

KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

**LAKÁSVISZONYOK II.
1999**

Társadalomstatistikai füzetek

28.

BUDAPEST, 2000

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 2000

ISSN 1218-5620
ISBN 963 215 293 X

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

Főosztályvezető:
Harcza István

Osztályvezető:
Farkas János

Készítette:
Farkas János (3. fejezet)
Szabó Márta (2. fejezet)
Székely Gáborné (1, 4. fejezet)
Kovács Róbert (regressziós számítások)

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

Bevezető.....	5
1. A lakások piaci ára.....	7
1.1. A lakásárak alakulása.....	8
1.2. A jövedelmi helyzet és a lakásérték összefüggései.....	17
2. Lakásberuházások.....	29
3. Lakásfenntartási költség.....	43
4. A lakások nagyságának megfelelése.....	53
Összefoglalás.....	57

Táblázatok

Az 1.2. fejezet táblázatai.....	63
A 4. fejezet táblázatai.....	68

Módszertan

A regressziós becslési eljárások ismertetése.....	91
Az adatfelvétel mintájának kiválasztása, az adatok teljeskörűsítése.....	97
Az adatfelvétel mutatóinak mintavételi hibái.....	99
A lakásfenntartási költségekre kapott információk ellenőrzése a Háztartási költségvetés felvétellel való összehasonlítás alapján.....	102
A tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság mérése.....	104
Az adatgyűjtés kérdőíve.....	107

Jelmagyarázat

- Nincs adat, a megfigyelt jelenség nem fordult elő.
- * A megfigyelt adat az alacsony elemszám miatt nem értelmezhető.

Bevezető

A KSH 1999 május-júniusában reprezentatív lakossági adatgyűjtést végzett *Lakásviszonyok 1999* címmel, 10 754 lakásban. A felvétel célja az volt, hogy a kilencvenes években lezajlott társadalmi, gazdasági átalakulás lakásszektorra gyakorolt hatásairól minél átfogóbb képet kapjunk.

A vizsgálat első eredményeit közlő *Lakásviszonyok I. c.* kiadvány ez év januárjában látott napvilágot. A kötetben megjelent elemzések azokat az eredményeket mutatták be, melyek a lakások minőségére, a lakáshoz jutási módokra, a lakók lakásukkal való elégedettségére, illetve elégedetlenségére, és az ebből következő lakásváltoztatási terveikre vonatkoztak. Emellett bemutatta a lakók lakáskorszerűsítési, -felújítási és átalakítási tevékenységével kapcsolatos mennyiségi adatokat.

Ez a kiadványunk ismét fokozott érdeklődésre számot tartó információk közlésére vállalkozik, amikor a felmérésből származó értékadatok elemzését teszi közzé. Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy *a kiadványban közölt valamennyi ár- és értékadat a felvétel idejére, tehát 1999 első félévére vonatkozik.*

A KSH-lakásvizsgálatok sorában először kerül sor a hazai lakásállomány piaci értékének becslésére. A kötet ismerteti a felvétel erre vonatkozó eredményeit és az adatok alapján elvégzett regressziószámítást, valamint bemutatja a háztartások egyes csoportjainak helyzetét aszerint, mekkora az általuk lakott lakás értéke.

A kiadvány ismerteti a *Lakásviszonyok I. c.* kiadványban bemutatott lakossági lakásberuházásokra vonatkozó értékbecsléseket, melyeket a megkérdezett lakók adtak, figyelembe véve többek között az elvégzett munkák fajtáit és kivitelezőjét.

A lakásokkal kapcsolatos érték- és pénzbeli adatok sorába illik a lakások fenntartási költsége, e témakör bemutatásakor a háztartás-statisztikai adatfelvételekből származó adatokkal való összevetésre is sor kerül.

Mindezek mellett e kiadványban kaptak helyet azok a már hagyományosnak tekinthető táblázatok is, melyek a lakások nagyságát a benne lakó háztartás összetételével összefüggésben vizsgálják. A kötet 1980-tól kezdve öt időpontra közöl összehasonlítható adatsorokat a témával kapcsolatban.

1. A lakások piaci ára

A „Lakásviszonyok, 1999” felvételben az ilyen jellegű KSH-vizsgálatok sorában először kísérletet tettünk arra, hogy a lakások értékére vonatkozóan is gyűjtsünk információt. Ez úgy történt, hogy a lakásokban lakó tulajdonosoktól azt kértük, becsüljék meg lakásuk piaci értékét. Erre vonatkozóan mindeddig igen hiányos ismeretekkel rendelkezünk. Az a kevés értékadat, mely eddig megjelent, kizárólag a forgalomba kerülő ingatlanok áaira vonatkozott, és többnyire csak a városi lakásárak alakulásáról szolgálhatott információval. Ráadásul az ingatlanforgalom minőségi összetételéről szinte semmilyen adat nem volt hozzáférhető. Éppen ezért, bár a felvételben a kapott válaszok szubjektivitása kétségtelen, a felvétel eredményei hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a korábbiaknál pontosabban megismerjük a lakásárakat alakító tényezőket és azok hatását.

A kérdés során csak akkor kértünk értékbecslést, ha a felkeresett lakásban a tulajdonos lakott. Az önkormányzati vagy magánlakást bérlőknek ezt a kérdést nem tettük fel. Ilymódon a lakások 73 százalékáról állt rendelkezésünkre használható értékadat. Ezekből az adatokból kiindulva elvégeztük az adatok regressziós elemzését, majd ennek eredményét felhasználtuk a lakásárak becslésére. Ez kétféleképpen történt: először csak a nem tulajdonosi jogcímen lakott lakásoknak és a nem válaszolók lakásainak árát becsültük, valamint javítottuk azokat az adathibákat, melyek feltehetően az összeírás vagy a rögzítés során keletkeztek. Az esetek közel kétharmadát ekkor azok az értékbecslések tették ki, melyek közvetlenül a lakóktól származnak, és csak kevesebb mint egynegyedük a regressziós becslés eredménye. Ez a „nyers adat” arra alkalmas, hogy a lakásárakat alakító tényezőket, az árakban mutatkozó területi különbségeket vizsgáljuk. Az itt bemutatott összefüggések természetesen egybevágnak a regressziós elemzés legfontosabb eredményeivel. (A regressziós elemzés ismertetését lásd a mellékletben.) 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 az így számított lakásárat szerepeltetjük. Mivel mentes az egyéni ingadozásoktól, ezt a típusú információt alkalmasabbnak tekintjük a társadalomstatisztikai jellegű elemzésekben való felhasználásra. Az elemzés második szakaszában, tehát amikor a lakásérték függvényében vizsgálunk társadalomstatisztikai jelenségeket, már minden lakásnál ezt a korrigált lakásértéket fogjuk használni.

1.1. A lakásárak alakulása

Az egyéni értébecslések az eltérő településtípusokban jelentős árkülönbséget tükröznek. A lakások átlagos négyzetméterára Budapesten közel háromszorosa annak, amit a vonzaskörzeteken kívül eső községekben egy átlagos lakás egy négyzetmétere ér.

1.1.1. tábla
A lakások átlagos négyzetméterára településtípusonként

Településtípus	Átlagos m ² -ár (ezer Ft)	Relatív szórás (%)	N
Budapest	94	47	2 191
Megyeszékhely	62	48	1 907
Többi város	50	57	2 939
Község	41	80	3 717
Ebből: község vonzaskörzetben ¹	66	66	790
község vonzaskörzeten kívül	34	74	2 927
Összesen	58	68	10 754

Itt összehasonlítási lehetőség kínálkozik az ingatlanforgalmi adatokkal: ugyanebben az időszakban az illetékhivataloknak benyújtott adásvételi szerződések szerint a Budapesten értékesített lakások átlagos négyzetméterára 81 ezer Ft. Szakértői becslések szerint ezeknél az adatoknál körülbelül 25-30 százalékos eltagadással lehet számolni. Ez azt jelenti, hogy a forgalomba kerülő ingatlanok átlagos négyzetméterára 110 ezer Ft körül van, ami 15-20 ezer Ft-tal több, mint az itt megállapított, a budapesti lakásállomány egészére vonatkozó átlag. Az eltérés iránya mindenképpen elfogadható, hiszen a forgalomba nem kerülő lakások értéke (különösen az önkormányzati tulajdonúaké) nyilvánvalóan alacsonyabb.

Mint ahogy a nagyarányú szórás is utal rá, ezek az átlagok önmagukban igen kevésé értelmezhetőek, hiszen a lakásállomány összetétele a táblázatban 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 tényezőt figyelembe lehet venni, közöttük talán a legfontosabb a településen belüli elhelyezkedés. Ennek hatása azonban inkább a nagyvárosokban jelentős, míg a kisebb településeken azok az övezet-kategóriák, melyek a nagyvárosokra jellemzőek, nem értelmezhetőek, vagy nem azonos tartalmúak. Ezért először csak a fent felsorolt három ismerv szerint mutatjuk be a lakásárak különbségeit.

¹ Vonzaskörzetbe tartoznak az agglomerálódás különböző fokán lévő településegységek községei.

A lakások helye

Mint az 1.1.1. táblában látható, a lakások átlagárát a település típusa alapvetően meghatározza. Ugyanakkor nem elhanyagolhatóak azok a különbségek, melyek az egyes régiók hasonló nagyságú települései között megfigyelhetők.

1.1.2. tábla
A lakások átlagos ára régiók és településtípusok szerint

Régió	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Ebből:		Összesen
					község vonzás- körzetben	község vonzás- körzeten kívül	
Ezer Ft/m ²							
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
Összesen	94	63	50	41	67	33	58
Az előforduló legalacsonyabb ár %-ában							
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
Összesen	389	257	207	167	278	138	240
<i>N</i>	2 191	1 907	2 939	3 717	790	2 927	10 754

A fenti táblázat szerint – a közép-magyarországi régiót nem számítva – a lakásárak Nyugat-Dunántúlon a legmagasabbak, a legalacsonyabbak pedig Észak-Magyarországon, e két átlag különbsége közel kétszeres. A Budapestet is magába foglaló Közép-Magyarország helyzete éppen a főváros saját határain túl is érvényesülő hatása miatt sajátos: az agglomerációs községekben a lakásárak a budapesti szintet közelítik, de az agglomeráción kívüli községekben is a megyeszékhelyekével egyező árszínvonalról beszélhetünk. 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 alakulása nem ilyen egyértelmű: a Dél-Alföldön és Észak-Magyarországon inkább a községi árakhoz hasonlóak, máshol általában a városi átlaghoz állnak közelebb, illetve meg is haladják azt (Közép- és Dél-Dunántúl).

A lakások típusa

Először röviden át kell tekinteni a magyarországi lakásállomány lakástípusok szerinti összetételét. Ha összehasonlítható lakásokat keresünk, melyek valamennyi településtípusban kellő számban megtalálhatóak, csak a családi házak adataira támaszkodhatunk. A többlakásos épületek aránya a községekben olyan alacsony, hogy e lakástípus áralakulását csak a városokban lehet vizsgálni. (Itt kell megjegyezni, hogy a széles körben elterjedt értelmezéssel szemben a családi ház fogalmát szűkebb értelemben használjuk, és kizárjuk belőle a hagyományos parasztházakat, ezáltal családi házként egy egységesebb minőségű és korú csoportot lehet körülhatárolni.)

*1.1.3. tábla
A lakásállomány összetétele településtípusonként*

Az épület jellege	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Község vonzás- körzetben	Község vonzás- körzeten kívül	Összesen	<i>N</i>
Városi bérház	34,0	12,1	3,6	0,0	0,1	-	10,2	<i>1 105</i>
Lakótelepi panel	25,9	32,0	13,3	0,5	1,5	0,2	14,9	<i>1 609</i>
Lakótelepi nem panel	4,9	13,1	10,0	0,8	1,9	0,5	6,4	<i>689</i>
Többlakásos zöldövezeti	8,1	5,8	3,4	0,8	2,1	0,5	3,9	<i>419</i>
Többlakásos nem zöldövezeti	4,3	5,4	3,4	0,3	0,5	0,2	2,9	<i>314</i>
Többszintes iker- vagy családi ház	8,7	7,3	9,8	14,6	19,9	13,2	10,8	<i>1 148</i>
Egyszintes iker- vagy családi ház	13,3	21,9	46,5	57,4	63,1	55,8	38,9	<i>4 163</i>
Hagyományos építésű parasztház	0,4	1,8	7,8	23,9	10,0	27,6	10,6	<i>1 155</i>
Egyéb (tanya, cigánytelep, cs-lakás)	0,5	0,6	2,1	1,7	0,9	1,9	1,4	<i>152</i>
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<i>10 754</i>

Családi házak

A családi házak árait összevetve az összes lakás átlagával csak ott tapasztalható számottevő eltérés, ahol nem a családi házak alkotják a lakásállomány többségét, vagyis a nagyvárosokban és Budapesten. Ezeken a helyeken a családi házak árai még erőteljesebben 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, illetve a többlakásos épületek aránya nagyobb, mint a vidéki településeken, összességében csökkenti a településtípusok között megfigyelhető árkülönbségeket. Másképpen fogalmazva: ha Budapesten is az országosan jellemző lakástípus-összetétellel számolnánk, tovább növekedne az árszínvonal és természetesen a különbség is a budapesti és a vidéki árak között. Mindez elmondható a megyeszékhelyekre vonatkozóan is, bár itt az eltérések mérsékeltebbek.

1.1.4. tábla
Családi házak átlagos ára régiók és településtípusok szerint

Régió	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Ebből:		Összesen
					vonzás- körzetben	vonzás- körzeten kívül	
Ezer Ft/m ²							
Közép-Magyarország	130	-	77	79	88	68	100
Közén-Dunántúl	-	93	60	55	77	47	61
Nvugat-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
<i>Ebből:</i>							118
<i>többszintes épületben</i>	136	97	61	54	85	42	75
<i>egyszintes épületben</i>	126	75	53	44	65	37	55
Az előforduló legalacsonyabb ár %-ában							
Közép-Magyarország	470	-	279	287	317	247	360
Közén-Dunántúl	-	336	216	198	280	169	219
Nvugat-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
<i>Ebből:</i>							
<i>többszintes épületben</i>	493	351	220	197	307	152	271
<i>egyszintes épületben</i>	455	272	190	157	236	134	201

Természetesen nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a családi házak minőségi összetétele korántsem azonos a nagyvárosokban és a községekben. Az 1.1.4. táblában azok az adatok, melyek az egyszintes és a többszintes családi házak átlagos árát külön is 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 településtípusokon belül sehol nem mutatnak olyan mértékű eltéréseket, mint amit az azonos korú lakások között megfigyelhetünk a különböző településeken.

1.1.5. tábla
Családi házak átlagára építési év és településtípus szerint (ezer Ft/m²)

Építési év	Budapest	Megye- székhely	Többi város	Község	Ebből		Összesen
					vonzás- körzetben	vonzás- körzeten kívül	
1980 óta	138	92	60	54	79	44	66
1960-1979 között	133	78	53	45	69	38	57
1960 előtt	124	75	50	40	62	33	58
Összesen	130	81	54	46	70	38	60

A következő számítás kedvéért két csoportba soroljuk a településeket: a településtípusok közötti árkülönbségek azt indokolják, ha az egyikbe a magasabb árszínvonalúak, tehát Budapest, a megyeszékhelyek és a vonzott községek kerülnek, a másikba pedig a kisebb városok és a többi község. Ezután három egyszerű lakásminőségi kategóriában megvizsgáljuk az eltérő minőségi összetétel hatását, vagyis azt, hogy a tapasztalt árkülönbségeket milyen mértékben indokolja a városok lakásállományának kedvezőbb minőségi összetétele.

1.1.6. tábla
Családi házak átlagára a lakás felszereltsége szerint, településcsoportonként (ezer Ft/m²)

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

A családi házak árszínvonala az első településcsoportban éppen kétszerese a második csoport átlagának (91, ill. 45 ezer Ft/m²). Ez a különbség alig csökken, ha kiküszöböljük a két

csoportra jellemző minőségi összetétel eltéréseit (pl. 91, ill. 47 ezer Ft/m² – ha az első csoport minőségi összetételénél maradunk).

A családi házak árának alakulását megvizsgálva megállapítható, hogy az árakat leginkább e családi házak földrajzi elhelyezkedése határozza meg, ehhez képest az egyes ingatlanok adottságai általában csak kisebb hatással vannak e lakások piaci értékére. A földrajzi elhelyezkedésből eredő árkülönbségek ismeretében felvetődik a kérdés: felfogható-e egyáltalán egységes lakáspiacként a magyarországi lakásszektor, vagy helytállóbb elkülönült részpiacok együtteseként értelmezni.

Többlakásos épületek

Mivel e lakástípus csak a városokra jellemző (lásd 1.1.3. tábla), a továbbiakban csak a városi lakások árait vizsgáljuk. A többlakásos épületekben lévő lakások áraiban mutatkozó regionális különbségek lényegében hasonlóak a családi házaknál megfigyeltékhez. Ezúttal azonban a kelet-magyarországi területek árai nem maradnak el annyira a többi régióra jellemző értéktől, kivéve Észak-Magyarországot, ahol e lakásoknál is igen alacsony árszínvonal állapítható meg.

*1.1.7. tábla
Többlakásos épületben lévő városi lakások átlagára régiók és településtípusok szerint*

Régió	Budapest	Megyeszékhely	Többi város	Összesen
Ezer Ft/m ²				
Közép-Magyarország	84	-	63	82
Közén-Dunántúl	-	58	46	52
Nvugat-Dunántúl	-	74	72	73
Dél-Dunántúl	-	56	41	51
Észak-Magyarország	-	41	35	38
Észak-Alföld	-	51	40	49
Dél-Alföld	-	56	42	51
Összesen	84	56	50	66
Az előforduló legalacsonyabb ár %-ában				
Közép-Magyarország	240	-	180	234
Közén-Dunántúl	-	166	131	148
Nvugat-Dunántúl	-	210	205	208
Dél-Dunántúl	-	160	115	145
Észak-Magyarország	-	115	100	108
Észak-Alföld	-	145	114	139
Dél-Alföld	-	160	119	146
Összesen	240	158	141	188

A többlakásos épületek csoportja legalább annyira heterogén, mint a családi házaké. Itt azonban nem az épületek felszereltsége vagy kora, hanem a többlakásos épületek típusai

mentén célszerű követni az árak változását, hiszen e típusok többnyire önmagukban is meglehetősen pontosan körülírják a lakások minőségét.

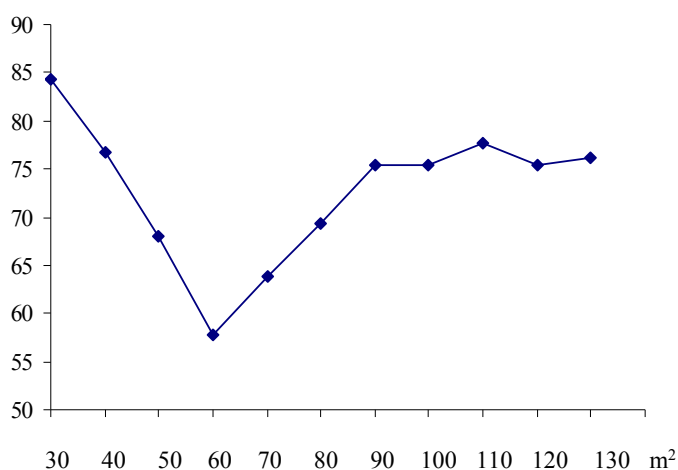
1.1.8. tábla
Többlakásos épületben lévő városi lakások átlagára településtípusok és az épület jellege szerint

Az épület jellege	Budapest		Megyeszékhely		Többi város		Összesen		N
	érték (eFt/m ²)	relatív szórás (%)	érték (eFt/m ²)	relatív szórás (%)	érték (eFt/m ²)	relatív szórás (%)	érték (eFt/m ²)	relatív szórás (%)	
Városi bérház	85	38	60	35	47	50	76	33	1 104
Lakótelepi panel	72	28	49	34	48	39	57	21	1 588
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 zöldöv.	85	31	63	53	53	42	66	31	302
Együtt	84	40	56	39	50	44	66	32	4 042

A fenti tábla adatai szerint mindenütt a zöldövezeti épületek lakásai a legértékesebbek, a legkevesebbet pedig a lakótelepi panelépületek (és a városokban a bérházak) lakásai érik. A különbségek a nagyobb városokban a jelentősebbek, a legdrágább és a legolcsóbb lakástípusok árai között Budapesten 69, a megyeszékhelyeken 44, a többi városban 23 százalékos eltérés van.

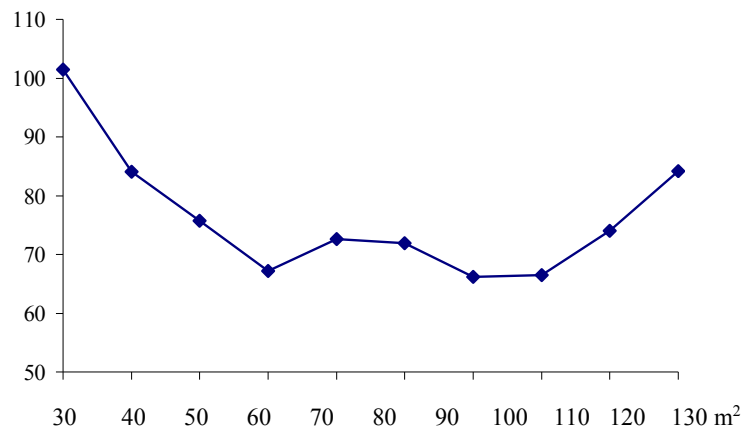
A felsorolt kategóriák által körülhatárolt eltérő lakásminőség mellett a többlakásos épületek lakásainál egy újabb tényezőt is figyelembe kell venni. Az eddigiekben kizárólag a fajlagos lakásérték alakulását vizsgáltuk. A többlakásos épületek lakásainál azonban különösen indokolt ha megvizsgáljuk, hogy a fajlagos ár hogyan függ az alapterülettől, azért is, mert ebben a körben magas a kis lakások aránya: 31százalékuk nem éri el az 50 m²-t. A következő ábra szerint a fajlagos lakásérték a 60 m²-es lakásnagyságnál a legkisebb (58 ezer Ft), a 20 m²-rel kisebb lakások egy m²-e átlagosan több mint 20 ezer Ft-tal ér többet.

1.1.1. ábra
Városi többlakásos épületek fajlagos lakására az alapterület függvényében (ezer Ft)



A lakásméret növekedésével a fajlagos lakásérték újra emelkedni kezd, és 80 m²-nél éri el a 70 ezer Ft négyzetméterenkénti árat. Ezt a tendenciát azonban már a jobb minőségű lakások egyre nagyobb aránya is magyarázza. A zöldövezeti lakások előfordulása a 70 m²-es lakásméretig 10 százalék alatt marad, ezután viszont egyre gyakoribbak: a 80-90m²-es lakások között 20, a 120 m² fölöttiekénél 32 százalék az arányuk. Azt, hogy az alapterület növekedésével a minőségi összetétel javulása is hat az árak alakulására, a városi családi házak árának változása is mutatja. Ebben az esetben azonban csak 120 m² körül kezd a fajlagos ár emelkedni, ami azt is jelenti, hogy a családi házak legnagyobb részénél a fajlagos árat a méret kevésbé befolyásolja. (A városokban 72 százalékuk alapterülete 60 és 120 m² közötti.)

1.1.2. ábra
Városi családi házak fajlagos lakására az alapterület függvényében (ezer Ft)



A fentiek alapján azt is megállapíthatjuk, hogy a lakáspiaci árak alakulásában a közepes méretű lakások túlkínálata feltétlenül szerepet játszik, míg a kis lakások ilyen arányú felértékelését alapvetően a szűkös kínálat hozza létre.

Elhelyezkedés a településen belül

Bár a lakások településen belüli elhelyezkedésének hatása a piaci ár alakulására – 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 soroltuk, megkülönböztetve az elit kerületeket, a pesti belső kerületeket, valamint az átmeneti és a külső kerületeket.

Az összehasonlítást némiképp megnehezíti az így kialakított kerületcsoportok eltérő épület-összetétele. Mindezek ellenére annyi megállapítható, hogy nem ritka a másfél-kétszeres árkülönbség, akár az azonos területek eltérő épülettípusait, akár az eltérő területeken található hasonló lakások árait véve figyelembe.

1.1.9. tábla
Budapesti lakásárak terület és épület-típus szerint (ezer Ft/m²)

Az épület jellege	I, II, V, XII. kerület	VI–X. kerület	III, IV, XI, XIII, XIV XIX. kerület	XV–XVIII, XX–XXIII. kerület	Összesen	N ²
Ezer Ft/m ²						
Városi bérház jellegű 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
Összesen	110	76	92	104	94	2 172
N	303	461	842	566	2 172	
Az előforduló legalacsonyabb ár százalékában						
Városi bérház jellegű épület	144	121	137	*	132	
Lakótelepi panel épület	*	100	112	112	111	
Lakótelepi nem panel épület	*	106	134	119	125	
Többlakásos zöldövezeti épület	229	*	172	140	188	
Többlakásos nem zöldövezeti épület	*	116	*	*	132	
Többszintes iker- vagy családi ház	*	*	230	202	211	
Egyszintes iker- vagy családi ház	*	*	228	188	195	
Összesen	170	118	142	161	146	

A „Lakásviszonyok, 1999” felvétel első eredményei³ igazolták a mennyiségi lakáshiány megszűnésére vonatkozó megállapításokat. A lakosság lakásváltoztatási terveinek elemzéséből kiderült, hogy egyre többen a lakás, méginkább a lakókörnyezet minőségével elégedetlenek, és ezen kívánnak változtatni. Ez minden bizonnyal hatással lesz a lakáspiaci folyamatokra is, felértékelve a már most is drágább lakásokat, ezért feltételezhető, hogy az eltérő minőségű lakások fent bemutatott árkülönbségei a későbbiekben növekedni fognak. Ami a lakásárak már most is fennálló nagyarányú területi eltéréseit illeti, ezek várható alakulása a lakásszektoron kívüli tényezők függvénye, meghatározó szerepe lesz annak, hogyan alakul az egyes régiók foglalkoztatási helyzete és bérszínvonala.

² A táblázat nem tartalmazza az egyéb (pl. nem lakóépületben található) lakások adatait.

1.2. A jövedelmi helyzet és a lakásérték összefüggései

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

A különböző társadalmi csoportok által lakott lakások értékének összevetését megnehezíti a lakásárak szintjének – előző fejezetben bemutatott – igen nagymértékű regionális differenciálódása. Emiatt arra volt szükség, hogy az eltérő árszínvonalú területeket elkülönítve kezeljük. Az egyes lakások lakásértékötödbe sorolását tehát az adott régión és településtípuson belül végeztük el, kiküszöbölve ezzel a lakásárak színvonalának területi aránytalanságait. Az így kapott besorolás tehát az adott területen érvényes árszínvonal mellett helyezi el a lakást az ott előforduló értékek rangsorában. Az alkalmazott eljárás következtében mind országosan, mind régióként, mind pedig településtípusonként pontosan a lakások ötöde esik egy-egy csoportba, ugyanakkor az egyes csoportok értékhatára területenként más és más. (Az egyes területeken érvényes kategóriahatárokat az 1. táblázat tartalmazza, lásd Táblázatok, 63.o.) Esetenként indokolt lehet a fajlagos lakásérték szerinti ötödök szerepeltetése is. Az erre vonatkozó ötödök előállítására a teljes lakásérték ötödeivel megegyező módon történt.

Az így előálló lakásérték-kategóriákat a következőkben három összefüggésben kívánjuk elemezni. Először áttekintjük, milyen a lakók különböző társadalmi csoportok szerinti megoszlása a különböző lakásértéket képviselő kategóriákban, majd megvizsgáljuk, hogyan függ össze a lakásértékek rangsorában elfoglalt hely a háztartások jövedelmi helyzetével. Végül azt tekintjük át, hogy a lakásérték és a háztartási jövedelem viszonya hogyan határozza meg a háztartások lakáspiaci viselkedését.

³ Lakásviszonyok I., 1999. Társadalomstatisztikai füzetek 27; 4. Elégedettség, lakásváltoztatási tervek

Háztartások a lakásérték ötödeiben

Ami a lakás teljes értékét illeti, az aktív keresők háztartásainál viszonylag jelentős eltolódás érzékelhető a nagyobb értékű lakások felé, a nyugdíjasoknál pedig ezzel ellentétes irányban. A különbség részben indokolt is, tekintettel arra, hogy az aktív keresős háztartások általában nagyobb létszámúak, ami a nagyobb lakásméretet és lakásértéket részben magyarázza. Ennek ellenére a fajlagos lakásérték ötödeiben bár az eltérés nagysága mérséklődik, iránya megmarad.

