* 2024. június 14.

*Elfogadva:* 2024. július 11.

## Bevezetés

A lakáspiac alakulása fontos gazdasági indikátorrá vált – különösen a világméretű pénzügyi válság (global financial crisis – GFC) 2008. évi kitörésétől. A terület fontosságát aláhúzza, hogy éves szinten 90–160 ezer adásvétel zárul le, s az ennek során kialakult árszintek lényegében beárazzák az értékesített lakások szűkebb környezetének lakásállományát is, ezzel jelentős hatást gyakorolva például a lakossági vagyion alakulására.

Jelen tanulmányban célunk a vármegyei léptékű lakáspiaci folyamatok bemutatása, értékelése a 2008 és 2022 közötti időszakban a [3] adataira támaszkodva. Ennek keretében elsősorban választ kerestünk a következő kérdésekre: Valójában (deflált árakon mérve) milyen bővülési, vagy zsugorodási folyamatok játszódtak le, s ezek köthetők-e az azt megelőző másfél évtized fordulópontjaihoz? Vannak-e hasonló viselkedési mintát követő vármegyei csoportok? Az elemzésben nem a hazai elemzésekben általánosan alkalmazott primer indikátorok időbeli alakulását és a változások nagyságrendjében megjelenő hasonlóságot használtuk fel, hanem azt néhány kiválasztott társadalmi, gazdasági alapmutató és a térségi lakáspiacok változása közötti korrelációkra építettük fel.

## Szakirodalmi kapcsolódás

Az egyik legfontosabb inspirációt Lengyel–Varga (2018) tanulmányuktól kaptuk, amelyben a vármegyei léptékben megfigyelhető fejlődési pályákat („klubosodás”) és az eltérő pályákat befutó vármegyei csoportokat azonosították és jellemezték.

A jelentős vitát kiváltó tanulmányt számos, egy-egy részterületre irányuló elemzés (például Dusek–Kiss 2008, Elekes 2016, Gál et al. 2016, Komlósi et al. 2014, Lengyel–Szanyi 2011, Lengyel et al. 2016, Lux 2017, Nagy–Lengyel 2016, Szerb et al. 2018, Varga 2009, 2016, Varga et al. 2020) alapozta meg, illetve követte (Bakacsi 2019, Kónya 2019, Gál 2019, Konka–Török 2019, Sebestyén et al. 2019).

Valójában a vármegyéék, sőt tágabban az országosnál kisebb földrajzi léptékek egyedi fejlődési vonásaira irányuló kutatás előzményei – legalábbis a rendszerváltást követő évtizedeké – ennél sokkal régebbre nyúlnak vissza. A teljesség igénye nélkül és csupán a legnagyobb hatású, vagy legnagyobb vitát kiváltó tanulmányok közül néhányat meg kell említeni: Beluszky–Győri (2005) városállomány szintű vizsgálata, Lengyel–Rechnitzer (2000) nagyvárosi versenyképességi gondolkísérlete, vagy éppen Nemes Nagy (1996) úttörő, a rendszerváltást követő térszerkezeti elmozdulást áttekintő elemzése.

Enyedi (1996) rövid kötete a hazai térszerkezet átrendeződéséről azért is fontos határkö a területi kutatásokban, mert érvelése egyértelművé tette (kellett volna, hogy tegye) a kutatói közösség és a döntéshozók számára, hogy az országon belül eltérő fejlődési pályák mentén történik a modern piacgazdaság felépítése, ami eltérő meg-

közelítéseket igényel a helyi, a középszintű, de különösen az országos szintű döntések meghozatalában. Lengyel–Varga (2018) épp erre a kutatási vonulatra csatlakozott vissza, s érvelésük lényege az ország többszintű fejlődési karaktere volt.

A téma folyamatosan vonzotta a területi egyenlőtlenségekre érzékeny kutatókat. Rechnitzer (1993) a rendszerváltás hajnalán az innovációk felől közelítő tanulmányát követően többször is visszatért ehhez, átfogóan legutóbb talán 2010-ben rajzolva meg a hazai térszerkezet körvonalait (Rechnitzer 2010). Jelen tanulmány szerzője (2007) arra a kérdésre keresett választ, hogy a hazai gazdasági átmenet akkor megvonható mérlege inkább a területi konvergencia felé mozdította-e az 1990 után erőteljesen „szétfejlődő” területi egységeket, vagyis – a Williamson-hipotézis egyfajta tesztjeként – megfigyelhetők-e már a kiegyenlítődések jelei?

Számos ágazat térszerkezetét elemezték már az uniós csatlakozás időpontjában (a kiemelték azért jelentősek, mert egy kötetben, egy időpillanatban születtek és a kapott eredmények egymással is könnyedén összevethetők). Így az általános gazdasági erőter szerkezete (Nagy 2005), a külföldi működő tőke (foreign direct investment – FDI) területi hatása (Barta 2005), a fogyasztás tereinek és a kiskereskedelem átrendeződő szervezeti formáinak elemzése (Nagy 2005), az üzleti szolgáltató szféra területileg koncentrált megjelenése (Raffay 2005), a bankszektor megtelepedési logikája és elinduló konszolidációja (Gál 2005), illetve az ún. „új gazdaság” megjelenése és hierarchikus szerveződési logikája (Barsi et al. 2005). A felsoroltak mellett fontos adalékkal szolgált még Major (2007) elemzése a regionális jövedelmi egyenlőtlenségekről, valamint Lengyel (2017) megyei szintű versenyképességi vizsgálata.

A területi folyamatok kutatásában – eltérő léptékben, de alapvetően a vármegyei szintre koncentrálna – a rendszerváltást követő sokk elmúltával, az ezredforduló környékén érkezett el az idő egyfajta összegzésre és a tapasztalatok levonására. Ekkorra vált világossá, hogy a rendszerváltást követő tranzíciós válság által előidézett egyenlőtlenségek rövid távon nem fognak oldódni a piaci koordináció dominanciája mellett sem (Nemes Nagy 1999, 2005, Enyedi 2004), s ebben nem jelent érdemi segítséget a regionális politika és a területfejlesztés megjelenése, valamint átmeneti megerősödése. Ezért egyrészt a területi eltéréseket okozó trendeket, jellemzőket vizsgálták (Kiss 1998, 2007, Major–Nemes Nagy 1999, Nemes Nagy–Németh 2003, Lőcsei 2012), másrészt a területi konvergencia-divergencia kérdését, akár szélesebb makroregionális kitekintéssel (Kuttor 2010, Elekes 2011, Benedek–Kocziszky 2017, Egri et al. 2017, Tóth 2017, Kotosz–Lengyel 2018, Szakálné Kanó–Lengyel 2021, Zapreskó–Farkas 2023).

Harmadrészt, jelen vizsgálatunkhoz is közelebb álló megközelítésben a területi sajátos fejlődési pályákat és az ezekhez kapcsolható vármegyét, vármegyecsoportokat elemezték (Lőcsei 2008, Nemes Nagy–Lőcsei 2015, Lőcsei et al. 2021, Zsibók–Páger 2021). Bár a cél hasonló, az idézett vizsgálatok alapvetően elsődleges mutatók (ipari növekedés, GDP változása) alakulásából vezetik le a területi egységek „klubosodását”, míg jelen osztályozás másodlagos mutatókra – nevezetesen a lakás-

piaci dinamika és egyes kiválasztott társadalmi-gazdasági mutatók időbeli alakulása között megfigyelhető kapcsolat erősségére – alapozva képez vármegyecsoportokat.

Tanulmányunkban nem célunk a témában megjelent, számos műhelyhez köthető, többszáz szakirodalmi tétel listázása és értékelése. Csupán azt emeljük ki, hogy az elemzésekből – különös tekintettel a vármegyék sajátos fejlődési pályáinak bemutatására – a rendelkezésre álló szakirodalomból hiányzik egy fontos dimenzió, mely a lakáspiaci folyamatokra helyezi a hangsúlyt, és jelen tanulmányban ennek pótlására vállalkozunk.

### Kutatási kérdések

Elsődleges célunk az volt, hogy összehasonlító áron mutassuk be a 2008–2022. (egy-  
eséges módszertan alapján készült), valamint a 2007. évi (egyedi adatvásárlással megszerzett, részlegesen használható) adatokra épülő országos és vármegyei szintű lakáspiaci folyamatokat. Ennek keretében arra a kérdésre kerestünk választ, hogy mekkora volt a vármegyei lakáspiacok valós nagysága és annak változása a vizsgált időszakban, ha azt nem az inflációt tartalmazó folyó áron, hanem a deflált áron mérjük?

E kérdés megválaszolásához az adatok vizsgálatát több lépésben végeztük el, ami újabb részkérdéseket vetett fel:

1. Mekkora visszaesést okozott a GFC a hazai lakáspiaci forgalomban? Mely területi egység volt rugalmasan ellenálló (reziliens), s melyik sérülékeny?
2. Mekkora valós lakáspiaci felfutást hozott a családi otthonteremtési kedvezmény (csok) által fűtött konjunktúra a válságot követő piaci regeneráció időszakában? Voltak-e kiugróan volatilis (ingadozó), illetve mérsékeltebben felfutó területi egységek?
3. Mekkora hatása volt a Covid19-világjárványnak a lakáspiaci forgalomra, s ennek leginkább mely térség(ek) volt(ak) az elszenvedője/elszenvedői?
4. Megmutatkozik-e a 2022. évi adatokban az energiaválság hatása? Mely vármegyék adatai utalnak erősebb lakáspiaci rezilienciára (rugalmas ellenálló képesség), illetve melyek tekinthetők inkább ingadozó piacoknak?
5. Átrendeződött-e a vármegyék súlya az országos/vidéki lakáspiacon a vizsgált időszakban?

