

Budapesti Mozaik 16. A fővárosi lakásépítések alakulása, 2001–2011

A tartalomból

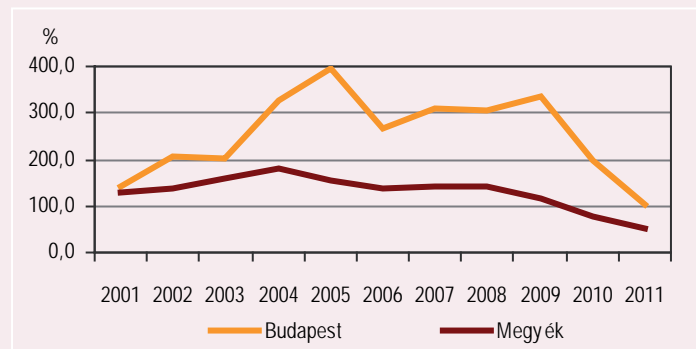
- 1 Bevezető
- 1 Lakásépítések, építési engedélyek
- 2 Építetők és építési cél
- 3 Építési forma
- 3 Az épített lakások nagysága és szobaszám szerinti összetétele
- 3 Lakásállomány

A lakáspolitikában bekövetkezett változások, valamint a gazdasági válság az elmúlt években jelentősen befolyásolták a lakásépítések alakulását. A 2000-es évek elején bevezetett hiteltámogatási rendszer nyomán az évtized első felében fellendült a lakásépítések száma, az évtized közepén mintegy kétszer annyi lakást vettek használatba, mint a 90-es évek elején. 2008-tól kezdődően azonban a romló gazdasági környezet, a hitelezési feltételek változása, majd a lakásépítési kedvezmények megszűnése miatt az 1990-es évek végére jellemző mélypont közelébe került a lakásépítés. A lakásépítések időbeli ingadozását erőteljes térbeli koncentráció kísérte, míg 2001-ben a lakások 16%-át, addig tíz évvel később 25%-át adták át Budapesten.

Lakásépítések, építési engedélyek

Az 1990-es években Budapesten a lakásépítések volumene az országos-hoz hasonlóan alacsony szintre esett vissza, ebben az időszakban a fővárosban éves átlagban 3750 lakás készült. A 2000-es évek első felében a lakásépítések az alacsony bázishoz képest intenzíven növekedtek, éves átlagban mintegy 8000 lakást vettek használatba. Az építkezések számának bővülése ingadozásokkal ugyan, de 2009-ig folytatódott, amit a következő két évben erőteljes visszaesés követett. A 2006–2009-es évek átlagánál 2010-ben már egyharmaddal kevesebb lakás épült, a 2011-ben átadott lakások száma pedig alig több mint fele volt az előző évnek.

A lakásépítések alakulása, 2000=100,0



1. ábra

Az építkezések 2010–2011. évi visszaesése a fővárost jobban érintette, mint az ország többi települését összességében, így az építkezések főváros centrikussága is mérséklődött (2005-ben még 30% volt.)

1. tábla

Az épített és megszünt lakások és a kiadott építési engedélyek száma Budapesten

Év	Épített	Megszűnt	Kiadott lakásépítési engedély, db
	lakás, db		
2001–2005	39 675	2 910	62 961
2006	8 239	1 090	11 514
2007	9 654	807	11 065
2008	9 477	654	12 084
2009	10 385	1 628	7 537
2010	6 186	543	6 528
2006–2010	43 941	4 722	48 728
2011	3 192	505	2 901
2001–2011	86 808	8 137	114590
Ország=100,0	24,7	16,7	30,6

2001 és 2011 között a fővárosban közel 115 ezer lakásépítési engedélyt adtak ki, ebből 63 ezret az időszak első öt évében. Az évtized második felében – a lakáspiac telítődése és a tőkehiány miatt – 48 ezerre csökkent a kiadott engedélyek száma. Az igazán jelentős visszaesés 2009-ben és 2010-ben következett be, ennek ellenére az új építési engedélyek száma még meghaladta a használatba vett lakásokét. 2011-ben a kiadott engedélyek száma kevesebb, mint a fele volt az előző évnek, s e radikális csökkenéssel az engedélyek száma már az épített lakásokénál is alacsonyabb volt. Az építési kedv csökkenése később érte el a fővárost, mint az ország más területeit, országosan már egy évvel korábban, 2010-ben is elmaradt a kiadott engedélyek száma a használatba vett lakásokétól.

