

Tartalom

Főbb megállapítások.....	2
A vándorlási folyamatok főbb jellemzői.....	4
Lakásépítések, az épületállomány korösszetétele.....	6
A lakásépítések üteme az agglomeráció szektoraiban.....	7
Költözések Budapesten és az agglomerációban.....	8
A költözések okai.....	10
A költözések időbeli alakulása.....	10
Kik költöztek a budapesti agglomeráció új lakásaiba?.....	11
A Budapestről kiköltözők célterületei.....	11
Az agglomerációból Budapestre költözők területi jellemzői.....	16
Az agglomeráció és Budapest lakáspiaca.....	17
Háztartások az agglomeráció lakáspiacán.....	20
Melléklet.....	23
Felhasznált irodalom.....	23

Táblázatok

Elérhetőségek

Az ezredforduló után évente átlagosan 24 ezer lakóhely-változtatást jelentettek be Budapestről az agglomeráció felé, miközben a környező településekről Budapestre évi 14 ezer költözés történt. Ezek a számok is jelezték, hogy az utóbbi évtizedben felerősödött a főváros és agglomerációja közötti migráció, ennek valóságos méretét azonban a rendelkezésre álló adminisztratív adatforrások alapján csak töredékesen lehetett megismerni.

A 2011. évi népszámlálási eredmények lehetővé teszik a vándorlási folyamatok pontosabb megismerését, a részt vevő háztartások jellemzőinek és lakáshelyzetének részletes vizsgálatát. Elemzésünk megvizsgálja a Budapest és agglomerációja közötti költözéseket és azok lakáspiaci hatásait, azonban nem tekinti feladatának a Budapestben belüli migrációs folyamatok feltárását.

Főbb megállapítások

- A 2011. évi népszámlálás adatai szerint 2001 és 2011 között Budapestről az agglomerációba távozott 137 ezer fő, miközben a budapesti agglomerációból a fővárosba költözők száma 47 ezer volt.

- Az ezredforduló után felgyorsult a népesség kiáramlása a környező területekre, majd a 2008 után bekövetkező válság ezt a szuburbanizációs folyamatot megtörte. Ezután a kiköltözők száma gyorsan csökkent, miközben az agglomerációból Budapest felé irányuló költözések száma növekedésnek indult. Bár az időszak végére minimálisra csökkent, végig fennmaradt az agglomeráció vándorlási többlete Budapesttel szemben.

- A szuburbanizálódás szoros kapcsolatot mutat a lakásfinanszírozási rendszer folyamataival. Kimutatható a 2002-ben bevezetett támogatott lakáshitelezés hatása csakúgy, mint később a devizahitelezés által generált piaci fellendülés, majd a lakáspiaci válságé. A lakáspiaci konjunktúrának meghatározó szerepe volt abban, hogy a lakosság gyorsuló ütemben hagyta el a fővárost 2001 után.

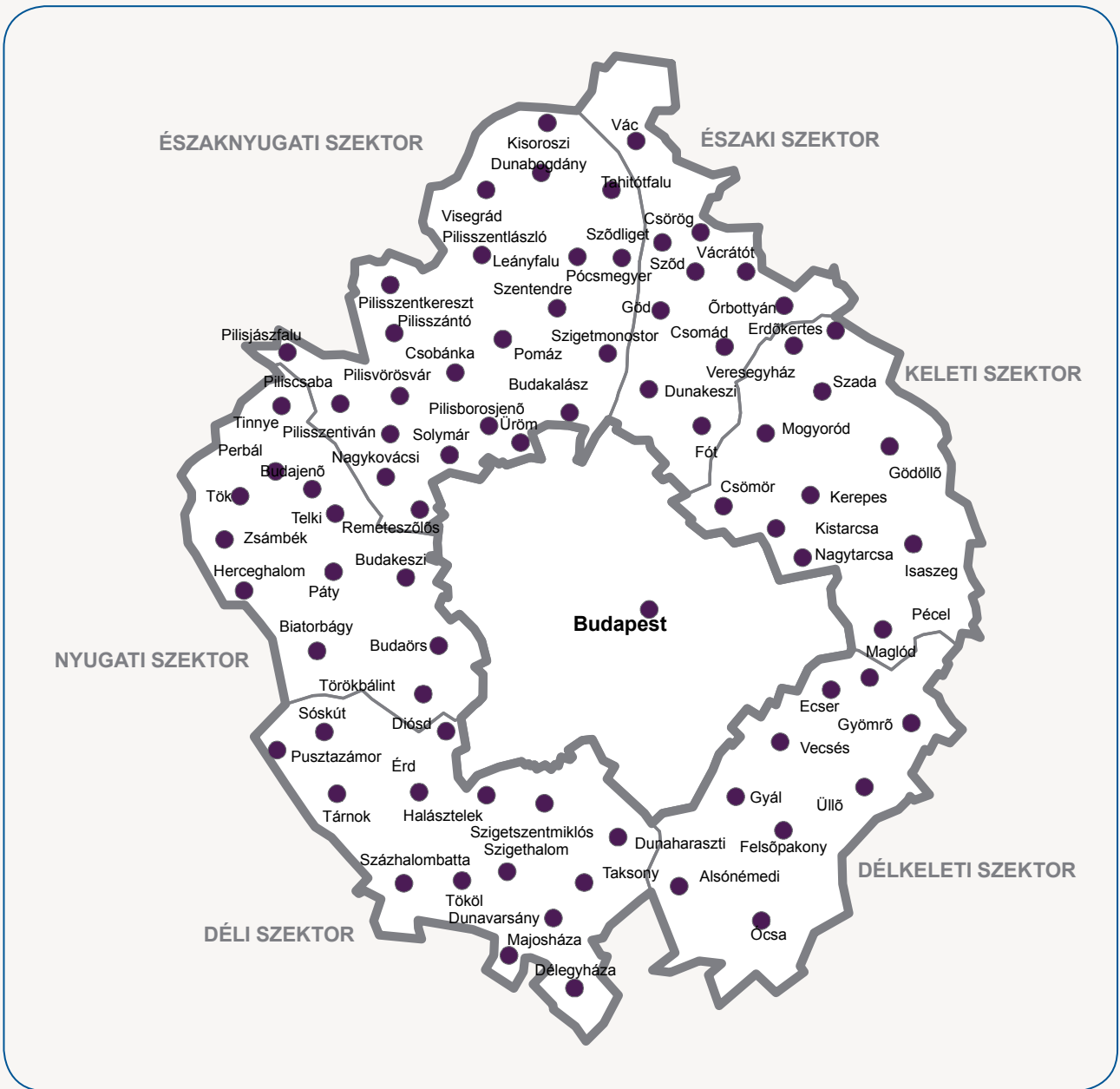
- Erős területi kapcsolat mutatható ki a peremkerületek és a szomszédos agglomerációs szektorok között. Kiemelkedő jelentősége van vándorlási szempontból Érdek, Szigetszentmiklósnak és Dunakesznek, ahol nagyarányú lakásépítés zajlott, olcsó társasházi lakásokat kínálva a kiköltözőknek.

- A fővárost elhagyók többsége családos, házaspáros, 30 év feletti, míg a Budapestre költözők között felülreprezentáltak a fiatalabb, egyszemélyes háztartások. A költözések jellemző iránya eltérő a családi életciklus különböző szakaszaiban. A fiatal egyedülállók, a tanulmányokat folytatók jellemzően a főváros felé, a családok pedig az ellenkező irányba mozognak. Bár az idősebbek területi mobilitása általában nem jellemző, Budapestről az agglomeráció felé számottevő mértékben költöznek a nyugdíjas korosztály tagjai is.

- A lakáspiaci árak folyamatos emelkedését a 2008-ban kezdődő gazdasági válság megtörte. 2008 után az árak mindenütt csökkentek, ennek mértéke azonban eltérő: míg a legnagyobb visszaesést elszenvedő Délkeleti szektorban 22 százalékkal csökkentek az árak, addig a legjobb helyzetű Nyugati szektorban mindössze 7 százalékkal.

1. ábra

A budapesti agglomeráció szektorai



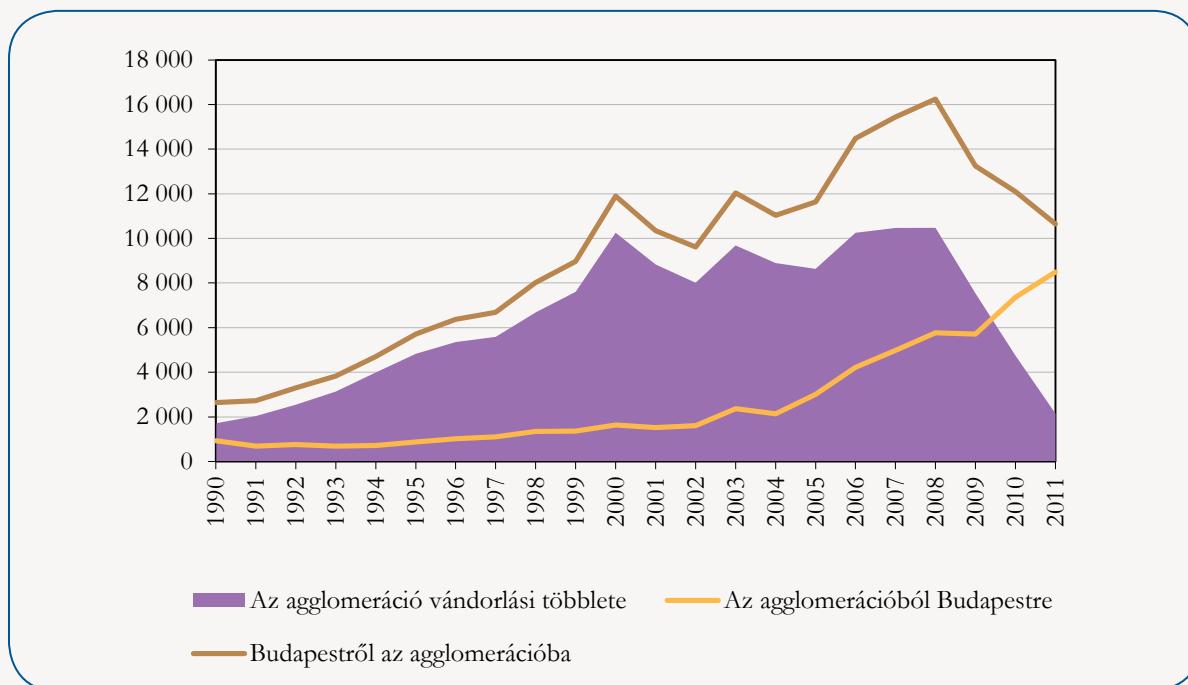
A vándorlási folyamatok főbb jellemzői

A 2011. évi népszámlálási adatok alapján Budapest és a környező agglomeráció körülbelül 2,5 millió lakosának 10 százaléka élt életvitelszerűen, de bejelentés nélkül az összeírás helyén, az itt tartózkodó népesség közel 84 százalékának állandó lakcíme, míg 6,4 százalékának ideiglenes tartózkodási helye volt ide bejelentve.

A régió belföldi vándormozgalmában kitüntetett szerepe van Budapestnek. A főváros és a környező agglomerációs települések közötti migrációt vizsgálva megfigyelhető, hogy folyamatosan nőtt az agglomerációs településekről Budapestre vándorlás intenzitása, de ez végig alatta maradt a fővárosból a környező településekre kiköltözőkének. Összességében 2008-ig folyamatos emelkedés mutatkozik a migránsok számában. 2008-ban azonban a növekvő trend megfordult és a census adatai alapján egyre kevesebben választották lakóhelyül a Budapest körüli agglomerációt. (A 2000-es év kiugró adata feltehetően inkább a választások kerek évszámokhoz kapcsolódó torzításából fakad.)

