

Lakásépítések az Észak-Alföldön, 2000–2009

A tartalomból

- 1 Bevezető
- 1 A lakásépítés volumene, tendenciája
- 3 Lakásépítés építetők és építési cél szerint
- 4 Lakásépítés építési forma szerint
- 5 Az épített lakások nagysága
- 5 Az épített lakások felszereltsége
- 6 Lakásmegszűnés
- 7 Lakásállomány
- 7 A lakásépítés költségei

Bevezető

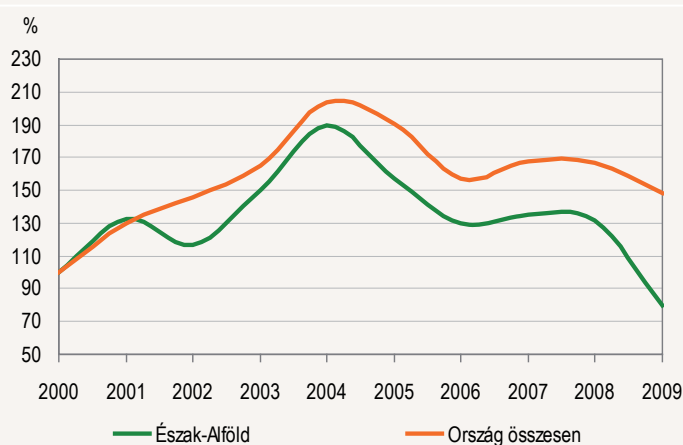
A lakásépítések alakulása fontos konjunktúra-mutató, amely jelentős hatást gyakorol az építőipari tevékenység – és a hozzá kapcsolódó területek – iránti keresletre, befolyásolva ezzel a gazdaság teljesítményének alakulását. Más aspektusból, a GDP felhasználási oldaláról tekintve pedig a felhalmozásban játszik szerepet. Ezen belül Magyarországon a nemzetgazdasági beruházásoknak 19%-át adták a lakásberuházások a 2000–2008 közötti időszakban. A lakásépítések révén korszerűsödik a lakásállomány, amely a nemzeti vagyion része, megváltozik az épített környezet, melyek befolyásolják a lakosság életkörülményeit, életminőségét.

A lakásépítés volumene, tendenciája

Magyarországon az 1990-es években a lakásépítések volumene igen alacsony szintre esett vissza, így éves átlagban csupán 27 ezer lakás épült, szemben a nyolcvanas évekre jellemző 69 ezerrel. A 2000-es évek első felében ugyan az alacsony bázishoz képest jelentős növekedés történt, azonban az építések volumene (34 ezer lakás/év) változatlanul elmaradt az 1980-as évekéitől. Ezzel egyidejűleg módosult a lakáspiaci szereplők összetétele, ugyanis a vállalkozások építetők szerepvállalása fokozódott, így bővült az eladásra szánt lakások köre. A 2000-es évek második felét azonban már csökkenő, stagnáló építések jellemezték, és ezen belül 2009-ben a gazdasági válság és ezzel összefüggésben a hitelpiaci feltételek változásai következtében jelentős visszaesés történt: az előző évhez képest az építések száma 10%-ot meghaladóan csökkent, jelentős területi különbségek mellett.

Észak-Alföldön a lakásépítések száma 2000–2009 között nagyjából az országos tendenciának megfelelően változott. 2009-ben azonban az ország régiói közül Észak-Alföldön esett vissza a legnagyobb mértékben a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi hattizedére.

Épített lakások, 2000=100



1. ábra

Észak-Alföldön 2000–2009 között évente átlagosan 4800 lakás épült. A régiót alkotó megyék közül Hajdú-Biharban és Szabolcs-Szatmár-Beregben nagyjából azonos számú, 2000 lakást, Jász-Nagykun-Szolnok megyében pedig 900 lakást vettek használatba évente.

Épített lakások

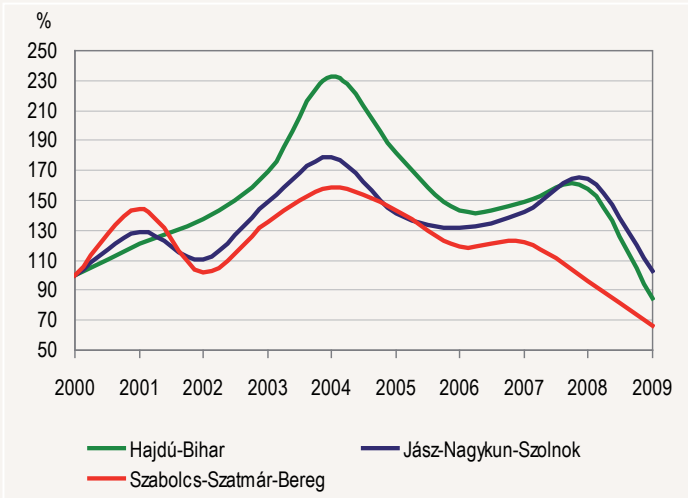
1. tábla

Év	Hajdú-Bihar	Jász-Nagykun-Szolnok	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Észak-Alföld
	megye			
2000	1 340	662	1 625	3 627
2001	1 618	855	2 346	4 819
2002	1 845	731	1 658	4 234
2003	2 270	984	2 206	5 460
2004	3 115	1 182	2 580	6 877
2005	2 437	937	2 329	5 703
2006	1 920	872	1 931	4 723
2007	1 991	940	1 988	4 919
2008	2 111	1 089	1 562	4 762
2009	1 139	683	1 073	2 895
2000–2009. évek átlaga	1 979	894	1 930	4 802

A 2000-es évek első felére jellemző növekedés Hajdú-Bihar megyében volt a legnagyobb ütemű, amit igen nagymértékű visszaesés követett, és a 2009. évi építések volumene nem érte el az évezred elejét sem.

