

KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

LAKÁSVISZONYOK I.

1999

Társadalomstatisztikai füzetek

27.

BUDAPEST, 2000

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 1999

ISSN 1218-5620

ISBN 963 215 280 8

**Készült a Központi Statisztikai Hivatal
Társadalomstatistikai főosztályának
Lakásstatistikai osztályán**

Főosztályvezető:

Harcza István

Osztályvezető:

Farkas János

Összeállították:

Farkas János

Hegedűs József

Székely Gáborné

Számítógépes munkák:

Sándorfi László

Másodlagos publikálás csak a forrás megjelölésével történhet!

A kiadvány megrendelhető:

KSH Marketingosztály

1024 Budapest, II., Keleti Károly u. 5–7.

Telefon: 345-6570, fax: 345-6699,

345-6550, 345-6486

345-6877

E-mail: marketing.ksh/office@office.ksh.hu

A kiadvány megvásárolható:

KSH Statisztikai Szakkönyvesbolt

1024 Budapest, II., Keleti Károly u. 10.

Telefon: 212-4348

KSH az interneten: www.ksh.hu

Tartalom

1. Bevezető.....	4
2. A lakásállomány minősége	6
3. Lakossági lakásberuházások, lakáskarbantartás.....	14
4. Elégedettség, lakásváltoztatási tervek	25

Táblázatok

2.1. A háztartások összetétel, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként.....	32
2.2. A háztartások a háztartásfő kora, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként.....	33
2.3. A háztartások a háztartásfő iskolai végzettsége, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként.....	34
2.4. A háztartások a lakáshoz jutás módja, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként	35
2.5. A háztartások megoszlása összetétel és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként.....	36
2.6. A háztartások megoszlása a háztartásfő kora és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként.....	37
2.7. A háztartások megoszlása a háztartásfő iskolai végzettsége és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként	38
2.8. A háztartások megoszlása a lakáshoz jutás módja és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként.....	39
3.1. A lakott lakásokban 1990 óta végrehajtott lakossági beruházások	40
3.2. A lakott lakásokban 1990 óta végrehajtott lakossági beruházások	41
3.3. Az 1990 óta végzett felújítási munkák a lakott lakások százalékában	42
3.4. A lakott lakásokban 1990 óta végzett karbantartási munkák.....	42
Melléklet	43

1. Bevezető

A KSH 1999 május-június hónapokban lakossági adatfelvételt hajtott végre *Lakásviszonyok 1999* címmel. A megkérdezés során 10 754 lakás és az ezekben élő 28 073 személy adatait rögzítettük. A felkeresett címeket megyénként, ezen belül településnagyság szerint arányosan, az 1996-os mikrocenzus címállományából választottuk ki.

Az adatfelvétel koncepciója azt célozta, hogy a kilencvenes évek végén, a lakásállomány szerkezeti átalakulásának befejeződésével egyidőben, az elmúlt tíz évben fokozatosan kialakuló lakáspiac jellemzőit megismerve számot adjunk arról, hogy az ezredfordulón melyek a magyar lakásviszonyok fő jellemzői. A kilencvenes évek meghatározó jelentőségű folyamatai, a lakásprivatizáció, az állam kivonulása a lakásszektorból, a támogatások csökkenése számos új kérdést vetettek fel, melyekre a felvétel eredményeitől várunk választ. Az elmúlt tíz évben lezajlott, a háború vége óta nem tapasztalt mértékű tulajdoni átrendeződés hatásainak felmérése az évtized vége felé közeledve egyre kevésbé várható magára.

A tulajdoni átrendeződés, az állami lakásépítés és -elosztás megszűnése, a támogatások leépítése alapvetően átrendezte a lakosság lakáshoz jutási lehetőségeit. A felvétel keretei között megkíséreljük jobban megérteni, hogyan gondolkodik a lakosság saját lakáspiaci helyzetéről, milyen tényezők befolyásolják döntéseit és várható viselkedését.

Az újonnan felmerült kérdések mellett visszatérő probléma a két népszámlálás közötti időszakokban, különösen a periódus vége felé közeledve, a lakásállomány valódi állapotának megítélése. A folyamatos lakásstatisztika ugyanis nem alkalmas a már meglévő lakásállomány változásainak követésére. A lakosság ilyen jellegű beruházásairól csakis egy reprezentatív felmérés adhat kielégítő információt, hiszen a majd végrehajtandó népszámlálás is csak mindezek végeredményét regisztrálhatja.

Ugyancsak visszatérő igény a lakáspolitikai intézkedések hatásainak felmérése és az, hogy a területet érintő döntésekhez minél szélesebb körben rendelkezésre álljanak adatok. A felvétel létrejöttét segítette, hogy a kormány új lakáskonceptió kialakítását határozta el, amelynek megalapozásához – az eddigieknél lényegesen több – információra van szükség. Így a felvétel programja a lakásügyért felelős tárcák igényeinek ismeretében készült el.

A felvétel adatainak rögzítése ez év szeptemberére, az adatállomány ellenőrzése, javítása, a súlyszámok kialakítása és a változók elkészítése október közepére valósult meg.

A most közreadott elemzés a felvétel első eredményeit foglalja össze, elsősorban azokra a területekre koncentrál, amelyek az elmúlt években az érdeklődés középpontjában álltak. Ilyenek a lakások minősége és tulajdona, a lakáshoz jutás módja, a végrehajtott lakásfelújítások, -korszerűsítések, valamint a lakosság lakásváltoztatási tervei.

A következő kötetet – amelynek megjelenését 2000 tavaszára tervezzük – a lakásszféra értékadatai elemzésének szánjuk. Ebben a lakásfenntartási költségek, a lakásfelújításba, korszerűsítésbe fektetett anyagi eszközök, a lakásállomány értékére vonatkozó számítások elemzését tervezzük.

2. A lakásállomány minősége

A felvétel során a lakásállomány minőségét lehetőségünk volt a korábbi felmérések által használt ismérveknél lényegesen szélesebb körben vizsgálni. Erre azért volt szükség, mert a lakásállomány minőségi összetétele az eddig alkalmazott hagyományos mutatókkal jellemezve (komfortosság, közműekkel való ellátottság stb.) meglehetősen homogén képet fest, nincs lehetőség arra, hogy a valójában létező szerkezeti aránytalanságokat be lehessen mutatni.

A felvétel során arra törekedtünk, hogy a hagyományos mutatók mellett a lakások, épületek tágabban értelmezett minőségi jellemzőit, valamint a lakások minőségét ma már igen erősen meghatározó lakókörnyezet jellemzőit vegyük számba. Így felmértük a lakás közvetlen környezetét érő különböző szennyeződések előfordulását, a lakás környezetében levő épületek és az ott élő népesség összetételének az elmúlt néhány évben történt változását. Választ kértünk és kaptunk arra, hogy a lakás környékén milyen a közbiztonság. Részletesen tudakozódtunk a lakás, a lakóépület minőségéről, a lakáshoz tartozó – a minőséget javító – kert, erkély, garázs stb. helyiségek létéről.

Mindezek lehetővé tették, hogy a lakások eloszlását a jövedelmek eloszlásához hasonló skálán vizsgáljuk.

A lakások minőségét szándékosan a bennük élő népesség összetételétől függetlenül vizsgáltuk. A laksűrűség különböző mérőszámait – a lakók és a lakások viszonyát jellemző – önálló változónak tekintettük.

A lakásminőség jellemzőit 13 mutatóban foglaltuk össze, melyek leírása az 1. számú mellékletben található. Ennek eredményeképpen minden lakás pontszámot kapott, amely egyfajta rangsor kialakítására nyitott lehetőséget. E pontszám elképzelésünk szerint ugyanúgy méri egy adott lakás minőségét, mint ahogy a jövedelem jellemzi egy-egy háztartás helyét a társadalomban. (Természetesen mint minden leegyszerűsített mérőszám, korlátokkal is rendelkezik.) Így a pontszámokból képzett decilis- vagy kvintiliseloszlás is egyfajta, a lakások minőségét jellemző skálát képez. A lakásminőség ily módon való számításának előnye, hogy összefoglalva képes mérni igen sokféle minőségi jellemző létét vagy hiányát, olyan mutatókét, amelyek külön-külön igen eltérő jellemzőket tükröznek. Ugyanakkor kétségtelen hátrány, hogy a számba vett mutatók egyforma súllyal hatnak a végleges rangsor kialakulására.

Mindezeket előrebocsátva e fejezetben a lakásminőség ötödeit¹, tehát a pontszámokból képzett kvintiliseloszlást fogjuk az állomány minőségének összefoglaló alapváltozójaként használni. Hangsúlyozni kell, hogy itt a relatív eltérések bemutatása a döntő, annak érzékeltetése, hogy kik élnek a lakásállomány legjobb és legrosszabb húsz százalékában, mely társadalmi csoportok vannak² köztes helyzetben.

Más szóval, amikor a lakásszféra állami támogatásának hatékonyabb elosztása a cél, fontos elemzési szempontnak tekintettük az állomány és a benne élők szerkezeti összetételének bemutatását. Kik azok, akik szociálisan rászorultak, tehát támogatásra van szükségük lakáshelyzetük javításához, illetve melyek azok a rétegek, akik önmaguk is képesek hozzátenni az állam által nyújtott eszközökhöz, és így képesek lakáshelyzetüket megoldani.

Településtípusok

2.1. tábla
Az egyes ötödökbe tartozó lakott lakások és a bennük élő népesség megoszlása

Ötödök	Országosan		Budapest		Megyeszékhely		Egyéb város		Községek	
	lakás	lakó	lakás	lakó	lakás	lakó	lakás	lakó	lakás	lakó
aránya, százalék										
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1.	20,0	18,3	32,2	31,3	19,7	19,0	14,4		17,5	14,5
2.	21,1	18,7	30,9	28,3	29,8	28,3	18,7		12,3	10,4
3.	18,7	17,4	16,0	14,8	21,2	19,3	21,2		17,1	16,2
4.	19,7	19,8	10,7	11,2	15,7	15,6	22,2		25,2	25,0
5.	20,5	25,7	10,2	14,4	13,6	17,8	23,6		27,9	33,9

Az egyes ötödökbe került lakások és a bennük élő népesség lényegében azonos arányokat mutatnak. Ennek alapján elmondható, hogy a lakásállomány legrosszabb 20 százalékát kitevő 780 ezer lakásban csaknem 1 millió 900 ezer fő él. Az egyes településtípusok között a főváros–nagyváros–egyéb város–község sorrend állítható fel. Amíg a nagyvárosokban a lakások ötöde tartozik a legrosszabb kategóriába, addig a fővárosban a lakások egyharmada, míg a községekben és a kisvárosokban mindössze 14 százalék. Ezek az arányok a lakásokban élőkre is érvényesek, nevezetesen a legrosszabb lakásokban élő

¹ A lakásminőség jellemzésére előállítottuk a lakásállomány decilis eloszlását is, az így kapott eloszlás azonban – az eljárás már említett korlátai miatt – mutatott némi bizonytalanságot, így végül az ötödökre bontás mellett döntöttünk. E megoldás jobban megfelel a feldolgozás azon céljának, hogy minél áttekinthetőbben mutassuk be a jellemezni kívánt folyamatokat.

² A felvétel a lakott lakásokra vonatkozik, tehát nem tartalmazza a vizsgálat idején üresen álló lakásokat, valamint a lakásnak is használható nem lakott üdülőket. Hasonlóan amikor az elemzésben népességről, lakosokról beszélünk, akkor ez sem a teljes népességet, hanem az ún. lakónépességet, tehát a lakásokban a

csaknem 1 millió 900 ezer lakos 32 százaléka a fővárosban él, miközben a budapesti népesség aránya az országoshoz viszonyítva 17 százalék. Hasonlóan jelentős, de ellenkező irányú eltérést mutatnak a községi adatok: itt a teljes népességben elfoglalt 38 százalékos részesedéssel szemben az alsó ötödben élők mindössze 27 százaléka él a községekben.

Más jellegű eltéréseket mutatnak az egyes ötödök, ha a laksűrűség különböző mutatóit elemezzük.