2. ábra

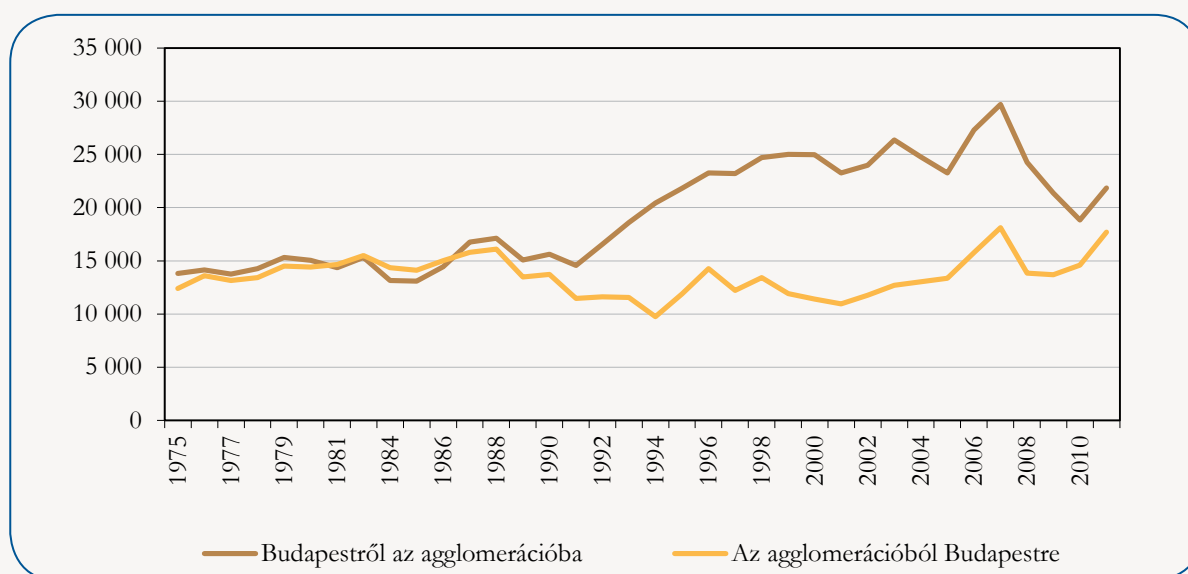
Budapest és a környező agglomeráció közötti vándorlások száma



A népszámlálási adatokat a lakcímnnyilvántartás adataival összevetve hasonló tendenciák mutatkoznak, ugyanakkor a regisztrált migráció nagyságrendileg többszöröse a census során összeírtaknak. Ez annak tulajdonítható, hogy a népszámlálásnál arra kérdezték rá, hogy mikor költözött jelenlegi lakóhelyére, míg a lakcímnnyilvántartás adatai között többszöri költözés esetén egy személy többször is szerepelhet. Ugyanakkor a népszámlálási adatoknál a kérdezés időpontjától távolodva egyre nagyobb torzítást okoznak az időközben bekövetkezett halálozások, aminek a két adatforrásból származó eredmény időben visszafelé növekvő eltérése tulajdonítható.

3. ábra

Budapest és a környező agglomeráció közötti vándorlások száma



Forrás: KSH, KEKKH.

A regiszteradatok is alátámasztják azt a megfigyelést, amely szerint az agglomerációhoz tartozó településeken vándorlási többlet jelentkezett a fővárossal szemben, valamint azt, hogy 2007 után a két migrációs folyamat volumene közötti különbség csökkenni kezdett.

A népszámlálási adatok alapján lakhely és vándorlás szempontjából Budapestre és az agglomerációs térségre a következő információk állnak rendelkezésre:

1. tábla

**Főbb vándorlási adatok Budapesten és a budapesti agglomerációban
(A 2011. évi népszámlálás adatai szerint)**

Budapest és az agglomeráció lakossága összesen	2 534 888
ebből:	
születési helyén él	389 183
lakást változtatott	2 145 705
Költözött 2001–2011	1 123 218
ebből:	
agglomerációs településen belül költözött másik lakásba	97 728
Budapesten belül költözött másik lakásba	553 153
előző lakhelye más településen volt	412 100
előző lakhelye ismeretlen	60 237
Budapest lakossága	1 729 040
ebből: az agglomerációból Budapestre költözött 2001 és 2011 között	47 153
Az agglomeráció lakossága	805 848
ebből:	
Budapestről az agglomerációba költözött 2001 és 2011 között	136 835

Budapest és környezete mindig is kitüntetett célterülete volt a belföldi vándormozgalomnak, amit az is jelez, hogy a vizsgált terület népszámlálási népességének mindössze 15 százaléka élt lakóhelyén születése óta. A 2 146 ezer vándorló több mint fele 2001 után költözött jelenlegi lakhelyére. Ha csak az utóbbi csoportot tekintjük, a fővároson belüli térbeli mobilitás a legnagyobb – a 2001 utáni vándorlók fele Budapesten belül költözött. A főváros és a környező települések közötti költözések mintegy 75%-át az agglomerációba irányuló mozgások tették ki a vizsgált években.

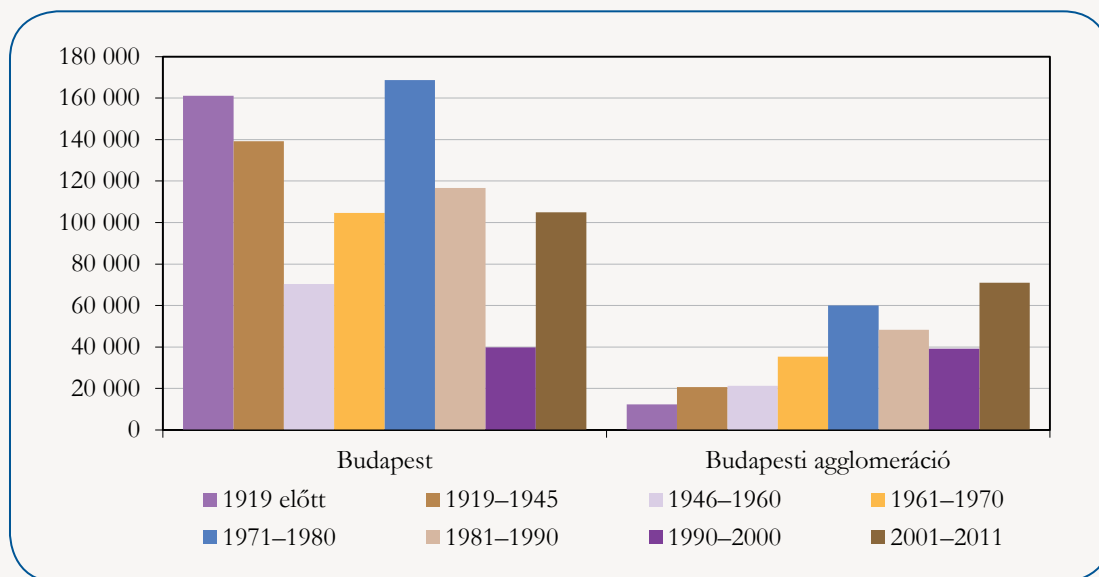
Lakásépítések, az épületállomány korösszetétele

2001 és 2011 között az agglomeráció lakásállománya 28 százalékkal bővült, közel háromszor olyan gyorsan, mint Budapesten, ahol eközben a lakások száma csak 10 százalékkal nőtt. A 2011. évi népszámláláskor Budapesten 900 ezer lakás volt, éppen háromszor annyi, mint a hozzá kapcsolódó agglomerációs településeken.

Az agglomeráció felduzzadása természetesen nem ebben az évtizedben kezdődött. A lakásállomány kor szerinti összetétele máig tükrözi az agglomerálódás legutóbbi hullámainak hatását.

4. ábra

A lakások száma építési év szerint Budapesten és az agglomerációban, 2011



Az első fellendülés az 1960–70-es évekre esik, amikor az ideköltözők főként vidékről jöttek a budapesti, Budapest környéki munkahelyek közelébe és egyrészt a fővárosi lakásellátás korlátai, másrészt az oda történő letelepedést gátló adminisztratív korlátozások¹⁾ a környező településekre terelték őket. A budapesti lakosság kitelepedése a rendszerváltás után gyorsult fel, és ez újabb lökést adott az agglomerációs települések lakásépítésének. A kilencvenes években, a lakásberuházások általános visszaesése idején az agglomerációban alig csökkent az építkezések száma, majd a 2001 óta eltelt évtizedben zajlott le az agglomeráció legnagyobb ütemű bővülése, ekkor épült a terület mai lakásállományának 23 százaléka, 71 ezer lakás.²⁾

¹⁾ A budapesti ingatlantulajdon megszerzése egészen a rendszerváltásig engedélyhez kötött volt. Az intézkedéssel a népesség fővárosba áramlását kívánták korlátozni.

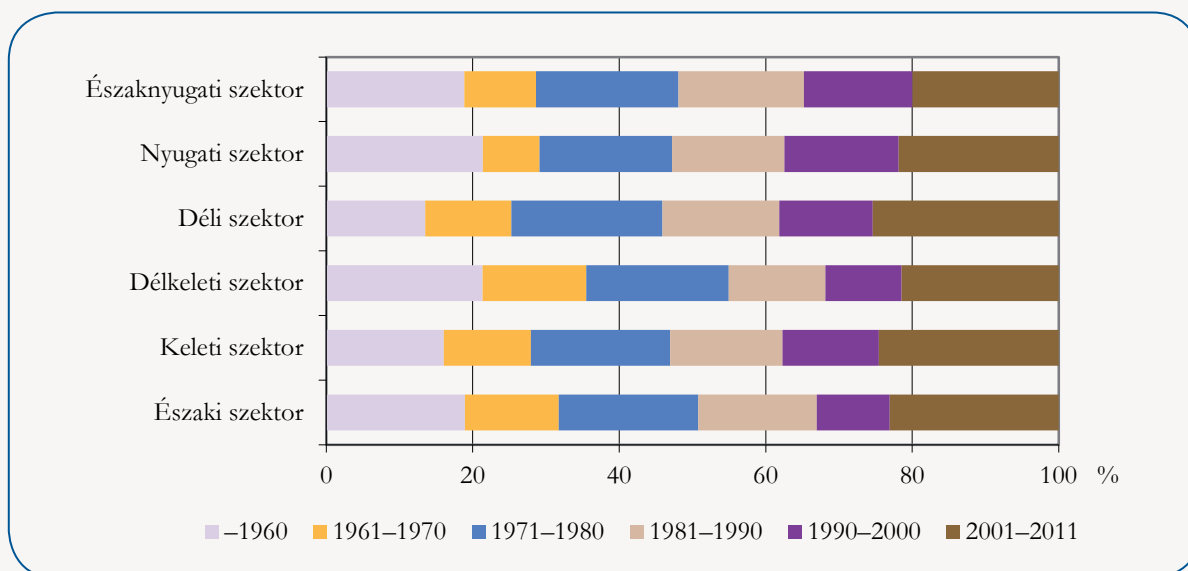
²⁾ A népszámlálási eredmények több okból is eltérhetnek a felépített lakások használatbavételi engedélyein alapuló statisztikáktól. A 2001–2011 közötti időszakban épült lakások száma a népszámlálás szerint Budapesten 18 ezerrel, az agglomerációban 13 ezerrel haladja meg a lakásépítési statisztikából ismert adatokat. Az egyik ok az időbeli visszaemlékezés természetéből következik: a válaszadók hajlamosak időben közelebb hozni régebbi események időpontját. Az utóbbi tíz évben épült lakások száma feltehetően részben ezért magasabb a népszámlálási adatok szerint, mint a lakásépítési statisztikában, de hozzájárulhattak ezekhez a különbségekhez a használatba vételi engedélyezés és a kiadott engedélyek statisztikai jelentésének hiányosságai is.