A lakáspiaccal foglalkozó elemzők véleményére támaszkodva előzetesen úgy gondoltuk, hogy a gazdasági fejlettség, a munkapiaci stabilitás, a jövedelmi szint kedvező hatással lehet a lakáspiaci folyamatok alakulására. Ezért néhány kulcsindikátor felhasználásával kerestünk kapcsolatot a lakáspiaci dinamika és a területeket reprezentáló adatok időbeli alakulása között. A kutatási kérdéseink ezzel kapcsolatosan a következők voltak:

1. Van-e, és milyen irányú, erősségű a kapcsolat a lakáspiacok dinamikája és a kiválasztott indikátorok között a vizsgált időszakban?
2. Eltérnek-e egymástól az országos és a vármegyei szinten mért folyamatok?

3. Vannak-e egymáshoz hasonló kapcsolati mintát mutató vármegyék? Ha igen, azt mi okozhatja?

A tanulmányban elsőként a használt módszertant mutatjuk be, majd azt követően az elsődleges adatbázis elemzéséből vonunk le tanulságokat. A diszkusszió fejezetben megkíséreljük a lakáspiaci dinamika és az egyes – előre kiválasztott – indikátorok közötti kapcsolat feltárását, különös tekintettel az országos és vármegyei szinten mutatkozó eltérő pályákra, illetve – amennyiben ez releváns – a vármegyei kapcsolattípusokra. Zárásként összegezzük az eredményeket és megválaszoljuk a kutatási kérdéseket.

### Módszertan

Mind vármegyei, mind városi szinten az alap adatbázis [3] idősoros adatai szolgáltatták az adásvételek számát és az átlagos eladási árakat. Ezek erősen korreláltak a lakáspiaci folyamatokat és a lakásárak változását közlő negyedéves KSH-kiadvány (Lakáspiaci árak, lakásárindex) regionális szinten aggregált adataival.

Jelen tanulmányban alapvetően a térségi lakáspiacokra vonatkozó következtetésekre koncentráltunk, így nem elemeztük részletesen a két főkomponens időbeli alakulását. Ezt – a városi szintű lakáspiacok vonatkozásában – egy másik tanulmány részeként mutatjuk be (Nagy 2024).<sup>1</sup>

Az általunk használt módszer az adásvételek száma és az átlagárak szorzatából előállított lakáspiaci nyers piaci érték esetében egy további korrekciós elemet is tartalmaz. A 2008. évi árszintet 100%-nak véve, az éves átlagos fogyasztóiár-szinttel defláva számoltuk ki minden területi egységre és lokalitásra a lakáspiacok reáláron mért nagyságát. Ez az érték képezte a további elemzés adatbázisát.

Az előzetes számítások alapján azonosítottuk a vizsgált időszak legnagyobb trendfordulóit, melyekre az elemzést el lehetett végezni. Ezek a következők voltak:

- A GFC hatására a magyarországi lakáspiacon megjelent gazdasági, pénzügyi, hitelezési válság, ami az adásvételek számának csökkenésében és ezzel párhuzamosan a lakás reálárak (több esetben a nominális árszint) érdemi lemorzsolódásában együttesen mutatkozott meg.
- A válságot követő, a magyar kormányzat társadalompolitikai támogatásaival összefüggésben kialakult konjunkturális időszak, melyet a Covid19-világjárvány szakított meg, de azt megelőzően egy hatéves, folyamatos bővülés ment végbe a térségi lakáspiacokon.
- Az egészségügyi válság, ami a lezárások és a fertőzéstől való félelem miatt rövid, de határozott visszaesést hozott a legtöbb hazai vármegye lakáspiaci forgalmában.

<sup>1</sup> A tanulmány egyik meglepő hozadéka a Pest vármegyei (a szakértők által kommunikált) viszonylagos ingatlanpiaci pezsgés, valamint az iparvárosok esetében az útfüggőség (path dependency) hosszú távú jelenléte volt.

- Az energiaválság, mely az orosz agressziót követő időszak során gyűrűzött be a hazai lakáspiacra, és a 2022 utolsó harmadának forgalmát érdemben befolyásolta.

Az adatok elemzése során minden fordulópontra esetében elsősorban a változás nagyságrendjét vizsgáltuk, illetve az egyes töréspontok esetében fontosnak tartottuk a szélsőértékeket mutató területi egységek kiemelését. Kerestük a vármegyék tipizálási lehetőségeit is, ehhez olyan alapvető szakirodalmakat tekintettünk át, melyek a gazdasági fejlődés, a jövedelmek, a munkaerőpiaci stabilitás szempontjából valamilyen fogódzót adtak a típusképzéshez, s ezek tesztelésére (is) használtuk a lakáspiac megfigyelt folyamatait.

A válság típusú trendfordulók esetében a lakáspiaci *rezilienciát* mértük, vagyis arra a kérdésre kerestünk választ, hogy a válságot megelőző évekhez viszonyítva milyen mértékű volt a visszaesés, a piacok zsugorodása (ha volt ilyen egyáltalán). A konjunktúrát egy másik mutatóval mértük: a válság alatt számított legalacsonyabb piaci értéket viszonyítottuk a 2013-at követő évekhez számított legnagyobb piaci nagysághoz, amit „*volatilitási index*”-ként értelmeztük. A kapott hányadosok alapján kategóriákat képeztünk, és ezek alapján soroltuk be a vármegyéket a reziliencia/volatilitás skálán elfoglalt helyük függvényében.

A kapcsolatok irányának és erősségének kimutatásához gazdasági (egy főre jutó GDP az országos átlag százalékában), jövedelmi (egy főre jutó személyi jövedelemadó [szja] az országos átlag százalékában, illetve egy főre jutó vásárlóerő az országos átlag százalékában<sup>2</sup>), valamint munkaerőpiaci (foglalkoztatottak aránya a 15–64 éves korosztályban, gazdaságilag aktív népesség aránya a 15–64 éves korosztályban, munkanélküliek aránya a 15–64 éves korosztályban – az országos átlag százalékában<sup>3</sup>) és népességi (a vármegye lakosságának aránya az országos népességen belül) indikátorokat használtunk. Ezeket az 1998-tól közölt vármegyei adatsorból (egy főre jutó vásárlóerő az országos átlag százalékában) gyűjtöttük ki ([1-2], [4]), majd kiszámítottuk az egységes szerkezethez szükséges arányszámokat. A számításoknál egyszerű korrelációt alkalmaztunk.

Nyilvánvalóan nem lehetett célunk az összes elérhető releváns társadalmi-gazdasági mutató és a lakáspiaci trendek közötti összefüggés kiszámítása ezért példaként azt csak a felsorolt néhány indikátor esetében mutattuk ki. Arra viszont törekedtünk, hogy az indikátorok olyanok legyenek, melyeket a szakirodalmi elemzésekben a fejlettség-fejletlenség jelzőszámaiként használták már a területi különbségek mérésére.

<sup>2</sup> „A vásárlóerő az adólevonások utáni, egy főre jutó, elméletileg elkölthető jövedelmet jelenti (beleértve az összes állami juttatást is). A számítás alapjául a személyi jövedelemadó-bevallásból származó adatok, az állami juttatásokkal kapcsolatos statisztikák, valamint a gazdasági intézetek előrejelzései szolgálnak. Az összes vásárlóerő értéke azt az elméletileg elkölthető jövedelmet tükrözi, melyet a lakosság fogyasztásra, illetve állandó havi kiadásokra fordíthat (mint pl. lakbér, közműdíjak, jelzáloghitel, nyugdíj-előtakarékosság és egészségbiztosítás, továbbá rekreáció, illetve közlekedés). A GfK Vásárlóerő értékei megfelelnek a rendelkezésre álló nominál-jövedelmi értékeknek, azaz nem követik az inflációt, és a regionális árkülönbségeket sem tükrözik.” [1]

<sup>3</sup> Bár a három mutató között szoros a kapcsolat, mégis míg az elsőt és a harmadikat a fejlettség szempontjából inkább pozitív, addig a középsőt inkább negatív összefüggésben használjuk, ezért szerepel mindegyik az elemzésben.



## Eredmények

### Országos és vidéki folyamatok

Az országos piacméret (2008. évi összehasonlító árszinten) míg 2009-re 47, addig a válság mélypontján (2013) közel 54%-kal zsugorodott. 2014 már a regenerációs szakasz kezdetét jelezte, hiszen az adásvételek összértéke úgy nőtt 62%-ra, hogy ebben még nem lehetett szerepe a kormányzati lakástámogatási csomag fokozatosan (2015-től) bevezetett elemeinek. A 2008. évi szintet a 2016. évi megközelítette, majd 2017-től folyamatosan már efelett voltak a lakáspiaci összértékek. A konjunktúra „utolsó békeévében” (2019) 35, 2021-ben – a Covid19-világjárvány miatti lezárásokat követő év során – 58%-kal volt nagyobb a piacméret a 2008. évinél. A két válság közül országos léptékben utóbbi bizonyult erősebbnek, így az energiaválság miatti visszaesés ellenére az index 40%-os pluszban, azaz 5%-kal a 2019-es érték felett zárt.

Némileg változik a helyzet, ha a folyamatokat a főváros nélkül vizsgáljuk. 2008-hoz képest míg a 2009. évi visszaesés, vagy annak mértéke a válság mélypontján erősebb, addig a 2014. évi felfutás jóval szerényebb volt. A 2008. évi szintet egy évvel később éri el a reáláron mért vidéki lakáspiacok együttes nagysága, és a 2019-ig tartó konjunktúra csúcspontja 32%-os abszolút növekményt hozott. A világjárvány miatti visszaesés kisebb mértékű volt (családiház-kínálat magasabb aránya), az energiaválság viszont némileg erősebbnek bizonyult (magas energiahatékonyságú kínálat korlátosabb jelenléte), miközben a 2021. évi csúcson 55,5%-os többlet mutatkozott. A 2019 utáni, országotól rendre eltérő értékek egyértelműen a csok/falusi csok hatásával magyarázható. Úgy tűnik, hogy az energiaválság – és az emelkedő átlagos eladási árak – elsősorban a Pest vármegyei lakáspiaci folyamatok bővülését mérsékeltek!