2.2. tábla
Néhány laksűrűségi mutató az egyes ötödökbe tartozó lakott lakásokban

Ötödök	Országosan	Budapest	Megyeszékhely	Egyéb város	Községek
100 szobára jutó népesség					
Összesen	104,1	101,9	103,7	104,9	104,9
1.	122,6	117,4	119,1	135,4	122,5
2.	104,8	99,3	106,3	107,6	107,4
3.	103,0	97,9	100,3	104,8	105,6
4.	99,5	91,8	97,2	99,5	102,3
5.	97,4	91,8	95,7	96,9	99,5
Egy főre jutó lakás-alapterület					
Összesen	28,2	26,0	25,9	28,1	30,5
1.	22,6	21,0	20,7	21,2	26,9
2.	26,1	26,4	23,4	25,3	30,1
3.	28,5	27,8	26,5	27,6	30,9
4.	31,4	30,4	30,4	31,1	32,2
5.	30,9	30,8	30,9	31,1	30,8
Egy főre jutó szoba-alapterület					
Összesen	15,4	15,9	15,3	15,1	15,4
1.	13,0	13,1	12,9	12,0	13,6
2.	15,0	16,3	14,2	14,1	15,3
3.	15,5	16,9	16,0	14,8	15,2
4.	16,3	18,1	17,1	16,1	15,7
5.	16,6	18,6	17,4	16,5	16,0

E tekintetben a fővárosi lakásokban élők már lényegesen jobb helyzetben vannak. Általában is elmondható, hogy a laksűrűség különböző mutatói szerint a fővárosban élők összességében a legjobb helyzetben vannak. Őket a községi lakosok követik és nagyjából azonos – legrosszabb – helyzetben a városok népessége van. E különbségnek nem az a fő oka, hogy a fővárosi lakáshelyzet összességében is jobb (a lakások minőségének vizsgálatakor ennek éppen az ellenkezőjét láttuk), hanem az, hogy adataink szerint a fővárosban a legnagyobb az egyszemélyes háztartások aránya: az országosan 25 százalékkal szemben több mint 30 százalék. Ugyancsak a fővárosban a legalacsonyabb a háztartások átlagos létszáma. Mindez azt jelenti, hogy a minőség okozta hátránnyal szemben a laksűrűség tekintetében tapasztalt jobb helyzet relatívnak minősíthető, és elsősorban a demográfiai eltérések eredménye.

felvétel idején élő népességet jelenti.

A fővárosi – és bizonyos tekintetben a nagyvárosi – lakáshelyzet hátrányait érzékeltetik a lakókörnyezet és a lakóépületek minősítésére adott válaszok is.

2.3. tábla
A lakásokkal szembeni kifogások településtípus szerint

Panaszok	Budapest	Megye-székhely	Egyéb város	Község	Átlagosan
Zajártalom	47,6	43,3	32,9	27,3	35,9
Porártalom	53,9	50,1	37,3	31,1	40,9
Légszennyeződés	42,8	31,9	20,3	14,4	25,0
Szemetes környék	17,4	13,4	5,9	4,8	9,2
A környéken gyakori a					
betörés	25,6	13,4	7,8	6,6	12,1
autólopás	18,2	7,6	3,0	1,5	6,4
rongálás a házban vagy környékén	16,7	15,0	5,6	2,7	8,6
rendőrségi beavatkozás	11,0	8,6	4,5	3,3	6,2
Az itt lakók összetételét ötfokú skálán egyesre vagy kettesre értékelte	18,6	10,0	9,1	10,5	11,7
A környék lakóházait ötfokú skálán egyesre vagy kettesre értékelte	17,2	9,0	7,6	9,1	10,3
Az épület felsorolt hiányosságaiból hármat vagy többet megjelölt*	27,8	22,3	16,8	20,3	21,2
Az épület 20 évnél régebbi és még nem volt felújítva	49,3	36,2	35,8	31,2	37,1

* Aládúcolt, szigetelésre szorul, tetőzete hibás, fűdémcsereire szorul, közműveket cserélni kell, tatarozásra szorul, a fűtési rendszert korszerűsíteni kell.

Az itt kapott adatok pusztán „felolvasása” is meglehetősen meglehetősen. A nagyvárosokban minden második lakás zaj- vagy porártalomnak van kitéve. A fővárosban a lakások kétötödének, a nagyvárosokban egyharmadának környékén szennyezett a levegő. A romló közbiztonságra utal, hogy annak tényeit közvetve vagy közvetlenül szenvedik el a fővárosi lakások közel egynegyedében, a nagyvárosok lakásainak 10–15 százalékában. A fővárosi lakók csaknem 20 százaléka igen rossznak értékeli a környezetében élő népesség és a lakóházak összetételét. Saját lakóházukban súlyos hibákról számolt be a budapestiek 28, a nagyvárosiak 22 százaléka. A 20 évnél idősebb fővárosi épületek fele, a megyeszékhelyeké pedig több, mint egyharmada nem volt még felújítva a lakók véleménye szerint.

A háztartások összetétele és a lakásminőség

A háztartások összetétele és a lakásminőség összevetése azt mutatja, hogy a gyermeküket egyedül nevelők, a sokgyermekes családok és az egyszemélyes háztartások vannak relatíve a legrosszabb helyzetben. E családok lényegesen nagyobb arányban élnek a legrosszabb minőségű lakásokban, mint a gyermek nélküli vagy egy-két gyermekes

háztartások.

2.4. tábla
A lakások megoszlása a lakásminőség ötödei szerint

A háztartás összetétele	A háztartások megoszlása a lakásminőség					Összes háztartás	N
	1.	2.	3.	4.	5.		
	ötödében						
Házaspár gyermek nélkül	15,2	19,6	19,5	23,7	22,0	100,0	3 448
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	14,9	18,0	15,9	18,5	32,7	100,0	2 414
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	26,0	14,4	12,8	18,1	28,8	100,0	340
Egy szülő felnőtt gyermekkel	23,7	24,4	19,0	20,8	12,0	100,0	546
Egy szülő eltartott gyermekkel	27,2	26,1	19,5	14,1	13,1	100,0	558
Egyszemélyes háztartás	28,4	26,4	21,4	17,0	6,8	100,0	2 693
Több háztartás vagy család	18,4	15,8	16,4	18,9	30,5	100,0	755
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	100,0	10 754

Az országos átlagtól jelentősen eltérnek az egyes településtípusok arányai. A fővárosban a sokgyermekesek és a gyermeküket egyedül nevelők vannak a legnehezebb helyzetben. A nagyvárosokban már jóval kiegyenlítettebbek az arányok, csupán az egyszülős háztartások vannak feltűnően nagyobb arányban a legrosszabb minőségű lakásokban. A kisvárosokban a sokgyermekes családok helyzete messze a legrosszabb: az átlagos aránynál több mint kétszer annyian élnek rossz minőségű lakásban. A községekben pedig az egyszemélyes és az egyszülős háztartások vannak a leghátrányosabb helyzetben.

2.5. tábla
A háztartások megoszlása a háztartás összetétele szerint a lakásminőség alsó ötödében, településtípusonként

A háztartás összetétele	A háztartások megoszlása a lakásminőség alsó ötödében			
	Budapest	megyeszékhely	egyéb város	község
Házaspár gyermek nélkül	29,8	16,0	9,3	11,5
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	30,4	17,9	10,3	9,5
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	35,9	24,2	26,3	21,5
Egy szülő felnőtt gyermekkel	33,3	23,6	16,1	23,4
Egy szülő eltartott gyermekkel	39,7	25,2	22,8	22,5
Egyszemélyes háztartás	33,6	24,0	21,6	32,3
Több háztartás vagy család	31,8	18,1	14,6	14,1
Összesen	32,2	19,7	14,4	17,5
N	718	382	424	647

A háztartásfő kora szerinti vizsgálatnál országos átlagban csupán a fiatal – 35 év alatti – háztartásfők lakásai mutatnak érezhetően rosszabb lakásviszonyokat, a középső korosztályok annál jobb, a legidősebbek és a 30–34 évesek átlagos helyzetben vannak. Ezek az arányok jellemzőek a fővárosra is. A községekben és a kisvárosokban az átlagosnál rosszabb helyzetűekhez a fiatalokon kívül az idősek is csatlakoznak. Ez az adat egybevág a

községi egyszemélyes háztartásoknál tapasztaltakkal: itt elsősorban idős egyedülállókról van szó.

2.6. tábla
A háztartások megoszlása a háztartásfő kora szerint a lakásminőség alsó ötödében, településtípusonként

A háztartásfő kora	A háztartások megoszlása a lakásminőség alsó ötödében				
	Budapest	megyeszékhely	egyéb város	község	összesen
–29 éves	37,5	24,5	21,7	22,4	26,3
30–34 éves	32,4	26,3	18,2	18,4	22,5
35–39 éves	32,1	16,1	15,7	12,9	17,7
40–49 éves	33,3	21,5	11,5	11,4	17,1
50–59 éves	29,7	19,3	11,9	13,8	17,6
60–69 éves	32,2	17,6	11,2	16,8	18,5
70–x éves	31,4	16,1	19,0	27,7	24,5
Összesen	32,2	19,7	14,4	17,5	20,0

A lakások tulajdonformája és a lakásminőség

Az adatfelvétel lehetőséget adott arra, hogy becslések készüljenek a lakásállomány összetételére vonatkozóan. Az innen származó eredmények adják az első országos adatokat arról, melyek az elmúlt évtized jelentős változásainak, a privatizációnak és az ennek nyomán elindult folyamatoknak a főbb adatai. Az utóbbi két évben már jelentéktelen nagyságú az önkormányzatok által értékesített lakások száma, így az állomány szerkezeti átalakulása lassan befejeződik.

A felvétel adatai szerint az önkormányzatok (korábban kis mértékben a tanácsok) által értékesített lakások száma mintegy 640 ezerre tehető³. Eredményeink szerint a lakott lakások közel háromnegyede – mintegy 2 millió 810 ezer lakás – korábban is tulajdonosi jogcímű volt, a privatizált lakások aránya 17 százalék, míg a lakások csaknem 10 százalékát (375 ezer lakást) bérleti vagy egyéb jogcímen lakják. Ha a jogcím adatait összevetjük a lakáshoz jutás módjával, fontos, eddig még pontosan nem ismert következtetések levonására nyílik lehetőség.

A háztartások 28 százaléka építette jelenlegi lakását, és 41 százaléka vásárolta. Ez a két hozzájutási mód adja az összes lakás kétharmadát. A maradék egyharmadból 13 százalék az öröklés és 10 százalék az önkormányzattól vásárolt lakások aránya. A bérelt lakások aránya 9 százalék.

³ Ez a szám természetesen nem egyezik meg a privatizált lakások számára vonatkozó makroadatokkal, hiszen az adatok itt a lakók által elmondottak alapján készültek. Másrészt szerepelnek benne olyan értékesítések is, amelyek 1990 előtt történtek, amikor a privatizáció nem szerepelt a KSH adatgyűjtésében. Összevetve azonban a makroadatokból származó információkkal a felvételtől készült becslés hitelesnek mondható: Az önkormányzatok 1990–1998 között országosan 547 ezer lakást, ebből Budapesten 300 ezer lakást értékesítettek.

2.7. tábla
A lakáshoz jutás módja és a lakáshasználat jogcíme

A lakáshoz jutás módja	Tulajdonos által lakott		Bérelt	Összesen	N
	mindig tulajdonosi	privatizált			
	lakások aránya				
Építette	36,5	1,3	–	27,5	2 939
Vásárolta magánszemélytől vagy OTP-től	45,5	28,0	–	38,7	4 157
Vásárolta önkormányzattól	0,7	66,0	–	11,6	1 252
Örökölte	15,7	4,7	–	12,5	1 340
Bérli magánszemélytől	–	–	35,9	3,1	337
Bérli önkormányzattól	–	–	64,1	5,6	605
Egyéb jogcímen lakja	1,5	–	–	1,1	124
Összesen	99,9	100,0	100,0	100,0	10 754

A táblázatból tehát látható, hogy a lakásállomány döntő része, 91 százaléka (csaknem 3 és félmillió lakás) a tulajdonos által lakott és 9 százaléka (330 ezer lakás) bérelt lakás. A bérelt lakások között kétharmad-egyharmad az arány az önkormányzattól bérelt és a magánszemélyektől bérelt lakások között. A közvéleményben a most tapasztalt 120 ezer magánbérletnél nagyobb számra vonatkozó becslések is hallhatók, ugyanakkor ez az arány megfelel az eddig e témában készült – lényegesen kisebb mintán végrehajtott felvételekre épülő – becsléseknek. Az önkormányzattól bérelt lakások számára vonatkozóan pedig rendelkezésre állnak makroadatok, amelyek igazolják az itt kapott arányokat és abszolút számokat.

A táblából levonható másik lényeges megállapítás, hogy becslés készíthető arra a fontos kérdésre, milyen arányban adják tovább az önkormányzattól megvásárolt lakásokat a korábban ott lakó bérlők. Nos látható, hogy a privatizált lakások 66 százalékában lakik a volt bérlő, mintegy 5 százalékát örökölte jelenlegi tulajdonosa, és több mint negyedét – 180 ezer lakást –már újra értékesítettek, természetesen ezeket már piaci áron.

A lakástulajdon eddig felsorolt szerkezeti jellemzőit is fontosnak tartottuk összevetni a lakások minőségével.