2. tábla

Tízezer lakosra jutó épített lakás

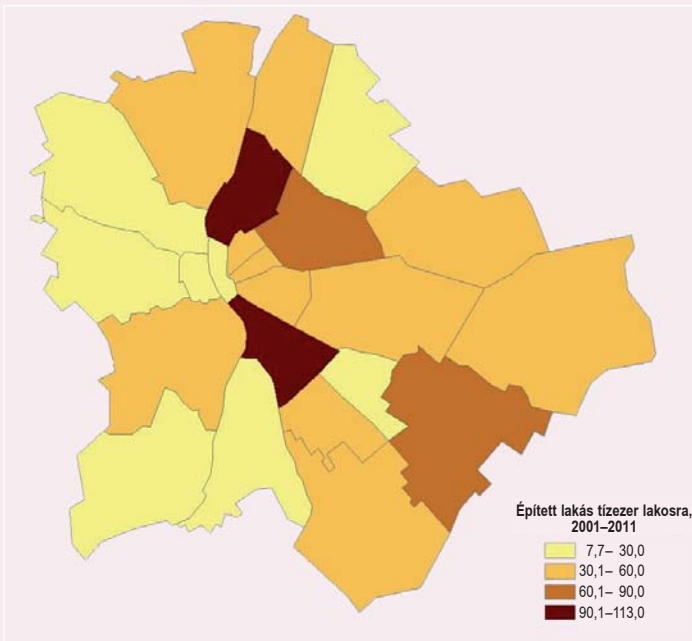
Év	Budapest	Megyék átlaga
2001–2005	46	33
2006	49	31
2007	57	32
2008	56	32
2009	60	26
2010	36	18
2006–2010	46	28
2011	18	11
2001–2011	46	29

2001–2011 között a lakásépítések intenzitása a fővárosban jóval nagyobb volt, mint az ország megyéiben együttvéve. Az időszak egészében Budapesten 10 ezer lakosra 46 épített lakás jutott, több mint másfélszerese a megyék átlagának. Ez a különbség a 2001–2005 közötti periódusban valamelyest kisebb volt, 2006 és 2009 között azonban évről-évre növekedett. Ezekben az években az építkezések népességhez viszonyított száma Budapesten meghaladta az évtized elejére jellemző átlagot, míg a megyék összességében elmarad attól. Az építkezések 2010–2011. évi csökkenésével a főváros és az ország más térségei közötti különbség – a korábbi jóval alacsonyabb mutató érték mellett – csökkent.

A lakásépítések intenzitása a főváros kerületei között nagy szóródást mutatott; a 2001–2011. évek átlagában a tízezer lakosra jutó lakásépítések száma 8 és 113 között mozgott, jóval átlag feletti volt a IX. és a XIII. kerületben, míg a belső kerületek közül az I., II. és V. kerületben lényegesen elmaradt az átlagostól. A mutató kimagasló IX. és XIII. kerületi értékei az e kerületekben zajló rehabilitációval; a korábbi ipari területek beépítésével és a korszerűtlen lakások helyébe épített új lakásokkal hozható összefüggésbe.

2. ábra

Tízezer lakosra jutó épített lakás Budapest kerületeiben, 2001–2011. évek átlaga



Építetők és építési cél

A fővárosi lakásépítésekben – az ország más térségeivel ellentétben – a vállalkozói kör szerepvállalása a meghatározó. Budapesten 2001 és 2011 között az átadott lakások több mint háromnegyedét vállalkozások megbízásából építették, míg az ország megyéiben a természetes személyek dominanciája érvényesült. Az egyéb építetők aránya nem számottevő, különösen Budapesten elenyésző.

