

A LAKÁSÁRAK TÁRSADALOMSTATISZTIKAI ÖSSZEFÜGGÉSEI

SZÉKELY GÁBORNÉ

A Központi Statisztikai Hivatal Társadalomstatistikai főosztálya által 1999-ben végrehajtott „Lakásviszonyok” c. felvétel számos lakásvonatkozású kérdés mellett a lakáspiaci folyamatokat és árakat is vizsgálta.

Az alábbi elemzés először a felvétel eredményein keresztül bemutatja, melyek a lakások piaci áralakulását leginkább befolyásoló tényezők. Eszerint a lakásárak színvonalában a legnagyobb különbségek az egyes régiók és települések között figyelhetők meg, ehhez képest a lakások minősége vagy az épület típusa sokkal kevésbé hat a lakásárak alakulására.

Az elemzés második része az egyes társadalmi csoportok között megfigyelhető különbségeket vizsgálva megállapítja, hogy a jövedelemeloszlás egyenlőtlenségeihez képest a lakások értékét tekintve a különbségek jóval kisebbek. Ennek következtében gyakori, hogy a háztartások jövedelmi és lakáspiaci pozíciója eltér egymástól. Az eredmények azt mutatják, hogy e két tényező kapcsolata meghatározza a háztartások lakáspiaci döntéseit, lakásmobilitását és lakással való elégedettségét.

TÁRGYSZÓ: Lakásstatistika. Lakáspiac.

A Központi Statisztikai Hivatal 1999 nyarán 10 ezer lakásban lakossági összeírást végzett „Lakásviszonyok, 1999” címmel. A felvétel hiányt pótol, hiszen hosszú évek óta nem készült lakásfelvétel, de hiánypótló volt abban az értelemben is, hogy az állami lakásstatistika által eddig nem vizsgált terület feltárására vállalkozott. A lakásszektor ár- és értékviszonyairól van szó. Ez eddig teljesen kívül maradt a társadalomstatistikusok vizsgálódási körén. Nem véletlenül, hiszen a lakásszektorban egészen a rendszerváltást megelőző évekig olyan erős és szerteágazó volt az állami beavatkozás, hogy az annak nyomán kialakult torz árviszonyok a lakásszerzés és a lakásfenntartás költségeit jóformán értelmetlennek tették.

A rendszerváltás óta eltel tíz év alatt az állami szerepvállalás minden területen háttérbe szorult, a bérlakásszektorban, a magánlakás-építésben és a lakásárak és -költségek, a lakásfenntartás támogatása terén egyaránt. Ennek a kivonulásnak és az ezzel egyidőben lezajló gazdasági, társadalmi átalakulásnak a hatására a lakáspiac is átrendeződött, és ma már sok tekintetben egységesebbnek mondható, mint korábban volt. A lakásszektor átalakulása csak fokozta a piaci áradatok iránti igényt, olyannyira, hogy a lakáspiaci információk hiánya napjainkra a továbblépés egyik akadályává lett. Ebben a helyzetben ez a vizsgálat csak arra törekedhetett, hogy feltárja a magyarországi lakáspiac működésének leg

alapvetőbb sajátosságait, a tapasztalható különbségek természetét és főbb okait. Ezen túl a lakások értékére vonatkozó adatok más, társadalomstatistikai jellegű elemzéseket is lehetővé tettek, így mód nyílt arra, hogy megvizsgáljuk, milyen egyenlőtlenségeket tapasztalhatunk a háztartások között lakásuk értékét vizsgálva, és hogy mindez hogyan függ össze a háztartások jövedelmi és anyagi helyzetével.

A „Lakásvizonyok, 1999” felvétel végrehajtásakor a lakásokban lakó tulajdonosokat arra kértük, becsüljék meg lakásuk piaci értékét. Az a kevés értékadat, mely eddig megjelent, kizárólag a forgalomba kerülő ingatlanok árára vonatkozott, és többnyire csak a városi lakásárak alakulásáról szolgált információkkal. Ráadásul az ingatlanforgalom minőségi összetételéről szinte semmilyen adat nem volt hozzáférhető. Éppen ezért, bár az így kapott válaszok szubjektivitása kétségtelen, a felvétel eredményei rendkívül fontosak, mert nem áll rendelkezésünkre olyan értékbecslés, amely teljeskörűsíthető lenne, vagyis ami alapján a lakásállomány egésze piaci árának alakulására következtethetnénk.

A kikérdezés során csak akkor kértünk értékbecslést, ha a felkeresett lakásban a tulajdonos lakott. Az önkormányzati vagy magánlakást bérlőknek (a lakások 9 százaléka) ezt a kérdést nem tettük fel. Emellett a lakások 18 százalékában az ott lakó tulajdonos nem kívánt vagy nem tudott lakása értékéről becslést adni. Ily módon a lakások 73 százalékáról állt rendelkezésünkre használható értékadat. Ezekből az adatokból kiindulva elvégeztük az adatok regressziós elemzését,¹ majd ennek eredményét felhasználtuk a lakásárak becslésére. Ez kétféleképpen történt: először csak a nem tulajdonosi jogcímen lakott lakásoknak és a nem válaszoló lakásainak árát becsültük, valamint javítottuk azokat az adathibákat, melyek feltehetően az összeírás vagy az adatrögzítés során keletkeztek. Az esetek több mint kétharmadát azok az értékbecslések tették ki, melyek közvetlenül a lakóktól származnak, és csak kevesebb mint egynegyedük volt a regressziós becslés eredménye. Ez a nyers adat arra alkalmas, hogy a lakásárakat alakító tényezőket, az árakban mutatkozó területi különbségeket vizsgáljuk. A következőkben bemutatott összefüggések természetesen egybevágznak a regressziós elemzés legfontosabb eredményeivel. Első lépésben az így előállt lakásértékadatokat elemzését végezzük el, vizsgálva a területi, minőségi és egyéb jellemzők hatásait az árak alakulására.

A regressziós becslés eredményeinek másik lehetséges felhasználása az, amikor a lakások mindegyikénél a számított lakásárát szerepeltetjük. Ezt a típusú információt azért tekintjük alkalmasabbnak a társadalomstatistikai jellegű elemzésekben való felhasználásra, mert mentes az egyedi ingadozásoktól: a nyers adatok felhasználása esetén szembe kerülne azzal a problémával, hogy az egyes társadalmi csoportok eltérő tájékozottsága is befolyásolja a saját lakás értékének becslését. Ezért az elemzés második szakaszában, tehát amikor a lakásérték függvényében vizsgálunk társadalomstatistikai jelenségeket, már minden lakásnál a számított lakásértéket fogjuk használni.

A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA

Az egyéni értékbecslések az egyes településtípusokban jelentős különbséget tükröznek. A lakások átlagos négyzetméterára Budapesten közel háromszorosa annak, amit a vonzáskörzeteken kívül eső községekben egy átlagos lakás egy négyzetmétere ér.

¹ A regressziós számításokat Kovács Róbert végezte.

1. tábla

A lakások átlagos négyzetméterára településtípusonként

Településtípus	Átlagos ár (ezer forint)	Relatív szórás (százalék)	N
Budapest	94*	47	2 191
Megyeszékhely	62	48	1 907
Többi város	50	57	2 939
Község	41	80	3 717
Ebből:			
vonzáskörzetbeli**	66	66	790
vonzáskörzeten kívüli	34	74	2 927
<i>Összesen</i>	<i>58</i>	<i>68</i>	<i>10 754</i>

* Ugyanebben az időszakban (1999) az illetékhivataloknak benyújtott adásvételi szerződések szerint a Budapesten értékesített lakások átlagos négyzetméterára 81 ezer forint volt. Szakértői becslések szerint ezeknél az adatoknál körülbelül 25–30 százalékos eltagadással lehet számolni. Így a forgalomba kerülő ingatlanok átlagos négyzetméterára 110 ezer forint körül volt, ami 15–20 ezer forinttal több, a budapesti lakásállomány egészére vonatkozó felvétel szerinti átlagnál. Az eltérés iránya mindenképpen elfogadható, hiszen a forgalomba nem kerülő lakások értéke (különösen az önkormányzati tulajdoniaké) nyilvánvalóan alacsonyabb.

** A vonzáskörzetbe az agglomerálódás különböző fokán lévő településegységek községei tartoznak.

Mint ahogy a nagyarányú szórás is utal rá, ezek az átlagok önmagukban igen kevésé értelmezhetők, hiszen a lakásállomány összetétele a felsorolt településtípusokban mind minőségét, mind egyéb jellemzőit tekintve igen különböző. A következőkben tehát arra törekszünk, hogy elkülönítsük egymástól a lakásárakat leginkább befolyásoló tényezők hatását. Ezek a tényezők: a lakás helye (településtípus és régió), a lakás típusa (az épület jellege) és a lakás minősége (felszereltség, illetve méret). Ezek mellett természetesen számtalan más tényezőt is figyelembe lehet venni, közöttük talán a legfontosabb a településen belüli elhelyezkedés. Ennek hatása azonban inkább a nagyvárosokban jelentős, míg a kisebb településeken azok az övezetkategóriák, melyek a nagyvárosokra jellemzők, nem fordulnak elő, vagy nem azonos tartalmúak.

A lakások helye

Mint az 1. táblában látható, a lakások fajlagos átlagárát a település típusa alapvetően meghatározza. Ugyanakkor nem elhanyagolhatók azok az árkülönbségek, melyek az egyes régiók hasonló nagyságú települései között megfigyelhetők. (Lásd a 2. táblát.)