2.8. tábla
Az egyes lakások megoszlása a lakáshoz jutás módja és a lakásminőség ötödei szerint

A lakáshoz jutás módja	A lakások megoszlása a lakásminőség					Összes lakás	N
	1.	2.	3.	4.	5.		
	ötödében						
Építette	4,6	6,0	12,7	29,1	47,6	27,5	2 939
Vásárolta magánszemélytől vagy OTP-től	21,0	25,9	22,9	18,4	11,8	38,7	4 157

Vásárolta önkormányzattól	29,5	38,5	22,5	7,5	2,1	11,6	1 252
Örökölte	22,5	17,3	18,4	24,1	17,7	12,5	1 340
Bérli magánszemélytől	39,3	27,8	20,2	8,5	4,2	3,1	337
Bérli önkormányzattól	52,8	29,4	12,7	4,1	1,0	5,6	605
Egyéb jogcímen lakja	23,4	25,1	15,2	19,2	17,0	1,1	124
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	100,0	10 754

A lakásminőség tekintetében egyértelműen markáns sorrend állapítható meg a lakáshoz jutás módja szerint. A legjobb helyzetben levő lakásépítők és a legrosszabb helyzetű, önkormányzati lakást bérlők között az alsó kvintilisben 11-szeres, a legjobb minőségű lakások között pedig ennél is lényegesen nagyobb különbség tapasztalható az önkormányzati lakásban élők terhére. A legjobb és a legrosszabb körülményeket mutató lakáshoz jutási mód között is egyértelmű sorrend állapítható meg. A lakásépítkezőket nagyjából azonos távolságban követik a lakásukat magánszemélytől vásárlók, illetve azok, akik örökléssel jutottak jelenlegi lakásukhoz. Őket jelentős ugrással követik a privatizált lakásokban élők és a magánszemélytől bérlők. E sorrend tehát – a lakásminőség tekintetében – a lakások négy fokozatát mutatja.

Legjobb:	a tulajdonos által épített lakás.
Felső-közép:	magánszemélytől vásárolt vagy örökölt lakás.
Alsó-közép:	privatizált vagy magánszemélytől bérelt lakás.
Legrosszabb:	önkormányzattól bérelt lakás.

A lakástulajdon egyes formái szinte önmagukban is bizonyos hierarchiát alkotnak. Ez a minőségi sorrend jól érzékelhető az alábbi táblában, amely a lakástulajdon és a lakáshasználati jogcím bizonyos kombinációját mutatja.

2.9. tábla
A lakások megoszlása a lakásminőség ötödeiben a lakás tulajdonformája és használati jogcíme szerint

A lakás tulajdonformája és használati jogcíme	A lakások megoszlása a lakásminőség					Összes lakás	N
	1.	2.	3.	4.	5.		
	ötödben						
Tulajdonos által lakott	17,4	20,3	19,1	21,0	22,2	91,3	9 812
Ebből:							
privatizált	27,9	38,8	23,0	8,0	2,3	16,7	1 808
Bérelt összesen	48,0	28,8	15,4	5,7	2,1	8,7	942
Ebből:	52,8	29,4	12,7	4,1	1,0	5,6	605
magánszemélytől vagy gazdasági	39,3	27,8	20,2	8,5	4,2	3,1	337
Összesen	20,6	18,5	21,2	20,0	19,7	100,0	10 754

Ennek alapján – a minőség tekintetében – a lakáshoz jutás vizsgálatánál tapasztalattal azonos sorrend érzékelhető. Ennek egyik végén a legrosszabb helyzetű, önkormányzati lakások és bérlők vannak, a másikon a tulajdonosok által lakott lakások. Köztük – az első ötödben több mint háromszoros, a legjobb lakások között pedig csaknem tízszeres a különbség. Némileg árnyalja a képet a tulajdonosok által lakott, de korábban önkormányzati lakások kiemelése, ahol már lényegesen kiegyenlítettebbek a viszonyok. Feltűnő, hogy a

bérbe adott magánlakások a korábbi és a jelenlegi említett táblában is relatíve rossz minőségűek, csak az önkormányzati lakásokat „előzik” meg.

3. Lakossági lakásberuházások, lakáskarbantartás

1990 óta az összeírás idejéig közel tíz év telt el. Ebben az időszakban a hazai lakásállomány gyarapodása meg sem közelítette a korábbi évtizedekben tapasztalt mértéket: kilenc és fél év alatt 253 ezer lakás épült, az állomány növekedése nem érte el a 200 ezret (199 ezer). A lassuló növekedés ismeretében különösen jelentős az a tevékenység, amelyet a lakosság a meglévő lakásállomány korszerűsítése, bővítése vagy akár csak egyszerű karbantartása érdekében is elvégez.

A vizsgált időszakban 3 millió 65 ezer lakásban történt valamilyen munkavégzés, ami a 3 millió 830 ezer lakott lakás 80 százaléka. Leggyakrabban természetesen a karbantartásnak számító tevékenységeket végezték el, 1 millió 395 ezer lakásban, a lakott lakások 37 százalékában azonban ennél nagyobb beruházást hajtottak végre: korszerűsítést, lakásbővítést vagy belső átalakítást végeztek. Emellett jelentős számban (189 ezer) alakítottak ki vagy építettek a lakók az eltelt idő alatt garázsokat az általuk lakott épületben vagy a hozzá tartozó telken.

Lakásátalakítás

Az 1990 óta eltelt időszakban 274 ezer lakásban végeztek lakásátalakítást. Közülük 123 ezer lakásban történt belső átalakítás, ahol a lakás adott alapterületének változtatása nélkül alakítottak ki a lakók igényeinek jobban megfelelő helyiségeket, 142 ezer lakásban pedig az alapterületet is növelő lakásbővítést végeztek, ezek közül 27 ezret a tetőtér beépítésével valósítottak meg. A lakók további átalakításokról (galériaépítés, leválasztás) is beszámolhattak, ezek együttes száma nem éri el a 9 ezret.

3.1. tábla
Az 1990 óta elvégzett átalakítási munkák száma és fajtái

Az átalakítás módja	Átalakítási munkák		
	száma	a lakott lakások százalékában (100%= 3 826 327)	N
Bővítés	114 574	3,0	326
Belső átalakítás	122 808	3,2	346
Tetőtérbeépítés	27 386	0,7	74
Galéria kialakítása, leválasztás	8 882	*	26

Összesen

273 650

7,2

772

* Az alacsony elemszám miatt az adat nem értelmezhető.

A lakások átalakítása, bővítése a lakott lakásállomány 7,2 százalékát érintette. Tekintve, hogy ezeket a munkákat jellemzően a nagyobb laksűrűségű lakásokban végzik el, ennél nagyobb az aránya azoknak a lakóknak, akiknek ezáltal javultak a lakáskörülményei (9,5%). (Száz átalakított lakásban átlagosan 345 lakó lakik, ezzel szemben a teljes lakásállományra jellemző adat: 261.)

Természetesen átalakításra, különösen pedig bővítésre leginkább az egy-két lakásos épületek alkalmasak, ennek megfelelően az esetek többségét családi házakban találjuk (79%). Igaz ez a nagyobb városokra és Budapestre is (ahol családi házakban végezték az átalakítások 53%-át), bár itt a bérházi lakások és a többlakásos, nem lakótelepi épületekben található lakások átépítése is számottevő (az esetek 18, ill. 11%-a).

Az átalakítások és a lakásbővítések gyakorisága a kisebb települések felé haladva növekszik. E tekintetben Budapest nem illik a sorba, itt a nagyvárosi átlagnál magasabb a beruházások aránya, elsősorban a sűrűbben előforduló belső lakásátalakítások miatt.

3.2. tábla
Az 1990 óta végzett lakásátalakítások településtípus szerint

Településtípus	Átalakítás		Átalakítások a lakott lakások százalékában		N (átalakított lakás)	Lakott lakások összesen
	együtt	ebből: bővítés	együtt	ebből: bővítés		
Budapest	55 104	17 012	7,0	2,2	145	785 964
Megyeszékhely	38 990	13 500	5,1	1,7	104	771 830
Többi város	66 365	32 165	6,8	3,3	190	975 254
Község	113 191	51 897	8,8	4,0	333	1 293 279
Összesen	273 650	114 574	7,2	3,0	772	3 826 327

A lakásátalakítások köre nem korlátozódik a magántulajdonú lakásállományra. Bár kisebb arányban, de az önkormányzati lakásokban is előfordulnak ilyen tevékenységek (e lakások 5 százalékában). Talán kissé meglepő, de e tekintetben a privatizált és az önkormányzati lakások között nincs különbség: Budapesten mindkét kategóriában 7% az átalakított lakások aránya.

Az ilyen nagyobb lakásberuházásra vállalkozó családok egy része helyben marad, és már meglévő lakását alakítja át. Az esetek 40 százalékában azonban ezek a munkák a tulajdonos-váltáshoz köthetőek: 108 ezer lakásban az új lakók beköltözésének évében vagy azt követően végezték el az átalakítást. Úgy tűnik, a költözések ösztönzik az ilyen jellegű

lakásberuházásokat, hiszen azokban a lakásokban, amelyek az utóbbi tíz évben gazdát cseréltek, több mint kétszer olyan gyakoriak a lakásátalakítások, mint ott, ahol a lakás tulajdonosa legalább tíz éve ugyanaz (12, illetve 5%).

A helyben maradók közül sokan a saját maguk által épített házat alakítják át. A kilencvenes években épült lakásokban, ahol az átalakítások gyakorisága minden más korcsoportnál magasabb (17%), az esetek több, mint felében (57%) a háztartás által épített házról van szó. Ekkor az építkezések elhúzódása állhat a háttérben, illetve az a gyakorlat, melyet az erőforrások szűkössége diktál, vagyis hogy a család igényeinek megfelelő lakást több lépcsőben építik fel, alakítják ki.

A lakásátalakítást végző háztartások

Bár a jelenleg a lakásban lakó család összetétele eltérhet az átalakítás idejére jellemző helyzettől, annyi megállapítható, hogy az átalakítási munkákra főleg a gyermekes családok vállalkoznak. A családban élő gyermekek számának növekedésével párhuzamosan emelkedik az átalakítások, bővítések gyakorisága (az egy-két gyermekesek lakásainak 12, a három és annál több gyermekeseknek 19 százalékában történt átalakítás). Azokban a lakásokban, melyeken több család vagy háztartás osztozik, szintén nagyobb az átalakítások, bővítések aránya (12%), bár ennek jelentőségét csökkenti, hogy az ilyen lakások száma egyre kevesebb (jelenleg 268 ezer). Az átalakított, bővített lakások átlagos alapterülete 91 m², 9 m²-rel több, mint az átlagos lakásnagyság. A nagyobb létszámú háztartások túlsúlya miatt azonban az egy főre jutó lakás-alapterület így is alatta marad az országos átlagnak (26,3, illetve 28,4 m²).

Befolyásolja az átalakítások gyakoriságát az is, hogyan jutott lakója a lakáshoz. Leggyakrabban azok végzik lakásátalakítást, illetve bővítést, akik magánforgalomban vagy az OTP-től vásároltak lakást. Őket azok a háztartások követik, akik építkeztek. Míg az utóbbiak főleg bővítik a lakást (5,6%), addig a használt lakást vásárlóknak gyakran csak belső átalakításra van lehetőségük (4,4%). E két csoport végez az átlagosnál gyakrabban lakás-átalakítást, míg az örökölt, különösen pedig az önkormányzatoktól megvásárolt vagy bérelt lakásokban ritkábbak az ilyen munkák.

3.3. tábla

A lakáshoz jutás módja a lakásbővítések, átalakítások gyakoriságának sorrendjében

Lakáshoz jutás módja	Átalakított, bővített lakások aránya	N
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	8,1	4 333
Építette	7,6	2 939
Örökölte	6,7	1 340
Bérli önkormányzattól	5,0	605
Vásárolta önkormányzattól	4,7	1 076

Bérli magánszemélytől	4,2	337
Egyéb és jogcím nélküli	*	124

* Az alacsony elemszám miatt az adat nem értelmezhető.

A lakásátalakítások hatása

A 274 ezer átalakított, bővített lakás több mint felében, 140 ezer lakásban új szobát, illetve szobákat alakítottak ki, 118 ezer lakásban fürdőszobát építettek.

A lakásátalakítások következtében 141 ezer lakás alapterülete nőtt átlagosan 45 m²-rel. Ez már a teljes lakásállományra számított mutatókra is érzékelhető hatással van. A bővítések nyomán a már meglévő lakások alapterülete átlagosan 1,6 m²-rel nőtt, ami annyi, mintha minden tizedik lakás egy lakószobányi területtel gyarapodott volna. Az így létrejött 6,3 millió m² az újonnan épített lakások átlagos nagyságával, 94 m²-rel számolva mintegy 70 ezer új lakásnak felel meg.

Ahol lakásbővítést végeztek, ott leginkább (68%) szobát, szobákat építettek, de gyakori a fürdőszobák, WC-k hozzáépítése is (45, ill.41%). A belső átalakítások célja leginkább a fürdőszoba kialakítása (35%), de sokszor előfordul az is, hogy csak a meglévő helyiségek elrendezésén változtatnak, anélkül, hogy új helyiség jönné létre (27%).