A vizsgált időszak első felében a vállalkozások háromnegyed részben voltak jelen a fővárosi lakásépítésekben, az ezt követő időszakban arányuk tovább növekedett, mind a természetes személyek mind az egyéb építetők rovására. E tekintetben jelentősebb fordulat 2011-ben következett be, ebben az évben a lakásépítések számának drasztikus visszaesésével párhuzamosan a vállalkozói lakásépítések aránya is mérséklődött, míg a ter-

mészetes személyek és egyéb építetők által épített lakások aránya növekedett.

3. tábla

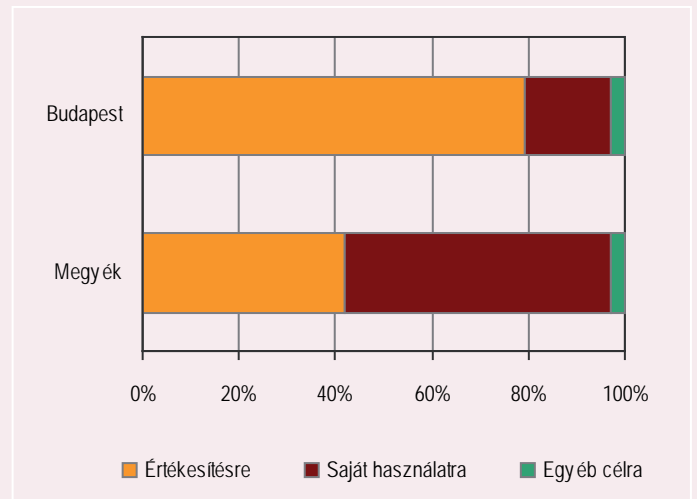
Az épített lakások megoszlása építetők szerint Budapesten

Év	Természetes személyek	Vállalkozások	Egyéb építetők
2001–2005	21,3	74,0	4,7
2006	19,2	80,2	0,6
2007	14,7	83,4	1,9
2008	18,6	81,3	0,1
2009	17,7	80,4	1,9
2010	16,1	83,0	0,9
2006–2010	17,3	81,6	1,1
2011	25,0	71,1	4,0
2001–2011	19,4	77,8	2,8
2001–2011. évi megyei átlag	68,5	27,8	3,7

Az építetők kör szerkezete az építési cél szerinti struktúrát is nagymértékben befolyásolja, mivel a vállalkozások és az önkormányzatok elsősorban értékesítés és bérbeadás, a természetes személyek pedig többnyire saját használatra építtetnek. Mindezekből adódóan a főváros és az ország más területein épült lakások építési cél szerinti összetétele alapvetően különbözik egymástól. Budapesten a 2001 és 2011 között épült lakások közel nyolctizedét értékesítésre szánták, míg az ország megyéiben a saját használatra épült lakások voltak túlsúlyban, az átadott lakások kétharmada tartozott ebbe a körbe.

3. ábra

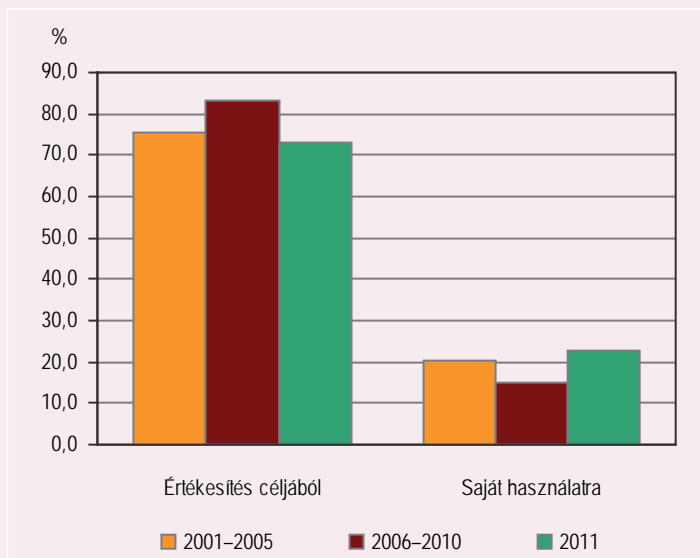
Az épített lakások megoszlása építési cél szerint, 2001–2011. évek átlaga



Budapesten a vizsgált időszakban a vállalkozói lakásépítések élénkülésével összefüggésben, az értékesítés céljából épült lakások aránya növekvő tendenciájú volt, a 2001–2005 között használatba vett lakások háromnegyede, a 2006–2010 között épülteknek már 80%-ot meghaladó aránya tartozott ebbe a körbe. 2011-ben a lakásépítések számának visszaesése az építési cél szerinti megoszlásban is változást hozott; az értékesítésre szánt lakások aránya 78%-ra csökkent, és nem érte el az évtized második felére jellemző értéket.