A közép-magyarországi régiót figyelmen kívül hagyva, az átlagos lakásárak a Nyugat-Dunántúlon a legmagasabbak, a legalacsonyabbak pedig Észak-Magyarországon, különbségük közel kétszeres. A Budapestet is magába foglaló Közép-Magyarország helyzete éppen a főváros határain túl is érvényesülő hatása miatt sajátos: az agglomerációs községekben a lakásárak a budapesti szintet közelítik, de az agglomeráción kívüli községekben is a megyeszékhelyekével egyezők. Az is figyelmet érdemel, hogy míg a megyeszékhelyek átlaga mindegyik régióban meghaladja az azonos területen található kisebb városok átlagát, addig az agglomerálódó településegységek községeiben a lakásárak szintje nem ilyen egyértelmű: a Dél-Alföldön és Észak-Magyarországon inkább a községi árakhoz hasonló, máshol viszont általában a városi átlaghoz közeli, illetve meg is haladja azt (Közép- és Dél-Dunántúl).

2. tábla

A lakások átlagos négyzetméterára régiók és településtípusok szerint

Régió	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Ebből:		Összesen
					vonzás- körzeti	vonzás- körzeten kívüli	
Ezer forint							
Közép-Magyarország	94	-	71	76	86	65	88
Közép-Dunántúl	-	67	52	51	72	43	55
Nyugat-Dunántúl	-	81	77	51	58	45	67
Dél-Dunántúl	-	64	48	30	54	27	45
Észak-Magyarország	-	49	39	29	31	29	36
Észak-Alföld	-	57	37	25	36	24	38
Dél-Alföld	-	62	43	24	28	24	41
<i>Összesen</i>	<i>94</i>	<i>63</i>	<i>50</i>	<i>41</i>	<i>67</i>	<i>33</i>	<i>58</i>
A legalacsonyabb ár százalékában							
Közép-Magyarország	389	-	291	313	353	268	362
Közép-Dunántúl	-	276	216	210	295	179	227
Nyugat-Dunántúl	-	335	318	209	240	186	276
Dél-Dunántúl	-	263	199	123	221	113	184
Észak-Magyarország	-	200	159	118	127	117	150
Észak-Alföld	-	233	151	103	148	100	157
Dél-Alföld	-	256	176	101	115	100	169
<i>Összesen</i>	<i>389</i>	<i>257</i>	<i>207</i>	<i>167</i>	<i>278</i>	<i>138</i>	<i>240</i>

A lakások típusa

Ha összehasonlítható lakásokat keresünk, melyek valamennyi településtípusban kellő számban megtalálhatók, csak a családi házak² adataira támaszkodhatunk. A többlakásos épületek és lakásaik aránya a községekben olyan alacsony, hogy e lakások árának alakulását csak a városokban lehet vizsgálni.

A *családi házak* árait összevetve az összes lakás átlagárával, csak ott tapasztalható számottevő eltérés, ahol nem a családi házak alkotják a lakásállomány többségét, vagyis a nagyvárosokban és Budapesten. Ezekben a helyeken a családi házak árai erőteljesen eltérnek a családi házakra jellemző országos átlagtól: Budapesten, ahol a lakásárak színvonala valamivel több mint másfélszerese az országos átlagnak, a családi házak átlagos négyzetméterára már a családi házakra jellemző országos átlag kétszeresét is meghaladja. Az tehát, hogy Budapesten a családi házak aránya kisebb, a többlakásos épületek aránya pedig nagyobb, mint a vidéki településeken, összességében csökkenti a településtípusok közötti árkülönbségeket. Másképpen fogalmazva: Budapesten is az országosan jellemző lakástípus-összetétellel számolva, tovább növekedne az árszínvonal és természetesen a budapesti és a vidéki árak közötti különbség is. Mindez elmondható a megyeszékhelyekre vonatkozóan is, bár itt az eltérések mérsékeltebbek.

Természetesen nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a családi házak minőségi összetétele korántsem azonos a nagyvárosokban és a községekben. A tábla azon adatai,

² A családi ház fogalmát szűkebb értelemben használjuk, körülből kizárjuk a hagyományos parasztházakat, ezáltal a családi házak egységesebb minőségű és korú csoportot képeznek.

melyek az egyszintes és a többszintes családi házak átlagos árát mutatják, arra utalnak, hogy az eltérő minőségi összetétel csak kisebb mértékben magyarázza a települések közötti árkülönbségeket. Ezt igazolják az építési év szerinti adatok is, a régi és az új építésű ingatlanok árai közötti különbségek az egyes településtípusokon belül sehol sem mutatnak olyan mértékű eltéréseket, mint amelyeket az azonos korú lakások között a különböző településeken megfigyelhetünk.

3. tábla

A családi házak átlagos négyzetméterára régiók és településtípusok szerint

Régió	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Ebből:		Összesen
					vonzás- körzetben	vonzás- körzeten kívül	
Ezer forint							
Közép-Magyarország	130	-	77	79	88	68	100
Közép-Dunántúl	-	93	60	55	77	47	61
Nyugat-Dunántúl	-	97	86	53	60	48	66
Dél-Dunántúl	-	86	55	36	61	33	49
Észak-Magyarország	-	68	43	32	34	31	39
Észak-Alföld	-	73	39	28	36	28	39
Dél-Alföld	-	76	49	29	30	29	45
Összesen	130	81	54	46	70	38	60
Ebből:							
többszintes épület- ben	136	97	61	54	85	42	75
egyszintes épületben	126	75	53	44	65	37	55
1980 óta épült	138	92	60	54	79	44	66
1960–1979-ben épült	133	78	53	45	69	38	57
1960 előtt épült	124	75	50	40	62	33	58
A legalacsonyabb ár százalékában							
Közép-Magyarország	470	-	279	287	317	247	360
Közép-Dunántúl	-	336	216	198	280	169	219
Nyugat-Dunántúl	-	349	309	193	216	173	240
Dél-Dunántúl	-	310	197	129	222	119	176
Észak-Magyarország	-	246	156	114	123	114	143
Észak-Alföld	-	264	139	102	130	100	140
Dél-Alföld	-	274	177	106	110	106	162
Összesen	470	291	196	165	253	137	216
Ebből:							
többszintes épület- ben	493	351	220	197	307	152	271
egyszintes épületben	455	272	190	157	236	134	201
1980 óta épült	499	334	217	194	287	159	240
1960–1979-ben épült	482	283	193	163	248	138	205
1960 előtt épült	450	273	181	144	225	119	209

A következőkben a településtípusok közötti árkülönbségek alapján két csoportba soroljuk a településeket: az egyikbe a magasabb árszínvonalúak, tehát Budapest, a me

gyeszekhelyek és a vonzáskörzeti községek kerülnek, a másikba pedig a kisebb városok és a többi község. Ezután a 4. táblában három egyszerű lakásminőségi kategóriában megvizsgáljuk az eltérő minőségi összetétel hatását, vagyis azt, hogy az árkülönbségeket milyen mértékben indokolja a városok lakásállományának kedvezőbb minőségi összetétele.

4. tábla

A családi házak négyzetméter-átlagára a lakás felszereltsége szerint, településcsoportonként
(ezer forint)

Megnevezés	Nagyváros, vonzáskörzeti község	Város, egyéb község
Közművesített, központos fűtéssel	99	51
Közművesített, helyiségfűtéssel	84	47
Hiányos közművekkel vagy közművesítetlen	74	37
Átlagár		
a megfelelő településcsoport minőségi összetételével számolva	91	45
a másik településcsoportra jellemző minőségi összetétellel számolva	87	47

A családi házak árszínvonala az első településcsoportban éppen kétszerese (91 ezer forint) a második csoport (45 ezer forint) átlagának. Ez a különbség alig csökken, ha ki-küszöböljük a két csoport minőségi összetételének eltéréseit: az első csoport minőségi összetételénél maradván 91 ezer, illetve 47 ezer forint.

Megállapítható, hogy a családi házak árait leginkább földrajzi elhelyezkedésük határozza meg, ehhez képest az egyes ingatlanok adottságai általában csak kisebb hatással vannak a lakások piaci értékére. A földrajzi elhelyezkedésből eredő árkülönbségek ismeretében felvetődik a kérdés: egyáltalán egységes lakáspiacnak tekinthető-e a magyarországi lakásszektor, vagy helyesebb-e elkülönült részpiacok együtteseként értelmezni.

A *többlakásos épületek* csak a városokra jellemzők, ezért a továbbiakban csak a városi lakások árait vizsgáljuk. A többlakásos épületekben lévő lakások áraiban mutatkozó területi különbségek lényegében hasonlóak a családi házaknál megfigyeltékhez, de a kelet-magyarországi területek árai nem maradnak el annyira a többi régióra jellemző értéktől. Kivételt csak Észak-Magyarország jelent, ahol a lakásoknál is igen alacsony árszínvonal állapítható meg.

A többlakásos épületek csoportja legalább annyira heterogén, mint a családi házaké. Itt azonban nem az épületek felszereltsége vagy kora, hanem a többlakásos épületek típusai alapján célszerű vizsgálni az árszínvonalat, hiszen e típusok többnyire önmagukban is meglehetősen pontosan meghatározzák a lakások minőségét.

A 6. tábla adatai szerint mindenütt a zöldövezeti épületek lakásai a legértékesebbek, a legkevesebbet pedig a lakótelepi panelépületek (és a városokban a bérházak) lakásai érnék. A különbségek a nagyobb városokban jelentősebbek: a legdrágább lakástípusok átlagárai Budapesten 69, a megyeszékhelyeken 44, a többi városban 23 százalékkal haladják meg a legolcsóbbakét.