1.2.1. tábla
A lakások megoszlása a háztartásfő gazdasági aktivitása szerint

A háztartásfő ⁴ gazdasági aktivitása	Nem tulajdona a lakás	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen	N
A lakásérték ötödei								
Aktív kereső háztartásfő	9,5	12,5	15,7	17,1	19,4	25,8	100,0	5 045
Nyugdíjas háztartásfő	6,9	19,5	20,3	20,3	18,7	14,4	100,0	5 026
Egyéb inaktív kereső, eltartott háztartásfő	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 ötödei								
Aktív kereső háztartásfő	9,5	15,3	17,1	18,1	19,3	20,7	100,0	5 045
Nyugdíjas háztartásfő	6,9	19,2	19,6	18,6	18,5	17,3	100,0	5 026
Egyéb inaktív kereső, eltartott háztartásfő	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

A különbségek némiképp növekednek, ha a háztartások lakásértékötödökbe kerülését az iskolai végzettségi vagy a foglalkozási hierarchia mentén figyeljük meg (utóbbi lásd a táblázatok között).

Az általános iskolát el nem végzett háztartásfők esélye arra, hogy a legalacsonyabb értékű lakásban lakjanak, azonban így is csak alig több mint másfélszerese az átlagosnak. Annak valószínűsége, hogy a lakás a legmagasabb értékű kategóriába tartozzon, a diplomás háztartásfők esetében alig négyszer nagyobb, mint a csak befejezetlen iskolai végzettséggel rendelkező háztartásfőké.

Azt feltételezhetnénk, hogy a városokban, különösen pedig Budapesten, ahol már csak a lakásállomány összetétele miatt is a lakáskínálat mind minőségében, mind értékben szélesebb

⁴ Ha a lakásban több háztartás lakik, a legidősebb aktív kereső férfi háztartásfő megfelelő adatát tartalmazzák a táblázatok.

skálán oszlik el, jobban érzékelhetőek a társadalmi csoportok közötti különbségek a lakások hierarchiájában. Az adatok azonban ennek éppen az ellenkezőjét mutatják. Budapesten és a városokban a fent leírt különbségek alig háromszorosak, és csak a községek adatai mutatnak ezt meghaladó különbségeket (lásd a 3. táblázatot).

1.2.2. tábla
A lakások megoszlása a lakásérték ötödeiben a háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége szerint

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	Nem tulajdona a lakás	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen	N
		A lakásérték ötödei						
Általános iskola 8 oszt. alatt	8,0	27,2	22,6	20,1	13,8	8,3	100,0	1 467
Általános iskola 8 oszt.	10,4	21,8	19,3	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	19,5	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	12,4	17,5	24,8	30,6	100,0	746
Összesen	8,7	16,5	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	10 754

Összehasonlításképpen bemutatjuk ugyanezen háztartások megoszlását a havi nettó összjövedelmük alapján képezett ötödökben. Az itt érzékelhető különbség nagyságrenddel nagyobb a fent megállapított mértéknél. Ez mindenképpen alátámasztja azt a korántsem új megállapítást, hogy a lakásvizonyokban tapasztalható különbségek kisebbek, mint például azok, amelyek a háztartások jövedelmeiben mutatkoznak. (Bár kisebb mértékben, de a háztartási jövedelmek terén is tapasztalhatóak területi aránytalanságok. Mivel ezek aránya jóval kisebb, mint ami a lakásáraknál tapasztalható, a területi különbségek kiküszöbölésétől itt eltekintettünk, és a jövedelmi ötödöket az ország egészére egységesen alakítottuk ki.)

1.2.3. tábla
A háztartások megoszlása a háztartási összjövedelem ötödeiben a háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége szerint (%)

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen
Általános iskola 8 oszt. alatt	54,2	28,1	11,0	4,7	1,9	100,0
Általános iskola 8 oszt.	30,9	28,6	19,0	13,6	7,9	100,0
Szaktanácsképző	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	9,8	14,6	20,2	55,2	100,0
Összesen	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	100,0

A jövedelmi viszonyokéhoz meglepően hasonló a kép akkor is, ha a háztartások tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottsága alapján képezett ötödöket⁵ 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.

1.2.4. tábla
A háztartások megoszlása a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság ötödeiben a háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége szerint (%)

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen
Általános iskola 8 oszt alatt	56,0	29,1	10,3	3,4	1,3	100,0
Általános iskola 8 oszt.	33,3	28,1	20,3	12,4	5,9	100,0
Szakk munkásképző	13,4	16,5	22,5	26,6	21,1	100,0
Szakközépiskolai érettségi	9,1	13,0	20,2	26,5	31,2	100,0
Gimnáziumi érettségi	12,1	12,6	24,1	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
Összesen	21,9	18,9	19,2	19,9	20,1	100,0

Abból, hogy a lakásszektorban kiegyenlítettebb viszonyokat találunk, mint akár a jövedelmi viszonyokban, akár a háztartások felszereltsége terén, az következik, hogy számos háztartás él viszonylag alacsony jövedelmi helyzetéhez képest jobb lakásban, míg másoknál jövedelmükhöz képest az eddig elért lakásszínvonal elmarad. A következőkben tehát 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 lakásértékötödökbe kerültek, azt látjuk, hogy a háztartások lakáspiaci pozíciója csak viszonylag ritkán, alig több mint egynegyedükben egyezik meg jövedelmi helyzetükkel. Ezzel szemben ha pl. a háztartások jövedelmét a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottsággal vetjük össze, a két szempontból egyező helyzetűek aránya jóval nagyobb, 39 százalék. (A különböző szempontok alapján képzett ötödök kombinációit a táblázatok tartalmazzák.)

⁵ Leírását lásd a módszertanban.

1.2.5. tábla
A háztartások jövedelmi és lakáspiaci helyzetének összehasonlítása (tulajdonos által lakott lakások)

Megnevezés	Szám (ezer)	%	N
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) magasabb, mint a lakáspiaci pozíció	603	17,3	2 675
A jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci pozíció	612	17,5	1 733
A jövedelmi és lakáspiaci pozíció azonos	962	27,5	1 720
A jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci pozíció	650	18,6	1 831
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) alacsonyabb, mint a lakáspiaci pozíció	666	19,1	1 853
Összesen	3 494	100,0	9 812

A háztartások 35 százaléka jövedelme alapján magasabb ötödbe sorolható, mint lakásértéke alapján, míg az esetek 38 százalékában éppen fordítva, a jövedelem marad el a lakásszínvonalától. Az ötödök képzésének módjából az következne, hogy az összes háztartásra számítva az ellentétes irányú eltérések kiegyenlítsék egymást. Az itt látható kismértékű eltérést az okozza, hogy itt csak a tulajdonosok által lakott lakásokat vettük számba, a bérlakások adatait az 1.2.5. tábla nem tartalmazza. Mivel a bérlakások lakáspiaci értékelése rendkívül alacsony (kétharmaduk az alsó két lakásértékötödbe sorolható), ez 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 azoknak a számát csökkenti kissé, akiknél a jövedelmi helyzet – viszonylag – jobb.

Míg tehát e csekély különbségtől eltekintve a háztartások összességében az eltérések kiegyenlítődnek, a háztartások különböző csoportjaiban mindig más és más a jellemző viszony jövedelem és lakásérték között.

1.2.6. tábla
Jövedelem és lakásérték viszonya a háztartásfő aktivitása szerint (tulajdonos által lakott lakások)

Megnevezés	A háztartásfő			
	aktív kereső		nyugdíjas	
	szám (ezer)	%	szám (ezer)	%
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) magasabb, mint a lakáspiaci pozíció	440	27,1	137	8,2
A jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci pozíció	349	21,5	226	13,6
A jövedelmi és lakáspiaci pozíció azonos	492	30,3	415	25,0
A jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci pozíció	228	14,1	383	23,0
A jövedelmi helyzet jelentősen (legalább két kategóriával) alacsonyabb, mint a lakáspiaci pozíció	114	7,0	502	30,2
Összesen	1 624	100,0	1 663	100,0

Az aktív keresők közel felénél mondható el, hogy jövedelme alapján magasabb kategóriába sorolható, mint lakása piaci értéke szerint. A nyugdíjasok esetében a helyzet éppen ennek a fordítottja, 53 százalékukról állapítható meg, hogy jövedelme elmarad a lakás értékétől. Mindez részben magától értetődő, hiszen a nyugdíjazással csökkenő jövedelemmel szemben a lakások értéke viszonylag állandó. Ennek a rétegnek ugyanis hagyományosan igen alacsony a lakásmobilitása. Esetükben különösen nehéz a lakásszínvonal hozzáigazítása a csökkenő jövedelemhez, így a korábban elért magasabb lakásszínvonal feszültség forrása, mivel a jövedelem egyre nagyobb hányadát kell a lakás fenntartására fordítaniuk.

Differenciálja a képet, ha az aktív kereső háztartásfőkre szűkítve a kört az iskolai végzettség mentén vizsgáljuk a jövedelem és a lakásérték viszonyát. Az aktív keresők egészére tett fenti megállapításunk az egyes kategóriák mindegyikében érvényes marad, vagyis leggyakrabban a jövedelmi helyzet továbbra is magasabb az elért lakásérték-kategóriánál.

1.2.7. tábla
*Jövedelem és lakásérték viszonya az aktív kereső háztartásfők iskolai végzettsége szerint (%)
 (tulajdonos által lakott lakások)*

A háztartásfő legmagasabb iskolai végzettsége	A jövedelmi helyzet jobb, mint a lakáspiaci pozíció	A jövedelmi és lakáspiaci pozíció azonos	A jövedelmi helyzet rosszabb, mint a lakáspiaci pozíció	N
Általános iskola 8 osztály v. alacsonyabb	48,0	25,2	26,8	658
Szakmunkásképző	45,8	29,1	25,1	1 686
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

Ugyanakkor a végzettségi hierarchia mentén lefelé haladva egyre nagyobb azoknak az aránya, akiknél a lakás értéke a jövedelmi színvonalat meghaladja, míg a magasabb végzettségűeknél többször fordul elő a jövedelmi és lakásszínvonal egybeesése. (Ebből a sorból kissé kilógnak a gimnáziumi érettségivel rendelkező háztartásfők adatai, ennek az a magyarázata, hogy közöttük nagyobb a nők aránya – 29 százalék, szemben az átlagos 12 százalékkal –, ahol a jövedelem és a lakáshelyzet 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 mutatkozik 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 számtalanszor átalakult, ezért meghatározó jelentősége lehet annak, ki mikor, hogyan szerezte lakását és ezáltal hogyan jutott hozzá támogatásokhoz, vagy más, a lakáspiacon érvényesíthető előnyökhöz.

Emellett más tényezőkkel is számolni kell: az egyik, hogy a lakáshelyzet viszonylagos állandósága mellett a háztartások jövedelmi szintje a lakás megszerzése óta visszaeshetett. Bár ez leginkább a nyugdíjas és a munka nélküli háztartásfőkre érvényes, a jövedelem csökkenését sok olyan háztartás is elszenvedte az elmúlt években, ahol a háztartásfő aktív kereső, és ez különösen igaz az alacsonyabb végzettségűekre.

Van még egy tényező, ami a lakásszínvonalat a jövedelmi szint fölé emelheti, ez pedig a családokon belüli felhalmozás és vagyonátadás, akár öröklés, akár pedig a lakásszerzések során nyújtott családi támogatások formájában.

A jövedelem és a lakásérték viszonya tehát több körülmény együttes hatására alakul ki. Az aktív kereső háztartásfők körénél maradvával azzal, hogy az inaktív háztartásfőket kizárjuk, a jövedelem nagyarányú visszaesésének valószínűségét csökkentjük valamelyest. Egyúttal kizárjuk azt a korosztályt, melynek lakásszerzési útjai alapvetően mások voltak, mint a későbbi nemzedékeknek. Ezután, ha a vizsgált háztartásokat a jövedelem és a lakásérték eltérésének iránya szerint két csoportba soroljuk, a jellemző lakáshoz jutási módokból következtethetünk a felsorolt előnyök és hátrányok szerepére.

1.2.8. tábla
Aktív kereső háztartásfők lakáshoz jutása (rangsor)

Megnevezés	Szám (ezer)	%	N
A lakásértékötöd magasabb, mint a jövedelmi ötöd			
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 önkormányzattól	9	2,7	26
6. Egyéb	2	0,6	6
Együtt	343	100,0	967
A lakásértékötöd alacsonyabb, mint a jövedelmi ötöd			
1. Használt lakást vásárolt	327	41,4	931
2. Új lakást vásárolt	126	15,9	354
3. Építette	120	15,2	340
4. Vásárolta önkormányzattól	106	13,4	301
5. Örökölte	98	12,4	275
6. Egyéb	13	1,6	37
Együtt	789	100,0	2 238

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 hozzájutottak támogatásokhoz, kedvezményekhez, akár kedvezményes kölcsönök, akár (később) a szociálpolitikai támogatás formájában, ami lehetővé tett egyfajta túlköltekezést a család anyagi színvonalához képest. Másrészt ez a jelenség azzal is összefügg, hogy a családi házakban lakó háztartások lakásmobilitása az egyébként szintén alacsony átlagnak is alatta marad, vagyis ezek a családok is azok közé tartoznak, akik nehezen tudnak az általuk épített családi házból elmozdulni. (Ez különösen a kisebb településeken valóban sokkal inkább kényszer, mint választás kérdése. Mint az előző fejezetben láttuk, a lakásárak területi különbségei igen nagyok, ezeknek a családi házaknak a piaci értéke alacsony, ami lehetetlenné teszi mind az olcsóbb lakásba, mind a jobb kereseti lehetőségek közelébe költözést.)

Azok, akiknél a lakásérték és a jövedelem ellenkező irányú eltérését tapasztaljuk, leggyakrabban használt lakást vásároltak magánforgalomban, esetleg az OTP-től. Ez az a lakásszerzési mód, amely sokkal kevésbé tette lehetővé a támogatásokhoz való hozzáférést.

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

Az is figyelmet érdemel, hogy bár az öröklés az első csoportban kissé gyakoribb, szerepe nem túl jelentős egyik esetben sem. Hasonló következtetést vonhatunk le a családi támogatások előfordulásából: 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 vagyontáadás eredménye lenne.

A lakásérték és a jövedelem ellenkező irányú eltérései egyfajta 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 kérdésre általában inkább azok válaszoltak igennel, akiknek a lakásértéke a jövedelmüknél magasabb. Akik közülük mégis elégedetlenek, leggyakrabban a magas fenntartási költségekre és a nem megfelelő lakókörnyezetre panaszkodtak. A háztartások 11 százaléka említette ezt az okot, aminél bizonyára többeknek jelent gondot a lakásfenntartás, de úgy tűnik, az esetek nagy részében ez nem veti fel a lakásváltoztatás szükségességét.

1.2.9. tábla
A lakással való elégedettség a jövedelem és a lakásérték viszonya szerint (%)

Elégedettség	A jövedelem ötöde					Összesen
	legalább 2	1	ugyanannyi	1	legalább 2	
	kategóriával nagyobb			kategóriával kisebb		
mint a lakásértékötöd						
Elégedett	59,6	71,2	76,7	80,6	83,8	74,6
a három válasz előfordulása						
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 fenntartása	8,8	8,3	8,1	10,5	11,4	9,3

Természetes, hogy sokkal inkább megfogalmazzák elégedetlenségüket és ebből következő lakásváltoztatási igényüket azok, akiknél a jövedelmi szint haladja meg a lakás értékét. A leggyakrabban előforduló, a környékre vonatkozó kifogások mellett itt találjuk azokat, akik magával a lakással is elégedetlenek, kifogásolják méretét, állapotát vagy szeretnének családi házba költözni. Ugyanakkor itt is magas azoknak az aránya, akik sokallják a lakásfenntartási kiadásaikat, amiből kiolvasható, hogy a jobb lakásba való költözés számukra a gazdaságos fenntartást is jelenti.

Ami a lakásváltoztatásra vonatkozó terveket illeti, nem meglepő, ha itt még inkább azok vannak többségben, akik magasabb ötödbe kerülnek jövedelmük, mint lakásértékük alapján: 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 színvonalához képest alacsonyabb értékű lakásban lakik, és innen szeretne feljebb lépni.

1.2.10. tábla
Lakásváltoztatási tervek a jövedelem és a lakásérték viszonya szerint (%)

Megnevezés	A jövedelem ötöde					Összesen
	legalább 2	1	ugyanannyi	1	legalább 2	
	kategóriával nagyobb			kategóriával kisebb		
	mint a lakásértékötöd					
Nem akar elköltözni, változtatni	60,3	72,8	80,5	85,2	87,2	77,5
Igen, egy-két 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
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Az már az előzőekben is kiderült, 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. Ha itt kiemeljük az aktív korú háztartásfőket (60 év alatt), némiképp növekszik az öt éven belül változtatók aránya (12 százalék).

További magyarázatul szolgál a magasabb értékű lakásban lakók mérsékelt lakásváltoztatási kedvére az általuk megnevezett nehézségek, problémák összegzése.

1.2.11. tábla
A lakásváltoztatás akadályai a jövedelem és a lakásérték viszonya szerint (%)

Megnevezés	A jövedelem ötöde					Összesen
	legalább 2	1	ugyanannyi	1	legalább 2	
	kategóriával nagyobb			kategóriával kisebb		
	mint a lakásérték-ötöd					
Semmi nem hátráltatja a megvalósításban	22,8	27,6	30,7	31,5	28,8	27,3
A három válasz előfordulása a lakásváltoztatók százalékában						
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

Ezekre a háztartásokra valószínűleg különösen igaz, hogy egyetlen jelentős vagyonuk a lakásuk, annak elvesztését vagy akár csak értékvesztését sem szívesen kockáztatják. Leginkább őket tartja vissza a lakásváltoztatástól a lakáspiacon való tájékozatlanságuk, a lakáscserével

járó jogi és technikai bizonytalanságok, vagy az, hogy nem tudják a lakást az általuk reálisnak tartott áron eladni.

Ott, ahol a jövedelem haladja meg a lakásértéket, ezek a problémák sokkal kevésbé jellemzőek, ezzel szemben a válaszolók a pénzhiány és a hitelhez jutás korlátait még fokozottabban érzékelik.

Valószínű, hogy a lakáspiaci tranzakciók biztonságának növelése, a jobb információhoz jutás bátorítaná a most még bizonytalan háztartásokat a lakásváltoztatásra. Egyelőre azonban úgy tűnik, a jövedelmükhöz képest magas lakásszínvonalon élők sokkal inkább arra törekednek, hogy ha egyre nagyobb áldozatok árán is, de megőrizték azt a lakásszintet, amit korábban elértek. Különösen a városokban élő, sokszor egyedülálló 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. Ennek ellenére megindult egyfajta lefelé mozgás is a lakásszektorban. A megkérdezett háztartásfők egyre gyakrabban értékelik úgy, hogy a lakáscserével romlottak lakáskörülményeik. Míg a nyolcvanas évek második felében a lakást változtatók 6 százaléka érezte úgy, hogy a költözéssel rosszabb körülmények közé került, a kilencvenes évek első felében arányuk már 9 százalék, az évtized második felében pedig még magasabb, közel 15 százalék volt.

Mindezekkel együtt jelenleg a lakást változtatók többsége arra törekszik, hogy a lakáspiacon felfelé mozdulhasson, ami összességében a jobb minőségű lakások iránti keresletet bővíti, és egyúttal a költségesen fenntartható közepes vagy rosszabb lakások folyamatos értékvesztését eredményezi.

2. Lakásberuházások⁶

Mint már a felvételtől készült első kiadványban⁷ erről beszámoltunk, az utóbbi évtizedben történt átalakítási, korszerűsítési és felújítási, karbantartási munkák a lakásállomány 80 százalékát érintették. A felvétel során nemcsak a lakásban elvégzett/elvégeztetett munka jellegére kértünk választ, hanem annak értékére is: a megkérdezett becslése alapján ma mennyit ér a lakásban 1990 óta elvégzett munka?

A korábbi feldolgozáshoz hasonlóan a munkákat három csoportba soroltuk.

- Az átalakítások közé soroltuk azokat az eseteket, amikor a lakások bővítésére, átalakítására, esetleg teljes átépítésére került sor.
- A korszerűsítések eredményeként a víz-, melegvíz-ellátásban, a fűtésben, a gáz- és csatornaellátásban jelentkezett minőségi javulás.
- A felújítási, karbantartási munkák között pedig a vezetékek, a fűtő- és vízmelegítő készülékek cseréjét, a mérőórák beszerelését, valamint a festést, mázolást, burkolást, parkettázást és egyéb lakáskarbantartási munkákat jelölték meg.

Garázsépítés a lakások 5 százalékában történt, s ahol a lakásberuházások értékét is megadták, mindenütt valamilyen más munkával együtt jelölték. Bár az épületben vagy a telken felépített garázsépület a lakás bővítéseként fogható fel, a felvételen szereplő esetek egy része nagyon egyszerű, és olcsó garázmegoldást jelölt, amely nem tehető a lakásátalakítás, bővítés kategóriájába. Kisebb pontatlanságnak tartottuk, ha ezekben az esetekben a beruházás jellegét a lakásban elvégzett más munka alapján határoztuk meg, mintha a több százezer forintra becsült lakásátalakítási munkák között szerepeltetjük – ha egyébként átalakítási munka nem volt a lakásban.

A következőkben a teljes lakásállománynak csak azt a 77 százalékát vizsgáljuk, ahol 1990 óta valamilyen munkát végeztek, és a megjelölt munkák értékét is megbecsülték.

A beruházások értékének becslését az elmúlt 10 év egészére, illetve az elvégzett munkák összességére vonatkoztatta a kérdőív. Bár a kérdést kiegészíti a magyarázó szöveg: „ma mennyit ér?”, nem áll módunkban annak ellenőrzése, hogy minden esetben mai áron becsült összegek szerepelnek-e a felvételen. Mint ahogyan a különböző munkák értékelésében is lehetnek különbségek. Kisebb munkák, és különösen kivitelezővel végeztetett beruházások

⁶ A fogalom itt a lakásberuházás felújítási részére vonatkozik: a régi lakásokban történő átalakítási, korszerűsítési és felújítási, karbantartási munkák (a felvétel fogalmai) összessége.

⁷ Lakásviszonyok I. KSH, 1999.

esetén a becslés kiindulhatott az elvégzetett munka árából, nagyobb beruházásoknál viszont talán egyszerűbb volt a lakás értékéhez viszonyítani. Az összegek 10 éven belüli lebontása csak megközelítőleg lehetséges. Ezek a kiinduló feltételek megnehezítik az adatok egyértelmű értékelését.

A lakásberuházások becsült értéke elsősorban attól függött, hogy milyen jellegű munkára került sor, ezt – területileg – hol és milyen kivitelezési formában végezték. A meglévő lakás/épület, többnyire mint adottság, a lakásban élők jövedelmi körülményei pedig mint lehetőség határozták meg a beruházás mértékét. A továbbiakban ezen változók szerint néztük meg a lakásberuházások strukturáját.

Egy lakásra jutó átlagos beruházás

A felvétel adatai alapján a vizsgált lakások többségében, 1 millió 600 ezer lakásban csak a legkisebb értékű felújítási, karbantartási munkákat végezték el, amit lakásonként átlagosan 144 ezer Ft-ra becsültek. 875 ezer lakásban az ilyen jellegű munka közmű-korszerűsítéssel is párosult, s ez esetben már átlagosan majdnem háromszor annyiba került (414 ezer Ft-ot), mint amennyit a karbantartások önállóan jelentettek. A 195 ezer lakásra jellemző korszerűsítés a karbantartási munkák dupláját „éri”, míg 160 ezer lakás esetében, ahol minden jellegű munkát elvégeztek az elmúlt 10 évben, 1,6 millió Ft fölött jelölték a beruházások átlagértékét.

Megközelítőleg ez a négy csoport le is fedí a figyelembe vett lakások körét (96 százalékban), s a lakosság becslése alapján a 10 év alatti lakásberuházásainak teljes összegéből 88 százalékkal ez a kör részesedik.

*2.1. tábla
A lakásberuházások az elvégzett munka jellege szerint*

Az elvégzett munka jellege	A lakások számának megoszlása az elvégzett munkák jellege szerint, %	A munkák 1 lakásra jutó becsült átlagértéke, ezer Ft	N
Karbantartás	54,6	144	4 540
Korszerűsítés és karbantartás	29,7	414	2 465
Korszerűsítés	6,6	284	554
Átalakítás, korszerűsítés és karbantartás együtt	5,5	1 651	454
Átalakítás és karbantartás	2,6	969	216
Átalakítás	0,5	2 617	44
Átalakítás és korszerűsítés	0,4	1 535	37
Összesen	100,0	356	8 310

A csak karbantartási munkák és az átalakítások és karbantartások együttes előfordulása többnyire a városi lakásokra jellemző, míg a korszerűsítések és a korszerűsítések mellett végzett más munkák túlnyomó része a községi lakásállomány javítását szolgálta.

A különböző jellegű munkák értékét összehasonlítva a legjelentősebb beruházásnak a lakásátalakítások számítanak. Ha emellett még egyéb munkákat is elvégeztek, akkor már kevesebbre értékelték az együttes beruházást. Valószínű, hogy a „nagy” átalakítások mellett a kisebb munkák – mint tevékenységek és mint beruházási értékek is – veszítenek jelentőségükből a válaszadó számára. Egyedül lakásátalakítást jelölnek, ám lehet, hogy ennek kapcsán – a lakók számára magától értetődően – megtörtént a lakás karbantartása, korszerűsítése is. Reális becslés nehezebben adható, amikor többféle munka együtteséről van szó, ezekben az esetekben gyakoribb lehet az alulbecslés, főleg a jelentősebb munkákra koncentrálnak. A különféle párosításban előforduló átalakítási munkák csekély száma miatt célszerű a továbbiakban az átalakításokat egyetlen csoportban szerepeltetni.

A korszerűsítések esetében – az országos átlagadatok szintjén – már a „várt” tendencia érvényesül: amikor karbantartással is párosul, összeadódik a kétféle munka ára. A városokban és a fővárosban nemcsak hogy összeadódik, de 10-20 százalékkal még többre is értéklik, ha mindkét munkára sor került. Ennek magyarázata lehet az értékek mögötti munkák eltérő jellege, az eltérő kivitelezői struktúra, valamint a településhálózati szerepből eredő eltérő lakáspiaci megítélés is.

Arra a kérdésre, hogy a *lakásberuházások kivitelezése* milyen módon történt, három válaszlehetőség volt. Legtöbben (az esetek 38 százaléka) a házilagos kivitelezés mellett kivitelezői szervezettel, vállalkozóval is végeztettek munkát. A lakások 35 százalékában csak kivitelező, míg 28 százalékában csak a lakásban élők – valamint rokonok, barátok – dolgoztak.

Ahol csak korszerűsítés történt, azt többnyire (több mint 60 százalék) kivitelezővel végeztették el, ahol viszont csak felújítás, karbantartás volt, ott jelezték a legnagyobb „saját munkavégzést” (39 százalék).

Ahol a lakásban átalakítás, korszerűsítés és karbantartás is történt a 10 év során, a csak kivitelezővel végeztetett munka volt a legdrágább, minden egyéb esetben azt értékelték legtöbbször, amikor a kivitelező igénybevétele mellett maguk is dolgoztak.

A karbantartási munkák nagyobb részét a lakosság maga végzi el, a korszerűsítést kivitelezővel végeztetik, s ha mindkét munka együtt szerepel, akkor a kétféle megoldás is ötvöződik a lakások több mint a felében, egyharmadában pedig külső kivitelezővel dolgoztatnak. A nagyvárosokban a kivitelezők jutnak nagyobb szerephez, nem csak a

korszerűsítési, de a karbantartási munkáknál is. A legdrágább kivitelezési formában, amikor kivitelezői megbízással is és házilagos kivitelezésben is folyik a munka, az kétszer annyiba kerül, mintha a lakosság maga végezné.

2.2. tábla
Egy lakásra jutó beruházás különbsége a kivitelezés módja szerint

Megnevezés	Mindkét kivitelezési formában végzett munka becsült értéke	
	a kivitelező által végzett munkához	a saját munkához
	viszonyítva (%)	
Karbantartás	146,6	207,3
Korszerűsítés	147,0	171,0
Korszerűsítés és karbantartás	129,2	130,6
Átalakítás	106,6	238,2

Ha a lakáskorszerűsítés karbantartással is együtt jár, a nagyvárosokban elsősorban a saját munkavégzést – akár önállóan, akár kivitelezővel közösen végzik – az önálló munkák értékéhez képest felértékelik, a községekben pedig alulbecslik. Valószínű, hogy vállalkozói kivitelezéseknél az elvégzett munka tényleges árából indultak ki, míg saját munkavégzés esetén nagyobb szerepet kapott a becslés, amikor inkább viszonyítottak a lakás piaci értékéhez is.