A lakásépítések üteme az agglomeráció szektorában³⁾

Az agglomeráció egyes területein viszonylag egyenletesen magas az új lakások aránya. Az Északnyugati és a Nyugati szektorokban már a kilencvenes években több lakás épült, a Déli és a Keleti szektor építése pedig 2001 után volt kiemelkedő. E két utóbbi területen az elmúlt tíz évben épült a lakások negyede.

5. ábra

A lakások építési év szerinti összetétele az agglomeráció szektorában, 2011



Az egyes települések közül kiemelkedik Herceghalom, Telki és Csomád, ahol a lakások közel fele (48–49%) épült 2001–2011 között, illetve a nagyobb települések közül Dunakeszi és Szigetszentmiklós, ahol a lakások 37, illetve 36 százalékát az utóbbi két népszámlálás közötti időszakban vették használatba.

Budapest agglomerációjára a családi házas építkezések a jellemzők: alig több mint az új lakások negyede épült négy- és többlakásos épületben. Ennek megfelelően a méretük is nagyobb, a 2001 után épült lakások átlagos nagysága 97 m². Általában magas a 100 m² alapterületet meghaladó lakások aránya, bár e tekintetben eltérők a szektorok adatai: a Nyugati és az Északnyugati szektorban minden második új lakás legalább 100 m²-es, míg ott, ahol sok volt a többlakásos építkezés, gyakrabban épültek kisebb lakások. Ez a jellemző elsősorban az Északi szektorra: itt az új lakások fele egy településen, Dunakeszin épült, nagyrészt (64%-ban) többlakásos épületben.

2. tábla

A 2001–2011 között épült lakások jellemzői

Terület	A 2001–2011 között épült lakások			A 2001–2011 között épült lakások közül		
	száma	aránya a terület teljes lakásállományában, %	átlagos alapterülete, m ²	100m ² -es és nagyobb	60m ² alatti	többlakásos épületben épült
				lakások aránya, %		
Budapest	104 871	11,6	69	14,4	53,4	82,4
Északi szektor	12 138	23,1	87	33,7	30,6	45,6
Keleti szektor	11 631	24,6	102	48,7	14,3	17,2
Délkeleti szektor	8 291	21,4	87	28,3	16,4	22,1
Déli szektor	21 082	25,4	92	35,7	20,5	27,3
Nyugati szektor	7 488	21,8	114	52,3	13,4	27,8
Északnyugati szektor	10 352	20,0	112	54,9	14,8	16,8
Budapesti agglomeráció együtt	70 982	23,1	97	41,2	19,2	26,7

³⁾ Az egyes szektorba tartozó települések névsorát lásd a Mellékletben.

Költözések Budapesten és az agglomerációban

A háztartások 40 százaléka 2000 után költözött abba a lakásba, ahol 2011 őszen összeírták. E tekintetben nincs különbség Budapest és az agglomeráció között, és így a tíz éven belül költöző háztartások aránya mindkét területen meghaladja a 38 százalékot kitevő országos átlagot. A mobilitás mértékének azonban ez csak egy és nem is a legszerencsésebb mutatója, mivel a többszöri költözéseket nem tartalmazza, továbbá az időközben megszűnt, átalakult háztartások adatai is elvesznek a visszatekintő kérdezés miatt. Ennek megfelelően az így számított adatok általában a megfigyelt jelenség egyfajta alsó közelítésének tekinthetők.

A vizsgált tíz év költözéseit összesítve az agglomerációból Budapestre költöző 22 ezerrel szemben 53 ezer Budapestről az agglomerációba települő háztartás áll. Közel ugyanennyien (52 ezer háztartás) az agglomeráción belül költöztek, ami általában településen belüli, esetleg közeli településre való költözést jelentett. Az agglomeráción belül lakást változtatók 90 százaléka maradt az agglomerációs szektoron, 69 százaléka a településen is belül a költözéskor. Továbbra is megfigyelhető, de már nem meghatározó a vidékről a központi régió felé történő mozgás, más régiókból 15 ezer háztartás érkezett az agglomerációba és 61 ezer Budapestre. A külföldről ide települő 22 ezer háztartásfő döntően Budapestre költözött, az agglomerációban összeírtak száma alig 4 ezer.

3. tábla

A 2001–2011 között költöző háztartásfők megoszlása az összeírást megelőző lakóhelyük szerint, %

Terület	A 2001–2011 között épült lakások				
	Budapest	budapesti agglomeráció	budapesti agglomeráción kívül	külföld	összesen
Budapest	72,0	6,1	16,8	5,0	100,0
Budapesti agglomeráció	43,0	42,1	11,9	2,9	100,0

A kiköltöző háztartások nagyobb létszámúak, mint azok, amelyek a főváros felé mozognak. Három- vagy több fős háztartásban él a kiköltözők 59 százaléka, míg a Budapestre beköltözők 39 százaléka egyedül, további 30 százaléka másodmagával él. Láthatóan a vidékről a központi régióba betelepülőket is hasonló szempontok befolyásolhatják a lakóhely megválasztásában, mint a régióon belül költözőket, mert körükben is inkább az agglomerációt választják a nagyobb létszámú háztartások, a kisebb, gyakran egy-személyes háztartások pedig főként a fővárosba költöznek.

4. tábla

100 lakásra jutó lakók száma a költöző háztartásokban

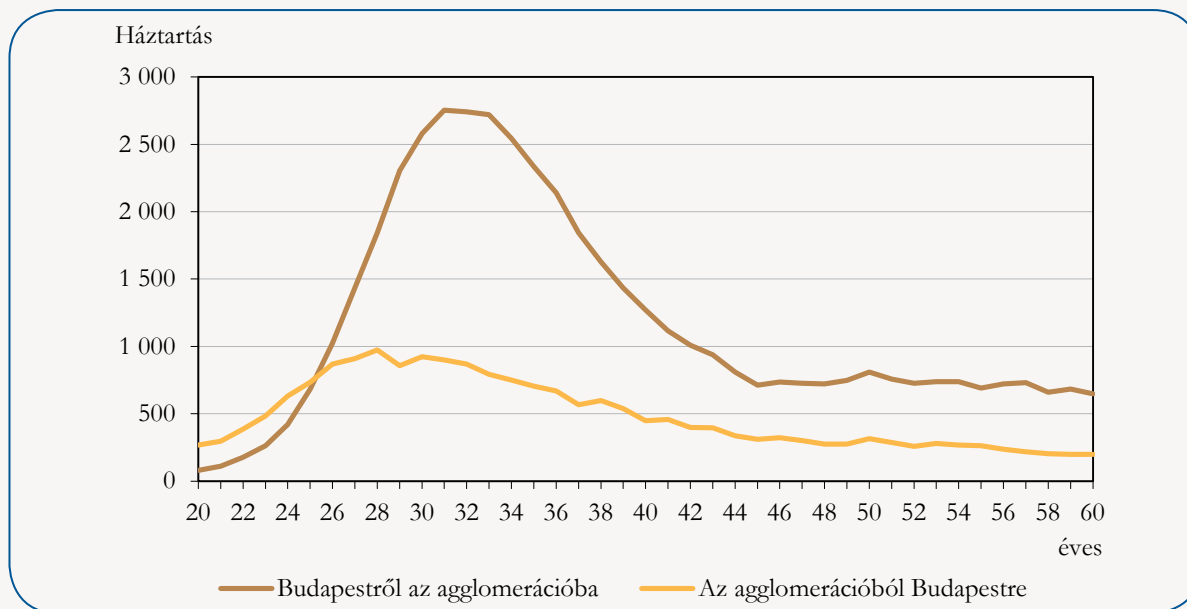
Terület	Budapest	Budapesti agglomeráción kívül	külföld	összesen
Budapest	224	212	193	209
Budapesti agglomeráció	296	289	280	284

Gazdasági aktivitásukat tekintve alig van eltérés a kétféle irányba mozgó háztartásfők között. Mindkét csoportban döntően foglalkoztatott háztartásfőket találunk (76%), mindössze annyi a különbség, hogy a kiköltözők között némileg magasabb a nyugdíjasok aránya (16%), szemben a beköltözők közötti 12 százalékkal, míg nappali tagozaton tanulók csak a beköltöző háztartásfők között találhatóak (2%). Mint a migrációs adatokkal való összevetésből is kiderül, ez a fajta számbavétel csak töredékét mutatja meg a tanulmányok miatt beköltözőknek, hiszen ők általában nem háztartásfőként, sokszor nem is a lakások, hanem intézetek lakóiként jelennek meg a fővárosban. A háztartásfők költözéskori életkoruk szerinti megoszlását megvizsgálva látható, hogy 25 éves korig kissé meghaladja a beköltöző háztartások száma a kiköltözőkét.

Az agglomerációba költöző háztartások megoszlása a 30–35 év közötti korosztályban éri el maximumát, ezután meredeken csökken, de még az idősebb korosztályban is számottevő. A Budapestre költözők kor megoszlása jóval egyenletesebb, és módusza is kissé korábbra esik: a legtöbb költözés a 26–31 éves háztartásfők körében figyelhető meg.

6. ábra

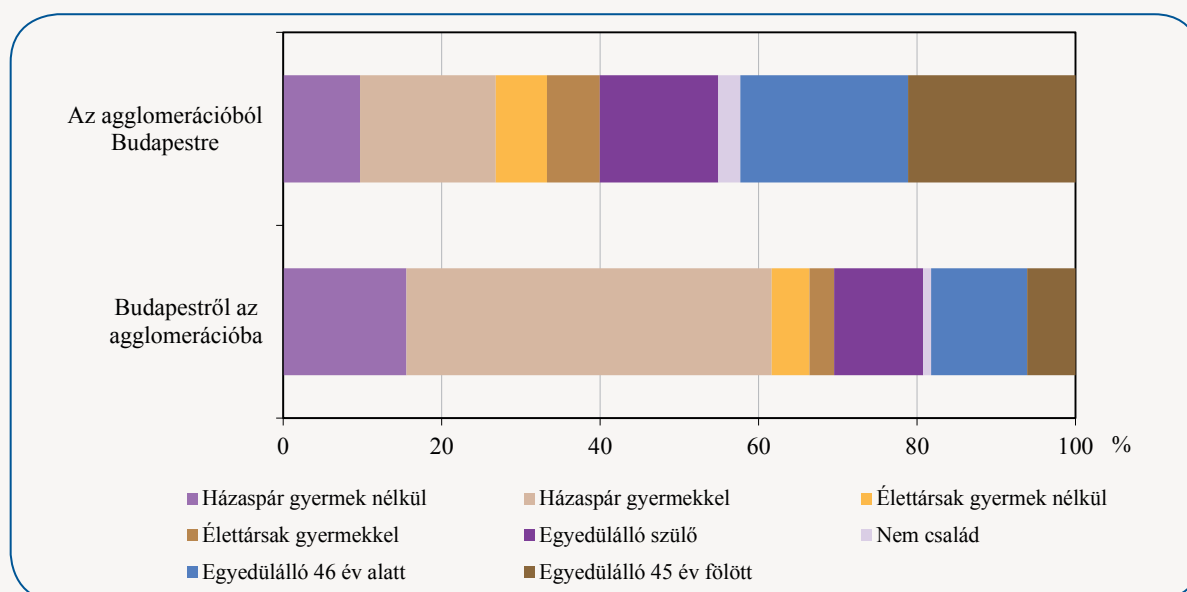
A költöző háztartások száma a háztartásfő kora szerint a költözés idején



A költöző háztartások összetétele arra utal, hogy a kétféle irányba történő elmozdulás a családi életciklus és a lakáspiaci karrier különböző szakaszaihoz köthető. A kiköltözők legnagyobb csoportja gyermekes házaspár (44%). A gyermekes élettársak ezzel szemben a fővárost elhagyók körében alul, míg a Budapestre költözők között kissé felülreprezentáltak (3, illetve 7%). A Budapestre betelepülők legnagyobb csoportját (43%) az egyedülállók adják, felük 45 év alatti. Kisebb, de számottevő a Budapestről kiköltöző egyedülállók aránya is, közülük minden harmadik 45 év fölött volt a költözés idején.