Épített lakások Észak-Alföld megyéiben, 2000–100

2. ábra



A vizsgált időszakban Jász-Nagykun-Szolnok és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben is 2004-ben épült a legtöbb lakás. Ezt követően Szabolcs-Szatmár-Beregben szinte folyamatos volt a mérséklődés, és 2009-ben a használatba vett lakások száma kétharmada volt a 2000. évinek. Jász-Nagykun-Szolnokot hullámzó teljesítmény, az építői tevékenység mérsékeltebb változása jellemezte, és a 2009. évi építések kissé felülmúlták a 2000. évit.

A meglévő lakásállomány folyamatos megújulása akkor biztosított, ha az épített lakások száma éves átlagban eléri annak 1%-át. Ez a kritérium évente Hajdú-Biharban közel 2200, Szabolcs-Szatmár-Beregben 2100, Jász-Nagykun-Szolnok megyében 1700-at meghaladó, azaz régiós szinten 6000 új lakás használatbavételét jelentené. A 2000-es években az optimális szintet Szabolcs-Szatmár-Beregben 2001-ben, valamint az évtized közepén, 2003–2005 között, Hajdú-Biharban pedig ez utóbbi időintervallumban érték el. Jász-Nagykun-Szolnok megyében a lakásépítések a vizsgált évek mindegyikében az ideális érték alatt maradtak.

A régió kistérségei közül a Nyíregyházi és a Hajdúhadházi kistérségekben 2000–2009 között az épített lakások száma folyamatosan meghaladta lakásállomány 1%-át, és a debreceniben, a derecske-létavértesiben, a hajdúszoboszlói, a hajdúszoboszlói és a kisvárdai is többször elérte, vagy megközelítette ezt a szintet; a többiben viszont rendre elmaradt a kívánatostól.

A lakásépítés intenzitását az előbbi mellett más mutatóval, nevezetesen a tízezer lakosra jutó építések számával is méri.

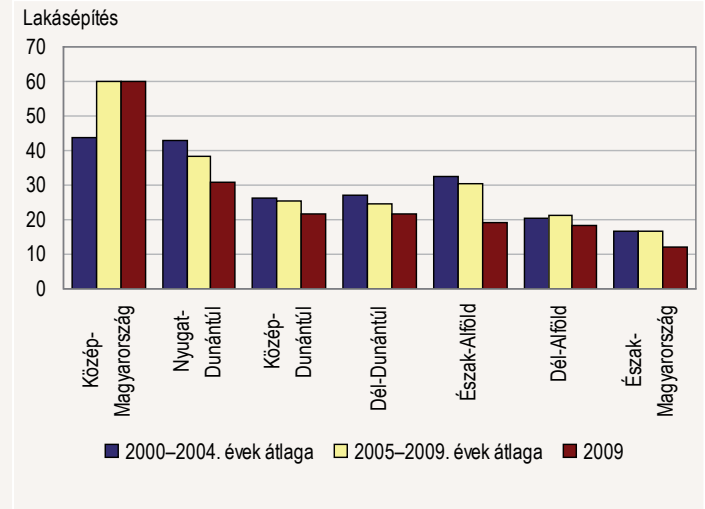
Ez alapján Észak-Alföldet a növekedési periódusokban, vagyis a 2000-es évek első felében az országos átlagot meghaladó intenzitású építések jellemezték. A tízezer lakosra jutó lakásépítések száma Közép-Magyarország és Nyugat-Dunántúl után e térségben volt a legmagasabb, az országos átlagot meghaladó. 2005-től kezdődően azonban Észak-Alföld mutatója rendre az országos átlag alatt maradt annak ellenére, hogy 2005–2008 között a térség megtartotta a korábbi pozícióját a rangsorban. A régiók közötti polarizáció ugyanakkor erősödött, ami elsősorban a közép-magyarországi építéseknek az átlagost jóval meghaladó intenzitásában mutatkozott meg. Ez a folyamat 2009-ben tovább erősödött, és ekkorra Észak-Alföld mutatója a dél-alföldi, a dél-dunántúli és a közép-dunántúli régióéhoz vált hasonlóvá, lényegesen elmaradva Közép-Magyarországtól és Nyugat-Dunántúltól.

Az építések intenzitása a régió megyéi közül Hajdú-Biharban volt a legszámtottevőbb, 2000–2004 között az országos átlagot meghaladó, 2005–2009

között pedig ahhoz közeli. Szabolcs-Szatmár-Bereg mutatója az évtized első felében szintén felülmúlta az országost, a második felében azonban már nem érte el azt. Jász-Nagykun-Szolnok megyében az építések fajlagos szintje végig az országos átlag alatt maradt, ugyanakkor az évtized második felében jelentősebb volt, mint az első felében.

3. ábra

Tízezer lakosra jutó lakásépítés régiók szerint



2. tábla

Tízezer lakosra jutó lakásépítés

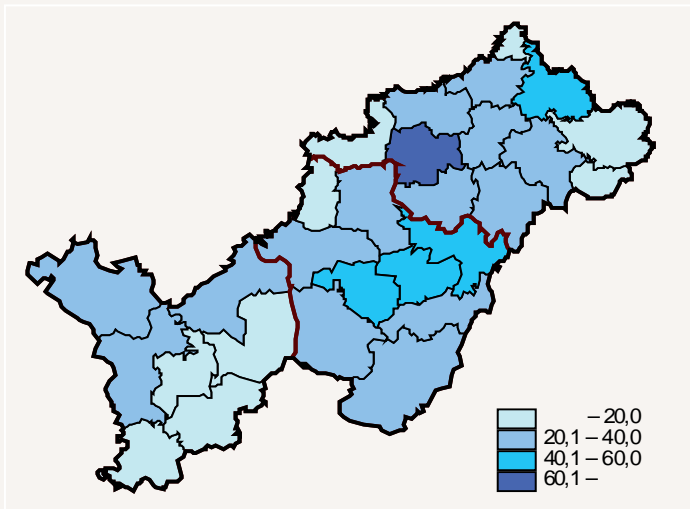
Év	Hajdú-Bihar	Jász-Nagykun-Szolnok	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Észak-Alföld	Ország összesen
	megye				
2000	25	16	29	24	22
2001	29	20	40	31	28
2002	33	18	28	27	31
2003	41	24	38	35	35
2004	57	29	44	45	43
2005	44	23	40	37	41
2006	35	22	33	31	34
2007	37	23	35	32	36
2008	39	27	27	32	36
2009	21	17	19	19	32
2000–2004. évek átlaga	37	21	36	32	32
2005–2009. évek átlaga	35	23	31	30	36

A régió kistérségei szerint vizsgálva a 2000–2009. évek átlagában a tízezer lakosra jutó lakásépítések száma 8 és 62 között szóródott. A legkisebb érték a Törökszentmiklósi, a legnagyobb a Nyíregyházi kistérséget jellemezte.