2.3. tábla
A lakásberuházások becsült értéke a kivitelezés módja szerint Budapesten és a községekben

Megnevezés	Kivitelezés módja	Karbantartás	Korszerűsítés	ezer Ft/lakás
				Karbantartás és korszerűsítés együtt
Budapest	saját kivitelezés	158	300	630
	kivitelező	212	358	534
	mindkettő együtt	315	250	697
	átlagosan	215	353	629
Községek	saját kivitelezés	69	218	240
	kivitelező	86	241	308
	mindkettő együtt	156	402	434
	átlagosan	89	304	369
Országos átlag	saját kivitelezés	101	215	354
	kivitelező	143	250	357
	mindkettő együtt	209	367	462
	átlagosan	144	284	414

Településtípusonként az 1 lakásra jutó összes beruházási érték szintjén nincs nagy különbség, inkább figyelemre méltó, hogy a legalacsonyabb értéket a városokban jelzik, jogállástól függetlenül. A megyék központjaiban éppúgy átlag alatti a fajlagos beruházás, mint a többi városban. A korszerűsítési munkák kivételével a legkisebb beruházás a községi

lakásokban történt. A községek közül kiemelkednek azok, amelyek városok vonzáskörzetéhez tartoznak; lakásonként fél millió Ft beruházással itt végezték a legnagyobb értékű munkát.

2.4. tábla
A lakásberuházások átlagos becsült értéke településtípusonként

Az elvégzett munka jellege	ezer Ft/lakás				
	Budapest	Város	Község	Összesen	N
Átalakítás	1 887	1 569	1 270	1 503	751
Korszerűsítés és karbantartás	629	434	369	414	2 465
Korszerűsítés	353	231	304	284	554
Karbantartás	215	133	89	144	4 540
Átlagosan	440	313	375	356	
N	1 403	2 357	2 923	8 310	

Más a korszerűsítési munkák struktúrája és más annak árszínvonala a városokban és a községekben. Egyrészt többféle közműkorszerűsítés ment végbe a 10 év során a községi lakásokban, ami a városokban már adottság volt, másrészt viszont magasabb árszínvonalon került sor ezekre, mint a városokban. A községekben a fűtéskorszerűsítés a városi érték 2,5-szerese, a vízbevezetés a kétszerese, a csatornabevezetés majdnem másfélszerese, de a gázbevezetésre is 20 százalékkal többet költöttek. Az épületek jellege nem ad magyarázatot a különbségre, mert ugyanúgy az egy- és többszintes családi házakban történt nagyjából a változás mindkét településtípusban.

Nagy a relatív különbség a karbantartási munkák esetében is, csak fordított iránnyal: ezt a fővárosi lakásokban a községi átlag több mint kétszeresére értékelték. Itt is ugyanaz lehet az eltérés magyarázata, csak területileg másirányú kapcsolattal: eltérő a munkák jellege, és eltérő az értékebecslése. Míg a községekben a karbantartást, felújítást végző lakások 63 százalékában csak festésre, mázolásra, tapétázásra került sor, amit lakásonként 50 ezer forintba sem becsülnek, addig a fővárosban csak a lakások harmadrésze került ugyanebbe a kategóriába, 100 ezer forint feletti átlaggal. A fővárosi, de a városi lakásokra is inkább jellemző (több mint 60 százalék esetében), hogy a lakás felújítása, karbantartása többféle munkát is jelentett, mint a községekben.

Az egy lakásra jutó legmagasabb beruházási érték a lakások építési év szerinti vizsgálatánál tűnik ki: az 1990 után épült lakásoknál feltűnően magas a beruházott összeg (átlagosan több mint 900 ezer Ft), ami a összefüggésben van a szakaszos építkezéssel, amikor a beköltözés után folytatták az építkezést – bővítették a lakást, beépítették a tetőteret.

A beruházások nagysága leginkább az *épületek jellege szerint* differenciálódik. A többszintes iker- vagy családi házak lakásaiba az átlagos érték több mint kétszeresét investálták, s ez több mint négyszer annyi, mint amit átlagosan a lakótelepek panel lakásaira fordítottak. Ennek fő magyarázata, hogy a lényeges beruházási értéket jelentő átalakítások egyharmada ezekben az építési formákban valósult meg, mégpedig a legmagasabb fajlagos értékekkel. A lakásátalakítások, bővítések másfél millió Ft-os átlaga a többszintes iker- vagy családi házak, illetve az 1990 után épült lakások esetében 1 millió Ft-tal több. A lakások teljes átépítése, újjáépítése, valamint a tetőtérbővítések voltak azok az építési munkák, amelyekre a legnagyobb összeget költötték.

2.5. tábla

A lakásberuházások becsült átlagértéke az épületek jellege szerint, a beruházási átlag sorrendjében

Az épület jellege	A munkák 1 lakásra jutó becsült átlagértéke, ezer Ft	N
Többszintes iker- vagy családi ház	734	930
Egyszintes iker- vagy családi ház	419	3 342
Többlakásos zöldövezeti épület	322	309
Többlakásos nem zöldövezeti épület	270	240
Városi bérház jellegű épület	261	735
Hagyományos építésű parasztház	227	817
Lakótelepi panelépület	179	1 290
Lakótelepi nem panelépület	157	569
Tanya	164	45
Nem lakás céljára épült épület	*	12
Cigánytelep, CS-lakás	*	21
Átlagosan / Összesen	356	8 310

A figyelembe vett lakásállomány fele tartozik az iker- vagy családi házak kategóriájába, ugyanakkor ide került a beruházott összeg 70 százaléka. Bármely más jellegű épületben a lakások minőségi javítására szolgáló összegek nem érik el az átlagos értéket.

A lakásberuházások értéke

A nagyértékű átalakítási munkák a figyelembe vett lakásállománynak 9 százalékát érintik, de az ilyen jelleggel beruházott összeg négyszer akkora arányt képvisel a beruházások között. Ezek a munkák elsősorban (42 százalékban) a községi lakásokban valósultak meg, a becsült összértékük 42 százaléka ugyanakkor a nagyvárosokat (Budapest és a megyeszékhelyek) illeti.

2.6. tábla
A beruházások értékének megoszlása a munka jellege szerint

Az elvégzett munka jellege	A lakások	A beruházott összeg	
	megoszlása, %		millió Ft
Karbantartás	54,6	22,1	230 955
Korszerűsítés	6,6	5,3	55 491
Korszerűsítés és karbantartás	29,7	34,6	361 930
Átalakítás	9,0	38,1	398 486
Összesen	100,0	100,0	1 046 861

2.7. tábla
Az átalakításokkal érintett lakásokba beruházott becült érték településtípusonként

Településtípus	A lakások	A beruházott összeg		N
	megoszlása, %		millió Ft	
Budapest	18,7	23,4	93 428	132
Megyeszékhelyek	14,6	18,7	74 397	103
Többi város	24,9	22,5	89 797	189
Község vonzáskörzetben	9,7	10,1	40 228	79
Község vonzáskörzeten kívül	32,1	25,3	100 636	248
Összesen	100,0	100,0	398 486	751

Az átalakítási munkák több mint 80 százalékban bővítést és lakásátalakítást jelentettek, 10 százalékban tetőtér-beépítést. Az igazán nagy beruházásnak ez utóbbi, valamint a lakásbővítés számított, lakásonként 2 millió Ft feletti összegre értékelték. Ezekkel a beruházásokkal valósult meg a lakások területi bővítése. A tetőtér-beépítésekkel majdnem megduplázódott 27 ezer lakás alapterülete, de bővítések révén is egyharmaddal növekedett az érintett 109 ezer lakás nagysága. Átlagosan közel 50 ezer Ft-ra értékelték 1 m² lakásterület kialakítását. Ennél kevesebbre becsülték a községekben és a kisvárosokban, ahol az eredeti lakás méreteihez képest kisebb mértékű változás következett be a beruházással. A nagyvárosokban megkétszereződött a régi lakás, ám ezt a megyeszékhelyeken nem értékelték arányosan többre.

2.8. tábla
Az alapterület növekedésével járó beruházások, településtípusonként

Településtípus	1 lakásra jutó alapterület növekedés, m ²	A növekedés az eredeti lakásterület %-ában	1 m ² terület-növekedés becsült értéke, ezer ft	1 m ² lakásterület becsült értéke, ezer ft	1 m ² lakásterület becsült értéke 1 m ² növekmény becsült értékének %-ában	N
Budapest	50	90,5	69	122	178,0	132
Megyeszékhelyek	65	107,8	56	74	131,5	103
Többi város	41	61,3	43	50	118,1	189
Község vonzáskörzetben	44	63,0	48	71	148,2	79
Község vonzáskörzeten kívül	40	60,4	41	36	86,5	248
Átlag	45	69,9	49	61	124,0	751

Amikor a lakásértékre vonatkozó becsléssel összevetjük a beruházási munkák értékbecslését, nemcsak az értékarányok különböznek a különféle településtípusokban, de a községekben más a becslések iránya is. A községekben élők értékelésükkel azt igazolták, hogy hiába fektetnek komoly összeget a lakás minőségének javítására, ez a lakás piaci árában nem tükröződik. Ezzel pontosan ellentétes a vonzásközpontok környékén lévő települések vélekedése. Itt is, és a fővárosban is jóval magasabb a lakás fajlagos becsült értéke, mint amit a bővítéshez szolgáló fajlagos beruházás jelentett. Más szempontból viszont úgy is értékelhetjük, hogy egy községi lakások átalakítása jóval nagyobb értéket jelent a lakás egészéhez képest, mint bárhol máshol.

A felvétel idején meglévő lakásjellemzőkkel együtt érvényes a lakások értékbecslése, így nincs mód annak meghatározására, hogy eredetileg mennyit értek a bővítés előtt ezek a lakások. Arra van lehetőség, hogy azoknak a lakásoknak a becsült értékével vessük össze, ahol nem történt lakásbővítés, ahol végeztek valamilyen munkát, de nem lakásbővítést, illetve ahol semmi sem történt az elmúlt évtizedben.

2.9. tábla
A lakások 1 m²-re jutó becsült átlagértéke a lakásberuházások szerint

Településtípus	Alapterület növekedés nélküli átalakítás történt	Korszerűsítés és karbantartás történt	Csak korszerűsítés történt	Csak karbantartás történt	Értékbecslés nélküli beruházás	Nem történt semmilyen beruházás	Összes lakás
Budapest	104	116	121	92	106	102	101
Megyeszékhelyek	74	78	68	61	65	69	65
Többi város	51	54	59	51	62	53	53
Község	69	72	68	71	89	71	72
vonzáskörzetben							
Község vonzáskörzeten kívül	34	38	39	28	53	26	34
Átlag	61	56	54	59	76	63	59
N	366	2 465	554	4 540	386	2 058	10 754

A fővároson kívül nincs annak jelentősége, hogy az átalakítási munkákkal növelték-e a lakás alapterületét, vagy sem. Egyedül Budapesten van különbség: az itteni lakásár átlagánál 20 százalékkal többet érnek a – főleg tetőtér-beépítéssel – bővített lakások. Míg itt a bővítések 1 m²-e 40 százalékkal értékesebb, mint országos átlagban, az ily módon átalakított lakások mégyzetméterára már kétszerese az ugyanilyen országos értéknek.

Bármely településtípusra érvényes, hogy az átlagosnál kisebb értékűek azok a lakások, amelyekben csak karbantartás történt, a nagyvárosokban pedig nemcsak relatíve érnek

kevesebbet, de ezek a legolcsóbb lakások. Elsősorban lakótelepi panellakások, ezek számottevő részében (Budapesten 48, a megyeszékhelyeken 30 százalék) csak festés, mázolás történt – többnyire az utóbbi néhány évben (1996 után).

Azok a lakások, ahol semmiféle beruházás nem történt az elmúlt évtizedben, átlagértékük alapján nem tartoznak a legrosszabbak közé, kivéve a városok agglomerációs övezetén kívül eső községeket. Ezeknek a legértéktelenebb lakásoknak egyharmada a Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei községek földszintes családi házeit jelenti. Ebben a körben a lakások nagyon alacsony fajlagos árban nemcsak a területi különbség tükröződik, de a lakás nagyon alacsony minőségi színvonala is, amely igényelte volna a beavatkozást az elmúlt években. Ezzel ellentétben az agglomerációs települések lakásaira nincs ilyen befolyásoló hatása a beruházás létének, a beruházás jellegének. Általában a községek szintjén említésre méltó, hogy azok a lakások a legértékesebbek, ahol valamilyen beruházási munkát végeztek, de nem tudták annak értékét megbecsülni. A környezetéből kiugróan magas fajlagos lakásár akár magyarázat is lehet arra, hogy összességében miért nem értékelték az elvégzett beruházást.

Lakásberuházások a lakások minősége és a háztartások jövedelme szerint

A lakások értéke nem egyenlő a lakások minőségével, a lakásberuházásokat viszont ez utóbbi inkább befolyásolja. A lakások – felvétel idején érvényes – minőségi jellemzői az elvégzett beruházások eredményét tükrözik, sőt a minőség mérésére szolgáló mutató – a lakásminőségi ötödök – alakulását az alapvető beruházási munkák (a felújítás és a karbantartás) gyakorisága is befolyásolják.

2.10. tábla
A lakások megoszlása a lakásminőség szerinti ötödökben, %

Megnevezés	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen
Semmi nem történt	44,3	19,8	15,3	12,2	5,4	19,4
Értékbecslés nélküli beruházás	2,8	4,1	3,9	3,6	4,1	3,7
Karbantartás	41,5	57,1	51,2	35,1	25,2	42,0
Korszerűsítés	1,8	3,1	4,4	7,8	8,4	5,1
Korszerűsítés és karbantartás	6,5	12,0	19,1	33,5	43,2	22,9
Átalakítás	3,0	4,4	6,0	7,8	13,7	6,9
Összesen	100	100	100	100	100	100
N	2 171	2 275	2 032	2 119	2 157	10 754

A lakásállomány minőségi ötödökre bontása mellett a lakások azon csoportjában, ahol semmiféle beruházási munka nem történt, a legalsó ötöd 46 százalékot, a legfelső pedig 6 százalékot jelent, vagyis a beruházás elmaradását nem a lakás állapota tette indokolttá. Még a városok vonzott településeiben is, ahol relatíve a legjobb a lakások minősége, 31 százalék és 10 százalék a két szélső ötödhöz tartozó lakások részaránya. Tehát amikor az átlagértékeket az országos átlag felettinek tartják, valójában minőségtől független felülbecslés történik.

2.11. tábla
A beruházott összeg megoszlása a lakásminőség szerinti ötödekben, %

Megnevezés	1.	2.	3.	4.	5.	Összesen
Karbantartás	62,2	54,1	34,5	15,1	7,3	22,1
Korszerűsítés	2,7	4,5	5,0	6,8	5,2	5,3
korszerűsítés és karbantartás	18,4	28,6	37,2	43,9	33,2	34,6
Átalakítás	16,7	12,8	23,3	34,2	54,3	38,1
Összesen	100	100	100	100	100,0	100
<i>N</i>	1 158	1 740	1 650	1 792	1 970	8 310

A legrosszabb minőségű lakásokban a kisértékű beruházások domináltak, míg a javuló lakásminőségénél pedig az egyre értékesebb nagyobb munkák felé tolódott el a beruházási összeg, ami a lakások felső ötödénél már azt jelenti, hogy a beruházások nagyobbik felét átalakítási munkára költötték. A fővárosi lakásoknál hasonló szerkezet figyelhető meg, nagyobb szélsőségekkel: az alsó ötödben a lakások háromnegyed részére jellemző, hogy csak karbantartást végeztek, s a felső ötödben szintén a lakások háromnegyed részében történt valamilyen átalakítás. Ezzel szemben a községekben más a beruházási munka struktúrája: a legnagyobb részarányt a korszerűsítést és karbantartást is végző lakások beruházása jelenti a lakások négyötödében. Egyedül a legjobb minőségű lakások csoportjában kerül fülénybe a legjelentősebb beruházásnak számító lakásátalakítás.

A lakásban élők jövedelmi helyzetéhez a háztartások jövedelmi ötödei alapján közelítettünk, a különböző jellegű munkával érintett lakásokat – illetve azokat is, ahol nem történt semmilyen beruházás – a háztartási jövedelmi ötödek szerint osztottuk meg. Ezek az arányok azt tükrözik, hogy a nagyösszegű beruházások nagyobb arányban kapcsolódnak a magasabb jövedelmű háztartásokhoz, ugyanakkor azokban a lakásokban, ahol 1990 óta semmiféle munkát nem végeztek, több mint felerészben az alsó két jövedelmi ötödhöz tartozó háztartás él.

2.12. tábla
A különböző beruházásokkal érintett lakások megoszlása jövedelmi ötödök szerint, %

A háztartások jövedelmi ötödei	Nem történt beruházás	Értékbecslés nélküli beruházás	Karbantartás	Korszerűsítés	Korszerűsítés és karbantartás	Átalakítás
1.	31,7	22,1	19,5	22,9	14,3	6,3
2.	23,1	16,4	19,1	24,4	21,2	11,2
3.	16,3	20,1	21,7	17,9	19,9	21,7
4.	14,4	18,8	20,1	19,9	22,9	26,0
5.	14,5	22,6	19,5	14,8	21,8	34,8
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Az is kitűnik, hogy csak ebben a két szélső esetben van döntő szerepe a háztartás jövedelmi helyzetének, illetve a korszerűsített lakások megoszlása – közel felét a két legrosszabb anyagi körülmények között élő kategória alkotja – is jelzi, hogy valószínűleg anyagi okok miatt került sor csak erre a munkára, és nem kötötték össze a lakás karbantartásával is.

A beruházások időbeli alakulása

A lakásberuházás becsült értéke a lakásban elvégzett valamennyi, jelölt munkára együttesen vonatkozik. Ha csak egyféle munkára került sor, akkor ez az érték egyértelműen a munkavégzés időszakához kapcsolódik. A lakások egy részében viszont többféle beruházás volt, különböző időszakokban. Ezeknél a lakásoknál ahhoz az időszakhoz kapcsoltuk a beruházási értéket, amikor a jelentősebb értékkel bíró munká(ka)t végeztették.

2.13. tábla
A beruházási érték 10 éven belüli alakulása

Megnevezés	1992 előtt	1993-95	1996-99	Ismeretlen idő	1990-99
Beruházási érték (millió Ft)	204 597	375 391	454 803	12 070	1 034 791
Ebből:					
karbantartás (%)	18,2	13,2	30,7	37,3	22,1
korszerűsítés (%)	3,1	7,9	4,0	10,3	5,3
korszerűsítés és karbantartás (%)	25,0	47,9	27,8	37,3	34,6
átalakítás (%)	53,7	31,0	37,5	15,1	38,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100
<i>N</i>	<i>1 324</i>	<i>2 620</i>	<i>4 148</i>	<i>218</i>	<i>8 310</i>

A legtöbb – közel másfél millió – lakásban 1996 után történt változás. A beruházott összeg ez utóbbi 3 (3 és fél) évben több mint kétszerese annak, amit 1990-92 között a régi lakásokra fordítottak. Az évtized elején és 1996 után is az átalakításokra, lakásbővítésekre

költötték a beruházások legnagyobb részét, míg 1992-96 között a korszerűsítésekre, melyek karbantartással, felújítással is együtt jártak. Az évtized középső harmadának beruházásai 43 százalékban a községi lakásállomány javítását szolgálták, előtte és utána a hasonlóan magas arány a nagyvárosok állományához tartozik.

1993-95 között kétszer annyi lakást érintett valamilyen beruházási munka, mint az előző 3 évben, s a beruházási érték növekedése nem sokkal maradt el ettől. 1996 után viszont több mint másfélszeresére nőtt az érintett lakások száma, míg a beruházási értéké csak 20 százalékkal. Ebből következően az 1 lakásra jutó beruházás nagysága folyamatosan csökkent: ami az évtized elején 440 ezer Ft volt, az 1996 után 310 ezer Ft.

Az időszakonkénti összehasonlítás legnagyobb különbségeit az átalakítást (is) végző lakásoknál tapasztaljuk. Több mint 260 ezer lakásról van szó, melyeknek közel felét az utóbbi 3 évben alakították át, lakásonként 1,3 millió Ft-ért, s ez az érték az évtized elején fél millió Ft-tal több volt.

A lakásberuházások területi alakulása

A 10 év alatti lakásberuházások *régiónkénti* nagysága hasonló sorrendet mutat, mint az évtized alatti új lakásépítkezéseké. Az építés és a felújítás (itt beruházás) egymást kiegészítő funkcióját jelzi, hogy a két legnagyobb lakásépítő régió (Közép-Magyarország és az Észak-Alföld) a beruházásokból kisebb arányban részesedik, míg általában a többi régióban az új lakások kisebb aránya mellé ennél nagyobb arányú lakásberuházás kerül.

2.14. tábla
Lakásberuházások régiónként

Régió	A lakások megoszlása régiók szerint	A munkák 1 lakásra jutó becsült átlagértéke, ezer Ft	A beruházott összeg becsült értéke millió Ft	A becsült érték megoszlása a településtípus szerint	1990-99 közötti lakásépítés megoszlása ⁸
Közép-Magyarország	25,4	452	337 514	32,2	29,4
Nyugat-Dunántúl	10,2	379	113 364	10,8	10,6
Közép-Dunántúl	11,0	324	104 551	10,0	9,7
Észak-Alföld	16,4	322	155 128	14,8	19,0
Dél-Dunántúl	9,3	322	88 479	8,5	8,8
Észak-Magyarország	13,8	317	129 224	12,3	11,0
Dél-Alföld	13,9	290	118 602	11,3	11,5
Összesen	100,0	356	1 046 861	100,0	100,0

⁸ Lakásépítési statisztika adatai alapján

Az összes lakásberuházás értékének egyharmada Közép-Magyarországot illeti, mialatt a beruházásokkal érintett lakásoknak csak egynegyede tartozik ide. A lakásonkénti beruházás átlagértéke itt közel fél millió Ft, 100 ezer Ft-tal több, mint az országos átlag. Emellett még a Nyugat-Dunántúli régióban haladja meg az országos átlagot a fajlagos lakásberuházás, az ország többi területén mindenütt elmarad attól, leginkább a Dél-Alföldön.

A megyénkénti sorban Pest megye áll az élen, itt 480 ezer Ft-ra értékelték a lakásban 10 év alatt elvégzett munkát, de a fővárosi és Zala megyei átlag is meghaladja a 400 ezer Ft-ot. Ezzel szemben Békés és Heves megyében nem sokkal többet költöttek a lakásokra, mint a Pest megyei átlag fele. Lakásonkénti átlagos beruházásokat számoltunk, és nem vettük figyelembe a lakások eltérő alapterületét. Mivel a beruházásokkal érintett lakáskörben 75-80 m²-es a megyénkénti átlagos lakásnagyság, nincs lényeges különbség az 1 lakásra és az 1 m² lakásterületre számított beruházási arányok között, kivéve Budapestet. Itt az átlagosnál lényegesen alacsonyabb (64 m²-es) átlagos lakásterület miatt az alapterületre vetített beruházási értéke (közel 7000 Ft/ m²) legmagasabb az országban, aminek a Békés megyei hasonló átlagérték csak a 44 százalékát teszi ki.

3. Lakásfenntartási költségek

A lakásviszonyok értékmutatói között a lakások piaci értéke, az értéknövelő felújítások, lakásbővítések, karbantartások mellett a harmadik legfontosabb, hogy milyen mértékűek és összetételűek azok a költségek, amelyek a lakhatás folyó, rendszeresen (havonta) felmerülő költségeit jelentik. Ennek értelmezése eltérő lehet aszerint, hogy hogyan határozzuk meg azon költségek körét, amelyek a lakás „üzemszerű” fenntartáshoz szükségesek.

Ennek kétféle megközelítése lehetséges. Az egyik a makrogazdasági elszámolások szemszögéből a nemzeti számlák kialakításakor készített számításoknál figyelembe vett érték, amely alapvetően a lakásszolgáltatásoknak a nemzeti számlákban való számbavételét célozza.

A másik a társadalomstatisztikai megközelítés, ebben a lakosság kiadásainak oldaláról közelít a statisztikai számbavétel, és azt vizsgálja, hogy milyen szerkezetű a költségtípusok legtipikusabban előforduló köre.

A felvételtől kapott eredmények ellenőrzésére az eredményeket összevetettük a háztartás-statisztikai felvételtől származó információkkal. A két felvétel összehasonlítása egyrészt rávilágított az egyes számítási módok eltérő lehetőségeire, másrészt azt mutatta, hogy a szerkezetileg azonos mintán végrehajtott, egymás valódiságát ellenőrző, igazoló felvételekről van szó. (Az összehasonlítás részleteit a 2. számú melléklet tartalmazza.)

A felvételen a fenntartási költségek széles értelemben értelmezett körére kérdeztünk rá, de a Háztartási költségvetés-felvétellel történt összevetéskor kiszámítottuk ennek még két szűkebb változatát is.

A lakásfenntartási költségek közé a legszélesebb értelemben a következő tételeket soroltuk:

- Lakbér
- Közös költség
- Villany
- Gáz
- Víz- és csatornadíj
- Lakásépítési és -vásárlási bankhitel törlesztő részlete
- Lakásfelújítási bankhitel törlesztő részlete
- Megvásárolt önkormányzati lakás törlesztő részlete
- Önkormányzati, munkáltatói támogatás vagy hitel törlesztő részlete
- Telefon
- Fűtés
- Szemétszállítás
- Biztosítás
- Egyéb (pl. kábeltévé, tévé)
- Telefon

Ezek összege alkotja a következő táblában a „fenntartási költség I.” oszlopban szereplő arányok kiszámításhoz használt tételeket. A második számításban (II.) e tételekből nem vettük figyelembe az egyes hiteltörlesztéseket (4 tétel), a harmadikban (III.) pedig ezen túl a telefondíj összegét sem. Az így kapott típusok, a háztartási nettó jövedelem százalékában számított arányát a 3.1. tábla tartalmazza. (Az eltérések okairól és magyarázatáról lásd. az 2. számú mellékletet.)

3. 1. tábla
A lakásfenntartási költségek a jövedelem százalékában a Háztartási költségvetés (1998)
és a Lakásviszonyok felvételekben (1999)

	Fenntartási költség I.		Fenntartási költség II.		Fenntartási költség III.	
	H.k. felvétel	L. felvétel	H.k. felvétel	L. felvétel	H.k. felvétel	L. felvétel
Összesen	21,8	26,2	20,6	25,2	16,8	21,0
Budapest	26,2	27,2	25,5	26,6	20,3	21,9
Városok	21,2	26,4	20,1	25,3	16,5	21,1
Községek	19,9	25,3	18,3	24,0	15,1	20,3

A fenntartási költségek nagyságáról, szerkezetéről szóló elemzésben a továbbiakban az I. számítás eredményeit használtuk, mert úgy véltük, ez fejezi ki legjobban azt a kiadási struktúrát, amely egy átlagos lakás fenntartásakor felmerül.

A felvétel adatai szerint a lakásfenntartási költségek, a fenti értelemben havi összege országos átlagban meghaladta a 19 ezer forintot, amely a háztartási jövedelem több mint egynegyedét jelentette. Elsőre ez az érték mind összegében, mind arányában nagynak látszik. Ennek lehetséges módszertani okairól már volt szó, ugyanakkor mindenképpen azt jelzi, hogy a korábbi évek átlagaihoz képest jelentősen emelkedtek a lakásfenntartás költségei, és feltétlenül nagyobb ütemben, mint a jövedelmek. Ez részben érthető is, ha az elmúlt években váltak csaknem teljeskörűen piacivá a lakásfenntartásban szerepet játszó szolgáltatások árai, miközben a jövedelmek emelkedése ennél lényegesen alacsonyabb volt.

A háztartási költségvetés-felvételben – egy évvel korábbi időpontra vonatkozó – 16 ezer forintos összeg ott a jövedelemnek több mint egyötödét teszi ki, amely szintén emelkedést mutat a korábbi évekhez képest. Ez is mutatja, hogy – ha a jövedelemmérés bizonytalanságától eltekintünk, amely valószínűleg szintén torzítást okoz a két felvétel összehasonlításban, akkor is – elmondható, hogy a fenntartási költségek ma már egy átlagháztartás jövedelmének 22-26 százalékát teszik ki, tehát mindenképpen közel járunk az igazsághoz, amikor azt mondjuk, hogy közelítik a jövedelmek egynegyedét. Mint látni fogjuk, ez az érték jelentősen szóródik az egyes társadalmi jellemzők szerint, itt azonban először a költségek és arányok emelkedését kell leszögezni.

A lakások tulajdonformája és használati jogcíme

Az egyes tulajdonformák szerint nem állapítható meg egyértelmű sorrend az egyes lakástípusok között, mert az eltérések nem jelentősek. Az egy lakásra és az egy m²-re jutó költség a többlakásos házaknál a legmagasabb és a családi házaknál a legalacsonyabb. (A legdrágább fenntartású lakások az egyéb tulajdonúak, de ez a kis elemszám miatt nem értékelhető.)

3.2. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a lakások tulajdonformája szerint

A lakás tulajdonformája	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Az átlagos fenntartási költség	A háztartási havi nettó jövedelem	N
	lakásfenntartási költség				
	ezer Ft	Ft	% -ában		
Családi ház	18,5	222	96,3	25,3	6 497
Többlakásos társasház	20,9	361	108,3	27,8	3 573
Önkormányzati tulajdonú	17,1	332	88,7	26,1	605
Egyéb	22,4	375	116,4	28,6	79
Összesen	19,3	263	100,0	26,2	10 754

A háztartások jövedelmének lényegében azonos arányát kötik le ezek a költségek valamennyi tulajdoni típusban.

