

KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

LAKÁSVISZONYOK AZ EZREDFORDULÓN

Housing conditions at the turn of the century

BUDAPEST, 2005

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 2005

ISBN 963 215 807 5

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

Főosztályvezető:
Harcza István

Osztályvezető:
Farkas János

Készítette:
Farkas János
Giczi Johanna
Szabó Márta
Székely Gáborné

Szerkesztette:
Sághi Gábor

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

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

TARTALOM

CONTENTS

Bevezető	
<i>Introduction</i>	7
Fő megállapítások	
<i>Main findings</i>	8
I. Makroadatok, lakásberuházások	
<i>Macro-data, housing investments</i>	11
A lakásállomány szerkezete, minősége, lakásberuházások	
<i>The structure and quality of the housing stock, building investments</i>	11
Lakásépítés	
<i>Dwelling construction</i>	13
II. Lakásminőség	
<i>Quality of dwellings</i>	23
A lakások felszereltsége	
<i>Equipment of dwellings</i>	25
III. Az épületállomány összetétele, a társasházak minősége, fenntartása, működése	
<i>The structure of the building stock, quality, maintenance and working of condominiums</i>	30
Épülettípusok	
<i>Type of buildings</i>	30
Társasházak, a társasházak állapota	
<i>Condominiums, condition of condominiums</i>	31
A társasházak működése	
<i>Working of condominiums</i>	32
IV. Elégedettség, lakásváltoztatási tervek	
<i>Satisfaction, plans to change housing conditions</i>	35
Elégedettség	
<i>Satisfaction</i>	35
Lakásváltoztatási tervek	
<i>Plans to change housing conditions</i>	36
A költözni szándékozók összetétele	
<i>The structure of population who are planning to move</i>	37
A tervezett költözések lakáspiaci jellemzői	
<i>Main characteristics of planned moves</i>	38
A tervezett költözések iránya	
<i>Main geographical directions of moves</i>	39
A lakásbérlet mint tartós lakhatási forma	
<i>Rent as a long-run housing form</i>	40
Költözési tervek	
<i>Plans to move to another dwelling</i>	43

V. A meglévő lakásállományban végzett lakossági beruházások	
<i>Additional housing investments of household</i>	45
Közműbevezetés	
<i>Introduction of public amenities</i>	45
Korszerűsítés	
<i>Modernisation</i>	47
Lakásátalakítás	
<i>Conversion of dwellings</i>	47
Kiseb karbantartási munkák (festés, burkolatok cseréje, mérőórák beszerelése)	
<i>Minor maintenance works (painting, exchange of tiles or floor, fitting up with meters)</i>	49
A lakásokban végzett munkák finanszírozása	
<i>Financial sources of additional works in dwellings</i>	50
Hitelek, támogatások igénybevétele pótlólagos lakásberuházásokban	
<i>Access to loans and subsidies in additional works</i>	53
Karbantartás és beruházások különböző épülettípusokban	
<i>Maintenance and additional housing investments by building types</i>	54
VI. A lakáspiac működésének sajátosságai	
<i>Housing market characteristics</i>	55
Lakásárak	
<i>Property prices</i>	55
Költözések és az ezekkel együtt járó lakáspiaci tranzakciók	
<i>Moves and relating housing market transactions</i>	57
A használt lakások piaca	
<i>The market of used dwellings</i>	58
A lakásvásárlók által igénybe vett hitelek, támogatások	
<i>Loans and subsidies recieved by home-buyers</i>	60
A hitelezési és a támogatási rendszer hatékonysága	
<i>Efficiency of loan and subsidy systems</i>	65
A bérleti szektor	
<i>Rental Sector</i>	68
Imputált lakbér	
<i>Imputed rent</i>	69
Lakáscélú megtakarítások	
<i>Advance-savings for housing purpose</i>	70
A máshol élő gyermekek támogatása a lakásszerzésben	
<i>Help for children living outside the household in home acquisition</i>	70
A lakások adósságterhei	
<i>Charges of dwellings</i>	71
A lakáspiac infrastruktúrája	
<i>Housing market infrastructure</i>	72

VII. A lakások megfizethetősége	
<i>Housing affordability</i>	74
A lakásérték és a háztartási jövedelem hányadosa	
<i>Ratio of property value and household income</i>	74
A hitelezés szerepe a lakások megfizethetőségében	
<i>Role of loans in housing affordability</i>	74
A lakások fenntartási kiadásai, megfizethetőségi problémák a rendszeres lakáskiadásokban	
<i>Utility costs, affordability problems of regular housing expenditures</i>	75
Táblázatok	
<i>Tables</i>	79
Módszertan	
<i>Methodology</i>	85
Mintaválasztás	
<i>Sample design</i>	86
A felvétel szervezése	
<i>Organisation of the survey</i>	87
Súlyozás	
<i>Weighting</i>	88
A 2003. évi Lakásfelvétel mutatóinak mintavételi hibái	
<i>Sampling error of the 2003 Housing survey</i>	90
A becslési eljárások ismertetése	
<i>Description of estimation methods</i>	92
<i>Brief summary of methodology</i>	95