4. ábra

Az értékesítés céljából és a saját használatra épített lakások arányának alakulása Budapesten



Építési forma

Az építési forma alakulása egyebek mellett függ az adott terület település-szerkezeti viszonyaitól, és az építés és a településrendezés szabályaitól is. Az ország más területeivel ellentétben Budapesten a többszintes több-lakásos építési forma a legelterjedtebb, az ilyen típusú lakások száma ingadozásokkal ugyan de az ezredfordulót követő évtizedben növekvő tendenciát mutatott. A 2001–2010 közötti időszak első felében évente átlagosan közel 5400, második felében 6000 feletti lakás készült ebben a formában, míg a családi házas építkezések száma 1200, illetve 980 volt éves átlagban. Az évtized első és második fele között a többszintes több-lakásos építkezés súlya nem változott számottevően, míg a családi házas építési forma veszített jelentőségéből, a lakóparki és egyéb építkezések javára. A használatba vett lakások 2010-ben kezdődő, de 2011-ben még erőteljesebbé váló csökkenése átrendezte az új építésű lakások építési forma szerinti összetételét; a többszintes több-lakásos építkezések részesedése tovább emelkedett, nőtt a családi házak aránya is, míg a lakóparki és egyéb építési forma elenyészővé vált.

4. tábla

Az épített lakások építési forma szerinti összetétele Budapesten

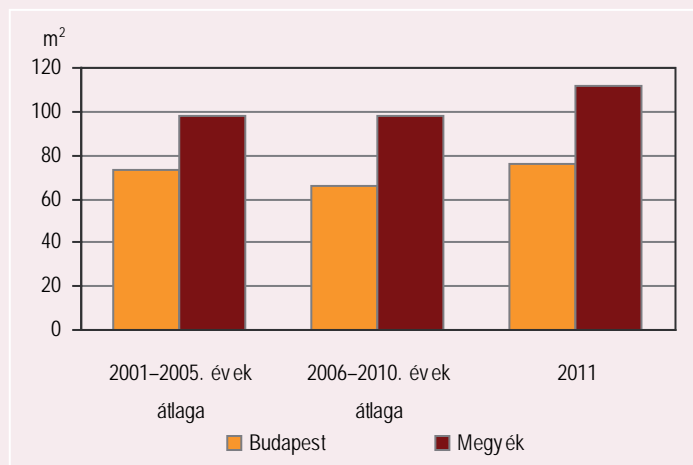
Év	Családi házas	Többszintes több-lakásos	Lakóparki	Egyéb
	formában épült lakások aránya, %			
2001–2005	15,1	68,0	–	16,9
2006	13,0	65,4	19,2	2,4
2007	9,9	75,6	12,4	2,1
2008	11,4	68,8	12,9	6,9
2009	10,5	67,7	16,0	5,8
2010	11,3	62,4	23,8	2,5
2006–2010	11,1	68,5	16,2	4,2
2011	19,2	75,3	3,3	2,2
2001–2011	13,3	68,5	8,3	9,9
2001–2011. évi megyei átlag	64,8	26,8	1,5	6,9

Az épített lakások nagysága és szobaszám szerinti összetétele

A 2001 és 2011 között a fővárosban átadott lakások átlagos alapterülete évente eltérően alakult, 62 és 91m² között szóródott. A nagyobb, 70 m² feletti értékek az évtized első felére voltak jellemzőek. A családi házas építési forma visszaesésével párhuzamosan, az évtized második felében kisebb alapterületű lakások épültek. A 2006–2010-ben épült lakások átlagos alapterülete 66 m² volt, 7 m²-rel kisebb, mint az előző öt éves periódusban. 2011-ben a családi házas építkezések arányának növekedésével, az átlagos alapterület is emelkedett, 10 m²-rel haladta meg az évtized második felére jellemző értéket. Az ország más térségeiben jóval nagyobb lakások épültek, mint a fővárosban. A 2001–2011-es évek átlagát tekintve a Budapesten épült lakások átlagos alapterülete 70 m² volt, 29 m²-rel kisebb a megyék átlagánál. E tekintetben a főváros és a vidék közötti eltérés az időszak folyamán erősödött, 2011-ben a különbség közel másfélszerese volt az évtized első felére jellemzőnek.

