

KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

**HELYZETKÉP A LAKÁSVISZONYOKRÓL,
1999–2005**

(A LAKÁSINDIKÁTOR-RENDSZER ADATAI ALAPJÁN KÉSZÜLT
ÖSSZEÁLLÍTÁS RÖVIDÍTETT VÁLTOZATA)

BUDAPEST, 2006

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 2006
ISBN 963 215 986 1

Készült

a KSH Társadalomstatistikai főosztályának Lakásstatistikai osztályán

Főosztályvezető:

Harcza István

Osztályvezető:

Farkas János

Összeállította:

Farkas János
Székely Gáborné

Közreműködött:

Giczi Johanna
Pomsár Andrea
Sándorfi László
Szabó Márta

Lektorálta:

Hegedüs József
Városkutatás Kft.

A kézirat lezárva 2006. június 30-án

Másodlagos publikálás csak a forrás megjelölésével történhet!
A kiadvány kialakítása egyedi, annak tördelési, grafikai, elrendezési és megjelenési megoldásai a KSH tulajdonát képezik. Ezek átvétele, alkalmazása esetén a KSH engedélyét kell kérni.

A kiadvány CD-változata megrendelhető a
KSH Statisztikai szolgáltatások osztályán
1024 Budapest, Keleti Károly u. 5–7.
Telefon: 345-6570
Fax: (36-1) 345-6699
E-mail: marketing.ksh@ksh.hu

A kiadvány megvásárolható:
KSH Statisztikai Szakkönyvesbolt
1024 Budapest, Keleti Károly u. 10.
Telefon – Phone: (36-1) 212-4348,
valamint a területi igazgatóságok terjesztőinél .

Információs szolgálat:
Telefon (36-1) 345-6789; Fax: (36-1) 345-6788
Internet: <http://www.ksh.hu>

TARTALOM

| | |
|--|----|
| Bevezető..... | 5 |
| Lakásriport, 1999–2005..... | 9 |
| A) A lakáshelyzetre ható népesedési folyamatok..... | 10 |
| B) Makrogazdasági háttér adatok..... | 11 |
| C) A lakásállomány szerkezeti összetétele..... | 12 |
| D) A lakásállomány minőségi összetétele..... | 14 |
| E) Lakás piac..... | 16 |
| F) Fizetőképesség a bérleti és tulajdonosi szektorban..... | 18 |
| G–H) Lakásberuházások, építőipar..... | 19 |
| I) A lakásfinanszírozási rendszer..... | 21 |
| J) Állami támogatások és adózás..... | 22 |
| K) Szociális biztonság, önkormányzati lakásgazdálkodás..... | 23 |
| L) Szubjektív indikátorok..... | 25 |
| A lakásindikátorok összefoglaló adatai..... | 26 |
| Lakásindikátorok az adatok jelentősége, részletezettsége, gyakorisága szerint..... | 46 |
| Lakásindikátorok az adatok forrása, minősítése, elérhetősége szerint..... | 65 |
| Módszertan..... | 83 |

Felhívjuk a felhasználók figyelmét arra, hogy a kiadványban szereplő adatokat több forrásból gyűjtöttük össze. Ezek az adatforrások adatgyűjtésük technikájában számottevően különbözhetnek egymástól. Bár törekedtünk az ebből adódó ellentmondások felszámolására, bizonyos esetekben az eltérő időpontokra vonatkozó adatok különbségéhez ez a körülmény is hozzájárulhatott. Az adatok értelmezéséhez ezért azt ajánljuk, vegyék figyelembe az adatok forrására vonatkozó bejegyzéseket, és a módszertani fejezetben található magyarázatokat.

Jelmagyarázat:

- A megfigyelt jelenség nem fordult elő.
- x A mutató nem értelmezhető az alacsony mintabeli előfordulás miatt.
- + Előzetes adat.
- .. Az adat nem ismeretes.

BEVEZETŐ

Évtizedek óta foglalkozunk a társadalmi jelzőszámokkal kapcsolatos információk rendszerbe foglalásával, elméleti és módszertani megalapozásával. Ennek eredményeképpen már rendelkezésünkre áll több szakterület indikátorrendszerének módszertana, kidolgoztuk az indikátorrendszerek szerkezeti felépítését, meghatároztuk a rendszereket alkotó mutatók körét. E munka keretében 2001-ben¹ elkészült a komplex mutatószámrendszer a lakásszatisztikára vonatkozóan is.

Ebben a kiadványban először teszünk kísérletet a lakásindikátorok adatokkal történő feltöltésére, emellett áttekintjük, hogyan lehet biztosítani a rendszer folyamatos működőképességét a jövőben is.

Alapvető célunk az volt, hogy a mutatószámrendszer egyfajta szolgáltatásként funkcionáljon, lehetőséget adva arra, hogy a kormányzati és önkormányzati döntéshozók, az ezzel foglalkozó egyetemi és egyéb kutatóhelyek, a lakásszféra piaci szereplői, és végül a laikus közvélemény egyaránt tájékozódni tudjon a lakásügy folyamatairól, illetve segítséget kapjon munkája megalapozáshoz. Hangsúlyozni kell tehát, hogy elsődleges célunk nem részletes elemzések készítése (ez más kiadványok feladata), hanem az, hogy a különböző forrásból származó információkat rendszerbe foglalva minél szélesebb és részletesebb adatbázissal segítsük a döntés-előkészítést, kutatást, prognóziskészítést és tájékozódást.

A lakásszektor működésének megfigyelése, a közvetett és közvetlen állami támogatások hatásainak mérése alapvető jelentőségű feladat, amelyet a rendszerváltás óta eltelt 15 évben nem sikerült megoldani. A lakásindikátor-rendszer többek között egy folyamatosan működő monitoringrendszer megalapozását is jelenti, amely nyomon tudja követni az állami kiadások felhasználását és mérni tudja a ráfordítások hatékonyságát.

Az indikátorrendszer alapvetően éves adatokra épül, melyet rövid szöveges elemzés kísér. Elképzeléseinkben szerepel, hogy kiadványunk a jövőben rendszeresen frissített tartalommal a felhasználók rendelkezésére álljon. Ez a lehetővé tenné, hogy az éppen aktuális éves adatok mellett negyed- és féléves adatok is helyet kapjanak a rendszerben.

¹ Lakásindikátor-rendszer. Társadalmi jelzőszám füzetek. KSH Budapest, 2001

A lakásindikátor-rendszer 12 modulból áll, struktúrája alapvetően a lakásszektor felépítését és szertegázó kapcsolatait követi, de figyelemmel van a lakáspolitikai programok hatásának vizsgálatára is.

A modulok a következők:

- A) A lakáshelyzetre ható népesedési folyamatok
- B) Makrogazdasági háttér adatok (a lakáshelyzetre ható gazdasági folyamatok)
- C) A lakásállomány szerkezeti összetétele
- D) A lakásállomány minőségi összetétele
- E) Lakáspiac
- F) Fizetőképesség a bérleti és tulajdonosi szektorban
- G) Lakásberuházások
- H) Építőipar
- I) A lakásfinanszírozási rendszer
- J) Állami támogatások és adózás
- K) Szociális biztonság, önkormányzati lakásgazdálkodás
- L) Szubjektív indikátorok

A lakásindikátor-rendszert két szinten értelmezzük.

Egyrészt makroszinten: az ország egészére érvényes, valamely fontosabb lakás-vonatkozású jelenséget vagy folyamatot jellemző mutatószámok körét tartalmazza.

A másik szint a mutatószámok bemutatása a különböző területi egységek vagy társadalmi jellemzők szerinti csoportosításokban. A legfontosabb térbeli dimenzió a tervezési-statisztikai régió, de szűkebb körben ennél kisebb területi egységek: kistérségek, egyes települések és településrészek vonatkozásában is meghatározhatók lakásindikátorok. A következő években a régiók, kistérségek szintjén értelmezett indikátoroknak várhatóan egyre nagyobb jelentőségük lesz bizonyos helyi fejlesztési programok előkészítésekor. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy az általunk összeállított mutatókészletet ajánlásnak tekintjük, amely a helyi lakáspolitikai programok megfogalmazásához és végigkövetéséhez is jól hasznosítható modellt kínál. (Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy a 2001. évi népszámlálásból előállítható településenkénti és kistérségi lakáspiaci mutatószámok megtalálhatók korábbi kiadványunkban.²⁾

² Farkas-Kovács-Székely: A magyar lakáspiac területi jellegzetességei az ezredfordulón. KSH-MTA Földrajztudományi kutatóintézet, Budapest, 2004.

Jelen összeállításunk a CD-n hasonló címmel megjelent kiadvány rövidített változata és csak az indikátorok első szintjére terjed ki. A teljes kiadvány az itt található adatok mellett tartalmazza a lakásindikátorok régiós, települési jogállás és településnagyság szerinti területi bontásait, a társadalmi jellemzők közül pedig a család- és háztartás-összetétel, a jövedelmi helyzet, a gazdasági aktivitás, a lakásszerkezet szerinti megoszlásokat. A bővebb, többdimenziós adatközléssel áttekintő képet kívánunk adni a lakással, lakhatással összefüggő főbb társadalmi-gazdasági jellemzőkről. Ezáltal egyrészt világosabban kirajzolódnak azok a feszültségek, melyekkel már a stratégiaalkotás szintjén is számolni kell; másrészt pontosabban követhetőek azok a célzott intézkedések, melyek egy-egy társadalmi csoport, korosztály vagy adott jövedelmi szinten élő háztartások körülményeinek javítását célozzák.

Az indikátorok összeállításánál további két szempontot vettünk figyelembe: az egyik, hogy melyek azok az információk, amelyek alapján a lakáshelyzet legfőbb vonatkozásai feltárhatók. Ezeket a mutatókat tervezési, stratégiaalkotási célokra szánjuk. A mutatók másik, az előzőnél szűkebb köre kifejezetten azt a célt szolgálja, hogy a már feltárt feszültségek, megoldandó problémák kezelésében elért eredményeket mérje, és számszerűsítse az e célból megtett intézkedések hatását, a kitűzött célok teljesülését.

Mint arra a kötet címe is utal, összeállításunk elsősorban az 1999-től napjainkig terjedő időszak jellemző adatainak ismertetésére törekszik. Ennél korábbi időpontra vonatkozó adatokat általában csak akkor szerepeltetünk, ha valamilyen hosszú távú strukturális változást kívánunk bemutatni. Az adatok jelentős része az 1999-es és a 2003-as célzott lakásvizsgálatokból származik, melyeket lehetőség szerint kiegészítettünk a 2005-ös mikrocenzus legfrissebb eredményeivel, és esetenként a 2001-es népszámlálásból származókkal is. Az egyébként minden évre rendelkezésre álló adatoknál általában szintén csak az 1999-es és a 2003-as, illetve a legfrissebb elérhető adatot közöljük. Úgy látjuk, hogy e két, illetve a 2005-re vonatkozó harmadik időpont általában elegendő az elmúlt évek lakásszektorban zajló folyamatainak megértéséhez. (Egyébként már a lakásvizsgálatok időpontjának kiválasztása is hasonló megfontolást tükrözött: 3-4 évente elvégzett célzott vizsgálatokkal jól nyomon követhető a lakásszektor történései.)

Kiadványunk első fejezete a „Lakásriport, 1999–2005” címet kapta, utalva arra, hogy műfajában és szemléletében a „Társadalmi helyzetkép” c. kiadványhoz hasonló összeállításról van szó. Itt a legfontosabb összefüggések és tendenciák szöveges összefoglalása, ismertetése a célunk, kiemelve az adott témához fűződő kulcsindikátorokat, és néhány további, aktuálisan érdekes adatot.

A következő részben ugyanilyen felépítésben a legfontosabb makro- és aggregált adatokat, mutatókat közöljük, és jelezzük, milyen bontásokban található meg az adatok a kiadvány cd-változatának részletes adatokat tartalmazó fejezetében. Ezután bemutatjuk a lakásindikátor-rendszer elméleti felépí-

tését, az adatok jelentőségét, részletezettségét, gyakoriságát, illetve forrásukat és elérhetőségüket, továbbá jelezzük, ha az adott mutatót kulcsindikátornak tekintjük.

Fontos hangsúlyozni, hogy számos esetben komplex mutatószámokról van szó, amelyek módszertanának bemutatását külön fejezetben foglaljuk össze. Kiadványunkat ez a módszertani fejezet zárja.

LAKÁSRIPORT, 1999–2005

A. A LAKÁSHELYZETRE HATÓ NÉPESEDÉSI FOLYAMATOK

A népesség és a háztartások számának csökkenése önmagában is javíthatja a fajlagos lakásmutatókat. A népességszám és a háztartásszám alakulása meghatározza, mi tekintendő az újlakás-építés kívánatos szintjének, hova helyezendők a lakáspolitikai fő hangsúlyai.

A demográfiai változások másik, a lakásszektorra közvetlenül érintő vonatkozása a háztartások összetételének átrendeződése. A válások és az egyszemélyes háztartások számának növekedése a csökkenő népességszám mellett is növekvő háztartásszámot eredményezhet, ezáltal befolyásolja a lakáskereslet nagyságát és struktúráját.

A gazdaságilag hátrányos helyzetű régiókból történő elvándorlás és az agglomerációkba irányuló bevándorlás az országos szinten kiegyensúlyozott lakásellátottság mellett is teremthet helyi feszültségeket, hiányokat, illetve túlkínálatot.

Növekvő ütemű népességcsökkenés, alacsony intenzitású belső vándorlás. A.1. A népesedési folyamatokban az ezredforduló után nem történt érdemi változás. Az élveszületések számának korábbi stagnálását, majd csökkenését 2004 végétől emelkedés váltotta fel, a halálozásoknál azonban az elmúlt évek alapvetően javuló irányzata ismét megtorpant.

A.2.–A.4. A házasságkötések száma alacsony szinten stagnált, a születések száma 1998-tól egyetlen évben sem érte el a százezres határt, bár a 2003-as mélypont óta enyhe emelkedést mutat. A halandóság változatlanul magas (ezer főre 13,1), és jóval meghaladja az élveszületések számát (ezer főre 9,4). A népesség természetes fogyása tartósan magas, ezt némileg enyhíti a nemzetközi migrációból adódó többlet.

A halálozások száma az ország valamennyi régiójában meghaladja a születéseket, a természetes fogyás mértéke azonban jelentősen eltérő. A 2002-ben és 2003-ban erősen megélnkülő lakásmobilitás következménye is, hogy lassan ugyan, de élénkül látszik a belföldi népességmozgás. Továbbra is jellemző a Budapestre a fővárost övező agglomerációba való költözés. Pest megye vándorlási nyereségét ez magyarázza. Emellett a fő vándorlási célterület Győr-Moson-Sopron és Zala megye, míg a legnagyobb vándorlási veszteség az Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon tapasztalható.

A háztartások száma 2001 óta ismét nő. A.6. A háztartások száma az 1990-es évek trendjével ellentétesen alakul és 2001 óta ismét növekedést mutat. A változás hátterében a háztartások aprózódása és az egyszemélyes háztartások számának növekedése áll.

A LAKÁSHELYZETRE HATÓ NÉPESEDÉSI FOLYAMATOK KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005+ |
|--|----------|----------|------------------------|
| A népesség száma, január 1. (ezer fő) | 10 253 | 10 142 | 10.077 ^{a)} |
| A népesség változása (növekedés, fogyás) az előző évhez viszonyítva (fő) | - 48 565 | - 32 491 | - 21 000 ^{a)} |
| Ezer főre jutó élveszületés, (fő) | 9,2 | 9,3 | 9,7 |
| Házasságkötések száma | 45 465 | 45 398 | 44 100 |
| Válások száma | 25 605 | 25 046 | 24 700 |
| Háztartások száma (ezer) | 3 826,3 | 3 743,2 | 4 002,0 |

a) 2006. évi adat

B. MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉRADATOK

A gazdaság erejét, növekedésének mértékét és irányát jellemző információknak a lakásviszonyokkal való összevetése viszonylag új vonás a magyar statisztikai gyakorlatban. Az erre vonatkozó első erőfeszítések a rendszer-váltás körüli években arra a – még a szakmai közvéleményben is meglepetést keltő – eredményre jutottak, hogy az európai országok rangsorában Magyarország pozíciója a lakáshelyzet mutatói alapján kedvezőbb volt, mint a gazdasági mutatók szerint. Az erről szóló információk folyamatos nyomon követése, a lakásszektornak a gazdaság egészen belüli relatív fejlettségének vagy esetleg visszafejlődésének dokumentálása nagyban hozzájárul mind a közvélemény, mind a gazdaságpolitika jobb tájékoztatásához.

Az itt szereplő makroadatokat mindezek mellett olyan gazdasági folyamatokat tükröznek, melyek hatása a lakásszektorra akkor is vitathatatlan, ha nem olyan közvetlenek, mint egyes lakáspolitikai intézkedések esetében tapasztalható.

Enyhén emelkedő munkanélküliség, jelentős területi különbségek.

B.5. A munkanélküliségi ráta enyhe emelkedést mutat 2003-ban, 2004-ben és 2005-ben is. A munkanélküliségi ráta, a vándorlási statisztika és a lakáshelyzet mutatóinak összefüggése elsősorban a területi különbségek alakulásában érhető tetten, az időbeli változásokban ugyanis általában egyszerre több tényező hatása is érvényesül. A legmagasabb munkanélküliségi arány Észak-Magyarországon tapasztalható, a legalacsonyabb Közép-Magyarországon, és szintén alacsony a munkanélküliség a fejlett dunántúli régiókban. Általában elmondható, hogy a helyi lakás piac az erőteljes gazdaságú, alacsony munkanélküliségű régiókban fejlődik dinamikusan.

Élénkülő gazdasági környezet.

B.1. A GDP 1999 és 2003 között folyó áron 11,4 ezer milliárd forintról 18,7 ezer milliárd forintra nőtt, 2004-ben pedig meghaladta a 20,4 ezer milliárd forintot. A volumenindex 2000 és 2003 között 111,9 százalék. A bruttó hazai termék 2005. évi növekedése 4,1 százalék.

Növekvő lakásberuházások.

B.2. – B.3. Az összes beruházás a GDP növekedési ütemét meghaladóan növekedett, ezen belül – az új lakáshitel-támogatási konstrukciók eredményeként – még gyorsabb ütemben nőtt a lakásberuházások értéke. Ez utóbbi beruházások (amelyek tartalmazzák a régi lakásokban végzett felújítások, korszerűsítések becsült értékét is) 2004-ben megközelítették a GDP 5 százalékát, és az összes beruházás egynegyedét.

Növekvő költségvetési hiány.

B.9. Növekedést mutat a központi költségvetés hiánya is, amely 2004-ben elérte a GDP 4,4 százalékát, majd a 2005-ös csökkenés után 2006 első negyedévében ismét nőtt (682,7 milliárd Ft).

A MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉRADATOK KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005 |
|--|----------|----------|-----------------------|
| A GDP értéke (folyó áron, milliárd Ft) | 11 393,5 | 18 650,8 | 21 802,3 |
| A GDP volumenindexe (előző év = 100,0) | 104,2 | 103,4 | 104,1 |
| Összes beruházás (folyó áron, milliárd Ft) | 2 455,1 | 3 694,8 | 4 076,2 ^{a)} |
| Lakásberuházások (folyó áron, milliárd Ft) | 327,6 | 815,5 | 943,9 ^{a)} |
| Lakásberuházások az összes beruházás százalékában | 13,5 | 22,1 | 23,2 ^{a)} |
| Munkanélküliségi ráta (százalék) | 7,5 | 6,1 | 7,5 |
| A központi költségvetés egyenlege (millió Ft) | -328 319 | -732 420 | -890 040 |
| A központi költségvetés egyenlege a GDP százalékában | -2,9 | -3,9 | -4,4 |

a) 2004. évi adat.

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE

A privatizáció, amely a lakásállomány legalább egynegyedét érintő folyamat volt, az elmúlt években lényegében lezárult. Ugyanakkor számos szerkezeti változás – bár csíráiban már jelen van – még nem következett be. Két folyamatot kell kiemelni: az egyik a bérleti szektor erősödése, amely iránt sürgető igény mutatkozik, s amely egy egészségesebb lakásrendszer feltétele. A másik az építési formák változása, amelyben már most számottevő elmozdulás tapasztalható a döntően egy-két lakásos családi házas formától a többlakásos épületek felé, és ez a folyamat feltehetően erősödni fog.

Kevés bérlakás.

C.1. A lakásállományon belül a tulajdonos által lakott lakások 92 százalékos aránya messze meghaladja az Európában jellemző értékeket. Fogynak az önkormányzati bérlakásállomány, és elmaradt a magánbérleti szektor megerősödése is.