A főváros és Pest vármegye nélkül vizsgált lakáspiaci nagyságrendek esetében a főváros nélküli trendek indikátorai közelében alakultak a számított indexek. Eltérés a 2019-ig tartó felfutás (csok hatása), a 2021. évi visszapattanás (csok és falusi csok hatása), illetve az energiaválság kiváltotta visszaesés erősségében mutatható ki. Végeredményben 2022-ben az index 39,5% volt, hasonlóan az országoshoz.

Fontos megjegyezni, hogy amennyiben a 2007. évi – korlátozott mértékben összehasonlítható – adatokat is bekapcsoljuk az elemzésbe, akkor országosan csupán a 2021., illetve a 2022. évi piacméret volt a 15 évvel korábbinál nagyobb 13, illetve 0,7%-kal. Ennél erősebb regenerálódási folyamat zajlott le a vidéki terekben. A lakáspiacok mérete Budapest nélkül 2018-ban már megközelítette, 2019-től pedig folyamatosan elérte, vagy meg is haladta a 2007. évi szintet, a csúcson közel 30%-kal. Ha Pest vármegyét is kivesszük a számításból, a konjunktúra még erőteljesebbnek tűnik. 2018-tól a 18 vármegye összesített piacmérete folyamatosan nagyobb volt a 2007. évi csúcsnál, amit 2022-ben 38,5%-kal haladt meg.

Ebből két következtetés adódik: egyrészt a fővárosban – és kisebb mértékben Pest vármegyében – volt a leginkább pörgő a devizatőzsde-hitelezés (forex-hitelezés), s a GFC hatása is e területi egységekben érvényesült erőteljesen. Másrészt, az átlagos eladási árak gyors emelkedése itt csökkentette legnagyobb mértékben az adásvételek számát, és fogta vissza legerőteljesebben a lakás piacok nagyságának bővülését.

### Vármegyei léptéken érzékelhető folyamatok

A főváros súlya az országos lakás piacon belül akár évről évre is jelentősen változott a vizsgált időszakban. A 2007. évi 45 után 2008–2009-ben 36–37%, a válság végén az árak és az adásvételek korai élénkülése miatt 41, majd 2014-ben már 44% volt, ami a konjunktúra kiteljesedése és a települési hierarchia alacsonyabb szintjei, valamint a kevésbé fejlett terek fokozatos bekapcsolódása és felfutása következtében 2019-re 38%-ig mérséklődött. A Covid19-világjárvány a fővárosi lakás piacot érintette, hiszen Budapest súlya 4%-ot zuhant, majd innen a visszapattanás évében 3, 2022-ben pedig 2%-ot erősödött.

Pest vármegye a válság végéig hasonló pályát futott be. 2007-ben a vidéki összesített lakás piacon képviselt 24%-os részarányából 2008 és 2013 között 4–5%-nyit veszített, majd 2014-ben gyorsan reagált a piaci élénkülésre, és 2%-kal növelte súlyát a teljes piaci forgalmon belül. Míg a konjunktúra a főváros súlyát mérsékelte, Pest vármegye haszonélvezője lett a csok bevezetésének (2019: 24%), de azt követően részben a válságok, részben a fizetőképes kereslet korlátai miatt jelentős és folyamatos visszaesést szenvedett el (2022: 17%).

Közép-Magyarországnak az elemzésből történő elhagyásával kimutathatók az egyes vármegyék pozícióinak elmozdulásai. Közülük a legnagyobb arányváltozás 2007 és 2008 között Komárom-Esztergom (8-ról 5%-ra), Somogy (7-ről 5%-ra) és Vas vármegyében (1-ről 3%-ra) volt. Győr-Moson-Sopron vármegye lakás piaci potenciálját jelzi, hogy 2008-ról 2009-re 9-ről 11%-ra, majd 2013-ig újabb 2%-kal nőtt a súlya a 18 vármegye között.

A válságidőszak leginkább Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye lakás piaci súlyát szűkítette (2009 és 2013 között 7-ről 5%-ra). Hosszabb időtávban Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye súlya is erőteljesen változott, de lépcsőzetesen: 2007-ről 2013–2014-re 8-ról 5%-ra csökkent, majd innen emelkedett 2019-ig újra 7%-ra.<sup>4</sup>

A GFC kitörésekor a rugalmasan ellenálló vármegyei lakás piacok száma meglepően magas. Ezek közül az osztrák határ menti Győr-Moson-Sopron és Vas, a Balaton környéki Zala és Somogy vármegye a kínálat, valamint a folyamatosan meglévő kereslet miatt szenvedett el az átlagnál kisebb veszteséget. A többiek (Baranya, Heves, Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye) esetében a válság hatása inkább késleltetve jelentkezett a helyi lakás piacokon, így míg 2009 első hónapjaiban még a megelőző

<sup>4</sup> Minden más vármegye esetében két időpont között a változás nagyságrendje nem haladta meg az 1%-ot.

évhez hasonló volt, addig az év további részében már itt is érvényesült a pénzügyi válság hatása. Ezzel ellentétben a lakáspiaci (és hitelezési) válság jelentősen érintette Fejér és Komárom-Esztergom vármegyét, ahol az egy év alatti visszaesés meghaladta a 60%-ot! Míg azonban Fejér vármegyében ezzel a lakáspiac lényegében elérte a mélypontot, amit stabilizálódás követett, addig Komárom-Esztergom vármegyében további számottevő szűkülés következett a válság mélypontjáig.

A regenerációs időszakban a területi egységek közül a lakáspiac Győr-Moson-Sopron vármegyében ingadozott a legkisebb mértékben, ahol a piac növekedése (maximum/minimum) nem érte el a 250%-ot, mellette a háromszoros szint alatt csak Pest vármegye és a főváros teljesített. (Értékben ezek a legnagyobb lakáspiacok az országban!) Mindhárom eset az árak növekedésével és a mögöttük fokozatosan lemaradó fizetőképes kereslettel magyarázható. Négy olyan vármegyében jelentős az ingadozás, melyeknek erősek voltak az ipari gyökerei a rendszerváltás előtt, és a tranzíciós válságból csak az ezredfordulót követő újraiparosodással tudtak kilábalni (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád és Komárom-Esztergom vármegye). Esetükben a lakáspiac nagysága legalább négyszeresen bővült 2013 és 2019 között.

Összességében e mutatók alapján Győr-Moson-Sopron vármegye bizonyult a legrugalmasabban ellenálló és legkevésbé ingadozó piacnak, míg a másik végleten Komárom-Esztergom vármegye helyezkedett el.

A válságokkal terhelt 2020-as évek eleje esetében az általános modellt az jellemzi, hogy a Covid19-járvány miatti első lezárás hatására jelentősen visszaeső kereslet (a kínálat ekkor még nem!) az adásvételek éves számát is nagymértékben csökkentette, viszont – a GFC-től eltérően – az árak erős lemorzsolódása nem következett be. 2020 második felétől az adásvételi aktivitás a közepes szintre visszaállt, amikor is a szűk keresztmetszetet már inkább a kínálat mérséklődése jelentette. 2021 a „visszapattanás” éveként jellemezhető, amikor az előző évről elhalasztott tranzakciók egy része is megvalósult, majd 2022 utolsó négy hónapját – és ezzel az egész éves folyamatokat – az energiaválság kitörése határozta meg. A vármegyék azonban mind a visszaesés mértékében, mind a két válságra adott válaszok erősségében, mind az időközi regenerációban eltérnek egymástól.

Figyelemre méltó Pest vármegye lakáspiacának mérséklődése, ahol ugyanis a 2019. évitől 2020-ban negyedével, a 2021-ben pedig még mindig több mint 5%-kal maradt el a forgalom, és mind a világjárvány, mind az energiaválság jelentős mértékben befolyásolta.

A posztregenerációs időszak nyertesének Zala vármegye számít. 2022-ben lakáspiacának mérete úgy volt harmadával nagyobb a világjárványt megelőzőnek, hogy kisebb mértékben visszaesett az energiaválság évében. Nógrád vármegye is inkább nyertesnek tekinthető, ugyanis lakáspiacának mérete négy év alatt ötödével tudott bővülni.

Fontos rámutatni, hogy a 2021. évi „sikerlistát” még a Balaton környékén elhelyezkedő vármegyék vezették, 2019-hez viszonyítva 32, 37 és 40%-os növekedéssel.

A 2019 utáni időszakban Fejér, Komárom-Esztergom, Baranya és Csongrád-Csanád vármegyében bővült legkisebb mértékben a piac, ami a többi területi egység esetében – Pest vármegyét leszámítva – lényegében a csúcsponthoz mérve nem változott 2022-re.

A Covid19-válságot nem érezte meg a három Balaton környéki vármegye lakáspiaca, s vélhetően más okok miatt Tolna, Jász-Nagykun-Szolnok, Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád vármegyéké sem. Az energiaárak emelkedése viszont már csupán legutóbbi esetében járt minimális zsugorodással.

A Covid19-világjárványt egyértelműen a fővárosi lakáspiac szenvedte meg legnagyobb mértékben, ugyanis a mérete közel negyedével zsugorodott. A már említett Pest vármegye után 10% feletti veszteséget Fejér és Komárom-Esztergom vármegye könyvelte el. Fejér vármegye piaca az energiaválság évében továbbra is alulteljesített, hasonlóan Hajdú-Bihar és a némileg ennél is nagyobb zsugorodást elszenvedő Veszprém vármegyéhez.

## Diszkusszió

A térségi lakáspiaci dinamika jellemzéséhez kapcsolati erősségeket számoltunk néhány kiválasztott társadalmi, jövedelmi és gazdasági mutatóval, s ennek alapján kerestünk hasonlóságokat, eltéréseket a vármegyék viselkedésében.