BEVEZETŐ

INTRODUCTION

Az 1999-ben és 2003-ban lebonyolított reprezentatív lakásfelvételek, valamint a két időpont közé eső 2001-es népszámlálás eredményei lehetőséget nyújtanak annak áttekintésére, hogy alapvetően mi jellemzi a magyar lakáshelyzetet az ezredforduló környékén. Az ismétlődő reprezentatív adatgyűjtések célja azon információk előállítása és a döntéshozatali folyamatba való visszacsatolása, melyek nem vizsgálhatók a teljes körű vizsgálatok tematikailag szűkre szabott keretei között. A felvételek eredményei alapján alkothatunk képet a lakásokban zajló pótlólagos beruházásokról, a lakásmobilitás és a lakáspiac jellemzőiről, a lakásszektor átalakulásának társadalmi hatásairól és nem utolsósorban a közelmúlt lakáspolitikai döntéseinek hatásairól.

A két reprezentatív lakásfelvétel a lakáspolitikáért akkor felelős tárcák támogatásával, velük kooperálva zajlott a Központi Statisztikai Hivatal Társadalomstatisztikai főosztályán. Mindkét alkalommal a készülő lakáskonceptió megalapozása volt a felvétel közvetlen célja. Az utóbbi, 2003-as vizsgálatot a Nemzeti Lakásprogram Titkárság megrendelésére hajtottuk végre.

A kiadványban vizsgált témák némelyike a lakásvizsgálatok hagyományos tárgya, az eredmények pedig mélyebb elemzések elkészítésére is lehetőséget nyújthatnak, de olyan problémák is szóba kerülnek, amelyek felvetését inkább az aktuális helyzet indokolja. Ez az összeállítás nem törekszik a lakásszektor összefüggéseinek átfogó bemutatására, sokkal inkább azt a célt szolgálja, hogy a kutatási koncepcióban megfogalmazott kérdésekre a vizsgálat eredményei alapján az aktuális helyzetben értelmezhető és hasznosítható válaszokat adjon. Ez indokolja azt is, hogy a lakásvizsgálattól függetlenül rendelkezésünkre álló, de annak témájával szorosan összefüggő adatokat is bemutassunk. Elsősorban a lakásépítés tekinthető olyan témának, amelyre ugyan a lakossági felvétel nem tért ki, de enélkül a lakásszektor folyamatainak tervezését és szabályozását megalapozó ismeretek hiányosak lennének.

FŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK *MAIN FINDINGS*

4,3 millió lakóingatlan. A magyarországi lakóingatlanok, a lakások és üdülők együttes száma 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret. A 2001-es népszámlálás időpontjára 1990-hez képest megduplázódott a nem lakott lakások aránya, ami a teljes lakóingatlan-állomány 8 százalékát teszi ki. Ez merőben új helyzetet jelent mind az állami lakáspolitikára, mind a lakásszférában tevékenykedő magánbefektetők számára.

Kevés bérlakás. A lakásállományon belül a tulajdonos által lakott lakások aránya – az EU átlagát messze meghaladva – továbbra is magas. Az erőfeszítések ellenére tovább apadt az önkormányzati bérlakások állománya, és elmaradt a magánbérleti szektor remélt megerősödése is.

Többségében családi házak. Magyarországon az épülettípusok között az 1–3 lakásosak dominálnak: családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada. A 837 ezer lakótelepi lakás településhálózaton belüli elhelyezkedése markáns területi megoszlást mutat. A lakótelepi lakások aránya azonban nem a fővárosban (35%), hanem a megyeszékhelyeken éri el csúcspontját (43%).

Leromlott társasházi állomány. Magyarországon a négy és annál több lakásos épületekben található lakások nagy többsége társasházként működik. A társasházak felének műszaki állapota számos kívánnivalót hagy maga után, a másik fele elfogadható minőségű, az ebbe a kategóriába sorolt, 5 százalékot kitevő új építésű vagy 1990 óta teljesen felújított épület pedig műszaki szempontból megfelelően működik.

Növekvő állami és banki szerepvállalás. Az állami és a banki szektor a rendszerváltást követően gyakorlatilag kivonult a lakásszektorból. Az 1990-es évtized végére azonban újra megjelent, és 2003-ra az eddigi legmagasabb szintet érte el. A költségvetés lakáskiadásai a hitelek támogatásával és az adókedvezményekkel együtt 2002-ben csaknem 170, 2003-ban közel 243 milliárd Ft-ot tettek ki, 2004-ben pedig várhatóan már meghaladják a 270 milliárdot; ez a GDP több mint 1,5 százaléka. A lakásberuházások (amelyek tartalmazzák a régi lakásokban végzett felújításokat, korszerűsítéseket becsült értékét is) 1999 óta jelentős mértékben emelkedtek, és 2002-ben már közelítették, 2003-ban pedig valószínűleg elérték a GDP 5 százalékát. A 2001-ben bevezetett állami támogatású lakáshitelezés hatására a hitelállomány robbanásszerűen növekedett, és 2004 közepén meghaladta az 1640 milliárd Ft-ot, amely a GDP

mintegy 9 százaléka.