A lakásfenntartási költségek és az egyes tulajdoni formák szerinti jellemzőit befolyásolja egy másik tényező is, nevezetesen az, hogy a lakás lakótelepi vagy sem. A felvétel lehetőséget adott ennek ellenőrzésére. Ismeretes, hogy a lakótelepeken levő lakások jellemzője, hogy a fenntartási költségek legfontosabb elemei (fűtés-, víz-, melegvízköltség, szemétszállítás stb.) optimalizálására a lakásban élőknek nincs lehetősége, így jelentős pazarlás is tapasztalható, amely emeli a költségeket, és amelyet a lakóknak kell megfizetniük. Így az a helyzet kezd előállni, hogy a lakásállomány relatíve rosszabb (esetenként a legrosszabb) minőségi kategóriájába tartozó lakásoknál a legdrágább a fenntartás. Ezeket a feltevéseket igazolták a felvétel eredményei is. Amennyiben csak a lakótelepeket különítjük el, a nem lakótelepi lakásoktól már akkor is érzékelhető az eltérés, mint azt a következő tábla mutatja.

3.3. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a lakások fekvése szerint

A lakás fekvése	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Fenntartási költség a háztartási havi nettó jövedelmének %-ában	N
	lakásfenntartási költség			
	ezer Ft	Ft		
Lakótelepi	21,6	395	28,5	2 132
Nem lakótelepi	18,7	240	25,6	8 622
Összes lakás	19,3	263	26,2	10 754

Ha azonban a lakótelepek közül csak a – főleg a távfűtés költségei miatt jóval drágább fenntartású – panelból épült lakótelepi lakásokat nézzük, akkor kiugró az eltérés.

3.4. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a lakások falazata szerint,

A lakás falazata	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Fenntartási költség a háztartás havi nettó jövedelmének %-ában	N
	lakásfenntartási költség			
	ezer Ft	Ft		
Panel	23,1	422	29,5	1 492
Nem panel	18,7	245	25,7	9 262
Összes lakás	19,3	263	26,2	10 754

Az itt kapott eredmények jelentőségét növeli, hogy a panellakások esetében lényegesen rosszabb minőségű lakásokról van szó.

Markáns eltérések tapasztalhatók a használati jogcím szerint is, ahol a magánbérletek fenntartása több mint egynegyedével többet fordítanak az átlagosnál. Ez azért is meglepő, mert a magánszemélyektől bérelt lakások minősége a rosszabbak közé tartozik, csak az önkormányzati lakásokénál jobb. A magánbérletek magas fenntartási költsége valószínűleg azt is jelzi, hogy az itt élők sem tudják optimalizálni a költségeket, hiszen nem saját tulajdonukról van szó.

3. 5. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a lakások használati jogcíme szerint,

A lakás használati jogcíme	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Az átlagos fenntartási költség	A háztartási havi nettó jövedelem	N
	lakásfenntartási költség				
	ezer Ft	Ft			
Önkormányzattól bérelt	17,1	332	88,7	26,1	605
Magánszemélytől vagy gazdasági szervezettől bérelt	24,3	431	126,1	38,3	337
Tulajdonos által lakott	19,2	256	99,8	25,9	9 812
Összesen	19,3	263	100,0	26,2	10 754

A háztartások jövedelmének százalékában számított arányok e tekintetben is nagyobb szóródást mutatnak. Ismét a magánbérletek mutatják a szélsőséges eseteket, ahol az ebben élők jövedelmének csaknem kétötödét lekötik a fenntartás költségei. Ez – a korábbiakkal is összevetve – arra utal, hogy amíg a magas magánbérleti szektorral rendelkező fejlett országokban a magánbérlet a középosztálybeliek, a fiatalok olcsó lakásformája, addig nálunk ez alapvetően drága és a benne élők jövedelmének aránytalanul magas arányát lekötő lakásmód.

Fokozottabban igaz ez, ha a magánbérletek döntő részét jelentő városokban nézzük meg ezeket az arányokat.

3. 6. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a lakások használati jogcíme és településtípus szerint

A háztartás összetétele	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Fenntartási költség a háztartás havi nettó jövedelmének %-ában	N
	lakásfenntartási költség			
	ezer Ft	Ft		
Budapest				
Önkormányzattól bérelt	17,1	368	26,7	300
Magánszemélytől vagy gazdasági szervezettől bérelt	27,7	525	41,1	109
Tulajdonos által lakott	22,4	339	26,6	1 782
Összesen	21,9	349	27,2	2 191
Városok				
Önkormányzattól bérelt	16,7	309	25,7	258
Magánszemélytől vagy gazdasági szervezettől bérelt	24,6	434	39,7	170
Tulajdonos által lakott	19,5	268	26,0	4 418
Összesen	19,6	26,4	27,4	4 846
Községek				
Önkormányzattól bérelt	19,2	272	25,1	47
Magánszemélytől vagy gazdasági szervezettől bérelt	16,5	265	27,5	58
Tulajdonos által lakott	17,2	209	25,3	3 612
Összesen	17,2	211	25,3	3 717

Az egyébként is az országos átlag felett levő fővárosi fenntartási költségekhez képest is igen magas a magánbérletek átlaga (28 ezer Ft), és meghaladja az ebben élők jövedelmének 40 százalékát. Hasonlóan magasak ezek az arányok a többi városban is.

A lakásfenntartási költségek a lakások minősége, értéke és a benne élők vagyoni helyzetére szerint

A lakások értékét, minőségét és a benne élők vagyoni helyzetét jelző összefoglaló mutatók alapján az állapítható meg, hogy a lakásfenntartási költség tekintetében az egyes vizsgált jellemzők nem mutatnak jelentős eltéréseket. Ez akkor is fontos megfigyelés, ha figyelembe vesszük, hogy relatíve véges összegű kiadásokról van szó, amelyek közti eltérés még a legértékesebb lakásokban, vagy leggazdagabb családoknál sem mutathat egymáshoz képest olyan különbségeket, mint amelyek akár a lakás értékében, akár a tartós fogyasztási cikkek mennyiségében vannak, illetve lehetnek.

3. 7. tábla
*A lakásfenntartási költség a lakás értéke, minősége, a lakásban élő háztartás tartós fogyasztási
 cikkekkel való ellátottsága és a fenntartási költség ötödeiben*

Ötödök	A lakásfenntartási költség				
	a lakás értéke	a lakás minősége	a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság	a nettó háztartási jövedelem	a lakásfenntartási költség
	ötödeiben, ezer Ft				
1.	14,6	15,6	11,4	18,4	7,3
2.	17,5	18,4	15,6	18,9	13,5
3.	18,7	18,5	19,4	18,9	18,1
4.	20,6	19,1	22,8	18,8	23,0
5.	24,8	24,6	27,6	20,4	34,4
Az alsó és felső ötöd hányadosa	1,70	1,58	2,42	1,11	4,71

Ennek ellenére figyelemre méltó, hogy míg a fenntartási költségek ötödeiben csaknem ötszörös a legmagasabb és a legalacsonyabb költségű lakások kiadása, addig a tartós fogyasztási cikkeknel ez az arány csupán két és félszeres, a lakások értéke szerinti ötödökben alig több mint másfélszeres. A háztartások jövedelme szerinti és lakásminőség alapján számított ötödökben pedig alig van különbség. Ez utóbbi okára ismét rávilágítanak a korábban elmondottak: a hazai lakásállomány egyik fő jellemzője, hogy a relatíve rosszabb minőségű, tág értelemben gyengébb komfortot nyújtó lakások fenntartása drágább. Ez pedig kiegyenlíti az előbbi mutatók tekintetében számított különbségeket.

Ezek az eltérések tapasztalhatók a városokban is, csupán a községekben változik a kép, is itt a logikusan elvárható értékeket kapjuk: a jobb minőségű, nagyobb értékű lakások esetében itt már lényegesen nagyobbban az eltérések a fenntartási költség tekintetében. Ennek az az oka, hogy a községi lakásoknál – mivel lakótelep, magánbérlet nincs – már valóban érvényesülhet az, hogy a jobb minőségű, értékesebb, felszereltebb lakás fenntartása is arányosan többbe kerül.

A háztartások összetétele

Az egyes háztartástípusokat vizsgálva többféle következtetés is levonható aszerint, hogy melyik irányból indulunk el. A fenntartási költség abszolút mértékét nézve a gyermekes családok vannak a sor élén, itt a havi költség csaknem 25 százalékkal meghaladja az átlagot. A legkevesebbet – mondhatnánk természetesen – az egyedülállók fordítják lakásaik fenntartására. A jövedelem oldaláról közelítve azonban ez – az átlag 65 százalékát kitevő összeg –

jövedelmük 40 százalékát jelenti. Hasonlóan magas a jövedelemhez viszonyított arány a gyermeküket egyedül nevelő családoknál.

3.8. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a háztartások összetétele szerint

A háztartás összetétele	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Az átlagos fenntartási költség	A háztartási havi nettó jövedelem	N
	lakásfenntartási költség				
	ezer Ft	Ft			
Házaspár gyermek nélkül	18,2	250	94,3	27,1	2 552
Házaspár 1-2 gyermekkel	23,9	299	124,1	23,7	3 167
Házaspár 3-x gyermekkel	24,6	292	127,7	21,9	483
Egy szülő 1-2 gyermekkel	19,4	277	100,8	30,2	1 021
Egy szülő 3-x gyerek	21,7	289	112,5	24,8	83
Egyszemélyes háztartás	12,7	205	65,9	40,0	2 693
Több, családot nem alkotó házt.	17,7	274	92,1	28,9	163
Több család egy háztartásban	24,7	287	128,2	18,7	330
Több háztartás van a lakásban	23,9	263	124,3	18,9	262
Összesen	19,3	263	100,0	26,2	10 754

Hasonló arányokat mutat az egyes településtípusok szerinti vizsgálat is.

A háztartásfő iskolai végzettsége

A háztartásfő iskolai végzettsége szerint a lakásfenntartási költségek egyértelmű lineáris összefüggést mutatnak. Az egyik szerint a fenntartási kiadások abszolút értéke folyamatosan nő az iskolai végzettség emelkedésével, a jövedelemhez viszonyított aránya pedig csökken.

3. 9. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a háztartásfő iskolai végzettsége szerint

A lakás tulajdonformája	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Az átlagos fenntartási költség	A háztartási havi nettó jövedelem	N
	lakásfenntartási költség				
	ezer Ft	Ft			
8 általánosnál kevesebb	11,0	167	57,0	27,5	1 467
Általános iskola 8 osztály	15,8	226	81,9	28,1	2 466
Szakközépiskola	21,0	273	108,9	26,2	2 921
Szakközépiskolai érettségi	22,3	297	115,8	26,1	1 555
Gimnáziumi érettségi	21,7	308	112,7	28,3	831
Főiskolai oklevél	23,4	305	121,7	24,5	768
Egyetemi oklevél	26,7	332	138,5	22,8	746
Összesen	19,3	263	100,0	26,2	10 754

A diplomás háztartásfők lakásaiban a kiadás 2,4 szerese a legalacsonyabb végzettségűekének. A jövedelem százalékában számított különbségek már nem ilyen jelentősek, de kimutathatóak.

3. 10. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a háztartásfő iskolai végzettsége és településtípus szerint

A háztartás összetétele	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Fenntartási költség a háztartás havi nettó jövedelmének %-ában	N
	lakásfenntartási költség			
	ezer Ft	Ft		
Budapest				
Általános iskola és szakmunkásképző	19,0	342	29,7	942
Érettségi	22,7	352	28,2	683
Diplomás	26,0	355	23,8	566
Összesen	21,9	349	27,2	2 191
Városok				
Általános iskola és szakmunkásképző	17,6	252	27,6	2 894
Érettségi	21,4	303	26,6	1 215
Diplomás	24,2	309	23,3	737
Összesen	19,6	274	26,4	4 846
Községek				
Általános iskola és szakmunkásképző	15,7	199	25,4	3 018
Érettségi	22,9	246	25,5	488
Diplomás	25,4	269	23,8	211
Összesen	17,2	211	25,3	3 717

Az egyes településtípusokon vizsgálva is megállapítható ez a tendencia, azzal a különbséggel, hogy a városokban a kiadások a jövedelemhez viszonyított arányában, a községekben pedig abszolút mértékében vannak nagyobb különbségek.

A háztartásfő kora

A lakásfenntartási költségek közel azonos értékeket mutatnak a 60 év alatti korcsoportokban, és ennél 15-30 százalékkal alacsonyabbat a 60 év feletti korosztályoknál. Ezzel szemben ez a lényegesen alacsonyabb érték is az idősebbek jövedelmének csaknem 30 százalékát teszi ki. Ehhez hasonló magas arány csak a legfiatalabb háztartásfőjű családoknál fordul elő.

3. 11. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a háztartásfő korcsoportja szerint

A háztartásfő kora	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Az átlagos fenntartási költség	A háztartási havi nettó jövedelem	N
	lakásfenntartási költség				
	ezer Ft	Ft	%-ában		
-29 éves	21,3	335	110,7	30,3	744
30-39 éves	22,7	301	117,6	25,8	1 592
40-49 éves	23,3	291	120,9	24,5	2 318
50-59 éves	20,7	269	107,3	24,2	2 006
60-69 éves	16,5	232	85,4	29,1	1 895
70 éves és idősebb	13,0	195	67,3	29,1	2 199
Összesen	19,3	263	100,0	26,2	10 754

Az egyes településtípusoknál ezek a tendenciák a fővárosban még kiélezettebben jelentkeznek. A legidősebbek fenntartási költségei itt elérik jövedelmeik egyharmadát, de a városokban is közelítik annak 30 százalékát.

3. 12. tábla
A lakásfenntartási költség jellemzői a háztartásfő iskolai végzettsége és településtípus szerint

A háztartásfő kora	Egy lakásra jutó	Egy m ² -re jutó	Fenntartási költség a háztartás havi nettó jövedelmének %-ában	N
	lakásfenntartási költség			
	ezer Ft	Ft		
Budapest				
-29 éves	23,6	436	31,8	176
30-39 éves	23,9	379	24,7	289
40-49 éves	25,2	361	23,9	396
50-59 éves	24,2	353	24,3	414
60-69 éves	20,3	331	30,9	381
70 éves és idősebb	17,3	303	33,4	535
Összesen	21,9	349	27,2	2 191
Városok				
-29 éves	21,6	351	32,6	375
30-39 éves	23,2	321	26,7	721
40-49 éves	23,3	307	24,8	1 096
50-59 éves	20,8	278	24,2	933
60-69 éves	16,7	236	28,6	830
70 éves és idősebb	12,5	189	28,3	891
Összesen	19,6	274	26,4	4 846
Községek				
-29 éves	18,7	244	25,1	193
30-39 éves	21,3	251	25,4	582
40-49 éves	22,3	246	24,4	826
50-59 éves	18,2	212	24,0	659
60-69 éves	13,9	180	28,3	684
70 éves és idősebb	10,6	145	26,3	773
Összesen	17,2	211	25,3	3 717

4. A lakások nagyságának megfelelése

A társadalomstatistikai adatközlések egyik legfontosabb területe hosszú időn át a lakásszükségletre, a lakáshiányra vonatkozó számítások közzététele volt. A hagyományos megközelítés a háztartások és a lakások számát vetette egybe, az eltérésekből következtetve a lakáshiány nagyságára. Mivel a kilencvenes évek közepére a háztartások lakásszámhoz viszonyított többlete eltűnt, ettől az időtől kezdve a lakáshelyzet értékelésében egyre inkább a strukturális és minőségi problémák feltárása kerül előtérbe⁹.

E vizsgálódások sorába illik, ennek ellenére már hagyományosnak tekinthető azoknak a számításoknak a közzétevése, melyek a lakások zsúfoltságát, a lakásnagyság megfelelését mérték. Ezekre a számításokra teljes körű vagy teljeskörűsíthető adatfelvételek után kerülhet sor. A számítás lényege, hogy a lakás méretét a lakásban lakó személyek összetételével veti össze, azt is figyelembe véve, milyen kapcsolatban állnak egymással.¹⁰ Ezek a számítások 1980-ban készültek el először, így a jelen felvétel adataival együtt már közel húsz éves időszakra visszatekintő adatsor áll rendelkezésünkre.

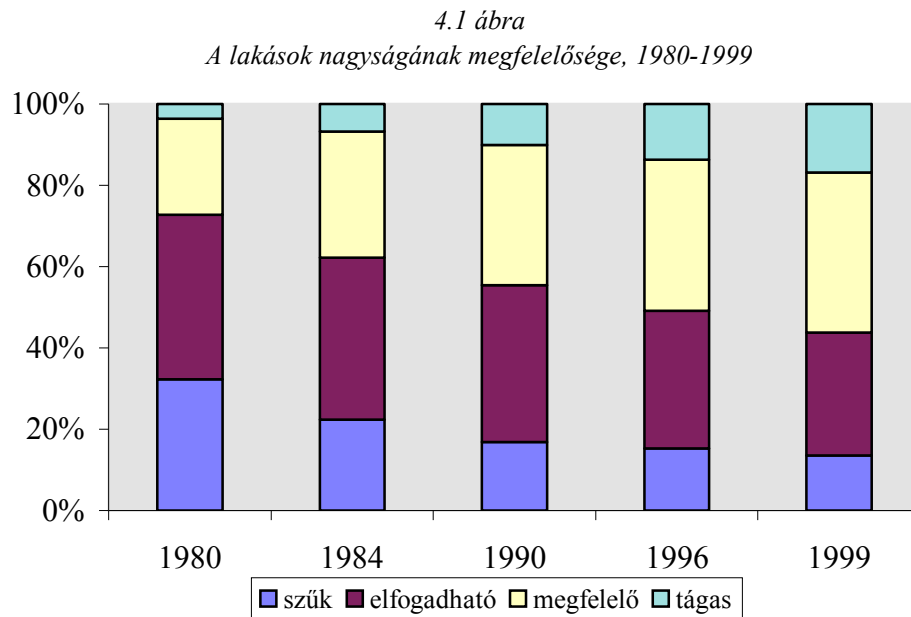
4.1 tábla
A lakások nagyságának megfelelése, 1980–1999

Év	Szűk		Elfogadható		Megfelelő		Tágas	
	lakásban élő háztartások aránya, (%)							
	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest
1980	32,3	33,6	40,4	43,4	23,6	19,4	3,7	3,6
1984	22,4	23,3	39,8	44,5	21,1	26,7	6,7	5,5
1990	16,9	20,4	38,6	43,7	34,4	28,1	10,1	7,7
1996	15,2	15,9	34,0	39,4	37,1	32,9	13,7	11,7
1999	13,5	13,3	30,0	35,8	39,4	36,2	17,1	14,7

⁹ A mennyiség lakáshiány, illetve -többlet számítását lásd „A lakásállomány minősége, állapota” c. kiadványban. KSH, 1998.

¹⁰ *Szűk* az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. *Szűk* a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek. *Elfogadható* a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek nem házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy félszoba is elfogadhatónak minősült. *Megfelelő* a lakás, ha az elfogadható nagyságnál 1, esetenként fél szobával nagyobb. Végül *tágas* a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb.

A felvétel eredményei szerint folytatódott a zsúfolt vagy éppen elfogadható lakások arányának csökkenése. 1980-ban 1,2 millió, 1990-ben 660 ezer háztartás¹¹ élt szűk lakásban. 1999 nyarán a háztartások 13,5 százalékát, mintegy 530 ezer háztartást találunk túlszűfolt lakásban. Ezekben a lakásokban összesen közel 2,4 millióan élnek. Ennél jóval több, 3,3 millió azoknak a száma, akik lakása elfogadható nagyságúnak tekinthető.



Hasonlóan az évtized első feléhez, 1996 után is meghatározó volt a demográfiai folyamatok szerepe a zsúfoltság alakulásában. Bár a lakásépítés száma évről évre alacsonyabb, a háztartások létszámának csökkenése következtében továbbra is érzékelhetően csökken a zsúfoltság. Ezt az összefüggést támasztja alá, hogy a 60 éves és idősebb korosztály körében, ahol eddig is a legalacsonyabb volt, tovább csökkent a szűk lakásban lakók aránya. Ez a korosztály többnyire (az esetek több mint háromnegyedében) csak akkor él zsúfolt körülmények között, ha otthonát felnőtt gyermekeivel, esetleg azok családjával is kénytelen megosztani.

¹¹ Igazodva a korábbi gyakorlathoz, 1999-re vonatkozóan is a háztartásokat tekintettük a számítás egységének, vagyis azokban a lakásokban, ahol több háztartás él, mindegyik háztartást külön-külön elszámoltuk.

4.2 tábla

A szűk lakásban élő háztartások aránya a háztartásfő kora szerint, 1990–1996

A háztartásfő kora, év	1980	1984	1990	1996	1999
34 éves és fiatalabb	48,4	36,8	28,0	28,4	26,4
35–49 éves	36,8	28,2	20,8	18,9	20,0
50–59 éves	26,0	16,2	13,0	11,4	11,3
60 éves és idősebb	17,6	10,4	7,5	6,1	4,7
Összesen	32,3	22,4	16,9	15,2	13,5

1996-hoz képest kissé még növekedett is a szűk lakásban lakó középkorúak aránya. Ennek oka, hogy sokan azok közül, akik időközben a legfiatalabb generációkból átléptek ebbe a korcsoportba, nem tudtak lakáshelyzetükön érdemlegesen változtatni. Ugyanakkor a helyükre lépő legfiatalabb korosztály helyzete némi javulást mutat.

A létszámukhoz képest tágas lakásban lakó háztartások leggyakrabban maguk építették otthonukat. Ezen kívül csak azok a háztartások fordulnak elő kissé gyakrabban az átlagosnál a tágas lakásokban, akik örökölték a lakást. Érdekes, hogy az öröklők aránya az ellenkező oldalon, a zsúfolt lakások között is kissé magasabb az átlagosnál, és csak az elfogadható méretű lakások között marad átlag alatti. Egyébként a szűk lakásban lakók között leggyakrabban a bérlakásban lakókat találjuk, és e tekintetben a magánlakást bérlők helyzete is hasonló. Az önkormányzati lakásokra leginkább az elfogadható kategóra a jellemző, ezzel szemben azok, akik megvásárolták lakásukat az önkormányzattól, általában ennél jobb körülmények között élnek: 44 százalékuk lakásmérete megfelelő.

4.3 tábla

A lakás nagyságának megfelelése a lakáshoz jutás módja szerint (%)

Megnevezés	Szűk	Elfogadható	Megfelelő	Tágas	Összesen	N
Építette	11,0	22,0	40,7	26,3	100,0	2 942
Új lakást vásárolt	11,0	35,4	41,8	11,8	100,0	975
Használt lakást vásárolt	13,2	32,3	40,0	14,5	100,0	3 190
Vásárolta önkormányzattól	10,0	34,6	44,0	11,4	100,0	1 205
Örökölte	14,9	26,7	40,0	18,4	100,0	1 631
Bérli magánszemélytől	23,8	38,1	29,3	8,8	100,0	357
Bérli önkormányzattól	29,2	44,7	20,4	5,7	100,0	625
Egyéb	11,5	27,1	46,4	15,0	100,0	114
Összesen	13,5	30,1	39,4	17,0	100,0	11 039

A zsúfoltság enyhülésével a lakók elégedettsége egyre növekvő. Ez nem is meglepő, sokkal inkább az, hogy a zsúfolt lakásban lakók több mint fele még így is elégedett lakásával,

vagy legalábbis elfogadja helyzetét. A zsúfolt lakásban lakóknak kevesebb mint negyede látja úgy, hogy öt éven belül lakást változtathat. A következő tábla adatai arra utalnak, hogy a zsúfoltsággal a rossz lakásminőség és a kifogásolható környezet is gyakran együtt jár.

4.4 tábla
A lakás nagyságának megfelelése a lakással való elégedettség szerint (%)

Megnevezés	Szűk	Elfogadható	Megfelelő	Tágas	Összesen
Elégedett	57,6	69,6	80,0	84,0	74,5
Elégedetlen, ennek oka	a három lehetséges válasz előfordulása a megfelelő háztartások %-ában				
környék	25,4	21,5	15,3	14,8	18,5
a lakás állapota	16,6	9,6	4,8	3,1	7,5
a lakás kicsi	21,9	7,4	1,8	0,7	6,0
a lakás típusa	5,4	4,8	3,0	0,9	3,5
nincs önálló lakása	4,8	1,4	0,9	0,5	1,5
drága a fenntartása	10,4	9,8	8,5	9,7	9,3

Összefoglalás

A rendszerváltás után tíz évvel a KSH önálló lakásfelvétel keretében tekintette át az átalakuló magyar lakásszektor jellemzőit. Az eltelt egy évtized már elegendő távolságot teremt arra, hogy az alapvető változások – a statisztika számára is érzékelhetően – felmérhetők legyenek, nevezetesen, hogy a piacgazdaság kiépülése milyen hatással volt, van a lakásszektorra. Felvételünk egyik fő célja az volt, hogy a korábbi lakásfelvételekkel szemben most a lakásügy értékadatainak megismerésére helyezzük a hangsúlyt, bemutassuk azokat a folyamatokat, amelyek a folyamatos lakásstatisztika által eddig nem voltak megfigyelhetők.

Az 1999-ben lezajlott „Lakásviszonyok” című felvétel eredményei alapján arra törekedtünk, hogy ismertessük a magyarországi lakáspiac működésének legfőbb sajátosságait, az elmúlt tíz évben a lakásállomány korszerűsítésben, felújításában történt változásokat, a lakásfenntartás költségeinek mértékét, a háztartási jövedelemhez viszonyított arányát, a lakások piaci árára vonatkozó információkat.

1. A lakásárakat alakító tényezőkkel kapcsolatosan megállapítottuk, hogy meghatározó szerepe van a földrajzi elhelyezkedésnek. Az átlagos lakásárakat vizsgálva az egyes régiók között mintegy háromszoros, a településtípusok között ennél is nagyobb különbségeket tapasztaltunk. A lakásárak nagy területi különbségeit megfigyelhettük a budapesti kerületek között illetve az agglomerálódó településegységek vonzáskörzetébe tartozó és az azokon kívül eső községek árszínvonalában is. Ugyanakkor a hasonló árszínvonalú területeken belül az eltérő minőségű lakások négyzetméterárai már sokkal kisebb mértékben térnek el egymástól, ritkán haladva meg a másfél-kétszeres értéket.

A lakásárakat alakító tényezők számbavétele mellett arra is választ kerestünk, hogyan jellemezhető a háztartások helyzete a lakás értéke, a háztartási jövedelem és a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság összefüggésében. Általában megállapítható, hogy a háztartások egyes csoportjai között a lakás értékét vizsgálva nem találtunk olyan nagyarányú egyenlőtlenségeket, mint akár a jövedelem, akár a háztartás felszereltsége terén. Ebből arra következtettünk, hogy sok, viszonylag alacsony jövedelmű család lakásértékét tekintve kedvezőbb helyzetben van, míg mások lakásszínvonala nem felel meg a háztartás jövedelmi szintjének. Az okokat vizsgálva alapvető eltéréseket találtunk e tekintetben a háztartások két legnagyobb csoportja között, ott, ahol a háztartásfő aktív kereső, és ott, ahol nyugdíjas. A Magyarországon hagyományosan alacsony lakásmobilitás mellett természetesnek tűnik, hogy a nyugdíjas háztartások többségére a jövedelemhez képest magas lakásérték jellemző, míg az

aktív keresők zöménél ennek éppen az ellenkezőjét tapasztaltuk. A háztartási jövedelmek csökkenése mellett azonban kimutatható volt a támogatások eltérő igénybevételének hatása is azoknál, akiknek lakásértéke meghaladja a jövedelem szintjét. Ebben a körben ugyanis számottevően nagyobb arányban találtunk olyan háztartásokat, akik új lakást építettek, ami (bár a lakástámogatások az elmúlt évtizedekben számtalanszor átalakultak) általában a leginkább lehetővé tette a támogatásokhoz, kedvezményekhez való hozzájutást. A harmadik tényező, mely a lakásértéket a jövedelmi szint fölé emelheti, a családokon belüli felhalmozás, a vagyonátadás. Ennek jelentősége azonban alig volt kimutatható, az adatok arra utaltak, hogy az ingatlan öröklése vagy családi támogatás révén viszonylag kevesen jutnak jövedelmi szintjüket meghaladó értékű lakáshoz.

A lakásérték és a jövedelem viszonya meghatározónak bizonyult a háztartások lakáspiaci viselkedése szempontjából. Elsősorban azok elégedetlenek lakásukkal és azok akarnak lakást változtatni, akiknél a jövedelem haladja meg a lakásértéket. Ezzel szemben az értékesebb lakásban lakó alacsonyabb jövedelmű háztartások, bár érzékelik a lakásfenntartási költségek növekedését, általában nem szeretnék elköltözni. Őket a lakáspiaci intézmények kialakulatlanlansága is visszatartja a költözéstől, félnek a lebonyolítás nehézségeitől, a vagyonvesztéstől és nehezebben tájékozódnak a lehetőségek, az árak között, ami növeli bizonytalanságukat.