A régiós átlagnál (31) a 28 kistérség közül 7-ben volt magasabb a fajlagos mutató, elsősorban a megyeszékhelyeket, valamint Hajdúszoboszlót és Vásárosnaményt magukba foglaló térségekben.

Tízezer lakosra jutó lakásépítés az Észak-Alföldön, 2000–2009. évek átlaga

4. ábra



Lakásépítés építetők és építési cél szerint

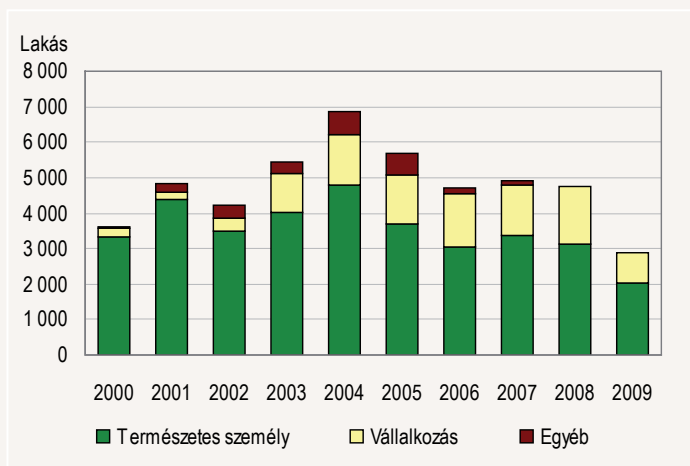
A régió lakásépítésében 2000–2009 között is összességében a természetes személyek szerepvállalása volt a legszámtovább, akik a vizsgált időszakban a lakások közel háromnegyedének voltak az építetői. Ugyanakkor a vállalkozói lakásépítések aránya jelentősen növekedett, az országosnál azonban kisebb maradt.

Észak-Alföldön a vizsgált időszak elején a vállalkozások még csupán egytized részben voltak jelen az építésben. Arányuk 2003–2004-re háromtizedre növekedett, és folyamatosan bővült. 2009-ben már az építések 51%-át adták, így szerepvállalásuk némileg meg is haladta a természetes személyekét. A vállalkozások beruházásában 2000–2009 között összességében a lakások 21%-a épült a régióban (országosan 38%-a, a főváros nélkül számítva pedig 26%-a). A természetes személyek és a vállalkozások mellett más építetők tevékenysége mérsékelte, az önkormányzatok, központi költségvetési szervek és egyéb építetők általában nem tették ki az összes építés tizedét sem.

Észak-Alföldön 2000–2009 között a természetes személyek évente átlagosan 3500 lakás, a vállalkozások pedig 1000 lakás építését finanszírozták. A lakossági beruházású építkezések száma évenként 2000 és 4800 között szóródott, 2009-ben volt a legkisebb, 2004-ben pedig a legnagyobb. A vállalkozások 2008-ban építették a legtöbb (1600) lakást.

Épített lakások építető szerint az Észak-Alföldön

5. ábra



A régió megyéi közül a vállalkozók építetői tevékenysége Jász-Nagykun-Szolnok megyében volt a legnagyobb súlyú, a 10 év átlagában 27%-os. A fő építetők időszakon belüli tevékenységét vizsgálva a térségben a vállalkozások építései 2000-tól kisebb hullámzásokkal ugyan, de fokozódtak 2008-ig, 2009-ben azonban e beruházások is visszaestek. A magánszemélyek építései a régióban és a megyéiben egyaránt 2004-ig erőteljesen bővültek, majd alacsony szintűvé váltak, amit 2009-ben további számottevő csökkenés követett.

Épített lakások építető szerint, 2000–2009. évek átlaga

3. tábla

Építető	Hajdú-Bihar	Jász-Nagykun-Szolnok	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Észak-Alföld
	megye			
Lakás				
Természetes személy	1 486	608	1 439	3 532
Vállalkozás	367	242	339	1 009
Egyéb építető	126	44	91	261
Összesen	1 979	894	1 869	4 802
Megoszlás, %				
Természetes személy	75,1	68,0	74,6	73,6
Vállalkozás	18,5	27,1	20,7	21,0
Egyéb építető	6,4	4,9	4,7	5,4
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Az építetők kör összetétele jelentős eltéréseket mutat kistérségenként. A vállalkozások építetői tevékenysége ugyanis főként a megyeszékhelyekre és a nagyobb városokra koncentrálódik, és a régióban a nyíregyházi, a kunszentmártoni, a szolnoki, továbbá a balmazújvárosi és a debreceni térségekben volt a legelterjedtebb 2000–2009 között. Ugyanakkor egyes kistérségekben (Törökszentmiklósi, Csengeri, Püspökladányi) szinte kizárólag lakossági beruházásban történt építés. A Baktalórántházai, Fehérgyarmati, Ibrány-Nagyhalászi, Vásárosnaményi kistérségekben csupán 1–1 évben tűntek fel a vállalkozások építetőként. Egyéb építetők (önkormányzat, központi költségvetési szerv) nagyobb súllyal a Hajdúszoboszlói kistérségben (27%) tevékenykedtek, de 5% fölötti hányaddal voltak jelen a kiskvárdai, a nyírbátori, a mezőtúri, a szolnoki, a debreceni és a berettyóújfalui körzetekben is.