A lakásépítés korszerűsödő szerkezete. A lakásépítkezések szerkezete véglegesen átalakulni látszik. A mai összetétel mind a beruházók, mind a kivitelezők, mind pedig az új lakások minőségi összetétele tekintetében már sokkal inkább megfelel a korszerű piacgazdaság támasztotta követelményeknek.

Polarizálódó lakásminőség. A lakásállomány minőségében gyorsan javul, ugyanakkor egy jelentős, mintegy 10–15 százalékos szegmense a legalemibb követelményeknek sem felel meg. Aggodalomra okot adó jelenség, hogy földrajzi értelemben is szakadás tapasztalható: összefüggő település-együttesek találhatók az országban, ahol a lakások minősége tartósan rossz, nincs érdemi újlakásépítés, a települések saját gazdasági erejükre támaszkodva nem tudnak változtatni hátrányos helyzetükön.

Új típusú területi különbségek. A hagyományos területi lehatárolások, településkategóriák egyre kevésbé alkalmasak a lakásszektor térbeli folyamatainak megragadására. Településen belül és a települések között is érzékelhetőek a polarizáció jelei, melyeket azonban a régiós, közigazgatási besorolások sokszor elfednek. Ezért fokozott figyelmet érdemelnek azok a megközelítések, melyek jobban leírják a települések lakáspiaci pozíciójában meglévő különbségeket; ilyen például a lakáspiaci dinamizmus szerinti csoportosítás vagy a magas munkanélküliséggel sújtott települések kiemelése.

Jelentős pótlólagos lakásberuházás. 1999 óta mintegy 800 ezer lakásban történt valamilyen pótlólagos beruházás, mely azok használhatóságát, komfortosságát és ezáltal értékét is növeli. Továbbra is nagyarányú közműfejlesztések zajlanak ez eddig hiányos ellátottságú településeken. Míg a korábbi időszak vezető közművesítési tevékenysége a gázbevezetés volt, az utóbbi 4–5 évben a közcsatorna-hálózat kiépítése került az első helyre. A közműfejlesztések önmagukban, de további beruházásokat ösztönző szerepük révén is elősegítik a lakások minőségének javulását, olyannyira, hogy ez – a teljes lakásállományt tekintve – nagyobbrészt nem is az újlakásépítésnek, hanem a pótlólagos beruházásoknak tudható be.

Növekvő változtatási kedv. 2003-ban a háztartások 30 százaléka foglalkozott a gondolattal, hogy lakáshelyzetén változtat; 12 százaléuk egy-két éven belül, 7 százaléuk három-öt év alatt, a maradék 10 százalék pedig később szeretne valamilyen megoldást találni. Öt éven belül 720 ezer család kíván lakást változtatni. A költözni vágyók többsége lakástulajdont akar szerezni, 23 százaléka azonban elképzelhetőnek tartja, hogy lakást béreljen, ha támogatást kapna egy rászorultságtól függő lakbér-támogatási rendszerben.

Infláció fölötti lakásár-emelkedés. 2003-ban egy átlagos magyarországi lakás 9,3 millió Ft-ot ért. A korábbi, 1999-es felmérés óta bekövetkezett áremelkedés évi 25–26 százalékra

tehető. Ez meghaladja a fogyasztói árindexet, ennek ellenére nem beszélhetünk egyértelműen a lakások megfizethetőségének romlásáról. Nagyjából párhuzamosan gyors bővülésnek indult ugyanis a lakáshitelezés, így az átlagos nagyságú hitelek igénybevétele után kifizetendő összeg a vizsgálat idején egy átlagos háztartás három évi jövedelméből finanszírozható volt.

Egyenlőtlen esélyek a támogatások megszerzésében. A hitelezés kibővülése és az elérhető támogatások nemhogy csökkentenék, de még növelik is az eltérő jövedelmű háztartások esélykülönbségeit. Mind a hitelezésből, mind pedig az elérhető támogatásokból nagyobb ugyanis a magasabb jövedelmű háztartások részesedése.

I. MAKROADATOK, LAKÁSBERUHÁZÁSOK ***MACRO-DATA, HOUSING INVESTMENTS***

A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE, MINŐSÉGE, LAKÁSBERUHÁZÁSOK ***THE STRUCTURE AND QUALITY OF THE HOUSING STOCK, BUILDING INVESTMENTS***

E fejezetben háttérinformációként összefoglaljuk a lakáshelyzetet befolyásoló legfontosabb gazdasági mutatókat, valamint a 2001. évi népszámlálásból készült másodlagos feldolgozás idevágó eredményeit is.