Mindezek következtében jelenleg a lakáspiacon aktív háztartások többsége azok közül kerül ki, akik magasabb jövedelmükhöz kívánják igazítani lakásszínvonalukat. Terveik megvalósítása szempontjából döntő jelentőségű, hogyan alakul a jövőben a lakásépítések száma, épülnek-e kellő számban olyan minőségű lakások, melyek több családnak is lehetővé teszik a felfelé mozgást a lakásrendszeren belül.

2. A lakásberuházások értékének vizsgálatánál a lakásokat a 10 év alatt elvégzett munkák jellege szerint soroltuk be. A legtöbb lakásban csak a legalacsonyabb értékű karbantartási munkákra került sor, s az összességében is legjelentősebbnek számító átalakítási munkákat végezték a legkevesebb lakásban. A karbantartások jelentős részét a lakosság saját maga végezte, a korszerűsítéseket inkább kivitelezővel végeztette, s minden fajta munkára jellemző a mindkét kivitelezési mód együttes előfordulása is. A kivitelezés módjai közül ez utóbbi változat bizonyult a legdrágábbnak.

A különböző jellegű munkák értékének nagyságrendi különbségeiből következik, hogy a beruházás nagyságát elsősorban az átalakítások befolyásolták. Az átalakítási munkák a figyelembe vett lakásállománynak 9 százalékát érintették, de az ilyen jelleggel beruházott

összeg négyszer akkora arányt képviselt a beruházások között. Ezek a munkák elsősorban a községi lakásokban valósultak meg, a becsült összértékük nagyobb része ugyanakkor a nagyvárosok lakásaiba került.

Az 1 lakásra jutó legmagasabb beruházási átlagérték (900 ezer Ft) az 1990 után épült lakásokhoz kapcsolódik, ami összefüggésben van a szakaszos építkezéssel: a beköltözéssel nem fejeződik be, hanem tovább folytatódik az építkezés bővítéssel, tetőtérbeépítéssel. A beruházások nagysága leginkább az épületek jellege szerint differenciálódik. A többszintes iker- vagy családi házak lakásaiba az átlagos érték több mint kétszeresét investálták, s ez több mint négyszer annyi, mint amit átlagosan a lakótelepek panellakásaira fordítottak. A figyelembe vett lakásállomány fele tartozik az iker- vagy családi házak kategóriájába, ugyanakkor ide került a beruházott összeg 70 százaléka. Bármely más jellegű épületben a lakások minőségi javítására szolgáló összegek nem érik el az átlagos értéket.

Bármely településtípusra érvényes, hogy az átlagosnál kisebb értékűek azok a lakások, amelyekben csak karbantartás történt, a nagyvárosokban pedig nemcsak relatíve érnek kevesebbet, de ezek a legolcsóbb lakások. A lakásberuházásokat a lakások minőségi ötödökre bontása mentén vizsgálva megfigyelhető, hogy a legrosszabb minőségű lakásokban a kisértékű beruházások domináltak, míg javuló lakásminőségnél az egyre értékesebb nagyobb munkák felé tolódott el a beruházási összeg. Ez a lakások felső ötödénél már azt jelenti, hogy a beruházások nagyobbik felét átalakítási munkára költötték. A nagyösszegű beruházások nagyobb arányban kapcsolódnak a magasabb jövedelmű háztartásokhoz, ugyanakkor azokban a lakásokban, ahol 1990 óta semmiféle munkát nem végeztek, több mint felerészben az alsó két jövedelmi ötödhöz tartozó háztartás él.

3. A felvétel adatai szerint a lakásfenntartási költségek havi összege országos átlagban meghaladta a 19 ezer forintot, amely a háztartási jövedelem több mint egynegyedét jelentette. Ez azt jelzi, hogy a korábbi évek átlagaihoz képest jelentősen emelkedtek a lakásfenntartás költségei, és feltétlenül nagyobb ütemben, mint a jövedelmek. Ez részben érthető is, ha figyelembe vesszük, hogy az elmúlt években váltak csaknem teljeskörűen piacivá a lakásfenntartásban szerepet játszó szolgáltatások árai, miközben a jövedelmek emelkedése ennél lényegesen alacsonyabb volt. A felvétel adatai immár számszerűen is mutatták azt az ellentmondást, hogy a lakásállomány legrosszabb minőségű szeletét kitevő lakótelepi panellakások körében a legdrágább a fenntartási költség.

4. A lakáshiány becslésére végzett számítások immár 20 éves hagyományát folytatva a felvétel eredményeire támaszkodva elkészítettük a lakásmegfelelőségre vonatkozó legfrissebb

adatokat is. Az elsősorban a laksűrűsége vonatkozó szempontok szerint elvégzett számítások szerint a szűk (a normák szerint nem elfogadható) lakások aránya az állomány egyharmadáról 14 százalékára csökkent a vizsgált húsz év alatt. Ez azt jelenti, hogy amíg 1980-ban 1,2 millió, tíz évvel később 660 ezer háztartás élt a normák szerint nem elfogadható körülmények között, addig 1999-ben számuk 530 ezer volt. A legnagyobb átrendeződés az egyes tulajdoni formák között történt. Amíg 1980-ban kiegyenlített volt a túlszűfolt lakások aránya az egyes csoportokban, és a magántulajdonú lakások körében folyamatos javulás tapasztalható az elmúlt két évtizedben, addig az önkormányzati lakások között a nem elfogadható laksűrűségűek aránya ma is csaknem ugyanannyi, mint 1980-ban volt.

Az elemzések tapasztalatait összegezve megállapítható, hogy a kilencvenes években végbement nagyfokú társadalmi polarizáció a lakásszektort sem hagyta érintetlenül, mind a lakáspiacon, mind a lakosság lakáskörülményeiben érzékelhető a különbségek növekedése, így egyre határozottabban elkülönül a háztartásoknak az a köre mely nem képes lépést tartani a lakásszektorban egyébként széles körben megfigyelhető fejlődéssel.

Táblázatok

Az 1.2. fejezet táblázatai

**1. A lakásérték ötödök alsó kategóriahatárai a számítás alapjául szolgáló területi egységekben (ezer Ft)
A regressziós becslés eredményei**

Területi egység	A lakásérték				N
	2.	3.	4.	5.	
	ötöde				
Közép-Magyarország					
Budapest	3 272	4 271	5 792	8 949	2 191
Többi város	3 357	4 225	5 622	7 269	418
Község vonzáskörzetben	5 345	6 969	8 717	10 266	287
Község vonzáskörzeten kívül	3 488	4 361	5 239	6 382	262
Közép-Dunántúl					
Megyeszékhely	2 503	3 024	3 748	7 426	248
Többi város	2 239	2 849	3 694	5 469	377
Község vonzáskörzetben	3 253	4 058	5 570	7 324	131
Község vonzáskörzeten kívül	2 272	3 282	4 202	5 452	363
Nyugat-Dunántúl					
Megyeszékhely	3 475	3 985	5 243	8 400	276
Többi város	3 503	4 265	5 849	8 456	276
Község vonzáskörzetben	3 343	4 960	6 685	8 339	196
Község vonzáskörzeten kívül	1 954	2 854	3 555	4 453	258
Dél-Dunántúl					
Megyeszékhely	2 273	2 840	3 402	5 350	285
Többi város	1 914	2 687	3 827	5 000	290
Község vonzáskörzetben	2 459	3 127	4 344	5 682	54
Község vonzáskörzeten kívül	961	1 627	2 263	3 122	399
Észak-Magyarország					
Megyeszékhely	1 715	2 154	2 653	5 121	313
Többi város	1 712	2 180	3 264	4 355	383
Község vonzáskörzetben	1 606	2 565	3 278	4 493	58
Község vonzáskörzeten kívül	1 160	1 765	2 437	3 260	589
Észak-Alföld					
Megyeszékhely	2382	2879	3 504	5 325	413
Többi város	1921	2712	3 522	4 280	588
Község vonzáskörzetben	2440	2659	3 801	4 607	32
Község vonzáskörzeten kívül	1049	1662	2 362	3 182	535
Dél-Alföld					
Megyeszékhely	2528	2973	3 972	5 814	372
Többi város	2030	2846	3 875	5 112	607
Község vonzáskörzetben	1839	2354	2 666	3 056	32
Község vonzáskörzeten kívül	1038	1660	2 380	3 063	521

2. A háztartások megoszlása a lakásérték ötödeiben a háztartásfő foglalkozási csoportja szerint¹²

%

Megnevezés	Nem tulajdona a lakás	A lakásérték					Összesen	N
		1.	2.	3.	4.	5.		
		ötöde						
Felső vezető, felsőszintű értelmiségi	6,0	8,2	14,3	18,2	24,6	28,7	100,0	1 044
Alsószintű vezető, alsószintű értelmiségi	9,4	11,8	17,8	18,5	20,2	22,2	100,0	1 263
Rutin szellemi, irodai foglalkozású	12,1	16,7	19,9	17,7	17,8	15,7	100,0	565
Rutin szolgáltatási foglalkozású	12,2	14,3	19,4	18,6	17,3	18,2	100,0	467
Önálló alkalmazottal	3,2	4,0	11,3	19,4	13,0	49,2	100,0	90
Önálló alkalmazott nélkül	5,9	9,2	10,5	16,5	22,0	35,8	100,0	456
Mezőgazdasági önálló	1,1	6,9	15,0	16,9	29,4	30,6	100,0	148
Közvetlen irányító	1,9	10,4	20,2	23,9	17,0	26,6	100,0	150
Kepzett munkás	8,5	15,3	15,9	19,4	20,7	20,2	100,0	2 420
Kepzetlen munkás	11,0	21,1	20,0	17,4	15,8	14,7	100,0	2 902
Mezőgazdasági munkás	2,3	27,3	22,3	20,2	16,5	11,4	100,0	1 068
Eltartott	22,8	21,0	16,9	15,8	15,7	7,8	100,0	181
Összesen	8,7	16,5	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	10 754

3. A háztartások megoszlása a háztartási jövedelem ötödeiben a háztartásfő foglalkozási csoportja szerint

%

Megnevezés	A háztartási jövedelem					Összesen	N
	1.	2.	3.	4.	5.		
	ötöde						
Felső vezető, felsőszintű értelmiségi	4,6	10,2	18,3	18,9	47,9	100,0	1 044
Alsószintű vezető, alsószintű értelmiségi	11,3	16,8	21,4	19,1	31,4	100,0	1 263
Rutin szellemi, irodai foglalkozású	33,2	19,8	16,5	16,8	13,6	100,0	565
Rutin szolgáltatási foglalkozású	25,3	23,7	22,0	18,0	11,0	100,0	467
Önálló alkalmazottal	0,9	8,6	8,3	25,2	57,0	100,0	90
Önálló alkalmazott nélkül	3,5	11,3	14,9	26,8	43,5	100,0	456
Mezőgazdasági önálló	9,2	9,6	15,1	27,6	38,5	100,0	148
Közvetlen irányítók	6,4	13,7	25,1	15,4	39,5	100,0	150
Kepzett munkás	13,1	20,1	25,6	25,3	16,0	100,0	2 420
Kepzetlen munkás	28,3	23,0	19,7	19,2	9,8	100,0	2 902
Mezőgazdasági munkás	37,4	31,2	13,0	11,9	6,4	100,0	1 068

¹² A kategóriák leírását lásd a foglalkozási rétegződés modelljei c. kiadványban (V. sz. rétegmodell). KSH, 1999

Eltartott	46,5	18,3	14,9	14,8	5,5	100,0	181
Összesen	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	100,0	10 754

4. A háztartások a lakásérték ötödeiben a háztartásfő iskolai végzettsége és településtípus szerint

Legmagasabb iskolai végzettség	Nem tulajdona a lakás	A lakásérték					Összesen	N
		1.	2.	3.	4.	5.		
		ötöde						
Budapest								
Általános iskola 8 oszt. alatt	29,7	15,9	15,2	15,9	12,3	10,9	100,0	138
Általános iskola 8 osztály	32,2	16,2	15,5	12,2	9,9	14,0	100,0	390
Szaktanácsképző	20,6	14,1	15,2	17,0	14,1	19,1	100,0	414
Szakközépiskolai érettségi	15,7	12,1	18,9	17,2	17,2	19,0	100,0	405
Gimnáziumi érettségi	16,8	10,9	19,3	17,5	19,1	16,4	100,0	278
Főiskolai oklevél	8,5	11,8	15,4	21,9	22,4	19,9	100,0	225
Egyetemi oklevél	6,3	6,3	11,0	17,3	29,4	29,6	100,0	341
Összesen	18,4	12,4	15,8	16,7	17,7	19,1	100,0	2 191
Városok								
Általános iskola 8 oszt. alatt	11,8	22,7	19,8	18,3	16,3	11,2	100,0	560
Általános iskola 8 osztály	10,9	22,3	15,7	18,5	17,7	14,9	100,0	980
Szaktanácsképző	8,0	14,9	16,3	18,0	21,6	21,1	100,0	1 354
Szakközépiskolai érettségi	6,3	13,6	21,5	18,9	18,0	21,7	100,0	803
Gimnáziumi érettségi	8,4	15,8	21,3	17,3	18,1	19,1	100,0	412
Főiskolai oklevél	6,4	12,6	16,5	20,1	20,0	24,5	100,0	407
Egyetemi oklevél	9,1	8,0	14,8	17,8	19,3	31,0	100,0	330
Összesen	8,7	16,5	17,8	18,4	19,0	19,6	100,0	4 846
Községek								
Általános iskola 8 oszt. alatt	1,2	32,7	26,1	22,2	12,2	5,6	100,0	769
Általános iskola 8 osztály	2,0	23,4	24,1	19,8	18,1	12,6	100,0	1 096
Szaktanácsképző	2,0	13,3	14,5	17,0	25,0	28,1	100,0	1 153
Szakközépiskolai érettségi	5,0	7,0	12,7	20,6	20,9	33,8	100,0	347
Gimnáziumi érettségi	2,3	7,3	14,3	27,5	21,1	27,4	100,0	141
Főiskolai oklevél	13,6	8,4	8,4	14,3	19,8	35,5	100,0	136
Egyetemi oklevél	10,0	2,7	8,9	16,8	28,2	33,4	100,0	75
Összesen	2,7	19,1	19,2	19,5	19,6	19,8	100,0	3 717
Ország összesen								
Általános iskola 8 oszt. alatt	8,0	27,2	22,6	20,1	13,8	8,3	100,0	1 467
Általános iskola 8 osztály	10,4	21,8	19,3	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	<i>1 555</i>
Gimnáziumi érettségi	10,3	12,7	19,5	19,0	18,9	19,5	100,0	<i>831</i>
Főiskolai oklevél	8,3	11,6	14,8	19,6	20,6	25,1	100,0	<i>768</i>
Egyetemi oklevél	7,9	6,7	12,4	17,5	24,8	30,6	100,0	<i>746</i>
Összesen	8,7	16,5	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	<i>10 754</i>

5. A háztartások a lakásérték és a háztartási jövedelem, valamint a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság ötödei szerint

Megnevezés	Nem tulajdona a lakás	A lakásérték					Összesen	N
		1.	2.	3.	4.	5.		
		ötöde						
A háztartási jövedelem ötödei		Szám (ezer)						
1.	81	206	172	143	105	57	765	2 152
2.	68	164	156	154	134	90	765	2 157
3.	85	118	137	146	142	137	765	2 159
4.	55	91	126	139	172	182	765	2 154
5.	42	53	93	123	173	282	765	2 132
Összesen	332	632	683	705	725	749	3826	10 754
		Az összes háztartás százaléka						
1.	2,1	5,4	4,5	3,7	2,8	1,5	20,0	
2.	1,8	4,3	4,1	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	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	
A tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság ötödei		Szám						
1.	128	261	171	130	89	57	837	
2.	52	133	152	150	145	91	723	
3.	68	96	137	154	157	125	737	
4.	51	90	126	140	168	185	762	
5.	33	52	97	130	166	291	769	
Összesen	332	632	683	705	725	749	3826	
		Az összes háztartás százaléka						
1.	3,4	6,8	4,5	3,4	2,3	1,5	21,9	
2.	1,4	3,5	4,0	3,9	3,8	2,4	18,9	
3.	1,8	2,5	3,6	4,0	4,1	3,3	19,2	
4.	1,3	2,4	3,3	3,7	4,4	4,8	19,9	
5.	0,9	1,4	2,5	3,4	4,3	7,6	20,1	
Összesen	8,7	16,5	17,9	18,4	19,0	19,6	100,0	

6. A háztartások a jövedelem és a tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság ötödeiben

Megnevezés	A háztartási jövedelem					Összesen	N	
	1.	2.	3.	4.	5.			
	ötöde							
		Szám						
1.		412	217	108	72	27	837	2 362
2.		205	231	154	93	39	723	2 033
3.		108	158	215	161	95	737	2 080
4.		29	105	173	235	220	762	2 124
5.		11	55	114	205	384	769	2 155
Összesen		765	765	765	765	765	3826	10 754
		Az összes háztartás százaléka						
1.		10,8	5,7	2,8	1,9	0,7	21,9	
2.		5,4	6,0	4,0	2,4	1,0	18,9	
3.		2,8	4,1	5,6	4,2	2,5	19,2	
4.		0,8	2,7	4,5	6,1	5,7	19,9	
5.		0,3	1,4	3,0	5,4	10,0	20,1	

Összesen 20,0 20,0 20,0 20,0 20,0 100,0

7. A saját tulajdonú lakásban lakó háztartások a jövedelem és a lakásérték szerinti ötödökben

%

A háztartási jövedelem ötödei	A lakásérték					Összesen
	1.	2.	3.	4.	5.	
	ötöde					
Összes, tulajdonos által lakott lakás						
1.	5,9	4,9	4,1	3,0	1,6	19,6
2.	4,7	4,5	4,4	3,8	2,6	20,0
3.	3,4	3,9	4,2	4,1	3,9	19,5
4.	2,6	3,6	4,0	4,9	5,2	20,3
5.	1,5	2,7	3,5	4,9	8,1	20,7
Összesen	18,1	19,5	20,2	20,8	21,4	100,0
Aktív kereső háztartásfővel						
1.	0,7	0,6	0,4	0,3	0,2	2,1
2.	2,9	2,8	2,3	1,7	1,3	11,0
3.	3,6	3,6	3,8	3,2	3,2	17,3
4.	4,0	5,5	5,9	7,2	8,0	30,6
5.	2,7	4,9	6,5	9,1	15,8	38,9
Összesen	13,9	17,3	18,9	21,5	28,5	100,0
Nyugdíjas háztartásfővel						
1.	10,3	9,2	7,6	5,5	2,9	35,5
2.	6,0	6,0	6,5	5,7	3,9	28,0
3.	3,0	4,0	4,5	4,7	4,6	20,8
4.	1,2	1,9	2,2	2,8	2,7	10,8
5.	0,4	0,7	0,9	1,4	1,3	4,8
Összesen	21,0	21,8	21,8	20,1	15,4	100,0
A háztartásfő munkanélküli, eltartott vagy egyéb						
1.	11,5	4,5	5,4	4,5	2,4	28,3
2.	8,2	4,8	4,1	5,5	2,3	25,0
3.	4,3	6,5	4,7	5,8	4,0	25,3
4.	3,0	2,7	2,3	3,9	4,0	15,9
5.	1,0	0,9	1,1	0,9	1,6	5,5
Összesen	28,1	19,3	17,6	20,6	14,4	100,0

A 4. fejezet táblázatai

**1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint
Budapest**

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								%
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		Összes háztar- tás
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1980									
24 éves és fiatalabb	31,5	21,3	24,2	10,3	9,0	0,6	3,0	0,1	100,0
25–29 éves	33,2	21,3	26,9	6,1	9,5	0,7	2,1	0,1	100,0
30–34 éves	30,0	16,0	33,7	5,1	13,0	0,4	1,6	0,2	100,0
35–39 éves	26,9	13,4	38,2	5,1	13,8	0,6	1,8	0,2	100,0
40–44 éves	25,6	11,9	37,9	6,1	15,8	0,8	1,6	0,3	100,0
45–49 éves	22,8	11,0	33,9	8,8	18,9	1,5	2,9	0,2	100,0
50–54 éves	20,0	10,2	34,8	8,7	21,4	1,8	3,1	-	100,0
55–59 éves	16,1	7,7	31,5	11,6	25,0	2,3	5,7	0,1	100,0
60–64 éves	13,1	8,6	31,5	15,2	22,8	2,4	6,2	0,2	100,0
65–69 éves	11,2	7,9	29,0	18,7	23,2	4,4	5,3	0,3	100,0
70 éves és idősebb	11,1	10,9	27,8	24,1	18,0	3,6	4,1	0,4	100,0
Összesen	21,2	12,4	31,8	11,6	17,5	1,9	3,4	0,2	100,0
1984									
24 éves és fiatalabb	25,3	15,0	30,7	10,6	14,6	0,8	2,9	0,1	100,0
25–29 éves	25,9	15,2	33,6	6,7	14,0	0,7	3,3	0,6	100,0
30–34 éves	28,7	10,6	37,0	5,4	15,3	0,7	2,2	0,1	100,0
35–39 éves	25,3	7,6	40,1	5,1	18,0	0,8	2,9	0,2	100,0
40–44 éves	23,1	5,0	41,8	5,2	19,9	1,1	3,7	0,2	100,0
45–49 éves	18,1	5,8	39,7	6,4	24,4	0,9	4,2	0,5	100,0
50–54 éves	13,4	5,3	36,1	7,4	30,5	1,4	5,5	0,4	100,0
55–59 éves	11,2	4,7	30,2	10,1	33,7	2,2	7,5	0,4	100,0
60–64 éves	7,5	4,3	29,6	12,9	33,1	4,2	8,0	0,4	100,0
65–69 éves	6,3	4,5	30,9	15,2	31,0	3,8	7,5	0,8	100,0
70 éves és idősebb	6,1	6,6	28,0	21,2	25,5	5,6	6,4	0,6	100,0
Összesen	16,2	7,1	34,1	10,4	24,3	2,4	5,1	0,4	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)
Budapest

%

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1990									
24 éves és fiatalabb	22,2	12,1	32,5	8,3	17,3	1,5	5,8	0,4	100,0
25–29 éves	22,5	12,3	35,2	7,7	16,7	1,0	4,4	0,2	100,0
30–34 éves	22,1	9,6	38,8	6,0	17,6	1,0	4,9	0,2	100,0
35–39 éves	20,7	6,6	40,7	5,5	20,0	1,1	5,2	0,3	100,0
40–44 éves	17,5	5,9	40,0	5,2	23,8	1,0	6,4	0,3	100,0
45–49 éves	14,3	5,1	39,3	5,6	26,9	1,4	7,0	0,3	100,0
50–54 éves	12,4	4,7	36,7	7,3	29,8	1,8	7,1	0,3	100,0
55–59 éves	9,2	4,1	31,9	9,0	34,1	2,4	8,9	0,4	100,0
60–64 éves	7,4	3,7	28,8	10,2	35,5	3,1	10,9	0,5	100,0
65–69 éves	6,3	3,5	29,1	12,0	34,7	3,6	10,2	0,6	100,0
70 éves és idősebb	7,3	4,7	28,9	17,6	27,1	4,8	8,9	0,7	100,0
Összesen	14,2	6,2	34,8	8,9	25,9	2,2	7,3	0,4	100,0
1996									
24 éves és fiatalabb	19,9	6,5	34,7	5,7	24,5	1,6	7,0	0,1	100,0
25–29 éves	21,8	4,9	37,0	4,3	26,3	0,6	4,9	0,1	100,0
30–34 éves	22,9	6,5	37,4	5,2	21,7	0,1	6,1	0,0	100,0
35–39 éves	20,7	4,9	37,9	3,0	25,1	0,5	7,6	0,3	100,0
40–44 éves	16,1	4,3	40,4	3,5	26,0	0,5	9,3	0,0	100,0
45–49 éves	15,0	3,4	37,8	3,4	27,5	0,4	12,1	0,4	100,0
50–54 éves	10,7	2,4	36,1	2,6	33,3	1,3	13,7	0,0	100,0
55–59 éves	10,1	2,5	31,0	5,1	37,4	0,9	12,7	0,4	100,0
60–64 éves	6,7	1,5	28,8	6,7	40,4	1,2	14,3	0,3	100,0
65–69 éves	5,2	2,2	27,3	8,1	39,6	2,6	14,9	0,0	100,0
70 éves és idősebb	3,6	2,1	28,7	9,0	38,0	2,7	15,4	0,5	100,0
Összesen	12,5	3,4	34,0	5,4	31,7	1,2	11,5	0,2	100,0
1999									
24 éves és fiatalabb	17,5	12,3	33,3	7,0	24,6	1,8	3,5		100,0
25–29 éves	17,7	10,3	33,9	3,7	24,9	0,7	8,8		100,0
30–34 éves	12,5	5,6	41,1	1,9	32,1	0,6	5,6	0,6	100,0
35–39 éves	22,7	4,0	31,4	2,7	24,7		14,5		100,0
40–44 éves	13,8	7,6	39,5	3,2	23,5	1,1	11,2		100,0
45–49 éves	13,8	4,7	38,0	3,9	25,2	0,9	13,5		100,0
50–54 éves	10,3	4,0	26,5	4,0	37,8	0,9	15,5	0,9	100,0
55–59 éves	12,9	2,7	26,6	4,1	33,0	0,5	20,2		100,0
60–64 éves	3,8	1,6	24,2	8,1	45,1	0,5	16,3	0,5	100,0
65–69 éves	3,4	1,0	24,5	7,4	42,2	1,5	20,1		100,0
70 éves és idősebb	1,5	0,7	26,2	9,0	43,7	3,0	15,3	0,6	100,0
Összesen	9,6	3,7	30,2	5,6	34,9	1,3	14,4	0,3	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)

Városok

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1980									
24 éves és fiatalabb	29,0	25,4	22,8	9,3	9,8	1,7	1,7	0,3	100,0
25–29 éves	25,4	20,5	30,2	7,4	13,4	1,7	1,1	0,3	100,0
30–34 éves	27,2	14,8	36,8	4,5	13,4	1,7	1,4	0,2	100,0
35–39 éves	24,7	13,8	36,1	6,8	14,9	1,8	1,7	0,2	100,0
40–44 éves	21,8	14,8	33,7	8,8	17,6	1,8	1,4	0,1	100,0
45–49 éves	17,5	14,0	30,3	11,0	20,3	3,3	3,1	0,5	100,0
50–54 éves	15,3	11,2	27,8	13,5	22,3	5,1	4,2	0,6	100,0
55–59 éves	10,0	11,9	21,6	17,3	24,7	8,4	4,9	1,2	100,0
60–64 éves	7,5	10,2	19,4	20,3	25,4	11,4	4,7	1,1	100,0
65–69 éves	4,8	10,5	16,5	27,7	20,4	14,5	4,1	1,5	100,0
70 éves és idősebb	5,4	13,9	14,1	36,7	13,6	12,4	2,4	1,5	100,0
Összesen	17,8	14,8	27,1	14,4	17,3	5,4	2,6	0,6	100,0
1984									
24 éves és fiatalabb	24,9	17,1	29,8	8,4	15,1	2,1	2,3	0,3	100,0
25–29 éves	21,8	11,1	37,6	7,7	16,2	2,3	2,8	0,5	100,0
30–34 éves	22,2	9,3	39,6	5,4	18,4	1,7	3,2	0,2	100,0
35–39 éves	22,4	7,4	38,1	4,9	20,9	1,9	4,0	0,4	100,0
40–44 éves	18,8	8,0	36,2	7,3	22,6	2,5	4,2	0,4	100,0
45–49 éves	13,9	8,2	33,8	9,6	24,3	4,1	5,4	0,7	100,0
50–54 éves	9,8	7,2	28,1	9,5	30,4	6,3	7,5	1,2	100,0
55–59 éves	5,9	4,7	22,6	13,2	33,8	9,0	9,2	1,6	100,0
60–64 éves	3,8	5,9	19,4	16,1	32,8	11,0	8,7	2,3	100,0
65–69 éves	3,4	5,5	18,1	16,5	32,1	13,9	8,1	2,4	100,0
70 éves és idősebb	3,4	6,8	17,0	28,9	19,4	16,9	5,5	2,1	100,0
Összesen	13,7	7,9	29,9	11,7	23,9	6,4	5,5	1,0	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)
Városok