Csaknem 500 ezer lakás van ún. vegyes (önkormányzati és magán-) tulajdonú épületben, ahol az egykori önkormányzati (tanács) ingatlankezelés elmaradásainak felszámolását még a tulajdonosi háttér feszültségei is nehezítik.

Többségében családi házak.

C.2. A magyar lakásállományban az egylakásos épületek dominálnak: családi házakban, illetve hagyományos parasztházban van a lakások csaknem kétharmada. A családi házak minőség tekintetében is a legváltozatosabb színvonalat képviselik az állományon belül, hiszen itt megtalálhatóak a legjobb és a legrosszabb minőségű, felszereltségű lakások is. Az egylakásos épületek közül mintegy 700 ezer épült vályogból, de ezen belül is főleg a közel 200 ezer alapozás nélküli épület jelent lakáspolitikai szinten is megjelenő problémát.

Míg e lakások nagyrészt kistelepülésekre jellemzőek, a lakáspolitikai szempontból szintén kiemelt feladatot jelentő 837 ezer lakótelepi lakás is meglehetősen aránytalanul helyezkedik el a településhálózaton belül: ez az állomány főleg a nagyobb városokba, és az egykori ún. szocialista városokba koncentrálódik. A lakótelepi lakások aránya a megyeszékhelyeken a legmagasabb (43%), és a fővárosban is meghaladja az egyharmadot (35%). 2005-ben közel 600 ezerre becsülhető a panel falazatú lakások száma, a lakótelepeken ezek azok a lakások, amelyekben a legsúlyosabb fenntartási és korszerűsítési feladatokkal néznek szembe a lakók.

4 millió 173 ezer lakás 2005-ben.

C.3. 2005-ben 4 millió 173 ezer lakás volt Magyarországon, ami 2001-hez képest 2,7 százalékos növekedést jelent, vagyis ezeknek az éveknek az átlagos állománybővülése nem éri el a kívánatosnak tartott évi egy százalékos mértéket.

Előregedett lakásállomány.

C.4. A lakott lakások építési év szerinti adatai még mindig egy előregedett állomány képét mutatják: a lakások egyharmada 1960 előtti, 21 százaléka a második világháború előtt épült. A jelenlegi lakásállomány meghatározó részét az 1960 és 1980 között épült másfél millió lakás adja, melyek a szocializmus nagyarányú lakásépítésének éveiben részben az állami, részben az akkor egyre bővülő lakossági lakásépítés keretében jöttek létre.

Az utóbbi években az ismét fellendülő lakásépítés a teljes állomány korstruktúráját még nem tudta számottevően befolyásolni: mindössze 11 százalék a rendszerváltás után felépült lakások aránya.

Az utóbbi években az üres lakások aránya csökken.

C.6. A 2001-es népszámlálás 4 millió 65 ezer lakást regisztrált, amelyből 341 ezerben nem laktak az összeírás idején. Emellett még további mintegy 252 ezer üdülőt is összeírt a népszámlálás. A magyarországi lakóingatlanok, a lakások és üdülők együttes száma tehát 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret.

2005-ben a mikrocenzus az üres lakások számának csökkenését mutatta: ekkor 235 ezer lakásnak nem volt lakója, ami által a korábbi 8 százalékról kevesebb mint 6 százalékra esett vissza a nem lakott lakások aránya. A rövid idő alatt bekövetkezett viszonylag nagymértékű változás hátterében feltehetően a lakáspiac átrendeződése és a használt lakások forgalmának fellendülése áll, ami a lakáshitelezés használt lakásokra való kiterjesztése után, 2002–2003-ban következett be. Ugyanakkor az sem zárható ki, hogy bizonyos módszertani, mérési sajátosságok is hozzájárultak a két felmérés eredményének ilyen mértékű eltéréséhez. A viszonylag magas üreslakás-állomány mindenesetre arra utal, hogy tartalékokkal rendelkező, rugalmasabb lakáspiac van ma kialakulóban.

Az üres lakások 90 százaléka magántulajdonban van. Miközben ezek száma 100 ezerrel csökkent, a mintegy 14 ezer önkormányzati tulajdonú üres lakás száma nem változott 2001 óta.

Az üres lakások aránya Budapesten és a községekben magasabb, a városokban alacsonyabb az átlagosnál.

A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELÉNEK KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005 |
|--|-------------------|---------------------|-------|
| Összes lakás (ezer) | .. | 4 065 ^{a)} | 4 173 |
| Önkormányzati bérlakás (lakott lakás, ezer) | 213 | 181 | 117 |
| Magánbérllet (lakott lakás, ezer) | 119 | 113 | 129 |
| Tulajdonos által lakott lakás (lakott lakás, ezer) | 3 494 | 3 450 | 3 641 |
| Magántulajdonú üres lakások (ezer) | 135 ^{b)} | 313 ^{a)} | 212 |
| Önkormányzati tulajdonú üres lakások (ezer) | 19 ^{b)} | 14 ^{a)} | 14 |
| Másodlagosan használt lakások (ezer) | .. | 49 ^{a)} | 23 |
| Nem lakás céljára használt lakások (ezer) | .. | 27 ^{a)} | 9 |
| Üdülésre használt lakások (ezer) | .. | 15 ^{a)} | 6 |

a) 2001. évi adat.

b) 1990. évi adat.

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE

A lakások minőségi összetételére vonatkozó alrendszer az indikátorrendszerben a legrégebben művelt lakásstatisztikai területnek tekinthető. Az itt szereplő mutatók részei a hagyományos társadalomstatisztikai leírásoknak. A lakásállománynak e mutatói módszertani szempontból már kipróbált mérőszámoknak tekinthetők. Bár viszonylag lassabban változnak, szükség van a lakások minőségét összefoglalóan jelző szintetikus mutatókra is.

*Csökkenő
laksűrűség.*

D.1. A lakásszám növekedésével és a népesség csökkenésével a laksűrűségi mutatók javulnak. 2005-ben az egy főre jutó lakás-alapterület 31 m². A bérleti szektorban elsősorban a kisebb lakásméretnek miatt ennél jóval kevesebb hely jut egy lakóra (20, illetve a magánbérleti szektorban 23 m²).

D.2. Minimális az olyan lakások száma, ahol több háztartás, család él együtt. Összesen mintegy 240 ezer esetben fordul elő, hogy a lakók másik családdal vagy háztartással osztoznak a lakáson.

D.3. A szobaszám emelkedése és a lakószám csökkenése miatt 2003-ra a lakott állomány szobaszáma meghaladta a bennük élő népesség számát. A kedvező folyamat a tulajdonos által lakott lakásokra korlátozódik, a bérleti szektorban nem tapasztalható érdemi változás. Az önkormányzati szektorban jelenleg is 138 lakó jut száz szobára.

*13 százalékot kitevő
tartósan leszakadó
substandard lakásállomány.*

D.4. A kimutatható minőségi fejlődés mellett meglehetősen stabilan fennmarad a lakásállománynak az a része, amely nem felel meg az alapvető minőségi követelményeknek: nincs WC vagy fürdőszoba, csatornázatlanok, nincs konyhájuk vagy legalább egy lakószobájuk, vagy a lakás alapozás nélküli vályogépületben van. A lakhatásra tulajdonképpen alkalmatlan, ún. substandard lakások aránya az utóbbi években mérsékelten csökkent és 2005-ben is 13 százalék volt. Ahogy a településméret csökken, e lakások aránya egyre nagyobb: a községekben jelenleg is meghaladja a 20 százalékot, az ezer fő alatti településeken a 30 százalékot is eléri. A régiós különbségek jelentősek: a Dél-Alföldön 20 százalék, Közép-Magyarországon 7 százalék a substandard lakások aránya. Az önkormányzati szektor helyzete kedvezőtlen: itt a lakások 21 százaléka substandard. A magánbérleti lakásokra ez kevésbé jellemző (10 százalék).

*Nagyarányú pótlólagos
közműfejlesztések, de a közműelő
továbbra sem
zárult össze.*

D.5-D.8. Az új építkezések magas minőségi színvonala, a régi lakások korszerűsítése, felújítása eredményeként nő a jó minőségű lakások aránya. A lakások 95 százalékban vezetékes vízzel ellátottak, fürdőszoba a lakások 92 százalékában van, a lakások 8 százaléka dupla komfortos.

A közcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya a pótlólagos közműfejlesztések hatására 1999 óta látványosan emelkedett: 52-ről mára 67 százalékra nőtt a csatornázott lakások aránya. A több évtizedes lemaradást viszont még így sem sikerült felszámolni, a közcsatorna-ellátottság még mindig elmarad a vezetékes vízzel ellátott lakásokétól (95 százalék). Bár a fejlődés valamennyi régióban jelentős volt, a regionális és a településszerkezet mentén megjelenő különbségek számottevőek. Alacsony a csatornázott lakások aránya a községekben (36 százalék) és emellett ismét a Dél-Alföld ellátottsági mutatója a legkedvezőtlenebb.

Csökken a „szűk” lakások aránya.

D.9. Miközben az általános laksűrűségi mutatók javulnak, az egyes lakások zsúfoltságát mérő mutató alakulása jelzi, hogy ennek a kedvező folyamatnak a hatása nem jut el a legrosszabb körülmények között élőkig. Az elmúlt évek, évtizedek folyamatos csökkenése után most úgy tűnik, 8 százalék körüli szinten stabilizálódik a túlszűfolt (szűk) lakások aránya. (Ezek olyan lakások, amelyekben különböző generációk tagjai, vagy egymással esetleg csak távolabbi kapcsolatban álló személyek kénytelenek közös szobákon osztozni.) A túlszűfolt lakások arányában nem mutatható ki jelentős eltérés településtípusok vagy településnagyság szerint. A különbségek sokkal inkább a társadalomstatistikai osztályozások mentén jelennek meg: a munkanélküli háztartásfők lakásainak 20 százaléka túlszűfolt, és nagyon kedvezőtlen a helyzet az önkormányzati lakásokban is, melyeknek 28 százaléka minősül szűknek.

A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELÉNEK KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005 |
|---|------|------|------|
| Egy főre jutó lakásalapterület (m ²) | 28 | 30 | 31 |
| 100 lakott lakásra jutó háztartások száma | 103 | 102 | 104 |
| 100 lakott szobára jutó lakosok száma | 104 | 98 | 94 |
| Substandard lakások aránya (százalék) | 19 | 14 | 13 |
| Vízvezetékkel ellátott lakások aránya (százalék) | 92 | 93 | 95 |
| Közcsonnahálózatba bekötött lakások aránya (százalék) | 52 | 65 | 67 |
| Fürdőszobával ellátott lakások aránya (százalék) | 88 | 92 | 92 |
| Dupla komforttal ellátott lakások aránya (százalék) | 5 | 8 | 8 |
| Szűk lakásban élő háztartások aránya (százalék) | 11 | 7 | 8 |

E. LAKÁSPIAC

A lakáspiacról szóló információk módszertani kialakítása és az adatgyűjtések szervezése terén van a legtöbb lemaradás. Az ezzel kapcsolatban meglevő adatok a leghiányosabbak és a legbizonytalanabbak. Ennek egyaránt vannak gazdasági, társadalmi és a statisztikai rendszer elégtelenségéből származó okai. A társadalmi-gazdasági okok között a legfontosabb, hogy nincs egységesen és nyilvánosan működő lakáspiac. A lakáspiaci információkat termelő és szolgáltató ingatlanközvetítő szervezetek pillanatnyilag ellenérdekeltek abban, hogy tevékenységükről adatokat szolgáltatassanak. Ezzel monopolizált részpiacok alakul(hat)nak ki, amelyekről csak használhatatlan információk gyűjthetők. A kényszerből használt illetékhivatali nyilvántartások minőségük miatt pillanatnyilag nem alkalmasak az adott évben piacra lépő ingatlanok minőségi összetételének jellemzésére, következőképpen nem használhatók lakásárindex számítására. Ilyen körülmények között még a lakosság megkérdezésén alapuló lakáspiaci számítások is figyelemre méltó előrelépésnek számítanak a lakáspiac megismerése terén.

*A lakások 2-3 százalék-
ka jelenik meg évente a
lakáspiacon.*

*A befektetési céllal
vásárolt lakások szá-
mát nem ismerjük.*

*A panellakások a piaci
fogalomban felülrepre-
zentáltak, de ez a túl-
súly a 2003-at megelő-
ző években mérséklő-
dött.*

*1999–2003 között gyor-
san emelkedő la-
káspiaci árak.*

E.1. Évente a lakások 4 százalékába költöznek új lakók. Az összes költözés kevesebb mint 2/3-a jár együtt lakáspiaci tranzakcióval. Ez azt jelenti, hogy ebből az évi mintegy 150 ezer lakásváltoztatásból megközelítőleg 95 ezer valósul meg új lakás építésével, illetve új vagy használt lakás megvásárlásával, vagyis ennyi lakás, a teljes állomány 2-3 százalékára jelenik meg a lakáspiacon. A befektetési célra vásárolt és bérbe adott, vagy üresen álló lakások számát nem ismerjük. A költözések, illetve a lakáspiaci tranzakciók számát tekintve 2002–2003-ig nem volt lényeges változás az ezredforduló megelőző évekhez képest. A 2002-es lakáspolitikai intézkedések hatását a 2003-as lakásvizsgálat még nem tudta felmérni, és más forrásból sem áll rendelkezésünkre megbízható információ, mely a lakáspiaci tranzakciók számának alakulásáról képet adhatna. (A növekedést közvetve jelzi a lakáshitelezés kibővülése, erről részletesebben lásd az „I. Lakásfinanszírozási rendszer” modult.)

A piaci tranzakciók háromnegyede használt lakások adásvétele. Az eladott új lakások aránya alacsonyabb, ugyanakkor az értékesítésre épített lakások száma az utóbbi években gyorsan emelkedik: 1999-től 2003-ig alig 2000-ről 10 ezer fölé emelkedett, 2005-ben pedig már megközelíti az évi 20 ezret.

A lakáspiaci tranzakciók által érintett lakások között állományon belüli arányukhoz képest felülreprezentáltak a lakótelepi panellakások. Az ingatlanforgalom összetételére azonban nagymértékben hatnak a lakásfinanszírozási rendszer változásai: valószínűleg ennek tudható be, hogy 1999 óta a lakótelepi lakások ingatlanpiaci felülreprezentáltsága mérséklődött. Míg az 1999-et megelőző időszakban évente mintegy 25 ezer panellakást adtak el, 1999 után ez a szám évi 15 ezerre csökkent. A forgalom ilyen módosulása összefügg a finanszírozási lehetőségek bővülésével, mely által a lakást vásárlók érdeklődése a magasabb minőségű és árú lakások, főleg a családi házak felé fordulhatott. Ezt jelzi, hogy közben a családi házak eladása nőtt: évi mintegy 55 ezer lakást adtak el, szemben a korábbi 43 ezerrel. Hangsúlyozzuk, hogy a 2003-ban és utána bekövetkezett változásokra jelenleg még nem áll rendelkezésünkre hiteles statisztikai információ.

E.2. A mérés két időpontja között a lakáspiaci árszínvonal a fogyasztóiár-indexet meghaladó mértékben nőtt. Egy lakás átlagos ára 1999-ben 3,4 millió Ft, míg 2003-ban 9,3 millió Ft volt, ami 2,7-szeres növekedés, szemben a 32 százalékos fogyasztóiárszínvonal-emelkedéssel.

A szociális lakásszektor lakbárszintje töredéke a piaci lakbérékének. E.3. 1999 és 2003 között az átlagos önkormányzati lakbér közel kétszeresére nőtt: 52 Ft/m²-ről 99 Ft/m²-re. A 2002-es bérlakásfelmérés szerint a piaci lakberek szintje ennek átlagosan 6-7-szerese: 670 Ft/m². A piaci lakberek szintje területileg erősen differenciált, ez az önkormányzati lakberekre nem jellemző.

A külföldi lakásvásárlók súlya nem jelentős. E.4. A külföldiek által megvásárolt lakások száma évente 3-4 000 között van, ami jelzi, hogy a lakáspiac folyamatait alapvetően a hazai kereslet-kínálat viszonyai alakítják, a határon kívülről érkező befektetések hatása legfeljebb egyes területeken, településeken lehet számottevő.

A LAKÁSPIAC KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005 |
|---|---------------------|--------|-------|
| Ingyenpiaci tranzakciók éves száma (ezer) | 95-100 | 95-100 | .. |
| Egy lakás átlagos ára (millió Ft) | 3,4 | 9,3 | .. |
| Külföldiek által vásárolt lakások száma | 3 769 ^{a)} | 3 175 | 3 663 |

a) 2001. évi adat.

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS A TULAJDONOSI SZÉKTORBAN

A különböző forrásokból és eredetileg különböző környezetben napvilágot látó adatok a lakások és a lakhatás költségeinek megfizethetőségét írják le. Sarkalatos pont a háztartási jövedelem mérése, ami a legtöbb itt található mutatószám viszonyítási alapja. Az ebben mutatkozó bizonytalanságok ellenére az eredmények kirajzolják a változások fő irányát a lakások megfizethetőségében.

| | |
|--|---|
| <i>Emelkedő reáljövedelmek.</i> | F.1. A lakásvizsgálatok szerint a háztartások átlagjövedelme az 1999-es lakásvizsgálat szerint 73 ezer Ft/hó, 2003-ban 112 ezer Ft/hó volt. (A célzott jövedelemfelvételek ennél magasabb értéket mutattak ki: 1999-ben 80 ezer, 2003-ban 144 ezer Ft-ot.) A mérési eredmények eltérnek ugyan, de egyaránt számottevő mértékű reáljövedelem-növekedésre utalnak. |
| <i>Csökkenő jövedelmkülönbségek.</i> | Az 1999-es felmérés óta a területi, regionális jövedelmkülönbségek nőttek, ugyanakkor a háztartások jövedelmi decilisei közötti különbségek mérséklődtek. (Ez egybeváág a jövedelemvizsgálatok következtetéseivel; a háttérben valószínűleg a közalkalmazotti bérek és a minimálbér emelésének jövedelmkülönbségeket mérséklő hatása áll.) |
| <i>Szektoronként eltérő megfizethetőség.</i> | F.2. A háztartási jövedelmekhez képest egy átlagos önkormányzati lakás lakbéré az átlagos háztartási jövedelem 4 százalékával egyenlő. A bérelt magánlakások havi lakbéré ennek nyolcszorosát, az átlagos háztartási jövedelem 32 százalékát teszi ki. |
| <i>Kissé csökkent a lakásfenntartási kiadások jövedelmekhez viszonyított aránya.</i> | F.3. 2003 nyaráig a háztartási jövedelmekhez képest a lakásfenntartási költségek emelkedése mérsékeltebb volt, így a lakásfenntartási kiadások aránya a jövedelmekhez viszonyítva csökkent: 1999-ben 21, 2003-ban 19 százalék volt. Érzékelhetően csökkent a kiadások aránya azokban a háztartásokban is, ahol általában magas a lakásfenntartási kiadások hányada (egyedülálló, egyszülős háztartások, alacsony jövedelműek) |
| <i>Növekvő akáskölcsön-törlesztési kiadások.</i> | F.5. Ugyanakkor a lakáshitelezés kiterjesztésével együtt nőttek a háztartások törlesztési kiadásai: 1999 és 2003 között a kölcsönt törlesztő háztartásokban 12 százalékról 18 százalékra nőtt a háztartási jövedelem ilyen célra fordított hányada. |
| <i>A lakásár/jövedelem mutató nőtt.</i> | F.8. A lakásár/jövedelem hányados 1999 óta 4-ről közel 7-re nőtt, jelenleg tehát egy háztartás hétévi jövedelméből vehető meg egy használt lakás. |
| <i>Magas hátralékosság az önkormányzati szektorban.</i> | F.9. A hátralékosság problémája az önkormányzati szektorban kiemelkedően súlyos, 2003-ban közel minden ötödik háztartást érintett. Emellett a probléma a lakástulajdonosok körében is fennáll, de ott nem súlyosbodott 1999 óta. |

A FIZETŐKÉPESSÉG KULCSINDIKÁTORAI ÉS FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 |
|---|--------|---------|
| Átlagos háztartási jövedelem a Lakásfelvétel szerint (Ft) | 73 000 | 112 000 |
| Lakásfenntartási költségek a jövedelem százalékában | 21 | 19 |
| Lakáskölcsön-törlesztés és jövedelem hányadosa | 12 | 18 |
| Lakásérték és éves háztartási jövedelem hányadosa | 4,2 | 6,9 |

G-H. LAKÁSBERUHÁZÁSOK, ÉPÍTŐIPAR

A régi lakásokban történt felújítások mérése a célzott lakásvizsgálatok egyik legfontosabb eredménye. A pótlólagos lakásberuházások lakásindikátor-rendszerbe való beillesztésével lehetőség nyílik az új lakásberuházások volumenével való összevetésre és a két eredmény összesítésére, tehát arra, hogy ezáltal pontosabban felmérjük a magyar lakásszektorban ténylegesen megvalósuló beruházások nagyságrendjét.