3.4. tábla
A lakásátalakítások eredményeként bekövetkezett változások

Megnevezés	Összesen	Ebből:		
		bővítés	belső átalakítás	tetőtér-beépítés
Átalakított lakások száma (ezer)	274	115	123	27
Átlagos alapterület-növekedés (m ²)	23,2	41,7	0,0	60,6
Összes alapterület-növekedés (ezer m ²)	6 338	4 782	0	1 659
Átlagos szobaalapterület-növekedés (m ²)	13,6	22,0	2,6	34,1
Összes szobaalapterület-növekedés (ezer m ²)	3 709	2522	317	935
A kialakított helyiségek száma (ezer db)				
Szoba	249	158	32	60
Konyha	51	35	5	11
Fürdőszoba	124	57	43	24
WC-helyiség	106	52	33	22

A két népszámlálás között a meglévő lakásállomány változásaira vonatkozóan mindig is viszonylag kevés információ állt rendelkezésre. Legutóbb tizenöt évvel ezelőtt végeztek hasonló felmérést, akkor az 1984-es mikrocenzus keretei között. Úgy tűnik, akkor is hasonló nagyságrendű lakásátalakítást vettek számba, mint amennyi a jelenlegi felvétel szerint az első öt évre tehető. Az akkor vizsgált időszakban, 1980 és 1984 között 117 ezer lakásátalakítás történt. A jelenlegi felvétel eredményei szerint 103 ezer lakásban végeztek átalakítást 1994

végéig. (Emellett 21 ezren bizonytalanok a munkák elvégzésének évét illetően, többségük valószínűleg szintén ide sorolható.) Számottevő különbség mutatkozik viszont az átalakítások nagyságát tekintve: a nyolcvanas évek elején az átalakított lakások alapterülete átlagosan 16 m²-rel nőtt, jelenleg ennél jelentősen többel, 23 m²-rel bővül egy átalakított lakás.

Közműbevezetések, lakáskorszerűsítések

Ellentétben a lakásátalakításokkal, a korszerűsítések száma ugrásszerűen nőtt a nyolcvanas évek eleje óta. Akkor az évtized első felében 310 ezer lakást korszerűsítettek, most kétszer annyi idő alatt a négyszeresét, 1 millió 296 ezret. Mindez a kilencvenes években meginduló nagyarányú közműfejlesztésekkel hozható kapcsolatba. 1990 óta közel 1,2 millió lakásba vezették be a gázt, a vizet vagy a csatornát. Sokszor ezek a fejlesztések tették lehetővé a fűtési és a melegvízellátási rendszerek korszerűsítését, fürdőszobák, WC-k kialakítását.

3.5. tábla
Az 1990 óta elvégzett korszerűsítési munkák száma és fajtái

A korszerűsítés módja	Korszerűsített lakások		
	száma	aránya a lakott lakások százalékában (100%= 3 826 327)	N
Gázbevezetés	970 395	25,4	2 696
Vízbevezetés	257 042	6,7	730
Csatornabevezetés	325 265	8,5	898
Fűtéskorszerűsítés	597 830	15,6	1 667
Melegvíz-ellátás korszerűsítése	358 516	9,4	1 016

További változás a nyolcvanas évek első feléhez viszonyítva, hogy az utóbbi időben a korszerűsítési, közművesítési tevékenységek egyre inkább a községekben zajlanak. Akkor a községekben korszerűsített lakások aránya kétszerese volt a budapestinek (11, illetve 5%), most közel négyszerese (55, ill. 15%). Ha csak a közműbevezetéseket tekintjük, ez az eltérés még nagyobb, ami érthető is, hiszen a városokban már jórészt meglévő ellátásokról van szó.

3.6. tábla
Közműbevezetések, korszerűsítések aránya településtípusonként

Településtípus	Gázbevezetés	Vízbevezetés	Csatorna-bevezetés	Fűtés-korszerűsítés	Melegvíz-ellátás korszerűsítése	Lakott lakás összesen
Budapest	8,2	1,6	3,4	7,0	6,8	100,0
Megyeszékhely	9,2	2,6	5,9	7,1	5,3	100,0
Többi város	27,8	3,4	7,4	15,4	8,5	100,0
Község	42,4	14,7	13,9	25,6	13,9	100,0
Összesen	25,4	6,7	8,5	15,6	9,4	100,0

Az eltelt tíz év alatt a vizsgált közműfejlesztések üteme eltérő volt. Az évtized első felében, 1995 végéig zajlott le a gázbevezetések 67, a vízbevezetések 76%-a, míg a csatornafejlesztések inkább az 1995-öt követő években vettek nagyobb lendületet, ekkor történt e beruházások 60%-a. Figyelmet érdemel azonban, hogy a községekben a vízbevezetés aránya még ebben az évtizedben is meghaladta a csatornázás ütemét.

A közműfejlesztésekben jelentős területi eltérések mutatkoznak: úgy tűnik, az ország északi területein voltak nagyobb változások e téren, ahol a korszerűsített lakások aránya 40% fölötti (Közép-Dunántúlon és az Észak-Alföldön 43, Észak-Magyarországon 41%). Ebből is kiemelkedik a Pest megyei fejlesztések mértéke, ami bizonyára a budapesti agglomerációban végbenment változások hatása. Itt a lakások felét korszerűsítették 1990 óta.

A lakáskorszerűsítések döntő többsége családi házakban zajlott, ami természetes, hiszen a közműfejlesztések elmaradása is itt volt a legnagyobb. A beruházásoknak köszönhetően jelenleg az 1990 előtt épült családi házak háromnegyede (73%) komfortos vagy összkomfortos, ami 14 százalékponttal több, mint 1990-ben.

A lakáskorszerűsítések hatása a teljes lakásállomány komfortosság szerinti összetételének alakulásában is érezhető. Ehhez külön kell választani a korszerűsítések hatását attól, amit az újonnan épült lakások kedvezőbb minősége gyakorolt az állomány összetételére.

3.7. tábla
A lakott lakások komfortosság szerinti összetételének alakulása

Komfortosság	Az 1990 előtt épült lakások összetétele		A teljes lakásállomány megoszlása az 1990 óta épült lakásokkal együtt
	lakáskorszerűsítés nélkül ⁴	lakás-korszerűsítés el	
Összkomfortos	41,4	50,3	51,6
Komfortos	31,9	30,2	29,5
Félkomfortos	7,9	5,7	5,6
Komfort nélküli	16,5	11,8	11,3
Szükség- és egyéb lakás	2,3	2,0	2,0
Összesen	100,0	100,0	100,0

Az adatok egyértelműen bizonyítják, hogy az új építések hatása elenyésző a lakásállomány minőségének javulásában ahhoz képest, amit a lakossági közműfejlesztések és lakáskorszerűsítések gyakorolnak.

A lakáskorszerűsítést végző háztartások

⁴ Az 1990-re vonatkozó adatok számításánál 150 ezer alacsony komfortosságú lakás megszűnésével számoltunk.

Akárcsak a lakásukat átépítő családoknál, itt is érzékelhető a gyermeket nevelő családok nagyobb aktivitása, de csak az egy-két gyermekeseké. A többgyermekes családok már nem végeznek az átlagosnál gyakrabban korszerűsítést. Ezzel szemben viszonylag gyakori a gyermeket nem nevelő házaspárok lakásainak korszerűsítése, ami arra enged következtetni, hogy ettől a beruházástól az idősebbek sem riadnak vissza.

3.8. tábla
Korszerűsített lakások aránya háztartástípusonként

Háztartástípus	Korszerűsítés
Házaspár eltartott tanuló gyerek nélkül	37,3
Házaspár 1–2 gyerekkel	40,1
Házaspár 3–x gyerekkel	34,4
Egy szülő csak felnőtt gyermekkel	31,7
Egy szülő elt. tanuló gyerek(ek)kel	24,7
Egyszemélyes háztartás	24,4
Több család vagy háztartás van a lakásban	41,0
Összesen	34,0

Az ilyen munkákat már inkább elvégzik a kevésbé mobil, helyben maradó családok is. Azok, akik legalább tíz éve nem változtattak lakást, nagyobb arányban korszerűsítettek, mint azok, akik a kilencvenes években költöztek be (36, illetve 29%). Ugyanezt igazolják azok az eltérések, amelyek a lakáshoz jutás módját vizsgálva tapasztalhatóak. Csak két csoport esetében haladja meg az átlagosat a korszerűsített lakások aránya, egyrészt azoknál, akik építették, másrészt azoknál, akik örökölték a lakásukat (56 és 42%, szemben az átlagos 34%-kal). A magánforgalomban vagy az OTP-től megvásárolt lakásokra – ellentétben a lakásátalakítások-kal – ezek a munkák nem jellemzőek (27%).

Lakáskarbantartás, kisebb felújítások

A fentiekben ismertetett, nagyobb ráfordítást igénylő beruházások mellett a lakók felújítási és karbantartási tevékenységükről is számot adtak. A hagyományos karbantartási munkák mellett a kilencvenes évek jellemző felújítási munkája a mérőórák beszerelése, ami 675 ezer lakásban történt meg. Ami a festést, mázolászt, tapétázást illeti, inkább e munkák tíz éven át tartó elmaradása érdemel figyelmet: bár a kisebb munkákkal kapcsolatos válaszcímzés – például az időközben lezajlott tulajdonosváltások miatt – már kevésbé megbízható, az adatok alapján úgy tűnik, a lakások legalább egyötödében e tíz évnél feltétlenül gyakrabban esedékes karbantartási munkákat sem végzik el.

A válaszok arra engednek következtetni, hogy az átlagosnál kevesebb lakásban végezték el a karbantartást Budapesten és a községekben (66 és 71%), míg a városokban e téren viszonylag kedvezőbb a helyzet (80%).

A karbantartások végrehajtásával kapcsolatban leginkább a privatizált lakásokban elvégzett karbantartási munkák nagy aránya érdemel figyelmet. Míg a nagyobb átalakítások, korszerűsítések ritkábban fordultak elő, e kisebb karbantartások elvégzése feltűnően gyakori a volt bérlakásokban (összességében 81%). A lakásprivatizáció ösztönző hatása nyilvánvaló, különösen, ha az adatokat az önkormányzati tulajdonban maradt lakásokéval hasonlítjuk össze.

3.9. tábla
Az 1990 óta végzett főbb felújítási, karbantartási munkák a lakások tulajdona szerint

Megnevezés	Mérőórák beszerelése	Fűtő-, vízmelegítő készülékek cseréje	Villany-vezetékek cseréje	Festés, mázolás, tapétázás	Csempé-zés, burkolás	Parkettázás	Nyílászárók hő-szigetelése
Mindig magántulajdonban	14,6	8,9	3,6	67,7	17,5	4,4	4,1
Privatizált	33,5	10,1	5,5	72,6	25,7	5,9	6,8
Bérleti	13,8	6,5	3,8	51,5	11,7	2,9	3,7
Összesen	17,7	8,9	3,9	67,1	18,4	4,5	4,5

Általában is megfigyelhető, hogy a többlakásos épületekben viszonylag magas az elvégzett felújítások, karbantartások aránya. Meglepő módon a karbantartott lakások aránya a lakótelepeken a legnagyobb (85%), és e téren a panellakások sem maradnak el lényegesen (83%). Mindez azonban nem igaz a többlakásos épületek közül a bérházi lakásokra (71%), különösen, ha önkormányzati tulajdonban vannak (58%).

A lakásberuházások forrásai

A forrásokat három csoportba soroljuk:

- saját erő, ami a saját munkavégzést és a rokoni, baráti segítséget, valamint a saját készpénz felhasználását jelenti;
- hitel;
- támogatás, ami magában foglalja a visszatérítendő és a vissza nem térítendő támogatásokat, önkormányzati és egyéb forrásokat.

Arra a kérdésre, hogy milyen forrásokra támaszkodtak a munkák kivitelezésekor, a megkérdezettek egyetlen választ adtak a lakásban történt valamennyi munkára vonatkozóan. Ezért most a munkák kombinációi szerint célszerű megvizsgálni a kapott válaszokat. Az

áttekinthetőség kedvéért, ha nagyobb munkát is végeztek a lakásban, a karbantartási munkáktól eltekintettünk. Mint az a következő táblázatból kiderül, a kisebb karbantartások döntően a lakosság saját munkájával és pénzéből valósulnak meg. A nagyobb munkák felé haladva a külső források szerepe némiképp növekszik. Azonban még ahol a legnagyobb ráfordítást igénylő munkákat végezték el (tehát ahol a lakásátalakítással egyidejűleg korszerűsítést is végeztek), ott is többségben vannak a kizárólag saját erőből megvalósuló beruházások.

3.10. tábla
A saját erő felhasználásának aránya az elvégzett munkák szerint

Megnevezés	Átalakítás és korszerűsítés	Csak átalakítás	Csak korszerűsítés	Csak karbantartás	Összes lakás
Saját erő nélkül	1,5	2,8	4,9	2,0	3,1
Saját erő aránya:					
1–49%	6,9	4,7	6,0	0,7	3,1
50–99%	33,6	16,6	17,2	2,4	10,1
100%	58,1	75,9	71,9	94,8	83,7
N	502	270	3 149	4 719	8 640

A felsorolt munkák valamelyikét elvégző háztartásoknak összesen 12 százaléka vett hitelt igénybe. Ennél is kevesebb azoknak az aránya, akik valamilyen támogatás (3%) vagy egyéb külső forrás (2%) igénybevételeéről be tudtak számolni.