5. ábra

Az épített lakások átlagos alapterülete



A fővárosban és a vidéken épített lakások alapterületének különbségei az átadott lakások nagyság-kategória szerinti összetételében is tükröződnek. A 2008-tól rendelkezésre álló adatok szerint, a fővárosban épített lakások mintegy hattizede 60 m²-nél kisebb alapterülettel készült, míg a többi településen a lakások kevesebb, mint egynegyede tartozott ebbe a kategóriába. A legszámtalóbb különbség a 100 m²-nél nagyobb alapterületű lakásoknál tapasztalható; Budapesten a lakások 13%-a, a megyékben pedig több mint 40%-a épült 100 m²-nél nagyobb alapterülettel. Budapesten a 2001 és 2011 között átadott lakások közel négytizede kétszobás, 26%-a pedig három szobával épült, a négy és többszobások 21%-ot, az egy szobásak 15%-ot képviseltek. Az ország más térségeire jellemző értékek ettől lényegesen eltértek; a négy- és többszobások aránya kétszerese, míg az egy szobával épülteké alig több mint harmada volt a budapesti arányoknak. E lényeges összetételbeli különbségek főként az építési formák eltérőségével és az ebből adódó alapterület-különbségekkel hozhatók összefüggésbe; a budapesti többszintes több-lakásos építkezések kisebb, a vidéki családi házas lakások nagyobb alapterülettel készültek. A szobaszám szerinti összetétel változásai a vizsgált időszakon belül is megfigyelhetők; a lakásépítések számának 2010-től kezdődő csökkenése az egy- és kétszobás lakások arányának a mérséklődését, a három- és főként a négy és több szobával készültek hányadának a növekedését eredményezte. 2011-ben Budapesten a négy és több szobával épült lakások részaránya több mint a duplája volt a 11 éves átlagnak, míg az egy- és kétszobások részesedése mintegy felére mérséklődött.

5. tábla

Az épített lakások összetétele szobaszám szerint Budapesten

Év	Egy	Kettő	Három	Négy- és több
	szobával épített lakások aránya, %			
2001–2005	14,9	36,0	26,4	22,8
2006	14,7	39,0	28,1	18,1
2007	14,4	45,8	24,4	15,4
2008	14,1	39,0	26,4	20,5
2009	15,2	40,6	25,3	18,9
2010	13,9	38,5	27,6	20,0
2006–2010	14,5	40,8	26,2	18,5
2011	11,7	36,5	25,9	25,8
2001–2011	14,6	38,5	26,3	20,7
2001–2011. évi megyei átlag	5,6	20,1	31,3	43,0

Lakásállomány

Az ezredforduló utáni időszakra jellemző, az 1990-as évekénél intenzívebb lakásépítések megmutatkoznak a lakásállomány változásában is. A 2011. évi népszámlálás előzetes adatai alapján Budapesten a 2001. évi összeíráshoz képest 10%-kal (a megyékben 7,2%-kal) növekedett a lakásállomány. Ez a 90-es évek alacsony növekedési üteménél erőteljesebb emelkedést jelent. A vidéki településekenél nagyobb állománynövekedés ellenére a lakások területi koncentrációja nem változott; ahogy 10 évvel korábban, úgy jelenleg is minden 5. lakás Budapesten található.