A feltételeket alakító egyik legfontosabb tényező, hogy jelentősen növekedtek a költségvetés lakáskiadásai: ezek 2002-ben csaknem 170, 2003-ban közel 243 milliárd Ft-ot tettek ki, 2004-ben pedig várhatóan már meghaladják a 270 milliárdot, ami a GDP több mint 1,5 százaléka.

A lakásberuházások (amelyek tartalmazzák a régi lakásokban végzett felújítások, korszerűsítések becsült értékét is) 1999 óta jelentős mértékben emelkedtek, és 2002-ben már közelítették, 2003-ban pedig valószínűleg elérték a GDP 5 százalékát.

A 2001-ben bevezetett állami támogatás hatására a lakáshitel-állomány robbanásszerűen növekedett, 2004. közepén meghaladta az 1640 milliárd Ft-ot, amely a GDP mintegy 9 százaléka.

2004 év elején 4 millió 134 ezer lakás volt Magyarországon, 1000 főre számolva 409, a 100 szobára jutó népesség pedig 100 alá (95) csökkent.

A 2001-es népszámlálás 4 millió 70 ezer lakást regisztrált. Ebből az összeírás idején 341 ezerben nem laktak, azaz az arány 1990-hez képest megduplázódott: akkor a teljes lakóingatlan-állomány 4, 2001-ben 8 százalékát tette ki. Az összeírt üdülők száma mintegy 252 ezerre rúgott. A magyarországi lakóingatlanok, a lakások és üdülők együttes száma tehát 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret. Ezekből a tényekből az következik, hogy jelentős tartalékokkal rendelkező, rugalmasabb lakáspolitikát is megengedő, vagyis alapvetően más szerkezetű lakásállomány van ma Magyarországon, mint a rendszerváltás idején volt.

1990-ben a magántulajdonú üres lakások csaknem háromnegyedét községekben és kisvárosokban találtuk, rossz minőségben. A másik részt a fővárosi és a nagyvárosi, akkor még nagy arányban önkormányzati tulajdonban levő („tanácsi”) lakások alkották, melyek minősége szintén rossz volt. A budapesti önkormányzati üres lakások pl. a teljes nem lakott állomány csaknem felét tették ki. 2001-ben a nem lakott lakások közül mindössze 4 százalék az önkormányzati tulajdonú; ugyanakkor csak 60 százalékuk van községekben és kisvárosokban. Bu-

dapesten és a nagyvárosokban 120 ezer üres lakás található, ezek általában jó minőségűek: közel 90 százalékuk fürdőszobás, négyötödük komfortos.

1.1. tábla. A nem lakott lakások néhány minőségi mutatója
Quality indicators of unoccupied dwellings

A település típusa <i>Type of settlements</i>	Víz nélküli <i>Without water supply</i>		Csatorna nélküli <i>Without public sewerage</i>		Fürdőszobás <i>With bathroom</i>		Összkomfortos és komfortos <i>With all basic amenities, with or without central heating</i>		A nem lakott lakások száma, darab <i>Number of unoccupied dwellings</i>	
	1990	2001	1990	2001	1990	2001	1990	2001	1990	2001
Budapest	3,2	1,0	2,8	0,9	74,0	89,2	68,5	82,3	18 241	73 380
Megyei jogú városok / <i>County rank towns</i>	16,5	8,5	16,0	8,1	75,0	88,0	69,6	79,1	28 004	54 410
Többi város <i>Other towns</i>	40,4	27,4	39,8	26,6	54,2	71,0	45,4	57,7	44 277	80 195
Községek <i>Villages</i>	67,5	46,5	67,0	45,9	29,5	52,7	20,6	38,5	74 770	133 159
Összesen / <i>Total</i>	44,5	26,2	44,0	25,7	48,7	70,5	40,8	58,9	165 292	341 144

Forrás: 2001-es népszámlálás.

1.2. tábla. A nem lakott lakások felszereltsége régiók szerint, 2001
Utilities of unoccupied dwellings by regions, 2001

Régió / <i>Regions</i>	Share of			
	Víz nélküli <i>dwellings without water supply</i>	Csatorna nélküli <i>dwellings without public sewerage</i>	Panel falazatú <i>dwellings in pre-fabricated buildings</i>	Vályogból épült <i>dwellings with adobe walls</i>
	lakások aránya, százalék			
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	8,6	8,2	10,4	10,3
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	18,8	18,1	9,5	21,4
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	21,1	20,7	3,9	14,9
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	26,7	25,9	7,2	28,9
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	39,3	38,9	4,8	34,6
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	40,2	39,8	5,3	51,9
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	42,5	41,9	6,1	59,3

Forrás: 2001-es népszámlálás.