7. ábra

A költöző háztartások összetétele a költözés iránya szerint



A költözések okai

2003 tavaszán a *Lakásvizonyok* című felmérésben vizsgáltuk a tervezett lakásváltoztatásokat, és ennek alapján akkor 41 ezerre becsültük az öt éven belül Budapestről az agglomerációba költözést tervező háztartások számát. A költözés okaként három választ jelölhettek meg a megkérdezettek. A leggyakrabban választott ok az volt, hogy nehezen tudja fenntartani a lakását, ezt a megfelelő válaszolók 37 százaléka jelezte. Gyakori indok volt továbbá, hogy a megkérdezett háztartásfő családi házba szeretne költözni, illetve hogy az akkori környezetében nem volt elegendő zöldterület (egyaránt 28%). Ismerve, hogy a kiköltözők főleg gyermekes családok, meglepően kevesen említették a költözés okaként, hogy kicsi lett számukra a lakás (16%). Az ellenkező indok, hogy a lakás túl nagy, a válaszolók 11 százalékánál merült fel. A 2003-as vizsgálat egyik tanulsága az volt, hogy az általánosan ismert motívumok (jobb lakás, családi ház, kellemesebb környezet) mellett már ekkor is határozottan megjelentek a lakáspiacon lefelé irányuló mobilitásra jellemző megfontolások, mint az olcsóbban fenntartható, kisebb lakás iránti igény. A felmérés idején még épp csak elkezdődött a lakáspiaci konjunktúra, így feltételezhető, hogy a később bekövetkező gazdasági válság során ez a motívum csak tovább erősödött.

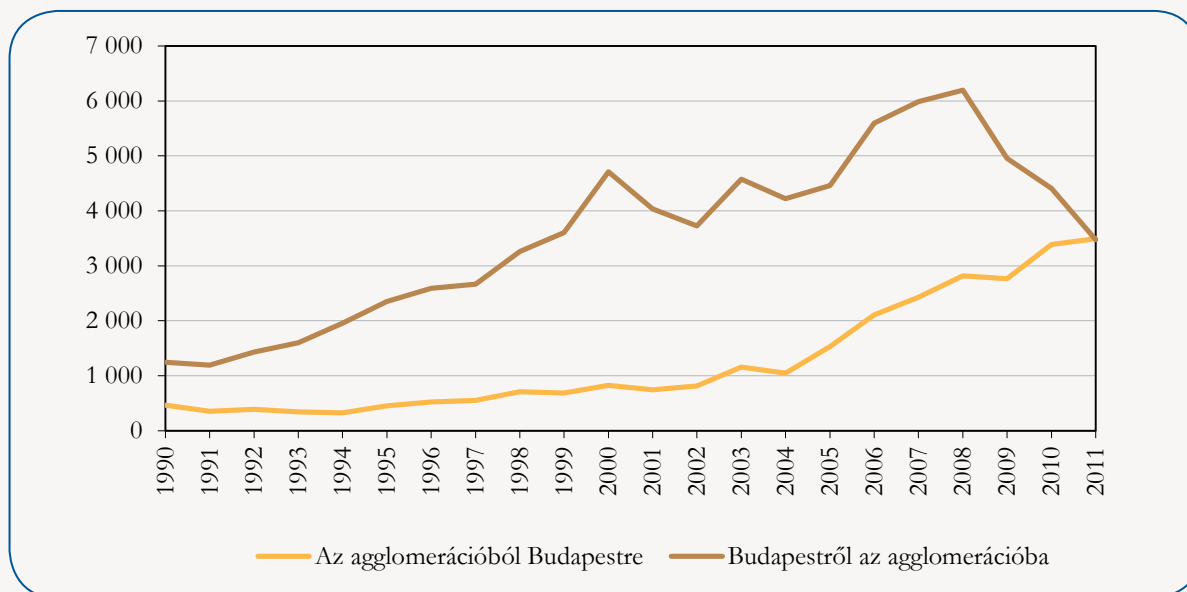
Míg a kiköltöző háztartások száma a két mérés alapján viszonylag közel áll egymáshoz, addig a 2003-ban megkérdezettek között elvétve találtunk olyat (1,5%), aki az agglomerációból tervezett volna Budapestre költözést. Ezt részben a kérdés módja magyarázza, ugyanis a kérdést a háztartásfőnek tettük fel, amennyiben pedig mégis Budapestre akart költözni valaki a háztartásból, az inkább valamelyik fiatalabb családtag lehetett. A másik magyarázat az, hogy 2003-ban még valóban alacsony volt a beköltöző háztartások aránya és ezek egy része vélhetően nem is volt előre tervezett.

A költözések időbeli alakulása

A népszámlálásból ismert költözési időpontok vizsgálatakor előre kell bocsátani, hogy az információvesztés valószínűsége a kérdés idejétől távolodva egyre nő. A kilencvenes évekig visszatekintve az mindenképp megállapítható, hogy a kiköltöző háztartások száma végig meghaladta a beköltözőkét. Figyelembe véve, hogy a háztartások csekély hányada költözik tíz éven belül többször is, a 2000 utáni években már feltehetően nem tartalmaz komoly torzítást a költözők számának alakulása. Ebben az időszakban a költözések egyértelműen összefüggésbe hozhatók a lakáspiaci fellendülés szakaszaival: a 2003-as első kiugrás a támogatott lakáshitelezéshez köthető, majd az ezt követő nagyobb fellendülés a devizahitelezés kibővülésének idejére esik. A kiköltözés trendje hirtelen megfordult a 2008-as válság után, miközben a Budapest felé irányuló költözések száma az utolsó években tartósan emelkedett. Éppen a 2011. évi népszámlálás idejére következett be a két görbe találkozási pontja, vagyis ebben az időpontban ugyanannyi háztartás költözött mindkét irányba. A kiköltöző személyek száma azonban ekkor is magasabb, hiszen ezek nagyobb létszámú háztartások, mint az agglomerációból a fővárosba költözők. Megállapítható, hogy a kiköltözések alakulásában a fordulat egyértelműen a válsághoz köthető, addig a Budapestre költözők számának emelkedése már a válság előtt, 2005–2006 körül megkezdődött, és 2008 után tovább folytatódott.

8. ábra

A költöző háztartások számának alakulása



Kik költöztek a budapesti agglomeráció új lakásaiba?

Az előbbieket alapján látható a lakáspiaci fellendülés és az agglomerációba költözők számának alakulása közötti kapcsolat, de kérdéses, mennyiben jelentettek a kiköltöző háztartások közvetlenül keresletet az újonnan épülő lakások iránt.

Az agglomeráció területén 2001 és 2011 között épült a lakások 23 százaléka (ezeket tekintjük a továbbiakban újaknak). Ennek a 71 ezer lakásnak a 10 százaléka nem volt lakott 2011-ben. A fennmaradó 64 ezer lakásból 31 ezerben Budapestről kiköltöző család élt, ami azt jelenti, hogy az új lakásokban a fővárosból érkezők felülreprezentáltak. Több mint felük (56%) költözött új lakásba, míg az agglomeráción belül lakást változtató háztartások esetében csak 42 százalékos volt az új építésű lakást vásárlók aránya.

A Budapestről új lakásba kiköltözők többsége (57%) gyermekes család, akiket az elérhető lakásépítési kedvezmény is arra ösztönzött, hogy az agglomerációban épülő, új lakást válasszák. A használt lakásba költözők között ennél alacsonyabb, 42 százalékos a gyermekesek aránya. Az agglomeráción belül lakást változtatóknál hasonlóan alakultak ezek az arányok, hiszen őket is motiválhatta az új lakásokhoz igénybe vehető lakásépítési kedvezmény, közkeletű nevén a szocpol elérhetősége. Körükben az új lakásba költöző háztartások 54, míg a használtakba költözőknek csak 39 százaléka nevelt gyermeket.

A Budapestről kiköltözők célterületei

A fővárost elhagyók leggyakrabban a korábbi, budapesti lakóhelyükhöz közel eső agglomerációs települést választják. Korábbi vizsgálataink tapasztalatai szerint a költözők azért részesítik előnyben a környékbeli területeket, mert így meg tudják őrizni a kialakult intézményi, szolgáltatási kapcsolataikat, továbbá az ismert környéken jobban tudnak tájékozódni az ingatlanpiacon, így csökkenthetik az ingatlantranzakcióval járó kockázatokat.⁴⁾

Ennek megfelelően a II. és a III. kerületiek jellemző célterülete az Északnyugati szektor, előbbieket leggyakrabban Solymárt és Nagykovácsit választották, utóbbiak Pomázra, Budakalászra, Ürömrre és Szentendrére költöztek nagyobb számban. Kiugró a IV. kerületből kiköltözők száma: tíz év alatt több mint ezer háztartás érkezett Újpestről Dunakeszire. A XI. kerületből a Déli és a Nyugati szektorokba (Érd, Budaörs) költöztek a legtöbben, míg a XII. kerületből a Nyugatiba (Budaörs, Budakeszi). A XV. kerületiek előnyben részesítik az Északi és a Keleti szektort, míg a XVI. kerület egyértelműen a Keleti szektorhoz

⁴⁾ Lakásviszonyok az ezredfordulón. KSH, 2005.

(Kistarcsa, Csömör, Nagytarcsa, Kerepes) kapcsolódik. A XVII. kerületiek ugyancsak a legközelebb eső településekre (Pécel, Maglód, Ecser, Gyömrő) költöznek, bár a szektorok határa éppen kettévágja a területet. A XVIII. kerület egyértelműen a Délkeleti szektorhoz (Gyál és Vecsés) kötődik, míg a XIX. kerületből jövők hasonló arányban választották a Délkeleti és a Déli szektort.

Kiemelkedő mértékű a déli (XX–XXIII.) kerületekből a közeli agglomerációs településekre történő kiköltözés. Tíz év alatt a Csepelről Szigetszentmiklósrá költözött háztartások száma megközelíti az ezret, de jelentős Érd és Szigethalom vándorlási nyeresége is az említett kerületekből.