Az építőipari alrendszer külön szerepeltetése azért szükséges, mert a lakásépítkezések feltételei nagyban függenek az építőipar egészének feltételeitől. E modul kialakításában igénybe kell vennünk az építőipari statisztikában – az EU-harmonizáció megteremtésére – bevezetett új adatgyűjtések eredményeit.

A lakásépítés szerkezetében hosszú évtizedek után éppen az elmúlt 4-5 évben következett be érdemi változás.

Átalakuló lakásberuházói és kivitelezői kör.

G.5. Érdemben megváltozott a lakásépítés beruházói köre: egytizedről 45 százalékra növekedett a vállalkozói lakásépítés aránya. Ezzel párhuzamosan hasonló arányokat mutat az értékesítésre épített lakások összetétele is. Jelentősen nőtt a profi kivitelezők aránya: 1999-ben a lakások egyharmadát, 2005-ben már kétharmadát ők építették fel.

Differenciálódott az új lakások mérete.

G.3. Differenciáltabb méretű és szobaszámú lakások épülnek, amelyek többféle életkornak, családösszetételnek felelnek meg. Ugyanakkor a hitelezési rendszer egyes kondíciói, illetve a lakásépítők gyors megtérülést szorgalmazó érdekei a kevéssé használható kislakások nem kívánt túlsúlyának kialakulásához is vezethetnek („egérlyuk” probléma).

Az építési engedélyek száma 2003-ig, az épített lakásoké 2004-ig nő, utána csökkenni kezd.

G.2. 1998 óta folyamatosan, bár nem egyenletesen növekszik a lakásépítési konjunktúra alakulását jelző, új lakásra kiadott építési engedélyek száma: a 2001-ig tapasztalt ugrászerű növekedést 2002-ben enyhe emelkedés, majd 2003-ban ismét erős, több mint 20 százalékos növekedés követte. Az utóbbi két évben fokozatos visszaesés jellemző, ennek ellenére a lakásépítés ezekben az években is meghaladta a 40 ezret, ami a rendszerváltást követő évek szintjét jelentősen meghaladja.

A nagyvárosok, az agglomerációs térségek és a fejlett régiók építkezései növekednek a legerőteljesebben.

G.1. A lakásépítés területi megoszlására a községi lakásépítkezések arányának csökkenése és nagyvárosi lakásépítés erősödése jellemző. Ez a tendencia ellentétes az 1990-es évek közepének folyamataival, amikor a községi építkezések aránya mutatott növekedést. Területi megoszlásában pedig Közép-Magyarország és a Nyugat-Dunántúl felé tolódott el a lakásépítés. Megnőtt az agglomerációk jelentősége, a lakásépítés 70 százaléka az agglomerációs övezetekbe jutott. Az utóbbi két év legfontosabb területi jellemzője, hogy a lakásépítés döntően a központi régióra, és ezen belül is a fővárosra koncentrálódik: 2005-ben az új lakások fele a központi régióban, és egyharmada Budapesten épült.

A települések kétötödében egyetlen lakás sem épül.

G.8. A növekvő lakásépítkezések területi egyenlőtlenségét jelzi, hogy egy-egy évben a települések 40 százalékában egyetlen lakás sem épül. Az adott évben nem építkező települések aránya az ország aprófalvas régióiban a települések több mint a felét jelenti.

A pótlólagos lakásberuházások nagyságrendje az új lakásépítéshez mérhető.

G.9. A pótlólagos lakossági lakásberuházások éves összege mintegy 300 milliárd forintra becsülhető. A munkák jelentős része a korábban elmaradt közműfejlesztések pótlásához kapcsolódik. Négy-öt év alatt a lakások egynegyedében történik olyan munkavégzés, ami több egyszerű karbantartásnál. A bővítések eredményeképpen évente egy szobával gyarapodik minden századik lakás.

H. 1. Az épített új lakások egy m²-re jutó építési költsége folyó áron 50 százalékkal nőtt 1999 és 2005 között. Ezen belül az építőanyag-költség nőtt az átlagnál gyorsabb, és a munkabéreköltség lassúbb ütemben. 2005-ben egy új lakás (áfa nélkül számított) egy m²-re jutó építési költsége 145 ezer Ft volt.

Változatlan minőségi összetétel.

Az újonnan épített lakások minőségi összetétele lényegében nem változik. Az átlagos minőségű lakások képviselik a legnagyobb arányt (48–55 százalék), a szerény és luxus minőségűek pedig egyaránt az új lakások egynegyedét teszik ki.

A LAKÁSBERUHÁZÁSOK ÉS AZ ÉPÍTŐIPAR KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2005 |
|--|--------|--------|--------------------|
| Az épített lakások száma | 19 287 | 35 543 | 41 084 |
| Ezer főre jutó épített lakások száma | 1,9 | 3,5 | 4,1 |
| Kiadott építési engedélyek száma | 30 577 | 59 241 | 51 490 |
| Ezer főre jutó kiadott építési engedélyek száma | 3,0 | 5,8 | 5,1 |
| Az új lakások átlagos alapterülete (m ²) | 99,5 | 94,8 | 86,7 |
| Építőipari főtevékenységet folytató kivitelező által épített lakások száma | 6 801 | 20 853 | 27 609 |
| Vállalkozások beruházásában épített lakások száma | 2 195 | 11 102 | 18 353 |
| Bérbeadásra épített lakások száma | 248 | 1 591 | 845 |
| Értékesítésre épített lakások száma | 2 272 | 11 543 | 19 647 |
| Az adott évben lakást nem építő települések aránya (százalék) | 40 | 38 | 37 |
| Pótlólagos lakásberuházások éves becsült összege folyó áron, milliárd Ft | 130 | 300 | .. |
| Lakásépítési költségindex (2000=100,0) | 89,5 | 121,1 | 132,9 |
| Lakásépítési költségindex (előző év=100,0) | 111,7 | 103,7 | 103,8 |
| Egy m ² -re jutó lakásépítési költség összesen, ezer Ft | 94,1 | 130,9 | 144,6 |
| Egy m ² -re jutó munkabéreköltség, ezer Ft | 22,4 | 36,8 | 39,2 |
| Egy m ² -re jutó anyagköltség, ezer Ft | 60,8 | 81,7 | 83,9 |
| Építési beruházások értéke (folyó áron, milliárd Ft) | 1 191 | 1 978 | 2 573 |
| Lakásberuházások aránya az összes építési beruházáson belül, százalék | 27,5 | 40,8 | 41,4 ^{a)} |
| Az épített lakások minősége | | | |
| Szerény | 5 589 | 8 286 | 9 128 |
| Átlagos | 9 219 | 20 256 | 22 994 |
| Luxus | 4 479 | 7 001 | 8 962 |

a) 2004. évi adat.

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁSI RENDSZER

Számos olyan adat, mutató létezik, amely szűk körben, elsősorban a pénzügyi szférán belül volt eddig hozzáférhető. Ezeket szeretnénk jóval szélesebb körben ismertté tenni, egyrészt a megfelelő adatok átvételével, másrészt a saját adatgyűjtéssel, melyet 2001-ben a lakáshitelezés területén jelentkező információigény kielégítésére vezettünk be.

Növekvő hiteligénybevétel a lakáspiaci tranzakciókban.

I.2. A lakásfinanszírozás kibővülésének, az állami és banki szerepvállalás ugrásszerű növekedésének következtében az 1999 előtt jellemző 15 százalékról átlagosan 35–38 százalékra nőtt a lakáshitel igénybevételével lebonyolított (és költözéssel is járó) lakáspiaci tranzakciók aránya a 2000–2004-es időszakban.

A lakáshitel-állomány 2003-ig ugrásszerűen nőtt.

I.3. A lakáshitelek állománya 2001 és 2005 között csaknem ötszörösére nőtt és ez meghaladja a GDP 10 százalékát.

Az átlagos hitel nagyság a 2003-ig tapasztalt emelkedés után (ekkor 3,6 millió Ft-ra nőtt) ugyanezen a szinten stagnál. (A felvehető hitel felső határa azonban csökkent)

2003-ig nőtt a nyújtott hitelek száma; leginkább a használt lakások hitelezése bővült. Azóta csökkenés figyelhető meg.

I. 4-6. 2001 és 2003 között az évente folyósított lakáshitelek száma csaknem háromszorosára nőtt. Azóta csökken az engedélyezett hitelek száma és nagysága, kivéve 2005 II. félévét, amikor enyhe emelkedés volt tapasztalható. 2003-ig leggyorsabban a használt lakások vásárlásának hitelezése bővült, közel négyszeresére, de a lakásfelújításokra adott hitelek száma is közel kétszeresére nőtt. Az elmúlt két évben itt is visszaesés tapasztalható, amely alól csak 2005 II. féléve kivétel.

A 2001-ben bevezetett, állami támogatással nyújtott lakáshitelek robbanásszerűen növekedtek 2002-ben és 2003-ban. 2004-től fokozatosan csökken az újonnan kibocsájtott hitelek száma és állománya, mind az államilag támogatott, mind a támogatás nélküli hitelek körében. A lakáshitel-állomány 2005 végén elérte az 2301 milliárd forintot, ez a GDP mintegy 10 százaléka. Új jelenség a devizaalapú hitelek arányának gyors növekedése az utóbbi másfél évben: arányuk az összes hitelállomány egyötöde (2005 második félévében már az engedélyezett devizaalapú lakáshitelek száma és összege a 60 százalékhoz közelít).

A LAKÁSFINANSZÍROZÁSI RENDSZER KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 2001 | 2003 | 2005 |
|--|-------------------|------|------|
| Lakáshitel-állomány az év végén, milliárd Ft | 606 ^{a)} | 1437 | 2242 |
| Engedélyezett lakáshitelek száma, ezer | 76 | 197 | 121 |
| Átlagos hitel nagyság a lakáshitelezésben, millió Ft | 2,0 | 3,6 | 3,4 |

a) 2002. évi adat.

J. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ÉS ADÓZÁS

A lakásindikátor-rendszer logikája szerint ebben az alrendszerben valamennyi olyan támogatásnak szerepelnie kell, amelyet az állam közvetlenül vagy közvetve nyújt a lakásszféra szereplőinek. Ez elengedhetetlen ahhoz, hogy meg lehessen vonni a lakáscélra fordított állami kiadások és az elért eredmények mérlegét.

A lakástámogatások GDP-n belüli aránya közel kétszeresére nőtt 1999 és 2003 között.

J.1. 1999-től 2005-ig a lakáscélú költségvetési kiadások összege több, mint háromszorosára nőtt, 2005-ben meghaladta a 280 milliárd Ft-ot. Hosszú idő után 2002-re jelentősen csökkent a régi hitelek támogatásához szükséges összegek aránya, ez lehetőséget adott az új támogatások beindítására. A lakáshitelezés ezt követő megugrása ismét a költségvetés hosszú távú elkötelezettségeinek növekedéséhez vezetett, így 2003-ban az összes lakáskiadás 46, 2004-ben már 50 százalékát a lakáshitelek támogatásával kapcsolatos kiadások kötötték le.

J.2. Az összes lakáskiadás GDP-hez viszonyított aránya az ezredforduló után már meghaladta az 1 százalékot, 2005-ben 1,4 százalék volt, szemben az 1999-es 0,8 százalékkal.

J.3. Ugyanakkor a közvetlen lakáskiadások aránya, azaz azoknak a programoknak az aránya, amelyeknek az adott évben van hatásuk a lakáspiaci folyamatokra 60-ról 30 százalékra csökkent. Ez a két adat ismét annak a tendenciának a visszatérését jelzi, amelyben növekednek a költségvetés már előre lekötött kiadásai, és így csökken a lehetőség az új programok beindítására.

AZ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ÉS AZ ADÓZÁS KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2004 |
|---|------|-------|-------|
| Összes lakáskiadás, milliárd Ft | 88,9 | 242,7 | 284,6 |
| Az összes lakáskiadás a GDP százalékában | 0,8 | 1,3 | 1,4 |
| Az összes lakáskiadásból: | | | |
| Közvetlen kiadások, milliárd Ft | 51,5 | 88,6 | 85,3 |
| Lakáshitelekkel kapcsolatos kiadások, milliárd Ft | 33,0 | 96,3 | 144,2 |
| Adókedvezmények, milliárd Ft | 4,4 | 57,8 | 55,1 |

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Jelenleg az önkormányzati lakásszektorban található a legrosszabb szerkezetű és minőségű lakásállomány: e szektor olyan terheket örökölt, amelyeket saját erejéből, állami segítség nélkül nem képes megoldani. Ugyanakkor egyre több helyen láthatóak az aktív önkormányzati lakáspolitikai kezdeményei. Mindezek regisztrálása, az állami támogatások felhasználási hatékonyságának mérése, és az eszközök számbavétele a modul fő funkciója. Jelenleg a támogatások nagyrészt önkormányzati csatornákon keresztül jutnak el a rászorulókhöz, így az itt található adatok is elsősorban az erre a tevékenységre vonatkozó önkormányzati adatszolgáltatásból származnak.

Szűkös anyagi lehetőségek, rövid távú szociális lakásgazdálkodás.

Az önkormányzatok szociális lakásgazdálkodási tevékenységét erősen meghatározzák a korlátozott költségvetési lehetőségek, illetve az, hogy a pótlólagos erőforrásokat az éppen akut problémák enyhítésére fordítják, és ez nem teszi lehetővé, hogy tervezett lakásgazdálkodást folytassanak.

Sok nagyvárosban nincs nyilvántartás a lakásigénylőkről.

K.3. –K.4. Jelenleg 240 olyan település van, ahol nyilvántartás készül a lakásigénylőkről: ez nagyjából megfelel a városoknak, de 6 megyeszékhelyen és 16 budapesti kerületben nincs ilyen nyilvántartás. A nyilvántartott igénylők száma 23 ezer, számukra 2004-ban mindössze 5 ezer lakást utaltak ki.

Kevés a felújításra fordítható eszköz.

K.5 Az önkormányzati lakások fenntartására, felújítására 36 milliárd forintot fordítottak 2004-ben ez csak alig haladja meg a teljes bérbevétel összegét, de csaknem négyeszerese a lakbérbevételnek. Az önkormányzati tulajdonú lakások kevesebb mint fele van kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben, ami rendkívül megnehezíti a lakásfenntartást mind a bérlők, mind a tulajdonosok számára.

Befejeződött a lakásprivatizáció.

K.10. A lakásprivatizáció már nem jelent érdemi bevételt az önkormányzatok számára, 2003-ban alig több, mint 4 ezer lakást értékesítettek, jóval kevesebbet, mint 1999-ben.

K. 5. A legtöbb településen lényegében nem létező szociális lakásgazdálkodást egy meglehetősen kiterjedt és széles körben nyújtott segélyezési rendszer pótolja, melynek keretében a lakásfenntartási nehézségekkel küzdő lakástulajdonosok és bérlők kapnak támogatást. A támogatásokhoz való hozzájutás esélyei nem azonosak, nagyban függenek a lakóhely településének költségvetési helyzetétől. 2003-ban 148 ezren részesültek lakásfenntartási támogatásban. Az egy főre jutó támogatási összeg ekkor 24 ezer Ft volt. 2004-ben 141 ezer család részesült lakásfenntartási támogatásban, az egy családra jutó támogatási összeg ugyanakkor 31 ezer Ft-ra emelkedett.

A SZOCIÁLIS BIZTONSÁG ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI

| Megnevezés | 1999 | 2003 | 2004 |
|---|---------|---------|---------|
| Nyilvántartott lakásigénylők száma | 27 086 | 24 441 | 22 869 |
| Önkormányzati bérlakáshoz juttatott családok száma | 4 792 | 6 400 | 5 051 |
| Lakásfenntartási támogatásban részesülő családok száma | 211 876 | 148 232 | 141 101 |
| Lakásfenntartási támogatások összege, millió Ft | 3 654 | 3 539 | 4 324 |
| Lakásfenntartási támogatás egy családra jutó összege, Ft | 17 248 | 23 872 | 30 643 |
| Kizárólag önkormányzati tulajdonban levő épületekben levő lakások száma | 75 099 | 68 613 | 66 941 |
| Vegyes tulajdonú épületekben levő önkormányzati lakások száma | 97 771 | 74 871 | 73 159 |
| Az önkormányzatok lakbér és egyéb bérletből származó bevételei, millió Ft | 25 475 | 33 077 | 33 855 |
| Önkormányzati lakásgazdálkodásra költött összeg, millió Ft | 19 463 | 35 697 | 35 762 |
| Az önkormányzati lakásszféra működési költsége az összes bérbevétel arányában, százalék | 76 | 108 | 106 |
| Az önkormányzati lakásszféra működési költsége a lakbérbevétel arányában, százalék | 324 | 367 | 341 |
| Önkényes lakásfoglalások által érintett települések száma | 74 | 43 | 49 |
| Kilakoltatott családok száma | 651 | 515 | 625 |
| Életveszélyes önkormányzati lakások száma | 532 | 351 | 408 |
| Szükséglakások száma | 5 775 | 3 926 | 3 606 |
| Privatizált lakások száma | 10 117 | 4 148 | 3 449 |

L. SZUBJEKTÍV INDIKÁTOROK

A szubjektív indikátorok elsősorban azt hivatottak jelezni, hogy a lakásügy gazdasági környezetének változása, az állami támogatások stratégiája, a pénzügyi rendszer változásai hogyan és milyen gyorsasággal követhetők nyomon a lakosság véleményeiben. Az emberek lakáshelyzetükről alkotott véleménye fontos támpont a döntéshozók számára annak megítélésében, hogy az állami, önkormányzati források elosztása kellően hatékony-e. Miközben az állami költségvetés még mindig az újlakásépítés támogatására adja a legtöbb forrást, a lakáshelyzetükön javítani kívánók döntő része használt lakást akar vásárolni, vagy saját lakását akarja felújítani.

Nőtt a lakással való elégedetlenség. Ez összefügg a lakáspiaci lehetőségek bővülésével.

L.1. A lakással való elégedetlenség sok háztartásban nőtt, látva ugyanis a lakásfinanszírozási lehetőségek bővülését, egyre többen fogalmazznak meg lakásváltoztatási terveket, és ennek kapcsán azokat a problémákat is, amelyek miatt szeretnének elköltözni. 2003-ban a korábbi 25-tel szemben a háztartások 29 százaléka elégedetlen valamilyen okból lakásával.

A leggyakoribbak a lakás és a környezet minőségével kapcsolatos problémák

A válaszolók egyharmada fogalmaz meg a lakás minőségével, nagyságával kapcsolatos problémákat. Hasonló arányú a környezettel, a helyi infrastruktúrával, a közvetlen környékkel elégedetlenek aránya is, de az ilyen hiányosságokat említők aránya az utóbbi években érzékelhetően nőtt: 34-ről 40 százalékra.

A legfontosabbnak ítélt, első helyen említett probléma azonban általában továbbra is a lakás minőségére és nagyságára vonatkozik.

Nőtt a lakásváltoztatók aránya.

L.3. 1999 óta az öt éven belül lakáshelyzetén változtatást tervező háztartások aránya 13-ról 19 százalékra nőtt. Az érintett háztartások háromnegyede elköltözne, a többiek a lakás átalakítására, felújítására készülnek. A 2002–2003-ban bekövetkezett változások hatására minden bizonnyal növekedett a lakásváltoztatási kedv. A lakáspolitikai döntések hatásainak naprakész követésére azonban jelenleg csak a lakáshitelezésben megmutató tendenciák feltárása révén van – legalább részben – lehetőség. A mobilitásra gyakorolt hatások feltárása még várat magára.

SZUBJEKTÍV INDIKÁTOROK, FŐBB MUTATÓK

| Megnevezés | 1999 | 2003 |
|--|------|------|
| Lakásukkal elégedetlen háztartások aránya, százalék | 25,4 | 29,1 |
| Lakáshelyzetén 5 éven belül változtatást tervező háztartások aránya, százalék | 12,9 | 19,3 |
| Öt éven belül költözést tervező háztartások aránya az összes háztartáson belül, százalék | 9,9 | 14,8 |

A LAKÁSINDIKÁTOROK ÖSSZEFOGLALÓ ADATAI

A. A LAKÁSHELYZETRE HATÓ NÉPESEDÉSI FOLYAMATOK

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|---------|-----------------------|-----------------|---|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| A.1. A népesség száma, január 1. (ezer fő) | 10 253 | 10 142 | 10 077 ^{a)} | | Korcsoport |
| A.2. A népesség számának változása (tényleges növekedés, fogyás, fő, az előző évhez viszonyítva) | -48 565 | -32 491 | -21 000 ^{a)} | | |
| A.3. Ezer főre jutó élveszületés (fő) | 9,2 | 9,3 | 9,7 | | |
| A.4. Házasságkötések száma (darab) | 45 465 | 45 398 | 44 100 | | |
| A.5. Válások száma (darab) | 25 605 | 25 046 | 24 700 | | |
| A.6. Háztartások száma (ezer) | 3 826,3 | 3 743,2 | 4 002,0 | | |
| A.7. A háztartások összetétele | | | | | Háztartásösszetétel, Gazdasági aktivitás |

a) 2006. évi adat.

B. MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉRADATOK

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|----------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| B.1. A GDP értéke (folyó áron, milliárd Ft) | 11 393,5 | 18 650,8 | 21 785,2 | | |
| B.1.1. A GDP volumenindexe (előző év = 100,0%) | 104,2 | 103,4 | 104,1 | | |
| B.2. Összes beruházás (folyó áron, milliárd Ft) | 2 455,1 | 3 694,8 | 4 076,2 ^{a)} | | |
| B.3. Lakásberuházások (folyó áron, milliárd Ft) | 327,6 | 815,5 | 943,9 ^{a)} | | |
| B.4. Lakásberuházások az összes beruházás százalékában | 13,5 | 22,1 | 23,2 | | |
| B.5. Munkanélküliségi ráta (százalék) | 7,5 | 6,1 | 7,5 | | |
| B.6. Az infláció mutatói | | | | | |
| B.6.1. Fogyasztóiár-index (előző év=100,0) | 110,0 | 104,7 | 103,6 | | |
| B.6.2. Építőipari árindex (előző év=100,0) | 110,3 | 105,7 | 104,2 | | |
| B.6.3. Reáljövedelem-index (előző év=100,0) (egy főre jutó) | 100,8 | 104,0 | .. | | |
| B.7. Folyó fizetési mérleg egyenlege (millió euró) | -3 531 | -6 382 | -6 405 | | |
| B.8. Folyó fizetési mérleg egyenlege a GDP százalékában | -7,8 | -8,7 | -7,3 | | |
| B.9. A központi költségvetés egyenlege (millió Ft) | -328 319 | -732 420 | -545 000 | | |
| B.10. A központi költségvetés egyenlege a GDP százalékában | 2,9 | 3,9 | -2,5 | | |

a) 2004. évi adat.

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------------|---------------------|-------|------------------------------------|--------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| C.1. Lakásállomány szektorok szerint | | | | Településtípus, népességnagyság | Gazdasági aktivitás Jövedelemötöd |
| C.1.1. Önkormányzati bérlakás (ezer lakás) | 213 | 181 | 117 | Településtípus, népességnagyság | Gazdasági aktivitás Jövedelemötöd |
| C.1.2. Magánbérlet | 119 | 113 | 129 | Településtípus, népességnagyság | Gazdasági aktivitás Jövedelemötöd |
| C.1.3. Tulajdonos által lakott lakás (ezer lakás) | 3 494 | 3 450 | 3 641 | Településtípus, népességnagyság | Gazdasági aktivitás Jövedelemötöd |
| C.1.4. Lakások száma tisztán önkormányza- ti tulajdonú épületekben (ezer lakás) | .. | 62 | | | |
| C.1.5. Lakások száma tisztán magántulaj- donú épületekben (ezer lakás) | .. | 3 470 | | | |
| C.1.6. Lakások száma vegyes tulajdonú épületekben (ezer lakás) | .. | 475 | | | |
| C.2. A lakóépületek összetétele | | | | Településtípus | |
| C.2.1. Lakások száma az összes lakóépü- letben (ezer) | 3 688 ^{a)} | 3 724 ^{b)} | 3 937 | | |
| C.2.2. Négy és annál több lakásos lakóépü- letben (ezer) | 1 392 ^{a)} | 1 381 ^{b)} | 1 184 | | |
| C.2.3. Egy-három lakásos lakóépületben (ezer) | 2 296 ^{a)} | 2 342 ^{b)} | 2 753 | | |
| C. 3. Lakóegységek száma, összetétele | | | | Településtípus, régió | |
| C.3.1. Összesen (ezer lakás) | 3 853 ^{a)} | 4 065 ^{b)} | 4 173 | | |
| C.3.2. Lakott lakások (ezer lakás) | 3 688 ^{a)} | 3 724 ^{b)} | 3 937 | | |
| C.3.3. Nem lakott lakások (ezer lakás) | 165 ^{a)} | 341 ^{b)} | 235 | | |

a) 1990. évi adat.

b) 2001. évi adat.

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| C. 4. Lakásállomány építési év szerint (lakott lakások, ezer) | | | | | Településtípus, agglomeráció típusa, népességnagyság |
| C.4.1. 1900 előtt | 301 | 196 | .. | | |
| C.4.2. 1900 – 1919 | 268 | 234 | 378 ^{a)} | | |
| C.4.3. 1920 – 1944 | 484 | 436 | 440 | | |
| C.4.4. 1945 – 1959 | 440 | 459 | 469 | | |
| C.4.5. 1960 – 1969 | 614 | 581 | 600 | | |
| C.4.6. 1970 – 1979 | 856 | 851 | 913 | | |
| C.4.7. 1980 – 1989 | 677 | 625 | 698 | | |
| C.4.8. 1990 és később | 186 | 361 | 438 | | |
| C. 5. A lakás lakóövezetének jellege | | | | | |
| C.5.1. Hagományos (városias beépítésű) | 626 | 522 | .. | | |
| C.5.2. Lakótelep | 760 | 742 | .. | | |
| C.5.3. Társasházi és villanegyed | 104 | 79 | .. | | |
| C.5.4. Családi házas lakóövezet | 1 229 | 1 481 | .. | | |
| C.5.5. Falusias jellegű lakóövezet | 1 008 | 766 | .. | | |
| C.5.6. Üzemi, ipari terület | 10 | 22 | .. | | |
| C.5.7. Külterület | 63 | 43 | .. | | |
| C.5.8. Szociális szempontból nem megfelelő lakóövezet | 21 | 58 | .. | | |
| C.5.9. Egyéb | 5 | 23 | .. | | |
| C.6. Az üres lakások száma, összetétele | 165 292 ^{b)} | 341 144 ^{c)} | 235 485 | | Településtípus |
| C.6.1. Magántulajdonú üres lakások | 134 532 ^{b)} | 313 105 ^{c)} | 211 967 | | |
| C.6.2. Önkormányzati tul. üres lakások | 18 818 ^{b)} | 13 870 ^{c)} | 13 639 | | |
| C.6.3. Másodlagosan használt lakások | .. | 49 295 ^{c)} | 23 099 | | |
| C.6.4. Nem lakás céljára használt lakások | .. | 27 357 ^{c)} | 9 474 | | |
| C.6.3. Üdülésre használt lakások | .. | 15 184 ^{c)} | 6 235 | | |

a) 1919 előtt épült lakások együtt.

b) 1990. évi adat.

c) 2001. évi adat.

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|------|------|---|---------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| D. 1. Egy főre jutó lakásalapterület (m ²) | 28 | 30 | 31 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.1.1. Önkormányzattól bérelt | 20 | 19 | 20 | | |
| D.1.2. Magánbérlet | 23 | 24 | 23 | | |
| D.1.3. Tulajdonos által lakott | 29 | 31 | 31 | | |
| D. 2. 100 lakott lakásra jutó háztartások száma | 103 | 102 | 104 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.2.1. Önkormányzattól bérelt | 103 | 101 | 104 | | |
| D.2.2. Magánbérlet | 106 | 106 | 118 | | |
| D.2.3. Tulajdonos által lakott | 102 | 102 | 104 | | |
| D.3. 100 szobára jutó lakosok száma (fő) | 104 | 98 | 94 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.3.1. Önkormányzattól bérelt | 135 | 141 | 138 | | |
| D.3.2. Magánbérlet | 124 | 116 | 116 | | |
| D.3.3. Tulajdonos által lakott | 102 | 96 | 93 | | |
| D.4. Substandard lakások aránya (százalék) | 19 | 14 | 13 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.4.1. Önkormányzattól bérelt | 28 | 28 | 21 | | |
| D.4.2. Magánbérlet | 23 | 19 | 10 | | |
| D.4.3. Tulajdonos által lakott | 18 | 13 | 12 | | |
| D. 5. Vívezetékekkel ellátott lakások aránya (százalék) | 92 | 93 | 95 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.5.1. Önkormányzattól bérelt | 95 | 96 | 95 | | |
| D.5.2. Magánbérlet | 90 | 93 | 96 | | |
| D.5.3. Tulajdonos által lakott | 92 | 93 | 95 | | |

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|------|------|---|---------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| D. 6. Közcsatorna-hálózatba bekötött lakások aránya (százalék) | 52 | 65 | 67 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.6.1. Önkormányzattól bérelt | 85 | 83 | 85 | | |
| D.6.2. Magánbérlet | 74 | 77 | 87 | | |
| D.6.3. Tulajdonos által lakott | 50 | 63 | 65 | | |
| D. 7. Fürdőszobával ellátott lakások száma (százalék) | 88 | 92 | 92 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.7.1. Önkormányzattól bérelt | 79 | 82 | 83 | | |
| D.7.2. Magánbérlet | 85 | 88 | 94 | | |
| D.7.3. Tulajdonos által lakott | 89 | 93 | 93 | | |
| D. 8. Dupla komforttal ellátott lakások aránya (százalék) | 5 | 8 | 8 | Településtípus, népességnagyság, régió | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.8.1. Önkormányzattól bérelt | 1 | 1 | 0 | | |
| D.8.2. Magánbérlet | 2 | 2 | 2 | | |
| D.8.3. Tulajdonos által lakott | 6 | 9 | 8 | | |
| D. 9. A lakások megfelelése (összevont laksűrűség) (százalék) | | | | Településtípus, népességnagyság | Gazdasági aktivitás, jövedelemötöd |
| D.9.1. Az összes lakásban | | | | | |
| D.9.1.1. Szűk | 11 | 7 | 8 | | |
| D.9.1.2. Elfogadható | 32 | 26 | 29 | | |
| D.9.1.3. Megfelelő | 41 | 43 | 41 | | |
| D.9.1.4. Tágas | 17 | 24 | 21 | | |
| D.9.2. Önkormányzattól bérelt lakásokban | | | | | |
| D.9.2.1. Szűk | 26 | 27 | 28 | | |
| D.9.2.2. Elfogadható | 48 | 47 | 46 | | |
| D.9.2.3. Megfelelő | 21 | 24 | 21 | | |
| D.9.2.4. Tágas | 5 | 1 | 5 | | |

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|---|---------------|------|------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| D.9.3. Magánbérleti lakásokban | | | | | |
| D.9.3.1. Szűk | 19 | 11 | 19 | | |
| D.9.3.2. Elfogadható | 40 | 39 | 43 | | |
| D.9.3.3. Megfelelő | 32 | 44 | 32 | | |
| D.9.3.4. Tágas | 9 | 6 | 6 | | |
| D.9.4. Tulajdonos által lakott lakásokban | | | | | |
| D.9.4.1. Szűk | 9 | 5 | 7 | | |
| D.9.4.2. Elfogadható | 31 | 24 | 28 | | |
| D.9.4.3. Megfelelő | 42 | 44 | 42 | | |
| D.9.4.4. Tágas | 18 | 26 | 23 | | |

E. LAKÁSPIAC

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|---|----------------------|----------------------|-------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| E. 1. Ingatlanpiaci tranzakciók száma (lakás, db) | 94 000 ^{a)} | 93 000 ^{b)} | | | |
| E. 1. 1. Családi ház | 43 000 | 55 000 | | | |
| E. 1. 2. Többlakásos épület | 26 000 | 23 000 | | | |
| E. 1. 3. Panellakások | 25 000 | 15 000 | | | |
| E. 1. 4. Építési és üdülőtelek | | | | | |
| E. 2 Lakáspiacei árszínvonal (millió Ft) | 3,4 | 9,3 | | | |
| E. 2.1. Lakáspiacei árindex | | | | | |
| E. 3. A lakások átlagos lakbére | | | | | |
| E. 3. 1. Önkormányzati lakberek átlagos színvonala (Ft/m ²) | 52 | 99 | | | |
| E. 3. 2. Piaci lakberek átlagos színvonala (Ft/ m ²) | | 670 ^{c)} | | | |
| E. 3. 3. Lakbérindex (előző év =100,0%) | | | | | |
| E. 3. 3. 1. Önkormányzati szektorban | 124 | 113 | | | |
| E. 3. 3. 2. Magánszektorban | | | | | |
| E. 4. Külföldiek által vásárolt lakások száma | 3 769 ^{d)} | 3 175 | 3 663 | | |

a) az 1995-1999 közötti időszak éves átlaga.

b) az 1999-2003 közötti időszak éves átlaga.

c) 2002. évi adat.

d) 2001. évi adat.

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|---------|------|---|---|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| F.1. A háztartások jövedelme (Ft/hó) | 73 000 | 112 000 | | Településtípus, népesség- nagyság, régió | Háztartás-összetétel, gazdasági aktivitás |
| F.1.1. A háztartások jövedelme jövedelmi decilisek szerint (Ft/hó) | | | | | |
| 1. | 22 000 | 22 000 | | | |
| 2. | 29 000 | 29 000 | | | |
| 3. | 42 000 | 42 000 | | | |
| 4. | 52 000 | 52 000 | | | |
| 5. | 61 000 | 61 000 | | | |
| 6. | 71 000 | 71 000 | | | |
| 7. | 84 000 | 84 000 | | | |
| 8. | 97 000 | 97 000 | | | |
| 9. | 117 000 | 117 000 | | | |
| 10. tized | 161 000 | 161 000 | | | |
| F.2. Lakbér és jövedelem hányadosa | | | | | |
| F.2.1. Az önkormányzati lakbér és jövedelem hányadosa | 3,4 | 4,3 | | | |
| F.2.2. Magánlakbér és jövedelem hányadosa | .. | 32,3 | | | |
| F. 3. Lakásfenntartási költségek a jövedelem százalékában | 21,0 | 19,3 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, gazda- sági aktivitás, jövedelemötöd, épülettípus |
| F.3.1. Az önkormányzati lakásokban | 22,5 | 22,2 | | | |
| F.3.2. Magánlakásokban | 20,6 | 20,1 | | | |
| F.4. Közös költség és jövedelem hányadosa | 4,8 | 4,3 | | | |
| F.5. Lakáskölcsön-törlesztés és a jövedelem hányadosa | 12,9 | 21,6 | | | |
| F. 5.1. Lakáskölcsön-törlesztés és jövede- lem hányadosa a hitelt felvevők köré- ben | 11,6 | 17,6 | | | |

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|----------------------|------|------|-----------------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| F.6. A lakások piaci értéke (millió Ft) | 3,7 | 9,3 | .. | | |
| F.6.1. A lakásállomány újraelőállítási értéke, milliárd Ft | 32 530 ^{a)} | .. | .. | | |
| F.7. A lakások átlagos újraelőállítási költsége | | | | | |
| F.7.1. Új lakások, millió Ft | 11,4 ^{a)} | 13,2 | .. | | |
| F.7.2. Használt lakások, millió Ft | 8,5 ^{a)} | .. | .. | | |
| F.8. Lakásár/jövedelem hányados | 4,2 | 6,9 | | Településtípus, régió | |
| F.9. Hátralékok (1999: megelőző 1 évben legalább két hónapon át fennálló (2003: megelőző 2 évben legalább 3 hónapon át fennálló) | | | | | |
| F.9.1. Lakbérhátralékosok aránya, % | 13,9 | 17,8 | .. | | |
| F.9.2. Közüzemidij-hátralékos tulajdonosok aránya, % | 5,0 | 4,9 | .. | | |
| F.9.3. Közüzemidij-hátralékos bérlők aránya, % | 16,7 | 20,4 | .. | | |
| F.9.4. Közös költség-hátralékos tulajdonosok aránya, % | 1,3 | 1,2 | .. | | |

a) 2001. évi adat.

G. LAKÁSBERUHÁZÁSOK

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|---|---------------|--------|--------|---|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| G.1. Az épített lakások száma, darab | 19 287 | 35 543 | 41 084 | Népességnagyság, településtípus, régió | |
| G.1.1. 1000 főre jutó épített lakások száma, darab | 1,9 | 3,5 | 4,1 | Népességnagyság, településtípus, régió | |
| G.2. Kiadott építési engedélyek száma | 30 577 | 59 241 | 51 490 | Népességnagyság, településtípus, régió | |
| G.2.1. 1000 főre jutó kiadott építési engedélyek száma | 3,0 | 5,8 | 5,1 | Népességnagyság, településtípus, régió | |
| G.3. Az új lakások átlagos alapterülete | 99,5 | 94,8 | 86,7 | Népességnagyság, településtípus, régió | |
| G.4. Az új lakások minősége | | | | | |
| G.4.1. Szerény | 5 589 | 8 286 | 9 128 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.4.2. Átlagos | 9 219 | 20 256 | 22 994 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.4.3. Luxus | 4 479 | 7 001 | 8 962 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G. 5. Az új lakások építésének szerkezeti mutatói | | | | | |
| G.5.1. Építőipari főtevékenységet folytató kivitelező által épített lakások száma | 6 801 | 20 853 | 27 609 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.5.2. Önkormányzat által épített lakások száma | 234 | 1 394 | 724 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.5.3. Vállalkozások beruházásában épített lakások száma | 2 195 | 11 102 | 18 353 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.5.4. Bérbeadásra épített lakások száma | 248 | 1 591 | 845 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.5.5. Értékesítésre épített lakások száma | 2 272 | 11 543 | 19 647 | Településtípus, népességnagyság, régió | |

G. LAKÁSBERUHÁZÁSOK (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|---|--------------------|--------------------|--------|---|---|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| G.6. Az új lakóépületek szerkezete | | | | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.6.1. Többszintes, többlakásos épületben épített lakások száma | 2 676 | 11 493 | 16 644 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.6.2. Földszintes lakóépületben épített | 8 153 | 11 773 | 11 661 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.7. Átlagos kivitelezési idő, nap | 679 | 421 | 361 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.8. Az adott évben lakást nem építő települések aránya | 40 | 38 | 37 | Településtípus, népességnagyság, régió | |
| G.9. Lakásfelújítások, hozzáépítés, bővítés | | | | | |
| G.9.1. A régi lakásokban végzett lakásberuházások egy évre jutó értéke aktuális áron, milliárd Ft | 130 | 300 | | | |
| G.9.2. Felújított lakások aránya | 36,4 ^{a)} | 25,3 ^{b)} | | Településtípus, népességnagyság, régió | Háztartás-összetétel, jövedelemötöd, épülettípus |
| G.9.3. Alapterület-növekedés a régi lakásokban (m ² /lakás) | 1,7 ^{a)} | 0,9 ^{b)} | | Településtípus, népességnagyság, régió | Háztartás-összetétel, jövedelemötöd, épülettípus |
| G.9.4. Szobaszám-növekedés a régi lakásokban (db/100 lakás) | 6,5 ^{a)} | 4,0 ^{b)} | | Településtípus, népességnagyság, régió | Háztartás-összetétel, jövedelemötöd, épülettípus |
| G.9.5. Felújított önkormányzati lakások, db | 3 522 | 3 407 | | | |

a) Az 1990–1999 közötti időszakban.

b) Az 1999–2003 közötti időszakban.