## Országos szinten mérhető korrelációk

A korrelációk kiszámításánál a cél a kapcsolatok időbeli alakulásának mérése volt (Függelék F1. ábra). Ennek alapján a foglalkoztatás és a gazdasági aktivitás esetében gyenge pozitív korrelációt mértünk, ami 2007-ben vette fel a minimális értéket, a másodlagos minimumát pedig 2018-ban, míg viszonylag erősebb kapcsolatokat 2016-ban, valamint 2020-ban és 2022-ben találtunk. A foglalkoztatás 2009-ben mutatott erősebb együttmozgást, aminek oka a GFC berobbanása és az aktív keresők számának visszaesése volt. A 2014-ben beinduló általános regeneráció ezt a kapcsolatot gyengítette, akkor inkább az azt megelőző évek elhalasztott keresletének kielégése zajlott. 2016-ban már mindkét index visszatükrözte a beinduló csoktámogatást. Az igazolt társadalombiztosítási jogviszony fontos eleme volt a támogatás igénylésének, s a viszonylag kisebb számú lezárult adásvételek között jelentősebb súlya volt ekkor még az államilag támogatott konstrukciónak. Hasonló jelenségre utal a 2020 utáni erősödő korreláció a gazdasági aktivitás és a lakáspiaci dinamika között, immár a falusi csok kapcsán. Ehhez képest a munkanélküliség alakulása és a lakáspiacok dinamikája között nem volt mérhető korreláció a vizsgált évek többségében, egyedül a GFC kitörésének évét jellemezte gyenge (–0,45) együttmozgás (F1. ábra).

Az szja/fő, a vásárlóerő és a GDP/fő indikátorok viszont mind pozitív korrelációt mutattak a lakáspiacok dinamikájával (F1. ábra). Előbbi kettő közepesen erőset, mely legmagasabb értékeit a GFC előtt érte el, a minimumértékeket a válságot követő regenerációs időszakban vette fel, majd annak vége felé megint erősödött az indikátorok közötti együttmozgás. A fajlagos GDP esetében minden évre erős pozitív kapcsolat volt a jellemző. Míg a GFC kitörésének éve, majd a vizsgált időszak vége (2009 és 2022) mutatta a legerősebb (0,9 feletti), addig 2015 a legkevésbé (0,82) szoros korrelációt. Utóbbi a csok bevezetésével lehetett kapcsolatban. A korai években ez a támogatás olyan településeken is felpörgette az adásvételeket, ahol a válság alatt szinte „befagytak” a lakáspiacok, ilyen formán a csok indulásának területi és társadalmi esélyegyenlőséget javító hatása volt. A 2019-től megfigyelhető ismét erősödő korreláció viszont azt jelzi, hogy a falusi csok beindulása az egyébként is előnyben részesített kistelepüléseken mozgatta meg az adásvételeket, így inkább kiélezte a meglévő területi egyenlőtlenségeket. Hasonlóan erős pozitív korrelációt mértünk a népességváltozás és a lakáspiaci dinamika között, ráadásul itt fordultak elő a legmagasabb (0,93 feletti) értékek, s az időbeli változás is kifejezetten mérsékeltnak bizonyult (minimum: 0,88).

Úgy tűnik, hogy országosan a népesség térbeli elrendeződése és annak alakulása, valamint a gazdaság általános teljesítménye mutatja a legszorosabb kapcsolatot a lakáspiaci dinamikával, míg a jövedelmi mutatók – bár a kapcsolat iránya egyértelmű – némileg lazább, a foglalkoztatási, a gazdasági aktivitási és a munkanélküliségi indikátorok pedig kifejezetten mérsékelt egymásra hatást jeleznek.

### Kapcsolatok vármegyei szinten

Ebben az alfejezetben az egyes indikátorok vármegyei szinten mért együttmozgását vizsgáljuk. A korrelációs számítás képlete miatt az időbeliség mint vizsgálati dimenzió kiesett a lehetőségek közül, viszont az országosnál kisebb területi léptéken kimutathatóvá vált az eltérések egész sora.

Két kutatási kérdést fogalmaztunk meg ennek kapcsán:

- Mennyiben követik az egyes vármegyék az országos szinten megfigyelt korrelációs mintákat?
- Kimutatható-e az egyes mutatók és a lakáspiaci dinamika közötti korreláció területi mintázata?

A gazdasági aktivitási ráta szintje – lakáspiac

Az országos számítások alapján pozitív kapcsolatot vártunk, ami alapvetően teljesült, ám némi meglepetésre a vármegyék többségében a kapcsolat kevésbé volt szoros. A közepesen erős kapcsolatot egyrészt az északnyugat-dunántúli vármegyékben (Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala, Veszprém), másrészt Tolna, a Dunától keletre

pedig Hajdú-Bihar, Heves és Nógrád vármegyében találtunk. Közülük Vas vármegyében az erős szintet (0,796) közelítette meg a korreláció.

A foglalkoztatási ráta szintje – lakáspiac

Hasonlóan pozitív kapcsolatot vártunk, ami teljesült is. A kapcsolat szorossága a gyenge (Baranya, Somogy, Borsod-Abaúj-Zemplén és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye) szinttől az erősig (Északnyugat-Dunántúl és Hajdú-Bihar vármegye) terjedt. Míg Tolna, Heves és Nógrád vármegye ebben a mutatópárban gyengébb korrelációt mutat, addig a gyenge pozitív kapcsolatot mutató négy vármegye gazdasági aktivitási indexét is országosan a leggyengébb korrelációk jellemezték.

A munkanélküliségi ráta szintje – lakáspiac

Egyértelműen negatív korrelációt vártunk, ami teljes mértékben teljesült. A legerősebb negatív kapcsolat (Hajdú-Bihar vármegye) közelíti a determinisztikus szintet (0,94). Erős korreláció jellemző Közép-Magyarországra, valamint a Dunántúl vármegyéinek többségére, illetve Heves és Csongrád-Csanád vármegyére. Sajátságos, hogy a kimaradó dunántúli területi egységek közül kettő (Somogy, Tolna vármegye), valamint Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád vármegye csupán gyenge negatív kapcsolatot mutatott.

Szja/fő értéke – lakáspiac

Az aktív keresők által fizetett szja esetében is pozitív korrelációs értékeket vártunk, ami teljes mértékben teljesült. A kapcsolat a területi egységek többségében szoros, egyedüli kivétel a főváros és Pest vármegye alkotta nagyrégió. Itt a külső, befektetési célú vásárlások magasabb aránya gyengíthette a kapcsolat szorosságát. A felsorolt négy – munkaerőpiaci és jövedelmi – mutató esetében a vármegyék következetesen egy irányba rendeződtek, viselkedésük megfelelt az előzetes kutatói hipotéziseknek.

A fajlagos vásárlóerő szintje – lakáspiac

Míg eddig alapvetően a [2–4] adatait, e dimenzió esetében az – az 1998 óta egységes módszertan mentén számolt – egy főre jutó vásárlóerő vármegyei értékét [1] használtuk a kapcsolat feltárásához. Ez esetben a vármegyei kapcsolatok előjele és erőssége széles sávban szóródott. A pozitív együttmozgás Bács-Kiskun vármegye esetében kiugróan erős (0,92). A következő vármegyecsoporthoz korrelációi 0,64 és 0,71 között szóródnak (Hajdú-Bihar, Csongrád-Csanád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Veszprém vármegye), s csak a gyenge pozitív kapcsolatot bevonva a csoportba mutatható ki bármilyen térbeliség. Így az Alföldön (beleértve Pest vármegye egészét is) van pozitív kapcsolat a vásárlóerő és a lakáspiaci folyamatok között (plusz Veszprém vármegye). A negatív korreláció a fővárosban, az onnan történő kiáramlás által (is) befolyásolt Nógrád és öt dunántúli vármegyében figyelhető meg. Ezek közül valós térbeli mintát az erős negatív korrelációt mutató nyugat-dunántúli három vármegye

esetében lehet feltételezni. Kisebbségi magyarázó erővel megemlíthető a Budapest–Bécs tengely is, de a kapcsolat erőssége érdemben más a fővárosban és Komárom-Esztergom, mint Győr-Moson-Sopron vármegyében.

#### GDP/fő – lakáspiac

Hasonlóan szórt a kapcsolat iránya és erőssége az egy főre jutó GDP esetében is. A lakáspiac és a fajlagos GDP negatív összefüggése jellemzi Nyugat-Dunántúlt, a fővárost és Hajdú-Bihar vármegyét. A kapcsolat erőssége Zala vármegyén kívül mindenhol gyenge (említett vármegyében kifejezetten erős – a Balaton-parttal és Hévízzel összefüggésben?). Erős pozitív a kapcsolat Veszprém, közepesen erős Baranya, illetve Heves és Nógrád vármegyében. Észak-Magyarország mindhárom megyéje a pozitív korrelációs csoportba került, és Közép-Dunántúl esetében is csak Komárom-Esztergom vármegye maradt le a listáról. Az Alföldről Bács-Kiskun és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye szerepel a gyenge pozitív korrelációval jellemezhető vármegyék között. A vásárlóerőnél mértnél nagyobb számban (7 vs. 5) található vármegyék a „nincs kapcsolat” kategóriában, de míg az előbbi esetben a Fejér-Tolna–Somogy vármegye, vagy Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye térben összefüggő tereket alkotnak, ezúttal más térbeli tömbösödés figyelhető meg: egyrészt a Komárom-Esztergom–Pest–Jász-Nagykun-Szolnok–Csongrád-Csanád–Békés vármegye tengelye, másrészt az előző indikátor esetében is együtt mozgó Somogy és Tolna vármegye.