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1990									
24 éves és fiatalabb	16,1	10,1	33,5	8,3	22,3	2,6	6,6	0,6	100,0
25–29 éves	15,9	9,4	39,2	6,1	21,9	1,7	5,3	0,4	100,0
30–34 éves	16,4	7,8	39,1	5,1	23,0	1,7	6,4	0,4	100,0
35–39 éves	15,2	6,3	38,0	5,1	26,0	2,0	7,1	0,4	100,0
40–44 éves	13,1	5,6	36,6	5,7	28,0	2,5	8,1	0,5	100,0
45–49 éves	10,6	5,9	33,5	7,4	29,8	3,4	8,9	0,6	100,0
50–54 éves	7,7	5,8	27,4	9,8	33,2	5,2	9,8	1,1	100,0
55–59 éves	4,9	4,6	21,3	10,8	36,4	8,3	12,3	1,5	100,0
60–64 éves	2,9	3,6	17,4	13,0	37,3	10,8	13,0	2,0	100,0
65–69 éves	2,4	3,3	15,9	15,8	34,6	13,7	12,0	2,4	100,0
70 éves és idősebb	2,7	4,1	15,4	24,6	25,5	17,6	7,6	2,5	100,0
Összesen	9,8	5,9	29,1	10,2	28,8	6,3	8,7	1,1	100,0
1996									
24 éves és fiatalabb	19,5	8,4	31,8	4,2	25,8	2,1	7,9	0,4	100,0
25–29 éves	17,9	7,3	36,6	4,2	25,7	2,0	5,7	0,5	100,0
30–34 éves	18,8	7,1	38,7	2,8	24,1	1,3	6,8	0,4	100,0
35–39 éves	16,0	5,8	37,3	3,2	27,5	1,0	8,9	0,3	100,0
40–44 éves	12,3	4,6	36,0	3,3	31,0	1,5	11,1	0,3	100,0
45–49 éves	9,2	2,8	32,7	4,8	33,8	2,0	14,4	0,3	100,0
50–54 éves	6,7	3,5	27,6	5,0	36,5	2,6	17,4	0,7	100,0
55–59 éves	4,5	3,4	21,5	6,5	41,0	4,6	18,0	0,5	100,0
60–64 éves	3,5	3,2	18,1	7,5	41,7	6,4	18,2	1,3	100,0
65–69 éves	2,3	2,2	17,2	8,4	43,5	7,9	16,9	1,4	100,0
70 éves és idősebb	2,4	3,0	17,0	14,9	35,8	11,7	12,8	2,4	100,0
Összesen	9,5	4,3	28,4	6,3	33,7	4,2	12,8	0,8	100,0
1999									
24 éves és fiatalabb	14,3	3,9	26,8	4,5	34,4	1,7	11,6	2,9	100,0
25–29 éves	12,4	10,9	30,4	2,4	33,5	2,1	8,4		100,0
30–34 éves	17,9	5,7	37,6	4,2	26,3	1,3	6,2	0,8	100,0
35–39 éves	23,5	7,0	32,3	2,9	23,8	1,0	9,1	0,4	100,0
40–44 éves	15,5	5,5	32,1	2,5	33,0	1,0	10,1	0,2	100,0
45–49 éves	12,0	3,4	37,5	4,5	29,1	2,6	10,8	0,2	100,0
50–54 éves	6,9	2,1	28,8	2,5	38,9	3,3	17,0	0,6	100,0
55–59 éves	6,2	3,2	21,9	5,3	40,5	2,3	19,9	0,6	100,0
60–64 éves	4,5	1,4	16,7	3,8	44,8	3,3	24,2	1,4	100,0
65–69 éves	2,4	1,1	15,3	4,7	41,6	9,5	24,2	1,2	100,0
70 éves és idősebb	1,9	2,3	14,7	8,1	44,4	9,2	18,1	1,4	100,0
Összesen	9,4	3,8	25,8	4,5	36,4	4,1	15,2	0,8	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)
Községek

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1980									
24 éves és fiatalabb	9,8	49,5	8,2	17,3	7,0	5,6	1,5	1,1	100,0
25–29 éves	9,2	40,3	12,9	16,2	11,7	6,4	2,4	0,9	100,0
30–34 éves	11,0	31,4	16,5	14,8	16,4	7,1	2,1	0,7	100,0
35–39 éves	10,6	30,4	18,8	17,7	13,5	6,5	1,8	0,7	100,0
40–44 éves	8,9	29,1	17,0	22,1	11,3	8,8	1,7	1,1	100,0
45–49 éves	6,8	27,2	14,1	24,7	11,9	11,6	2,4	1,3	100,0
50–54 éves	6,1	24,5	9,3	27,0	11,5	16,2	3,3	2,1	100,0
55–59 éves	4,3	18,8	8,7	29,0	10,9	21,9	3,5	2,9	100,0
60–64 éves	2,7	15,8	6,5	31,6	10,7	27,0	2,4	3,3	100,0
65–69 éves	1,6	12,4	4,3	39,6	7,1	29,2	2,5	3,3	100,0
70 éves és idősebb	1,6	13,9	3,1	46,7	4,1	27,2	1,1	2,3	100,0
Összesen	6,3	25,2	10,7	27,4	10,4	16,0	2,2	1,8	100,0
1984									
24 éves és fiatalabb	7,6	38,9	13,7	22,9	7,7	6,1	2,5	0,6	100,0
25–29 éves	10,0	29,5	18,4	15,0	16,1	6,3	4,2	0,5	100,0
30–34 éves	11,6	22,8	18,5	12,6	22,4	6,4	5,0	0,7	100,0
35–39 éves	13,1	19,9	18,4	12,5	24,6	6,6	4,1	0,8	100,0
40–44 éves	11,0	19,0	20,0	14,7	22,0	7,7	4,5	1,1	100,0
45–49 éves	8,6	17,1	18,6	19,9	17,3	11,4	5,2	1,9	100,0
50–54 éves	6,6	14,1	16,1	21,0	17,8	15,6	6,3	2,5	100,0
55–59 éves	3,8	10,6	12,3	21,6	18,8	21,5	7,6	3,8	100,0
60–64 éves	1,7	8,8	9,1	23,8	17,0	27,5	6,6	5,5	100,0
65–69 éves	0,9	7,3	7,3	29,8	15,0	30,8	5,3	3,6	100,0
70 éves és idősebb	1,1	9,1	5,4	37,9	8,1	32,2	2,6	3,6	100,0
Összesen	6,5	16,0	13,9	21,9	17,0	17,2	5,0	2,5	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)
Községek

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1990									
24 éves és fiatalabb	8,4	21,9	19,2	19,6	15,5	7,3	6,7	1,5	100,0
25–29 éves	10,2	19,2	23,2	14,1	19,8	5,0	7,7	0,9	100,0
30–34 éves	10,6	16,1	24,0	10,9	24,2	4,8	8,5	1,0	100,0
35–39 éves	10,1	13,5	24,0	10,6	27,6	4,8	8,4	0,9	100,0
40–44 éves	8,7	11,8	23,8	11,8	27,9	6,3	8,7	1,1	100,0
45–49 éves	7,9	11,0	22,2	14,4	25,6	8,3	8,9	1,7	100,0
50–54 éves	5,7	10,4	18,1	16,9	23,9	12,6	10,0	2,5	100,0
55–59 éves	3,7	7,6	14,0	17,8	24,5	17,0	11,6	3,8	100,0
60–64 éves	1,4	5,6	9,9	19,8	24,3	22,4	11,7	4,9	100,0
65–69 éves	1,0	4,8	7,9	22,6	21,7	27,5	9,6	4,9	100,0
70 éves és idősebb	0,9	5,7	6,6	32,9	13,1	31,0	5,4	4,5	100,0
Összesen	5,8	10,5	16,9	18,0	22,7	14,6	8,8	2,7	100,0
1996									
24 éves és fiatalabb	15,0	21,5	21,2	14,6	12,4	6,5	7,3	1,5	100,0
25–29 éves	17,0	17,3	24,9	9,8	20,0	4,0	6,7	0,3	100,0
30–34 éves	14,4	15,4	26,3	7,8	23,7	3,2	8,7	0,5	100,0
35–39 éves	11,6	11,9	25,6	7,0	28,4	3,4	11,4	0,6	100,0
40–44 éves	9,8	9,7	24,8	7,8	30,1	4,3	13,0	0,5	100,0
45–49 éves	9,2	9,8	21,0	8,2	30,9	6,1	13,7	1,1	100,0
50–54 éves	6,9	7,8	20,9	11,3	27,9	8,1	15,5	1,6	100,0
55–59 éves	5,3	6,9	17,9	12,5	26,7	11,6	16,1	3,0	100,0
60–64 éves	2,7	5,6	11,8	11,5	31,6	16,9	16,6	3,3	100,0
65–69 éves	1,8	4,3	8,7	14,8	29,5	19,9	16,9	4,1	100,0
70 éves és idősebb	1,6	4,3	8,2	21,0	23,5	27,1	10,2	4,1	100,0
Összesen	7,5	9,0	18,1	12,0	26,8	11,8	12,7	2,1	100,0
1999									
24 éves és fiatalabb	5,8	22,5	23,1	12,2	16,4	7,5	12,5		100,0
25–29 éves	15,5	16,6	24,8	12,5	15,7	6,5	5,8	2,5	100,0
30–34 éves	15,3	15,0	20,4	13,1	21,5	5,0	9,1	0,6	100,0
35–39 éves	17,0	10,5	26,0	6,4	23,8	3,1	13,2		100,0
40–44 éves	8,2	8,7	22,5	8,1	32,2	3,0	16,0	1,4	100,0
45–49 éves	9,8	6,7	20,9	6,4	32,0	4,0	18,4	1,8	100,0
50–54 éves	9,5	6,8	16,1	9,0	26,6	6,5	23,8	1,7	100,0
55–59 éves	5,9	5,3	15,6	9,5	27,4	11,4	22,6	2,4	100,0
60–64 éves	2,5	3,0	12,2	11,1	29,7	17,2	20,0	4,4	100,0
65–69 éves	0,8	2,7	7,8	9,9	32,8	17,5	24,2	4,3	100,0
70 éves és idősebb	0,7	3,0	6,3	15,1	30,1	24,9	15,8	4,1	100,0
Összesen	7,1	6,9	15,8	10,5	28,2	11,6	17,4	2,5	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)

Ország összesen

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1980									
24 éves és fiatalabb	22,6	33,2	17,8	12,4	8,6	2,9	1,9	0,6	100,0
25–29 éves	20,4	28,8	22,4	10,7	11,9	3,4	1,8	0,6	100,0
30–34 éves	21,2	21,8	27,9	8,8	14,5	3,6	1,8	0,4	100,0
35–39 éves	19,3	20,6	29,4	10,9	14,1	3,5	1,8	0,4	100,0
40–44 éves	16,6	20,8	26,9	14,3	14,4	4,8	1,6	0,6	100,0
45–49 éves	13,4	19,8	23,2	17,2	16,0	6,9	2,7	0,8	100,0
50–54 éves	11,9	17,4	20,5	18,9	16,9	9,7	3,5	1,2	100,0
55–59 éves	8,5	14,3	17,5	21,8	18,0	13,7	4,4	1,8	100,0
60–64 éves	6,8	12,3	16,8	24,0	18,2	16,0	4,1	1,8	100,0
65–69 éves	4,8	10,8	13,5	31,3	14,7	19,2	3,6	2,1	100,0
70 éves és idősebb	5,0	13,2	12,1	38,4	10,1	17,4	2,2	1,6	100,0
Összesen	13,4	18,9	20,8	19,6	14,2	9,4	2,6	1,1	100,0
1984									
24 éves és fiatalabb	18,5	24,8	24,0	14,3	12,2	3,3	2,5	0,4	100,0
25–29 éves	17,8	19,3	29,1	10,5	15,8	3,6	3,4	0,5	100,0
30–34 éves	19,4	14,8	30,8	8,3	19,3	3,4	3,6	0,4	100,0
35–39 éves	19,4	12,3	31,0	7,9	21,6	3,5	3,8	0,5	100,0
40–44 éves	16,6	11,8	31,0	9,7	21,8	4,3	4,2	0,6	100,0
45–49 éves	12,5	11,6	28,4	13,4	21,2	6,6	5,1	1,2	100,0
50–54 éves	9,1	9,9	24,4	14,2	24,8	9,4	6,6	1,6	100,0
55–59 éves	6,1	7,4	19,4	16,5	26,8	13,4	8,0	2,4	100,0
60–64 éves	3,6	6,9	16,9	19,0	25,5	17,1	7,6	3,4	100,0
65–69 éves	3,1	6,0	16,7	21,9	24,5	18,6	6,7	2,5	100,0
70 éves és idősebb	3,0	7,8	14,5	31,1	15,8	21,0	4,4	2,4	100,0
Összesen	11,2	11,2	24,0	15,8	21,0	10,1	5,2	1,5	100,0

1. A háztartások megoszlása a háztartásfő életkora szerint (folytatás)
Ország összesen

A háztartásfő életkora	A lakás a háztartás számára								Összes háztar- tás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	komfor- tos	nem komfor- tos	
1990									
24 éves és fiatalabb	15,6	14,1	29,0	11,6	18,9	3,6	6,4	0,8	100,0
25–29 éves	15,1	13,6	32,6	9,3	20,1	2,8	6,0	0,6	100,0
30–34 éves	15,3	11,3	33,3	7,5	22,4	2,7	6,9	0,6	100,0
35–39 éves	14,6	8,9	33,6	7,2	25,3	2,8	7,1	0,6	100,0
40–44 éves	12,6	7,9	32,9	7,7	27,0	3,5	7,9	0,6	100,0
45–49 éves	10,4	7,6	30,7	9,5	27,6	4,7	8,5	0,9	100,0
50–54 éves	7,8	7,4	25,5	12,1	28,8	7,5	9,3	1,5	100,0
55–59 éves	5,2	5,7	20,4	13,4	31,0	10,7	11,4	2,2	100,0
60–64 éves	3,2	4,5	16,6	15,2	31,5	14,0	12,0	2,9	100,0
65–69 éves	2,6	4,0	15,3	17,9	29,0	17,5	10,6	3,1	100,0
70 éves és idősebb	3,1	4,9	15,1	26,2	20,9	19,9	7,0	2,9	100,0
Összesen	9,2	7,7	25,7	12,9	25,8	8,6	8,5	1,6	100,0
1996									
24 éves és fiatalabb	18,2	11,8	29,3	7,6	21,6	3,3	7,5	0,6	100,0
25–29 éves	18,4	10,1	32,9	6,1	24,0	2,4	5,9	0,3	100,0
30–34 éves	18,0	10,0	34,1	5,0	23,5	1,7	7,3	0,4	100,0
35–39 éves	15,2	7,9	33,1	4,6	27,4	1,8	9,6	0,4	100,0
40–44 éves	12,2	6,2	33,1	4,9	29,7	2,2	11,4	0,3	100,0
45–49 éves	10,4	5,3	29,9	5,6	31,5	3,0	13,7	0,6	100,0
50–54 éves	7,6	4,7	27,3	6,5	33,0	4,1	15,9	0,8	100,0
55–59 éves	5,9	4,5	22,0	8,4	35,1	6,4	16,3	1,4	100,0
60–64 éves	3,8	3,8	17,6	8,9	37,5	9,5	16,9	1,9	100,0
65–69 éves	2,7	3,0	16,1	10,8	37,3	11,5	16,5	2,2	100,0
70 éves és idősebb	2,4	3,3	16,4	15,9	31,6	15,5	12,4	2,6	100,0
Összesen	9,4	5,8	25,9	8,1	30,8	6,3	12,5	1,2	100,0
1999									
24 éves és fiatalabb	13,2	10,2	27,5	6,9	27,9	3,0	9,8	1,5	100,0
25–29 éves	14,5	12,3	29,8	5,4	26,7	2,9	7,8	0,7	100,0
30–34 éves	15,9	9,1	32,0	7,0	25,6	2,5	7,2	0,7	100,0
35–39 éves	21,0	7,7	29,9	4,1	24,0	1,6	11,6	0,2	100,0
40–44 éves	12,6	7,0	29,9	4,6	31,2	1,7	12,4	0,6	100,0
45–49 éves	11,6	4,7	32,0	5,0	29,4	2,8	13,9	0,7	100,0
50–54 éves	8,4	4,0	24,2	4,9	34,7	3,8	18,9	1,0	100,0
55–59 éves	7,6	3,7	21,0	6,4	34,7	4,8	20,8	1,0	100,0
60–64 éves	3,7	2,0	16,7	7,1	39,7	7,4	21,2	2,2	100,0
65–69 éves	2,0	1,7	14,5	7,1	38,5	10,8	23,4	2,1	100,0
70 éves és idősebb	1,4	2,2	14,5	10,7	39,3	13,2	16,6	2,2	100,0
Összesen	8,7	4,8	23,3	6,7	33,4	6,0	15,8	1,3	100,0

**2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint
Budapest**

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	16,2	18,1	24,1	16,2	17,5	3,3	4,1	0,5	100,0
1920 előtt	10,7	23,4	18,7	26,9	10,7	4,7	4,4	0,5	100,0
1920–1944	14,2	20,2	21,3	20,1	15,7	4,1	4,0	0,4	100,0
1945–1959	18,4	18,0	24,6	9,9	19,8	3,5	5,4	0,4	100,0
1960–1969	25,4	11,6	31,3	6,2	21,1	1,4	2,6	0,4	100,0
1970–1979	17,6	10,3	32,9	5,8	26,9	0,9	4,5	1,1	100,0
Társasházi és öröklakás	20,8	0,8	45,2	1,8	25,2	0,3	5,8	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	27,7	0,1	47,6	0,3	22,8	-	1,5	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	22,8	10,6	34,2	10,1	17,5	1,4	3,2	0,2	100,0
Összesen	21,2	12,4	31,8	11,6	17,5	1,9	3,4	0,2	100,0
1984									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	10,7	8,2	26,8	13,0	26,1	4,4	9,9	0,9	100,0
1920 előtt	8,4	11,4	19,6	23,4	21,0	6,8	8,0	1,4	100,0
1920–1944	8,8	10,2	25,2	15,9	24,4	5,4	9,2	0,9	100,0
1945–1959	13,6	8,5	30,5	10,3	25,6	3,9	7,2	0,4	100,0
1960–1969	13,5	4,6	34,2	6,7	27,7	3,1	9,8	0,4	100,0
1970–1979	13,8	2,9	30,0	3,9	33,2	1,2	14,3	0,7	100,0
1980–1984	8,6	1,5	20,1	1,5	40,3	-	23,0	5,0	100,0
Társasházi és öröklakás	16,0	1,0	42,0	2,0	32,7	0,5	5,6	0,2	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	22,8	0,8	46,2	1,1	27,3	0,2	1,6	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	17,3	8,9	33,5	12,5	21,5	2,3	3,7	0,3	100,0
Összesen	16,2	7,1	34,1	10,4	24,3	2,4	5,1	0,4	100,0
1990									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	9,3	5,8	26,3	9,6	29,0	3,7	15,2	1,1	100,0
1920 előtt	8,7	9,5	24,0	17,5	21,9	6,1	11,2	1,2	100,0
1920–1944	9,3	6,9	24,9	13,0	26,4	4,9	13,5	1,2	100,0
1945–1959	11,2	5,9	27,6	9,0	29,1	3,8	12,1	1,4	100,0
1960–1969	10,8	4,7	30,6	5,8	31,4	2,6	13,3	0,9	100,0
1970–1979	9,5	3,5	30,0	4,0	34,4	1,6	16,5	0,5	100,0
1980–1989	6,2	2,5	22,6	2,1	36,0	1,1	28,7	0,8	100,0
Társasházi és öröklakás	12,6	1,6	40,3	2,7	34,0	0,8	7,8	0,2	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	15,8	0,7	45,8	0,9	32,6	0,4	3,8	0,1	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	16,4	8,9	34,2	12,2	20,8	2,4	4,8	0,3	100,0
Összesen	14,2	6,2	34,8	8,9	25,9	2,2	7,3	0,4	100,0

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Budapest

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás	%
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas			
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos		
1996										
<i>Magántulajdonú</i>										
Családi házban levő lakás	14,8	4,4	26,8	5,9	27,8	1,5	18,6	0,3	100,0	
1920 előtt	16,8	10,5	22,7	17,1	19,9	2,4	10,0	0,6	100,0	
1920–1944	13,9	3,5	31,3	6,2	26,3	2,2	16,5	0,3	100,0	
1945–1959	17,8	4,0	26,0	7,2	28,7	2,7	13,4	0,2	100,0	
1960–1969	17,7	5,1	28,9	3,0	29,4	0,9	14,6	0,5	100,0	
1970–1979	13,4	4,1	27,6	1,5	32,6	0,3	20,0	0,4	100,0	
1980–1989	11,2	1,0	24,8	0,4	32,3	-	30,4	-	100,0	
1990–	11,8	1,0	16,7	-	30,5	0,4	39,7	-	100,0	
Társasházi és öröklakás	10,2	1,2	37,0	2,7	36,5	0,7	11,4	0,2	100,0	
Lakásszövetkezeti lakás	10,2	0,2	42,1	0,3	41,3	0,3	5,6	0,0	100,0	
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	17,6	10,2	31,4	15,0	18,7	2,9	4,1	0,1	100,0	
Összesen	12,5	3,4	34,0	5,4	31,7	1,2	11,5	0,2	100,0	
1999										
<i>Magántulajdonú</i>										
Családi házban levő lakás	9,7	2,3	20,4	3,3	31,3	1,9	30,0	1,0	100,0	
1920 előtt	10,1	7,2	24,6	8,7	21,7	2,9	21,7	2,9	100,0	
1920–1944	8,5	1,7	23,1	2,6	33,3	3,4	25,6	1,7	100,0	
1945–1959	15,4	-	27,7	9,2	33,8	3,1	10,8	-	100,0	
1960–1969	8,7	2,9	18,8	2,9	42,0	1,4	23,2	-	100,0	
1970–1979	6,6	4,9	16,4	-	34,4	-	36,1	1,6	100,0	
1980–1989	5,1	-	16,9	-	33,9	1,7	42,4	-	100,0	
1990–	13,3	-	13,3	-	20,0	-	53,3	-	100,0	
Társasházi és öröklakás	8,0	2,7	33,9	3,3	39,7	1,0	11,4	0,1	100,0	
Lakásszövetkezeti lakás	12,4	-	30,9	-	48,5	-	8,2	-	100,0	
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	15,0	11,1	30,6	19,5	17,4	1,8	4,2	0,3	100,0	

Összesen	9,6	3,7	30,2	5,6	34,9	1,3	14,4	0,3	100,0
-----------------	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	--------------

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Városok

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás %
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	10,0	23,0	14,8	23,5	14,5	9,6	3,4	1,2	100,0
1920 előtt	5,0	29,5	7,9	33,5	7,3	13,1	1,8	1,9	100,0
1920–1944	6,8	25,9	11,3	28,2	12,1	10,7	3,7	1,3	100,0
1945–1959	12,9	22,6	15,9	20,3	15,4	9,5	2,7	0,7	100,0
1960–1969	15,6	16,4	22,8	14,9	19,2	6,8	3,6	0,7	100,0
1970–1979	14,2	16,0	21,6	12,0	23,7	5,8	6,1	0,6	100,0
Társasházi és öröklakás	22,7	1,2	46,4	1,4	24,5	0,2	3,6	-	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	30,8	0,4	47,4	0,3	19,7	0,0	1,4	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	25,8	6,4	39,6	5,2	20,1	1,0	1,8	0,1	100,0
Összesen	17,8	14,8	27,1	14,4	17,3	5,4	2,6	0,6	100,0
1984									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,4	12,1	17,1	19,2	21,9	11,9	8,4	2,0	100,0
1920 előtt	3,8	18,0	9,5	30,4	11,4	17,8	5,9	3,2	100,0
1920–1944	5,8	14,0	14,1	24,1	17,9	14,6	7,0	2,5	100,0
1945–1959	7,8	12,9	18,6	18,7	20,9	13,5	6,1	1,5	100,0
1960–1969	10,0	9,4	23,8	13,5	25,0	8,5	8,5	1,3	100,0
1970–1979	10,8	6,6	21,7	9,2	33,5	5,7	11,2	1,3	100,0
1980–1984	8,4	3,9	22,5	4,1	36,9	3,9	19,4	0,9	100,0
Társasházi és öröklakás	17,4	0,9	44,9	1,9	29,0	0,9	4,9	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	21,2	0,6	48,1	0,9	26,7	0,4	2,1	0,0	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	20,1	7,0	37,2	7,8	23,6	2,2	1,9	0,2	100,0
Összesen	13,7	7,9	29,9	11,7	23,9	6,4	5,5	1,0	100,0
1990									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	5,3	8,3	18,1	15,4	26,9	10,9	13,1	2,0	100,0
1920 előtt	3,4	13,0	11,4	28,6	14,6	19,1	6,7	3,3	100,0
1920–1944	4,8	10,7	14,3	22,5	20,5	15,0	9,6	2,6	100,0
1945–1959	5,2	9,8	17,2	18,4	24,9	13,7	8,8	2,0	100,0
1960–1969	6,0	6,6	20,6	11,5	30,1	9,9	13,4	1,8	100,0
1970–1979	6,3	6,0	23,3	7,8	34,7	5,4	15,4	1,2	100,0
1980–1989	6,4	4,1	21,7	3,9	36,8	2,6	23,8	0,8	100,0
Társasházi és öröklakás	12,8	1,2	44,2	2,2	33,1	0,9	5,5	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	15,9	0,3	44,7	0,7	34,9	0,3	3,2	0,1	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	15,9	5,9	37,6	7,6	27,5	2,2	3,1	0,2	100,0

Összesen	9,8	5,9	29,1	10,2	28,8	6,3	8,7	1,1	100,0
-----------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	--------------

3. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Városok

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1996									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,4	6,4	18,8	10,2	30,3	7,4	18,0	1,5	100,0
1920 előtt	6,5	11,2	13,3	23,4	18,4	14,1	10,5	2,7	100,0
1920–1944	6,9	9,7	16,2	17,2	23,0	12,0	12,6	2,3	100,0
1945–1959	6,8	7,8	18,7	12,8	30,0	11,1	11,2	1,7	100,0
1960–1969	7,2	5,0	18,9	7,2	33,5	7,5	19,2	1,5	100,0
1970–1979	8,6	4,0	22,5	4,5	35,8	3,0	20,6	1,1	100,0
1980–1989	6,8	3,5	21,0	1,6	38,3	1,4	27,0	0,4	100,0
1990 óta	10,5	3,0	22,8	1,9	31,9	0,9	28,5	0,4	100,0
Társasházi és öröklakás	10,4	0,6	39,7	0,7	40,1	0,4	8,0	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	11,3	0,2	39,7	0,3	42,3	0,7	5,5	0,0	100,0
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	19,4	10,4	34,8	9,2	20,8	1,9	3,2	0,2	100,0
Összesen	9,5	4,3	28,4	6,3	33,7	4,2	12,8	0,8	100,0
1999									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	8,0	5,5	17,7	7,0	32,4	7,0	21,0	1,5	100,0
1920 előtt	6,2	10,0	12,1	18,4	24,0	13,3	13,6	2,6	100,0
1920–1944	7,8	7,4	18,1	12,3	24,0	10,4	17,1	3,0	100,0
1945–1959	6,1	8,4	14,9	6,5	33,9	12,5	15,1	2,5	100,0
1960–1969	8,7	3,7	17,8	6,5	31,7	6,9	23,3	1,3	100,0
1970–1979	8,1	2,9	21,3	2,2	38,6	3,4	23,1	0,4	100,0
1980–1989	9,3	3,8	20,1	1,3	36,2	1,4	27,3	0,6	100,0
1990 óta	9,4	3,4	17,2	2,8	39,4	1,8	25,2	0,9	100,0
Társasházi és öröklakás	9,8	0,5	35,2	1,1	43,5	0,7	9,1	-	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	10,1	0,4	36,0		43,4	1,3	8,8	-	100,0
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	19,8	12,4	30,3	7,4	21,5	1,7	7,0	-	100,0
Összesen	9,4	3,8	25,8	4,5	36,4	4,1	15,2	0,8	100,0

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Községek

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	5,5	25,5	9,4	28,5	10,0	17,0	2,2	1,9	100,0
1920 előtt	1,7	29,6	2,9	36,9	3,5	21,7	1,1	2,6	100,0
1920–1944	3,1	28,4	5,2	35,4	5,1	19,4	1,4	2,0	100,0
1945–1959	5,8	27,5	7,9	28,9	7,7	18,9	1,5	1,8	100,0
1960–1969	8,8	23,4	14,9	23,6	12,1	13,3	2,5	1,4	100,0
1970–1979	8,9	18,0	17,4	16,0	22,6	11,0	4,5	1,6	100,0
Társasházi és öröklakás	19,4	2,0	38,6	2,3	31,3	0,9	5,5	-	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	18,5	1,2	46,9	-	30,9	-	2,5	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	14,8	21,3	24,7	15,5	15,0	4,6	3,4	0,7	100,0
Összesen	6,3	25,2	10,7	27,4	10,4	16,0	2,2	1,8	100,0
1984									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	6,1	16,0	13,1	22,6	16,7	18,0	4,9	2,6	100,0
1920 előtt	2,3	20,9	5,2	33,8	6,6	24,7	2,2	4,3	100,0
1920–1944	3,7	20,4	9,1	30,0	8,5	22,8	2,7	2,8	100,0
1945–1959	5,5	17,4	10,7	23,7	14,6	22,3	3,7	2,1	100,0
1960–1969	8,8	14,1	18,8	18,6	18,0	14,0	5,6	2,1	100,0
1970–1979	9,5	10,2	20,4	11,2	29,5	9,2	8,2	1,8	100,0
1980–1984	9,5	6,4	19,0	6,6	36,8	7,6	12,7	1,4	100,0
Társasházi és öröklakás	19,3	1,4	35,7	4,2	31,1	2,3	5,7	0,3	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	12,3	1,5	40,1	1,5	37,7	1,5	5,4	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	10,8	20,0	21,9	15,6	18,3	7,0	5,2	1,2	100,0
Összesen	6,5	16,0	13,9	21,9	17,0	17,2	5,0	2,5	100,0
1990									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	5,2	10,6	15,6	18,6	22,4	15,6	9,1	2,9	100,0
1920 előtt	2,7	15,8	6,9	31,7	9,8	24,6	4,4	4,3	100,0
1920–1944	3,8	14,9	9,8	27,6	13,3	22,0	5,1	3,5	100,0
1945–1959	4,3	12,1	12,5	22,6	18,3	20,8	6,3	3,2	100,0
1960–1969	6,4	8,1	18,9	14,3	24,9	14,1	10,3	3,0	100,0
1970–1979	6,9	6,7	22,4	9,2	32,8	7,5	12,6	1,9	100,0
1980–1989	7,4	5,5	23,3	5,6	36,2	3,9	17,0	1,2	100,0
Társasházi és öröklakás	11,2	6,2	35,1	8,2	30,8	2,5	5,9	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	17,3	0,6	44,8	0,8	33,4	0,5	2,4	0,2	100,0