5. tábla

2001–2011 között Budapestről az agglomerációba költözött háztartások tízezer lakásra jutó száma*

Korábbi lakóhely, budapesti kerület	Összeíráskori lakóhely (agglomerációs szektor)					
	Északi	Keleti	Délkeleti	Déli	Nyugati	Északnyugati
Budapest 01. ker.	58	39	17	110	146	150
Budapest 02. ker.	48	34	19	104	158	270
Budapest 03. ker.	110	69	41	121	65	481
Budapest 04. ker.	466	195	54	97	38	90
Budapest 05. ker.	72	57	32	118	84	114
Budapest 06. ker.	108	82	51	149	77	112
Budapest 07. ker.	91	92	58	152	65	94
Budapest 08. ker.	72	75	67	157	59	76
Budapest 09. ker.	66	77	73	201	77	82
Budapest 10. ker.	56	145	160	146	43	53
Budapest 11. ker.	36	43	32	290	227	77
Budapest 12. ker.	55	42	20	146	257	178
Budapest 13. ker.	163	92	41	108	51	118
Budapest 14. ker.	100	178	56	102	49	84
Budapest 15. ker.	249	217	58	89	30	63
Budapest 16. ker.	70	461	63	75	32	52
Budapest 17. ker.	36	185	217	68	23	31
Budapest 18. ker.	29	50	306	121	29	42
Budapest 19. ker.	46	64	197	198	40	50
Budapest 20. ker.	28	43	119	316	31	34
Budapest 21. ker.	41	39	56	668	31	30
Budapest 22. ker.	24	26	26	489	83	42
Budapest 23. ker.	29	35	133	355	23	23

* A kerületek lakott lakásaira vetítve.

A főváros határaihoz legközelebb eső kerületekben egyértelműen dominált a szomszédos agglomerációs települések felé irányuló mobilitás, az átmeneti kerületekben ez a kapcsolat gyengébb, de még mindig fennáll, míg a belső kerületekben nincsenek ilyen egyértelmű kapcsolódások, de az is igaz, hogy összességében kevesebben is költöznek ki a belvárosból az agglomerációba.

Az eddig ismertetett folyamatokat lényegében csak néhány település kiemelkedő léptékű lakásfejlesztése írta felül, amely a távolabbi városrészekből is jelentős számú beköltözőt vonzott. Ilyen volt elsősorban Dunakeszi, Érd és Szigetszentmiklós. Mindegyikben kiugróan nagy számban kínáltak új építésű, viszonylag olcsó társasházi lakásokat, amelyekben több ezer Budapestről kitelepülő háztartás jelent meg a vizsgált tíz évben.

Sajátos az idősebb kitelepülők választása, akik inkább az üdülőterületekre, sokszor a már meglévő üdülőikbe költöznek. A 60 év feletti háztartásfők átlagosnál nagyobb aránya kimutatható a Dunakanyarba (Szentendre, Szigetmonostor, Pócsmegyer, Leányfalu, Tahitófalu) és a Pilis településeire (Pilisszántó, Pilisszentkereszt) irányuló mobilitásban. (A felsorolt települések mindegyikén meghaladja a korosztály részesedése a 15%-ot, miközben az összes kiköltöző háztartásfőnek csak 11%-a múlt el 60 éves a költözés idején.)

6. tábla

A legnagyobb mértékű budapesti kitelepülés által érintett agglomerációs települések rangsora, 2001–2011

A kiköltöző háztartások száma szerint		A kiköltöző háztartások céltelepülésen belüli aránya szerint, %	
Dunakeszi	3974	Remeteszőlős	46,0
Érd	3667	Telki	38,4
Szigetszentmiklós	3226	Csomád	35,3
Budaörs	1849	Üröm	34,0
Gyál	1621	Nagytarcsa	30,7
Veresegyház	1554	Nagykovács	29,6
Dunaharaszti	1517	Diósd	27,7
Szentendre	1501	Veresegyház	26,9
Szigethalom	1445	Pócsmegyer	26,3
Fót	1342	Csömör	26,2
Vecsés	1127	Mogyoród	25,2
Pomáz	1099	Pilisjászfalu	23,9
Pécel	1090	Dunakeszi	23,9
Biatorbágy	1073	Szigetmonostor	23,6
Göd	1071	Szigethalom	23,5
Kistarcsa	1004	Budajenő	23,2
Diósd	987	Biatorbágy	22,8
Gyömrő	970	Maglód	22,4
Maglód	953	Kistarcsa	22,4
Budakeszi	893	Délegyháza	22,4

Az említett nagyobb városok mellett számos kisebb településen is olyan mértékű beáramlás zajlott az elmúlt években, ami alapvetően megváltoztatta azok népességének számát és összetételét. Az alig háromszáz lakásból álló Remeteszőlősön közel minden második háztartásfő budapesti kitelepülő, de Telkiben, Csomádon, Ürömmön és Nagytarcsán is 30 százalék fölötti az újonnan kiköltözők aránya. Ugyanakkor még a nagyobb településeken sem ritka, hogy a kiköltözők aránya meghaladja a 20 százalékot (pl. Dunakeszi, Biatorbágy, Szigethalom, Szigetszentmiklós).

Arányát tekintve rendkívül csekély a Vácra és Százhalombattára irányuló migráció (3–4%), ami alátámasztja azt az ingázási és egyéb mutatókon alapuló megállapítást, hogy e települések agglomerációs kötődése vitatható.⁵⁾ Ugyanez érvényes Vácra, Visegrád, Dunabogdány, illetve Ócsa esetében is, ahol kissé magasabb, de 10 százalék alatti a kiköltözők aránya. Ugyanakkor néhány településre mindez az alacsony költözési arányok ellenére sem érvényes. Így Tök és Perbál esetében a helyi ingatlanpiac szűkössége és a magas árak korlátozták a további bővülést (7–8%), a Gödöllő irányába kitelepülőket pedig vélhetően a

⁵⁾ Dr. Tóth Géza: *Az agglomerációk, településgyűttek lehatárolásának eredményei*. In: *Területi Statisztika*, 54/3.

közelebb eső agglomerációs települések vonzották – azt pedig, hogy a város alacsony volumenű lakásépítése mennyiben oka és mennyiben következménye az ide irányuló kisebb mobilitásnak, az ismert adatok alapján nehéz lenne eldönteni.

Van néhány olyan település, ahová jelentős számú beköltözés mutatható ki, ez azonban nem Budapestről, hanem a környező településekről jelentkezik (Vác, Százhalombatta).

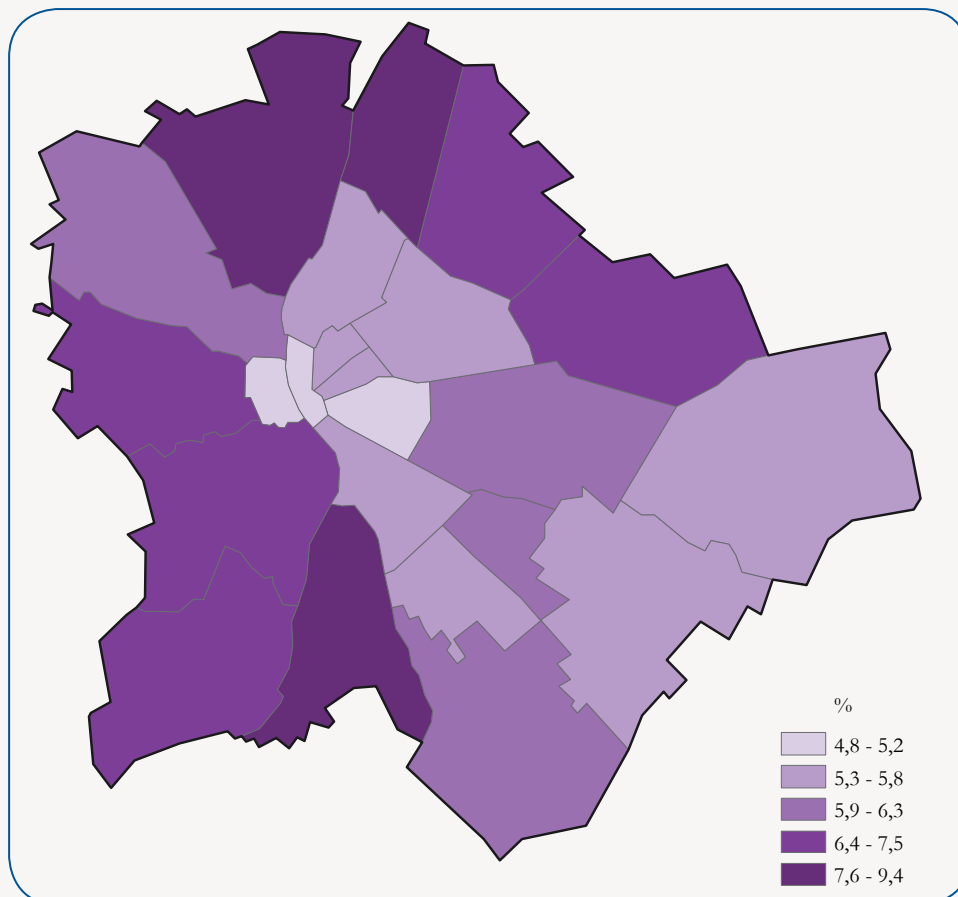
7. tábla

Agglomerációs települések, ahol a Budapestről odaköltöző háztartások aránya 10 százalék alatti

Település	Budapestről 2001–2011 között beköltöző háztartások aránya
Alsónémedi	9,6
Visegrád	9,6
Ócsa	9,2
Dunabogdány	8,5
Vácrátót	8,0
Pilisszentiván	7,8
Tök	7,7
Perbál	7,3
Gödöllő	6,9
Százhalombatta	4,1
Vác	3,5

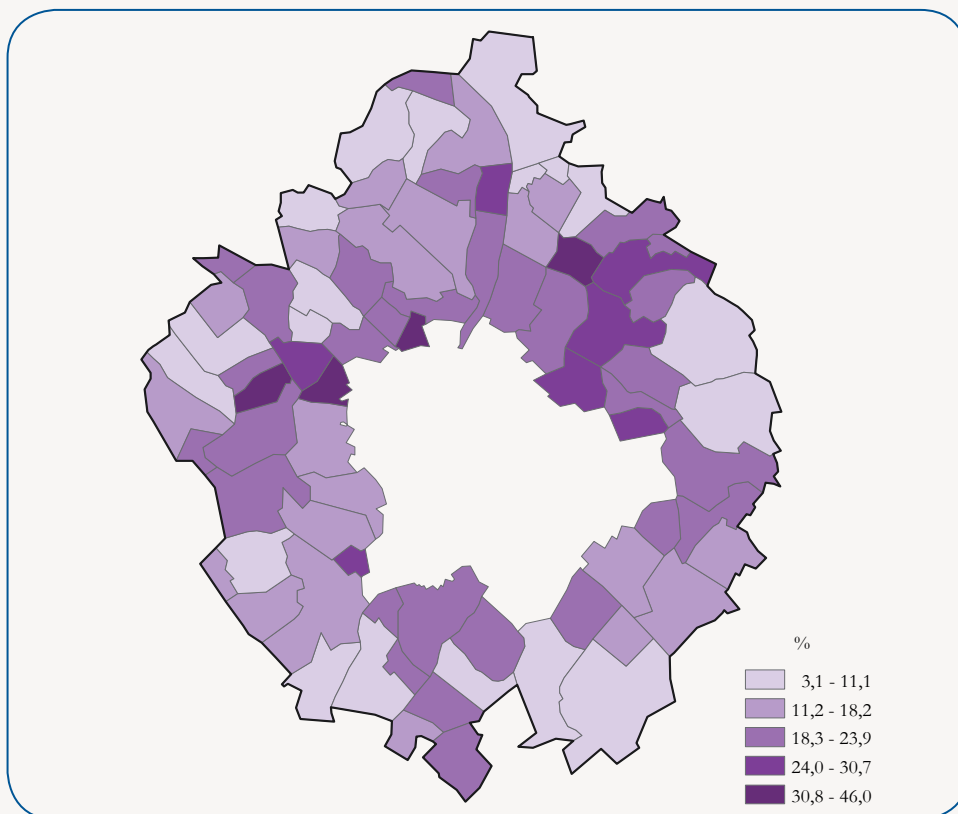
9. ábra

2001–2011 között a budapesti kerületekből az agglomerációba költözött háztartások aránya