A lakásberuházást végző háztartások kétharmada a lakások két felső minőségi ötödében található. Ez részben magától értetődő, hiszen a magasabb lakásminőség legalábbis részben éppen az elvégzett beruházások eredménye. A hitelezés gyakorlata, amennyire egyáltalán hatni képes ezekre a folyamatokra, erősíti ezt az aránytalanságot. A legjobb lakások lakóinak esélye a felújítási, korszerűsítési hitelhez jutásra több, mint tízszerese a legrosszabb lakásokban lakókéknak.

3.11. tábla
Átalakítást vagy korszerűsítést végző háztartások megoszlása lakásminőségi ötödökben

Lakásminőségi kategória	Összes lakás	Lakás, ahol volt beruházás	Lakás, ahol a beruházáshoz hitelt vettek igénybe
1.	20,0	6,5	3,3
2.	21,1	11,5	10,2
3.	18,7	16,0	15,4
4.	19,7	27,7	28,0
5.	20,5	38,2	43,2
N	10 754	3 921	876

Összességében elmondható, hogy a lakásállomány minőségének javulásában a meglévő lakásállományon végrehajtott lakossági beruházások szerepe meghatározó. Ez a hatás azonban korántsem érvényesül a különböző adottságú lakásokban egyformán. A javuló minőségű lakások nagyobb része a már eleve jobb adottságúak közül kerül ki, olyan lakások ezek, melyeknek fejlesztését sokszor csak a település rossz adottságai korlátozták. A nagyarányú községi közműfejlesztések megindulása elhárította ezt az akadályt. Ugyanakkor jóformán érintetlenül megmaradt eredeti állapotában a lakásállománynak a legalsó ötöde, amelybe a legrosszabb minőségű lakások sorolhatóak.

A lakossági lakásberuházások várható alakulása

A fentiekben megismert folyamatok arra engednek következtetni, hogy az új lakások iránti kereslet egy része a felújítható, átépíthető lakások felé terelődik. Ez egybecseng azokkal a megállapításokkal, melyek szerint mennyiségi lakáshiány már gyakorlatilag nincs az országban. A strukturális hiányok enyhítése szempontjából pedig kedvező körülmény, hogy mint az a fentiekből kiderült, a családi házak többnyire igen alkalmasak az átalakításra, felújításra, és hogy a magyarországi lakásállománynak, köszönhetően a hatvan-hetvenes évek nagyarányú lakossági lakásépítésének, éppen ezek a lakások adják a legnagyobb részét.

A megkérdezett háztartások arra is válaszoltak, milyen terveik vannak lakásgondjaik megoldására. A következő öt évben mintegy 55 ezer háztartás szeretne lakásbővítést végezni a most meglévő lakásában. Emellett a jövőbeli folyamatok szempontjából lényeges a használt lakást vásárlók száma is, hiszen ez az a kör, melyben nagyobb arányú lakásátalakítással lehet számolni. 244 ezer háztartás szeretne a következő öt éven belül használt lakást venni vagy cserélni. Az utóbbi tíz évben magánforgalomban lakást vásárló háztartások 13 százaléka végzett átalakítást. Hasonló arányokkal számolva, csak ebből a körből 32 ezer lakás felújítása várható a következő öt évben (illetve azt követően). Természetesen a lakást változtató többi háztartás (117 ezer) esetében is számítani lehet átalakításokra, bár jóval kisebb mértékben (5–10 ezer lakás). A körülmények változatlanságát feltételezve együttesen évente legalább 17–20 ezer lakás bővítésére, átalakítására lehet tehát számítani.

Meg kell jegyezni, hogy a kérdés idején a válaszadók még aligha számítottak a hitelezési, támogatási rendszer kedvező változására. Ennek bekövetkezése főleg az építkezni vagy új lakást vásárolni szándékozó mintegy 90 ezer háztartást készítheti terveit megváltoztatására, emellett természetesen további, lakást nem változtató háztartásokat is bevonhat a lakásberuházást végzők körébe. Az ilyen beruházások szabályozók iránti érzékenységét mutatja, hogy a lakásbővítést tervező háztartások több mint fele (55%) a

pénzhiányt, további 8 százaléka a hitel hiányát, mint a megvalósítást akadályozó tényezőt említi.

3.12. tábla
Várható lakásberuházások

Megnevezés	Korszerűsít	Átalakít
A lakásban maradók tervezett lakásberuházásai	76 000	55 000
A lakást változtatók várható lakásberuházásai		
használt lakást vásárol vagy cserél	116 000	32 000
új lakást épít vagy vásárol, befogadják	2 500	7 500
Öt év alatt várható összesen	194 500	94 500

A lakáskorszerűsítések jövőbeli alakulását illetően a következők várhatóak: a lakásban maradók közül a következő öt évben 75–80 ezren terveznek lakáskorszerűsítést. A kilencvenes években a lakást változtatók 29 százaléka végzett korszerűsítést. Ugyanilyen arány mellett a 400 ezer tervezett lakásváltoztatás esetén 100–120 ezer további korszerűsített lakással lehet számolni. Összességében a jelenleg előre látható évi mintegy 40 ezer lakáskorszerűsítés jóval kevesebb, mint amit a kilencvenes években megfigyelhettünk. Úgy tűnik, az igazán lendületes közműfejlesztések ideje a kilencvenes évek végére lezáródik. Természetesen itt is legalább annyira érvényes a szabályozás meghatározó szerepe, mint ahogy azt a lakásátalakítások esetében elmondtuk.

Úgy véljük, a bemutatott lakásberuházások felmérése árnyaltabbá teszi a lakásszektor egészének működésére vonatkozó eddigi ismereteinket. Ezeket, a jórész támogatás nélkül megvalósuló lakossági beruházásokat figyelmen kívül hagyva, csak a lakásépítés mértéke alapján egyre kevésbé lehet erről a kérdésről helytálló ítéletet alkotni.

Emellett adódik egy más természetű következtetés is: a vizsgálat eredményei igazolják, hogy célszerű lenne a lakástámogatások kiterjesztése a már meglévő lakások felújítására. Így esetenként kisebb támogatásokkal jóval szélesebb körben lehet a lakossági beruházásokat ösztönözni, és a lakosság erőforrásait mozgósítani, ez pedig hatékonyabbá tehetné a rendelkezésre álló költségvetési források felhasználását is.

4. Elégedettség, lakásváltoztatási tervek

A lakáskörülményekkel való elégedetlenség

A háztartásoknak közel 25 százaléka elégedetlen lakáshelyzetével, ami közel 1 millió háztartást érint. A lakáspolitikai szempontjából alapvető kérdés, hogy mi a lakásprobléma természete, tehát mi okozza az elégedetlenséget. A kérdőív közel 20 okot tüntetett fel, és három válaszra adott lehetőséget. Az okokat érdemes csoportosítani, mégpedig olyan típusokba, amelyek lakáspolitikai szempontból jobban értelmezhetőek.

4.1. tábla
A lakáshelyzettel való elégedetlenség okai

Megnevezés	helyen említette		
	Első	Második	Harmadik
A lakás környékével való elégedetlenség	20,6	50,5	59,4
A lakással való elégedetlenség			
állapota	27,6	2,0	1,3
nagysága	14,8	11,2	4,4
típusa	5,5	7,7	10,6
Önálló lakás hiánya	1,4	3,4	5,0
Fenntartási költségek nagysága	23,2	19,1	3,4
Egyéb	6,9	6,7	15,9
Összesen	100,0	100,0	100,0
N (válaszok száma)	2 745	1 797	911

Az adatok alátámasztják a KSH-elemzések korábbi következtetéseit, amely szerint a mennyiségi lakáshiány gyakorlatilag megszűnt: a lakással való elégedetlenséget a legkisebb mértékben az önálló lakás hiánya magyarázza. Ha összegezzük is a válaszokat, akkor is kb. 50 ezer háztartás említette egyáltalán mint okot. Ezt tekinthetjük a legfontosabb változásnak a korábbi lakásfelvételekkel összevetve.

A 90-es évek másik legfontosabb változása a fenntartási költségek mint a lakással való elégedetlenség egyik meghatározó tényezője. A válaszolók majdnem negyede jelölte meg ezt mint elsődleges okot, és a második helyen is a háztartások közel 20 százaléka tekinti problémának, összesen 360 ezer háztartás. A lakáspolitikai szempontjából ez részben a lefelé mobilitás lehetőségére (mint a magas költségek csökkentésének egyik módja), valamint a lakásfenntartási támogatás fontosságára hívja fel a figyelmet.

4.2. tábla
A lakással való elégedetlenség a válaszok előfordulásának sorrendjében
(mindhárom válasz százalékában)

A lakás környékével való elégedetlenség	36,7
Drága a fenntartása	18,6
A lakás állapota	14,8
A lakás kicsi	11,9
Egyéb	8,3
A lakás típusa	7,1
Nincs önálló lakása	2,6

A lakással való elégedetlenség meghatározó oka a környék, ezt az összes, lakásával elégedetlen háztartás 36 százalékja jelölte meg okként, és az első helyen is 20 százalékban szerepel. A környezet nagyon összetett magyarázat, itt érdemes részletesebb magyarázatok után kutatni.

4.3. tábla
A környezettel való elégedetlenség (mindhárom válasz százalékában)

Megnevezés	Válaszok megoszlása	N
Közbiztonság	15,9	321
Leromló környék	9,4	191
Munkalehetőségek hiánya	24,3	486
Rossz ellátás	14,4	127
Túl drága környék	6,5	218
Közvetlen szomszédja	11,0	174
Szennyezett	8,7	174
Nincs elegendő zöldterület	9,9	199
Összesen	100,0	2 001

A környezettel való elégedetlenség egyik meghatározó oka a munkalehetőségek hiánya, 171 ezer háztartás említette ezt. Ennek a problémának a kezelése túlmutat a lakáspolitikán, a lakásmobilitás erősítése azonban hozzájárulhat a megoldáshoz. Ismertek azok a megállapítások, amelyek szerint a merev lakáspiac (különösen a bérlakások hiánya) az egyik tényezője a munkanélküliségnek. A slumosodó környezet, a leromló környék és a közbiztonság hiánya (együtt 25 százalék). Ezt követik a tipikusan környezeti elemek, a szennyezett környék és a zöldterületek hiánya. Ezek a válaszok mindenesetre megerősítik a lakáspolitikán belül azokat az elképzeléseket, amelyek a lakásproblémát, illetve annak kezelését összekapcsolják a környezet javításával.

Végül, és egyáltalán nem utolsó sorban a tipikus lakástényezők a válaszok 30 százalékában jelentek meg, és különösen a lakás állapota játszik meghatározó szerepet az első okok között (27 százalék). 268 ezer háztartás jelölte meg elsődleges okként, ami egyértelműen igazolja a lakáspolitikának azt a változását, ami a felújításokat kiemelten kezeli. Nem elhanyagolhatóak a lakásnagysággal kapcsolatos kifogások, amit közvetve a mennyiségi lakáshiány kategóriájába tartozónak is vélhetünk, de ennek jelentős része a lakásbővítéssel, tetőtérbeépítéssel stb. kezelhető.

Lakásváltoztatási szándék, potenciális lakáspiac

A lakással való elégedetlenség természetesen vezet el a háztartások lakásváltoztatási terveihez. A lakásukkal elégedetlen családok nyilván szeretnék változtatni helyzetükön. Valóban, a lakásával elégedetlen háztartások 67 százaléka tervezi, hogy változtat lakáshelyzetén. A lakáspiacra azonban azoknak háztartásoknak a 10 százaléka is be kíván lépni, akik nem jelezték, hogy elégedetlenek lennének lakáshelyzetükkel.

4.4. tábla
Tervezi-e a lakásban valaki, hogy a közeljövőben változtat lakáskörülményein

Megnevezés	Százalék	N
Nem akar elköltözni,	77,5	8 316
Szeretne	21,2	2 297
– egy-két éven belül	8,3	898
– 3–5 éven belül	4,6	501
– egyelőre nem, de majd később	8,3	898
Nincs válasz	1,3	141
Összesen	100,0	10 754

A háztartásoknak több mint 20 százaléka foglalkozik azzal, hogy lakáshelyzetén változtat. Ezen belül 13 százalék, közel félmillió háztartás tekinthető olyannak, aki „potenciálisan a lakáspiacon van”. Nyilvánvalóan ők azok, akik odafigyelnek a lakáspiaci változásokra, a lakáspolitikára és ezen belül a lakástámogatások változásaira. Rövid távon, azaz 1-2 éven belül ez az arány 8,3 százalék, ami nem tér el lényegesen a tényektől. Sőt a 97/98-as évek adataival összevetve a lakáshelyzet változtatására irányuló törekvések mérsékeltebbek a tényeknél, hiszen ebben a két évben a háztartásoknak, illetve egyes családtagoknak több mint 10 százaléka változtatott helyzetén⁵. Korábbi évek azonban ennél lényegesen kisebb változásról tanúskodnak.

⁵ Ez az adat csak a költözést és a lakáson belüli változtatást vette figyelembe, részletesebb elemzés még ezekről a folyamatokról nem készült.