H. ÉPÍTŐIPAR

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|-------|-------|---|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| H.1. Építési költség | | | | | |
| H.1.1. Egy m ² -re jutó lakásépítési költség összesen, ezer Ft | 94,1 | 130,9 | 144,6 | Településtípus, népesség-nagyság, régió | |
| H.1.2. Egy m ² -re jutó munkabéreköltség, ezer Ft | 22,4 | 36,8 | 39,2 | Településtípus, népesség-nagyság, régió | |
| H.1.3. Egy m ² -re jutó anyagköltség, ezer Ft | 60,8 | 81,7 | 83,9 | Településtípus, népesség-nagyság, régió | |
| H.1.4. Lakásépítési költségindex (2000=100,0) | 89,5 | 121,1 | 132,9 | | |
| H.1.4.1. Lakásépítési költségindex (előző év=100,0) | 111,7 | 103,7 | 103,8 | | |
| H. 2. Építési beruházások értéke (milliárd Ft folyó áron) | 1 191 | 1 978 | 2 573 | | |
| H.3. Lakásberuházások aránya az összes építési beruházáson belül, százalék | 27,5 | 40,8 | .. | | |
| H.4. Többlakásos épületek lakásgazdálkodásának formája (lakások száma) | | | | | |
| H.4.1. Társasház | | | | | |
| H.4.2. Szövetkezet | | | | | |
| H.4.3. Vegyes tulajdonú | | | | | |
| H.4.4. Egyéb | | | | | |

I. A LAKÁSFINANASZÍROZÁSI RENDSZER

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|---|----------------------------|-------------------|---------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| I.1. Lakáshitel-portfólió | | | | | |
| I.2. Lakáskölcsön igénybevételével történő tranzakciók aránya, % | 15 ^{a)} | 38 ^{b)} | .. | | |
| I.3. Lakáshitelek állománya, milliárd Ft | 606 ^{c)} | 1 437 | 2 242 | | |
| I.3.1. Átlagos hitel nagyság, millió Ft | 2,2 ^{d)} | 3,6 ^{e)} | 3,4 | | |
| I.3.1.1. Átlagos hitel nagyság a lakásépítésre nyújtott hiteleknel, millió Ft | 3,7 ^{d)} | 3,7 ^{e)} | 2,3 | | |
| I.3.1.2. Átlagos hitel nagyság az új lakások vásárlásához nyújtott hiteleknel, millió Ft | 5,1 ^{d)} | 4,8 ^{e)} | 5,3 | | |
| I.3.1.3. Átlagos hitel nagyság a lakásfelújításhoz nyújtott hiteleknel, millió Ft | 0,9 ^{d)} | 1,7 ^{e)} | 1,6 | | |
| I.3.1.4. Átlagos hitel nagyság a használt lakás vásárlásához nyújtott hiteleknel, millió Ft | 2,2 ^{d)} | 4,8 ^{e)} | 4,8 | | |
| I.4. Egy évben engedélyezett lakáshitelek száma | 76 319 ^{f)} | 196 671 | 121 134 | | |
| I.4.1. Új lakások építésére, vásárlására nyújtott hitelek száma | 22 972 ^{f)} | 77 627 | 57 942 | | |
| I.4.1.1. Újlakáshitel a gazdaságban nyújtott összes hitel arányában | | | | | |
| I.4.1.2. Új hitel a magánháztartások által felvett összes hitel arányában | | | | | |
| I.4.2. Régi lakások felújításához, bővítéséhez nyújtott hitelek száma | 29 886^{d)} | 55 498 | 18 464 | | |
| I.4.3. Használt lakások vásárlására nyújtott hitelek száma | 25 072^{d)} | 94 089 | 60 130 | | |

a) az 1995–1999 közötti évek átlaga.

b) az 1999–2003 közötti évek átlaga.

c) 2002. évi adat.

d) 2001. II. félév.

e) 2003. II. félév.

f) 2001. évi adat.

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁSI RENDSZER (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|----------------------|--------|--------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| I. 4.2. Régi lakások felújításához, bővítéséhez nyújtott hitelek száma, db | 29 886 ^{a)} | 55 498 | 18 464 | | |
| I. 4.3. Használt lakások vásárlására nyújtott hitelek | 25 072 ^{a)} | 94 089 | 60 130 | | |
| I. 5. Lakáskölcsön-koncentráció | | | | | |
| I. 6. Lakáshitelek kondíciói | | | | | |
| I. 6.1. Teljes hiteldíjmutató | | | | | |
| I. 6.2. Lakáskölcsönök átlagos lejáratideje | | | | | |
| I. 6.3. Átlagos éves kamatláb | | | | | |
| I. 6.4. Kezelési költség | | | | | |
| I. 6.5. Hitelbírálati díj | | | | | |

a) 2001. évi adat.

J. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ÉS ADÓZÁS

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|-------|---------------------|-----------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| J.1. Összes lakáskiadás (milliárd Ft) | 88,9 | 242,7 | 284,6 ^{a)} | | |
| J.2. Az összes lakáskiadás a GDP százalékában | 0,8 | 1,3 | 1,4 ^{a)} | | |
| J.3. Az összes lakáskiadásból: | | | | | |
| J.3.1. Közvetlen kiadások, milliárd Ft | 51,5 | 88,6 | 85,3 ^{a)} | | |
| J.3.2. Lakáshitelekkel kapcsolatos kiadások milliárd Ft | 33,0 | 96,3 | 144,2 ^{a)} | | |
| J.3.3. Adókedvezmények milliárd Ft | 4,4 | 57,8 | 55,1 ^{a)} | | |
| J.4. Lakásadók | .. | .. | .. | | |

a) 2004. évi adat.

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|---------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| K.1. Hajléktalanok | .. | .. | .. | | |
| K.2. A hajléktalanszállók férőhelyei | .. | .. | .. | | |
| K.3. Nyilvántartott lakásigénylők száma | 27 086 | 24 441 | 22 869 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.4. Önkormányzati bérlakáshoz juttatott családok száma | 4 792 | 6 400 | 5 051 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5. Szociálislakás-gazdálkodás | | | | | |
| K.5.1. Lakásfenntartási támogatásban részesülő családok száma | 211 876 | 148 232 | 141 101 ^{a)} | Népességnagyság, régió | |
| K.5.2. Lakásfenntartási támogatások összege, millió Ft | 3 654 | 3 539 | 4 324 ^{a)} | Népességnagyság, régió | |
| K.5.2.1. Egy családra jutó összeg, Ft | 17 248 | 23 872 | 30 643 ^{a)} | Népességnagyság, régió | |
| K.5.3. Kizárólag önkormányzati tulajdonban levő épületekben levő lakások száma | 75 099 | 68 613 | 66 941 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5.4. Vegyes tulajdonú épületekben levő önkormányzati lakások száma | 97 771 | 74 871 | 73 159 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5.5. Lakbér és egyéb bérletből származó bevételek, millió Ft | 25 475 | 33 077 | 33 855 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5.6. Lakásgazdálkodásra költött összeg, millió Ft | 19 463 | 35 697 | 35 762 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5.7. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége az összes bérbevételek arányában | 76 | 108 | 106 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.5.8. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége a lakbérbevétel arányában | 324 | 367 | 341 ^{a)} | Településtípus, régió | |

a) 2004. évi adat.

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|-------|---------------------|-----------------------|------------------------------------|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| K. 6. Önkényes lakásfoglalások által érintett települések száma | 74 | 43 | 49 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K. 7. Kilakoltatott családok száma | 651 | 515 | 625 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K. 8. Életveszélyes önkormányzati lakások száma | 532 | 351 | 408 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K. 9. Szükséglakások száma | 5 775 | 3 926 | 3 606 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.10. Lakásprivatizáció | | | | Településtípus, régió | |
| K.10.1. Privatizált lakások száma | 10 117 | 4 148 | 3 449 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.10.2. A privatizált lakások becsült átlagos forgalmi értéke, ezer Ft | 2 508 | 5 216 | 5 472 ^{a)} | Településtípus, régió | |
| K.10.3. A privatizált lakások átlagos eladási ára, ezer Ft | 737 | 1 851 | 2 022 ^{a)} | Településtípus, régió | |

a) 2004. évi adat.

L. SZUBJEKTÍV INDIKÁTOROK

| INDIKÁTOR (MÉRTÉKEGYSÉG) | ORSZÁGOS ADAT | | | TERÜLETI BONTÁS | TÁRSADALOM- STATISZTIKAI BONTÁS |
|--|---------------|------|------|-----------------------|---|
| | 1999 | 2003 | 2005 | | |
| L.1. Elégedettség | | | | | |
| L.1.1. Lakással elégedett háztartások aránya, % | 74,6 | 70,9 | | | |
| L.1.2. Lakással elégedetlen háztartások aránya, % | 25,4 | 29,1 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.2. A elégedetlenség okai | | | | | |
| L.2.1. A lakás kicsi, zsúfolt, vagy állapota, felszereltsége nem megfelelő (a problémát említők aránya a változtatók %-ában) | 33,8 | 34,2 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.2.2. Drága a fenntartása, a környéken nehéz a megélhetés (a problémát említők aránya a változtatók %-ában) | 20,9 | 19,7 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.2.3. A lakás környezete nem megfelelő: messze van a munkahelytől, más munkalehetőségtől, rossz a környék infrastrukturális ellátottsága, a környezetben élők miatt (a problémát említők aránya a változtatók %-ában) | 34,3 | 39,5 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.3. Lakásváltoztatási tervek | | | | | |
| L.3.1. Lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások aránya száma | 12,9 | 19,3 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.3.1.1. Jelenlegi lakásán belül | 23,2 | 23,4 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |
| L.3.1.2. Lakásváltoztatással | 76,8 | 76,6 | | Településtípus, régió | Háztartás-összetétel, jövedelem-ötöd, épülettípus |

**LAKÁSINDIKÁTOROK
AZ ADATOK JELENTŐSÉGE, RÉSZLETEZETTSÉGE,
GYAKORISÁGA SZERINT**

A. A LAKÁSHELYZETRE HATÓ NÉPESEDÉSI FOLYAMATOK

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS | TÁRS.STAT. BONTÁS |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | | országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
| A.1. A népesség száma | A lakásszükségletek keretei | 1 | 2 | 1 | 1 |
| A.2. A népesség számának változása (tényleges növekedés, fogyás) | A lakásszükségletek keretei | 1 | 2 | 1 | 0 |
| A.3. Ezer főre jutó elveszületés | A lakásszükségletek keretei | 2 | 2 | 1 | 0 |
| A.4. Házasságkötések száma | Potenciális lakásszükséglet | 1 | 2 | 1 | 0 |
| A.5. Válások száma | A lakásberuházások és a lakásállomány szerkezetének tervezéséhez szükséges | 1 | 2 | 1 | 0 |
| A.6. Háztartások száma | A lakásberuházások és a lakásállomány szerkezetének tervezéséhez szükséges | 1 | 2 | 3,4 | 0 |
| A.7. A háztartások összetétele | A lakásberuházások és a lakásállomány szerkezetének tervezéséhez szükséges | 2 | 1 | 1 | 2 |

B. MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉRADATOK

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|---|--|---|---|---|
| B.1. A GDP értéke | A gazdaság állapotát, az általános konjunktúrális helyzetet jellemzi | 3 | 2 | 1 | 0 |
| B.1.1. A GDP volumenindexe | A gazdaság állapotát, az általános konjunktúrális helyzetet jellemzi | 3 | 2 | 1 | 0 |
| B. 2. Összes beruházás | A gazdaság állapotát, az általános konjunktúrális helyzetet jellemzi, amely hatással van a piaci és kormányzati lehetőségekre | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B.3.Lakásberuházások | A lakásszektor aktuális teljesítőképességét jelzi | 3 | 2 | 1 | 0 |
| B.4.Lakásberuházások az összes beruházás százalékában | A lakásszektor aktuális teljesítőképességét jelzi | 2 | 2 | 1 | 0 |
| B. 5. Munkanélküliségi ráta | A gazdaság általános állapotát jelzi | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B. 6. Az infláció mutatói | A gazdaság általános állapotát jellemző információ | | 2 | 1 | 0 |
| B. 6. 1. Fogyasztóiár-index | | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B. 6. 2. Lakásépítési költségindex | | 3 | 2 | 1 | 0 |
| B. 6. 3. Építőipari árindex | | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B. 6. 4. Reáljövedelem-index | | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B. 7. Folyó fizetési mérleg egyenlege | Az állami és önkormányzati lakáspolitikai lehetőségeit jelzi | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B.8. Folyó fizetési mérleg egyenlege a GDP százalékában | Az állami és önkormányzati lakáspolitikai lehetőségeit jelzi | 2 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B.9. .A központi költségvetés egyenlege | Az állami és önkormányzati lakáspolitikai lehetőségeit jelzi | 3 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |
| B.10. .A központi költségvetés egyenlege a GDP százalékában | Az állami és önkormányzati lakáspolitikai lehetőségeit jelzi | 2 (átvett adat) | 2 | 1 | 0 |

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|--|--|--|---|---|---|
| C. 1. Lakásállomány szektorok szerint | | | | | |
| C. 1. 1. Önkormányzati bérlakás | Jelzi a lakásszerkezet változásait | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 2. Magánbérlet | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 3. Egyéb bérleti szektor | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 4. Tulajdonos által lakott lakás | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 5. Egyéb | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 6. Önkormányzati bérlakások vegyes tulajdonú épületekben | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 7. Tulajdonos által lakott lakások vegyes tulajdonú épületekben | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 1. 8. Többlakásos vegyes tulajdonú épületek lakásállománya összesen | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 5 |
| C. 2. A lakóépületek összetétele | | | | | |
| C. 2. 1. Összes lakóépületben | Az épületállomány szerkezeti változásait jelzi | 1 | 1 | 3 | 0 |
| C. 2. 2. Lakásegységek többlakásos házakban | u.a. | 1 | 1 | 3 | 0 |
| C.2. 3. Egy- és kétlakásos épületekben | u.a. | 1 | 1 | 3 | 0 |
| C. 3. Lakóegységek száma | A lakáspolitikai stratégiai tervezéséhez szükséges | | | | 0 |
| C. 3. 1. Összesen | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| C. 3. 2. Lakott lakások | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| C. 3. 3. Nem lakott lakások | u.a. | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| C. 4. Lakásállomány építési év szerint | A lakásállomány állapotát, minőségét jelzi | 1 | 1 | 2,3,4 | 0 |
| C. 5. A lakás lakóövezetének jellege | A lakásállomány térbeli szerkezetét jelzi | 1 | 1 | 1 | 0 |

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|--|--|--|
| C.6. Az üres lakásállomány szerkezete | A kormányzati és önkormányzati lakáspolitiká- tervezéséhez szükséges információ | | | | |
| C.6.1. Magántulajdonú üres lakások | u.a. | 1 | 1 | 3 | 6 |
| C.6.2. Önkormányzati tulajdonú üres lakások | u.a. | 1 | 1 | 3 | 6 |
| C.6.3. Üdülésre használt lakások | u.a. | 1 | 1 | 3 | 6 |

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|---|--|---|---|---|
| D. 1. Egy főre jutó alapterület | A laksűrűség alakulását jelzi | 2 | 1 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 2. 100 lakásra jutó háztartások száma | A laksűrűség alakulását jelzi | 2 | 1 | 3,4 | 3,5,6 |
| D.3. 100 szobára jutó lakosok száma | A laksűrűség alakulását jelzi | 2 | 2 | 3,4 | 3,5,6 |
| D.4. Substandard lakások arányaa | A lakásállomány minőségének változását jelzi | 2 | 1 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 5. Vívezetéssel ellátott lakások aránya | A lakásállomány infrastrukturális ellátottságát jelzi | 2 | 2 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 6. Csatornahálózatba bekötött lakások aránya | A lakásállomány infrastrukturális ellátottságát jelzi | | 2 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 7. Fürdőszobával ellátott lakások száma | A lakásállomány infrastrukturális ellátottságát jelzi | 2 | 2 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 8. Dupla komforttal ellátott lakások száma | A lakásállomány minőségének változását jelző mutató | 2 | 1 | 3,4 | 3,5,6 |
| D. 9. A lakások megfelelése | A lakásállomány minőségének változását jelző komplex mutató | 2 | 1 | 3,4 | 3,5 |

E. LAKÁSPIAC

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|---|--|---|---|---|
| E. 1. Ingatlanpiaci tranzakciók száma | A lakáspiacon megjelenő lakások száma, az adat idősora mutatja a lakáspiaci dinamikát | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 1. 1. Családi ház | A családi házak piacának kiterjedtsége | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 1. 2. Többlakásos épület | Többlakásos épületek piaca | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 1. 3. Panellakások | A panellakások piaci forgalma, különösen a többi részpiaccal való összevetésben érdekes | 1 | 2 | 1 | |
| E. 1. 4. Építési és üdülőtelek | Az ingatlanpiac e szegmense alapján az építések jövőbeli alakulása előrejelezhető, emellett a telekárak alakulása a már meglévő lakások árára is hat | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 2. Lakáspiaci árszínvonal | Az adott év lakáspiaci tranzakcióinak átlagos árszínvonala, meghatározó tényezője a megfizethetőségnek | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 2.1. Lakáspiaci árindex | A megelőző évhez viszonyított lakáspiaci árszínvonal önmagában és más (fogyasztói, építőipari, lakásépítési) árindexekkel összevetve is fontos elemzési eszköz | 2 | 2 | 1 | 0 |
| E. 3. A lakások átlagos lakbére | A tulajdonszerzéshez nem kötött lakhatás megfizethetőségét mutatja | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 3. 1. Önkormányzati lakbérek átlagos színvonal | Lényegében a szociális bérlakásszektor lakbérszintje | 1 | 2 | 1 | 0 |
| E. 3. 2. Piaci lakbérek átlagos színvonal | Összefügg az egész lakáspiac konjunkturájával, más befektetési lehetőségek jövedelmezőségével, így makrogazdasági szempontból is lényeges; emellett háttérinformáció a lakhatási támogatások tervezéséhez | 1 | 2 | 1 | 0 |

E. LAKÁSPIAC (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|---|---|---|
| E. 3.3. Lakbérindex | A teljes bérleti szektorban méri a megfizethetőség időbeli alakulását | 2 | 2 | 1 | 0 |
| E. 3.3.1. Önkormányzati szektorban | A szociális bérlakásszektor lakbérszintjének időbeli alakulása | 2 | 2 | 1 | 0 |
| E. 3.3. 2. Magánszektorban | Viszonylag rugalmasan tükrözi a magánbérleti lakások piacának kínálati-keresleti viszonyai-ban bekövetkező változások hatásait | 2 | 2 | 1 | 0 |
| E. 4. Külföldiek által vásárolt lakások száma | A külföldi ingatlanvásárlások hatásának nagyságát jelzi | 1 | 2 | 1 | 0 |

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉPZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|---|--|--|--|--|
| F. 1. A háztartások jövedelme | Átlagos háztartási jövedelem | 2 | 1 | 1,2,3,4 | 2, 5 |
| F. 1. 1. A háztartások jövedelme jövedelmi decilisek szerint | A jövedelmek eloszlása, egyenlőtlenségei | 2 | 1 | 1 | |
| F. 2. Lakbér és jövedelem aránya | Megfizethetőség a lakásbérleti szektorban | | | | |
| F. 2. 1. Az önkormányzati lakbér és a jövedelem aránya | | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 2. 2. Magánlakbér és a jövedelem aránya | Megfizethetőség a magánbérleti szektorban | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 3. Lakásfenntartási költségek és a jövedelem aránya | Megfizethetőség a lakásszerzés költségei nélkül a lakásszektor egészében | 2 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| F. 3. 1. Az önkormányzati lakásokban | Ua. önkormányzati lakásokban | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 3. 2. Magánlakásokban | Ua. tulajdonos által lakott lakásokban | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 4. Közös költség és a jövedelem aránya | A lakóépületek folyamatos fenntartásának, üzemeltetésének megfizethetősége | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 5. Lakáskölcsön-törlesztés és a jövedelem aránya | A lakáshitelek általános megfizethetősége | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 5.1. Lakáskölcsön-törlesztés és jövedelem aránya a hitelfelvevők körében | A lakáshitelek megfizethetősége a hitelt felvevők körében | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 6. A lakások piaci értéke | Lakáspiacei árszínvonal, meghatározza a megfizethetőséget | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F.7. A lakásállomány újraelőállítási értéke | A lakásvagyon értékeléséhez szükséges mutató | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 7. 1. Új lakások | A tárgyévben épült lakásvagyon értéke | 2 | 1 | 1 | 0 |
| F. 7. 2. Használt lakások | A használt lakások értékelésének alapadata, nemzetgazdasági számítások alapinformációja | 2 | 1 | 1 | 0 |

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|---|---|---|
| F. 8. Lakásár/jövedelem hányados | Mefizethetőség a lakástulajdonosi szektorban | 2 | 1 | 1,2,3,4 | 0 |
| F. 9. Hátralékok | Mefizethetőségi problémák | | | | |
| F. 9. 1. Lakbérhátralékosok aránya | Mefizethetőségi problémák a szociális bérlás-szektorban | 1 | 1 | 1 | 0 |
| F. 9. 2. Közüzemidj-hátralékos tulajdonosok aránya | A folyó fenntartási költségek mefizethetősége a tulajdonosi szektorban | 1 | 1 | 1 | 0 |
| F. 9. 3. Közüzemidj-hátralékos bérlők aránya | A folyó fenntartási költségek mefizethetősége a bérleti szektorban | 1 | 1 | 1 | 0 |
| F.9. 4. Közösköltség-hátralékos tulajdonosok aránya | A lakóépületek folyamatos fenntartásának mefizethetősége | 1 | 1 | 1 | 0 |