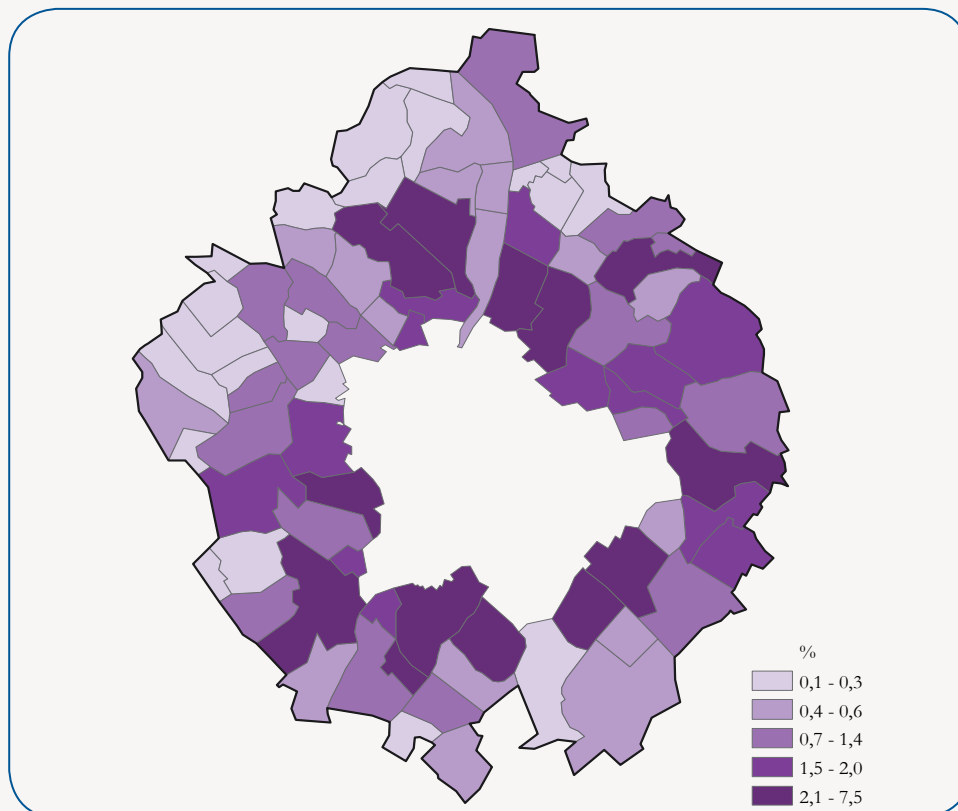
10. ábra

2001–2011 között Budapestről kiköltözött háztartások aránya az agglomerációs települések lakásaiban



11. ábra

2001–2011 között Budapestről kiköltözött háztartások megoszlása az agglomerációs települések között



Az agglomerációból Budapestre költözők területi jellemzői

A vizsgált tíz év alatt az agglomerációból Budapestre költöző 22 ezer háztartás kerületek közötti megoszlásában is felismerhetők, bár nem annyira határozottak a kiköltözőknél leírt tendenciák, tehát általában több a költözés az adott agglomerációs szektorhoz közel eső kerületekbe, azonban a legtöbb agglomerációból beköltöző háztartás célpontja nem valamelyik külső, hanem két átmeneti, a XI. és a XIII. kerület.

8. tábla

**Az agglomerációból 2001 óta Budapestre költöző háztartások tízezer lakott lakásra jutó száma
(az agglomerációs szektor lakott lakásaira vetítve)**

Összeíráskori lakóhely	Korábbi lakóhely (agglomerációs szektor)					
	Északi	Keleti	Délkeleti	Déli	Nyugati	Északnyugati
Budapest 01. ker.	8	6	5	10	20	26
Budapest 02. ker.	20	17	9	18	91	86
Budapest 03. ker.	32	28	21	35	63	239
Budapest 04. ker.	121	57	30	24	35	44
Budapest 05. ker.	7	12	7	9	18	16
Budapest 06. ker.	16	19	13	19	25	28
Budapest 07. ker.	24	37	18	26	38	35
Budapest 08. ker.	22	40	34	35	49	35
Budapest 09. ker.	25	25	40	36	39	30
Budapest 10. ker.	20	52	61	27	25	21
Budapest 11. ker.	25	30	27	116	248	56
Budapest 12. ker.	9	13	6	18	54	30
Budapest 13. ker.	94	65	41	48	67	114
Budapest 14. ker.	67	116	52	41	54	65
Budapest 15. ker.	42	54	17	17	21	16
Budapest 16. ker.	16	80	14	9	13	15
Budapest 17. ker.	9	78	73	13	16	12
Budapest 18. ker.	15	24	163	29	19	16
Budapest 19. ker.	6	15	43	21	18	14
Budapest 20. ker.	11	13	42	41	19	16
Budapest 21. ker.	10	10	23	90	22	12
Budapest 22. ker.	6	6	9	43	39	8
Budapest 23. ker.	2	5	10	12	5	2

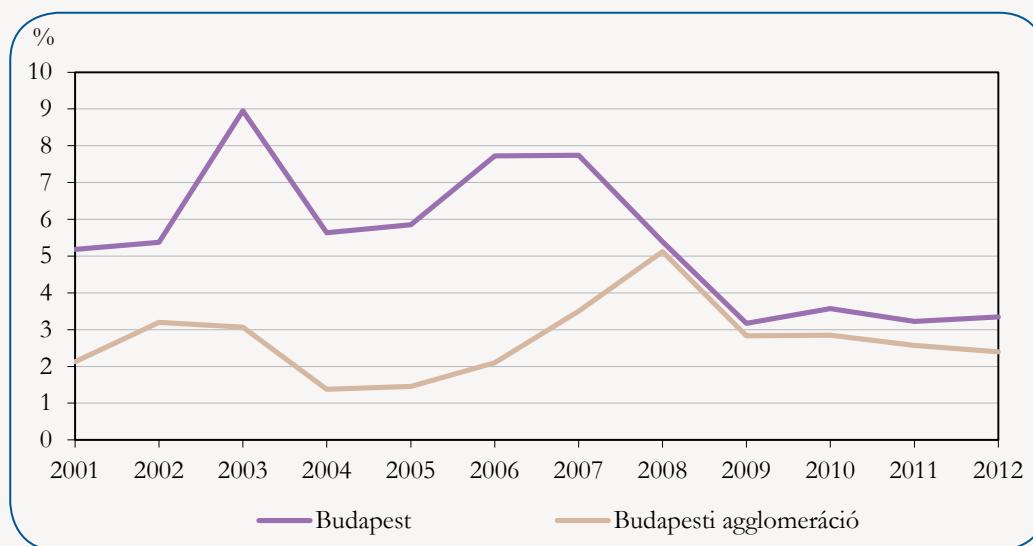
Az agglomeráció és Budapest lakáspiaca

A 2000 utáni első években Budapesten az értékesített lakások száma évi 40 ezer körül volt. Erről a szintről 2003-ban 67 ezerre ugrott az eladások száma, ami a teljes lakáspiac 9 százalékát tette ki. Az agglomerációban eközben enyhébb, de szintén kimutatható volt az élénkülés, az ismert adatok alapján a 2001. évi lakáspiaci forgalom 5 ezerre tehető, ez a következő évben már 7 ezer közelébe emelkedett. 2002-ben és 2003-ban (Budapesten csak ez utóbbi évben) kimutatható a támogatott lakáshitelezés által generált forgalomemelkedés, ami 2004-re Budapesten és az agglomerációban is lecsengett. Ezt követően 2006-tól újabb, ezúttal a devizahitelezés fellendüléséhez köthető bővülés következett be. Az adatok értelmezésében bizonytalanságot okoz, hogy az adatok forrása 2008-tól tekinthető kétséget kizáróan teljes körűnek.⁶⁾

2008 után a piacra kerülő lakások éves aránya Budapesten alig haladja meg a 3 százalékot, az agglomerációban pedig ennél is kevesebb.

12. ábra

Lakáspiaci forgalom a lakásállomány százalékában

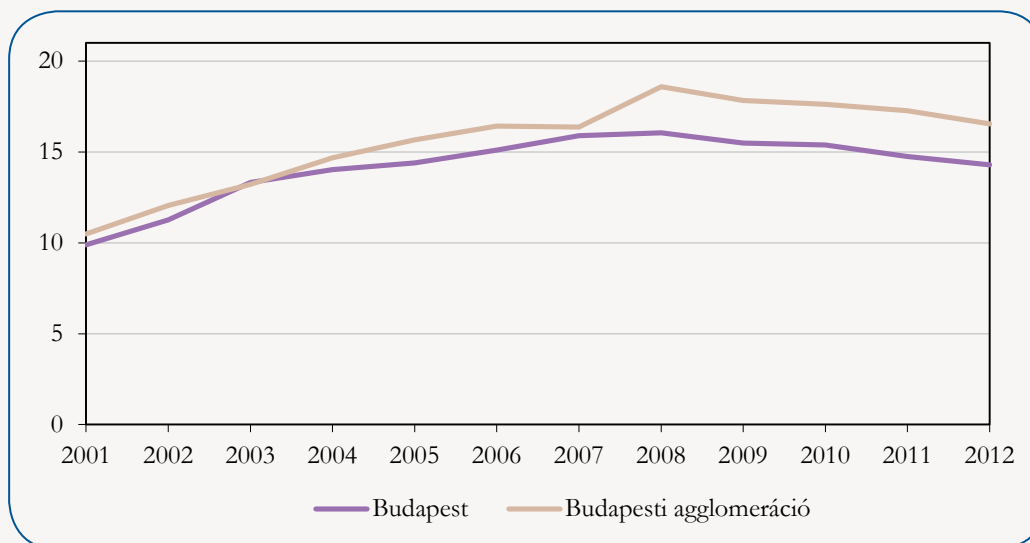


A lakások átlagos ára 2008-ig hasonlóan alakult Budapesten és az agglomerációban: 2001-ben 10 millió forint körül volt az árszint (Budapesten 9,9, az agglomerációban 10,5 millió forint). Ez 2007-ig 16 millió forint környékére emelkedett (15,9 illetve 16,4 millió forint). 2008-tól nőtt a különbség az agglomeráció javára, és ettől kezdve 2012-ig végig 2 millió forint fölötti volt a két terület árszintjének eltérése. 2012-ben 14,3 és 16,6 millió forint volt az eladott lakások átlagos ára Budapesten, illetve az agglomerációban.

⁶⁾ Az adatok 2007-ig az illetékhivatalok, ez után a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV, korábban APEH) illetékeljárásban rögzített adatbázisából származnak. A KSH 2008-ig csak a városok adatait vette át. Az agglomerációs településekre vonatkozó forgalmi és áradatakat az FHB Jelzálogbank Nyrt. hozzájárulásával az általuk kezelt adatok alapján mutatjuk be. A kiadványban ismertetett érték- és tranzakciós adatok minden esetben a használt és az új lakásokra együttesen értendők.