A lakáskörülmények változása alapvetően két módon történhet: lakásváltoztatással, vagy a jelenlegi lakáson belül.⁶ A háztartások 80 százaléka, tehát mintegy 400 ezer háztartás szeretne lakásváltoztatás révén változtatni helyzetén, és hozzávetőlegesen 100 ezer háztartás akar a lakásán belül korszerűsíteni. Az 1-2 éven belül lakásváltoztatást tervező háztartások száma 256 ezerre tehető, ami alátámasztja korábbi becsléseinket, amelyek 100–130 ezer éves tranzakcióról számoltak be.

A lakáspolitikai vitákban alapkérdés, hogy mi a lakásépítések optimális száma. Az évi 40 ezer új lakás egyfajta sarokszámmá vált. Érdeemes megvizsgálni, vajon a háztartások tervei hogyan viszonyulnak ehhez a számhoz.

4.5. tábla
Tervezett lakásváltoztatások megoszlása részpiacok szerint

Másodlagos lakáspiac	Szám	Százalék
használt lakást vásárol	191 219	48,6
cserél	53 183	13,5
Új lakás		
épít	50 832	12,9
új lakást vásárol	40 666	10,3
Egyéb: befogadják	26 231	6,7
Lakást bérel		
magánlakást bérel	15 530	4,0
önkormányzati lakást igényel	15 438	3,9

A tervezett tranzakcióknak kevesebb mint negyede célozza meg az új lakás építését. Ha ezt öt évre számoljuk, az körülbelül évente 23 ezer új lakást jelent, lényegében az a nagyságrend, ami jelenleg is épül. Ez meglepő eredmény, hiszen a szakértők többsége azt feltételezte, hogy ennél jóval nagyobb az igény új lakásokra.

Az újlakás-piacra készülők 56 százaléka szeretne építeni, 44 százalék pedig új lakást vásárolni, ami viszont azt jelzi, hogy jóval nagyobb az igény a vállalkozói lakásépítés iránt, mint amit a jelenlegi tények mutatnak.

Nagyon kevés a lakásbérlettel kapcsolatos terv, ami nem meglepetés, ismerve a magánbérleti szektor hátrányait és az önkormányzati szektor korlátait. (A tervek szerint a magánbérleti szektor és az állami szektor közötti arány 50-50 százalék.)

A lakáspiac működéséről mindeztidáig nagyon korlátozott ismereteink voltak, különösen érdekes kérdés, hogy milyen jelentősége van a filtrációs folyamatoknak. Filtráció alatt a háztartások lakásrendszeren belüli változtatását értjük, ennek mértéke pedig függ attól, hogy azok a háztartások, akik mozognak a lakáspiacon, mit csinálnak korábbi lakásaikkal. Az

⁶ Illetve vannak, akik mindkét alternatívában gondolkodnak, de a kérdés megfogalmazása a válaszolókat alapvetően a két alternatívába „kényszerítette”, ezért azokat a válaszokat, amelyek mindkét lehetőségre igent „mondtak”, a félmillió háztartásnak kevesebb mint 5%-át a lakásváltoztatók közé soroltuk.

első kérdés az, hogy megüresedik-e a lakás, vagy lakott marad, illetve lebontják. Ezt újra érdemes összehasonlítani a tényekkel, tehát azzal, hogy mi történt az elmúlt öt évben. A következő táblázat adatai azt mutatják, hogy szinte teljesen azonos a megoszlás a tények és a tervek között. A tranzakciók kétharmada esetében üresedett meg lakás, és került a piacra.

4.6. tábla
Mi történik az "elhagyott" lakással a tranzakció után? (%)

Megnevezés	1995–1999 között	Tervek szerint (következő öt éven belül)
Piacra kerül	57	58
Lakott marad	40	41
Lebontják	3	1
Összesen	100	100
N	1 185	1 117

Ha csak az újonnan épített lakások esetében vizsgáljuk a közvetett tranzakciókat, akkor a tervezett lakáspiaci tranzakciók esetében 52 százalék a megüresedés, ami lényegében átlagosan 2,2 „láncosszat” eredményez. Ez azt jelenti, hogy 100 új lakás megépítése további 120 tranzakciót eredményez. Az elmúlt 5 év tranzakció-elemzésekor ez a szám 2,0.

A magyar lakáspiac másik fontos jellemzője, hogy nagyon kicsi a tranzakciók térbeli „távolsága”, a tervezett tranzakciók esetében a lakásváltoztatással foglalkozó háztartásoknak mintegy 66 százaléka ugyanazon a településen marad. 22 százalék azoknak az aránya, akik a közvetlen környéken belül szeretnék lakást változtatni. Ennek oka a lakáspiac intézményi, információs rendszerének viszonylagos elmaradottsága.

Táblázatok

2.1. A háztartások összetétel, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként

A háztartás összetétele	100 lakásra	100 szobára	Egy főre jutó alapterület, m ²	Lakások	Lakók	N
	jutó népesség, fő			felszorozott száma, ezerben		
Ország összesen						
Házaspár gyermek nélkül	241	96	31	1 227	2 955	3 448
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	374	133	21	864	3 233	2 414
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	542	186	15	120	648	340
Egy szülő felnőtt gyermekkel	228	92	31	192	439	546
Egy szülő eltartott gyermekkel	281	111	25	199	558	558
Egyszemélyes háztartás	100	48	63	958	958	2 693
Többcsaládos háztartás vagy több ht.	450	160	18	268	1 204	755
Összesen	261	104	28	3 826	9 997	10 754
Budapest						
Házaspár gyermek nélkül	240	102	27	231	555	650
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	366	132	19	152	555	415
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	526	177	15	21	108	57
Egy szülő felnőtt gyermekkel	228	90	28	40	92	114
Egy szülő eltartott gyermekkel	267	107	24	46	123	128
Egyszemélyes háztartás	100	53	52	243	243	686
Többcsaládos háztartás vagy több ht.	412	139	19	53	219	141
Összesen	241	102	26	786	1895	2 191
Megyeszékhelyek						
Házaspár gyermek nélkül	238	97	28	225	536	623
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	365	136	19	156	567	424
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	534	170	16	16	86	44
Egy szülő felnőtt gyermekkel	230	92	28	35	80	97
Egy szülő eltartott gyermekkel	276	109	23	45	125	125
Egyszemélyes háztartás	100	49	57	169	169	470
Többcsaládos háztartás vagy több ht.	420	152	18	45	190	124
Összesen	254	104	26	691	1 753	1 907
Egyéb városok						
Házaspár gyermek nélkül	242	94	32	349	847	961
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	376	133	21	253	950	705
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	554	200	14	40	221	114
Egy szülő felnőtt gyermekkel	224	95	32	47	105	134
Egy szülő eltartott gyermekkel	284	118	24	54	152	154
Egyszemélyes háztartás	100	46	66	246	246	676
Többcsaládos háztartás vagy több ht.	456	166	18	68	309	195
Összesen	268	105	28	1 056	2 830	2 939
Községek						
Házaspár gyermek nélkül	242	93	35	421	1 018	1 214
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	383	132	24	303	1 161	870
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	542	184	16	43	233	125
Egy szülő felnőtt gyermekkel	231	92	34	71	163	201
Egy szülő eltartott gyermekkel	295	109	28	54	158	151
Egyszemélyes háztartás	100	46	72	300	300	861
Többcsaládos háztartás vagy több ht.	479	172	19	102	486	295
Összesen	272	105	31	1 293	3 519	3 717

2.2. A háztartások a háztartásfő kora, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként

A háztartásfő kora	100 lakásra	100 szobára	Egy főre jutó alapterület, m ²	Lakások	Lakók	N
	jutó népesség, fő			felszorozott száma, ezerben		
Ország összesen						
-29 éves	283	127	22	264	747	744
30-34 éves	344	137	21	289	996	805
35-39 éves	368	135	21	278	1 024	787
40-49 éves	341	122	23	831	2 831	2 318
50-59 éves	263	99	29	711	1 874	2 006
60-69 éves	194	81	37	671	1 299	1 895
70-x éves	157	72	43	782	1 225	2 199
Összesen	261	104	28	3 826	9 997	10 754
Budapest						
-29 éves	245	121	22	63	154	176
30-34 éves	291	123	20	54	158	153
35-39 éves	335	127	20	49	166	136
40-49 éves	325	122	21	145	471	396
50-59 éves	263	101	26	149	393	414
60-69 éves	191	84	32	137	261	381
70-x éves	155	75	37	188	292	535
Összesen	241	102	26	786	1 895	2 191
Megyeszékhelyek						
-29 éves	246	110	24	61	150	168
30-34 éves	320	131	20	54	173	149
35-39 éves	351	140	19	44	154	120
40-49 éves	333	124	21	151	503	411
50-59 éves	255	96	27	133	338	368
60-69 éves	190	81	34	116	219	321
70-x éves	163	75	38	132	215	370
Összesen	254	104	26	691	1 753	1 907
Egyéb városok						
-29 éves	287	123	23	72	206	207
30-34 éves	357	142	20	77	276	215
35-39 éves	380	137	20	83	315	237
40-49 éves	342	123	23	247	846	685
50-59 éves	260	99	30	203	527	565
60-69 éves	198	79	38	185	367	509
70-x éves	155	70	45	190	294	521
Összesen	268	105	28	1 056	2 830	2 939
Községek						
-29 éves	348	149	22	68	236	193
30-34 éves	376	143	22	103	389	288
35-39 éves	383	136	23	102	389	294
40-49 éves	351	119	26	288	1011	826
50-59 éves	272	101	32	227	617	659
60-69 éves	193	80	41	234	453	684
70-x éves	156	70	48	272	425	773
Összesen	272	105	31	1 293	3 519	3 717

2.3. A háztartások a háztartásfő iskolai végzettsége, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként

A háztartásfő iskolai végzettsége	100 lakásra	100 szobára	Egy főre jutó alapterület, m ²	Lakások	Lakók	N
	jutó népesség, fő			felszorozott száma, ezerben		
Ország összesen						
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	177	86	38	516	916	1 467
Általános iskola 8 osztály	241	104	29	873	2 108	2 466
Szaktanácsképző	314	120	25	1 043	3 277	2 921
Szakközépiskolai érettségi	277	103	27	558	1 547	1 555
Gimnáziumi érettségi	255	102	28	296	756	831
Főiskolai oklevél	255	93	30	275	702	768
Egyetemi oklevél	261	88	31	266	693	746
Összesen	261	104	28	3 826	9 997	10 754
Budapest						
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	145	85	33	49	70	138
Általános iskola 8 osztály	225	109	24	139	312	390
Szaktanácsképző	268	118	22	150	403	414
Szakközépiskolai érettségi	252	100	26	146	367	405
Gimnáziumi érettségi	232	100	27	100	233	278
Főiskolai oklevél	244	96	27	80	195	225
Egyetemi oklevél	257	90	30	122	314	341
Összesen	241	102	26	786	1 895	2 191
Megyeszékhelyek						
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	178	89	33	59	105	165
Általános iskola 8 osztály	220	100	28	124	272	343
Szaktanácsképző	301	124	22	158	476	434
Szakközépiskolai érettségi	260	103	26	140	365	388
Gimnáziumi érettségi	246	100	26	65	159	178
Főiskolai oklevél	262	100	27	72	189	198
Egyetemi oklevél	258	87	29	73	188	201
Összesen	254	104	26	691	1 753	1 907
Egyéb városok						
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	187	89	36	143	267	395
Általános iskola 8 osztály	251	107	29	230	577	637
Szaktanácsképző	316	119	25	333	1 053	920
Szakközépiskolai érettségi	277	103	27	149	413	415
Gimnáziumi érettségi	265	102	28	83	220	234
Főiskolai oklevél	243	84	33	74	181	209
Egyetemi oklevél	268	86	32	45	120	129
Összesen	268	105	28	1 056	2 830	2 939
Községek						
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	178	84	40	266	473	769
Általános iskola 8 osztály	249	102	32	381	947	1 096
Szaktanácsképző	335	121	26	401	1 344	1 153
Szakközépiskolai érettségi	327	105	29	123	402	347
Gimnáziumi érettségi	300	108	31	48	144	141
Főiskolai oklevél	283	92	33	48	137	136
Egyetemi oklevél	273	84	36	26	72	75
Összesen	272	105	31	1 293	3 519	3 717

2.4. A háztartások a lakáshoz jutás módja, laksűrűség és a mintába került lakások, személyek szerint, településtípusonként