Az üres lakások területi elhelyezkedése tulajdoni formájukat és építési évüket tekintve lényegében megegyeznek a lakott lakások jellemzőivel, az előbbieket minősége azonban lényegesen kedvezőtlenebb. A lakott lakásoknak 18 százaléka, az üresekének viszont kétötöde nem komfortos.¹

¹ „Nem komfortosnak” tekintettük a félkomfortos, a komfort nélküli és a szükséglakásokat.

1.3. tábla. A lakott és nem lakott lakások minősége, 2001
Quality of occupied and unoccupied dwellings, 2001

A település típusa / <i>Type of settlements</i>	A nem komfortos lakások aránya, százalék <i>Share of dwellings without all basic amenities, %</i>	
	nem lakott lakások <i>unoccupied dwellings</i>	lakott lakások <i>occupied dwellings</i>
Budapest	17,7	9,0
Megyei jogú városok / <i>County rank towns</i>	20,9	8,5
Többi város / <i>Other towns</i>	42,3	18,1
Községek / <i>Villages</i>	61,5	29,4
Összesen / <i>Total</i>	41,1	18,1

Forrás: 2001-es népszámlálás.

A *Lakáviszonyok* címmel 1999-ben és 2003-ban végrehajtott két felvétel összehasonlítása alapján állítható, hogy a lakott lakások állományának összefoglaló minőségi és laksűrűségi adatai folyamatosan javulnak. A 100 szobára jutó lakók száma 100 alá csökkent és ezzel átlépte a kritikus határt, és emellett nőtt az egy főre jutó alapterület is.

1.4. tábla. A lakott lakások alapterülete, laksűrűség
Average floor area of occupied dwellings

Év <i>Year</i>	<i>Population</i>		Egy főre jutó alap- terület, m ² <i>Average floor area per person, sqm</i>	Átlagos lakás- alapterü- let, m ² <i>Average floor area, sqm</i>	Az egy főre jutó szobák száma, darab <i>Rooms per person, sqm</i>	<i>Estimated number of</i>		N
	100 lakásra <i>per 100 dwellings</i>	100 szo- bára <i>per 100 rooms</i>				Lakások <i>dwellings</i>	Lakók <i>population</i>	
	jutó népesség, fő					becsült száma, ezer- ben / <i>thousand</i>		
1999	261	104	28	74	0,96	3 826	9 997	10 754
2003	260	98	30	78	1,02	3 743	9 758	8 781

LAKÁSÉPÍTÉS

DWELLING CONSTRUCTION

A lakásépítés ezredforduló táján megindult fellendülése következtében annak szerkezete is megváltozott. 2000 óta minden évben legalább 10%-kal nőtt a befejezett, használatba vett lakások száma, és 2004-ben ismét annyi lakás épült, mint 1990-ben. Az elmúlt 4–5 évben mutatkozó fejlődés kapcsán fokozatosan alakult át a lakásépítés szerkezete, melynek fő jellemzői:

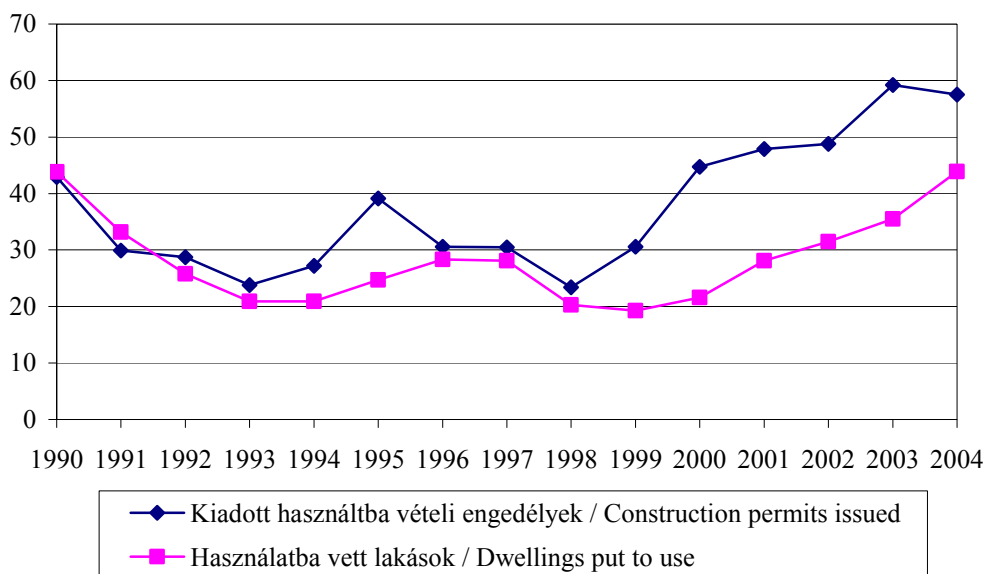
- a beruházói kör összetételének módosulása: a vállalkozói lakásépítés térnyerése,
- az értékesítésre és bérbeadásra épülő lakások arányának növekedése,

- a professzionális kivitelezés dominánssá válása,
- az épített lakások méretének differenciálódása,
- a lakásépítkezések területi eloszlásának megváltozása.