13. ábra

Az eladott lakások átlagos árának alakulása Budapesten és az agglomerációban



Az agglomerációban jóval nagyobb a lakások jellemző mérete, így a hasonló árszint mellett a fővárosban magasabb az egy m²-re jutó átlagár. Budapesten a vizsgált években az eladott lakások átlagos nagysága 58 és 61 m² között ingadozott, míg az agglomerációban a kezdeti 73 m²-ről az időszak végére 80 m² közelébe emelkedett. A budapesti négyzetméterárak végig, többé-kevésbé állandóan 12–14 százalékkal haladták meg az agglomeráció átlagát. 2012-ben Budapesten 239, az agglomerációban 209 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár.

Az agglomeráción belül a Nyugati és az Északnyugati szektorok árai jelentősen meghaladják mind Budapest, mind pedig a többi agglomerációs terület árszintjét. Az időszak végén az előbbiben 35, míg az utóbbi területen 26 százalékkal volt magasabb egy lakás átlagos ára, mint az agglomeráció egészében.

9. tábla

Az értékesített lakások átlagos árának alakulása

(ezer Ft)

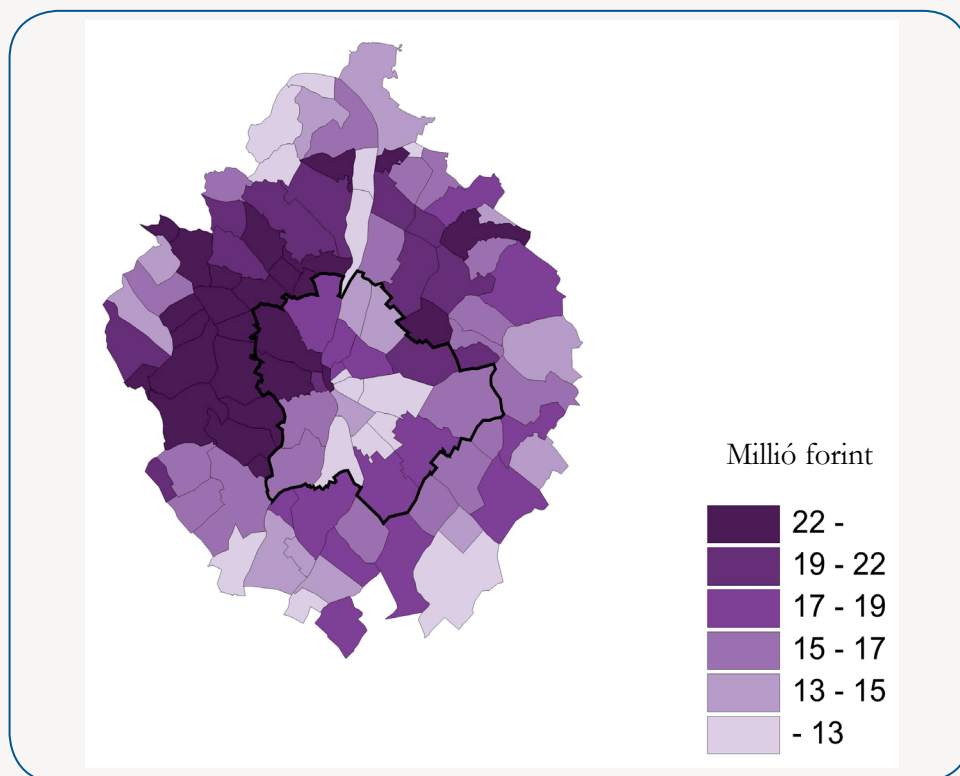
Év	Budapest	Északi szektor	Keleti szektor	Délkeleti szektor	Déli szektor	Nyugati szektor	Északnyugati szektor
2001	9,9	8,2	10,7	8,7	9,4	14,1	13,6
2002	11,3	10,2	12,2	10,2	11,0	15,6	16,6
2003	13,3	11,5	13,2	11,9	12,2	16,0	17,0
2004	14,0	11,5	14,7	14,6	13,3	18,8	18,9
2005	14,4	12,4	14,4	15,0	14,7	20,1	19,1
2006	15,1	13,4	15,9	15,6	15,4	19,6	21,9
2007	15,9	14,6	15,6	15,8	14,6	20,7	19,8
2008	16,1	17,7	18,4	16,5	16,6	25,4	22,3
2009	15,5	16,7	17,1	15,4	16,1	23,7	21,5
2010	15,4	16,6	16,6	14,1	15,4	23,3	22,5
2011	14,7	16,1	17,0	13,9	14,7	22,2	22,5
2012	14,3	15,9	16,4	12,9	14,0	22,4	20,8

A 2008 utáni lakáspiaci válság átrendezte a területek árviszonyait. A Nyugati szektorban 7 százalékos volt az árak mérséklődése 2008 és 2012 között, miközben a Délkeleti szektorban 22, a Keletiben 16 százalékkal estek a lakásárak. A többi területen, ideértve Budapestet is, 10–12 százalék között volt az árcsökkenés mértéke.

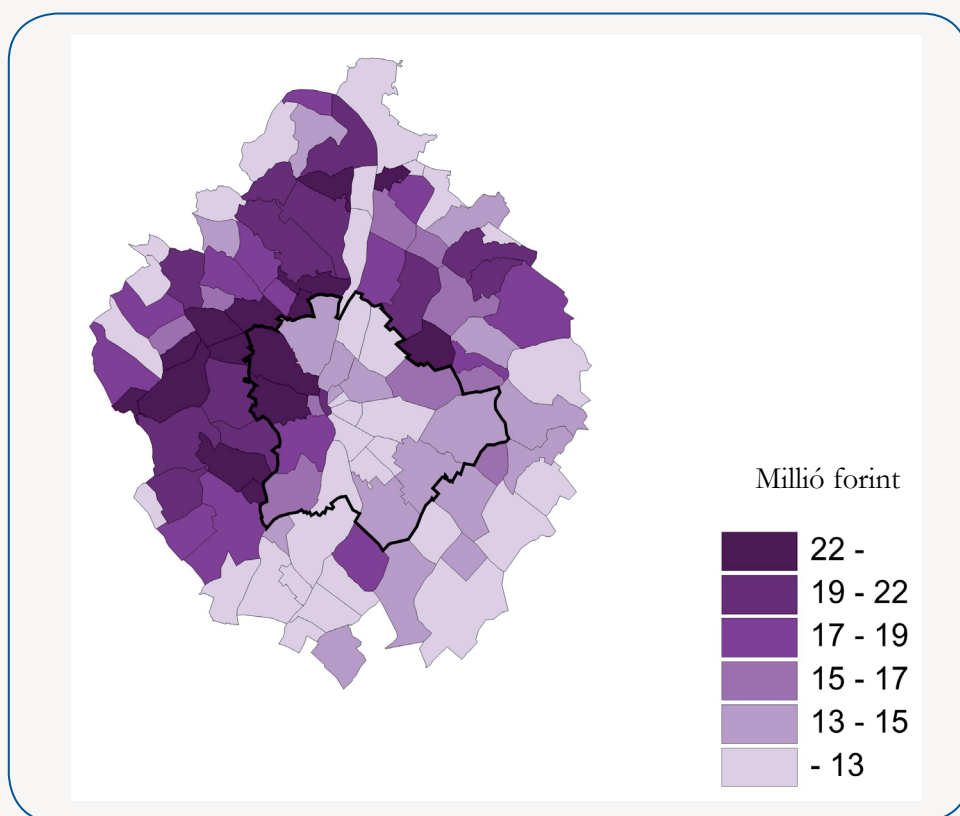
14. ábra

Az értékesített lakások átlagos ára Budapesten és az agglomerációban

2008



2012



Háztartások az agglomeráció lakáspiacán

A Budapestről kiköltöző háztartások az átlagosnál magasabb arányban lakástulajdonosok, ritkábban bérelnek lakást, míg a Budapestre költözőknek csak 75 százaléka birtokolja a lakását. A beköltözők körében a lakásbérlés a budapesti átlagnál is magasabb, és döntően magánlakások bérletét jelenti (10%). A beköltözők között ugyancsak magas az egyéb jogcímen magánlakásban lakók aránya.

10. tábla

Háztartások aránya a lakáshasználat jogcíme szerint Budapesten és a budapesti agglomerációban

(%)

A lakáshasználat jogcíme	Budapestről az agglomerációba költözők	Budapesti agglomeráció együtt	Az agglomerációból Budapestre költözők	Budapest
Tulajdonos	92,5	92,7	75,0	83,6
Lakást bérel	2,7	3,7	14,8	11,9
Egyéb	4,8	3,6	10,2	4,4
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

A Budapestről kiköltözők lakásának átlagos alapterülete 97 m², ez 8-m²-rel több, mint a területre jellemző lakásméret. A beköltözők helyzete e tekintetben az ellenkezője, 59 m²-es lakásnagyságuk elmarad a budapesti átlagtól, ami 65 m².

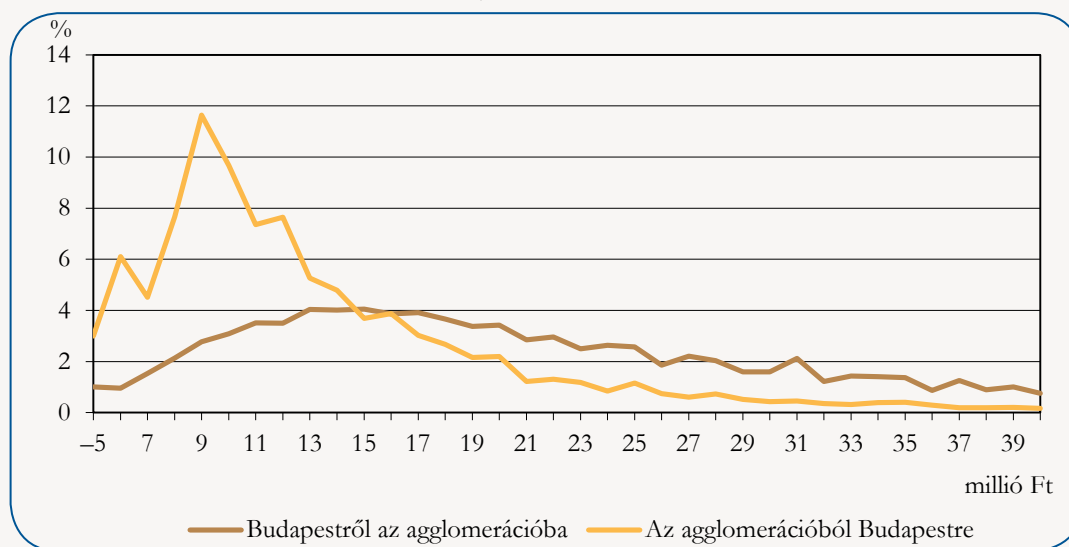
A továbbiakban részletesebben megvizsgáljuk a lakástulajdonos háztartások lakáspiaci helyzetét. A rendelkezésünkre álló két adatforrás összekapcsolásával kísérletet tettünk a népszámlálásban megfigyelt háztartások által lakott lakások értékének megbecslésére. Az ingatlanforgalmi statisztikai adatok alapján megállapított függvénnyel kiszámítottuk a költöző háztartások lakásának értékét.⁷⁾ Az értékelés minden esetben a 2011–2012-es évek árszínvonalára készült.

A kapott értékek eloszlása a beköltözők esetében erősen kicsúcsosodik 6 és 13 millió forint között, az agglomerációból Budapestre költözők 60 százaléka ebbe a tartományba eső lakásban lakik, az ennél magasabb értékek előfordulása meredeken csökken.