A felsorolt kategóriák által meghatározott eltérő lakásminőség mellett a többlakásos épületek lakásainál még egy újabb tényezőt is figyelembe kell venni. Eddig ugyanis kizárólag a fajlagos lakásérték alakulását vizsgáltuk. A többlakásos épületek lakásainál azon

ban különösen indokolt, hogy megvizsgáljuk a fajlagos ár hogyan függ a lakás nagyságától, teljes alapterületétől. Ebben a körben igen magas a kis lakások aránya: 31százalékuk alapterülete nem éri el az 50 négyzetmétert. A fajlagos lakásérték a 60 négyzetméteres lakásnagyságnál a legkisebb (58 ezer forint), az ennél 20 négyzetméterrel kisebb lakások egy négyzetmétere átlagosan mintegy 20 ezer forinttal ér többet.

5. tábla

A többlakásos épületben lévő városi lakások négyzetméter-átlagára régiók és településtípusok szerint

Régió	Budapest	Megyeszékhely	Többi város	Összesen
Ezer forint				
Közép-Magyarország	84	-	63	82
Közép-Dunántúl	-	58	46	52
Nyugat-Dunántúl	-	74	72	73
Dél-Dunántúl	-	56	41	51
Észak-Magyarország	-	41	35	38
Észak-Alföld	-	51	40	49
Dél-Alföld	-	56	42	51
<i>Összesen</i>	<i>84</i>	<i>56</i>	<i>50</i>	<i>66</i>
A legalacsonyabb ár százalékában				
Közép-Magyarország	240	-	180	234
Közép-Dunántúl	-	166	131	148
Nyugat-Dunántúl	-	210	205	208
Dél-Dunántúl	-	160	115	145
Észak-Magyarország	-	115	100	108
Észak-Alföld	-	145	114	139
Dél-Alföld	-	160	119	146
<i>Összesen</i>	<i>240</i>	<i>158</i>	<i>141</i>	<i>188</i>

6. tábla

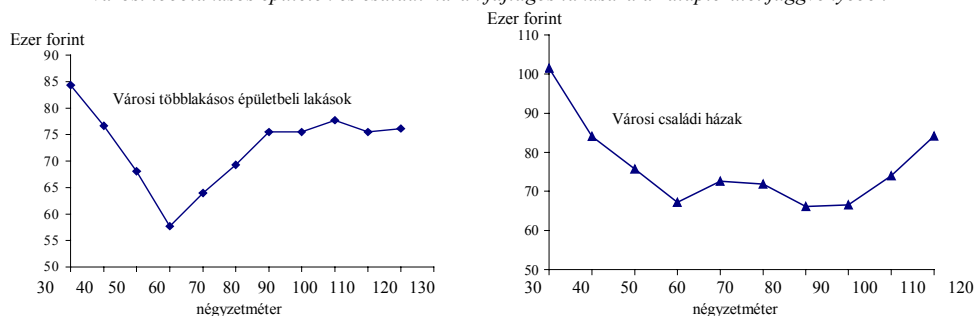
A többlakásos épületben lévő városi lakások négyzetméter-átlagára településtípusok és az épület jellege szerint

Az épület jellege	Budapest		Megyeszékhely		Többi város		Összesen		N
	átlagár (ezer forint)	relatív szórás (százalék)	átlagár (ezer forint)	relatív szórás (százalék)	átlagár (ezer forint)	relatív szórás (százalék)	átlagár (ezer forint)	relatív szórás (százalék)	
Városi bérház	85	38	60	35	47	50	76	33	1104
Lakótelepi panel	72	28	49	34	48	39	57	21	1588
Lakótelepi nem panel	81	31	57	35	50	41	58	24	661
Többlakásos zöldövezeti	121	40	71	38	57	57	90	49	387
Többlakásos nem zöldövezeti	85	31	63	53	53	42	66	31	302
<i>Együtt</i>	<i>84</i>	<i>40</i>	<i>56</i>	<i>39</i>	<i>50</i>	<i>44</i>	<i>66</i>	<i>32</i>	<i>4042</i>

A lakásméret növekedésével a fajlagos lakásérték 60 négyzetméter felett emelkedni kezd, és 80 négyzetméternél a négyzetméterenkénti ár már eléri a 70 ezer forintot. Ezt az

emelkedést azonban már a jobb minőségű lakások egyre nagyobb aránya is magyarázza. A zöldövezeti lakások aránya a 70 négyzetméteres lakásméretig 10 százalék alatt marad, a 80–90 négyzetméteres lakások között már 20, a 120 négyzetméter fölöttiekénél pedig 32 százalék az arányuk.

A városi többlakásos épületek és családi házak fajlagos lakására az alapterület függvényében



Azt, hogy az alapterület növekedésével a minőségi összetétel javulása is hat az árakra, a városi családi házak árának változása is mutatja. Ezeknél azonban csak 120 négyzetméter körül kezd a fajlagos ár emelkedni, ami azt is jelenti, hogy a családi házak legnagyobb részénél a fajlagos árat a méret kevéssé befolyásolja (a városokban 72 százalékuk alapterülete 60 és 120 négyzetméter közötti). Ezek alapján azt is megállapíthatjuk, hogy a lakáspiaci árak alakulásában a közepes méretű lakások túlkínálata feltétlenül szerepet játszik, míg a kis lakások felértékelődése a szűkös kínálatnak tulajdonítható.

Elhelyezkedés a településen belül

Bár a lakások településen belüli elhelyezkedésének hatása a piaci árra – különösen a nagyvárosokban – aligha vitatható, az árkülönbségek számszerűsítésére csak Budapest esetében vállalkozhatunk. A megfelelő mintaelemszám biztosítása érdekében még itt is összevonásokat kell alkalmaznunk: a budapesti kerületeket négy csoportba – elit kerületek, pesti belső kerületek, átmeneti kerületek, külső kerületek – soroltuk.

7. tábla

A budapesti lakások négyzetméter-átlagára terület és épülettípus szerint

Az épület jellege	kerületek				Összesen	N**
	Elit	Pesti belső	Átmeneti	Külső		
	Ezer forint					
Városi bérházjellegű épület	93	78	89	*	85	759
Lakótelepi panelépület	*	65	72	72	72	578
Lakótelepi nem panelépület	*	68	86	77	81	110
Többlakásos zöldövezeti épület	148	*	111	91	121	180
Többlakásos nem zöldövezeti épület	*	75	*	*	85	94
Többszintes iker- vagy családi ház	*	*	149	131	136	171
Egyszintes iker- vagy családi ház	*	*	147	122	126	280
<i>Összesen</i>	<i>110</i>	<i>76</i>	<i>92</i>	<i>104</i>	<i>94</i>	
<i>N</i>	<i>303</i>	<i>461</i>	<i>842</i>	<i>566</i>	<i>2 172</i>	<i>2 172</i>

(A tábla folytatása a következő oldalon.)

(Folytatás.)

Az épület jellege	Elit	Pesti belső	Átmeneti	Külső	Összesen	N**
	kerületek					
	Az legalacsonyabb ár százalékában					
Városi bérházjellegű épület	144	121	137	*	132	759
Lakótelepi panelépület	*	100	112	112	111	578
Lakótelepi nem panelépület	*	106	134	119	125	110
Többlakásos zöldövezeti épület	229	*	172	140	188	180
Többlakásos nem zöldövezeti épület	*	116	*	*	132	94
Többszintes iker- vagy családi ház	*	*	230	202	211	171
Egyszintes iker- vagy családi ház	*	*	228	188	195	280
<i>Összesen</i>	<i>170</i>	<i>118</i>	<i>142</i>	<i>161</i>	<i>146</i>	<i>2 172</i>

* Az alacsony mintaelemszám miatt az adat nem értelmezhető.

** Az egyéb (például nem lakóépületben található) lakások adatai nélkül.

Megjegyzés. Elit kerületek: I., II., V., XII. kerület. Pesti belső kerületek: VI–X. kerületek. Átmeneti kerületek: III., IV., XI., XIII., XIV., XIX. kerületek. Külső kerületek: XV–XVIII., XX–XIII. kerületek.

Az összehasonlítást némiképp megnehezíti a kerületcsoportok eltérő épületösszetétele. Ennek ellenére megállapítható, hogy akár az azonos területek eltérő épülettípusait, akár az eltérő területek hasonló lakásainak árait vesszük figyelembe, nem ritka a másfél-kétszeres árkülönbség.

A JÖVEDELMI HELYZET ÉS A LAKÁSÉRTÉK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Ahhoz, hogy választ kaphassunk arra a kérdésre, milyen a lakók összetétele a lakások különböző értékű csoportjaiban, a felhasznált lakásértékadatokat meg kellett tisztítani a lakók becsléseinek ingadozásaitól, amelyek a különböző társadalmi csoportok eltérő helyzetéből, tájékozottságából eredően különböző nagyságúak és irányúak lehetnek. Éppen ezért az eddigi gyakorlattal szemben (amikor a regressziós becslés eredményét csak azoknál a lakásoknál vettük figyelembe, amelyeknél az egyéni értékbecslés hiányzott vagy hibás volt) minden esetben a számított lakásérték szolgált az elemzés alapjául.

A különböző társadalmi csoportok által lakott lakások értékének összevetését megnehezíti a lakásárak szintjének – előbbieken bemutatott – igen nagy mértékű területi differenciálódása. Emiatt arra volt szükség, hogy az eltérő árszínvonalú területeket elkülönítve kezeljük. Az egyes lakásokat tehát értékük alapján az adott régión és településtípuson belül ötödökbe soroltuk, kiküszöbölve ezzel a lakásárak színvonalának területi aránytalanságait. Ez a besorolás az egyes lakásokat az adott területen érvényes árszínvonal mellett helyezi el az ott előforduló értékek rangsorában. Ezzel mind országosan, mind régióként, mind pedig településtípusonként pontosan a lakások ötöde esik egy-egy csoportba, ugyanakkor az egyes csoportok értékhatára területenként más és más. (A fajlagos lakásérték szerinti ötödöket a teljes lakásérték ötödeivel megegyező módon állítottuk elő.)