#### A vármegyék országos népességen belüli arányának alakulása<sup>5</sup> – lakáspiac

A kapott korrelációs értékek az erős pozitív kapcsolattól a közepesen negatívig szóródnak. Előzetesen itt is inkább pozitív korrelációra számítottunk, vagyis, a belső népességmozgások célterületét jelentő térségek esetében kedvezőbb lakáspiaci dinamikát feltételeztünk. Pozitív együttmozgás azonban kevesebb vármegyében fordult elő (Győr-Moson-Sopron [0,835], Vas, Fejér és Komárom-Esztergom, illetve Pest), vagyis a belföldi vándorlás alapvető célpontjaiban. Érdekes módon, a vándorlási folyamat egyértelmű vesztese, a főváros esetében nem volt kimutatható kapcsolat a két indikátor között (véltetően a lakáspiaci befektetési célú vásárlások miatt?). A negatív korreláció részben a gyenge térségi lakáspiacokhoz (Nógrád, Tolna, Zala vármegye) kapcsolódik, részben pedig olyan jobban teljesítő piacokhoz, ahol bár van népességfogyás, de az nem jelent meg az országos népességen belüli arányok csökkenésében.

A mutatók második csoportja vármegyei léptéken sokkal szélesebb skálán szóródó korrelációs értékeket hozott, ami viszont segíthet a vármegyetípusok – ha létezik egyáltalán – azonosításában (1. táblázat). Az országosan megfigyelt folyamatok csak részlegesen tükröződnek vissza az egyes vármegyék szintjén vizsgált korrelációs

<sup>5</sup> Elvben lehetett volna alkalmazni a vándorlási egyenletet is, de esetünkben kifejezetten a piacméretek és a lakosság száma mint potenciális lakáspiaci szereplők között kerestük a hosszú távú kapcsolatot.

mintázatokban. Különösen a jövedelmi és gazdasági alapmutatók esetében erős a vármegyei szinten mutatkozó szóródás, az országos szinten mért erős pozitív korrelációhoz viszonyítva.

1. táblázat

**A lakáspiaci dinamika és a vizsgált hét indikátor korrelációja vármegyei szinten, 2008–2022**

The housing market dynamics and the correlation of  
the seven indicators at county level, 2008–2022

Vármegye	Népesség	GDP/fő	Vásárló-erő	Szja/fő	Foglalkoztatottság	Gazdasági aktivitás	Munkanélküliség
Budapest	0,0838 <sup>a)</sup>	-0,5084	-0,4013	0,6437	0,6337	0,4652	-0,8261
Pest	0,5837	-0,2437*	0,3738	0,6751	0,7157	0,5715	-0,9015
Fejér	0,7201	0,5763	-0,2515 <sup>a)</sup>	0,8900	0,7044	0,5622	-0,8546
Komárom-Esztergom	0,4330	-0,0062 <sup>a)</sup>	-0,3522	0,8942	0,6340	0,5637	-0,6987
Veszprém	-0,5144	0,8628	0,6416	0,9075	0,8103	0,6973	-0,8554
Győr-Moson-Sopron	0,8348	-0,5421	-0,7449	0,9186	0,8045	0,7715	-0,7848
Vas	0,6582	-0,4857	-0,7720	0,9354	0,8243	0,7956	-0,7894
Zala	-0,7352	-0,8014	-0,7852	0,9394	0,8437	0,7768	-0,8031
Baranya	-0,4404	0,7166	-0,5898	0,8782	0,5728	0,4112	-0,8295
Somogy	-0,5565	-0,2544 <sup>a)</sup>	0,2824 <sup>a)</sup>	0,9249	0,5164	0,4275	-0,5890
Tolna	-0,7319	-0,3000 <sup>a)</sup>	0,2132 <sup>a)</sup>	0,8866	0,6906	0,7054	-0,5683
Borsod-Abaúj-Zemplén	-0,4714	0,5663	-0,1086 <sup>a)</sup>	0,9038	0,5557	0,5178	-0,5678
Heves	-0,6092	0,6847	-0,0727 <sup>a)</sup>	0,9256	0,7664	0,7071	-0,8107
Nógrád	-0,6233	0,7255	-0,3775	0,9432	0,7336	0,7529	-0,5717
Hajdú-Bihar	-0,6256	-0,3995	0,6576	0,8530	0,7938	0,6545	-0,9412
Jász-Nagykun-Szolnok	-0,5422	0,2959 <sup>a)</sup>	0,4723	0,8889	0,5355	0,4779	-0,6335
Szabolcs-Szatmár-Bereg	-0,5431	0,4207	0,7084	0,9034	0,6238	0,5562	-0,7182
Bács-Kiskun	-0,4991	0,4329	0,9157	0,9173	0,6301	0,5636	-0,7333
Békés	-0,5495	0,2719 <sup>a)</sup>	0,4530	0,8648	0,5987	0,5140	-0,7411
Csongrád-Csanád	-0,4262	0,3203 <sup>a)</sup>	0,7121	0,8701	0,6854	0,5484	-0,8573

a) Alacsony szignifikanciaszint.

Forrás: [1–4] adatai alapján saját számítás.

### Vármegyetípusok

Három olyan vármegyetípust különíthető el, melyek a kapcsolat erőssége alapján hasonlóak (Függelék F2–F6. ábra):

- Az ipari múlttal rendelkező vármegyék (Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád, Baranya).
- Az alföldi vármegyék (Bács-Kiskun, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg).
- A dél-magyarországi vármegyék (Békés, Csongrád-Csanád, Somogy, Tolna).



További két csoport esetében az együttmozgás részleges, de általában a vizsgált tényezőpárok többségében kimutatható:

- Az „északnyugat-magyarországi” vármegyék, ahol Győr-Moson-Sopron és Vas vármegye minden mutatóban szorosan együtt mozog, míg Zala vármegye a népességváltozás, valamint a GDP/fő esetében mutat eltérést. Veszprém vármegye pedig az előző két indikátor mellett a térségi becsült vásárlóerő esetében is eltérő korrelációs értékkel rendelkezik. Utóbbi vármegye két indikátor esetében is az ipari karakterű vármegyékhez hasonlít, ami rávilágít Veszprém vármegye átmeneti fejlődési pályájára.
- A közép-magyarországi vármegyék különbségeket szintén a népesedési folyamatok és a GDP/fő esetében mutatnak, emellett a vásárlóerő Pest vármegyei szintje tér el jelentős mértékben a másik három területi egységtől (Budapest, Fejér, Komárom-Esztergom vármegye).

Az elhelyezkedés és a szomszédság szerepet játszik a típusképzésben, ám a kivételek (Baranya, Bács-Kiskun, Zala, Veszprém vármegye) arra is utalnak, hogy az egyedi sajátosságok, a fejlődési pályák és esetenként a történelmi örökségek (path dependency) is fontos tényezők.

## Összegzés

A vizsgált időszakban a helyi és térségi lakáspiacokra kétségkívül az egyik legjelentősebb hatást a GFC hatásainak begyűrűzése jelentette (Pósfai et al. 2017, Pósfai–Nagy 2017, Pósfai–Jelinek 2018). Ehhez képest, mind a Covid19-világjárvány mint egészségügyi válság, mind az energiaár-robbanás okozta válsághelyzetnek lényegesen mérsékeltebb hatása volt.

A hazai lakáspolitikát érintő intézkedési csomag – ezen belül kiemelten a csok, a Babaváró hitel, illetve a falusi csok – érezhető élénkítő hatást gyakorolt a lakáspiacokra, és vélhetően érdemben meghosszabbította a 2014-től elindult piaci regenerációs időszak hosszát is (Nagy 2020, 2021, Kováts 2023, Fehér–Mikle 2024, Buskó 2024).

A vármegyei lakáspiacokat eltérő mélységben érintette a GFC okozta sokk, de meglepő módon a stabilizálódás és a kilábalás elindulása időben körülbelül egyszerre történt, helytől, gazdasági helyzettől függetlenül. A válság mélysége azonban nem volt azonos, így 2008 és 2013 között már érzékelhetők voltak a változások egyes vármegyék országos vagy vidéki lakáspiaci súlyában. Hasonló módon, a kilábalás is eltérő sebességgel és intenzitással zajlott, ami szintén hozzájárult egyes vármegyék súlyának elmozdulásához.

Fontos kiemelni, hogy míg a válság alatt rugalmasan ellenállóbbnak bizonyuló vármegyei lakáspiacok esetében a konjunktúra által előidézett lakáspiaci növekedés általában kevésbé volt dinamikus, addig az erősen ingadozó piacokon a visszaesés és a felfutás is erőteljesebb volt. A konjunktúra végére a válság alatt ellenállóbb várme-

gyei lakáspiacok súlya némileg mérséklődött, míg a sérülékenyebbek vesztesége – legalább részlegesen – eltűnt.

A 2019-ig tartó konjunktúrát a Covid19-világjárvány és a járványügyi intézkedések lényegében lezárták. A piacok többsége – kisebb mértékű – visszaesést könyvelhetett el, és a válságállóság szerint új vármegyei rangsorok alakultak ki. Az egyik legszembetűnőbb folyamat a főváros és Pest vármegye erőteljes sérülékenysége, illetve Nógrád, Tolna és Zala vármegye világjárvány alatt is folytatódó növekedése volt. Jelzésértékű, hogy vidéken Közép-Dunántúl szenvedte el a legjelentősebb piacvesztést.

Az energiaválság megjelenése 2022-ben a piac kismértékű zsugorodását hozta. Míg az egyik legjelentősebb visszaesést Pest (ismét), Veszprém és Fejér (ismét), valamint Hajdú-Bihar vármegye szenvedte el, addig talán a legrugalmasabban ellenállónak Nógrád vármegye bizonyult (ismét).

A GFC berobbanásakor mért rugalmas ellenállás alapján két területi egység volt kiugróan érzékeny a negatív piaci folyamatokra: Fejér (ismét) és Komárom-Esztergom (ismét) vármegye, messze kiemelkedve a rangsorból.