<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	12,1	12,7	28,3	13,0	23,0	4,6	5,6	0,7	100,0
Összesen	5,8	10,5	16,9	18,0	22,7	14,6	8,8	2,7	100,0

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Községek

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1996									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,4	8,9	17,7	12,3	26,7	12,1	12,7	2,2	100,0
1920 előtt	3,9	16,8	9,4	26,0	13,5	21,0	5,9	3,5	100,0
1920–1944	5,0	13,9	13,3	21,3	17,1	19,3	7,2	2,8	100,0
1945–1959	6,5	10,6	14,5	15,0	24,0	18,1	8,8	2,6	100,0
1960–1969	7,1	6,1	19,3	8,6	31,2	11,5	13,9	2,2	100,0
1970–1979	10,3	4,7	21,7	4,7	33,2	5,3	18,6	1,5	100,0
1980–1989	9,5	3,5	24,0	2,9	37,7	2,0	19,3	1,2	100,0
1990 óta	12,4	5,8	26,1	4,2	31,3	2,2	17,5	0,4	100,0
Társasházi és öröklakás	9,9	4,4	30,6	4,5	35,3	2,0	13,3	-	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	9,7	-	7,8	-	7,1	-	75,4	-	100,0
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	7,3	18,1	27,6	9,0	23,9	3,6	9,7	0,8	100,0
Összesen	7,5	9,0	18,1	12,0	26,8	11,8	12,7	2,1	100,0
1999									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,1	6,8	15,4	10,6	28,0	12,0	17,5	2,6	100,0
1920 előtt	3,2	12,9	10,5	23,0	14,9	25,0	7,5	3,0	100,0
1920–1944	4,5	11,3	12,4	18,7	19,1	20,4	9,9	3,7	100,0
1945–1959	7,6	7,4	12,9	12,6	26,1	17,8	11,3	4,3	100,0
1960–1969	8,2	4,2	14,0	7,2	36,7	8,9	18,0	2,8	100,0
1970–1979	10,4	3,7	19,0	4,7	28,8	6,1	26,0	1,4	100,0
1980–1989	6,6	3,4	20,8	3,6	39,1	0,9	24,4	1,2	100,0
1990 óta	9,2	6,2	19,2	3,7	28,5	2,4	30,2	0,5	100,0
Társasházi és öröklakás	12,4	1,5	26,8	1,5	42,4	-	15,4	-	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	3,7	18,8	22,4	11,8	27,9	1,2	14,2	-	100,0
Összesen	7,1	6,9	15,8	10,5	28,2	11,6	17,4	2,5	100,0

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint (folytatás)
Ország összesen

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,6	24,2	12,1	26,1	11,8	13,9	2,7	1,6	100,0
1920 előtt	3,3	29,2	5,5	35,2	5,1	17,9	1,5	2,3	100,0
1920–1944	5,9	26,4	9,3	31,1	8,6	14,7	2,4	1,6	100,0
1945–1959	8,0	25,9	10,6	26,0	10,0	16,1	1,9	1,5	100,0
1960–1969	11,8	20,7	18,2	20,0	14,7	10,6	2,8	1,2	100,0
1970–1979	10,7	17,1	19,3	14,5	23,1	9,1	4,9	1,3	100,0
Társasházi és öröklakás	21,8	1,1	45,4	1,6	25,3	0,3	4,5	0,0	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	29,4	0,3	47,4	0,3	21,1	0,0	1,5	-	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	23,3	9,8	35,7	8,4	18,4	1,6	2,6	0,2	100,0
Összesen	13,4	18,9	20,8	19,6	14,2	9,4	2,6	1,1	100,0
1984									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	6,8	14,3	15,3	20,9	18,9	15,2	6,3	2,3	100,0
1920 előtt	3,2	19,4	7,5	32,0	9,0	21,4	3,7	3,8	100,0
1920–1944	5,0	17,1	12,9	26,4	13,5	17,9	4,8	2,4	100,0
1945–1959	6,6	15,9	13,8	21,6	16,7	19,1	4,4	1,9	100,0
1960–1969	9,5	12,1	21,3	16,3	20,6	11,6	6,8	1,8	100,0
1970–1979	10,1	8,9	21,2	10,3	30,7	7,9	9,3	1,6	100,0
1980–1984	9,2	5,4	20,1	5,6	36,9	6,1	15,2	1,5	100,0
Társasházi és öröklakás	17,1	1,0	43,5	2,1	30,3	0,8	5,1	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	21,5	0,7	47,2	1,0	27,2	0,4	2,0	0,0	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	17,8	9,1	33,9	10,9	22,1	2,7	3,1	0,4	100,0
Összesen	11,2	11,2	24,0	15,8	21,0	10,1	5,2	1,5	100,0
1990									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	5,6	9,4	17,2	16,8	24,5	13,1	11,0	2,4	100,0
1920 előtt	3,3	14,3	9,7	29,6	12,4	21,3	5,7	3,7	100,0
1920–1944	4,9	12,4	13,3	23,9	17,5	17,4	7,7	2,9	100,0
1945–1959	4,9	11,1	14,7	20,6	20,7	17,9	7,3	2,8	100,0
1960–1969	6,5	7,3	20,2	12,8	27,2	11,9	11,6	2,5	100,0
1970–1979	6,9	6,3	23,1	8,4	33,5	6,4	13,8	1,6	100,0
1980–1989	6,9	4,7	22,6	4,7	36,4	3,2	20,4	1,0	100,0
Társasházi és öröklakás	12,7	1,6	42,5	2,7	33,2	0,9	6,3	0,2	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	15,9	0,5	45,1	0,8	33,9	0,4	3,4	0,1	100,0
<i>Állami és egyéb tul. lakás</i>	15,8	8,1	34,9	10,5	23,6	2,6	4,2	0,3	100,0
Összesen	9,2	7,7	25,7	12,9	25,8	8,6	8,5	1,6	100,0

2. A háztartások megoszlása a lakás tulajdonjellege és építési éve szerint, (folytatás)
Ország összesen

A lakás tulajdonjellege és építési éve	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1996									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	8,0	7,6	18,8	11,0	28,1	9,6	15,1	1,8	100,0
1920 előtt	6,0	14,0	12,0	24,2	16,1	16,7	8,1	2,9	100,0
1920–1944	6,8	11,2	16,6	18,0	20,3	14,7	10,2	2,3	100,0
1945–1959	7,3	9,3	16,4	13,8	26,1	15,0	9,8	2,2	100,0
1960–1969	7,9	5,6	19,8	7,7	32,0	9,2	16,0	1,8	100,0
1970–1979	9,8	4,4	22,3	4,5	34,2	4,1	19,4	1,3	100,0
1980–1989	8,5	3,3	22,8	2,3	37,6	1,6	23,0	0,8	100,0
1990 óta	11,6	4,2	23,8	2,8	31,5	1,5	24,2	0,4	100,0
Társasházi és öröklakás	10,3	0,9	38,4	1,6	38,5	0,6	9,5	0,1	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	10,9	0,2	40,4	0,3	41,8	0,6	5,8	0,0	100,0
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	17,2	11,2	32,4	11,9	20,2	2,6	4,4	0,2	100,0
Összesen	9,4	5,8	25,9	8,1	30,8	6,3	12,5	1,2	100,0
1999									
<i>Magántulajdonú</i>									
Családi házban levő lakás	7,6	6,0	16,7	8,7	30,0	9,3	19,8	2,0	100,0
1920 előtt	5,0	11,2	12,2	20,0	19,3	18,4	11,1	2,8	100,0
1920–1944	6,1	8,9	15,5	14,7	22,4	15,1	14,1	3,2	100,0
1945–1959	7,6	7,2	14,5	10,5	29,0	15,2	12,5	3,4	100,0
1960–1969	8,4	3,9	16,0	6,6	34,9	7,6	20,6	2,0	100,0
1970–1979	9,2	3,4	19,8	3,4	33,1	4,7	25,3	1,0	100,0
1980–1989	7,7	3,4	20,3	2,4	37,6	1,2	26,6	0,9	100,0
1990 óta	9,9	4,2	17,5	2,8	31,4	1,8	31,8	0,6	100,0
Társasházi és öröklakás	9,1	1,4	34,5	2,0	41,9	0,8	10,2	0,0	100,0
Lakásszövetkezeti lakás	10,7	0,3	34,5	-	44,9	0,9	8,6	-	100,0
<i>Önkormányzati és egyéb tulajdonú.</i>	15,9	12,4	29,7	13,6	20,2	1,7	6,4	0,1	100,0
Összesen	8,7	4,8	23,3	6,7	33,4	6,0	15,8	1,3	100,0

**3. A háztartások megoszlása összetételük szerint
Budapest**

A háztartás összetétele	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
Egy családból álló háztartás	23,3	11,8	33,8	7,6	18,4	1,6	3,3	0,2	100,0
Ebből: házaspáros családok	9,5	5,3	26,1	16,5	31,7	4,0	6,7	0,2	100,0
házaspáros családok gyermekkel	29,7	13,9	39,6	2,4	12,7	0,3	1,3	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	35,3	20,4	33,5	3,1	4,9	-	1,9	0,9	100,0
Két és több családból álló háztartás	52,5	15,8	20,1	0,4	9,0	0,4	1,8	-	100,0
Családháztartás összesen	24,0	11,9	33,5	7,4	18,2	1,5	3,3	0,2	100,0
Egyszemélyes háztartás	12,8	11,5	27,2	23,3	17,9	3,1	4,0	0,2	100,0
Egyéb összetételű háztartás	27,3	24,6	32,8	6,0	7,2	-	2,0	0,1	100,0
Összesen	21,2	12,4	31,8	11,6	17,5	1,9	3,4	0,2	100,0
1984									
Egy családból álló háztartás	18,0	6,7	37,0	6,2	24,6	1,7	5,4	0,4	100,0
Ebből: házaspáros családok	5,5	2,4	23,5	11,6	41,8	4,1	10,4	0,7	100,0
házaspáros családok gyermekkel	26,2	7,9	43,6	2,5	16,6	0,4	2,6	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	21,3	12,1	46,6	5,1	11,1	0,4	3,0	0,4	100,0
Két és több családból álló háztartás	49,7	10,5	23,2	1,7	11,6	-	3,3	-	100,0
Családháztartás összesen	18,5	6,7	36,8	6,1	24,4	1,7	5,4	0,4	100,0
Egyszemélyes háztartás	9,5	5,8	26,3	21,9	26,7	4,3	5,0	0,5	100,0
Egyéb összetételű háztartás	21,6	19,2	39,6	7,3	9,7	1,1	1,4	0,1	100,0
Összesen	16,2	7,1	34,1	10,4	24,3	2,4	5,1	0,4	100,0
1990									
Egy családból álló háztartás	14,4	5,6	38,1	4,9	27,5	1,6	7,6	0,3	100,0
Ebből: házaspáros családok	3,2	2,1	25,3	9,3	42,8	3,6	13,1	0,6	100,0
házaspáros családok gyermekkel	20,0	5,8	44,7	2,0	21,3	0,5	5,5	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	21,7	10,8	45,7	3,4	14,7	0,6	3,0	0,1	100,0
Két és több családból álló háztartás	54,5	7,8	23,7	1,0	9,1	0,0	3,9	0,0	100,0
Családháztartás összesen	15,1	5,6	37,8	4,8	27,2	1,6	7,6	0,3	100,0
Egyszemélyes háztartás	10,6	5,4	28,4	17,2	26,3	3,6	7,8	0,7	100,0
Egyéb összetételű háztartás	25,6	16,1	38,8	5,2	11,1	0,8	2,3	0,2	100,0
Összesen	14,2	6,2	34,8	8,9	25,9	2,2	7,3	0,4	100,0
1996									
Egy családból álló háztartás	15,4	4,0	35,4	2,6	30,6	0,5	11,3	0,2	100,0
Ebből: házaspáros családok	2,9	1,1	21,3	5,7	49,0	1,3	18,3	0,5	100,0
házaspáros családok gyermekkel	20,4	4,4	40,9	0,7	25,1	0,2	8,0	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	24,3	7,8	46,1	1,5	13,0	-	7,2	-	100,0
Két és több családból álló háztartás	52,0	5,8	20,2	0,5	14,3	-	7,1	-	100,0
Családháztartás összesen	16,3	4,1	35,0	2,5	30,2	0,5	11,2	0,2	100,0
Egyszemélyes háztartás	4,2	1,6	30,2	11,3	37,0	2,8	12,6	0,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	17,6	7,9	49,0	4,5	14,3	0,1	6,6	-	100,0
Összesen	12,5	3,4	34,0	5,4	31,7	1,2	11,5	0,2	100,0
1999									
Egy családból álló háztartás	11,6	4,4	33,8	2,9	32,2	0,9	13,8	0,4	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,7	0,9	20,7	5,5	47,4	1,9	21,1	0,9	100,0
házaspáros családok gyermekkel	17,5	6,2	41,6	1,0	24,6	0,3	8,8	-	100,0
egy szülő gyermekes családok	18,2	7,6	42,8	2,1	18,2	-	11,0	-	100,0
Két és több családból álló háztartás	43,9	5,3	22,8	-	19,3	-	8,8	-	100,0
Családháztartás összesen	12,9	4,5	33,4	2,8	31,7	0,8	13,6	0,3	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,8	1,5	24,0	11,8	44,2	2,5	14,0	0,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	21,7	15,0	43,3	1,7	13,3	-	5,0	-	100,0

Összesen	9,5	3,8	30,6	5,7	35,3	1,3	13,5	0,3	100,0
-----------------	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	--------------

3. A háztartások megoszlása összetételük szerint (folytatás)
Városok

A háztartás összetétele	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
Egy családból álló háztartás	18,7	14,4	30,0	11,1	18,0	4,6	2,7	0,5	100,0
Ebből: házaspáros családok	4,9	5,7	14,1	20,8	34,1	12,4	6,6	1,4	100,0
házaspáros családok gyermekkel	24,0	16,7	37,5	6,8	12,4	1,5	1,0	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	27,4	25,2	32,2	8,3	4,5	0,4	1,3	0,7	100,0
Két és több családból álló háztartás	39,2	29,9	18,2	4,6	5,8	1,1	1,2	-	100,0
Családháztartás összesen	19,5	15,0	29,6	10,8	17,5	4,4	2,7	0,5	100,0
Egyszemélyes háztartás	10,8	11,5	17,3	28,8	17,8	9,6	2,8	1,4	100,0
Egyéb összetételű háztartás	18,8	31,3	23,8	16,8	6,3	2,3	0,7	-	100,0
Összesen	17,8	14,8	27,1	14,4	17,3	5,4	2,6	0,6	100,0
1984									
Egy családból álló háztartás	14,8	7,8	32,6	9,0	24,0	5,3	5,6	0,9	100,0
Ebből: házaspáros családok	3,2	2,4	12,9	12,8	41,3	13,0	12,1	2,3	100,0
házaspáros családok gyermekkel	21,0	9,4	40,0	6,8	17,9	1,9	2,8	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	14,6	14,0	47,4	9,5	9,0	1,8	2,9	0,8	100,0
Két és több családból álló háztartás	38,8	21,3	25,0	5,0	5,8	1,2	2,8	0,1	100,0
Családháztartás összesen	15,4	8,2	32,4	8,8	23,5	5,2	5,6	0,9	100,0
Egyszemélyes háztartás	5,7	4,5	17,8	23,9	28,3	12,7	5,5	1,6	100,0
Egyéb összetételű háztartás	17,0	21,1	32,9	14,9	8,0	3,0	2,1	1,0	100,0
Összesen	13,7	7,9	29,9	11,7	23,9	6,4	5,5	1,0	100,0
1990									
Egy családból álló háztartás	10,5	6,1	32,4	7,2	29,1	4,7	9,1	0,9	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,1	1,4	12,5	10,3	44,2	11,5	16,9	2,1	100,0
házaspáros családok gyermekkel	15,1	7,5	40,0	5,1	24,2	1,6	6,2	0,3	100,0
egy szülő gyermekes családok	14,1	11,1	47,7	8,1	14,2	1,7	2,8	0,3	100,0
Két és több családból álló háztartás	40,8	19,7	23,7	3,3	9,0	0,5	2,9	0,1	100,0
Családháztartás összesen	11,1	6,4	32,2	7,1	28,7	4,6	9,0	0,9	100,0
Egyszemélyes háztartás	5,1	3,0	17,5	19,8	31,4	12,4	8,8	2,0	100,0
Egyéb összetételű háztartás	14,2	15,2	39,6	13,6	12,3	2,3	2,4	0,4	100,0
Összesen	9,8	5,9	29,2	10,2	28,8	6,3	8,7	1,1	100,0
1996									
Egy családból álló háztartás	10,7	4,8	31,8	4,2	32,2	2,5	13,2	0,6	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,5	1,3	11,6	5,8	47,8	6,4	24,3	1,3	100,0
házaspáros családok gyermekkel	14,7	5,9	39,6	2,7	27,9	0,7	8,2	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	15,9	8,1	46,9	6,0	14,1	0,7	7,8	0,4	100,0
Két és több családból álló háztartás	41,7	12,2	25,3	1,9	13,3	0,6	5,0	-	100,0
Családháztartás összesen	11,8	5,0	31,6	4,1	31,5	2,5	13,0	0,5	100,0
Egyszemélyes háztartás	2,7	1,8	17,7	12,1	41,4	9,3	13,2	1,7	100,0
Egyéb összetételű háztartás	13,8	9,8	43,2	10,8	15,7	2,7	3,8	0,2	100,0
Összesen	9,5	4,3	28,4	6,3	33,7	4,2	12,8	0,8	100,0
1999									
Egy családból álló háztartás	11,1	4,0	29,2	3,8	33,3	2,7	15,1	0,7	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,8	1,2	8,5	4,1	48,4	6,1	28,1	1,7	100,0
házaspáros családok gyermekkel	17,2	4,9	38,0	2,8	28,3	0,6	8,1	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	13,4	8,0	50,7	6,6	13,0	1,0	7,0	0,2	100,0
Két és több családból álló háztartás	37,1	17,4	25,0	0,8	12,9	2,3	4,5	-	100,0
Családháztartás összesen	12,1	4,5	29,1	3,7	32,6	2,6	14,7	0,7	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,5	1,2	15,1	6,4	48,7	8,5	17,5	1,0	100,0
Egyéb összetételű háztartás	13,4	9,8	50,0	8,9	12,5	0,9	2,7	1,8	100,0

Összesen	9,5	3,8	26,1	4,5	36,1	4,1	15,1	0,8	100,0
-----------------	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	--------------

3. A háztartások megoszlása összetételük szerint (folytatás)
Községek

A háztartás összetétele	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
Egy családból álló háztartás	6,1	25,6	12,3	24,9	12,1	14,7	2,5	1,8	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,8	7,1	4,3	30,1	13,9	33,0	5,3	4,5	100,0
házaspáros családok gyermekkel	8,4	33,0	17,1	21,5	12,6	6,2	1,0	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	7,6	44,8	10,7	27,1	3,5	2,6	1,8	1,9	100,0
Két és több családból álló háztartás	18,6	49,6	12,3	11,3	4,3	3,0	0,6	0,3	100,0
Családháztartás összesen	7,1	27,4	12,3	23,9	11,5	13,8	2,3	1,7	100,0
Egyszemélyes háztartás	2,7	11,5	3,6	43,4	5,8	28,1	2,2	2,7	100,0
Egyéb összetételű háztartás	4,0	43,8	7,5	32,7	5,1	5,4	0,9	0,6	100,0
Összesen	6,3	25,2	10,7	27,4	10,4	16,0	2,2	1,8	100,0
1984									
Egy családból álló háztartás	6,7	16,8	15,8	19,0	19,7	14,2	5,5	2,3	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,6	4,5	7,0	19,9	21,0	30,3	10,5	5,2	100,0
házaspáros családok gyermekkel	10,5	22,0	21,1	16,5	20,9	6,0	2,6	0,4	100,0
egy szülő gyermekes családok	4,1	30,4	17,8	28,9	8,7	4,3	3,8	2,0	100,0
Két és több családból álló háztartás	25,5	34,0	22,1	10,3	5,6	1,5	0,8	0,2	100,0
Családháztartás összesen	7,8	17,8	16,2	18,5	18,9	13,5	5,2	2,1	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,3	4,8	3,8	35,8	10,4	35,2	4,4	4,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	2,9	36,5	12,0	31,7	7,3	6,8	2,3	0,5	100,0
Összesen	6,5	16,0	13,9	21,9	17,0	17,2	5,0	2,5	100,0
1990									
Egy családból álló háztartás	6,1	11,4	19,5	14,5	25,7	11,1	9,5	2,2	100,0
Ebből: házaspáros családok	0,8	2,1	7,7	16,1	28,1	23,6	16,4	5,2	100,0
házaspáros családok gyermekkel	9,3	14,8	26,4	11,8	26,6	4,1	6,4	0,6	100,0
egy szülő gyermekes családok	7,9	23,5	24,3	20,7	15,6	4,7	2,9	0,4	100,0
Két és több családból álló háztartás	32,8	26,9	23,1	5,7	8,5	1,1	1,8	0,1	100,0
Családháztartás összesen	7,1	12,0	19,7	14,1	25,1	10,7	9,2	2,1	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,2	3,4	6,5	30,1	15,7	29,7	8,4	5,0	100,0
Egyéb összetételű háztartás	5,4	24,3	20,8	28,1	12,1	6,3	2,3	0,7	100,0
Összesen	5,8	10,5	16,9	18,0	22,7	14,6	8,8	2,7	100,0
1996									
Egy családból álló háztartás	7,9	10,2	21,9	9,1	29,2	7,1	13,2	1,5	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,7	2,4	7,5	9,2	34,1	17,2	24,1	3,8	100,0
házaspáros családok gyermekkel	11,3	12,6	29,1	7,6	29,4	2,2	7,7	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	9,6	19,6	27,7	15,1	15,4	2,5	9,0	1,1	100,0
Két és több családból álló háztartás	34,6	19,3	25,2	2,7	12,7	1,2	4,4	-	100,0
Családháztartás összesen	9,6	10,7	22,1	8,7	28,1	6,7	12,6	1,4	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,0	2,8	5,2	21,0	23,9	27,8	13,8	4,4	100,0
Egyéb összetételű háztartás	5,9	18,4	25,5	26,9	13,8	6,8	2,3	0,4	100,0
Összesen	7,5	9,0	18,1	12,0	26,8	11,8	12,7	2,1	100,0
1999									
Egy családból álló háztartás	8,0	7,5	19,4	8,6	29,2	6,9	18,3	2,2	100,0
Ebből: házaspáros családok	2,3	1,3	6,0	6,6	32,3	15,4	31,1	4,9	100,0
házaspáros családok gyermekkel	11,7	10,4	26,6	8,5	29,7	2,0	10,7	0,4	100,0
egy szülő gyermekes családok	9,3	13,3	29,8	15,1	18,4	1,8	11,1	1,2	100,0
Két és több családból álló háztartás	34,5	19,6	20,9	4,7	14,2	2,0	4,1	-	100,0
Családháztartás összesen	9,4	8,1	19,5	8,4	28,5	6,6	17,5	2,0	100,0
Egyszemélyes háztartás	0,8	1,5	2,7	16,3	28,6	27,6	18,4	4,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	4,2	21,9	30,2	12,5	21,9	6,3	3,1	-	100,0

Összesen	7,2	6,9	15,9	10,3	28,3	11,5	17,4	2,5	100,0
-----------------	-----	-----	------	------	------	------	------	-----	--------------

3. A háztartások megoszlása összetételük szerint (folytatás)
Ország összesen

A háztartás összetétele	A lakás a háztartás számára								Összes háztartás
	szűk		elfogadható		megfelelő		tágas		
	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	komfortos	nem komfortos	
1980									
Egy családból álló háztartás	13,9	19,0	22,7	16,7	15,4	8,6	2,7	1,0	100,0
Ebből: házaspáros családok	4,4	6,3	12,2	24,2	24,1	20,2	6,0	2,6	100,0
házaspáros családok gyermekkel	17,8	23,7	28,5	12,8	12,6	3,4	1,1	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	21,3	32,0	23,7	14,7	4,2	1,2	1,7	1,2	100,0
Két és több családból álló háztartás	26,6	41,9	14,3	8,8	5,1	2,3	0,8	0,2	100,0
Családháztartás összesen	14,6	20,2	22,2	16,3	14,8	8,3	2,6	1,0	100,0
Egyszemélyes háztartás	8,3	11,5	15,0	32,8	13,2	14,8	2,9	1,5	100,0
Egyéb összetételű háztartás	16,5	33,4	21,2	18,7	6,2	2,6	1,2	0,2	100,0
Összesen	13,4	18,9	20,8	19,6	14,2	9,4	2,6	1,1	100,0
1984									
Egy családból álló háztartás	11,9	11,5	26,2	12,7	22,3	8,5	5,5	1,4	100,0
Ebből: házaspáros családok	3,0	3,3	12,5	15,7	32,3	18,9	11,0	3,3	100,0
házaspáros családok gyermekkel	17,3	14,6	32,4	10,3	19,0	3,4	2,7	0,3	100,0
egy szülő gyermekes családok	12,6	19,4	36,5	15,3	9,5	2,3	3,3	1,1	100,0
Két és több családból álló háztartás	30,9	28,8	23,0	8,1	6,1	1,3	1,6	0,2	100,0
Családháztartás összesen	12,7	12,1	26,1	12,5	21,6	8,2	5,4	1,4	100,0
Egyszemélyes háztartás	5,1	5,0	15,0	27,9	20,9	18,9	4,9	2,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	13,5	25,9	27,7	18,4	8,3	3,7	1,9	0,6	100,0
Összesen	11,2	11,2	24,0	15,8	21,0	10,1	5,2	1,5	100,0
1990									
Egy családból álló háztartás	9,5	8,1	28,3	9,6	27,5	6,7	9,0	1,3	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,4	1,8	13,0	12,5	37,3	15,0	15,9	3,1	100,0
házaspáros családok gyermekkel	13,5	10,2	35,3	7,3	24,7	2,4	6,2	0,4	100,0
egy szülő gyermekes családok	14,0	15,2	39,3	11,1	14,8	2,4	2,9	0,3	100,0
Két és több családból álló háztartás	37,6	22,6	23,4	4,4	8,7	0,8	2,4	0,1	100,0
Családháztartás összesen	10,2	8,5	28,2	9,5	27,0	6,5	8,8	1,3	100,0
Egyszemélyes háztartás	5,4	3,8	17,0	22,5	24,6	15,7	8,4	2,6	100,0
Egyéb összetételű háztartás	15,5	18,3	33,5	15,1	11,8	3,0	2,4	0,4	100,0
Összesen	9,2	7,7	25,7	12,9	25,8	8,6	8,5	1,6	100,0
1996									
Egy családból álló háztartás	10,6	6,6	28,9	5,6	30,8	3,8	12,8	0,8	100,0
Ebből: házaspáros családok	1,8	1,7	12,0	7,0	43,1	9,3	23,0	2,1	100,0
házaspáros családok gyermekkel	14,4	8,2	35,9	4,2	28,0	1,2	8,0	0,1	100,0
egy szülő gyermekes családok	16,2	11,4	41,0	7,6	14,2	1,1	8,0	0,5	100,0
Két és több családból álló háztartás	39,0	15,3	24,6	2,2	13,1	0,9	4,9	-	100,0
Családháztartás összesen	11,8	7,0	28,7	5,5	30,0	3,7	12,5	0,8	100,0
Egyszemélyes háztartás	2,5	2,1	16,8	14,8	34,6	13,7	13,3	2,3	100,0
Egyéb összetételű háztartás	12,5	11,9	39,4	13,9	14,7	3,2	4,2	0,2	100,0
Összesen	9,4	5,8	25,9	8,1	30,8	6,3	12,5	1,2	100,0
1999									
Egy családból álló háztartás	10,1	5,3	26,6	5,3	31,7	3,8	16,0	1,2	100,0
Ebből: házaspáros családok	2,0	1,2	10,0	5,3	42,5	8,6	27,8	2,7	100,0
házaspáros családok gyermekkel	15,2	7,2	34,4	4,6	28,2	1,1	9,2	0,2	100,0
egy szülő gyermekes családok	13,2	9,6	42,5	8,2	15,8	1,0	9,2	0,5	100,0
Két és több családból álló háztartás	37,1	16,3	22,8	2,4	14,5	1,8	5,0	-	100,0
Családháztartás összesen	11,3	5,8	26,5	5,2	30,9	3,7	15,5	1,1	100,0
Egyszemélyes háztartás	1,4	1,4	13,5	10,9	41,3	12,9	16,9	1,8	100,0
Egyéb összetételű háztartás	11,9	15,3	41,4	8,6	16,0	2,6	3,4	0,7	100,0

Összesen	8,7	4,9	23,5	6,8	33,2	6,1	15,6	1,3	100,0
-----------------	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	--------------

Módszertan

A regressziós becslési eljárások ismertetése

Lakásérték

A lakásérték becsléssel történő megállapításának két célja volt: az egyik, hogy a hiányzó adatokat pótoljuk; a másik pedig, hogy a lakók által bementett adatokat ellenőrizzük, végső soron kiszűrjük a szélsőséges adatokat, irreális értékeket.