Ez a fejlődési periódus úgy azonosítható, mint a lakásépítés rendszerváltoztatás utáni második fellendülési hulláma. A 90-es évek elején mutatkozó negatív folyamatot először az évtized közepén sikerült megállítani. Az 1994–1995-ben hozott lakáspolitikai intézkedések középpontjába a szociálpolitikai támogatás megemlése került. A kialakított feltételek azonban magukban hordták a bővülés korlátait. Az igénybevevők száma egy idő után már nem tudott tovább növekedni, ráadásul a rögzített összegben megállapított támogatások reálértéke is folyamatosan csökkent, ezért az intézkedések hatása csak átmenetinek bizonyult. 1996–97-ben a korábinál több (évi 28 ezer) lakás épült fel, 1998-ban azonban visszaesés következett be (20 ezer), majd a mutató 2000-ig ezen az alacsonyabb szinten maradt.

A 2000–2001-ben érvénybe lépett intézkedések a lakáshoz jutás hitelezési feltételeit javították. Az új kondíciók nemcsak az építkezők, de a lakást vásárlók számára is könnyítést jelentettek. A lakáspiac egészének felélénkülése mellett az új lakások száma is nőni kezdett, már 2001-ben elérte az 1997-es értéket (28 ezer), majd tovább emelkedett. 2004-ben 44 ezer lakás épült, vagyis a bővös 40 ezres számnál több, amire a rendszerváltoztatás óta nem volt példa. (A 40 ezer körüli értéket általában azért tartják kívánatosnak, mert 4 milliós lakásállományt és 100 éves élettartamot feltételezve éppen ez az építési ütem biztosítja a lakásállomány folyamatos megújulását.)

1.1. ábra. Lakásépítkezések a rendszerváltoztatás után (ezer lakás)
Housing after the political transformation, (thousand dwellings)



Az új lakásra kiadott építési engedélyek száma mint a lakásépítési konjunktúra indikátorra 1999-től folyamatosan emelkedett, a 2003-ban kiadott közel 60 ezer új engedély csaknem kétszerese az 1999. évinek. Ez egyébként a legtöbb 1986 óta, mert 2004-ben már az előző évinél 3 százalékkal kevesebb engedélyről tudunk, ez a csökkenés pedig várhatóan jelentkezik majd a felépített lakások számának alakulásában is, és feltételezhető, hogy a növekedésnek ez a periódusa nem lesz tartós.

A beruházói kör 1990 után szinte egyetlen szereplőből állt. Az ezredforduló óta azonban fokozatos átalakulás figyelhető meg, mégpedig a vállalkozói lakásépítések megjelenésével és növekvő ütemű elterjedésével. 1999–2004 között az épített lakások száma több mint megkétszereződött, ezen belül a természetes személyek részesedése másfélszeresére, míg a vállalkozásoké több mint hétszeresére nőtt, s 2003-ban már közel egyharmados arányt képviselt. A lakosság és a vállalkozások mellett országos léptékben nincs jelentős szerepük az önkormányzatoknak. Az önkormányzati lakásépítés 2002–2003-ban tetőzött, de ez csak a 90-es évek adataihoz viszonyítva számít jelentős eredménynek, és valójában néhány településre koncentráldott.

1.5. tábla. A felépített lakások aránya építetők szerint, 1999–2004
Share of built dwellings by builders, 1999–2004

Év <i>Year</i>	Az épített lakások száma összesen <i>Number of built dwellings</i>	Ebből / <i>Of which: Share of built dwellings</i>		
		természetes személyek <i>by natural persons</i>	vállalkozások <i>by enterprises</i>	helyi önkormányzat <i>by local governments</i>
által épített lakások aránya, %				
1999	19 287	85,1	11,4	1,2
2000	21 583	83,3	14,5	0,9
2001	28 054	74,3	22,3	0,7
2002	31 511	63,3	29,8	4,0
2003	35 543	61,6	31,2	3,9
2004	43 913	58,3	36,6	1,3

Többszörösére növekedett az eladásra szánt új lakások száma, s egytizedről több mint egyharmadra nőtt a lakásépítésen belüli arányuk. A bérlakásépítés az önkormányzati lakásépítéssel párhuzamosan lendült fel, bár a vállalkozások és természetes személyek is megjelentek ezen a területen.