G . LAKÁSBERUHÁZÁSOK

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|---|---|---|
| G. 1. Az épített lakások száma | A lakásállomány megújulásának ütemét jelzi | 1 | 2,4 | 2,3,4 | 0 |
| G. 1.1. 1000 főre jutó lakásépítés | Az egyes területi és egyéb térbeli egységek lakásépítkezéseinek összehasonlítására szolgál | 2 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.2. Kiadott építési engedélyek száma | Az egyes területi és egyéb térbeli egységek lakásépítkezéseinek összehasonlítására szolgál | 2 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.2.1. Ezer főre jutó kiadott építési engedélyek száma | | 2 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 3. Az új lakások átlagos alapterülete | | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 4. Az új lakások minősége | | | | | 0 |
| G. 4.1. Szerény minőségű | Az új lakások minőségének komplex mutatója | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 4. 2. Átlagos minőségű | u.a. | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 4. 3. Luxus minőségű | u.a. | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 5. Az új lakások építésének szerkezeti mutatói | | | | | |
| G. 5.1. Építőipari főtevékenységet folytató kivitelező által | A lakásépítkezések építőipari háttérének változását jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 5. 2. Önkormányzat által épített | Az önkormányzati és ezen belül a szociális lakállomány bővülését jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.5. 3. Vállalkozások beruházásában épített | A lakásépítkezések építőipari háttérének változását jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.5. 4. Bérbeadásra épített lakások száma | A lakásépítkezések építőipari háttérének változását jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.5. 5. Értékesítésre épített lakások száma | A lakásépítkezések építőipari háttérének változását jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 6. Az új lakóépületek szerkezete | | | | | |
| G. 6. 1. Többszintes, többlakásos épületben épített lakások száma | A új lakóépület-állomány szerkezeti változásait jelzi | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |

G . LAKÁSBERUHÁZÁSOK (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|--|--|--|---|---|---|
| G. 6. 1. Földszintes lakóépületben épített lakások száma | u.a. | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.7. Átlagos kivitelezési idő, nap | Az építkezések átfutási ideje a kivitelezés színvonalának fontos jelzője | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G.8. Az adott évben lakást nem építő települések aránya | A lakásépítés területi egyenlőtlenségeit mutatja | 1 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| G. 9. Lakásfelújítások, hozzáépítés, bővítés | | | | | |
| G. 9. 1. A régi lakásokban végzett lakásberuházások értéke | A régi lakásállomány minőségének javulását jelzi | 3 | 1 | 1 | 0 |
| G. 9. 2. Felújított lakások száma | u.a. | 1 | 1 | 2,3,4 | 2,3,6 |
| G. 9. 3. Alapterület-növekedés a régi lakásokban | u.a. | 1 | 1 | 2,3,4 | 2,3,6 |
| G. 9. 4. Szobaszám-növekedés a régi lakásokban | u.a. | 1 | 1 | 2,3,4 | 2,3,6 |
| G. 9. 5. Felújított önkormányzati lakások | u.a. | 1 | 2 | 0 | 0 |

H. ÉPÍTŐIPAR

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|---|---|---|
| H. 1. Az új lakások építési költségének mutatói | | | | | |
| H. 1. 1. Egy m ² -re jutó lakásépítési költség összesen | A lakásépítési költség, illetve az új lakások árváltozásának háttéradata | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| H. 1. 2. Egy m ² -re jutó munkabérből költség | A lakásépítési költség, illetve az új lakások árváltozásának háttéradata | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| H. 1. 3. Egy m ² -re jutó anyagköltség | A lakásépítési költség, illetve az új lakások árváltozásának háttéradata | 3 | 2 | 2,3,4 | 0 |
| H.1.4. Lakásépítési költségindex (2000=100,0) | A lakásépítés nettó költségeinek változása | 2 | 2 | 1 | 0 |
| H.1.4.1. Lakásépítési költségindex (előző év=100,0) | A lakásépítés nettó költségeinek változása | 2 | 2 | 1 | 0 |
| H. 2. Építőipari beruházások értéke | A teljes építőipari kapacitás változását jelzi | 2 | 2 | 1 | 0 |
| H. 3. Lakásberuházások aránya az összes építőipari beruházáson belül | Az teljes építőipari kapacitás változását jelzi | 2 | 2 | 1 | 0 |
| H. 4. Többlakásos épületek lakásgazdálkodásának formája (lakások száma) | | | | | |
| H. 4. 1. Társasház | A többlakásos épületek lakásfenntartásának kereteit jelzi | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| H. 4. 2. Szövetkezet | | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| H. 4. 3. Vegyes tulajdonú | | 1 | 1 | 3,4 | 0 |
| H. 4. 4. Egyéb | | 1 | 1 | 3,4 | 0 |

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁSI RENDSZER

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|--|---|--|---|---|---|
| I. 1. Lakáshitel-portfólió | Lakáshitelek aránya a teljes hitelállományon belül | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 2. Lakáskölcsön igénybevételevel történő tranzakciók aránya, % | Hitelt felvevők aránya a lakást építő, új, vagy használt lakást vásárlók között | 2 | 1 | 1 | 0 |
| I.3. Lakáshitelek állománya, milliárd Ft | Összes fennálló lakossági lakáshitel | 1 | 2 | 1 | 0 |
| I.3.1. Átlagos hitelnagyság, millió Ft | A nyújtott hitelek nagysága, a lakások megfizethetőségének egyik mérőszáma | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I.3.1.1. Átlagos hitelnagyság a lakásépítésre nyújtott hiteleknél, millió Ft | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I.3.1.2. Átlagos hitelnagyság az új lakások vásárlásához nyújtott hiteleknél, millió Ft | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I.3.1.3. Átlagos hitelnagyság a lakásfelújítás-hoz nyújtott hiteleknél, millió Ft | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I.3.1.4. Átlagos hitelnagyság a használt lakás vásárlásához nyújtott hiteleknél, millió Ft | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 4. Egy évben engedélyezett lakáshitelek száma | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 4. 1. Új lakások építésére, vásárlására nyújtott hitelek száma, db | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 4. 1.1. Újlakáshitel a gazdaságban nyújtott összes hitel arányában | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 4.1. 2. Új hitel a magánháztartások által felvett összes hitel arányában | | 2 | 2 | 1 | 0 |

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁSI RENDSZER (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMIVAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|--|--|---|---|---|---|
| I. 4.2. Régi lakások felújításához, bővítéséhez nyújtott hitelek száma, db | | 1 | 4 | 1 | 0 |
| I. 4.3. Használt lakások vásárlására nyújtott hitelek | | 1 | 4 | 1 | 0 |
| I.5. Lakáskölcsön-koncentráció | Különböző pénzüzetek részesedése a lakáshitelezési piacból | 1 | 2 | 1 | 0 |
| I.6. Lakáshitelek kondíciói | A felvehető hitelekhez kapcsolódó feltételek, költségek | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 6.1. Teljes hiteldíjmutató | Kamatok+folyósítási jutalékok+ egyéb költségek aránya összesítve | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 6. 2. Lakáskölcsönök átlagos lejáratideje | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 6. 3. Átlagos éves kamatláb | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 6. 4. Kezelési költség | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| I. 6. 5. Hitelbírálati díj | | 2 | 2 | 1 | 0 |

J. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ÉS ADÓZÁS

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS | TÁRS.STAT. BONTÁS |
|---|---|--|---|--|--|
| | | | | országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
| J.1. Összes lakáskiadás | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| J.2. Az összes lakáskiadás a GDP százalékában | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| J.3. Az össze lakáskiadásból: | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| J.3.1. Közvetlen kiadások | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| J. 3.2. Lakáshitelekkel kapcsolatos kiadások | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| J. 3.3. Adókedvezmények | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| J.4. Lakásadók | | 1 | 2 | 1 | 0 |

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|--|--|---|---|---|
| K.1. Hajléktalanok | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| K.2. A hajléktalanszállók férőhelyei | | 1 | 2 | 1 | 0 |
| K.3. Nyilvántartott önkormányzati lakásigénylők száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.4. Önkormányzati lakáshoz juttatott családok száma | | 3 | 1 | 2,3 | 0 |
| K.5. Szociálislakás-gazdálkodás | A szociális lakásellátás és az önkormányzati lakásgazdálkodás kereteit jelző mutatók | | | 2,3 | 0 |
| K. 5.1. Lakásfenntartási támogatásban részesülő személyek száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.2. Lakásfenntartási támogatások összege | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.2.1. Egyfőre jutó lakásfenntartási támogatás | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.3. Kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben levő levő lakások száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.4. Vegyes tulajdonú épületben levő önkormányzati lakások száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.5. Lakbér- és egyéb bérletből származó bevételek | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.6. Lakásgazdálkodásra költött összeg | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.7. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége az összes bérbevétel százalékában | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.5.8. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége a lakbérbevétel százalékában | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS (FOLYTATÁS)

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS | TÁRS.STAT. BONTÁS |
|--|---|--|---|--|--|
| | | | | országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
| K.6. Önkényes lakásfoglalások által érintett települések száma | | 1 | 2 | 2,3 | |
| K. 7. Kiköltötések száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K. 8. Életveszélyes önkormányzati lakások száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K. 9. Szükséglakások száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K. 10. Lakásprivatizáció | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.10.1. Privatizált lakások száma | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.10.2. Privatizált lakások átlagos becsült forgalmi értéke | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |
| K.10.3. Privatizált lakások átlagos becsült eladási ára | | 1 | 2 | 2,3 | 0 |

L. SZUBJEKTÍV INDIKÁTOROK

| LAKÁSINDIKÁTOR | LAKÁSPOLITIKAI JELENTŐSÉGE (mit mér) | ELEMI VAGY KÉP- ZETT MUTATÓ elemi (1) képzett (2) komplex mutató (3) | GYAKORISÁG többévente (1) évente (2) félévente (3) negyedévente (4) | TERÜLETI BONTÁS országos (1) régió (2) településtípus (3) tel. kategória (4) kistérség (5) | TÁRS.STAT. BONTÁS nincs(0) korcsoport (1) ht. összetétel (2) jövedelmi ötöd (3) isk. végzettség (4) gazd. aktivitás (5) lakásszerkezet (6) |
|---|---|--|---|---|---|
| L.1. Elégedettség | A lakáspiaci mozgások várható alakulását tükröző mutató | | | | |
| L.1.1. Lakásukkal elégedett háztartások | | 1 | 1 | 1 | |
| L.1.2. Lakásukkal elégedetlen háztartások | A lakással elégedetlenek nagyrészt valamilyen költözési tervet is megfogalmazznak, így ez utal a költözések várható nagyságrendjére | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3 |
| L.2. A elégedetlenség okai | | | | | |
| L.2.1. A lakás kicsi, zsúfolt, vagy állapota, felszereltsége nem megfelelő | A lakások fizikai állapota, mérete miatt várható költözések | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| L.2.2. Drága a fenntartása, a környéken nehéz a megélhetés | Megfizethetőségi problémák miatt várható költözések | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| L.2.3. A lakás környezete nem megfelelő: messze van a munkahelytől, más munkalehetőségtől, rossz a környék infrastrukturális ellátottsága, a környezetében élők miatt | Környezeti, infrastrukturális problémák miatt várható költözések | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| L.3. Lakásváltoztatási tervek | | | | | |
| L.3.1. Lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások | Öt éven belül lakáshelyzetükben változást tervezők aránya | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| L.3.1.1. Jelenlegi lakásán belül | Pótlólagos lakásberuházások várható aránya | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |
| L.3.1.2. Lakásváltoztatással | Lakáspiaci tranzakciók várható alakulása | 1 | 1 | 1,2,3 | 2,3,5,6 |

**LAKÁSINDIKÁTOROK
AZ ADATOK FORRÁSA, MINŐSÍTÉSE,
ELÉRHETŐSÉGE SZERINT**

A. A LAKÁSHELYZETRE HATÓ NÉPESEDÉSI FOLYAMATOK

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|---|--|--|---|
| A.1. A népesség száma | <i>A születések és halálozások hatósági dokumentumain alapuló demográfiai statisztika (l)</i> | Demográfiai évkönyvek, 2001. évi népszámlálás, <i>2005. évi mikrocenzus</i> | 1 | 1 |
| A.2. A népesség számának változása (tényleges növekedés, fogyás) | <i>A születések és halálozások hatósági dokumentumain alapuló demográfiai statisztika (l)</i> | Demográfiai évkönyvek, 2001. évi népszámlálás, <i>2005. évi mikrocenzus</i> | 1 | 1 |
| A.3. Ezer főre jutó élveszületés | <i>A születések és a népességtovábbvezetés hatósági dokumentumain alapuló demográfiai statisztika (l)</i> | Demográfiai évkönyvek, 2001. évi népszámlálás, <i>2005. évi mikrocenzus</i> | 1 | 1 |
| A.4. Házasságkötések száma | hatósági dokumentumokon alapuló demográfiai statisztika (l) | <i>Demográfiai évkönyvek</i> | 1 | 1 |
| A.5. Válások száma | hatósági dokumentumokon alapuló demográfiai statisztika (l) | <i>Demográfiai évkönyvek</i> | 1 | 1 |
| A.6. Háztartások száma | Népszámlálások, Mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| A.7. A háztartások összetétele | Népszámlálások, Mikrocenzusok, lakossági reprezentatív felvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |

B. MAKROGAZDASÁGI HÁTTÉRADATOK

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|---|--|--|---|
| B. 1. A GDP értéke | Nemzeti számlák (l) | Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B.1.1. A GDP volumenindexe | Nemzeti számlák (l) | Statisztikai évkönyv | | |
| B. 2. Összes beruházás | Nemzeti számlák (l) | Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 3: Lakásberuházások | Építőipari statisztika(l) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 4. Lakásberuházások az összes beruházás százalékában | Nemzeti számlák + építőipari statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv, Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 5. Munkanélküliségi ráta | Hivatalos munkaerő-statisztika (L) | Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 6. Az infláció mutatói | | | | |
| B. 6. 1. Fogyasztóiár-index | Fogyasztóiár index (l) | Statisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| B. 6. 2. Lakásépítési költségindex | Lakásépítési költségmodell (l) Lásd melléklet | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 6. 3. Építőipari árindex | Statisztikai évkönyv (l) | Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 6. 4. Reáljövedelem-index | Statisztikai évkönyv (l) | Statisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| B. 7. Folyó fizetési mérleg egyenlege | Speciális módszertan (l) | www. mnb.hu | 1 | 1 |
| B.8.Folyó fizetési mérleg egyenlege a GDP százalékában | Speciális módszertan (l) | www. mnb.hu | 1 | 1 |
| B.9.A központi költségvetés egyenlege | Speciális módszertan (l) | www.pm.gov.hu | 1 | 1 |
| B.10.A központi költségvetés egyenlege a GDP százalékában | Speciális módszertan (l) | www.pm.gov.hu | 1 | 1 |

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|--|---|--|---|
| C. 1. Lakásállomány szektorok szerint | | | | |
| C. 1. 1. Önkormányzati bérlakás | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 1. 2. Magánbérlet | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív felvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 1. 3. Egyéb bérleti szektor | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| C. 1. 4. Tulajdonos által lakott lakás | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 1. 5. Egyéb | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| C. 1. 6. Önkormányzati bérlakások vegyes tulajdonú épületekben | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| C. 1. 7. Tulajdonos által lakott lakások vegyes tulajdonú épületekben | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |

C. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|---|--|---|
| C. 1. 8. Többlakásos vegyes tulajdonú épületek lakásállománya összesen | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| C. 2. A lakóépületek összetétele | | | | |
| C. 2. 1. Összes lakóépületben | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás | 2 | 1 |
| C. 2. 2. Lakásegységek többlakásos házakban | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás | 2 | 1 |
| C.2. 3. Egy- és kétlakásos épületekben | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás | 2 | 1 |
| C. 3. Lakóegységek száma | | | | |
| C. 3. 1. Összesen | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 3. 2. Lakott lakások | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 3. 3. Nem lakott lakások | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 4. Lakásállomány építési év szerint | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C. 5. A lakás lakóövezetének jellege | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| C.6. Az üres lakáállomány szerkezete | | | | |
| C.6.1 .Magántulajdonú üres lakások | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C.6.2. Önkormányzati tulajdonú üres lakások | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| C.6.3. Üdülésre használt lakások | Népszámlálások, mikrocenzusok, (L) | 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|---|--|---|
| D. 1. Egy főre jutó alapterület | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D. 2. 100 lakásra jutó háztartások száma | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D.3. 100 szobára jutó lakosok száma | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D.4. Substandard lakások aránya | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D. 5. Vívezetékekkel ellátott lakások aránya | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D. 6. Közcsatornahálózatba bekötött lakások aránya | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 2 | 1 |
| D. 7. Fürdőszobával ellátott lakások száma | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |

D. A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|--|--|---|
| D. 8. Dupla komforttal ellátott lakások aránya | Népszámlálások, mikrocenzusok, lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, 2001. évi népszámlálás, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |
| D. 9. A lakások megfelelése | Lakossági reprezentatív lakásfelvételek alapján, a lakott lakásokra vonatkozóan (L) | Lakásviszonyok 1999, Lakásviszonyok 2003, 2005. évi mikrocenzus | 1 | 1 |

E. LAKÁSPIAC

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|--|--|---|
| E. 1. Ingatlanpiaci tranzakciók száma | Egy adott évben lebonyolított lakás- és üdülőtelek adásvételi ügylet; jelenleg egy konkrét felmérés több évre vonatkozó adata alapján becsülhető (L) | Lakásviszonyok 1999, Lakásviszonyok 2003 | 1 | 1 |
| E. 1. 1. Családi ház | Eladott 1-3 lakásos családi házak száma (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, Reprezentatív felvétel | 2 | 1 |
| E. 1. 2. Többlakásos épület | Összes többlakásos épületben eladott lakás (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, Reprezentatív felvétel | 2 | 1 |
| E. 1. 3. Panellakások | Eladott panellakások száma (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, Reprezentatív felvétel | 2 | 1 |
| E. 1. 4. Építési és üdülőtelek | Eladott építési és üdülőtelkek száma | Csak a tényleges forgalomra alapuló adatgyűjtés elképzelhető, illetékhivatali adatok alapján | 2 | 2 |
| E. 2 Lakáspiаци árszínvonal | A lakások átlagos négyzetméterára az ingatlanpiaci tranzakciókban A saját lakások értékének önbecslésén alapuló regressziós számítás (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| E. 2.1. Lakáspiаци árindex | Több év adatából árindex számítása | Csak a tényleges forgalomra alapuló adatgyűjtés elképzelhető; illetékhivatali adatok alapján | 1 | 2 |
| E. 3. A lakások átlagos lakbére | A ténylegesen bérbeadott lakások 1 m ² -re jutó bére, tulajdonostól függetlenül (L,I) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 2 |
| E. 3. 1. Önkormányzati lakberek átlagos színvonala | Egyes önkormányzati lakbérszintek súlyozott átlaga (l) | KSH-adatgyűjtés, önkormányzati adatforrás | 1 | 1 |
| E. 3. 2. Piaci lakberek átlagos színvonala | Becsült adat (L) | KSH Lakbérfelvétel, 2002 | 1 | 2 |
| E. 3. 3. Lakbérindex | A lakbérszínvonal és az összetétel változásának együttes hatását tartalmazza (L,I) | KSH önkormányzati adatgyűjtés KSH Lakbérfelvétel, 2002 | 1 | 2 |

E. LAKÁSPIAC (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (I) lakossági (I) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|---|---|--|---|
| E. 3. 3. 1. Önkormányzati szektorban | Önkormányzati lakbérszint a megelőző évi átlag százalékában (I) | KSH-adatgyűjtés; önkormányzati adaforrás | 1 | 1 |
| E. 3. 3. 2. Magánszektorban | Piaci lakbérszint a megelőző évi átlag százalékában (L) | Rendszeresen, évente megismételt reprezentatív felvétel alapján szakértői becslés | 1 | 2 |
| E. 4. Külföldiek által vásárolt lakások száma | Engedélyezett ingatlan-vásárlások közül a lakások száma | BM | | |

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|--|--|---|
| F. 1. A háztartások jövedelme | | | | |
| F. 1.1. A háztartások jövedelme jövedelmi decilisek szerint | Az adott jövedelmi tizedbe eső háztartások átlagos jövedelme (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003, Háztartási költségvetés felvétel | 2 | 1 |
| F.2. Lakbér és jövedelem hányadosa | | | | |
| F. 2. 1. Az önkormányzati lakbér és jövedelem hányadosa | Az átlagos önkormányzati lakbér és az átlagos háztartási jövedelem hányadosa (L,I) | KSH önkormányzati adagyűjtés + reprezentatív felvétel | 2 | 1 |
| F. 2. 2. Magánlakbér és jövedelem hányadosa | Az átlagos piaci lakbér és az átlagos háztartási jövedelem hányadosa (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| F. 3. Lakásfenntartási költségek és a jövedelem hányadosa | | | | |
| F. 3. 1. Az önkormányzati lakásokban | Az átlagos lakásfenntartási költség és az átlagos háztartási jövedelem hányadosa (re-zi+lakbér+közös költség; telefon, hiteltörlesztés nélkül) (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| F. 3. 2. Magánlakásokban | Ua. tulajdonos által lakott lakásokban (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| F. 4. Közös költség és jövedelem hányadosa | Társasházi közös költség és az átlagos háztartási jövedelem (az összes háztartásban) hányadosa (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| F. 5. Lakáskölcsön-törlesztés és a jövedelem hányadosa | | | | |
| F. 5.1. Lakáskölcsön-törlesztés és jövedelem hányadosa a hitelt felvevők körében | Átlagos törlesztőrészlet és az átlagos háztartási jövedelem (az összes háztartásban) hányadosa (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 2 |
| F. 6. A lakások piaci értéke | Az egyes törlesztőrészlet/jövedelem-arányok átlaga (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |
| F. 6.1 A lakásállomány újraelőállítási értéke, milliárd Ft | Egy lakás átlagos becsült piaci értéke regressziós becslés (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |
| F. 6.1 A lakásállomány újraelőállítási értéke, milliárd Ft | A teljes lakásállomány újraelőállítási értéke; reprezentatív felvétel és költségbecslő modell alapján a teljes lakásállományra vonatkozó becslés | KSH Lakásviszonyok 1999 | 2 | 2 |

