

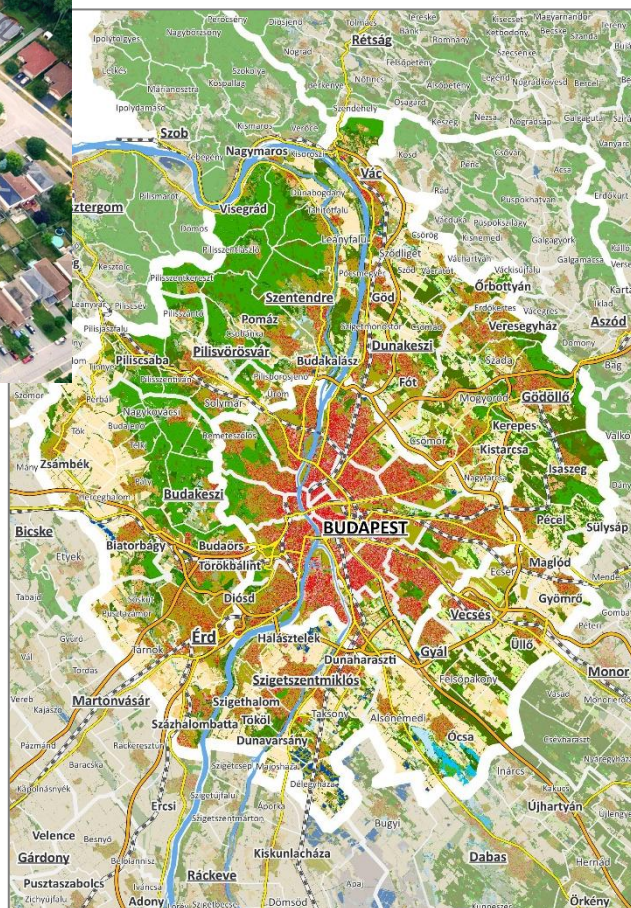
A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓJA ÉS PROGRAMJA

MEGALAPOZÓ TANULMÁNYOK

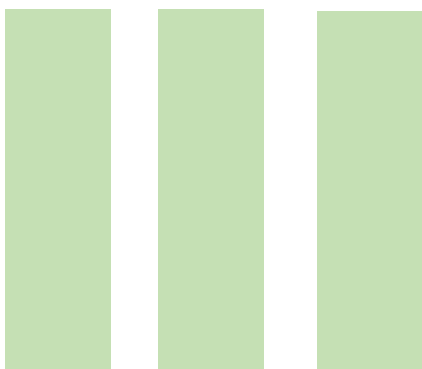
# Budapesti Agglomeráció lakosság szám prognóza

Készült a Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács megbízásából.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ



Budapest  
2024. szeptember 30.



A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓJA ÉS PROGRAMJA

MEGALAPOZÓ TANULMÁNYOK

## Budapesti Agglomeráció lakosságszám prognózisa

Készült a Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács megbízásából.

### VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

<b>Készítette:</b>	Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Kft., a Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács (BAFT) munkaszervezete
<b>Szakmai vezetők:</b>	Varga Tamás ügyvezető igazgató  Dr. Gordos Tamás szakmai igazgató  Galli Károly vezető projektmenedzser, BAFT csoportvezető
<b>Szakmai lektor</b>	Tóth G. Csaba demográfus

Budapest  
2024. szeptember 30.

# Vezetői összefoglaló

Az elmúlt évtizedekben amíg az országos lakosság folyamatosan csökkent, addig a főváros és az agglomerációs térség összesített lakosságszáma gyakorlatilag, az 1990. évi képest 2022-re csak +1%-kal nőtt. Ugyanakkor jelentős **átrendeződés zajlott a főváros és az agglomeráció vonatkozásában**, a főváros lakosságszáma csökken addig Pest Vármegye és az agglomerációs térségé dinamikusan növekszik.

A hosszú idősoros (1990-2022) lakosságváltozási adatok alapján az idősoros statisztikai függvények (trendsztátus, lineáris regresszió, exponenciális simítás) a fővárosi lakosságszám további csökkenését, Pest Vármegye és az agglomeráció lakosságszámának növekedését jelzik előre.

Közép-Magyarország lakosságszám növekedése a **bel- és külföldi vándorlási egyenlegből származik**. Ezek nélkül mind a főváros, mind az agglomeráció lakossága csökkent volna. A Közép-Magyarországra történő belföldi vándorlásban meghatározó tényező (motivációs erő) a **fővárosi és az országos jövedelmek közötti jelentős különbség**.

A jövedelemkülönbségek folyamatosan csökkennek, ha ennek kedvező trendje (területi kiegyenlítődés) fennmarad akkor a fővárosi és az országos átlag közötti jövedelemkülönbség a jelenlegi átlagos 30%-ról 2050-re 20% alá csökkenhet. Ugyanakkor ez még változatlanul erős motivációt fog jelenteni a belföldi vándorlásra, **a belföldi vándorlási egyenleg tartósan pozitív fog maradni**. A belföldi vándorlási egyenleg Közép-Magyarországon – a jövedelemkülönbségek mérséklődésével – a jelenlegi 8000-8200 fő/évről 2050-re fokozatosan évi 6400 főre csökkenhet.