A kiköltözők megfelelő görbéje jóval egyenletesebb eloszlást mutat, 17 millió forint fölött már mindig a kiköltözők aránya a magasabb.

15. ábra

2001 és 2011 közötti időszakban az agglomeráció és Budapest között költözők eloszlása lakástulajdonuk értéke szerint

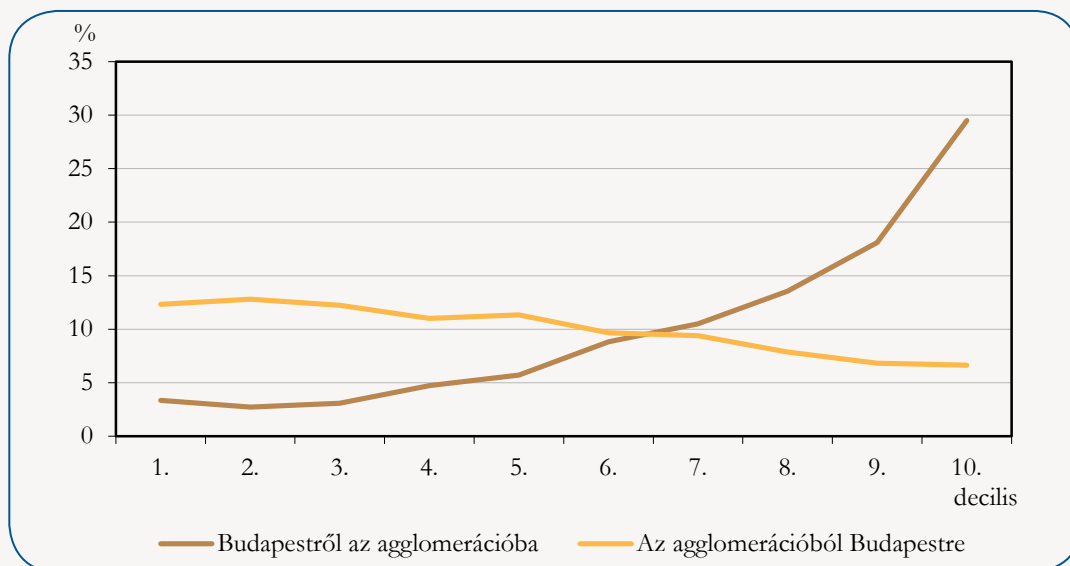


⁷⁾ A számítást loglineáris regresszióval végeztük. A függő változó a négyzetméterár, a magyarázó változók a lakás építési éve, a településre (kerületre) és épülettípusra jellemző fajlagos ár és a lakás nagysága volt. A lakás teljes árát a népszámlálási adatbázisban szereplő alapterület és a becsült négyzetméterár szorzataként kaptuk.

A Budapestre költözők eloszlása nagyjából követi az itt található lakások ár szerinti eloszlását, így majdnem egyenletes a lakásár szerint képzett tizedekben, ezzel szemben az agglomerációba költözők erőteljesen felülreprezentáltak a legmagasabb értékű lakásokban. Az összes kiköltöző 48 százaléka az agglomeráció legmagasabb értékű 20 százalékában lakik.

16. ábra

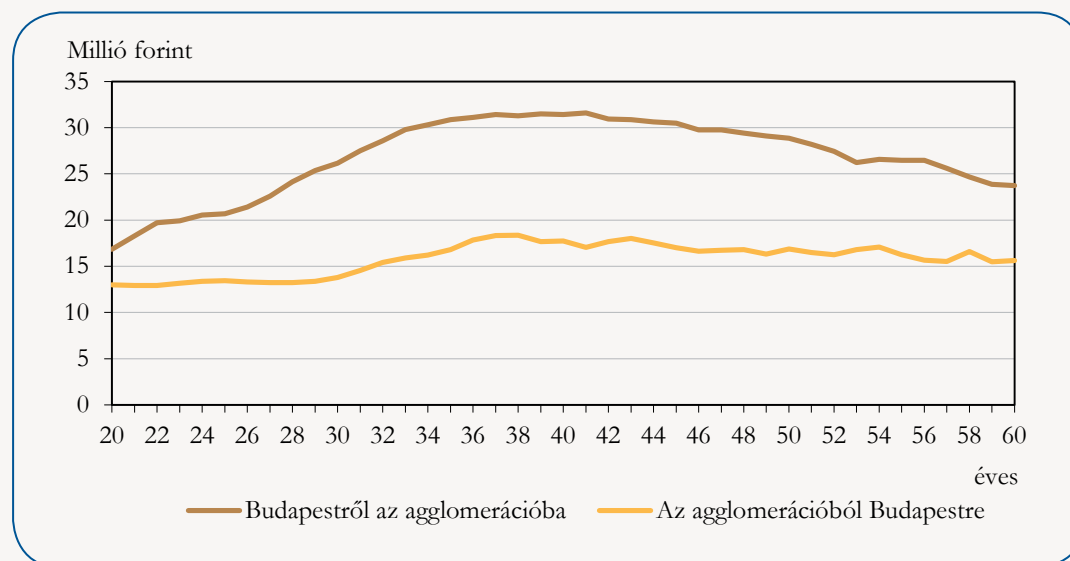
2001 és 2011 közötti időszakban az agglomeráció és Budapest között költözők eloszlása a lakásérték szerint képzett decilisekben



A megvásárolt lakás értéke összefügg a háztartásfő életkorával. A Budapestre költöző fiatalok jellemzően 13 millió forint körüli lakást szereznek, később ez az érték eléri a 18 millió forintot, majd az idősebbeknél valamelyest csökken. A kiköltözők közül a 34–45 évesen költözők lakásának értéke 30 millió forint fölött van, a fiatalabbaknál az érték alacsonyabb szintről indulva meredeken emelkedik, az idősebb korban költözőknél csökken.

17. ábra

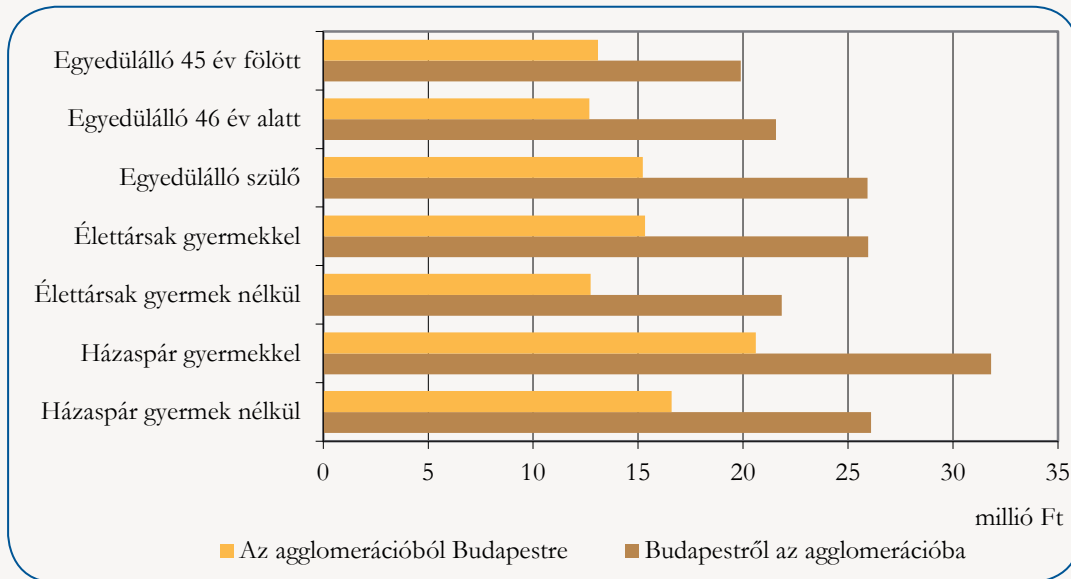
2001 és 2011 közötti időszakban az agglomeráció és Budapest között költözők lakásának értéke a háztartásfő költözéskori életkora szerint



Az agglomerációba költöző háztartások közül a gyermekes családok élnek a legmagasabb értékű lakásokban, ennek átlaga megközelíti a 32 millió forintot. A gyermeket nevelő élettársak, az egyedülálló szülők és a gyermek nélküli házaspárok lakásának jellemző értéke 26 millió forint körül van, míg a fiatal egyedülállók és a gyermek nélküli élettársak ennél olcsóbb, átlagosan 22 millió forintra becsülhető értékű lakásban élnek. A legolcsóbb lakásokba a 45 év fölötti egyedülállók költöztek. Körülbepfeltételezhetően gyakoribb a lakáspiacra lefelé való elmozdulás, a korábban felhalmozott lakásvagyon más célra fordítása. Ezek hátterét és motívumait azonban a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehet megállapítani.

18. ábra

2001 és 2011 közötti időszakban az agglomeráció és Budapest között költözők lakásának értéke háztartás-összetétel szerint



A népszámlálási adatok számos kérdés megválaszolását tették lehetővé az agglomerációban zajló folyamatokkal kapcsolatban. Felmérhettük a folyamat nagyságrendjét, kiterjedtségét és az érintett népesség legfontosabb jellemzőit. Az itt megfogalmazódó megállapítások számos további kérdést vetnek fel, amelyekre további elemzések és újabb kutatások, egyéb adatforrások bevonása adhatnak választ.

Melléklet

A budapesti agglomeráció települései szektorok szerint

Északi szektor	Keleti szektor	Délkeleti szektor	Déli szektor	Nyugati szektor	Északnyugati szektor
Csomád	Csömör	Alsónémedi	Délegyháza	Biatorbágy	Budakalász
Csörög	Erdőkertes	Ecser	Diósd	Budajenő	Csobánka
Dunakeszi	Gödöllő	Felsőpakony	Dunaharaszti	Budakeszi	Dunabogdány
Fót	Isaszeg	Gyál	Dunavarsány	Budaörs	Kisoroszi
Göd	Kerepes	Gyömrő	Érd	Herceghalom	Leányfalu
Órbottyán	Kistarcsa	Maglód	Halásztelek	Páty	Nagykovácsi
Sződ	Mogyoród	Ócsa	Majosháza	Perbál	Pilisborosjenő
Sződliget	Nagytarcsa	Üllő	Pusztazámor	Telki	Piliscsaba
Vác	Pécel	Vecsés	Sóskút	Tinnye	Pilisjászfalu
Vácrátót	Szada		Százhalombatta	Tök	Pilisvörösvár
	Veresegyház		Szigethalom	Törökbálint	Pilisszántó
			Szigetszentmiklós	Zsámbék	Pilisszentiván
			Taksony		Pilisszentkereszt
			Tárnok		Pilisszentlászló
			Tököl		Pócsmegyer
					Pomáz
					Remeteszőlős
					Solymár
					Szentendre
					Szigetmonostor
					Tahitótfalu
					Üröm
					Visegrád

Felhasznált irodalom

Kovács Zoltán – Sági Zsolt – Dövényi Zoltán: *A gazdasági átalakulás földrajzi jellemzői a Budapesti agglomerációban*. In: Földrajzi értesítő, 2001/191–217.

Lakásviszonyok az ezredfordulón. KSH, 2005.

Dr. Tóth Géza: *Az agglomerációk, településegységek lehatárolásának eredményei*. In: Területi Statisztika, 54/3.

[Táblázatok](#)

gaborne.szekely@ksh.hu

info@ksh.hu

Telefon: (+36-1) 345-6789