1.6. tábla. Az értékesítésre és bérbeadásra épített lakások számának, arányának alakulása, 1999–2004
Number and share of dwellings built for sale and for rent, 1999–2004

Év Year	<i>Number of dwellings built for</i>		<i>Share of dwellings built for</i>	
	Értékesítésre sale	Bérbeadásra rent	Értékesítésre sale	Bérbeadásra rent
	épített lakások száma		épített lakások aránya, %	
1999	2 272	248	11,0	1,3
2000	3 020	161	13,6	0,7
2001	6 185	490	21,3	1,7
2002	9 737	1 301	29,7	4,1
2003	11 543	1 591	32,4	4,5
2004	17 514	662	39,9	1,5

A kivitelezők szerinti összetétel szinte visszajára fordult. A házilag kivitelezés korábbi meghatározó szerepe már a múlté, alig egyharmadnyi a részesedése, miközben a professzionális építőipari szervezetek által épített új lakások aránya már a kétharmadhoz közelít.

1.7. tábla. Főbb kivitelezők a lakásépítésben
Dwelling construction by contractors

Év Year	<i>Share of built dwellings, %</i>		
	Építőipari főtevékenységet folytató kivitelezők által <i>By professional builders</i>	Nem építőipari főtevékenységet folytató kivitelező által <i>By contractors from other sectors</i>	Lakossági házilag kivitelezéssel <i>On do-it-yourself basis</i>
	épített lakások aránya, %		
1999	35,3	11,9	52,8
2000	37,1	13,4	49,5
2001	47,8	11,7	40,5
2002	56,7	10,3	33,0
2003	58,7	5,8	35,5
2004	63,2	5,6	31,2

A vállalkozói lakásépítés térnyerésével az épített lakások, lakóépületek méret szerinti összetétele az eddigieknél változatosabbá vált. A családi házas építkezések aránya 1999 és 2004 között 20 százalékponttal csökkent, miközben ugyanennyivel nőtt az új, többszintes, többlakásos lakóépületekben épített lakások hányada. Ha ehhez még hozzászámítjuk a 2001 után elterjedt lakóparkokat is (amelyek 2004-ben már 7 százalékos arányt képviseltek), akkor e két utóbbi építkezési forma súlya együttesen már nem sokkal marad el a családi házaké mögött.

A családi házak alapterülete egyre nagyobb (1999-ben átlagosan 106, 2004-ben 121 m²), ám a többlakásos épületekben mind több a kislakás. A 40 m² alatti lakások 3 százalékos részesedése 2003-ra már közel 7 százalékra emelkedett, s az új lakások mérete országos átlagban egy kis szobányi területtel (6m²) lett kevesebb.

1.8. tábla. A lakásépítés fő építési formái², 1999–2004
New dwellings by building type 1999–2004

Év Year	Share of built dwellings, %		Az épített lakások átlagos alapterülete, m ² <i>Average floor area of built dwellings, sqm</i>
	Új családi házban <i>new family house</i>	Új többszintes, több- lakásos lakóépületben <i>dwellings in new multi- storey residential building</i>	
	épített lakások aránya, %		
1999	69,3	13,9	99,5
2000	69,6	15,6	98,4
2001	61,1	26,0	95,1
2002	52,5	32,1	94,1
2003	51,1	32,3	94,8
2004	47,1	33,7	93,2

A kiadott új építési engedélyek adatai szerint hasonló trend valószínűsíthető. 2002 óta több lakás építését tervezik három és több lakásos lakóépületben, mint egylakásosban. Míg 1999-ben az új lakások több mint 60 százalékát egylakásos épületként kívánták felépíteni, s a három és több lakásos épületekbe engedélyezett új lakások hányada 20 százalék alatt maradt, 4 évvel később ez utóbbiak már közel fele arányban részesednek.

1.9. tábla. Lakásépítési engedélyek az épület nagysága szerint, 1999–2004
Dwelling construction permits by size of building, 1999–2004

Év / Year	A kiadott új lakásépítési enge- délyek száma <i>Number of dwelling construction permits issued</i>	Ebből / <i>Of which: Share of dwellings in a newbuilding with</i>	
		Egylakásos <i>one</i>	három és többlakásos <i>three and more</i>
		új lakóépületekben építendő lakások aránya, % / <i>dwellings</i>	
1999	30 577	61,0	18,5
2000	44 709	51,6	31,4
2001	47 867	43,7	41,2
2002	48 762	42,7	42,4
2003	59 241	40,1	46,4
2004	57 459	36,1	50,4

Az elmúlt 4–5 év lakásépítésének területi struktúrája a korábbiaktól lényegesen eltérő képet mutat, s egyre nagyobbak a különbségek. Az átrendeződés abban mutatkozik meg, hogy hangsúlyosabbá váltak a városi, nagyvárosi és relatíve visszaszorultak a községi lakásépítések.

² További építési formák: csoportházak, lakóparkok, valamint új lakások építése meglévő épületekben.