F. FIZETŐKÉPESSÉG A BÉRLETI ÉS TULAJDONOSI SZÉKTORBAN (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (II) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|--|---|--|---|
| F. 7. A lakások átlagos újraelőállítási költsége | | | | |
| F. 7. 1. Új lakások | Az adott évben épült lakások építési költsége (te- lekár és tervezési költség nélkül) | KSH-adatgyűjtés + költségbecslő modell | 2 | 1 |
| F. 7. 2. Használt lakások | Reprezentatív felvétel és költségbecslő modell alapján a teljes lakásállományra vonatkozó becslés | KSH Lakásviszonyok 1999 | 2 | 2 |
| F. 8. Lakásár/jövedelem hányados | Egy lakás átlagos piaci ára és az átlagos éves háztartási jövedelem hányadosa | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 2 |
| F. 9. Hátralékok | Az adott évet megelőző két éven belül legalább három hónapon át | | | |
| F. 9. 1. Lakbérhátralékosok aránya | lakbérhátralékos önkormányzati bérlők aránya | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |
| F. 9.2. Közüzemidíj-hátralékos tulajdonosok aránya | távfűtés, villany, víz, gáz, csatorna, melegvíz- hátralékos lakástulajdonosok | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |
| F. 9.3. Közüzemidíj-hátralékos bérlők aránya | távfűtés, villany, víz, gáz, csatorna, melegvíz- hátralékos lakástulajdonosok | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |
| F.9.4. Közös költség-hátralékos tulajdonosok aránya | Közös költség-hátralékos tulajdonosok | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 2 |

G . LAKÁSBERUHÁZÁSOK

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (I) lakossági (I) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|--|--|---|--|---|
| G. 1. Az épített lakások száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 1.1. 1000 főre jutó lakásépítés | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.2. Kiadott építési engedélyek száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.2.1. Ezer főre jutó kiadott építési engedélyek száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 3. Az új lakások átlagos alapterülete | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 4. Az új lakások minősége | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | | |
| G. 4.1. Szerény minőségű | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 4. 2. Átlagos minőségű | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 4. 3. Luxus minőségű | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 5. Az új lakások építésének szerkezeti mutatói | | | | |
| G. 5.1. Építőipari főtevékenységet folytató kivitelező által | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 5.2. Önkormányzat által épített | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.5.3. Vállalkozások beruházásában épített | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.5.4. Bérbeadásra épített lakások száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.5.5. Értékesítésre épített lakások száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G. 6. Az új lakóépületek szerkezete | | | | |
| G. 6.1. Többszintes, többlakásos épületben épített lakások száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| G. 6.1. Földszintes lakóépületben épített lakások száma | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| G. 7. Átlagos kivitelezési idő, nap | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.8. Az adott évben lakást nem építő települések aránya | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| G.9. Lakásfelújítások, hozzáépítés, bővítés | | | | |
| G. 9.1. A régi lakásokban végzett lakásberuházások értéke | Önbecslésen alapuló adatok összesítése (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| G. 9.2. Felújított lakások aránya | Lakásfelújítások aránya (felújítás, korszerűsítés, átalakítás) a vizsgált időszakban (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |

G . LAKÁSBERUHÁZÁSOK (FOLYTATÁS)

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|--|--|--|---|
| G. 9.3. Alapterület-növekedés a régi lakásokban | Egy lakott lakásra jutó alapterület-növekedés a lakásbővítések eredményeképpen a vizsgált időszakban (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| G. 9.4. Szobaszám-növekedés a régi lakásokban | Egy lakott lakásra jutó szobaszám-növekedés a lakásbővítések eredményeképpen a vizsgált időszakban (L) | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| G.9.5. Felújított önkormányzati lakások | Az adott évben felújított önkormányzati lakások száma (L) | KSH-adagyűjtés önkormányzati adatforrásból | 1 | 1 |

H. ÉPÍTŐIPAR

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (I) lakossági (I) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|--|---|--|---|
| H.1. Építési költség | | | | |
| H.1.1. Egy m ² -re jutó lakásépítési költség összesen | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 1 | 1 |
| H.1.2. Egy m ² -re jutó munkabéreköltség | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| H.1.3. Egy m ² -re jutó anyagköltség | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| H.1.4. Lakásépítési költségindex (2000=100,0) | A lakásépítés nettó költségeinek változása a telek ára és ÁFA nélkül | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | | |
| H.1.4.1. Lakásépítési költségindex (előző év=100,0) | A lakásépítés nettó költségeinek változása a telek ára és ÁFA nélkül | Építésügyi hatósági lakásstatisztika (I) Lakásépítési költségmodell | | |
| H. 2. Építőipari beruházások értéke | Építőipari statisztika(I) | Statisztikai évkönyv, Építőipari statisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| H.3. Lakásberuházások aránya az összes építőipari beruházáson belül | Építőipari statisztika (I) | Statisztikai évkönyv, Építőipari statisztikai évkönyv | 1 | 1 |

I. A LAKÁSFINANASZÍROZÁSI RENDSZER

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|--|--|--|---|
| I.1. Lakáshitel-portfólió | Lakáshitelek aránya a teljes hitelállományban (l) | MNB | 2 | 1 |
| I.2. Lakáskölcsön igénybevételével történő tranzakciók aránya, % | Hitelt felvevők aránya a lakást építő, új, vagy használt lakást vásárlók között(l) | KSH Lakásvizonyok 1999, 2003 Reprezentatív felvétel | 1 | 2 |
| I.3. Lakáshitelek állománya, milliárd Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 1 | 1 |
| I.3.1. Átlagos hitel nagyság, millió Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 1 | 1 |
| I.3.1.1. Átlagos hitel nagyság a lakásépítésre nyújtott hiteleknel, millió Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.3.1.2. Átlagos hitel nagyság az új lakások vásárlásához nyújtott hiteleknel, millió Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.3.1.3. Átlagos hitel nagyság a lakásfelújításhoz nyújtott hiteleknel, millió Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.3.1.4. Átlagos hitel nagyság a használt lakás vásárlásához nyújtott hiteleknel, millió Ft | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I. 4. Egy évben engedélyezett lakáshitelek száma | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 1 | 1 |
| I.4.1. Új lakások építésére, vásárlására nyújtott hitelek száma, db | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.4.1.1. Újlakáshitel a gazdaságban nyújtott összes hitel arányában | Összesített pénzüintézeti adatok | KSH-adatgyűjtés | 2 | 2 |
| I.4.1.2. Új hitel a magánháztartások által felvett összes hitel arányában | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 2 |
| I.4.2. Régi lakások felújításához, bővítéséhez nyújtott hitelek száma, db | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.4.3. Használt lakások vásárlására nyújtott hitelek | Összesített pénzüintézeti adatok (l) | KSH-adatgyűjtés | 2 | 1 |
| I.5. Lakáskölcsön-koncentráció | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6. Lakáshitelek kondíciói | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6.1. Teljes hiteldíjmutató | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6.2. Lakáskölcsönök átlagos lejárat ideje | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6.3. Átlagos éves kamatláb | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6.4. Kezelési költség | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |
| I.6.5. Hitelbírálati díj | Átvett adat (l) | MNB | 2 | 2 |

J. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ÉS ADÓZÁS

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|---|------------------|--|---|
| J.1. Összes lakáskiadás | Támogatások a magyar lakásrendszerben (tanulmány az OLÉH részére) | Városkutatás Kft | 1 | 1 |
| J.2. Az összes lakáskiadás a GDP százalékában | Támogatások a magyar lakásrendszerben | Városkutatás Kft | 1 | 1 |
| J.3. Az össze lakáskiadásból: | | | | |
| J.3.1. Közvetlen kiadások | Támogatások a magyar lakásrendszerben | Városkutatás Kft | 1 | 1 |
| J.3. 2. Lakáshitelekkel kapcsolatos kiadások | Támogatások a magyar lakásrendszerben | Városkutatás Kft | 1 | 1 |
| J.3. 3. Adókedvezmények | Támogatások a magyar lakásrendszerben | Városkutatás Kft | 1 | 1 |
| J.4. Lakásadók | | | | 2 |

K. SZOCIÁLIS BIZTONSÁG, ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|---|---------------------------|--|---|
| K.1. Hajléktalanok | | | 1 | 2 |
| K.2. A hajléktalanszállók férőhelyei | | | 1 | 2 |
| K.3. Nyilvántartott önkormányzati lakásigénylők száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.4. Önkormányzati lakáshoz juttatott családok száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5. Szociálislakás-gazdálkodás | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.1. Lakásfenntartási támogatásban részesülő személyek száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.2. Lakásfenntartási támogatások összege | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.2.1. Egy főre jutó lakásfenntartási támogatás | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K. 5.3. Kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben levő levő lakások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.4. vegyes tulajdonú épületben levő önkormányzati lakások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.5. Lakbér- és egyéb bérletből származó bevételek | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.6. Lakásgazdálkodásra költött összeg | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.7. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége az összes bérbevétel százalékában | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.5.8. Az önkormányzati lakásszféra működési költsége a lakbérbevétel százalékában | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.6. Önkényes lakásfoglalások által érintett települések száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.7. Kilakoltatások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.8. Életveszélyes önkormányzati lakások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.9. Szükséglakások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.10. Lakásprivatizáció | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.10.1. Privatizált lakások száma | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.10.2. Privatizált lakások átlagos becsült forgalmi értéke | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |
| K.10.3. Privatizált lakások átlagos becsült eladási ára | Önkormányzati lakásgazdálkodási statisztika | Lakásstatisztikai évkönyv | 2 | 1 |

L. SZUBJEKTÍV INDIKÁTOROK

| INDIKÁTOR | KISZÁMÍTÁSÁNAK RÖVID MÓDSZERTANA intézményi (i) lakossági (l) | FORRÁS JELENLEG | KULCS- INDIKÁTOR-E igen (1) nem (2) | JELENLEG RENDELKEZÉS- RE ÁLL-E igen (1) nem (2) |
|---|---|---|--|---|
| L.1. Elégedettség | | | | |
| L.1.1. Lakásukkal elégedett háztartások | | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| L.1.2. Lakásukkal elégedetlen háztartások | A lakás minősége, környezete, vagy személyes ok miatt elégedetlenek aránya együtt | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| L.2. A elégedetlenség okai | | | | |
| L.2.1. A lakás kicsi, zsúfolt, vagy állapota, felszereltsége nem megfelelő | | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| L.2.2. Drága a fenntartása, a környéken nehéz a megélhetés | | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| L.2.3. A lakás környezete nem megfelelő: messze van a munkahelytől, más munkalehetőségtől, rossz a környék infrastrukturális ellátottsága, a környezetében élők miatt | | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| L.3. Lakásváltoztatási tervek | | | | |
| L.3.1. Lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások | Öt éven belül lakáshelyzetükben változást tervezők aránya | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 1 | 1 |
| L.3.1.1. Jelenlegi lakásán belül | A lakás átalakítását, bővítését stb. tervezők aránya | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |
| L.3.1.2. Lakásváltoztatással | Öt éven belül elköltözők aránya | Lakásviszonyok, 1999, Lakásviszonyok, 2003 | 2 | 1 |

MÓDSZERTAN

LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLTSÉGINDEX (B.6.2., G.4., H.1. MUTATÓK)

Az EU-csatlakozással kapcsolatos harmonizációs feladatok részét képezte, hogy a lakásépítésre vonatkozóan negyedéves gyakorisággal költségindexet számoljon a KSH. Ennek előkészítéseként készült a lakásépítési költségmodell, amelynek segítségével negyedévente készülnek az indexszámítások. A negyedéves költségek súlyozott átlagaként nyert tényleges évi átlagköltségek megjelennek – néhány jellemző csoportosításban – az adott év lakásstatisztikai évkönyvében.

A főbb fogalmak:

Lakásépítési költségindex: az 1 m²-re jutó lakásépítési költség negyedévenkénti változását mutatja a bázisidőszakhoz (2000. év átlaga), illetve az előző év azonos időszakához viszonyítva.

Építési költség: az építendő oldaláról felmerülő – becsült – költség. A lakásépítés (kivitelezés) – áfa nélküli – közvetlen és közvetett költségeit, valamint a vállalkozói „tisztos” nyereséget tartalmazza az adott negyedév árszínvonalán számítva.

A figyelembe vett költségkategóriák:

- az anyagköltség – a szerkezetek megvalósításához szükséges anyagok beszerzési költsége,
- az anyagok helyszínre szállításának és rakodásának költsége,
- a szerkezetek megvalósításának élőmunka költsége – munkabér és járulékai,
- a szerkezetek megvalósításához szükséges gépek költségei,
- külön költségek – a segédstruktúrák, ideiglenes építmények költségei és egyéb organizációs költségek (az építési helyszínekkel kapcsolatos egyedi és szervezési költségekre nyújt fedezetet),
- közvetett, ún. általános költség, a központi irányítás költségei,
- a nyereség, melyben az elvárt (tisztos) haszon és a vállalkozás kockázata realizálódik.

Figyelmen kívül hagyott költségek:

- a telekszerzés költsége,
- az építés előkészítésének költségei – a tervezéssel, engedélyeztetéssel, tanácsadással kapcsolatban felmerülő mérnöki díjak,
- az építkezés finanszírozásának költségei,
- a telekhatáron túli közműépítés vagy -hozzájárulás,
- a kerítés építésének költsége,
- a lakóépületben nem lakás, hanem egyéb funkció ellátására épített építményrészek (iroda, műhely) építésének költsége,
- az a vállalkozói haszon, amely az értékesítésre épített lakások esetében jelentkezik.

A költségbecslés módszere: 28 féle lakástípus építési költségét negyedévenként aktualizáljuk az időszak átlagának megfelelő munkabér és anyagárakkal. A 28 féle fajlagos építési költségnek az

adott időszakban felépített (használatbavételi engedélyt kapott) lakások alapterületével súlyozott átlaga jelenti az épített lakások 1 m²-re jutó tényleges átlagköltségét.

Az indexszámítás módja: a negyedévenként aktualizált 28 féle fajlagos építési költség standardizált átlaga a bázisidőszak, illetve az előző év azonos időszakának 1 m²-re jutó standard átlagköltségéhez viszonyítva. A standard súlyokat az 1999. év lakásépítési szerkezete jelenti. A bázisidőszak a 2000. év.

A modellszámítás alapja: a 28 fajta lakástípust a lakásépítés jellege, az építkezés helye és a lakások minősége határozza meg:

A lakásépítés jellege szerint

- családi házak,
- többszintes, többlakásos épületek és
- tetőtérbeépítéssel kialakított új lakások.

Az építkezés helye szerint 4 területi kategóriát különböztetünk meg, (2 megyecsoport, ezen belül a megyeszékhelyek és a megye többi települése) melyet az építőiparban foglalkoztatottak havi bruttó átlagkeresete differenciál.

A lakások minősége szerint

- szerény,
- átlagos (tetőtérbeépítéssel kialakított lakásokra csak ez a kategória vonatkozik),
- luxus minőségű lakás.

A lakások – a modellnek megfelelő – 28 csoportba sorolásához a lakásépítés jellege és az építés helye szerinti kategorizálás adott, a minőségi kategorizálás (a családi házak és a többszintes, többlakásos lakóépületek esetében) pontrendszerrel történik. A lakások beépítettsége, területe, felszereltsége és külső formája, kiépítettsége alapján 18 ismérv szerint pontoztuk a lakásokat, elsősorban a lakás minőségét javító jellemzőket figyelembe véve. Az 1999. év során épített lakások pontszámai alapján határoztuk meg a három minőségi kategória ponthatárait, ahol az átlagos minőséget az átlagpontszám $\pm 20\%$ -ához tartozó lakások jelentik.

A lakásépítésben az utóbbi években tapasztalt szerkezeti és minőségi változás indolta, hogy a tényleges építési költségek számításánál 2003-tól a minőségi kategória határokat az adott évben épített lakások átlagpontszáma alapján határozzuk meg.

A MAGÁN-LAKÁSOK BÉRLETI PIACÁNAK ÁRSZÍNVONALÁRA VONATKOZÓ STATISZTIKAI INFORMÁCIÓ ELŐÁLLÍTÁSA (E.3., E.4., F.2. MUTATÓK)

A piaci lakbérek megfigyelését megnehezíti, hogy általában nem áll rendelkezésre olyan címlista, amelynek alapján egy hagyományos rétegzett mintavétel megvalósítható lenne. Kivételes esetben, a népszámlálást vagy valamilyen nagyobb léptékű reprezentatív összeírást követően előállhat olyan lista, mely a kiválasztásra alkalmas mennyiségben tartalmaz magánbérleti lakásokat, ezek a listák azonban hamar elévülnek, hiszen a lakáspiacnak éppen ebben a szektorában a leggyakoribbak a változások. Amikor már ezek a címlisták nem használhatóak, akkor más, kevésbé megbízható módszerhez kell folyamodni („hólabda” módszer, tipikus lakásbérlelőkön keresztül való felderítés, közvetítők megkeresése).

Az összeállításban közölt adat forrása a 2002-es lakbérfelvétel, melyet a 2001. évi népszámlálásban összeírt magánbérleti lakások címlistájának felhasználásával hajtott végre a KSH.

Egy állandóan elérhető naprakész címlista hiányában nem lehet felszámolni a magánbérleti lakások lakbéreinek megfigyelését kísérő bizonytalanságokat. Az éves rendszerességgel megfigyelt piaci lakbér adatokra nagy szükség lenne az egyre szélesebb körben igényelt lakbérindex kiszámításához, és ahhoz is, hogy általában a magánbérleti piac jövedelmezőségéről képet alkothassunk.

A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELE (D.4. MUTATÓ)

Substandard lakások: azok a lakások, amelyekben nincs WC vagy fürdőszoba, csatornázatlanok, a lakás alapozás nélküli, vályogfalú épületben van, nincs konyhájuk és méretük nem éri el az 50 m²-t, vagy nincs legalább egy 12 m²-t meghaladó méretű szobájuk.

Dupla komfortos a lakás, ha két fürdőszobája van. Fürdőszobaként csak a felszerelt, berendezett fürdőszobát számoljuk el.

A LAKÁSOK MEGFELELŐSÉGE (D.9. MUTATÓ)

Szűk az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. *Szűk* a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek. *Elfogadható* a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek nem házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy félszoba is elfogadhatónak minősült. *Megfelelő* a lakás, ha az elfogadható nagyságnál 1, esetenként fél szobával nagyobb. *Tágas* a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb.

LAKÁSFENNTARTÁSI KÖLTSÉG (F.3. MUTATÓ)

A lakásfenntartási költségek közé a szűken vett rezsiköltségeket számítottuk. Ezek a következők: a lakbér vagy közös költség, a közüzemi díjak (víz, csatorna, gáz, villany), a lakásbiztosítás, a szemétszállítás, a lakással kapcsolatos hiteltörlesztések, az ún. egyéb költségek (ingatlanadó, kábeltévé-előfizetés stb.). A telefonköltségek nem számítanak a fenntartási költségbe.

A HÁZTARTÁSI JÖVEDELMEK BECSLÉSE (F.1., F.2., F.3., F.4., F.5., F.6. MUTATÓK)

A felmérésben a háztartás összes havi nettó jövedelmét kérdeztük. Ha a pontos összeget a válaszoló nem adta meg, akkor egy újabb kérdésben a jövedelemkategóriáját még megjelölhette. Így végül a 8781 háztartásból csak 424 tagadta meg a válaszadást (5 százalék). A kérdezés csak az első háztartás jövedelmére vonatkozott, ha volt második háztartás, annak jövedelmét nem tudjuk.

A bevallott háztartási jövedelmek alapján lineáris regressziós becselőfüggvény készült, amely a háztartás egészének jövedelmét egy összegben becsülte újra. Ezzel a hiányzó értékekre is készülhetett jövedelembevallás. (A figyelembe vett változóknál nem volt megtagadás.)