Ugyanakkor ezzel ellentétesen **folyamatosan növekszik a külföldi vándorlási egyenleg**. A külföldi vándorlási egyenleg jelenleg több mint 50%-a Közép-Magyarországon akumulálódik. Ha ebben is területi differenciálódás (kiegyenlítődés) valósul meg, akkor – a háború és a covid egyszeri hatásait kiszűrve – ennek mértéke Közép-Magyarországon évi 9,1-9,2 ezer fő körül alakulhat. Területi kiegyenlítődés nélkül a nemzetközi vándorlási egyenleg a 12 ezer főt is meghaladhatja évente.

A várható természetes népességváltozás, valamint bel-, és külföldi vándorlási különbözet alapján **Közép-Magyarország lakosságszáma 2050-re várhatóan 3,2 millió főt meghaladhatja**, ami a 2023. évhez képest további +6,3%-os lakosságnövekedést jelent. Az elmúlt időszakban készült tanulmányok (Obádovics-Tóth.G.Cs, Lennert J.) adatai hasonló népességnövekedést jeleznek előre Közép-Magyarországon.

A közlekedési kapcsolatok fejlődésével, a motorizáció erősödésével (ez által az elérési idők csökkenésével), az agglomerációs települések fejlődésével, a szolgáltatások elérhetőségének bővülésével **az agglomerációs térség települései a fővárosi ingatlanok egymás reális alternatívái**, helyettesítő termékeivé váltak. Ezért **Budapest és az agglomeráció ingatlanpiaca egymással szorosan összefüggő rendszert alkot.**

A lakosság életszínvonalának növekedésével és fogyasztói preferenciák változásával egyre jelentősebb igény mutatkozik a zöldövezeti, kevésbé zsúfolt térségek iránt. Mivel az agglomerációban az ingatlanárak többségében még mindig a fővárosi átlagárak (szomszédos kerületek) alatt maradnak, s reális (zöldövezeti) alternatívát jelentenek így az **agglomerációs ingatlanok iránti kereslet a jövőben is fenn fog maradni**. A megváltozott fogyasztói preferenciákat jelzi a BFVT által a közelmúltban végzett felmérés, aminek eredménye alapján a fővárosban élők közel 35%-a szívesen költözne az agglomerációba öt éven belül.

A Közép-Magyarországra beáramló bel- és külföldi lakosság a jövőben masszív keresletet fog jelenteni az ingatlanpiacon. Annak eloszlása, az ingatlanpiaci keresleti-kínálati egyensúly kialakításában meghatározó tényező lesz **a fővárosban és az agglomerációban épülő új ingatlanok száma**. Az új ingatlanok létesítésének helyére az adott térség építésügyi szabályozásai, a rendelkezésre álló szabad fejlesztési területek beépítése fogja a legnagyobb hatást gyakorolni. Ha egy adott területen ez szigorodik, akkor erős keresleti többlet alakul ki -> növeli az árakat -> a lakosság a szomszédos térségek felé áramlik mivel ott talál a jövedelmi helyzetének megfelelő ingatlant.

A fővároson ingatlanpiacára hatást gyakorol a **rövid távú bérbeadás (airbnb)**, aminek mértéke dinamikusan növekedett az elmúlt években. Ha ennek kérdésköre nem kerül leszabályozásra (korlátozásra), akkor azok száma – a turizmus folyamatos erősödésével párhuzamosan – 2050-re megközelítheti a 25 ezer lakóegységet, aminek legnagyobb része döntően a belvárosban, illetve a középső gyűrűk belvárosához közel eső részén fog lecsapódni.

Közép-Magyarország lakosságszámának előrejelzése több forgatókönyv alapján került elkészítésre. Az alapforgatókönyv az alábbi paraméterezéssel készült:

- Közép-Magyarország lakosságszáma 2050-re 3,211 millió főre nő, elsősorban a bel- és külföldi vándorlási egyenleg jelentős többletétől;
- a fővárosban kis mértékben növekszik az építések volumene, 2050-ig további 135 ezer lakóegység létesül;
- az airbnb használata korlátozásra kerül, az airbnb-kre használt lakások száma a jelenlegi szint közelében (12 ezer lakóegység) stagnál;
- lakások irodai, szolgáltatási célú felhasználásra csak mérsékelt ütemben növekszik a fővárosban;
- az agglomerációban közepesen kerül korlátozásra az új lakások építése, a fejlesztési területek felhasználása nem haladja meg a 2022. évi belterület 5%-át.

Az alapfogatókönyvi adatokat az alábbi táblázat foglalja össze.

Térség	Lakosság szám 2050 (ezer fő)	Változás 2022-hez képest (ezer fő)	Változás 2022. évhez képest (%)
Budapest	1 725	40	2,38%
Pest Vármegye	1 486	157	11,80%
<i>ebből agglomeráció</i>	1 021	110	12,05%
<i>ebből agglomeráción kívül</i>	464	47	11,26%

*Közép-Magyarország lakosságának várható eloszlása 2050*

Az alapfogatókönyv esetén Budapest lakosság száma kis mértékben növekedhet, ezen belül a belvárosé jelentősebben (-11%), az észak-középső gyűrű és a Budai oldal lakossága mérsékelten tovább csökkenhet, a kelet-középső gyűrű, valamint a Pesti oldal külső gyűrűinek a lakosság száma növekedhet. Az agglomeráció lakossága még építésügyi korlátozás nélkül is tovább növekszik (+12%), ugyanakkor építési korlátozások nélkül a lakosság száma 2050-re akár 30%-ot meghaladó mértékben 288 ezer fővel is növekedhet, gyakorlatilag teljesen „felszívva” a Közép-Magyarországi lakossági többletet. Az alapfogatókönyv esetén Pest Vármegye agglomeráción kívüli lakossága további +11,3%-kal növekszik.

Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Terv