A konjunkturális felfutással járó összegzett piaci növekedés míg Győr-Moson-Sopron, Pest vármegyében és a fővárosban az egyik leglassúbb, addig a legnagyobb mértékű Komárom-Esztergom (ismét) és Nógrád vármegyében volt. Úgy tűnik tehát, hogy a piaci reziliencia leginkább Győr-Moson-Sopron vármegye lakáspiacára jellemző, amelyet a korábban ismertettek mellett a határt átlépő kereslet folyamatos jelenlétével lehet magyarázni. A leginkább volatilis piacokat pedig Közép-Dunántúlon találjuk, melyek sora egy-egy válság kapcsán kiegészülhet néhány további vármegyével, de utóbbiak nem állandó szereplői a listáknak. Sajátos a főváros és Pest vármegye helyzete, hiszen a GFC-vel szembeni erősen rugalmasan ellenálló pozícióból a Covid19-járvány alatt erősen sérülékeny helyzetbe jutottak, míg az energiaválság alatt a két területi egység eltérő pályát futott be: a főváros lakáspiaca válságállónak, Pest vármegyéé azonban újólag sérülékenynek bizonyult.

A lakáspiaci dinamika és az egyes alapindikátorok közötti korrelációs számítások országos szinten valós, bár időben – a lakáspiaci ciklusokhoz és az állami politikákhoz igazodó – némileg változó erősségű kapcsolatokat tártak fel. Ehhez képest több esetben a vármegyei számítások lényegesen eltérő kapcsolati mintákat mutattak (GDP/fő, vásárlóerő, népesedési folyamatok). Ezek magyarázatára jelenleg csak részlegesen vagyunk képesek.

Több, hasonló korrelációs mintát mutató vármegyecsoportot sikerült azonosítani, melyek viselkedését a térbeli közelség és a hasonló fejlődési pálya határozhatta meg. A példák azt mutatják, hogy a térbeli távolság ellenére is járhatnak hasonló következményekkel a korábban jelzett folyamatok. A Balaton-part vármegyéinek példája viszont arra figyelmeztet, hogy a részleges hasonlóságok ellenére ezen a területi szinten már más hatások is befolyásolják a lakáspiacok dinamikáját, valamint az

alapvető indikátorok alakulását, így érdemi eltérések is kialakulhatnak a korrelációs mintákban.

Tanulmányunk egyik legfontosabb következtetése az, hogy az állami társadalom-politikai intézkedéscsomag lakáspiacra direkt módon ható elemei (Babaváró hitel, csok, falusi csok, áfa-kedvezmény, illetékmentesség) jelentős mértékben befolyásolták a piaci dinamikát a 2014-től induló időszakban (Pósfai 2018, Nagy 2017, Bródy–Pósfai 2020). A dinamika üteme, majd 2019-től a lakáspiaci aktivitás területi szétterülése – bár szelektíven – egyértelműen köthető a kormányzat által e célra juttatott források felhasználásához.

A célterületek változása a 2010-es évek végétől (falusi csok) azonban hozzájárult a lakáspiaci (reáláron mért) dinamika visszaeséséhez, amire csak ráerősített a Covid19-világjárvány, majd a 2022 utolsó harmadától ható energiaársokk. Ha hosszabb időtávon vizsgáljuk a 2015-től induló támogatások hatását, akkor megállapíthatjuk, hogy a nagy összegű állami források felhasználása szerénynek tekinthető lakáspiaci dinamikát alakított ki, összevetve a támogatott forinthitelezés (2000–2003), vagy akár a devizatőzsde-hitelboom (2004–2008) időszakával (Nagy 2017, Bródy–Pósfai 2020, Buskó 2013, 2024, Fehér–Mikle 2024).

### **Köszönetnyilvánítás**

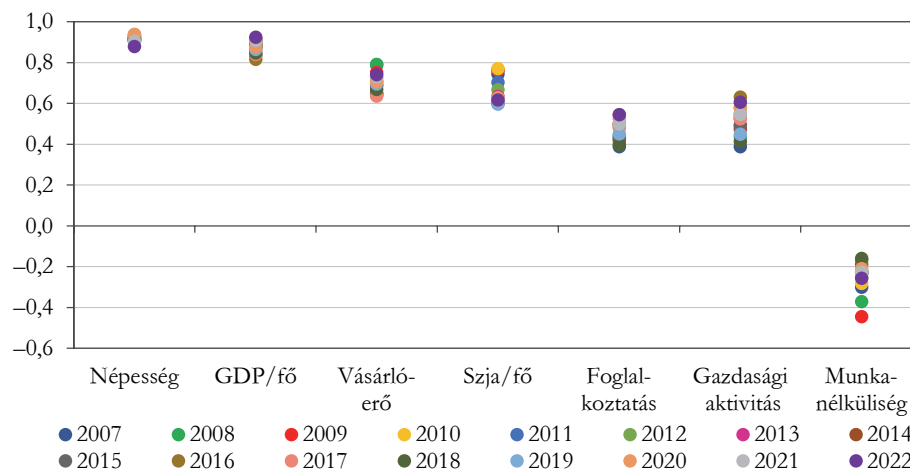
A tanulmány a K\_19 pályázati felhívás keretében a K 131534 számú projekt számára a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból biztosított támogatással, az „Átalakuló lokális lakáspiacok hazai nagyvárosokban” című pályázati program finanszírozásában valósult meg.

## Függelék

F1. ábra

### A lakáspiaci dinamika és a kiválasztott társadalmi-gazdasági mutatók között országos szinten mért időbeli korrelációk változása

Changes in temporal correlations visible at the national level  
between housing market dynamics and selected socio-economic indicators

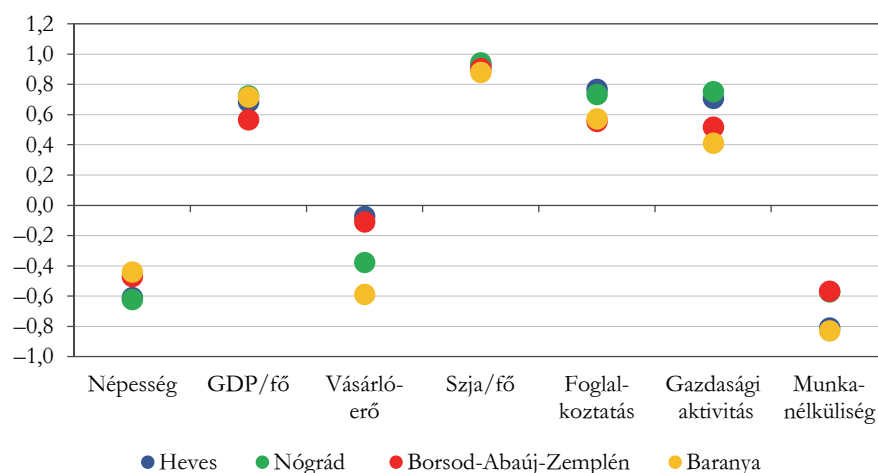


Forrás: [1–4] alapján a szerző számítása.

F2. ábra

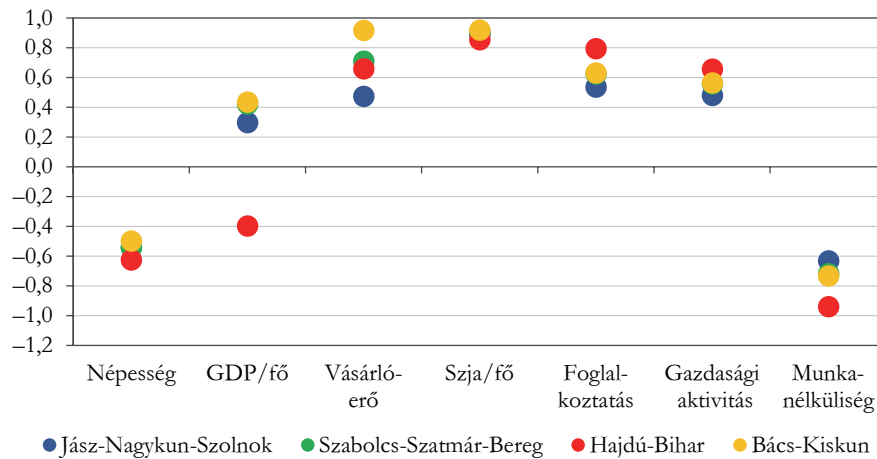
### A vármegyei szintű korrelációk a lakáspiaci folyamatok és a kiválasztott mutatók között az „ipari karakterű” vármegyékben, 2008–2022

County-level correlations are housing market processes  
and among the selected indicators in „industrial character” counties, 2008–2022



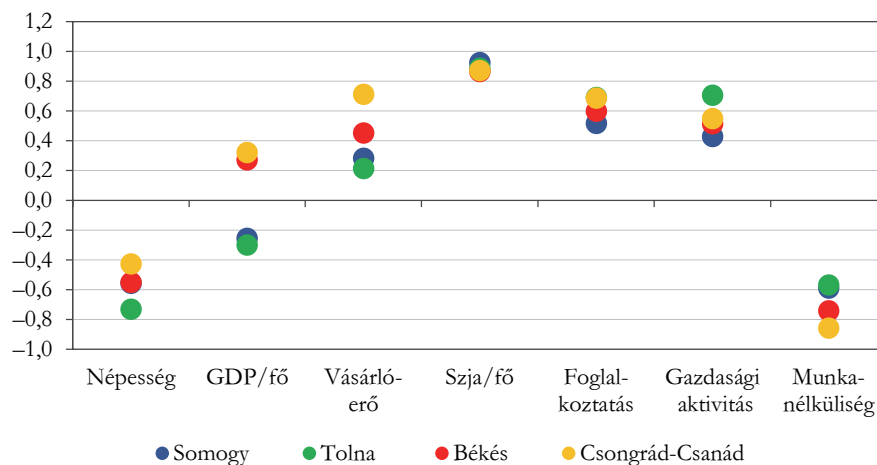
F3. ábra

**A vármegyei szintű korrelációk a lakáspiaci folyamatok és a kiválasztott mutatók között az „alföldi” vármegyékben, 2008–2022**  
 County-level correlations are housing market processes and among the selected indicators in the „lowland” counties, 2008–2022