Az építetők kör szerkezete az építési cél szerinti struktúrát is nagymértékben befolyásolja. A természetes személyek ugyanis zömében saját használatra, a vállalkozások, önkormányzatok pedig elsősorban értékesítés és bérbeadás céljából építtetnek.

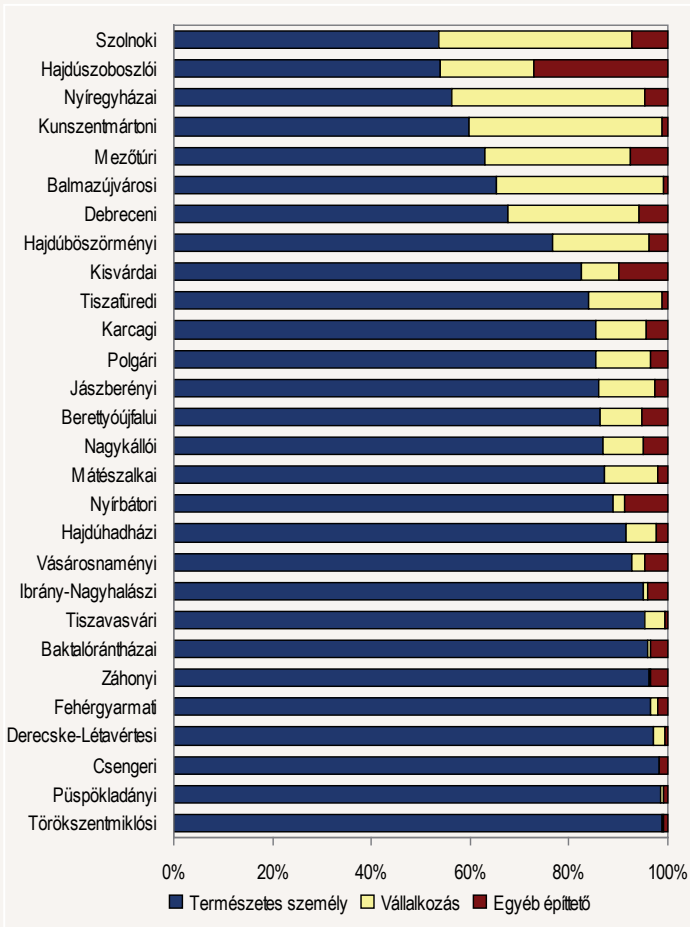
Az előbbiekből adódóan Észak-Alföldön a saját használatra történő építések aránya csökkenő tendenciájú volt 2000 és 2009 között. 2000-ben még a lakások 92%-a készült e célból, 2009-ben csupán 63%-a.

Az értékesítés céljából történő építések részaránya – a vállalkozók fokozódó szerepvállalásával párhuzamosan – bővült. Arányuk az évtized eleji 7%-ról 2006 óta folyamatosan 30% fölért (31–36%) növekedett.

A 2000–2009. évek átlagában a lakások 73%-a saját használatra, 23%-a értékesítés céljából és további 4%-a egyéb célból (ügymint bérbeadás, szolgálati használatra történő átadás, megbízás) épült a régióban.

A 2000–2009. évek átlagában Hajdú-Biharban és Szabolcs-Szatmár-Beregben az építési cél szerinti megoszlás a régiós átlaghoz közelített, míg Jász-Nagykun-Szolnok megyében – a nagyobb részarányú vállalkozói szerepvállalás miatt – az értékesítési célból épült lakások súlya a régiós átlagot meghaladó volt.

Épített lakások megoszlása építető szerint Észak-Alföld kistérségeiben, 2000–2009. évek átlaga



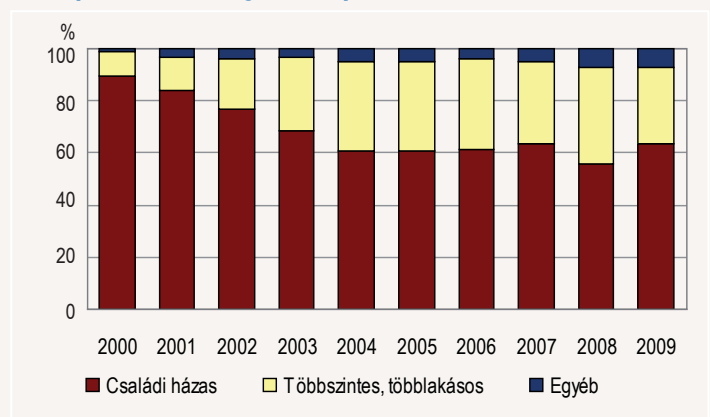
6. ábra

Lakásépítés építési forma szerint

Az épített környezet alakítását, ezen belül a lakásépítést az építési törvény szabályozza. Helyileg az építésnek, így az építési formák megválasztásának is a településfejlesztési koncepció, a helyi építési szabályzat, mint a településrendezés eszközei szabnak keretet.

Észak-Alföldön a családi házas építési forma a legelterjedtebb, ugyanakkor számuk és arányuk is csökkenő tendenciát mutatott az évek során. A 2000–2009 közötti időszak első felében évente átlagosan 3700, a második felében csupán 2800 lakás készült e formában. Ugyanakkor a vállalkozók élénkülő lakás-beruházási tevékenysége a többszintes, többlakásos épületekben épült lakások számát növelte. Így a családi házas építés súlya kilenczetről nagyjából hattizedre, a többszintes, többlakásos épületben használatba vett lakásoké pedig egytizedről három-négytizedre emelkedett, és 2004 óta tartósan ezen a szinten maradt. Az egyéb építési formák is növekvő számban és arányban vannak jelen a régió lakásépítésében. Ezek főképpen csoportházas (sorház, láncház) és lakóparki formák. A lakótelepi építések ugyanis elenyésző számban fordultak elő a 10 év alatt.