Az így kapott lakásérték-kategóriákat összevetettük a háztartási jövedelem ötödökkel, és ezeket az adatokat a 8. táblában foglaltuk össze.

8. tábla

A háztartások a lakásérték és a háztartási jövedelem ötödei szerint

Jövedelemötöd	Nem tulajdona a lakás	lakásértékötöd					Összesen
		1.	2.	3.	4.	5.	
Az összes háztartás százaléka							
1.	2,1	5,4	4,5	3,7	2,8	1,5	20,0
2.	1,8	4,3	4,0	4,0	3,5	2,4	20,0
3.	2,2	3,1	3,6	3,8	3,7	3,6	20,0
4.	1,4	2,4	3,3	3,6	4,5	4,8	20,0
5.	1,1	1,4	2,4	3,2	4,5	7,4	20,0
Összesen	8,7	16,5	17,8	18,4	19,0	19,6	100,0

A következőkben a számított adatokat három összefüggésben kívánjuk elemezni. Először áttekintjük, miként alakul az egyes társadalmi csoportok megoszlása a különböző lakásérték-kategóriákban, milyen a lakók társadalmi csoportok szerinti megoszlása, majd megvizsgáljuk, hogyan függ össze a lakásérték szerinti rangsorban elfoglalt helyük a háztartások jövedelmi helyzetével, végül bemutatjuk, hogy a lakásérték és a háztartási jövedelem viszonya hogyan határozza meg a háztartások lakáspiaci viselkedését.

Háztartások a lakásértékötödökben

Ami a lakás teljes értékét illeti, az aktív kereső háztartásfők háztartásainál a nagyobb értékű lakások felé, a nyugdíjasoknál pedig ezzel ellentétes irányban viszonylag jelentős eltolódás figyelhető meg.

9. tábla

A lakások százalékos megoszlása a háztartásfő gazdasági aktivitása szerint (százalék)

A háztartásfő* gazdasági aktivitása	Nem tulajdona a lakás	lakásértékötöd					Összesen	N
		1.	2.	3.	4.	5.		
A teljes lakásérték szerinti megoszlás								
Aktív kereső	9,5	12,5	15,7	17,1	19,4	25,8	100,0	5 045
Nyugdíjas	6,9	19,5	20,3	20,3	18,7	14,4	100,0	5 026
Egyéb inaktív kereső, eltartott	15,3	23,8	16,4	14,9	17,4	12,2	100,0	683
Összesen	8,7	16,5	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	10 754
A fajlagos lakásérték szerinti megoszlás								
Aktív kereső	9,5	15,3	17,1	18,1	19,3	20,7	100,0	5 045
Nyugdíjas	6,9	19,2	19,6	18,6	18,5	17,3	100,0	5 026
Egyéb inaktív kereső, eltartott	15,3	23,1	15,4	14,5	14,9	16,8	100,0	683
Összesen	8,7	17,6	18,2	18,1	18,6	18,9	100,0	10 754

* Ha a lakásban több háztartás van, a legidősebb aktív kereső férfi a háztartásfő.

A 9. tábla szerinti különbség indokolt, hiszen az aktív keresős háztartások általában nagyobb létszámúak, ami a nagyobb lakásméretet és lakásértéket részben magyarázza. Ennek ellenére a fajlagos lakásérték ötödeiben az eltérés iránya megmarad, bár nagysága mérséklődik.

A különbségek némiképp növekednek, ha a háztartások lakásértékötödökbe kerülését a háztartásfő iskolai végzettsége szerint vizsgáljuk. (Lásd a 10. táblát.) Az általános iskolát el nem végzett háztartásfők esélye arra, hogy a legalacsonyabb értékű lakásban lakjanak, csak alig több mint másfélszerese az átlagosnak. Annak valószínűsége pedig, hogy a diplomás háztartásfők lakása a legmagasabb értékű kategóriába tartozzon, alig négyszer nagyobb, mint a csak befejezetlen iskolai végzettséggel rendelkező háztartásfőké.

10. tábla

A lakások lakásértékötödök szerinti százalékos megoszlása a háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége szerint

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	Nem tulajdona a lakás	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen	N
		lakásértékötöd						
Általános iskola 8 osztálya alatt	8,0	27,2	22,6	20,1	13,8	8,3	100,0	1 467
Általános iskola 8 osztálya	10,4	21,8	19,4	18,0	16,6	13,8	100,0	2 466
Szaktanácsképző	7,5	14,2	15,5	17,5	21,8	23,5	100,0	2 921
Szakközépiskolai érettségi	8,5	11,8	18,8	18,8	18,4	23,7	100,0	1 555
Gimnáziumi érettségi	10,3	12,7	19,6	19,0	18,9	19,5	100,0	831
Főiskolai oklevél	8,3	11,6	14,8	19,6	20,6	25,1	100,0	768
Egyetemi oklevél	7,9	6,7	12,5	17,5	24,8	30,6	100,0	746
<i>Összesen</i>	<i>8,7</i>	<i>16,5</i>	<i>17,8</i>	<i>18,4</i>	<i>19,0</i>	<i>19,6</i>	<i>100,0</i>	<i>10 754</i>

Azt feltételezhetnénk, hogy a városokban, különösen pedig Budapesten, ahol már csak a lakásállomány összetétele miatt is a lakás kínálat mind minőségében, mind értékben szélesebb, a lakások hierarchiájában is jobban érzékelhetők a társadalmi csoportok közötti különbségek. Az adatok azonban ennek éppen az ellenkezőjét mutatják. Budapesten és a városokban az ilyen különbségek alig háromszorosak, és csak a községek adatai haladják ezt meg.

Összehasonlításképpen bemutatjuk ugyanezen háztartások havi nettó összjövedelmük³ alapján képezett ötödök szerinti megoszlását. Az ez esetben mutatkozó különbség lényegesen nagyobb az előbbieknél megállapított mértéknél. (Lásd a 11. táblát.) Ez mindenképpen alátámasztja azt a korántsem új megállapítást, hogy a lakásviszonyokban tapasztalható különbségek kisebbek, mint a háztartások jövedelmeiben megmutató eltérések.

Bár kisebb mértékben, de a háztartási jövedelmek terén is megfigyelhetők területi aránytalanságok. Mivel ezek jóval kisebbek, mint a lakásáraknál tapasztalhatók, a területi különbségek kiküszöbölésétől itt eltekintettünk, és a jövedelmi ötödöket az ország egészére egységesen alakítottuk ki.

³ A háztartási jövedelem regressziós becslés eredménye. A kiinduló adatok a Háztartási költségvetés felvételből származnak. (A számítások részletes ismertetése megjelent: Lakásviszonyok II. Társadalomstatistikai füzetek 28. Központi Statisztikai Hivatal, 2000.)

11. tábla

A háztartások a háztartási összjövedelem ötödei és a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság ötödei szerinti százalékos megoszlása a háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége szerint

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen
	ötöd					
A háztartási összjövedelem szerinti megoszlás						
Általános iskola 8 osztálya alatt	54,2	28,2	11,0	4,7	1,9	100,0
Általános iskola 8 osztálya	30,9	28,6	19,0	13,6	7,9	100,0
Szaktanulmányok	8,9	16,3	24,6	30,0	20,2	100,0
Szakközépiskolai érettségi	11,5	13,0	23,0	24,8	27,7	100,0
Gimnáziumi érettségi	17,9	16,2	21,8	21,1	23,0	100,0
Főiskolai oklevél	1,9	19,7	19,7	19,8	38,9	100,0
Egyetemi oklevél	0,3	9,7	14,6	20,2	55,2	100,0
<i>Összesen</i>	<i>20,0</i>	<i>20,0</i>	<i>20,0</i>	<i>20,0</i>	<i>20,0</i>	<i>100,0</i>
A tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság szerinti megoszlás						
Általános iskola 8 osztálya alatt	56,0	29,0	10,3	3,4	1,3	100,0
Általános iskola 8 osztálya	33,3	28,1	20,3	12,4	5,9	100,0
Szaktanulmányok	13,4	16,5	22,5	26,5	21,1	100,0
Szakközépiskolai érettségi	9,1	13,0	20,2	26,5	31,2	100,0
Gimnáziumi érettségi	12,1	12,6	24,2	24,7	26,4	100,0
Főiskolai oklevél	7,6	9,8	16,3	27,7	38,6	100,0
Egyetemi oklevél	3,5	7,1	16,1	23,3	50,0	100,0
<i>Összesen</i>	<i>21,9</i>	<i>18,9</i>	<i>19,2</i>	<i>19,9</i>	<i>20,1</i>	<i>100,0</i>

A jövedelmi viszonyokéhoz meglepően hasonló a kép akkor is, ha a háztartások tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottsága alapján képezett ötödök⁴ szerinti megoszlást vesszük figyelembe. Ebben az esetben is sokkal nagyobb a végzettségi hierarchia alsó fokán állók esélye a legelső ötödbe kerülésre, mint arra, hogy az alsó lakásértékötödbe kerüljenek.

Az a tény, a lakásszektorban kiegyenlítettebb viszonyokat találunk, mint akár a jövedelmi viszonyokban, akár a háztartások felszereltsége terén, azt jelzi, hogy számos háztartás él viszonylag alacsony jövedelmi helyzetéhez képest jobb lakásban, míg másoknál az elért lakásszínvonal elmarad jövedelmüktől. A következőkben ezért arra keresünk választ, milyen kapcsolat van a lakásminőség és a jövedelmi helyzet között, milyen eltérések figyelhetők meg különböző társadalmi csoportokban a lakás értéke és a háztartás jövedelme között.