F4. ábra

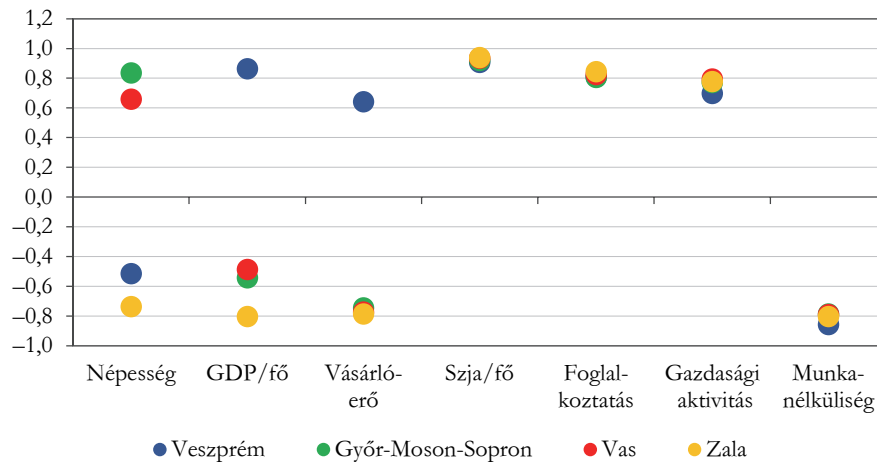
**A vármegyei szintű korrelációk a lakáspiaci folyamatok és a kiválasztott mutatók között a „dél-magyarországi” vármegyékben, 2008–2022**  
 County-level correlations are housing market processes and among the selected indicators in the „Southern Hungarian” counties, 2008–2022



F5. ábra

**A vármegyei szintű korrelációk a lakáspiaci folyamatok és a kiválasztott mutatók között az „északnyugat-dunántúli” vármegyékben, 2008–2022**

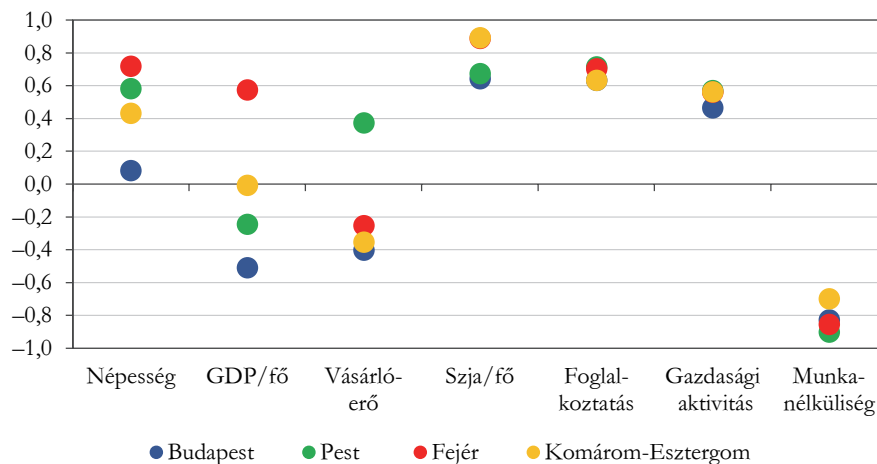
County-level correlations are housing market processes and among the selected indicators in the „Northwest Transdanubian” counties, 2008–2022



F6. ábra

**A vármegyei szintű korrelációk a lakáspiaci folyamatok és a kiválasztott mutatók között a „közép-magyarországi” vármegyékben, 2008–2022**

County-level correlations are housing market processes and among the selected indicators in the counties of „Central Hungary”, 2008–2022



## IRODALOM

- BAKACSI, GY. (2019): Az erőforrások regionális újraelosztása. Reflexiók Lengyel Imre és Varga Attila tanulmányára *Közgazdasági Szemle* 66 (6): 723–728.  
<http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2019.6.723>
- BARSI, B.–KANALAS, I.–SZARVÁK, T. (2005): New economy in space: International trends and Hungarian characteristics. In: BARTA, GY.–G. FEKETE, É.–SZÖRÉNYINÉ KUKORELLI, I.–TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian spaces and places: patterns of transition* pp. 236–258., HAS-RSC, Budapest–Pécs.
- BARTA, GY. (2005): The role of foreign direct investment in the spatial restructuring of Hungarian industry. In: BARTA, GY.–G. FEKETE, É.–SZÖRÉNYINÉ KUKORELLI, I.–TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian spaces and places: patterns of transition* pp. 143–160., HAS-RSC, Budapest–Pécs.
- BELUSZKY, P.–GYÓRI, R. (1999): A magyarországi városhálózat és az EU-csatlakozás *Tér és Társadalom* 13 (1–2): 1–30.
- BENEDEK, J.–KOCZISZKY, GY. (2017): Területi polarizáció és konvergencia a Visegrádi országokban *Magyar Tudomány* 178 (3): 261–272.
- BRÓDY, L. S.–PÓSFAL, ZS. (2020): A háztartások eladósodása Magyarországon *Periféria Tanulmányok* 2., Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest.
- BUSKÓ, T. L. (2013): A lakáspolitikai területi hatásai Magyarországon az ezredfordulót követően *Pro Publico Bono – Public Administration* 1 (1): 109–119.
- BUSKÓ, T. L. (2024): A lakáspolitikai területi hatásai Magyarországon, különös tekintettel a 2016 utáni időszakra: A jövedelem és a lakásépítések kistérségi/járási összefüggéseinek elemzése *Máltai Tanulmányok* 6 (1): 6–22.
- DUSEK, T.–KISS, J. P. (2008): A regionális GDP értelmezésének és használatának problémái *Területi Statisztika* 48 (3): 264–280.
- EGRI, Z.–ARANY, F.–SZABÓ, CS. (2017): A közép- és kelet-európai régiók konvergenciájának területi relációi *Jelenkori Társadalmi és Gazdasági Folyamatok* 12 (3): 259–267.
- ELEKES, A. (2011): Kohézió és/vagy növekedés? – A konvergencia és a növekedés regionális dimenziói Magyarországon *Pénzügyi Szemle* 56 (1): 107–123.
- ELEKES, Z. (2016): A regionális növekedés új tényezői az evolúciós gazdaságföldrajzi kutatásokban *Közgazdasági Szemle* 63 (3): 307–329.  
<http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2016.3.307>
- ENYEDI, GY. (1996): *Regionális folyamatok Magyarországon az átmenet időszakában* Hilschler Rezső Szociálpolitikai Egyesület, Budapest.
- ENYEDI, GY. (2004): Regionális folyamatok a poszt szocialista Magyarországon *Magyar Tudomány* 165 (9): 9–35.
- FEHÉR, K.–MIKLE, GY. (2024): Fokozódó területi egyenlőtlenségek a (második) lakáspolitikai bővülés idején. In: KOÓS, B. (szerk.): *Területi folyamatok Magyarországon 2021–2023. Területi Ríport* 2. pp. 173–195., HUN-REN KRTK RKI, Budapest.
- GÁL, Z. (2005): The development and the polarised spatial structure of the Hungarian banking system in a transforming economy. In: BARTA, GY.–G. FEKETE, É.–SZÖRÉNYINÉ KUKORELLI, I.–TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian spaces and places: patterns of transition* pp. 197–219., HAS-RSC, Budapest–Pécs.

- GÁL, Z. (2019): Az FDI szerepe a gazdasági növekedés és a beruházások területi differenciálódásában Magyarországon *Közgazdasági Szemle* 61 (6): 653–686.  
<https://doi.org/10.18414/KSZ.2019.6.653>
- GÁL, Z.–SASS, M.–JUHÁSZ, B. (2016): A külföldi közvetlentőke befektetések és a válság hatása a fogadó gazdaságra. A visegrádi országok egyes szolgáltató ágazatainak vizsgálata *Külgazdaság* 60 (7-8): 51–80.
- KISS, J. P. (1998): Az ágazati gazdaság szerkezet szerepe a regionális differenciálódásban Magyarországon *Tér és Társadalom* 12 (1-2): 138–162.  
<https://doi.org/10.17649/TET.12.1-2.466>
- KISS, J. P. (2007): *A területi jövedelemegyenlőtlenségek strukturális tényezői Magyarországon* PhD-értekezés, SZTE TTIK FDI, Szeged.
- KOMLÓSI, É.–SZERB, L.–ÁCS, J. Z.–ORTEGA-ARGILÉS, R. (2014): A vállalkozási tevékenység regionális különbségei Magyarországon a regionális vállalkozási és fejlődési index alapján *Közgazdasági Szemle* 61 (3): 233–261.
- KONKA, B.–TÖRÖK, Á. (2019): Eukleidész és a magyar regionális fejlődés. Válaszcikk Lengyel Imre–Varga Attila tanulmányára és kutatási javaslatok *Közgazdasági Szemle* 61 (6): 713–722. <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2019.6.713>
- KÓNYA, I. (2019): Külkereskedelem, regionális különbségek és a képzettek vándorlása *Közgazdasági Szemle* 61 (6): 635–652. <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2019.6.635>
- KOTOSZ, B.–LENGYEL, I. (2018): Térségek konvergenciájának vizsgálata a V4-országokban *Statisztikai Szemle* 96 (11-12): 1069–1090.  
<https://doi.org/10.20311/stat2018.11-12.hu1069>
- KOVÁTS, B. (2023): Conceptualising the conservative housing regime: the case of Hungary *International Journal of Housing Policy* 23 (1): 1–25.  
<https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2156264>
- KUTOR, D. (2010): A gazdasági-politikai átmenet regionális hatásainak vizsgálata a visegrádi országokban 1995-től 2006-ig *Tér és Társadalom* 24 (4): 249–266.  
<https://doi.org/10.17649/TET.24.4.1802>
- LENGYEL, I. (2017): Competitive and uncompetitive regions in transition economies: the case of the Visegrad post-socialist countries. In: HUGGINS R.–THOMPSON, P. (eds.): *Handbook of regional competitiveness: contemporary theories and perspectives on economic development* pp. 398–415., Edward Elgar, Cheltenham.
- LENGYEL, I.–RECHNITZER, J. (2000): A városok versenyképességéről. In: HORVÁTH, GY.–RECHNITZER, J. (szerk.): *Magyarország területi szerkezete és folyamatai az ezredfordulón* pp. 130–152., MTA RKK, Pécs.
- LENGYEL, I.–SZAKÁLNÉ KANÓ, I.–VAS, ZS.–LENGYEL, B. (2016): Az újraparosodás térbeli kérdőjelei Magyarországon *Közgazdasági Szemle* 63 (6): 615–646.  
<http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2016.6.615>
- LENGYEL, B.–SZANYI, M. (2011): Agglomerációs előnyök és regionális növekedés felzárkózó régiókban – a magyar átmenet esete *Közgazdasági Szemle* 58 (10): 858–876.
- LENGYEL, I.–VARGA, A. (2018): A magyar gazdasági növekedés térbeli korlátai – helyzetkép és alapvető dilemmák *Közgazdasági Szemle* 65 (5): 499–524.  
<http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2018.5.499>
- LÓCSEI, H. (2008): *Térségi növekedési pályák Magyarországon* PhD-értekezés, ELTE TTK FDI, Budapest.