Épített lakások megoszlása építési forma szerint az Észak-Alföldön



7. ábra

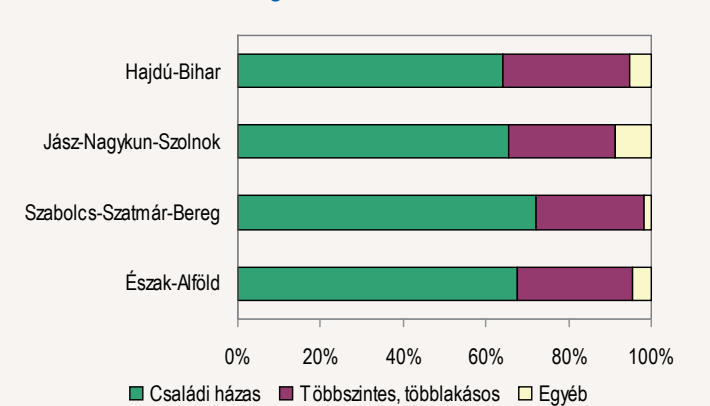
Épített lakások építési cél szerint, 2000–2009. évek átlaga

4. tábla

Építési cél	Hajdú-Bihar	Jász-Nagykun-Szolnok	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Észak-Alföld
	megye			
Lakás				
Saját használatra	1 474	600	1 426	3 500
Értékesítés céljából	432	252	439	1 123
Egyéb célból	73	41	65	179
Összesen	1 979	893	1 930	4 802
Megoszlás, %				
Saját használatra	74,5	67,2	73,9	72,9
Értékesítés céljából	21,8	28,2	22,7	23,4
Egyéb célból	3,7	4,6	3,4	3,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Épített lakások megoszlása építési forma szerint, 2000–2009. évek átlaga

8. ábra



A többszintes, többlakásos építéseknek Hajdú-Biharban, az egyéb formában kivitelezetteknek pedig Jász-Nagykun-Szolnok megyében volt az átlagnál nagyobb szerepük.

Az értékesítésre szánt lakások aránya a régió kistérségeiben jelentős eltéréseket mutat, összefüggésben az építetők struktúra szerinti különbségekkel.

Kistérségenként vizsgálva Észak-Alföld 28 kistérsége közül 11-ben meghaladta a 90%-ot a családi ház-as építési forma részaránya, a legmagasabb pedig a törökszentmiklósi, záhonyi, baktalórántházai térségekben volt. A kistérségek háromnegyedében – 21-ben – a régiós átlagot meghaladó arányt képviselt e forma. A többszintes, többlakásos építkezés a Hajdúszoboszlói, a Nyíregyházai, a Debreceni és a Szolnoki kistérségekben jelentett számottevőbb arányt, a térségek közel felében azonban a 10%-ot sem érte el.

Az épített lakások nagysága

A használatba vett lakások alapterülete Észak-Alföldön 2000–2009 között évente eltérően alakult, 85–97 m² között szóródott. A magasabb, 90 m² illetve e feletti értékek a 2002–2003. évekre, valamint a 2006 utáni időszakra voltak jellemzőek, a legnagyobb méretűek (átlagosan 97 m²-esek) pedig a 2009. évben épült lakások voltak.

Az országban épült lakások átlagos alapterületéhez viszonyítva a régióban épülteké 2000–2006 között annál kisebb, 2007 óta azonban azt meghaladó, ami különösen 2009-ben szembeötlő mértékű. A 2000-es években ekkor épült ugyan a régióban a legkevesebb lakás, azonban alapterületük (97 m²) jóval az országos átlag (89 m²) feletti volt.

A 2000–2009 közötti évek átlagát tekintve az Észak-Alföldön épített lakások átlagos alapterülete 89 m²-t tett ki, ami az országos (92 m²) alatti értéket jelent. A nagyobb lakások jellemzően Hajdú-Biharban épültek, melyek átlagos alapterülete 91 m² volt, 2009-ben pedig meghaladta a 100 m²-t. A Jász-Nagykun-Szolnok megyei mutató (88 m²) 10 év átlagában a hajdú-biharinál kisebb, akárcsak Szabolcs-Szatmár-Beregé (86–87 m²).

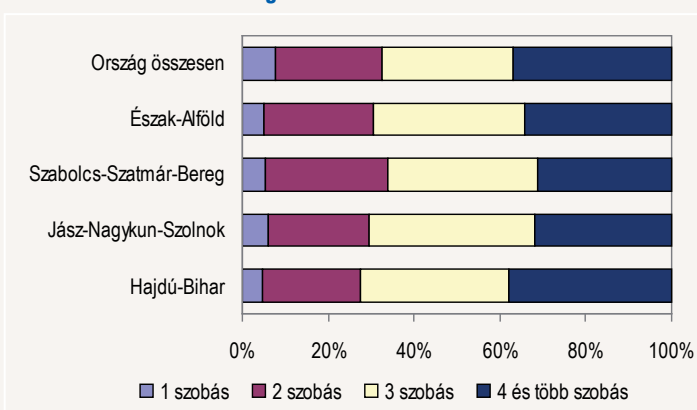
A kistérségekben a lakásnagyság a 2000–2009. évek átlagában 74–100 m² között szóródott. A legnagyobb lakások a Tiszavasvári és a Polgári kistérségben, míg a legkisebb alapterületűek a kunszentmártoniban épültek. Külön figyelemre méltó a Polgári kistérség, ahol 2001–2008 között szinte minden évben 100 m²-nél nagyobb volt az átadott lakások átlagos alapterülete.

A lakások méretének változásával párhuzamosan módosult szobaszám szerinti összetételük is.

Észak-Alföldön az egyszobás lakások aránya 2000–2009 között együttesen az országosnál kisebb volt, 5%-ot tett ki, annak ellenére, hogy a 2002–2006 közötti években az összes lakásépítésen belüli részesedésük a feletti, 6% körüli volt. A lakások 25%-a az országoshoz hasonlóan kétszobás volt, és arányuk tíz év alatt csökkenő tendenciát mutatott. A háromszobások aránya (35%) meghaladta az országost, miközben részesedésük szintén mérséklődött. Ugyanakkor a négy- és többszobás lakások hányada szinte folyamatosan bővült, tíz év alatt megkétszereződött, átlagosan 34%-ot tett ki. Ez azonban még mindig alacsonyabb volt az országosnál (37%).