A lakáshoz jutás módja	100	100	Egy főre jutó alapterület, m ²	Lakások	Lakók	N
	lakásra	szobára		felszorozott száma, ezerben		
Ország összesen						
Építette	294	100	31	1 051	3 088	2 939
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	256	105	27	1 479	3 790	4 157
Vásárolta önkormányzattól	220	100	27	442	972	1 257
Örökölte	251	100	31	478	1 200	1 340
Bérli magánszemélytől	248	124	23	119	296	337
Bérli önkormányzattól	252	135	20	213	536	605
Egyéb jogcímen lakja	265	105	28	43	115	124
Összesen	261	104	28	3 826	9 997	10 754
Budapest						
Építette	300	94	30	69	208	174
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	250	99	26	289	723	812
Vásárolta önkormányzattól	213	97	28	214	457	606
Örökölte	251	92	29	57	144	159
Bérli magánszemélytől	225	117	23	39	87	109
Bérli önkormányzattól	233	135	20	106	246	300
Egyéb jogcímen lakja	265	121	23	11	29	31
Összesen	241	102	26	786	1 895	2 191
Megyeszékhelyek						
Építette	300	97	32	97	292	263
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	252	103	25	347	877	960
Vásárolta önkormányzattól	215	96	26	111	239	310
Örökölte	260	101	29	48	125	132
Bérli magánszemélytől	247	124	23	28	70	78
Bérli önkormányzattól	254	137	20	51	130	143
Egyéb jogcímen lakja	271	107	24	8	21	21
Összesen	254	104	26	691	1 753	1 907
Egyéb városok						
Építette	295	100	31	340	1 002	920
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	256	105	27	419	1 073	1 178
Vásárolta önkormányzattól	228	108	25	96	218	276
Örökölte	253	101	30	118	299	327
Bérli magánszemélytől	270	129	23	32	87	92
Bérli önkormányzattól	293	145	20	40	118	115
Egyéb jogcímen lakja	289	116	27	11	32	31
Összesen	268	105	28	1 056	2 830	2 939
Községek						
Építette	291	102	31	544	1 586	1 582
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	263	111	29	424	1 117	1 207
Vásárolta önkormányzattól	274	108	27	21	58	60
Örökölte	248	101	32	255	632	722
Bérli magánszemélytől	260	130	25	20	51	58
Bérli önkormányzattól	264	113	27	16	42	47
Egyéb jogcímen lakja	243	87	35	14	34	41
Összesen	272	105	31	1 293	3 519	3 717

2.5. A háztartások megoszlása összetétel és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként

A háztartás összetétele	A háztartások megoszlása a lakásminőség					N
	1.	2.	3.	4.	5.	
	ötödében					
Ország összesen						
Házaspár gyermek nélkül	15,2	19,6	19,5	23,7	22,0	3 448
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	14,9	18,0	15,9	18,5	32,7	2 414
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	26,0	14,4	12,8	18,1	28,8	340
Egy szülő felnőtt gyermekkel	23,7	24,4	19,0	20,8	12,0	546
Egy szülő eltartott gyermekkel	27,2	26,1	19,5	14,1	13,1	558
Egyszemélyes háztartás	28,4	26,4	21,4	17,0	6,8	2 693
Többcsaládós háztartás vagy több ht.	18,4	15,8	16,4	18,9	30,5	755
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	10 754
Budapest						
Házaspár gyermek nélkül	29,8	31,2	16,7	12,7	9,6	650
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	30,4	28,5	14,2	9,6	17,3	415
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	35,9	18,8	12,0	17,1	16,2	57
Egy szülő felnőtt gyermekkel	33,3	31,6	12,3	16,7	6,1	114
Egy szülő eltartott gyermekkel	39,7	32,9	12,2	7,2	8,0	128
Egyszemélyes háztartás	33,6	35,3	18,3	9,3	3,5	686
Többcsaládós háztartás vagy több ht.	31,8	19,2	15,2	7,9	25,9	141
Összesen	32,2	30,9	16,0	10,7	10,2	2 191
Megyeszékhelyek						
Házaspár gyermek nélkül	16,0	27,6	21,4	20,6	14,3	623
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	17,9	27,7	18,2	16,6	19,6	424
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	24,2	24,3	11,1	11,4	28,9	44
Egy szülő felnőtt gyermekkel	23,6	37,3	17,6	13,3	8,2	97
Egy szülő eltartott gyermekkel	25,2	37,2	24,4	5,5	7,6	125
Egyszemélyes háztartás	24,0	31,8	26,0	13,6	4,6	470
Többcsaládós háztartás vagy több ht.	18,1	29,1	15,9	10,0	27,0	124
Összesen	19,7	29,8	21,2	15,7	13,6	1 907
Egyéb városok						
Házaspár gyermek nélkül	9,3	17,7	20,9	25,0	27,1	961
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	10,3	15,7	19,1	20,3	34,6	705
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	26,3	14,1	14,0	20,0	25,7	114
Egy szülő felnőtt gyermekkel	16,1	28,9	19,2	20,7	15,1	134
Egy szülő eltartott gyermekkel	22,8	24,7	24,8	16,0	11,7	154
Egyszemélyes háztartás	21,6	22,2	25,2	22,0	8,9	676
Többcsaládós háztartás vagy több ht.	14,6	12,2	18,8	22,9	31,5	195
Összesen	14,4	18,7	21,2	22,2	23,6	2 939
Községek						
Házaspár gyermek nélkül	11,5	10,4	19,0	30,3	28,8	1 214
Házaspár 1–2 eltartott gyermekkel	9,5	9,5	13,0	22,3	45,7	870
Házaspár 3–x eltartott gyermekkel	21,5	8,8	12,6	19,2	37,8	125
Egy szülő felnőtt gyermekkel	23,4	11,0	23,5	27,0	15,1	201
Egy szülő eltartott gyermekkel	22,5	12,4	16,5	25,3	23,4	151
Egyszemélyes háztartás	32,3	19,4	18,4	21,0	9,0	861
Többcsaládós háztartás vagy több ht.	14,1	10,4	15,8	26,0	33,8	295
Összesen	17,5	12,3	17,1	25,2	27,9	3 717

2.6. A háztartások megoszlása a háztartásfő kora és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként

A háztartásfő kora	A háztartások megoszlása a lakásminőség					N
	1.	2.	3.	4.	5.	
	ötödében					
Ország összesen						
-29 éves	26,3	27,0	22,1	13,1	11,4	744
30-34 éves	22,5	23,0	15,5	16,9	22,1	805
35-39 éves	17,7	18,8	18,7	16,8	28,1	787
40-49 éves	17,1	17,5	16,2	17,7	31,6	2 318
50-59 éves	17,6	18,8	18,1	21,7	23,8	2 006
60-69 éves	18,5	20,9	19,4	25,2	15,9	1 895
70-x éves	24,5	24,9	21,6	19,6	9,4	2 199
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	10 754
Budapest						
-29 éves	37,5	33,5	17,3	5,0	6,6	176
30-34 éves	32,4	38,8	11,0	9,7	8,1	153
35-39 éves	32,1	29,9	15,0	9,6	13,5	136
40-49 éves	33,3	26,5	15,1	9,9	15,3	396
50-59 éves	29,7	28,3	13,8	13,4	14,8	414
60-69 éves	32,2	27,8	16,2	13,1	10,6	381
70-x éves	31,4	35,9	19,4	9,9	3,4	535
Összesen	32,2	30,9	16,0	10,7	10,2	2 191
Megyeszékhelyek						
-29 éves	24,5	32,8	25,8	13,2	3,7	168
30-34 éves	26,3	23,8	22,2	15,5	12,1	149
35-39 éves	16,1	33,3	27,9	8,1	14,7	120
40-49 éves	21,5	29,8	15,5	13,5	19,7	411
50-59 éves	19,3	27,0	20,7	16,6	16,3	368
60-69 éves	17,6	31,9	20,7	17,7	12,1	321
70-x éves	16,1	30,5	24,0	19,5	9,9	370
Összesen	19,7	29,8	21,2	15,7	13,6	1 907
Egyéb városok						
-29 éves	21,7	25,0	24,4	15,7	13,2	207
30-34 éves	18,2	23,8	17,0	16,6	24,3	215
35-39 éves	15,7	16,6	19,7	20,9	27,1	237
40-49 éves	11,5	16,0	19,4	20,2	32,8	685
50-59 éves	11,9	17,7	20,7	20,2	29,5	565
60-69 éves	11,2	17,4	22,5	30,1	18,8	509
70-x éves	19,0	20,6	23,8	24,6	12,0	521
Összesen	14,4	18,7	21,2	22,2	23,6	2 939
Községek						
-29 éves	22,4	18,0	20,9	17,7	21,0	193
30-34 éves	18,4	13,7	13,2	21,6	32,9	288
35-39 éves	12,9	8,9	15,7	20,7	41,8	294
40-49 éves	11,4	7,9	14,3	21,5	44,9	826
50-59 éves	13,8	8,8	17,0	31,4	29,0	659
60-69 éves	16,8	14,3	18,2	32,0	18,7	684
70-x éves	27,7	17,7	20,3	22,8	11,4	773
Összesen	17,5	12,3	17,1	25,2	27,9	3 717

2.7. A háztartások megoszlása a háztartásfő iskolai végzettsége és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként

A háztartásfő iskolai végzettsége	A háztartások megoszlása a lakásminőség					N
	1.	2.	3.	4.	5.	
	ötödében					
	Ország összesen					
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	32,5	20,9	19,6	19,9	7,2	1 467
Általános iskola 8 osztály	26,2	19,0	19,3	21,7	13,8	2 466
Szaktanulmányok	15,7	17,7	18,1	19,7	28,8	2 921
Szakközépiskolai érettségi	14,2	23,6	16,8	19,6	25,8	1 555
Gimnáziumi érettségi	16,9	26,2	20,3	18,6	18,0	831
Főiskolai oklevél	16,1	23,8	18,9	16,8	24,4	768
Egyetemi oklevél	12,5	27,3	20,3	16,8	23,0	746
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	10 754
	Budapest					
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	45,7	23,2	14,5	13,0	3,6	138
Általános iskola 8 osztály	44,9	25,6	15,0	8,1	6,4	390
Szaktanulmányok	36,1	29,5	13,0	10,0	11,4	414
Szakközépiskolai érettségi	28,3	34,6	12,3	10,9	13,9	405
Gimnáziumi érettségi	29,8	32,6	20,0	10,3	7,3	278
Főiskolai oklevél	29,8	29,4	18,0	12,7	10,0	225
Egyetemi oklevél	15,6	37,2	21,1	12,4	13,8	341
Összesen	32,2	30,9	16,0	10,7	10,2	2 191
	Megyeszékhelyek					
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	27,7	28,4	18,2	17,6	8,2	165
Általános iskola 8 osztály	22,3	31,0	22,9	15,2	8,7	343
Szaktanulmányok	22,3	26,4	24,2	14,2	12,8	434
Szakközépiskolai érettségi	16,8	31,6	20,3	16,2	15,1	388
Gimnáziumi érettségi	17,7	34,3	20,7	15,9	11,4	178
Főiskolai oklevél	17,7	29,2	17,1	17,9	18,1	198
Egyetemi oklevél	12,7	29,0	20,8	15,3	22,1	201
Összesen	19,7	29,8	21,2	15,7	13,6	1 907
	Egyéb városok					
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	27,6	21,8	21,3	21,0	8,3	395
Általános iskola 8 osztály	22,2	17,7	21,7	23,9	14,5	637
Szaktanulmányok	10,3	17,3	21,0	20,3	31,0	920
Szakközépiskolai érettségi	7,1	17,7	21,8	24,9	28,5	415
Gimnáziumi érettségi	7,3	22,5	21,0	24,5	24,8	234
Főiskolai oklevél	8,1	22,3	21,3	19,6	28,7	209
Egyetemi oklevél	9,6	13,6	17,6	23,0	36,2	129
Összesen	14,4	18,7	21,2	22,2	23,6	2 939
	Községek					
Általános iskola 8 osztálynál kevesebb	33,8	18,4	19,9	21,0	7,0	769
Általános iskola 8 osztály	23,1	13,5	18,2	27,5	17,7	1 096
Szaktanulmányok	9,8	10,0	15,1	25,1	39,9	1 153
Szakközépiskolai érettségi	3,4	8,6	12,1	27,1	48,8	347
Gimnáziumi érettségi	5,7	8,4	19,2	29,4	37,3	141
Főiskolai oklevél	3,3	9,1	19,2	17,6	50,8	136
Egyetemi oklevél	2,8	-	20,3	30,8	46,1	75
Összesen	17,5	12,3	17,1	25,2	27,9	3 717