A lakásértékötödök és a jövedelmi ötödök kapcsolata

Összehasonlítva az egyes háztartások helyzetét aszerint, hogy mely jövedelmi és lakásértékötödbe kerültek, azt látjuk, hogy a háztartások lakáspiaci helyzete csak viszonylag ritkán, alig több mint egynegyedük esetében egyezik meg jövedelmi helyzetükkel. (Lásd a 12. táblát.) Ezzel szemben, ha a háztartások jövedelmét a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottságukkal vetjük össze, az egyező helyzetűek aránya 39 százalék.

⁴ Az egyes cikkek gyakoriságuknak megfelelő súllyal szerepelnek az ötödökbe sorolás alapját képező összesítésben. (A számítások részletes ismertetése megjelent: Lakásviszonyok II. Társadalomstatistikai füzetek 28. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 2000.)

12. tábla

A háztartások jövedelmi és lakáspiaci helyzetének összehasonlítása
(a tulajdonos által lakott lakások adatai alapján)

Megnevezés	Háztartások		N
	száma (ezer)	aránya (százalék)	
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) magasabb, mint a lakáspiaci	603	17,3	2675
A jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci	612	17,5	1733
A jövedelmi és a lakáspiaci helyzet azonos	962	27,5	1720
A jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci	650	18,6	1831
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) alacsonyabb, mint a lakáspiaci	666	19,1	1853
<i>Összesen</i>	<i>3494</i>	<i>100,0</i>	<i>9812</i>

A háztartások 35 százaléka jövedelme alapján magasabb ötödbe sorolható, mint lakásértéke alapján, míg az esetek 38 százalékában éppen fordítva, a jövedelem-színvonal marad el a lakásérték-színvonalától. Az ötödök képzésének módjából az következne, hogy az összes háztartásra számítva az ellentétes irányú eltérések kiegyenlítsék egymást. A mutató kismértékű eltérését az okozza, hogy itt csak a tulajdonosok által lakott lakásokat vettük számba, a bérlakások adatait a tábla nem tartalmazza. A bérlakások lakáspiaci értéke rendkívül alacsony, kétharmaduk az alsó két lakásértékötödbe sorolható, ami még az ott lakó háztartások egyébként szintén rossz jövedelmi helyzetétől (45 százalék található a két alsó ötödben) is elmarad. A bérlakásban lakók figyelmen kívül hagyása tehát kissé csökkenti azoknak a számát, akiknek a jövedelmi helyzete – viszonylag – jobb, mint a lakáshelyzete. E csekély különbségtől eltekintve a háztartások összességében az eltérések kiegyenlítődnek, a háztartások különböző csoportjaiban azonban mindig más és más a jellemző viszony jövedelem és lakásérték között.

13. tábla

*A jövedelem és a lakásérték viszonya a háztartásfő aktivitása szerint**
(a tulajdonos által lakott lakások adatai alapján)

Megnevezés	Aktív kereső		Nyugdíjas	
	szám szerint (ezer)	aránya (százalék)	szám szerint (ezer)	aránya (százalék)
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) magasabb, mint a lakáspiaci	440	27,1	137	8,2
A jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci	349	21,5	226	13,6
A jövedelmi és a lakáspiaci helyzet azonos	492	30,3	415	25,0
A jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci	228	14,1	383	23,0
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) alacsonyabb, mint a lakáspiaci	114	7,0	502	30,2
<i>Összesen</i>	<i>1624</i>	<i>100,0</i>	<i>1663</i>	<i>100,0</i>

* A munkanélküli és egyéb háztartásfők adatai nélkül.

Az aktív keresőknek közel fele jövedelme alapján magasabb kategóriába sorolható, mint lakása piaci értéke szerint. A nyugdíjasok esetében a helyzet éppen fordított, 53 százalékról állapítható meg, hogy jövedelmük elmarad a lakás értékétől. Mindez részben magától értetődő, hiszen a nyugdíjazással csökken a jövedelem, ezzel szemben a lakások értéke viszonylag állandó, és ennek a rétegnek hagyományosan igen alacsony a lakásmobilitása. Nehéz a lakásszínvonal hozzáigazítása a csökkenő jövedelemhez, így a korábban elért magasabb lakásszínvonal feszültség forrásává válik, mivel a lakóknak jövedelmük egyre nagyobb hányadát kell a lakás fenntartására fordítaniuk.

Változik a kép, ha az aktív kereső háztartásfőkre szűkítve a kört, az iskolai végzettség figyelembevételével vizsgáljuk a jövedelem és a lakásérték viszonyát. (Lásd a 14. táblát.) Az aktív keresők egészére tett előbbi megállapítás az egyes kategóriák mindegyikében érvényes marad, vagyis a jövedelmi helyzet többnyire továbbra is magasabb az elért lakásérték-kategóriánál.

14. tábla

A jövedelem és a lakásérték viszonya az aktív kereső háztartásfők iskolai végzettsége szerint
(a tulajdonos által lakott lakások adatai alapján)

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	A háztartások aránya (százalék), amelyeknél			N
	a jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci	a jövedelmi és a lakáspiaci helyzet azonos	a jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci	
Általános iskola 8 osztálya vagy alacsonyabb	48,0	25,2	26,8	658
Szakközépiskola	45,8	29,1	25,1	1686
Szakközépiskolai érettségi	48,1	33,2	18,7	878
Gimnáziumi érettségi	53,2	23,9	22,9	437
Főiskolai oklevél	50,1	35,1	14,8	470
Egyetemi oklevél	55,1	38,0	6,9	433

A végzettségi hierarchia mentén lefelé haladva egyre magasabb azoknak az aránya, akiknél a lakás értéke a jövedelmi színvonalat meghaladja, míg a magasabb végzettségűeknél többször fordul elő a jövedelmi és a lakásszínvonal egybeesése. (Ebből a sorból kissé kilógnak a gimnáziumi érettségivel rendelkező háztartásfők adatai, ennek az a magyarázata, hogy közöttük magasabb a nők aránya – 29 százalék, szemben az átlagos 12 százalékkal –, akiknek a jövedelmi és lakáshelyzete mindkét irányban gyakrabban tér el egymástól.)

Valamennyi szociális lakástámogatási rendszer alapvető célja, hogy a legrosszabb jövedelmi helyzetű családoknak legalább egy része jövedelmének szintjénél jobb lakásban lakhasson. A tapasztalható eltérésekben nyilvánvalóan megmutatkozik a támogatások hatása. Nem lehet azonban figyelmen kívül hagyni, hogy az elmúlt évtizedekben a szociális célú állami beavatkozások rendszere, a támogatások aránya és módja, a kedvezményezettek köre többször átalakult, ezért meghatározó jelentősége lehet annak, ki, mikor, hogyan szerezte lakását, és ezáltal hogyan jutott támogatáshoz vagy a lakáspiacon érvényesíthető egyéb előnyökhöz.

Emellett más tényezőkkel is számolni kell. Az egyik, hogy a lakáshelyzet viszonylagos állandósága mellett a háztartások jövedelmi szintje a lakás megszerzése óta visszaes

hetett. Bár ez leginkább a nyugdíjas és a munkanélküli háztartásfőkre érvényes, sok olyan háztartás jövedelme is csökkent az elmúlt években, ahol a háztartásfő aktív kereső, és ez különösen igaz az alacsonyabb végzettségűekre. A lakásszínvonalat a jövedelmi szint fölé emelheti, továbbá a családokon belüli felhalmozás és vagyontadás, akár öröklés, akár pedig a lakásszerzéskor nyújtott családi támogatások formájában.

A jövedelem és a lakásérték viszonya tehát több körülmény együttes hatására alakul ki. Az aktív kereső háztartásfők körénél az inaktív háztartásfők kizárásával a jövedelem nagyarányú visszaesésének valószínűségét csökkentjük valamelyest. Egyúttal kizárjuk azt a korosztályt, melynek lakásszerzési útjai lényegesen mások voltak, mint a későbbi nemzedékeknek. Ha a vizsgált háztartásokat a jövedelem és a lakásérték eltéréseinek iránya szerint két csoportba soroljuk (lásd a 15. táblát), a jellemző lakáshoz jutási módokból következtethetünk a felsorolt előnyök és hátrányok szerepére.

15. tábla

Az aktív kereső háztartásfők lakáshoz jutása

Sorrend	Megnevezés	A háztartásfők		
		száma (ezer)	aránya (százalék)	N
A lakásértékötöd magasabb, mint a jövedelmi				
1.	Építette	150	43,8	423
2.	Használt lakást vásárolt	104	30,3	292
3.	Örökölte	57	16,6	161
4.	Új lakást vásárolt	21	6,0	59
5.	Vásárolta az önkormányzattól	9	2,7	26
6.	Egyéb	2	0,6	6
	<i>Együtt</i>	343	100,0	967
A lakásértékötöd alacsonyabb, mint a jövedelmi				
1.	Használt lakást vásárolt	327	41,4	931
2.	Új lakást vásárolt	126	15,9	354
3.	Építette	120	15,2	340
4.	Vásárolta az önkormányzattól	106	13,4	301
5.	Örökölte	98	12,4	275
6.	Egyéb	13	1,6	37
	<i>Együtt</i>	789	100,0	2238

Ott, ahol a lakásérték meghaladja a jövedelem színvonalát, a leggyakoribb lakáshoz jutási mód az építés. Ez egyrészt arra utal, hogy noha a szabályok folyamatosan változtak, az új lakást építők általában jobban jutottak támogatásokhoz, kedvezményekhez, akár kedvezményes kölcsönök, akár (később) a szociálpolitikai támogatás formájában, ami lehetővé tett bizonyos túlköltekezést a család anyagi színvonalához képest. Másrészt hozzájárult a viszonylag magas lakásérték-színvonalhoz létrejöttéhez az általánosnak mondható saját munkavégzés, a családi, rokonai segítség igénybevétele és a kalákamunka.