9. ábra

Az épített lakások megoszlása szobaszám szerint, 2000–2009. évek átlaga

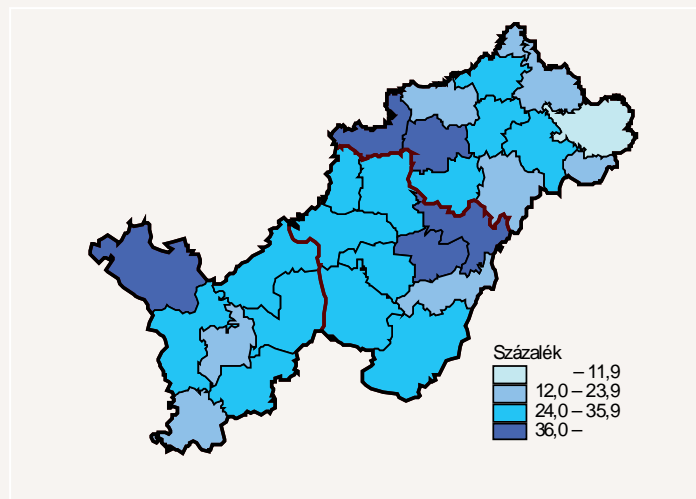


Az épített lakások szobaszám szerinti megoszlása a régió megyéiben jelentős eltéréseket mutat, összefüggésben az alapterületnél tapasztalt különb-

ségekkel. Hajdú-Biharban a négy- és több szobások száma volt a legnagyobb és arányuk meghaladta mind a régiós, mind az országos átlagot, miközben az egy- illetve kétszobásoké itt volt a legkisebb. Jász-Nagykun-Szolnokon és Szabolcs-Szatmár-Beregben a háromszobás lakások részaránya volt a legnagyobb.

10. ábra

A négy- és többszobás lakások aránya Észak-Alföld kistérségeiben, 2000–2009. évek átlaga



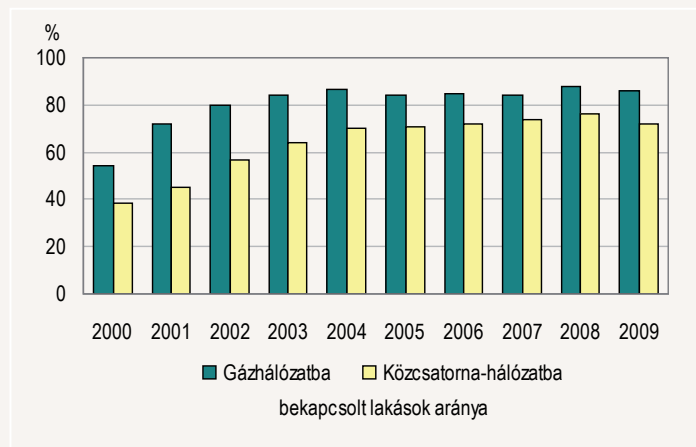
Kistérségek szerint vizsgálva a négy- és többszobás lakások régiós átlagnál nagyobb hányada 6 kistérség (Debreceni, Tiszavasvári, Jászberényi, Hajdúhadházi, Nyíregyházai, Hajdúböszörményi) építéseire volt jellemző

Az épített lakások felszereltsége

A régióban az új építkezések hatására javult a lakásállomány felszereltsége. A 2000–2009 között épített lakások szinte mindegyike fürdőszobával épült. A közüzemi vízhálózatba az országoshoz hasonló részüket (98%-ukat) csatlakoztatták be. Ez az arány a kistérségek közül a Hajdúhadházi (92%) volt a legalacsonyabb.

11. ábra

A gáz-, illetve közcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya az Észak-Alföldön



Tíz év átlagában gázvezeték-hálózatra az épített lakások 81%-át, közcsatorna-hálózatra pedig 65%-át csatlakoztatták rá. Ezek az értékek a megfelelő országos átlagnál (90, 80%) ugyan kisebbek, azonban folyamatosan javulnak. Észak-Alföld közműhálózata ugyanis fokozatosan bővült. 2000–2008

között a gázcsőhálózat közel 800 km-rel, a szennyvízcsatorna-hálózat pedig mintegy 2700 km-rel hosszabbodott.

Mindhárom közmű tekintetében Jász-Nagykun-Szolnok megye épített lakásai tekinthetők a legfelszereltebbeknek, ahol a közüzemi ivóvíz-ellátottság az országosnál is szélesebb körű volt.