A modell függő változója a háztartási jövedelem természetes alapú logaritmusa volt. A jövedelem becsléséhez minden kereső háztartástaghoz (még személyi szinten) hozzárendeltük a foglalkozás négyjegyű FEOR-kódja alapján az arra a foglalkozásra jellemző kereseti átlagot (a figyelembe vett adatok a KSH 2002-es adatai, a közalkalmazottaknál az ott szereplő értéket 35 százalékkal növeltük, mert ez még nem tartalmazta a fizetésemeléseket). A keresőknél azután összegeztük az átlagos béreket és így meglehetősen jó becslést kaptunk a keresők munkajövedelmeire. A modellben ez folyamatos változóként szerepel, önmagában ez a változó az összes szórás 69 százalékát magyarázta. A felvételben szereplő változókból dummy változókat képeztünk, és azokat használtuk fel a becselő függvényben. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. A bevallott jövedelmek átlaga (súlyozva) 108 ezer Ft, a becsült jövedelmek átlaga 112 ezer Ft lett. A modell jól illeszkedett a megfigyelésekre ($R^2=0,860$).

A leírt módon előállt becslés eredménye alacsonyabb, mint a Háztartási költségvetés felvétel (HKF) 2003. évi eredménye, ennek ellenére a háztartások relatív jövedelmi pozíciójának mérésére alkalmasnak tekintjük. Így ahol jövedelmi ötödök szerinti adatokat mutatunk be, a besorolás alapja mindig ez a számított jövedelem-érték.

| A modell együtthatói | B | Sig. |
|--|-------------|-------|
| Konstans | 3,659 | 0,000 |
| Aktív keresők FEOR szerinti átlagos bruttó keresetének összege | 0,000000827 | 0,000 |
| A háztartásfő férfi | 0,106 | 0,000 |
| Két inaktív kereső van | 0,384 | 0,000 |
| Közép-Magyarország | 0,112 | 0,000 |
| A háztartásfő 8 osztálynál kevesebbet végzett | -0,029 | 0,021 |
| Teher a lakásfenntartás a családnak | -0,098 | 0,000 |
| Két aktív kereső | 0,652 | 0,000 |
| Egy aktív kereső | 0,398 | 0,000 |
| Három- vagy annál több aktív kereső | 0,849 | 0,000 |
| A háztartásfő egyetemet végzett | 0,414 | 0,000 |
| A háztartásfő főiskolát végzett | 0,310 | 0,000 |
| A háztartásfő középiskolát végzett | 0,181 | 0,000 |
| Van rokkantnyugdíjas | 0,107 | 0,000 |
| A háztartásfő szakmunkásképzőt végzett | 0,097 | 0,000 |
| Önálló foglalkozású háztartásfő | 0,118 | 0,000 |
| Megyeszékhely | 0,132 | 0,000 |
| Három-több eltartott van | 0,188 | 0,000 |
| Két eltartott van | 0,106 | 0,000 |
| Segélyezett háztartás | -0,100 | 0,000 |
| Nyugat-Dunántúl | 0,055 | 0,000 |
| Felsővezető a htfő | 0,121 | 0,000 |
| Egy eltartott van | 0,049 | 0,000 |
| Két (v. több) nyugdíjas van | 0,099 | 0,000 |
| Budapest | 0,121 | 0,000 |
| Város | 0,069 | 0,000 |
| Ingázik | 0,044 | 0,000 |
| Közép-Dunántúl | 0,045 | 0,000 |
| Egy inaktív kereső | 0,062 | 0,000 |
| Középvezető a háztartásfő | 0,066 | 0,000 |
| Van munkanélküli | 0,058 | 0,000 |
| Mezőgazdasági önálló a háztartásfő | -0,096 | 0,001 |
| A háztartásfő 36-60 éves | 0,017 | 0,033 |
| Dél-Alföld | -0,030 | 0,007 |
| Észak-Alföld | -0,023 | 0,037 |

A LAKÁSÉRTÉK BECSLÉSE

A 2003-as kérdőíves vizsgálat alapján rendelkezünk a megkérdezettek saját lakásuk értékére vonatkozó becslésével. Ennek és a lakások és környezetük adatainak segítségével készítettük el a lakásértékek regressziós becslőfüggvényét. A megkérdezett 8781 lakó közül 6624-en vállalkoztak a lakás értékének becslésére. A független változóként a modellben figyelembe vett kérdéseknél a válasszagmentagság elenyésző mennyiségű volt.

A magyarázó változókat három csoportba soroltuk: településszintű változók, épületszintű változók és lakásszintű változók. A változócsoporthoz külön-külön és együttesen is hagyományos és logaritmi-

kus regressziós függvényt is illesztettünk. Több kísérlet után úgy találtuk, hogy a logaritmus regresszió illeszkedett legjobban a megfigyelésekhez. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. Mivel ez az eljárás eltért az 1999-es felvétel feldolgozásakor, az akkori lakásárak számításához használt módszertől, a regressziós becslést az 1999-es adatállományon is megismételtük. A két időpont adatainak összehasonlításakor ezeket az értékeket vettük figyelembe, így kizárható, hogy számítási, módszertani okok is befolyásolják az árak alakulására vonatkozó megfigyeléseinket.

| A modell együtthatói (R ² =0,896) | B | sig. |
|--|----------|-------|
| Konstans | -0,52416 | 0,000 |
| Településfejlettségi mutató – folyamatos | 0,272123 | 0,000 |
| Összes lakás-alapterület, m ² | 0,006387 | 0,000 |
| Hiányos közművesítettség | -0,33895 | 0,000 |
| Tartozik garázs a lakáshoz | 0,104002 | 0,000 |
| Cirkofűtés | 0,094095 | 0,000 |
| Az épület tatarozásra szorul | -0,08083 | 0,000 |
| Közép-Magyarország | 0,23711 | 0,000 |
| Vályog falazat | -0,13046 | 0,000 |
| Budapesti elit kerületek | 0,648331 | 0,000 |
| Magas lakásár-növekedés a környéken | 0,118525 | 0,000 |
| Nagy lakás (140 m ² v. több) | -0,2257 | 0,000 |
| Nyugat-Dunántúl | 0,167116 | 0,000 |
| Szobaszám | 0,039565 | 0,000 |
| Családirház | 0,048065 | 0,009 |
| A lakás vizesedik | -0,1061 | 0,000 |
| Falusias környék, tanya | -0,13665 | 0,000 |
| Panelház | -0,08098 | 0,000 |
| Közép-Dunántúl | 0,074509 | 0,000 |
| Helyiségfűtés szénrel, fával, villannyal | -0,14624 | 0,000 |
| Kislakás | -0,166 | 0,000 |
| Budapesti átmeneti kerületek | 0,289947 | 0,000 |
| Van terasz | 0,069091 | 0,000 |
| 1990 óta épült | 0,140925 | 0,000 |
| Budapesti belső kerület | 0,276438 | 0,000 |
| Két fürdőszobás | 0,094648 | 0,000 |
| Van pince | 0,053598 | 0,000 |
| Az épület szigetelésre szorul | -0,04506 | 0,001 |
| Észak-Alföld | -0,16543 | 0,000 |
| Észak-Magyarország | -0,13076 | 0,000 |
| Dél-Alföld | -0,11031 | 0,000 |
| Megyeszékhely | 0,150856 | 0,000 |
| Távfűtés | -0,04029 | 0,046 |
| 1960–1989 között épült | 0,051461 | 0,000 |
| Ötemeletes vagy magasabb lakótelepi épület | -0,2084 | 0,000 |
| 4 emeletes lakótelepi épület | -0,17725 | 0,000 |
| Városi bérház | -0,11627 | 0,000 |
| Villanegyed | -0,09729 | 0,001 |
| Nem agglomerációba tartozó város | 0,0623 | 0,000 |
| Agglomerációs város vagy község | 0,120609 | 0,000 |
| Budapest külső kerülete | 0,108211 | 0,003 |
| Az épület fűtési rendszere elavult | -0,03269 | 0,039 |

A MAGYARORSZÁGI LAKÁSÁLLOMÁNY ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉGÉNEK BECSLÉSE (F.8. MUTATÓ)

A lakásállomány értékelésekor az éppen aktuális építési költségeket vettük figyelembe. A jelenleg is épített épülettípusok – társasházak és családi házak – esetében a 2001 második negyedében érvényes árakkal számoltunk. A ma nem épülő épületekre: a belvárosi bérházakra és a lakótelepi épületekre külön készült építési költségbeclés ugyanerre az időszakra (az utóbbiakra három csoportban: tízemeletes távfűtéses, négyemeletes távfűtéses és négyemeletes gázfűtéses panel falazatú épületek).

Az így rendelkezésünkre álló hat épülettípust kellett megfeleltetni a KSH 1999-es lakásfelvételeiben használt kategóriáknak.

| <i>KSH 1999 Lakásvizonyok-felvétel</i> | <i>Építési költségadatok</i> |
|--|--|
| Városi bérház jellegű épület | Többlakásos, többszintes városi hagyományos lakóépület |
| Lakótelepi panelépület | |
| – 5-x emeletes | 5-x emeletes telepszerű panel lakóház |
| – 4 emeletes távfűtéses | 4 emeletes távfűtéses telepszerű panel lakóház |
| – 4 emeletes gázfűtéses | 4 emeletes gázfűtéses telepszerű panel lakóház |
| Lakótelepi nem panelépület | Többszintes többlakásos lakóház |
| Többlakásos zöldövezeti épület | Többszintes többlakásos lakóház |
| Többlakásos nem zöldövezeti épület | Többszintes többlakásos lakóház |
| Többszintes iker- vagy családi ház | Családi ház |
| Egyszintes iker- vagy családi ház | Családi ház |
| Parasztház, tanya, egyéb | Családi ház |

A lakótelepi épületek kivételével valamennyi fenti lakástípuson belül három minőségi kategóriát különböztet meg az építési költség-modell: a szerény, átlagos és a luxus szintet, mely szintén befolyásolja a becsült építési költséget. Hasonló kategóriák kialakítása a meglévő lakásállományban több kérdést is felvet:

Ma már nem épülhet közművesítetlen lakás. Természetes módon a költségmodellben szerénynek tekintett lakásminőség is eléri a komfortos szintet, míg a meglévő lakásállomány jelentős része félkomfortos vagy ennél is rosszabb. Az ebből adódó kérdés tehát az, mit jelent az újraelőállítás a ma már nem elfogadható minőségű lakások esetében. Ebben az esetben azt a megoldást választottuk, hogy a lakások újraelőállítását a ma elfogadott technikai színvonalon, szerény minőségben képzeljük el. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy valamennyi félkomfortos és komfort nélküli lakást a „szerény” kategóriába soroltuk.

Ami a „luxus” minőséget illeti, az újonnan épített lakások esetében alkalmazott kritériumok itt sem alkalmazhatók. Ennek részben az az oka, hogy a rendelkezésünkre álló lakásállományi adatok eltérnek a lakásépítési adatoktól, de még a hasonló információknak is más a tartalma. Erre példa a lakásméret,

mely az újonnan épített lakásokban feltehetően összefügg a minőségi színvonallal is, míg a meglévő lakásállományban a nagy lakásterület nem jelent egyúttal magas minőségi szintet is.

A luxus színvonal meghatározásánál minden rendelkezésünkre álló információt figyelembe vettünk, ami arra utal, hogy az adott lakás újraelőállítási költsége meghaladja az épülettípusra jellemző átlagot, így a következő feltételek mindegyikét teljesítő lakások kerültek a „luxus” kategóriába.

| Mutató | Feltétel |
|--|--|
| A lakás minősége | száraz (nem nedves vagy penészes) |
| A lakás komfortossága | összkomfortos |
| Fürdőszoba | van |
| A lakáshoz tartozó helyiségek összesített pontértéke több, mint 31 | kert (10 pont) erkély (5 pont) garázs (5 pont) pince, tároló, műhely, szauna, mosókonyha, kondicionáló terem (egyenként 2 pont) két fürdőszoba (20 pont) |
| Az épület állapota | nem <ul style="list-style-type: none"> – aládúcolt, – szorul szigetelésre, – hibás a tetőzete, – szorul földemcserére, – kell közműveket, vezetékeket cserélni, – szorul tatarozásra, – szorul korszerűsítésre a fűtési rendszere, sem egyéb műszaki problémája nincs |
| A lakás falazata | tégla |
| A lakás fűtése | épület egyedi vagy cirkó |

További információ lehet az épületfelújítások és a lakáskarbantartások ideje, és az épületek kora, ezeket azonban itt szándékosan nem vettük figyelembe.

Ezt a minősítést alkalmazva az egyes épülettípusok a következő százalékos megoszlásban kerülnek be a három minőségi kategóriába:

| Épület | Minőség | | | |
|------------------------------------|----------|---------|-------|----------|
| | szérsény | átlagos | luxus | összesen |
| Városi bérházjellegű épület | 14 | 86 | | 100 |
| Lakótelepi panelépület | | 100 | | 100 |
| Lakótelepi nem panelépület | 2 | 98 | | 100 |
| Többlakásos zöldövezeti épület | 8 | 86 | 6 | 100 |
| Többlakásos nem zöldövezeti épület | 20 | 79 | 1 | 100 |
| Többszintes iker- vagy családi ház | 11 | 61 | 28 | 100 |
| Egyszintes iker- vagy családi ház | 21 | 67 | 12 | 100 |
| Parasztház, tanya, egyéb | 59 | 40 | 1 | 100 |
| Összesen | 19 | 73 | 8 | 100 |

Az épületek típusa és minősége mellett az építési költség-modell figyelembe veszi a területi elhelyezkedést is, a következők szerint:

| Megye | Bp, megyeszékhely | többi város, község |
|------------------------|-------------------|---------------------|
| Budapest | I | |
| Baranya | II | IV |
| Bács-Kiskun | II | IV |
| Békés | II | IV |
| Borsod-Abaúj-Zemplén | II | IV |
| Csongrád | I | III |
| Fejér | I | III |
| Győr-Moson-Sopron | I | III |
| Hajdú-Bihar | I | III |
| Heves | I | III |
| Komárom-Esztergom | II | IV |
| Nógrád | II | IV |
| Pest | | III |
| Somogy | I | III |
| Szabolcs-Szatmár-Bereg | II | IV |
| Jász-Nagykun-Szolnok | II | IV |
| Tolna | I | III |
| Vas | II | IV |
| Veszprém | II | IV |
| Zala | I | III |

A három ismerv összes lehetséges kombinációjából előálló csoportok, ezek nagysága és az alkalmazott építési költség (2001. második negyedévi) összege a következő:

| Terület | Minőség | Épülettípus | Építési költség | Lakások száma | Lakások aránya | N |
|---------|---------|-------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----|
| I. | szerény | városi bérház | 138 082 | 50 414 | 1,3 | 143 |
| I. | szerény | többlakásos társasházi épület | 111 274 | 24 028 | 0,6 | 68 |
| I. | szerény | családi ház | 88 758 | 31 473 | 0,8 | 88 |
| I. | átlagos | városi bérház | 151 764 | 258 476 | 6,8 | 731 |
| I. | átlagos | lakótelepi 5-x szintes | 135 242 | 210 815 | 5,5 | 596 |
| I. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, közp. fűtéses | 130 629 | 81 269 | 2,1 | 227 |
| I. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, gázfűtéses | 126 101 | 12 330 | 0,3 | 35 |
| I. | átlagos | többlakásos társasházi épület | 127 081 | 188 289 | 4,9 | 527 |
| I. | átlagos | családi ház | 133 029 | 190 323 | 5,0 | 516 |
| I. | luxus | többlakásos társasházi épület | 170 518 | 1 408 | 0,0 | 4 |
| I. | luxus | családi ház | 141 470 | 56 273 | 1,5 | 138 |
| II. | szerény | városi bérház | 128 434 | 1 413 | 0,0 | 4 |
| II. | szerény | többlakásos társasházi épület | 104 058 | 5 694 | 0,1 | 16 |
| II. | szerény | családi ház | 81 979 | 22 095 | 0,6 | 61 |
| II. | átlagos | városi bérház | 141 702 | 40 461 | 1,1 | 112 |
| II. | átlagos | lakótelepi 5-x szintes | 128 697 | 57 530 | 1,5 | 162 |
| II. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, közp. fűtéses | 124 141 | 52 151 | 1,4 | 145 |
| II. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, gázfűtéses | 119 922 | 10 198 | 0,3 | 27 |
| II. | átlagos | többlakásos társasházi épület | 119 129 | 83 193 | 2,2 | 230 |
| II. | átlagos | családi ház | 124 100 | 77 637 | 2,0 | 213 |
| II. | luxus | többlakásos társasházi épület | 160 958 | 1 397 | 0,0 | 4 |

| Terület | Minőség | Épülettípus | Építési költség | Lakások száma | Lakások aránya | N |
|-----------------|---------|-------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------|
| II. | luxus | családi ház | 132 115 | 20 176 | 0,5 | 52 |
| III. | szerény | városi bérház | 120 696 | 1 443 | 0,0 | 4 |
| III. | szerény | többlakásos társasházi épület | 98 272 | 3 313 | 0,1 | 10 |
| III. | szerény | családi ház | 76 543 | 254 205 | 6,6 | 712 |
| III. | átlagos | városi bérház | 133 628 | 13 436 | 0,4 | 38 |
| III. | átlagos | lakótelepi 5-x szintes | 123 451 | 21 169 | 0,6 | 59 |
| III. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, közp. fűtéses | 118 941 | 39 109 | 1,0 | 111 |
| III. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, gázfűtéses | 114 969 | 22 063 | 0,6 | 61 |
| III. | átlagos | többlakásos társasházi épület | 112 755 | 93 132 | 2,4 | 260 |
| III. | átlagos | családi ház | 116 942 | 584 286 | 15,3 | 1653 |
| III. | luxus | többlakásos társasházi épület | 153 296 | 4 629 | 0,1 | 13 |
| III. | luxus | családi ház | 124 612 | 120 455 | 3,1 | 327 |
| IV. | szerény | városi bérház | 114 727 | 2 157 | 0,1 | 6 |
| IV. | szerény | többlakásos társasházi épület | 93 806 | 6 333 | 0,2 | 18 |
| IV. | szerény | családi ház | 72 343 | 318 528 | 8,3 | 906 |
| IV. | átlagos | városi bérház | 127 401 | 21 617 | 0,6 | 67 |
| IV. | átlagos | lakótelepi 5-x szintes | 119 404 | 9 730 | 0,3 | 29 |
| IV. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, közp. fűtéses | 114 929 | 42 191 | 1,1 | 121 |
| IV. | átlagos | lakótelepi 4 szintes, gázfűtéses | 111 148 | 13 143 | 0,3 | 36 |
| IV. | átlagos | többlakásos társasházi épület | 107 834 | 90 572 | 2,4 | 262 |
| IV. | átlagos | családi ház | 111 420 | 581 168 | 15,2 | 1649 |
| IV. | luxus | többlakásos társasházi épület | 147 381 | 3 404 | 0,1 | 10 |
| IV. | luxus | családi ház | 118 822 | 103 201 | 2,7 | 303 |
| <i>Összesen</i> | | | | 3 826 327 | 100,0 | 10 754 |

A RÉSZLETES ADATOKKAL KAPCSOLATOS MÓDSZERTANI MEGJEGYZÉSEK

A C-F modulokhoz kapcsolódó részletes adatok mindig lakott lakásokra vonatkoznak. Kivételt csak a C.3. és a C.6. jelű táblázatok jelentenek, ahol éppen a teljes lakásállományt és a nem lakott lakásokat számoljuk el.

További tudnivaló, hogy a **nem lakott lakás** és az **üres lakás** fogalma nem ugyanazt jelenti. A nem lakott lakások értelmezése tágabb: tartalmazza az üres lakások mellett a másodlagosan használt, a más célra használt és a csak üdülésre használt lakásokat.

Társadalomstatistikai bontások

A népszámlálási és mikrocenzus-adatok sajátossága, hogy a lakott lakások egy részét mint „lakás lakónépesség nélkül” tartják nyilván. Ezek olyan lakások, amelyek lakottak, de az ott lakó személyek nem tartoznak a lakónépességbe. Mivel az adatközlések minden esetben a lakónépességre vonatkoznak, ezeket a lakásokat lakóik jellemzői (pl. a háztartásfő kora, gazdasági aktivitása, vagy a háztartás összetétele) alapján nem lehet besorolni. Ezért az ilyen lakásokat a társadalomstatistikai mutatók szerinti bontások nem tartalmazzák. 2005-ben 94 ezer ilyen lakás volt, ennyivel tehát eltér a társadalomstatistikai bontásokban közölt lakásszám a lakott lakások számától. (Ez bizonyos esetekben a táblázatok összesített mutatójának minimális eltérését is eredményezheti.)

A lakások háztartás- és családösszetétel szerinti csoportosításánál csak az eltartott, tanuló és gyermek családi állású személyeket tekintettük gyermeknek.