Ugyanakkor itt sem zárható ki a jövedelemcsökkenés lehetősége. A családi házakban lakó háztartások lakásmobilitása az egyébként szintén alacsony átlagnak is alatta marad,

vagyis ezek a családok is azok közé tartoznak, amelyek általában nem akarnak, de nehezen is tudnának az általuk épített családi házból elmozdulni. (A maradás különösen a kisebb településeken valóban sokkal inkább kényszer, mint választás kérdése. Mint az előzőkben láttuk, a lakások területi különbségei igen nagyok, ezeknek a családi házaknak a piaci értéke alacsony, ami lehetetlenné teszi mind az olcsóbb lakásba, mind a jobb kereseti lehetőséget biztosító helyre költözést.)

Összességében az itt vizsgált háztartásokról feltételezhető, hogy jövedelmi szintjüket meghaladó lakásértéküket egyrészt a támogatások eltérő igénybevétele, másrészt a jövedelem csökkenése hozta létre. Sokszor ez a két hatás egymást erősítette, vagyis éppen a támogatással építkező családokat sújtotta leginkább a jövedelmek visszaesése.

Azok, akiknél a lakásérték- és a jövedelem-színvonal ellenkező irányú eltérést tapasztaljuk, leggyakrabban magánforgalomban, esetleg az OTP-től használt lakást vásároltak. Ugyanis ez az a lakásszerzési mód, amely sokkal kevésbé tette lehetővé a támogatások igénybevételét.

Az is figyelmet érdemel, hogy bár az öröklés az első csoportban kissé gyakoribb, szerepe egyik esetben sem túl jelentős. Hasonló következtetést vonhatunk le a családi támogatások szerepéről: a jelenlegi lakás megszerzéséhez ugyanolyan arányban kaptak családi segítséget mindkét csoport háztartásai (11, illetve 10 százalék), vagyis igen ritka, hogy a jövedelemszintet meghaladó lakásszínvonal öröklés vagy nagyarányú vagyonátadás eredménye lenne.

A lakásérték- és a jövedelem-színvonal ellenkező irányú eltérései bizonyos lakáspiaci feszültséget hoznak létre, hiszen a jövedelmükhöz képest értékes lakásban lakókat a költséges lakásfenntartás a lakáskínálaton belül lefelé, míg a magas jövedelműeket jobb lakás iránti igényük a felfelé mozdulásra ösztönzi. Felvetődik a kérdés, hogyan tükröződnek ezek a feszültségek abban, ahogy a háztartások értékelik saját lakáspiaci helyzetüket, és mindez milyen döntések meghozatalára készíti őket.

LAKÁSPIACI MAGATARTÁS

A lakással való elégedettséget tudakoló kérdésre⁵ általában azok válaszoltak igennel, akiknek lakásértéke a jövedelmüknél magasabb. (Lásd a 16. táblát.) Akik közülük mégis elégedetlenek, leggyakrabban a magas fenntartási költségekre és a nem megfelelő lakókörnyezetre panaszkodtak. A magas fenntartási költségeket e háztartások 11 százaléka kifogásolta, aminél bizonyára többeknek jelent gondot a lakásfenntartás, de a jelek szerint, az esetek nagy részében ez nem veti fel a lakásváltoztatás szükségességét.

Természetes, hogy sokkal elégedetlenebbek és ebből következően határozottabban megfogalmazzák lakásváltoztatási igényüket azok, akiknél a lakás értéke elmarad a jövedelmi szinttől. A leggyakrabban előforduló kifogások a környékre vonatkoznak, de itt találjuk azokat is, akik magával a lakással is elégedetlenek, kifogásolják méretét, állapotát, vagy szeretnének családi házba költözni. Ugyanakkor itt is magas azoknak az aránya, akik sokallják lakásfenntartási kiadásait, számukra a jobb lakásba való költözés a gazdaságos fenntartást is jelenti.

⁵ Erre a kérdésre nem csak a háztartásfő válaszolhatott, tehát például a szülőkkel együtt élő felnőtt gyermekek is megfogalmazhatták kifogásaikat, lakásváltoztatási szándékukat. A bérlakásban lakók mellett ők is azok közé tartoznak, akik megjelölhetik a „nincs önálló lakása” választ.

16. tábla

A lakással való elégedettség a jövedelem- és a lakásérték-színvonal viszonya szerint
(százalék)

Megnevezés	A jövedelemötöd					Összesen
	legalább két	egy	ugyanaz,	egy	legalább két	
	kategóriával nagyobb,			kategóriával kisebb,		
	mint a lakásértékötöd					
Elégedett	59,6	71,2	76,7	80,6	83,8	74,6
Elégedetlen, ennek oka:						
a környék	26,5	21,6	18,2	15,0	10,9	18,4
a lakás állapota	11,7	9,1	7,6	5,2	3,7	7,5
a lakás kicsi	17,9	7,6	3,8	1,2	0,5	6,0
a lakás típusa	9,4	5,6	2,0	1,2	0,3	3,6
nincs önálló lakása	2,8	1,4	1,3	0,6	0,6	1,3
drága a lakás fenntartása	8,8	8,3	8,1	10,5	11,4	9,3

Megjegyzés. Minden megkérdezett háztartás három okot nevezhetett meg. Az adatok ezek együttes előfordulását mutatják.

Ami a lakásváltoztatást tervezőket illeti, nem meglepő, hogy közöttük azok vannak többségben, akik magasabb ötödbe kerültek jövedelmük alapján: átlagosan 20 százalékuk (mintegy 270 ezer háztartás) öt éven belül szeretne változtatni. Ez azt jelenti, hogy a belátható időn belül lakást változtató közel 500 ezer család többsége (55 százaléka) a jelenlegi jövedelmi színvonalának megfelelőnél alacsonyabb értékű lakásban lakik, és innen szeretne feljebb lépni.

Már az előzőekben is láttuk, hogy a lakásérték legtöbbször ott haladja meg jelentősen a jövedelmet, ahol a háztartásfő nyugdíjas. Az ebben a körben tapasztalható alacsony lakásváltoztatási kedv elsősorban ezzel magyarázható.

A jövedelmüknél magasabb színvonalú lakásban lakók mérsékelt lakásváltoztatási kedvére további magyarázatul szolgál az általuk megnevezett nehézségek, problémák összegzése. A lakásváltoztatástól idegenkedő háztartásokra valószínűleg különösen igaz, hogy egyetlen jelentős vagyonuk a lakásuk, amit ha lehet, nem kockáztatnak. Ha eladják lakásukat, a legkedvezőbb ár érdekében akár évekig is várnak. Ezt bizonyítja a mind gyakoribb „árulja a lakását, de nem tudja értéken eladni” válasz, ahogy a lakásérték szintje a jövedelemé fölé emelkedik. Leginkább ezeket a háztartásokat tartja vissza a lakásváltoztatástól lakáspiaci tájékozatlanságuk és a lakáscserevel járó jogi és technikai bizonytalanságok.

Azoknál, akiknél a jövedelem haladja meg a lakásértéket, ezek a problémák sokkal kevésbé jellemzők, de a válaszolók a pénzhiány és a hitelhez jutás korlátait még fokozottabban érzékelik. Fel kell hívni a figyelmet e helyzet viszonylagosságára, e nélkül ugyanis ellentmondásosnak látszik, hogy éppen a jobb jövedelmi helyzetűek panaszkodnak gyakrabban a pénzhiányra. Csak arról van szó, hogy sok esetben a jövedelemben mutatkozó előny nem elegendő ahhoz, hogy az alacsony áron eladható lakásból továbblépjenek.

Valószínű, hogy a lakáspiaci ügyletek biztonságának növelése, a jobb információhoz jutás a most még bizonytalan háztartásokat is lakásváltoztatásra bátorítaná. Egyelőre azonban a jelek szerint, a jövedelmükhöz képest magas lakásszínvonalon élők sokkal inkább arra törekednek, hogy ha egyre nagyobb áldozatok árán is, de megőrizzék a koráb

ban elért lakásszintet. Különösen a városokban élő, sokszor egyedül álló idősök azok, akik ennek érdekében támogatásra szorulnak. Ilyen segítségre egyrészt az önkormányzatoktól számíthatnak, másrészt azoktól a családtagoktól, akik majd öröklik az ingatlant, és már csak ezért is érdekük annak megtartása. Ami az önkormányzati támogatásokat illeti, a vizsgálatok szerint különösen a nagyvárosokban és Budapesten az idősök lakásfenntartási támogatásai a szociális segélyezésre fordítható összegek jelentős hányadát kötik le.⁶ Ennek ellenére a lakásszektorban is megindult egyfajta lefelé mozgás. A megkérdezett háztartásfők egyre gyakrabban érzik úgy, hogy a lakáscserével romlottak lakáskörülményeik. A nyolcvanas évek második felében lakást változtatók 6 százaléka nyilatkozott úgy, hogy a költözéssel rosszabb körülmények közé került, a kilencvenes évek első felében költözők között ezek aránya már 9 százalék, az évtized második felében lakást változtatók körében pedig még magasabb, közel 15 százalék volt.