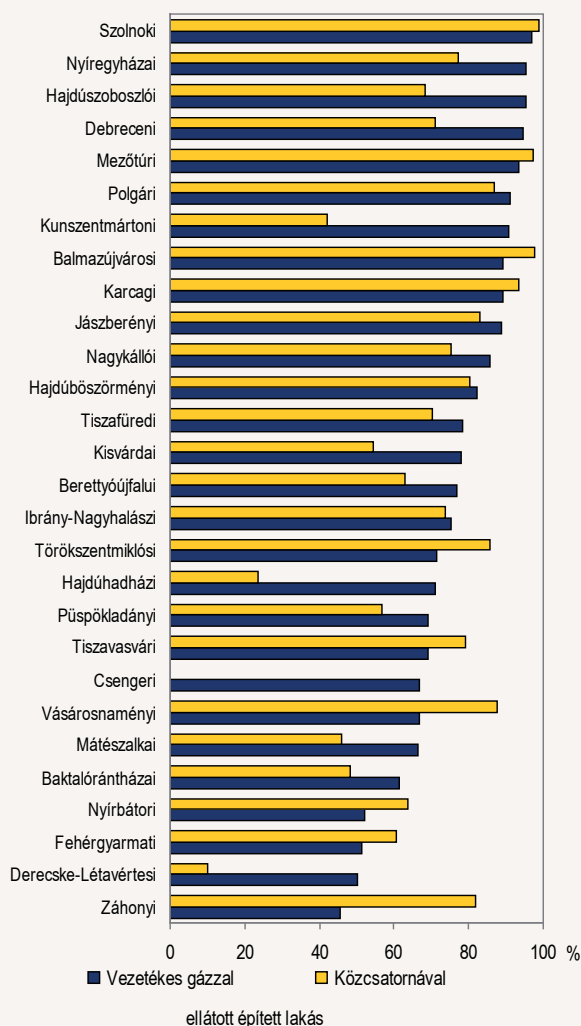
5. tábla

Az épített lakások közművel való ellátottsága, 2000–2009. évek átlaga

Terület	Vezetékes gáz-	Közüzemi ivóvíz-	Közcsatorna-
	hálózatba bekapcsolt lakások aránya, %		
Hajdú-Bihar	83,3	97,6	61,7
Jász-Nagykun-Szolnok	85,2	99,0	75,5
Szabolcs-Szatmár-Bereg	77,0	98,5	62,5
Észak-Alföld	81,1	98,2	64,6
Ország összesen	90,1	98,4	80,0

12. ábra

A vezetékes gázzal és közcsatornával ellátott épített lakások aránya az Észak-Alföld kistérségeiben, 2009



2000-ben a régió 28 kistérségéből 18-ban az átadott lakások kevesebb mint felét kötötték rá a gázhálózatra. Tíz év alatt azonban valamennyi kistérségben emelkedett az átadott, gázhálózatra csatlakozott lakások aránya; a Nagykállói és a Baktalórántházi kistérségben 4–5-szörösére, a Püspökladányi, a Hajdúhadházi, a Csengeri, a Tiszavasvári, a Törökszentmiklósi, a Berettyóújfalui és a Vásárosnaményi kistérségben 2–3-szorosára. A nyíregyházi, a debreceni, a hajdúszoboszlói és a solnoki térségekben – ahol már az évtized elején is magas, 90% körüli volt a gázvezetékekkel épített lakások aránya – a növekedés 6–10 százalékpont között szoródott. A legkisebb mértékben a Záhonyi kistérségben épített lakások gázellátottsága emelkedett, ahol a 2000. évi 44%-os arány alig változott.

Az épített lakások közcsatornázottsága az ezredfordulón még meglehetősen kedvezőtlen képet mutatott. Akkor a kistérségek túlnyomó többségében (négyötödében) az átadott lakások fele csatlakozott a szennyvízhálózatra, ami részben az infrastruktúra kiépítettségének hiányára vezethető vissza. Legkevésbé ellátott Tiszavasvári és Püspökladány térsége volt, ahol 2000-ben a bekapcsolt lakások aránya nem érte el a 10%-ot sem, 2009-re azonban részesedésük 8–9-szeresére növekedett. A fejlesztések következtében tíz év alatt az arányok felcserelődtek abban a tekintetben, hogy 2009-ben csupán a kistérségek ötödében volt 50% alatti a közcsatorna-hálózatra csatlakozott lakások aránya.

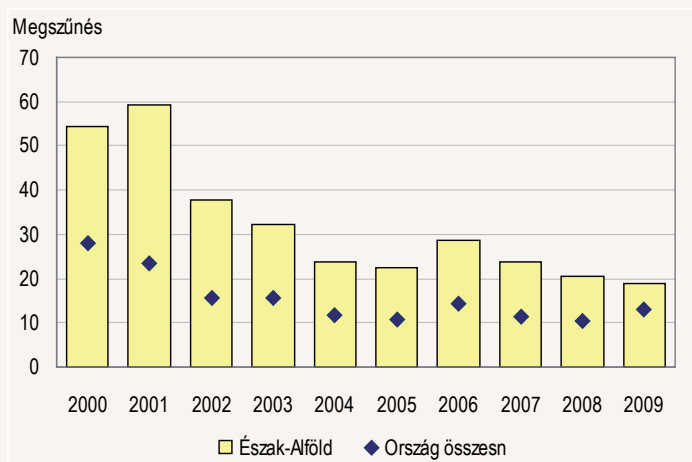
Az évtized végén az előbbieken vizsgált két közmű közül a vezetékes gázzal való ellátottság esetében mutathatók ki kisebb területi különbségek a régióban.

Lakásmegszűnés

Észak-Alföldön 2000–2009 között összesen 15 ezer lakás szűnt meg: Szabolcs-Szatmár-Beregben és Hajdú-Biharban közel azonos számú, 5–6 ezer, Jász-Nagykun-Szolnok megyében 4 ezer. Így száz épített lakásra az előbbi két megyében 28–29, Jász-Nagykun-Szolnokon pedig 44 megszünés jutott. Az épített lakásokra jutó megszünések mindhárom megyében az országoshoz hasonlóan csökkenő tendenciát jeleznek.

13. ábra

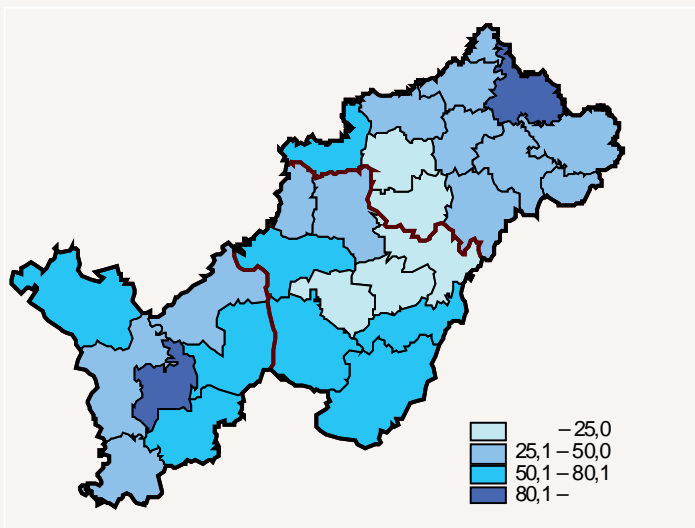
Száz épített lakásra jutó lakásmegszűnés



A kistérségekben tíz év átlagát tekintve a száz épített lakásra jutó megszünt lakások száma 12–92 között változott. A mutató értéke a Nyíregyházi kistérségben volt a legalacsonyabb, és a Vásárosnaményiban a legmagasabb. Az előbbiben így az építések döntő hányada a lakásállomány bővülését eredményezte, az utóbbiban azonban jellemzően a megszünt lakások pótlását tette lehetővé.