- LÓCSEI, H. (2012): A konjunktúramutatók területi egyenlőtlenségei az ezredforduló után Magyarországon *Regionális Tudományi Tanulmányok* 16: 31–43.
- LÓCSEI, H.–FARKAS, GY.–KOVÁLY, K.–TÁTRAI, P.–TÖRÖK, I. (2021): Területi növekedési pályák a Kárpát-medencében a 2010-es években: Regionális folyamatok *Kisebbségi Szemle* 6 (4): 7–41.
- LUX, G. (2017): *Újraiparosodás Közép-Európában* Dialóg Campus, Budapest–Pécs.
- MAJOR, K. (2007): Markov-láncok használata a regionális jövedelemegyenlőtlenségek előrejelzésében *Tér és Társadalom* 21 (1): 53–67.  
<https://doi.org/10.17649/TET.21.1.1093>
- MAJOR, K.–NEMES NAGY, J. (1999): Területi jövedelemegyenlőtlenségek a kilencvenes években *Statisztikai Szemle* 77 (6): 397–421.
- NAGY, B.–LENGYEL, I. (2016): A feldolgozóipar szerkezetváltása Magyarországon 2008 és 2014 között *Külgazdaság* 60 (9–10): 3–27.
- NAGY, G. (2005): Changes in the position of Hungarian regions in the country's economic field of gravity. In: BARTA, GY.–G. FEKETE, É.–SZÖRÉNYINÉ KUKORELLI, I.–TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian spaces and places: patterns of transition* pp. 124–142., HAS-RSC, Budapest–Pécs.
- NAGY, G. (2007): Divergencia, vagy konvergencia – az átmenet gazdasági térfolyamatainak mérlege földrajzos szemmel *Tér és Társadalom* 21 (1): 35–51.  
<https://doi.org/10.17649/TET.21.1.1092>
- NAGY, G. (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban *Földrajzi Közlemények* 141 (3): 235–245.
- NAGY, G. (2020): Lakáspiac. In: CZIRFUSZ, M. (szerk.): *Területi kibívások és területi politikák Magyarországon, 2010–2020* pp. 220–243., KRTK RKI, Budapest.
- NAGY, G. (2021): Ciklikus fejlődés a lakáspiacon. In: KOÓS, B. (szerk.): *Területi riport – 2021* pp. 139–168., KRTK RKI, Budapest.
- NAGY, G. (2024): Városi lakáspiac típusok, avagy vannak-e nyertesei, vagy vesztesei a lakáspiaci folyamatoknak? *Comitatus* 34 (251): tél (Megjelenés alatt).
- NEMES NAGY, J. (1996): Soprontól Nyíradonyig. Városok a piacgazdasági átmenetben *Comitatus* 5 (8-9): 194–204.
- NEMES NAGY, J. (1999): Elágazó növekedési pályák az ezredvégi Magyarországon *Regionális Tudományi Tanulmányok* 4: 71–78.
- NEMES NAGY, J. (2005): Fordulatra várva – a regionális egyenlőtlenségek hullámai. In: DÖVÉNYI, Z.–SCHWEIZER, F. (szerk.): *A földrajz dimenziói* pp. 141–158., MTA FKI, Budapest.
- NEMES NAGY, J.–LÓCSEI, H. (2015): Hosszú távú megyei ipari növekedési pályák (1964–2013) *Területi Statisztika* 55 (2): 100–121.
- NEMES NAGY, J.–NÉMETH, N. (2003): Az átmenet és az új térszerkezet tagoló tényezői. In: FALUVÉGI, A.–FAZEKAS, K.–NEMES NAGY, J.–NÉMETH, N.: *A „bely” és a „fej”. A regionális tagoltság tényezői az ezredforduló Magyarorszáján. Budapesti Munkagazdaságtani Füzetek* 7. pp. 75–138., MTA Közgazdaságtudományi Intézet, KTI Könyvek 6., Budapest.
- PÓSFAL, ZS. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market* Phd-disszertáció, SZTE TTIK FDI, Szeged.

- PÓSFAL, ZS.–GÁL, Z.–NAGY, E. (2017): Financialisation and inequalities. The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In: FADDA, S.–TRIDICO, P. (eds.): *Inequality and uneven development in the post-crisis World* pp. 167–190., Routledge, Abingdon.
- PÓSFAL, ZS.–JELINEK, CS. (2018): Reproducing socio-spatial unevenness through the institutional logic of dual housing policies in Hungary. In: LAND, T.–GÖRMAR, F. (eds.): *Regional and local development in time of polarisation* pp. 197–226., Palgrave Macmillan, London.
- PÓSFAL, ZS.–NAGY, G. (2017): Crises and reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market *European Spatial Research and Policy* 24 (2): 17–38.  
<http://dx.doi.org/10.1515/esrp-2017-0007>
- RAFFAY, Z. (2005): The role of business services in the development of peripheral regions. In: BARTA, GY.–G. FEKETE, É.–SZÖRENYINÉ KUKORELLI, I.–TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian spaces and places: patterns of transition* pp. 182–196., HAS-RSC, Budapest–Pécs.
- RECHNITZER, J. (1993): *Szétszakadás vagy felzárkózás. Az innovációt alakító térszerkezet* MTA RKK, Győr.
- RECHNITZER, J. (2010): Húsz év múltán – A gazdasági és a társadalom térszerkezetének változásai. In: BARTA, GY.–BELUSZKY, P.–FÖLDI, ZS.–KOVÁCS, K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai* pp. 317–335., MTA RKK, Pécs.
- SEBESTYÉN, T.–SZABÓ, N.–SZERB, L.–VARGA, A. (2019): A vállalkozás szerepe a gazdasági növekedésben Magyarországon *Közgazdasági Szemle* 61 (6): 607–634.  
<http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2019.6.607>
- SZAKÁLNÉ KANÓ, I.–LENGYEL, I. (2021): A kelet-közép-európai országok térségeinek konvergenciaklubjai *Statisztikai Szemle* 99 (9): 821–843.  
<https://doi.org/10.20311/stat2021.9.hu0821>
- TÓTH, ZS. (2017): A magyar régiók fejlettségbeli különbségei – Konvergencia vagy divergencia *Köztes-Európa* 9 (1-2): 291–298.
- VARGA, A. (2009): *Térszerkezet és gazdasági növekedés* Akadémiai Kiadó, Budapest.
- VARGA, A. (2016): *Regionális fejlesztéspolitikai hatáselemzés* Akadémiai Kiadó, Budapest.
- VARGA, A.–SEBESTYÉN, T.–SZABÓ, N.–SZERB, L. (2020): Estimating the economic impacts of knowledge network and entrepreneurship development in smart specialisation policy *Regional Studies* 54 (1): 48–59.  
<https://doi.org/10.1080/00343404.2018.1527026>
- ZAPRESKÓ-FARKAS, E. (2023): Magyarország vármegyéinek felzárkózása a konvergencia számítás tükrében *Észak-Magyarországi Stratégiai Füzetek* 20 (1): 85–95.  
<https://doi.org/10.32976/stratfuz.2023.7>
- ZSIBÓK, ZS.–PÁGER, B. (2021): Hosszú távú megyei gazdasági növekedési pályák Magyarországon *Tér és Társadalom* 35 (2): 3–29.  
<https://doi.org/10.17649/TET.35.2021.3302>

## INTERNETES FORRÁS

SZERB, L.–VÖRÖS, ZS.–KOMLÓSI, É.–ÁCS, J. Z.–PÁGER, B.–RAPPAL, G. (2018): *The regional entrepreneurship and development index: structure, data, methodology and policy application* Report of the FIRES H2020 Project D 4.4.

<https://www.projectfires.eu/wp-content/uploads/2018/07/d4.4-the-regional-entrepreneurship-and-development-index-structure-data-methodology-and-policy-applications.pdf> (letöltve: 2024. február)

## ADATBÁZISOK/HONLAPOK

[1] GfK Hungária Piackutató Kft.: <https://nielseniq.com/global/hu/news-center/>  
(letöltve: 2024. február)

[2] KSH Összefoglaló táblák (Stadat): <https://www.ksh.hu/stadat> (letöltve: 2024. február)

[3] KSH Tájékoztatósi adatbázis:

<https://stainfo.ksh.hu/Stainfo/themeSelector.jsp?lang=hu>

(letöltve: 2024. február)

[4] KSH Területi statisztikai évkönyvek:

[https://www.ksh.hu/apps/shop.kereses?p\\_lang=HU&p\\_szo=ter%FCleti+%E9vk%F6nyvek;](https://www.ksh.hu/apps/shop.kereses?p_lang=HU&p_szo=ter%FCleti+%E9vk%F6nyvek;)

[https://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p\\_kiadvany\\_id=1082018&p\\_temakor\\_kod=KSH&p\\_lang=HU](https://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=1082018&p_temakor_kod=KSH&p_lang=HU) (letöltve: 2024. február)