17. tábla

Lakásváltoztatási tervek és akadályai a jövedelem- és a lakásérték-színvonal viszonya szerint (százalék)

Megnevezés	A jövedelemötöd					Összesen
	legalább két	egy	ugyanaz,	egy	legalább két	
	kategóriával nagyobb,			kategóriával kisebb,		
mint a lakásértékötöd						
Lakásváltoztatási tervek						
Nem akar elköltözni, változtatni	60,3	72,8	80,5	85,2	87,2	77,5
Igen, 1-2 éven belül	14,1	9,6	7,6	5,8	4,8	8,3
Igen, 3-5 éven belül	9,7	5,8	3,3	2,7	1,9	4,6
Egyelőre nem, de majd később szeretne	14,6	10,5	7,4	4,8	4,6	8,3
Nincs válasz	1,3	1,2	1,2	1,5	1,4	1,3
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>
A lakásváltoztatás akadályai						
Semmi nem hátráltatja a megvalósításban	22,8	27,6	30,7	31,5	28,8	27,3
Lát akadályt, mégpedig:*						
nincs pénze	62,7	57,0	51,8	45,5	40,8	54,7
nincs hitel	9,9	10,2	8,8	3,9	6,6	8,7
nincs információja a lehetőségekről	3,4	2,4	2,8	2,9	7,9	3,4
árulja a lakását, de nem tudja értéken eladni	3,8	3,9	6,4	7,2	15,8	6,0
fél a lebonyolítás nehézségeitől	4,9	5,7	6,6	8,0	9,8	6,3
fél a jogi következményektől, elveszti a lakást	0,7	1,0	1,8	2,3	0,5	1,2
nem talál megfelelő lakást	12,3	11,4	7,6	11,3	11,2	10,8

* Három lehetséges válasz együttes előfordulása.

Az aggályok és nehézségek ellenére jelenleg a lakást változtatók többsége arra törekszik, hogy a lakáspiacra felfelé mozduljon, ami összességében a jobb minőségű lakások

⁶ Az önkormányzati segélyezés és a segélyezett háztartások életkörülményei. Társadalomstatistikai füzetek 22. Központi Statisztikai Hivatal. Budapest. 1999.

iránti keresletet bővíti, és egyúttal a költségesen fenntartható közepes vagy rosszabb lakások folyamatos értékvesztését eredményezi.

*

A felvétel alapján megállapítható, hogy az utóbbi évtized társadalmi polarizációja, ha késve és tompítva is, de a lakásszektorban is éreztette hatását. Az eltérő jövedelmű háztartások lakáspiaci helyzetének és viselkedésének áttekintése után kirajzolódnak azok a feszültségek, melyek kikényszeríthetik a lakásállományon belüli átrendeződést. A feltárt egyenlőtlenségek azonban csak részben mérhetők a társadalmi hierarchia mentén. Jelenleg a háztartások lakáspiaci helyzetében megmutatkozó különbségek sokkal inkább területi természetűek. A kedvezőtlen helyzetű területeken – a rendkívül alacsony ingatlanpiaci árszínvonal miatt – mindenfajta lakásberuházás veszteséges befektetés, gondoljunk akár új lakások építésére vagy a meglévő lakásállomány fejlesztésére, korszerűsítésére. Még ha a lakosság magatartását nem is irányítja ilyenfajta befektetői racionalitás a helyzet hosszú távon e területek lakásállományának fokozatos leromlásához vezet. A területi aránytalanságok másik következménye, hogy lehetetlenné válik az itt élők elmozdulása a lakásszektoron belül, korlátozódik területi mobilitásuk, mindez pedig tartósítja a leszakadó területek elmaradottságát.

A lakásállomány egészének piaci értékére vonatkozó megfigyeléseink árnyaltabbá teszik azt a képet, mely az ingatlanpiacokra vonatkozó információk alapján eddig kialakulhatott a szakemberekben. Az ingatlanfogalmi adatokban maguktól értetődően azok a területek szerepelnek nagy súllyal, ahol jelentős ingatlanforgalom figyelhető meg, és ahol ennek következtében az árszínvonal is jóval magasabb. A felmérés tapasztalatai mindenképpen óvatosságra intenek az ingatlanpiaci tapasztalatok egész országra kiterjedő általánosításával kapcsolatban. Az utóbbi időben jelentős ingatlanpiaci fellendülés képe rajzolódott ki, miközben elkerülte a figyelmet, hogy a lakásállomány számottevő része fekvése miatt már eleve be sem léphet a piacra, árszínvonala pedig régen elszakadt a nagyvárosokétól. A lakás piac szempontjából leszakadó területek természetesen egybeesnek az ország gazdaságilag is hátrányosabb helyzetbe került övezeteivel. A tapasztalható fellendülés érintetlenül hagyja a leszakadó területek lakásárainak színvonalát, ezért helytállóbb, ha a fellendülésre vonatkozó megállapításokat csak egyes működő részpiacokra korlátozzuk.

FÜGGELÉK

A becslési eljárások ismertetése

A lakásérték becslésének alapja a megkérdezettek által megadott egy négyzetméterre vetített érték. E becslés eredményét vetítettük az összes ingatlanra. A becslés során az ingatlanok legfontosabb paramétereit (méret, típus, ellátottsági mutatók, elhelyezkedés, környék jellemzői) figyelembe vettük. Megkülönböztettünk négy piaci területet, amelyek esetében eltérő modellt alkalmaztunk, mert úgy ítéltük meg, hogy a bevont változók hatása egy-egy területen eltér, ami az összesített modellben nem vagy csak részlegesen érvényesülhetett volna. A változók köre az alapvető sajátosságokat (Budapest esetében kerületcsoportok és nem térségek megkülönböztetése) leszámítva, azonos a négy modell esetében. A változók azonosságára való törekvés következtében nem minden változó szignifikáns minden egyes modellben, de tekintettel arra, hogy nem elemzési, hanem becslési céllal végeztünk regressziós elemzést, valamint azért, hogy az összevethetőség érvényesüljön, a szokásos szinteken nem szignifikáns változókat is benntartottuk a modellben.

Lineáris regressziós modellt alkalmaztunk, jóllehet tisztában vagyunk azzal, hogy a változók hatása nem minden esetben lineáris. Ennek korrigálása érdekében bizonyos esetekben dichotóm változókat alkalmaztunk. Azokat

az összefüggéseket, hatásokat igyekeztünk beépíteni a modellbe, hogy egy kis lakás értéke fajlagosan lehet nagyobb, mint a nagyobbaké, vagy egy idősebb épület jellege stb. értéknövelő tényező lehet, annak ellenére, hogy egy újabb lakás általában drágább, mint egy régebbi. A regressziós módszer sajátossága, hogy a becslt érték akár negatív is lehet. Úgy döntöttünk, hogy a minimális lakásértéket 100 ezer forintban határozzuk meg.

F1. tábla

A b becslt regressziós együtthatók értéke területenként

Változó	Budapest	Megyei jogú város	Város	Község
Emeletek száma	1,503	-0,215	0,957	8,690
5 emeletnél nagyobb épület (I/N)	-7,427	-1,724	-11,842	-84,729
Szintek száma a lakásban	18,056	11,433	5,929	10,766
Épülettípus: családi ház	6,624	24,729	9,597	8,496
Épülettípus: lakótelep jellegű	-47,860	-11,395	-9,148	-33,180
Épülettípus: városi bérház jellegű	-26,899	-5,088	-8,305	17,462
1945 előtt épült	-8,535	0,828	-0,416	-1,072
1990-es években épült	3,303	7,552	3,304	9,337
Volt felújítás, karbantartás (I/N)	-1,786	-2,654	-1,966	-0,616
Alapterület	-0,180	-0,158	-0,089	-0,211
40 négyzetméternél kisebb lakás	9,418	13,635	11,017	14,218
Félkomfortos és komfort nélküli lakás	-8,806	-4,629	-8,264	-6,731
Közcsatorna	-2,529	19,118	6,444	6,670
Vezetékes gáz	-8,287	9,626	5,067	4,604
Egy vagy több lakás modern fűtése	16,538	3,514	2,984	6,699
Körművek (1: rossz – 5: jó)	8,004	1,383	4,461	0,379
Lakók (1: elköltöznek – 5: beköltöznek)	1,444	2,648	0,650	2,868
Lakás (1: száraz – 3: penészes)	-6,466	-6,807	-6,250	-6,174
Zajártalom (0: nincs, 1: van)	4,733	-3,755	0,108	3,425
Légszennyezés (0: nincs, 1: van)	-1,432	5,292	0,018	0,037
Betörés (0: nincs, 1: egy, 2: több)	3,557	0,104	2,513	1,811
I., II., V. vagy XII. kerület	-6,187			
VI.–X. kerületek	18,069			
XV.–XVIII. és XX.–XXIII. kerületek	-8,157			
Pest megye			29,526	26,204
Közép-Dunántúl		5,631	8,415	14,355
Nyugat-Dunántúl		15,407	37,049	11,392
Észak-Magyarország		-13,097	0,007	-0,084
Budapesti agglomeráció				28,208
5 legnagyobb város agglomerációja				9,930
A többi megyei jogú város agglomerációja				3,153
Balatonai agglomeráció				33,786
<i>Konstans</i>	83,865	27,433	19,240	17,018

Az alapterület hatása a lakásértékre az előzetes számítások szerint mindenképpen meghatározó, bár nagyon eltérő volt a négy településtípus-csoportban. Végeredményben az előzetes modellek és a gyakorlati tapasztalat (az ingatlanárak képzése) egységesen indokolta, hogy a regressziós becslést a fajlagos értékre számítsuk ki, és a kapott eredményt a modellen kívül szorozzuk fel a lakás alapterületével. A modellekbe ennek ellenére bevontuk az alapterület-változót, amelynek hatása a fajlagos alapterülettel számoló modellben is szignifikáns volt. Figyelembe kellett ugyanakkor venni azt a hatást, hogy a legkisebb és a legnagyobb lakások esetében másképpen érvényesülhet a lakás méretének a hatása, ezért ezeket a hatásokat dichotóm változók segítségével vontuk be a modellekbe.