14. ábra

Száz épített lakásra jutó megszűnés Észak-Alföld kistérségeiben, 2000–2009. évek átlaga



A lakásmegszűnések okai a vizsgált időszakban folyamatosan módosultak. Az időszak elején az avulás és a lakásépítés hasonló súllyal szerepelt. A 2002–2006 közötti periódusban a lakásmegszűnésekben a lakásépítések szerepe volt a nagyobb. 2006-ot követően a lakásépítések további mérséklődésével egyidejűleg avulás miatt szűntek meg a lakások nagyobb arányban.

A lakásmegszűnések okai a kistérségekben eltérő súllyal voltak jelen. A két szélsőséget a Balmazújvárosi illetve a Vásárosnaményi kistérség képviselte. Előbbiben a megszűnések elsődleges oka 2000–2009 között az avulás, utóbbiban pedig a tíz év átlagát nagymértékben meghatározó 2001-es árvíz által okozott elemi csapás, mint egyéb ok játszott meghatározó szerepet.

Lakásállomány

Az építések és megszűnések egyenlegeként Észak-Alföld lakásállománya 2000–2009 között 33 ezerrel gyarapodott, és 2010 elején meghaladta a 618 ezret. Hajdú-Biharban és Szabolcs-Szatmár-Beregben található a régió lakásállományának 36–36%-a, Jász-Nagykun-Szolnokon pedig 28%-a.

6. tábla

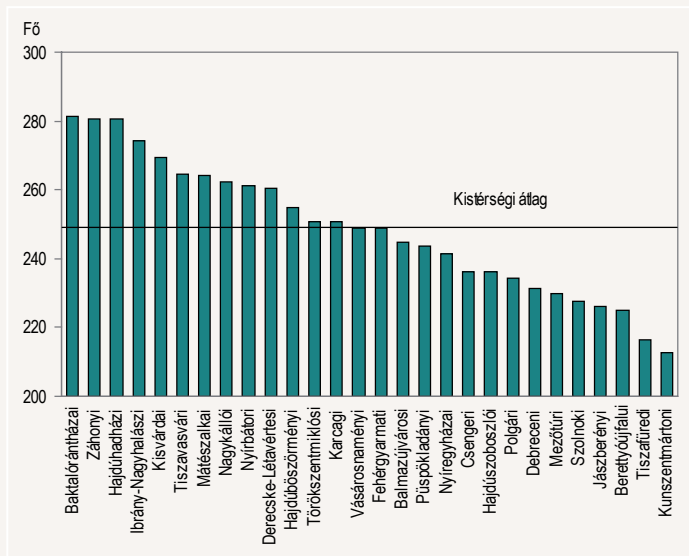
Lakásállomány, laksűrűség 2010. év eleje

Terület	Lakásállomány	Lakónépesség	100 lakásra jutó lakos
	ezer		
Hajdú-Bihar	225,1	541,3	240
Jász-Nagykun-Szolnok	172,7	390,8	226
Szabolcs-Szatmár-Bereg	220,2	560,4	254
Észak-Alföld	618,1	1 492,5	241
Ország összesen	4 330,7	10 014,3	231

A lakásállomány bővülésével a száz lakásra jutó lakosok számával mért laksűrűség javult, az országnál azonban továbbra is kedvezőtlenebb maradt. 2010 elején a régióban száz lakásra 241 lakó jutott, országosan 231. A régióon belül a laksűrűség Jász-Nagykun-Szolnok megyében volt a legalacsonyabb (226), és Szabolcs-Szatmár-Beregben a legmagasabb (254).

15. ábra

A száz lakásra jutó lakosok száma Észak-Alföld kistérségeiben, 2009. év eleje



A kistérségek tekintetében még nagyobbak a különbségek. Legalacsonyabb laksűrűséggel a Kunszentmártoni, míg legmagasabbal a Baktalórántházai, a Záhonyi és a Hajdúhadházi kistérség rendelkezett a 2009. év eleji adatok alapján.

A lakásépítés költségei

Az észak-alföldi régióban 2000–2009 között épített új lakások egy m²-re jutó áfa nélküli költsége folyó áron 1,8-szeresére emelkedett, és 168 ezer forintot, országosan 182 ezer forintot tett ki.

7. tábla

Fajlagos lakásépítési költség építési forma szerint, 2009

Terület	Új családi házban	Új többszintes, több-lakásos épületben	Meglévő épületek bővítésével	Összes	
	épített új lakás 1 m ² -re jutó áfa nélküli építési költsége, ezer Ft			2000=100,0	
Hajdú-Bihar megye	171	192	148	176	181,4
Jász-Nagykun-Szolnok megye	161	170	136	162	178,0
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	157	176	139	162	180,0
Észak-Alföld	164	182	140	168	180,6
Ország összesen	173	203	142	182	173,3

A régióban átlagosan 8%-kal alacsonyabb volt az egy m²-re jutó építési költség, mint az ország egészében. A régió megyéiben is eltérő költségek mellett építkeztek. Legdrágábban Hajdú-Biharban, ahol egy m²-re átlagosan 5%-kal többet fizettek a régiós átlagnál.

Észak-Alföldön az új családi házak egy m²-e átlagosan 2%-kal kevesebbe, az új, több szintes, több lakásos épületben építettek pedig 8%-kal többet került a térségre jellemző átlagnál.

Elérhetőségek:Geza.Novak@ksh.hu

Telefon: (+36-52) 529-809

[Információs szolgálat](#)

Telefon: (+36-52) 529-809

www.ksh.hu