A becslés elvégzésére regressziós elemzést alkalmaztunk. A becslés alapja tehát a tulajdonosok által lakott lakások esetében a megkérdezettek által bementett érték egy négyzetméterre vetített értéke. E becslés eredményét vetítettük utána vissza az összes ingatlanra. A becslés során az ingatlanok legfontosabb paramétereit (méret, típus, ellátottsági mutatók, elhelyezkedés, környék jellemzői) figyelembe vettük.

A becslési eljárás a következő fontos módszertani jellemzőkkel bírt:

- A lakás fajlagos és nem a teljes értéke volt a becslés alapja.
- A becslés során megkülönböztettünk négy piaci szegmenst, amelyek esetében eltérő modellt alkalmaztunk, mert úgy ítéltük meg, hogy a bevont változók hatása egy-egy szegmensben eltér, ami az összesített modellben nem, vagy csak részlegesen érvényesülhetett volna.
- A bevont változók köre, alapvető sajátosságokat (Budapest esetében kerület-csoportok és nem térségek megkülönböztetése) leszámítva, azonos a négy modell esetében.
- A bevont változók azonosságára való törekvés következtében nem minden változó szignifikáns minden egyes modellben. Tekintettel arra, hogy nem elemzési, hanem becslési céllal végeztünk regressziós elemzést, valamint azért, hogy az összevethetőség érvényesüljön, az említett változókat is benntartottuk a modellben.
- Lineáris regressziós modellt alkalmaztunk, ugyanakkor tisztában vagyunk vele, 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 patinája, stb. értéknövelő tényező lehet, annak ellenére, hogy egy újabb lakás drágább, mint egy régebbi.
- A regresszió módszer sajátossága, hogy a becsült érték akár negatív is lehet. Úgy döntöttünk, hogy a minimális lakásértéket 100 ezer forintban határozzuk meg.

Fajlagos lakásérték

Az alapterület hatása a lakásértékre, az előzetes számítások szerint, mindenképpen meghatározó, bár nagyon eltérő volt a négy településtípus-szegmensben. Végeredményben ezen előzetes modellek és a gyakorlati tapasztalat (az ingatlanárak képzése) egységesen indokolta, hogy a regressziós becslést a fajlagos értékre számítsuk ki és a modellen kívül szorozzuk fel a kapott eredményt 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.

Elkülönült piaci szegmensek

Az előzetes számítások teljes mértékben alátámasztották azt a hipotézist is, miszerint a lakás településének típusát nem elegendő változóként bevonni a regressziós modellbe, hanem önálló modellekben kell kiszámolni a lakás értékét az egyes településtípusokra. Négy településtípust különítettünk el: 1. a fővárost, Budapestet, 2. a megyei jogú városokat, 3. a többi várost, és 4. a községeket.

Az egyes csoportok lehatárolását indokolja az, hogy a szerepkörök és a méret világosan lehatárolhatóak (a megyeszékhely szerinti elkülönítés esetében a második szempont nem érvényesült volna maradéktalanul), ugyanakkor a településfejlődés 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 becslési eljárás

A becslés úgy történt, hogy először lépésben elő kellett állítani a négy modellbe bevont változókat, majd le kellett futtatni a modelleket. A modellek alapján egy-egy szegmensre meghatározott képletek összegeként jött létre az új változó. Ezt kellett felszorozni az alapterülettel, és ezen kellett minimális értéként beállítani a 100 ezer forintot.

Bevont változók

A bevont változók tehát tartalmaznak információt az épület típusáról, méretéről, koráról, komfortosságáról. Az alábbi táblázat a bevont változók mellett a *b* tényező értéke szerepel, illetve üres cella, amennyiben az adott modellből az adott változó kimaradt. A táblázatban szereplő értékek csak a modellbe bevont többi változóval összefüggésben értelmezhetőek. Ennek megfelelően Budapest legdrágább kerületeibe tartozást mérő változó *b* értéke lehet negatív, de a kerület csoportba tartozó lakások átlagos értéke ezzel együtt is magasabb lesz minden más területi egységbe tartozóénál.

Magyarázat	Modellek (<i>b</i> tényezők értéke)			
	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 m ² -nél 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 v. több lakás modern fűtése	16.538	3.514	2.984	6.699
Környék (1: rossz – 5: jó)	8.004	1.383	4.461	0.379
Lakók (1: elköltöznek – 5: bekölt.)	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
1, 2, 5 vagy 12. kerület	-6.187			
6 – 10. kerületek	18.069			
15 – 18. és 20 – 23. 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
Balatoni agglomeráció				33.786
Konstans	83.865	27.433	19.240	17.018

Jövedelem

A jövedelem becsléssel történő megállapítására azért volt szükség, mert a felvétel során bevallott jövedelmek nagyon alacsonynak bizonyultak, különösen a magas státuszú csoportok tagadták meg a választ, vagy mondtak be nagyon alacsony jövedelmet.

A jövedelem becslésére rendelkezésünkre álló eszközök közül azt az eljárást választottuk, amely a várható legprecízebb becslést nyújtotta: a KSH 1998-as háztartás vizsgálatának adatain határoztuk meg a jövedelmek regressziós modelljét. A következők szerint jártunk el:

Külön becsültük 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. Jelen esetben háztartási szintű jövedelmeken azokat a jövedelmeket értettük, amelyeket a személyi adatokon nem tudtunk becsülni.

A személyes jövedelmek becslését három, aktivitása szerint különválasztott csoportban (aktív keresők, nyugdíjasok és egyéb inaktívok) végeztük el. A szétválasztás oka, hogy egy-egy csoport sajátosságai jobban érvényesüljenek. A 14 év alattiakat kizártuk a jövedelembecslésből.

Mind a négy modell esetében a bevont változók kiválasztását, illetve bontásuk finomságát behatárolta, hogy mi áll rendelkezésünk 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 kezelni.

A becslési eljárás viszonylag bonyolulttá vált a személyes jövedelmek külön becslése következtében: először elő kellett állítani a személyes jövedelmek becslését elvégző regressziós modellt a háztartás adatfelvétel személyi file-ában, ezután el kellett végezni a háztartási szintű jövedelmek becslését a háztartási szintű adatokon. A harmadik lépésben pedig a lakásvizsgálat személyi adatain le kellett futtatni a becslési modellt, majd a három modell eredményének összeadása után, az adatokat háztartásokra aggregálva átvinni 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.

Az alábbi táblázat az egyes regressziós modellek változóit és a hozzájuk tartozó B értékeket tartalmazza:

Az egyes regressziós modellek változóit és a hozzájuk tartozó B értékek¹³

Személyes jövedelmek					
aktív népesség		nyugdíjasok		egyéb inaktívak	
Konstans	243 955	Konstans	147 906	Konstans	295 323
Megyeszékhely	37 908	Megyeszékhely	30 248	Megyeszékhely	13 110
Egyéb város	17 308	Egyéb város	4 959	Egyéb város	8 115
Pest megye	62 383	Pest megye	24 205	Pest megye	11 893
Észak-Magyarország	17 128	Észak-Magyarország	17 052	Észak-Magyarország	-5 814
Közép-Dunántúl	47 569	Közép-Dunántúl	32 167	Közép-Dunántúl	376
Nyugat-Dunántúl	21 224	Nyugat-Dunántúl	2 326	Nyugat-Dunántúl	1 996
Bp. elit ker.	96 370	Bp. elit ker.	72 989	Bp. elit ker.	20 586
Bp. belső ker.	61 634	Bp. belső ker.	40 273	Bp. belső ker.	40 049
Bp. átmeneti ker.	106 165	Bp. átmeneti ker.	56 166	Bp. átmeneti ker.	24 207
Bp. külső ker.	62 557	Bp. külső ker.	54 668	Bp. külső ker.	32 735
Neme	-95 213	Neme	-51 490	Neme	-17 394
Kora	3 125	Kora	1 259	Kora	798
Befejezett alapfokú isk.	37 515	Befejezett alapfokú isk.	13 058	Befejezett alapfokú isk.	11 487
Szaktudás, szakiskola	83 062	Szaktudás, szakiskola	41 079	Szaktudás, szakiskola	31 238
Gimnázium	122 702	Gimnázium	81 792	Gimnázium	23 993
Szakközépisk.	127 604	Szakközépisk.	85 910	Szakközépisk.	27 253
Főiskolai diploma	200 946	Főiskolai diploma	160 401	Főiskolai diploma	45 160
Egyetemi diploma	378 544	Egyetemi diploma	201 332	Egyetemi diploma	31 016
26 év alatti	-72 078	Nyugdíj típus	58 005	Munkanélk. gyes	-155 238
46 év feletti	12 5634	1: koreng., rokkantsági			-143897
Fizikai dolg.	50 533	2: öregségi		Felnőtt eltart.	-204 915
Vállalkozó	23 919			Tanuló (köz.)	-227 963
Beosztottak száma	139 768			Tanuló (fels.)	-247 965
Alsó vezető	28 6437			Egyéb inaktív	-202 593
Felső vezető	359 934				

¹³ Bp. elit kerületek: 1, 2, 5 és 12.; Bp. belső ker.: 6–10. kerületek; Bp. átmeneti: 3, 4, 11, 13, 14. és 19 kerületek; Bp. külső ker.: 15–18. és 20–23. kerületek; Fizikai dolg.: fizikai dolgozó; Beosztott sz.: beosztott szellemi; koreng.: korengedményes; Munkanélk.: munkanélküli, szociális segélyen élő; gyes: gyesen, gyeden élő; Felnőtt eltart: eltartott felnőtt, háztartásbeli; Tanuló (köz.): közoktatásban tanuló; Tanuló (fels.): felsőoktatásban tanuló.

Háztartási jövedelmek	
Konstans	29 270
Megyeszékhely	-72 521
Egyéb város	-27 899
Pest megye	-50 260
Észak-Magyarország	-45 663
Közép-Dunántúl	-54 820
Nyugat-Dunántúl	-47 321
Bp. elit ker.	-105 692
Bp. belső ker.	-124 311
Bp. átmeneti ker.	-128 530
Bp. külső ker.	-126 493
20 év alatti eltartott	100 753

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 fenti becslési eljárás következménye, hanem a kiinduló adatok sajátossága. Ezért egy további korrekció alkalmazásáról döntöttünk: a háztartási felmérés adatai szerint a háztartások kiadásai és a jövedelmei az esetek átlagában kiegyenlítődtek. Ugyanakkor a vállalkozók, társas vállalkozások tagjai esetében a kiadások átlagosan 24 %-kal meghaladták a bevallott jövedelmeket. Azokban az esetekben tehát, ahol a háztartásfő vállalkozó, társas vállalkozás tagja, ennek megfelelően (1,24%-os szorzóval) korrigáltuk e háztartások jövedelmét.

Az adatfelvétel mintájának kiválasztása, az adatok teljeskörűsítése

Elvárások a mintával szemben

A lakásfelvétel mintáját úgy kellett kialakítani, hogy az az 1996. évi mikrocenzus mintájának almintája kell legyen. Ennek két oka volt. Egyrészt a mikrocenzus almintáját 1996 óta nem terhelte megkérdés. Másrészt ebben a megfontolásban az is szerepet játszott, hogy a mikrocenzus során felvett lakásadatokat – ha azok nem változtak – az 1999. évi felvételben akár alapadatként, akár kontrolladatként hasznosítani lehessen. A kívánt mintanagyság – a szokásos társadalomstatistikai felvételekhez hasonlóan – 10-11 ezer háztartás volt. A mintát elsődlegesen a mikrocenzus „E” jelű almintájából – ezen történt akkor az utazási szokások felvétel – kellett kiválasztani, szükség esetén kiegészítve azt a „D” minta egyes körzeteivel. Kíváncsánként merült fel továbbá, hogy a minta arányos legyen, azaz a kiválasztási arány azonos legyen az egyes megyék különböző népességnagyság kategóriába tartozó településein. E mellett szempont volt, hogy a minta olyan településekre essen, amelyek szerepelnek a KSH munkaerő felmérése mintájában.

Rétegzés

A mikrocenzus mintastruktúrájának megfelelően a kiválasztás során a rétegeket a megyék és ezeken belül a település-nagyságkategóriák alkották. A mikrocenzus mintája az 1990. évi népszámlálás címlistájából 9382 számlálókörzetet, ezekből 77080 címet tartalmazott, ezen kívül az 1990 és 1996 között épült lakásokból alkotott 414 fiktív körzetből 3284 címet, azaz összesen 80 364 címet. Figyelembe véve, hogy az 1990. évi címek bizonyos százaléka már nem létezett 1996-ban, illetve nem lakás volt azon a címen, egy $f=0,134$ kiválasztási arány biztosítja a kívánt mintanagyságot, e kiválasztási aránnyal ugyanis $0,134 \cdot 80364 = 10769$ cím kerül be a „Lakásviszonyok” felvétel mintájába. Ezen egységes kiválasztási arányt alkalmazva a minta elsődleges elosztását a megyékre és településekre az 1. sz. tábla mutatja. Ezt az elsődleges elosztást még bizonyos értelemben módosítani kellett, egyrészt azért mert néhány cellában nem volt kiválasztható ELAR-település, másrészt a cella mintaelemszámok az ezernél kisebb lélekszámú települések esetében 6-tal, a nagyobb településeken pedig 4-gyel osztható számoknak kell lenniük. Az „E” almintá a mikrocenzusban ugyanis a körzetek felében a

lakások felét tartalmazta. A minta végül 357 településen 120 körzetet tartalmazott a „D” almintából és 2493 körzetet az „E” almintából. Ezekből a körzetekből összesen 10 761 címet jelöltünk ki.

Tartalék minta

A várható megtagadásokra számítva jelentős tartalék mintát is ki kellett jelölni. Ennek arányát vidéken az almintában szereplő körzetek számának 40-50 százalékában, Budapesten 100 százalékában jelöltük meg. A szükséges pótcímeket az almintában szereplő települések még fel nem használt „E” vagy „D” körzeteiből igyekeztünk kiválasztani, de kisebb településeken a megfelelő méretű tartalékmintát csak úgy lehetett biztosítani, ha újabb, az almintában nem szereplő települést vonunk be mintába. A tartalékminta vidéken általában az almintában szereplő körzetek felét tartalmazta. Budapesten a tartalék mintában ugyanannyi körzet szerepelt, mint az almintában. A tartalék minta természetesen arányaiban több „D” almintá körzetet tartalmaz, mint az almintá. Végeredményben a tartalék minta a megyékben 1014 körzetet és ezekből 4192 címet tartalmazott.

Az eredmények teljeskörűsítése

Mivel a kiválasztott minta területarányos volt, a teljeskörűsítéskor csak két szempontot kellett szem előtt tartani. Az egyik az 1996 óta bekövetkezett változások figyelembe vétele a kiválasztás alapjául szolgáló területi egységekben. A másik korrekciót igénylő körülmény, hogy a kiválasztáskor rendelkezésre álló címlisták nem tartalmazhatták az 1996 óta épült lakásokat. Az ebből adódó – az alacsony számú lakásépítés miatt – kismértékű torzítást az 1990 óta épült lakások felsúlyozásával korrigáltuk. Az alkalmazott súlyszámok tehát az 1999. év eleji lakásállomány és a felvétel során összeírt lakásszám hányadosaként álltak elő. Ezt a számítást régióként és településnagyság-kategóriáinként végeztük el, két külön csoportban: az egyik az 1990 előtt, a másik az azután épült lakásokat tartalmazta.

Az 1999. évi Lakásfelvétel mutatóinak mintavételi hibái

A hibaszámítás a mintavételi tervben szereplő rétegekre valamint az azokból kiválasztott, ún. elsődleges mintavételi egységekre épül. Mivel a minta az 1996. évi mikrocenzus részmintája, rétegei megegyeznek a mikrocenzus mintájának rétegeivel, amelyeket a fővárosban kerületek, a megyéken belül pedig azonos nagyságkategóriához tartozó települések képviseltek. Az elsődleges mintavételi egységek a 15 000 lakosú és ennél népesebb településeken számlálókörzetek, a többi település esetében viszont maguk a települések voltak. A hibaszámítás egyik feltétele az, hogy minden rétegben legalább két elsődleges mintavételi egységnek kell lennie. Ez a követelmény nem minden esetben teljesült, ezért a rétegek egy részét megfelelő módon össze kellett vonni. Az összevonások után a lakásfelvétel mintája 147 rétegből áll, az elsődleges mintavételi egységek száma pedig 2626. A rétegek közül 22 tartozik a fővároshoz (Soroksárt és a XX. kerületet össze kellett vonni), a fővárosi mintakörzetek száma 1026.

A rétegzés alapján a felvétel egyes kiválasztott adatainak a szórását – más néven standard hibáját – célszerűen az ún. rétegzett jackknife módszerrel lehetett becsülni. A módszer az ún. pszeudobecsléseken alapul: minden rétegre vonatkozóan annyi pszeudobecslést lehet kiszámítani, ahány elsődleges mintavételi egységet tartalmaz a szóban forgó réteg, és pedig úgy, hogy esetenként az elsődleges mintavételi egységek közül elhagyunk egyet-egyet. Adott rétegre vonatkozóan ezután a tekintett mutató értékének a mintától függő ingadozását a pszeudo-becsléseknek az átlagukhoz viszonyított ingadozásával közelítjük.

A számításokat a VPLX szoftver segítségével végeztük, amely Robert E. Fay nevéhez fűződik, és az Internetről díjmentesen letölthető (<http://www.census.gov/access>). A kapott standard hibákat 1,64-dal szorozva, 90 %-os megbízhatósági szinthez tartozó mintavételi hibákat határoztunk meg.

A felvétel adatainak mintavételi hibái

1. Lakásadatok

Megnevezés	Érték	abszolút	relatív
		hiba (+,-)	
<i>Tulajdoni jelleg</i>			
Családi ház	2 317 839	71 212	3,1
Társasházi, szövetkezeti lakás	1 267 668	41 003	3,2
Önkormányzati	2 12 762	16 751	7,9
Egyéb	28 058	5 660	20,2
<i>Szobaszám</i>			
Nincs szoba	972	922	94,8
1 szoba konyha nélkül	68 973	9 825	14,2
1 szoba konyhával	3 95 301	23 221	5,9
2 szoba konyha nélkül	88 640	10 922	12,3
2 szoba konyhával	1 576 200	47 457	3,0
3 szoba	1 191 746	38 018	3,2
4 szoba	352 703	22 179	6,3
5 szoba	102 023	10 885	10,7
6 és több szoba	49 769	8 915	17,9
<i>Komfortosság</i>			
Osszkomfortos	1 973 780	54 368	2,8
Komfortos	1 128 589	45 093	4,0
Félkomfortos	213 509	17 346	8,1
Komfort nélküli	433 208	24 600	5,7
Szükség- es egyéb	77 241	10 304	13,3
<i>Alapterület</i>			
0-39	310 732	20 694	6,7
40-59	1 092 402	38 383	3,5
60-79	912 083	33 658	3,7
80-89	416 431	24 403	5,9
90-99	382 202	21 579	5,6
100-119	445 630	25 174	5,6
120-X	266 847	19 362	7,3
<i>A lakásban lakók háztartás-összetétele</i>			
Házaspár gyermek nélkül	1 226 516	36 857	3,0
Házaspár 1-2 gyerekkel	863 589	31 777	3,7
Házaspár 3-X gyerekkel	119 586	11 370	9,5
Egy szülő csak felnőtt gyerekkel	192 169	14 219	7,4
Egy szülő, 1-2 gyerekkel	180 260	13 619	7,6
Egy szülő, 3 és több gyerekkel	18 250	4 313	23,6
Egyszemélyes háztartás	958 188	35 508	3,7
Több, családot nem alkotó személy	56 790	7 531	13,3
Több család egy háztartásban	118 236	11 562	9,8
Több háztartás	92 743	10 773	11,6
Ebből:			
14 éves vagy fiatalabb gyermek nincs	2 836 607	57 941	2,0

2. Személyi adatok

Megnevezés	Érték	abszolút	relatív
		hiba (+,-)	
<i>Nem</i>			
Férfi	4 695 574	111 217	2,4
Nő	5 301 045	113 303	2,1
<i>Kor</i>			
-29	3 625 507	105 993	2,9
30-34	641 538	31 626	4,9
35-39	584 745	29 172	5,0
40-49	1 548 882	54 582	3,5
50-59	1 300 480	45 371	3,5
60-69	1 153 870	43 895	3,8
70-	1 141 597	41 479	3,6
Gazdasági aktivitás			
Aktív kereső	3 701 991	99 274	2,7
Nyugdíjas	3 018 333	80 539	2,7
Egyéb inaktív kereső	683 826	35 729	5,2
Eltartott tanuló	2 278 405	75 881	3,3
Egyéb eltartott	314 064	21 732	6,9
<i>Iskolai végzettség</i>			
Általános iskola 8 oszt. alatt	2 546 056	90 395	3,6
Általános iskola 8 oszt.	2 293 232	76 565	3,3
Szaktanácsképző	2 045 141	68 022	3,3
Szakközépiskolai érettségi	1 264 120	46 128	3,6
Gimnáziumi érettségi	861 952	36 705	4,3
Főiskolai oklevél	583 441	29 405	5,0
Egyetemi oklevél	402 677	24 652	6,1

A lakásfenntartási költségekre kapott információk ellenőrzése a háztartási költségvetés-felvétellel való összehasonlítás alapján

Mindkét felvétel azonos szerkezetű és méretű mintán végrehajtott lakossági adatgyűjtés, bár az előbbi esetében a mintába került háztartások az egész év folyamán naplót vezetnek a kiadásaikról, az utóbbinál egyszeri – kérdezőbiztosok útján történő – megkérdezés volt a felvétel alapja.

A két felvételben a következő tételeket vették a lakásfenntartási költségek közé:

Háztartási költségvetés	Lakásviszonyok, 1999
Lakbér	Lakbér
Építményadó	
Társasház közös költsége	Társasház közös költsége
Lakás- és ingatlanjavítási szolgáltatás	Egyéb ingatlannal kapcsolatos szolgáltatás
Egyéb szolgáltatás	Szemétszállítási díj
Vízdíj	Víz- és csatornadíj
Csatornadíj	
Fűtéshez, főzéshez, melegvízhez használt anyagok: szén brikett, koksztüziifa tüzelőolaj, petróleum, egyéb világítási anyag	Fűtés
Távfűtés	
Elektromos energia	Elektromos energia
Gáz, vezetékes	Gáz
Gáz, propán-bután	
Lakás- és ingatlanjavításhoz, karbantartáshoz áru	
Banki és munkahelyi ingatlanvásárlási hitelek törlesztése	Banki, munkahelyi és önkormányzati ingatlanvásárlási és felújítási hitelek törlesztése
Ingatlanbiztosítás	Ingatlanbiztosítás
	Telefón

A táblázat alapján látható, hogy a háztartási költségvetés-felvétel jóval részletesebben és az egyes tételek pontos elkülönítésére törekedve vette fel az egyes költségfajtákat. Erre a naplóvezetéses módszertan jó lehetőséget ad. A háztartási költségvetés felvételben három olyan tétel szerepel, amely a lakásviszonyok felvételben nem: építményadó, a lakásfelújításhoz vásárolt áru és a lakáskarbantartási kiadás. A lakásviszonyok felvételben még szerepelt a telefondíjra vonatkozó kérdés, amely a háztartási felvételben ugyan nem a lakásfenntartási fejezetben, de az adatbázisban másutt megtalálható.

Így a két felvétel adatait úgy tudtuk összehasonlítani, hogy a háztartási költségvetés-felvétel lakásfenntartási költségéből kivontuk a másik felvételben nem kért három tételt

és hozzáadtuk a telefondíjat. Az így kapott fenntartási költség adatokat mindkét felvételben kiszámítottuk a többfajta bontásban (településtípus, tulajdonforma, a háztartásfő egyes adatai, használati jogcím). Az összehasonlítás során azt tapasztaltuk, hogy:

a) a Háztartási költségvetés-felvételben szereplő átlagok valamennyi vizsgált változó tekintetében nominálisan mintegy 20 százalékkal alacsonyabbak, mint a lakásviszonyok felvételben,

b) a egyes változók szerinti összehasonlítás koherenciát mutatott a két felvétel között, tehát a vizsgált változók szerkezete szerint azonos megoszlásokat mutatott.

A két felvétel adatai közti eltérés részben magyarázható azzal, hogy a háztartási költségvetés adatai 1998-ra, a lakásviszonyok felvételé 1999-re vonatkoznak. A köztes időszakban a fenntartási költségek körébe tartozó szolgáltatásokra számított infláció ugyan nem volt ilyen mértékű, de az eltérés ezzel nem magyarázható részét az eltérő módszertan számlájára írhatjuk. A rendszeres havi naplóvezetés és az egyszeri emlékezet alapján történő bemondás okozhat ilyen eltéréseket.

Összességében elmondható, hogy az összehasonlítás igazolta egyrészt azt, hogy a két módszertan közel azonos eredményeket hozott, tehát a valós adatokat jól közelíti, másrészt rámutatott az egyszeri megkérdezésem alapuló felvételek korlátaira, nevezetesen arra, hogy abban az egyes tételek között átfedés van. (A közös költségből nincs kiszűrve minden esetben a fűtés, a lakbérből és a közös költségből a víz és csatornadíj stb.) Ezeket a lehetőségek határáig kiszűrjük a háztartási költségvetési felvételben.

Ezzel az utóbbi felvételből lehetőség nyílik bármilyen összetételű fenntartási költség számítására. Így kiszámítható az elsőnek említett SNA-standardok szerinti mutatót is, amely a felsorolt tételek közül az alábbiakat tartalmazza:

Lakbér

Építményadó

Társasház közös költsége

Ingatlanbiztosítás

Lakás- és ingatlanjavításhoz, karbantartáshoz áru

Lakás- és ingatlanjavítási szolgáltatás

A tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság mérése

A lakásokban található tartós fogyasztási cikkek számát és gyakoriságát a jövedelem mellett a háztartás anyagi-vagyoni helyzete mérőszámaként tekinthetjük. A felvétel során 25 tartós fogyasztási cikk, három fajta gépjármű, két ingatlan és egy nagy értékű munkagép meglétére kérdeztünk rá. A háztartás vagyoni helyzetét jellemző alábbi mutató kialakításánál ebből nem vettük figyelembe azokat, amelyek 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, részben az előző indokok, részben az adatok bizonytalansága miatt. Így végül az alább felsorolt 14 tartós fogyasztási cikket vettünk figyelembe, amelyek relatív súlya szolgált egyfajta pontszámként. Ez azt jelenti, hogy a figyelembe vett tartós fogyasztási cikkek súlya az előfordulási arány 100 százalékból kivont értéke lett. Vagyis minél ritkább egy adott jószág előfordulása, annál nagyobb pontszámot kap. Az így kialakított pontszámok átlaga 168, maximuma 1012 volt, a medián értéke 127, a moduluszé 79.

Az egyes ötödök átlagpontszámai

1.	19
2.	72
3.	133
4.	222
5.	401
Összes lakás	168

A pontszámokból képzett kvintilisekben a vizsgált 14 cikk az alábbi megoszlásban fordult elő. (Jellemzőnek tekintettük az adott fogyasztási cikk létét, ha az országos átlag legalább harmadában előfordult az adott ötödben.)

Az egyes cikkek jellemző előfordulása

Vagyontárgy	A felsorolt fogyasztási cikkek gyakorisága alapján képzett ötödök				
	1.	2.	3.	4.	5.
Automata mosógép	–	+	+	+	+
Mélyhűtő	–	+	+	+	+
Fitnessgép	–	–	–	+	+
Vezetékes telefon	+	+	+	+	+
Mobiltelefon	–	–	+	+	+
Személyi számítógép	–	–	–	+	+
Internet csatlakozás	–	–	–	–	+
HIFI-berendezés	–	–	+	+	+
Színes TV	+	+	+	+	+
Képmagnó	–	–	+	+	+
Videokamera	–	–	–	+	+
Műholdvevő	–	–	+	+	+
Mosogatógép	–	–	–	–	+
Klímaberendezés	–	–	–	+	+