2.8. A háztartások megoszlása a lakáshoz jutás módja és a lakásminőség ötödei szerint, településtípusonként

A háztartás lakáshoz jutási módja	A háztartások megoszlása a lakásminőség					N
	1.	2.	3.	4.	5.	
	ötödében					
Ország összesen						
Építette	4,6	6,0	12,7	29,1	47,6	2 939
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	21,0	25,9	22,9	18,4	11,8	4 157
Vásárolta önkormányzattól	29,5	38,5	22,5	7,5	2,1	1 252
Örökölte	22,5	17,3	18,4	24,1	17,7	1 340
Bérli magánszemélytől	39,3	27,8	20,2	8,5	4,2	337
Bérli önkormányzattól	52,8	29,4	12,7	4,1	1,0	605
Egyéb jogcímen lakja	23,4	25,1	15,2	19,2	17,0	124
Összesen	20,0	21,1	18,7	19,7	20,5	10 754
Budapest						
Építette	3,0	7,1	6,1	29,1	54,6	174
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	24,3	33,3	20,6	12,6	9,2	812
Vásárolta önkormányzattól	39,9	37,9	16,7	4,5	1,0	606
Örökölte	15,9	19,6	21,4	23,9	19,2	159
Bérli magánszemélytől	38,0	38,0	16,3	1,8	5,8	109
Bérli önkormányzattól	63,0	29,0	6,3	1,7	-	300
Egyéb jogcímen lakja	38,7	35,5	6,5	16,1	3,2	31
Összesen	32,2	30,9	16,0	10,7	10,2	2 191
Megyeszékhelyek						
Építette	1,5	4,0	10,4	31,6	52,5	263
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	18,0	32,7	25,2	14,3	9,8	960
Vásárolta önkormányzattól	22,2	44,5	25,5	6,8	1,0	310
Örökölte	16,4	24,0	15,2	29,6	14,8	132
Bérli magánszemélytől	44,0	27,6	19,6	8,7	-	78
Bérli önkormányzattól	49,4	32,1	13,2	5,3	-	143
Egyéb jogcímen lakja	23,8	37,9	14,4	19,2	4,7	21
Összesen	19,7	29,8	21,2	15,7	13,6	1 907
Egyéb városok						
Építette	3,0	4,5	13,1	31,4	48,1	920
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	16,5	24,9	25,4	19,5	13,7	1 178
Vásárolta önkormányzattól	17,1	37,7	30,1	13,3	1,9	276
Örökölte	22,3	17,4	20,1	22,8	17,4	327
Bérli magánszemélytől	32,7	24,8	27,9	10,7	3,9	92
Bérli önkormányzattól	44,8	26,4	22,2	3,3	3,3	115
Egyéb jogcímen lakja	13,9	18,9	23,1	15,4	28,7	31
Összesen	14,4	18,7	21,2	22,2	23,6	2 939
Községek						
Építette	6,4	7,2	13,8	27,2	45,5	1 582
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	25,8	16,1	20,1	24,6	13,5	1 207
Vásárolta önkormányzattól	18,3	15,2	31,0	16,2	19,3	60
Örökölte	25,2	15,5	17,6	23,6	18,1	722
Bérli magánszemélytől	46,1	12,4	16,1	17,6	7,8	58
Bérli önkormányzattól	15,7	31,6	29,4	18,6	4,6	47
Egyéb jogcímen lakja	18,7	15,0	16,2	24,8	25,3	41
Összesen	17,5	12,3	17,1	25,2	27,9	3 717

3.1. A lakott lakásokban 1990 óta végrehajtott lakossági beruházások

Megnevezés	Átalakítás	Korszerűsítés	Karbantartás	Garázsépítés az épületben vagy telkén	Lakott lakások összesen	N
Településtípus						
Budapest	7,0	14,8	66,4	1,0	100,0	2 191
Megyeszékhely	5,6	15,3	85,7	2,3	100,0	1 907
Többi város	6,3	34,5	75,7	6,1	100,0	2 939
Község	8,8	55,2	70,5	7,8	100,0	3 717
Régió						
Közép-Magyarország	4,8	25,6	66,7	2,4	100,0	2 191
ebből: Pest megye	5,3	49,9	67,4	5,5	100,0	967
Közép-Dunántúl	7,5	42,9	77,3	8,6	100,0	1 119
Nyugat-Dunántúl	8,2	33,8	79,9	6,4	100,0	1 006
Dél-Dunántúl	7,3	34,9	68,8	4,4	100,0	1 028
Észak-Magyarország	6,5	41,4	79,2	4,1	100,0	1 343
Észak-Alföld	8,2	42,9	82,4	8,2	100,0	1 568
Dél-Alföld	7,0	28,7	72,4	4,4	100,0	1 532
Az épület jellege						
Parasztház	6,7	40,2	62,3	3,3	100,0	1 261
Családi ház	9,9	52,9	73,6	8,4	100,0	5 236
Bérlakás	6,0	9,6	71,4	0,4	100,0	851
Lakótelep	1,8	3,5	85,4	1,2	100,0	2 106
Más többlakásos	7,2	19,9	77,6	3,2	100,0	616
Önkormányzati lakás bérlakásban	7,6	11,3	57,6	0	100,0	238
Önkormányzati lakás lakótelepen	0,6	2,3	63,2	0	100,0	172
Egyéb önkormányzati	6,0	20,2	59,7	0	100,0	195
Egyéb tulajdonú	1,2	24,8	68,7	2,2	100,0	79
Lakásszám						
1–3 lakásos	9,2	49,9	71,3	7,3	100,0	6 630
4–12 lakásos	6,5	17,6	75,8	2,5	100,0	1 129
12 lakásosnál nagyobb	7,2	19,9	77,6	3,2	100,0	2 995
Összesen						
	7,2	34,0	73,8	4,9	100,0	10 754
ebből: panel falazatú	1,3	1,9	83,3	0,8	100,0	1 492

3.2. A lakott lakásokban 1990 óta végrehajtott lakossági beruházások

Megnevezés	Átalakítás	Korszerűsítés	Karbantartás	Lakott lakások összesen	N
Tulajdoni jelleg					
Családi ház	9,3	50,4	71,4	100,0	6 497
Társasházi, szövetkezeti lakás	3,7	7,8	80,7	100,0	3 573
Önkormányzati tulajdonú	5,0	11,5	59,9	100,0	605
Egyéb tulajdonban	1,2	24,8	68,7	100,0	79
A lakás privatizációja					
Mindig magántulajdonban volt	7,8	41,0	74,2	100,0	8 004
Privatizált	5,4	13,6	80,9	100,0	1 808
Bérleti	4,7	12,4	57,1	100,0	942
A beköltözés éve					
1990 előtt	5,2	36,0	72,6	100,0	7 681
1990-ben vagy utána	12,0	28,9	76,9	100,0	3 060
A lakók háztartás- és család-összetétele					
Házaspár eltartott tanuló gyerek nélkül	4,8	37,3	76,4	100,0	3 448
Házaspár 1–2 gyerekkel	12,3	40,1	81,0	100,0	2 414
Házaspár 3–x gyerekkel	19,1	34,4	70,9	100,0	340
Egy szülő csak felnőtt gyermekkel	4,9	31,7	72,3	100,0	546
Egy szülő elt, tanuló gyerek(ek)kel	7,6	24,7	73,9	100,0	558
Egyszemélyes háztartás	3,0	24,4	64,6	100,0	2 693
Több család vagy háztartás van a lakásban	12,3	41,0	74,3	100,0	755
Lakásminőségi kategóriák szerint					
1.	3,1	9,9	52,8	100,0	2 227
2.	4,2	18,2	76,6	100,0	2 002
3.	6,2	28,9	79,0	100,0	2 293
4.	8,1	49,0	78,4	100,0	2 155
5.	14,4	64,6	83,5	100,0	2 077
A lakáshoz jutás módja					
Építette	7,6	55,6	71,5	100,0	2 939
Vásárolta magánszemélytől, OTP-től	8,1	27,1	79,3	100,0	4 333
Vásárolta önkormányzattól	4,7	11,4	79,8	100,0	1 076
Örökölte	6,7	41,5	67,9	100,0	1 340
Bérli magánszemélytől	4,2	13,9	52,2	100,0	337
Bérli önkormányzattól	5,0	11,5	59,9	100,0	605
Egyéb és jogcím nélküli	7,6	32,8	77,9	100,0	124
<i>Összesen</i>	<i>7,2</i>	<i>34,0</i>	<i>73,8</i>	<i>100,0</i>	<i>10 754</i>

3.3. Az 1990 óta végzett felújítási munkák a lakott lakások százalékában

Megnevezés	Mérőórák beszerelése	Fűtő-, vízmelegítő készülékek cseréje	Villany-vezetékek cseréje	Víz- és csatorna cseréje	Egyéb felújítás	Lakott lakások összesen
Településtípus						
Budapest	16,2	8,4	5,7	4,1	4,6	100,0
Megyeszékhely	35,1	10,1	3,9	4,0	5,9	100,0
Többi város	18,1	8,4	3,2	3,1	3,8	100,0
Község	8,8	8,9	3,5	2,7	4,4	100,0
Tulajdonjelleg						
Családi ház	9,0	9,4	4,0	3,4	4,3	100,0
Társasházi, szövetkezeti lakás	34,1	8,5	3,8	3,2	4,8	100,0
Önkormányzati tulajdonú	14,0	5,8	4,0	3,2	5,3	100,0
Egyéb tulajdonban	15,6	8,7	3,7	2,4	12,4	100,0
A lakás privatizációja						
Mindig magántulajdonban	14,6	8,9	3,6	3,2	4,3	100,0
Privatizált	33,5	10,1	5,5	4,2	5,7	100,0
Bérleti	13,8	6,5	3,8	3,1	5,2	100,0
<i>Összesen</i>	<i>17,7</i>	<i>8,9</i>	<i>3,9</i>	<i>3,3</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

3.4. A lakott lakásokban 1990 óta végzett karbantartási munkák

Megnevezés	Festés, mázolás, tapétázás	Csempé-zés, burkolás	Parketta-zás	Nyílászárók hő-szigetelése	Falak belső hő-szigetelése	Egyéb karbantartás	Lakott lakások összesen
Településtípus							
Budapest	59,3	22,1	6,8	5,5	2,0	8,7	100,0
Megyeszékhely	78,7	25,6	5,5	7,5	1,9	9,6	100,0
Többi város	69,4	17,9	3,8	4,0	1,6	10,4	100,0
Község	63,8	12,7	3,2	2,7	1,6	11,9	100,0
<i>Összesen</i>	<i>67,1</i>	<i>18,4</i>	<i>4,5</i>	<i>4,5</i>	<i>1,7</i>	<i>10,4</i>	<i>100,0</i>
Tulajdonjelleg							
Családi ház	65,0	15,0	4,1	3,3	2,0	11,0	100,0
Társasházi, szöv. lakás	73,4	25,7	5,5	6,8	1,4	9,9	100,0
Önkormányzati tulajdonú	53,4	11,0	3,1	3,9	1,1	7,6	100,0
Egyéb tulajdonban	63,8	22,3	7,8	5,1	0,0	10,1	100,0
A lakás privatizációja							
Mindig magántulajdonban	67,7	17,5	4,4	4,1	1,7	10,7	100,0
Privatizált	72,6	25,7	5,9	6,8	2,1	10,3	100,0
Bérleti	51,5	11,7	2,9	3,7	0,9	8,1	100,0
<i>Összesen</i>	<i>67,1</i>	<i>18,4</i>	<i>4,5</i>	<i>4,5</i>	<i>1,7</i>	<i>10,4</i>	<i>100,0</i>

A lakásminőség pontszámának tartalma

Mutató	Értéke	Pont
A lakás minősége	nedves, vizes, penészes	0
	száraz és nincs válsz	10
A lakás komfortossága	komfort nélküli és szükség	
	félkomfortos	0
	komfortos	5
	összkomfortos	8 10
A lakáshoz tartozik	kert	10
	erkély	5
	garázs	5
	pince, tároló, műhely, szauna, mosókonyha, kondicionáló terem, egyenként	2
A lakás környezete	Az 5 felsorolt tényezőtől (zaj, por, légszennye-zóds, rossz víz, szennyezett talaj): három fennáll	0
	egyre panaszkodik	5
	egy sincs	10
Az épület állapota	A nyolc felsorolt tényezőtől:	
	3 és több	0
	1-2	5
0	10	
Az épületfelújítás ideje	az épület	
	20 éves és idősebb és még nem volt felújítva	0
	10-20 éves és nem volt felújítva vagy 30 évesnél régibbi és volt felújítva	5
1990 után épült, vagy 10-30 éves és volt felújítva	10	
Karbantartás a lakásban	A lakásban	
	1990 óta nem volt	0
1990 óta volt, vagy a lakás 1990 óta épült	10	
A lakás falazata	Panel vagy vályog, fa alapozás nélkül	0
	vályog fa alapozással vagy középblokk	5
	tégla	10
Az épület emeletszáma	7 és több	0
	3-6	5
	0-2	10
Az épület lakóövezeti jellege	Ipari, külterületi, szociálisan hátrányos övezet	0
	lakótelep	2
	falusias jellegű övezet	4
	üdülőövezet	5
	városias hagyományos övezet	6
	családi házas övezet	8
	villanegyed	10
Fürdőszobák száma	nincs	0
	egy	10
	kettő és több	20
A lakás fűtése	távűtés	7
	épület egyedi	8
	cirkó	10
	egyedi gáz	7
	egyedi nem gáz	3
	nincs fűtés	0

Az így kialakított pontszám minimuma 15, maximuma tehát 144 volt. A felvétel során felmért lakások átlagpontszáma meglehetősen magas: 90. A medián értéke: 90, a moduluszé 115 volt. Az egyes ötödökbe tartozó lakások átlagpontszáma az alábbiak szerint alakult:

A lakásminőség ötödei	Átlagpontszám
Összes lakás	90
1.	60
2.	78
3.	90
4.	104
5.	121

Valamennyi már korábban is használt minőségi jellemző, valamint a társadalmi tagozódásra hagyományosan használt változóval való kombináció igazolta a lakásminőségre alkalmazott új változó használhatóságát.