Az előzetes számítások teljes mértékben alátámasztották azt a feltételezést is, hogy a lakás településének típusát nem elegendő változóként bevonni a regressziós modellbe, hanem önálló modellekben kell kiszámítani a lakás értékét az egyes településtípusokra. Négy településtípust különítettünk el: 1. a fővárost, 2. a megyei jogú városokat, 3. a többi várost, 4. a községeket. Az egyes csoportok elkülönítését indokolja, hogy a szereplők és a méret egyértelműen meghatározhatók (a megyeszékhely szerinti elkülönítés esetében a második szempont nem érvényesült volna maradéktalanul), ugyanakkor a településfejlődési folyamatok indokolhatták volna például az agglomerációk kiemelt kezelését. Tekintettel a becslés eredeti céljára és a várható összefüggésekre, az agglomerációs tényezőt végül részlegesen, változóként érvényesítettük a becslési eljárásban.

A változók az épület típusáról, méretéről, koráról, komfortosságáról tartalmaznak információt. Az F1. tábla a változók b becslt regressziós együtthatóit tartalmazza, az üres cella azt jelzi, hogy az adott modellből az adott változó kimaradt. Többváltozós regresszióról lévén szó, a táblában szereplő értékek csak a modellbe bevont többi változóval összefüggésben értelmezhetők. Ennek megfelelően például a Budapest legrágább kerületeibe tartozást mérő változó b értéke lehet negatív, de az adott kerületcsoportba tartozó lakások átlagos értéke ezzel együtt is magasabb lesz minden más területi egységbe tartozóénál. A táblában nem közöljük a regressziós számítások további eredményeit, azok, külön kérésre, a szerzőnél megtekinthetők.

A *jövedelem* becsléssel történő megállapítására azért volt szükség, mert a felvétel során bevallott jövedelmek nagyon alacsonynak bizonyultak, különösen a magas státusú csoportok tagadták meg a választ, vagy adtak meg nagyon alacsony jövedelmet. A jövedelem becslésére azt az eljárást választottuk, amely a várható legpontosabb becslést nyújtotta: a KSH 1998-as háztartásvizsgálatának adatai alapján határoztuk meg a jövedelmek regressziós modelljét. A következők szerint jártunk el.

Külön becsltük a háztartási és a személyi szintű jövedelmeket (a lakásvizsgálat eredetileg egyetlen összevont háztartási jövedelmet tartalmazott). Az előbbit a háztartási szintű adatfile-ban, míg az utóbbit a személyi szintű adatfile-ban végeztük el. Háztartási szintű jövedelmeknek azokat a jövedelmeket tekintettük, amelyeket a személyi adatokon nem tudunk becsülni. A személyes jövedelmek becslését a háztartásfő aktivitása szerinti három csoportban (aktív keresők, nyugdíjasok, egyéb inaktívak) végeztük el. A szétválasztás oka, hogy egy-egy csoport sajátosságai jobban érvényesüljenek. A 14 év alattiakat kizártuk a jövedelembecslésből.

Az F2. tábla az egyes regressziós modellek változóit és a hozzájuk tartozó b értékeket tartalmazza.

F2. tábla

Az egyes regressziós modellek változóit és a hozzájuk tartozó b értékek

Változó	Személyes jövedelmek			Háztartási jövedelmek
	aktív népesség	nyugdíjasok	egyéb inaktívak	
Konstans	243 955	147 906	295 323	29 270
Megyeszékhely	37 908	30 248	13 110	-72 521
Egyéb város	17 308	4 959	8 115	-27 899
Pest megye	62 383	24 205	11 893	-50 260
Észak-Magyarország	17 128	17 052	-5 814	-45 663
Közép-Dunántúl	47 569	32 167	376	-54 820
Nyugat-Dunántúl	21 224	2 326	1 996	-47 321
Budapest elit kerületek	96 370	72 989	20 586	-105 692
Budapest belső kerületek	61 634	40 273	40 049	-124 311
Budapest átmeneti kerületek	106 165	56 166	24 207	-128 530
Budapest külső kerületek	62 557	54 668	32 735	-126 493
Nem	-95 213	-51 490	-17 394	
Kor	3 125	1 259	798	
Befejezett alapfokú iskola	37 515	13 058	11 487	
Szakmunkás, szakiskola	83 062	41 079	31 238	
Gimnázium	122 702	81 792	23 993	
Szakközépiskola	127 604	85 910	27 253	
Főiskolai diploma	200 946	160 401	45 160	
Egyetemi diploma	378 544	201 332	31 016	
26 év alatti	-72 078			
46 év feletti	12 5634			
Fizikai dolgozó	50 533			
Vállalkozó	23 919			
Beosztottak száma	139 768			
Alsó vezető	28 6437			
Felső vezető	359 934			
Nyugdíj típus (1: koreredményes, rok- kantsági 2: öregségi)		58 005		
Munkanélküli			-155 238	
Gyes			-143 897	
Felnőtt eltartott			-204 915	
Tanuló (középfokú)			-227 963	
Tanuló (felsőfokú)			-247 965	
Egyéb inaktív			-202 593	
20 év alatti eltartott				100 753

Mind a négy modell esetében a változók kiválasztását, illetve bontásuk finomságát meghatározta, hogy mi áll rendelkezésünkre mindkét vizsgálat esetében azonos szerkezetben, azonos tartalommal. A legsúlyosabb hiányosság, hogy ezen oknál fogva nem lehetett figyelembe venni a munkáltató ágazatát és tulajdonosának típusát sem. Fontos lett volna az is, hogy a vállalkozókat is jobban differenciálhassuk cégük mérete, ágazata szerint. Ezeket a problémákat kizárólag részlegesen, az iskolai végzettség finomabb bontásával tudtuk megoldani.

A becslési eljárás a személyes jövedelmek külön becslése következtében viszonylag bonyolulttá vált: először elő kellett állítani a személyes jövedelmek becslését végző regressziós modellt a háztartási adatfelvétel személyi file-jában, majd el kellett végezni a háztartási szintű jövedelmek becslését a háztartási szintű adatokon. A harmadik lépésben pedig a lakásvizsgálat személyi adatain le kellett futtatni a modellt, majd a három modell eredményének összevonása után az adatokat háztartásokra aggregálva át kellett vinni a háztartási szintű file-ba. Végül el kellett végezni a háztartási szintű jövedelmek becslését, és ezeket hozzá kellett adni az összesített személyes jövedelmekhez. A regressziós eljárás során keletkező negatív jövedelmeket 0-ra korrigáltuk.

Miután a lakásvizsgálat adatain előállítottuk a becsült jövedelmeket, és elvégeztük a megfelelő ellenőrzéseket, azt tapasztaltuk, hogy a vállalkozói háztartások jövedelmei meglehetősen alulbecsültek. Ez nem a becslési eljárás következménye, hanem a kiinduló adatok sajátossága. Ezért további korrekció alkalmazásáról döntöttünk: a háztartási felmérés adatai szerint a háztartások kiadásai és jövedelmei az esetek átlagában kiegyenlítődték. Ugyanakkor a vállalkozók, társas vállalkozások tagjai esetében a kiadások átlagosan 24 százalékkal meghaladták a bevallott jövedelmeket. Azokban az esetekben tehát, ahol a háztartás fő vállalkozó, társas vállalkozás tagja, ennek megfelelően 1,24-es szorzóval korrigáltuk a háztartások jövedelmét.

A tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottságot a jövedelem mellett a háztartás anyagi–vagyoni helyzete mérőszámának tekinthetjük. A felvétel során 25 tartós fogyasztási cikk, három fajta gépjármű, két ingatlan és egy nagyértékű munkagép meglétére kérdeztünk rá. A háztartás vagyoni helyzetét jellemző mutató kialakításánál nem vettük figyelembe azokat, amelyeknek léte vagy nem léte bizonyos értékválasztás kérdése is, tehát nem feltétlenül azért nincs a háztartás birtokában, mert az ott élőknek nem telik rá, hanem mert nincs (is) rá szükség. E mellett nem vettük figyelembe a gépjárművek és az ingatlanok meglétét sem, részben az előzők, részben az adatok bizonytalanságai miatt. Így végül 14 tartós fogyasztási cikket vettünk figyelembe, amelyeknek relatív súlya szolgált egyfajta pontszámként. Ez azt jelenti, hogy a figyelembe vett tartós fogyasztási cikkek súlya az előfordulási arány 100 százalékából kivont érték lett. Vagyis minél ritkábban fordul elő az adott cikk, annál nagyobb pontszámot kap. Az így kialakított pontszámok átlaga 168, maximuma 1012 volt, a medián értéke 127, a modulusz 79.

SUMMARY

The Social Statistics Department of the HCSO accomplished a Survey of Housing Conditions in 1999 which (among many other housing issues) collected information on housing market processes and prices.

The first part of this paper describes the major factors influencing dwelling prices relying on the results of the survey. It concludes that the greatest differences of price levels are observed among different regions and settlements of the country. In contrast, the effects of building type and dwelling quality are of less importance.

The second part investigates the differences of housing value according to social groups and proves that compared to income inequalities the distribution of housing value is much more balanced. As a result, the relative income level differs significantly from the housing value in the majority of households. The results presented in the paper demonstrate that the relationship between household income level and the value of the dwelling determines flat market behaviour, flat mobility and inhabitant satisfaction.