6. tábla

A lakásállomány főbb adatai, 2011

Megnevezés	Budapesten	A megyékben
Lakásállomány, 2011	903 221	3 479 673
A 2011. évi lakásállomány a 2001. évi %-ában	110,0	107,3
Lakott lakások aránya	87,0	88,9
Száz lakott lakásra jutó lakos	215	260
Lakások átlagos alapterülete, m ²	64	77 ^{a)}

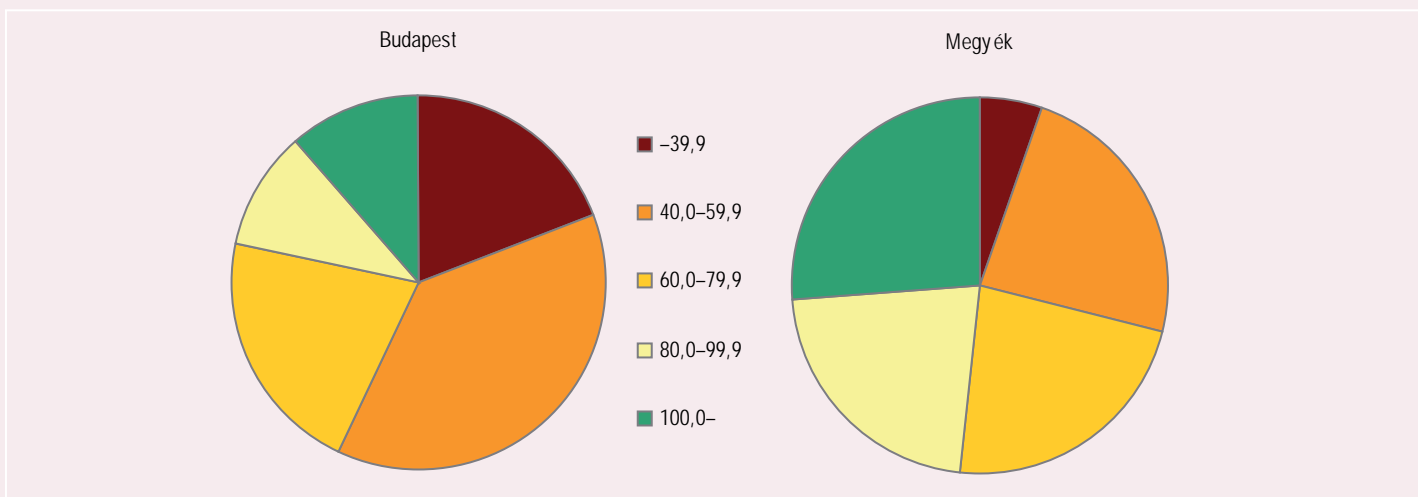
a) ország összesen

A fővárosban összeírt 903 ezer lakás közül 786 ezer volt lakott, az üresen álló, vagy más célra (pl. irodáknak, orvosi rendelőknek) használt lakások aránya 13%, 6,3 százalékponttal nagyobb, mint a megyékben átlagosan. A lakásállomány növekedésének eredményeként (mely együtt járt a lakónépesség csökkenésével) a laksűrűség csökkent. 2011-ben Budapesten száz lakott lakásra 215 lakó jutott, 17-tel kevesebb, mint egy évtizeddel korábban. A csökkenés mértéke nagyobb volt, mint a megyékben, a főváros javára fennálló különbség azonban nem változott, a budapesti laksűrűségi mutató 45 fővel kisebb a megyék átlagánál.

A lakásállomány összetétele – a vidéki településekkel ellentétben – a kisebb alapterületű lakások irányába tolódott el és a lakásnagyság-kategória szerinti összetételt tekintve nőttek a főváros és az ország más területei közötti különbségek. A fővárosban a lakásállomány közel egyötöde 40 m²-nél kisebb alapterületű, a megyékben együttesen a lakások 5,4%-a tartozott ebbe a kategóriába. Ugyanakkor a budapesti lakásállomány alig több mint egytizedének alapterülete haladja meg a 100 m²-t, az ország más területein ez az arány eléri a 26%-ot.

A lakásállomány megoszlása alapterület-nagyságkategória szerint, 2011

6. ábra



**További információk, adatok,
(linkek):**
[Módszertan](#)
www.ksh.hu

Elérhetőségek:
judit.vida@ksh.hu
Telefon: (+36-1) 345-1293
Információs szolgálat
Telefon: (+36-1) 345-6789