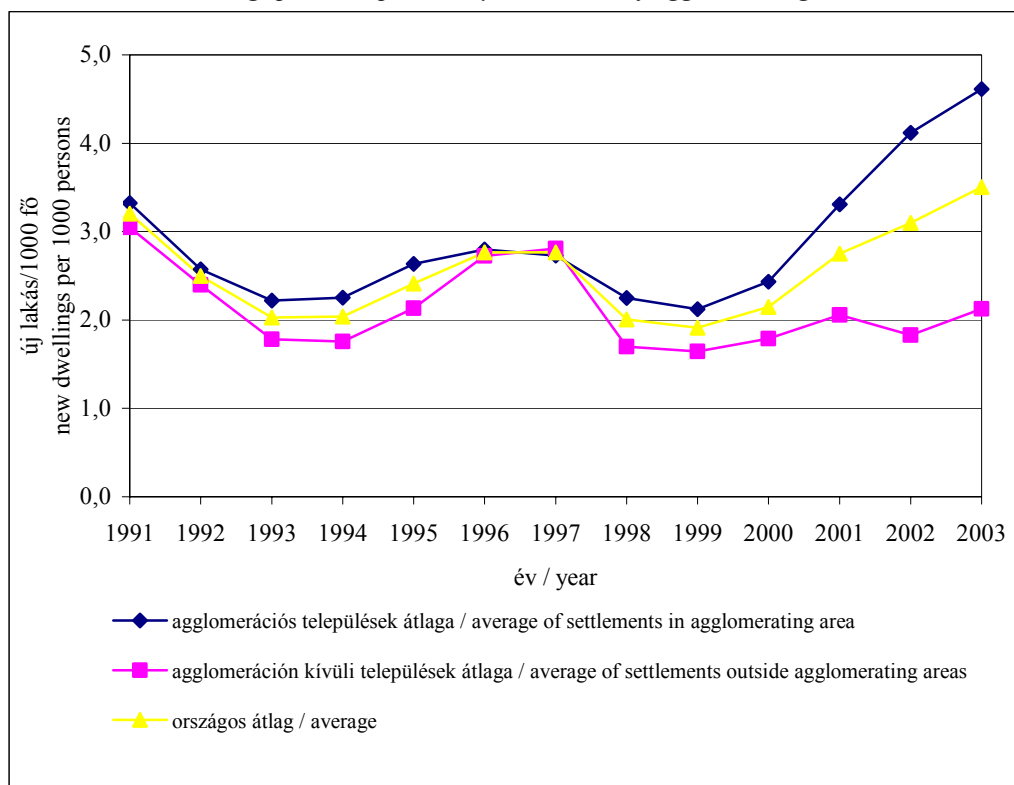
1.10. tábla. A lakásépítés fajlagos adatai településtípusonként, 1999–2004
Dwelling construction per 1000 inhabitants by type of settlements, 1999–2004

Év / Year	Az 1000 főre jutó lakásépítés átlaga <i>Average dwelling construction per 1000 inhabitants</i>				
	országosan <i>total</i>	Budapesten <i>Budapest</i>	a megyei jogú városokban <i>county rank towns</i>	a többi városban <i>other towns</i>	a községekben <i>villages</i>
1999	1,9	1,6	1,8	1,9	2,1
2000	2,1	1,7	1,9	2,3	2,4
2001	2,8	2,5	3	2,8	2,7
2002	3,1	3,7	3,8	2,8	2,6
2003	3,5	3,7	4,6	3,5	2,8

A lakásépítés Közép-Magyarország és Nyugat-Dunántúl régió felé tolódott el, s az időszak nagy vesztese az ország keleti része. A lassan egy évtizedes visszaesést elszenvedő Észak-Magyarország, továbbá a Dél-Alföld népességre vetített lakásépítésének átlaga a felét sem éri el annak, amit a nyugat-dunántúli adatok mutatnak.

Megnőtt az agglomerációk jelentősége, az új lakások 70 százaléka az agglomerációs övezetekben épült fel. Nemcsak Budapest, hanem a Nyugat-Dunántúl és a Dél-Dunántúl ilyen településegyütteseinek lakásépítése is kiemelkedően magas volt.

1.2. ábra. Fajlagos lakásépítés az agglomerációs településeken, 1991–2003
New dwellings per 1000 persons by settlements of agglomerating areas, 1991–2003



A lakásépítési mutatók területi összehasonlítását több év átlaga alapján végeztük. Ehhez az 1994 utáni időszakot két szakaszra bontottuk: a már említett lakáspolitikai intézkedések hatására ugyanis 1995 és 1999 között a lakásépítés egészen más jellegzetességeket mutatott, mint 1999 után.

A 90-es évek közepén megindult fejlődés során a községekben, illetve a kevésbé fejlett területeken a lakásépítés növekedése az átlagosnál gyorsabb volt, leginkább az Észak-Alföldön. Az 1999 utáni folyamatokkal összehasonlítva ez az időszak területileg kiegyenlítettebb lakásépítést eredményezett. 2000-ben és azután a különbségek fokozódtak, a két pólust képviselő régió – Észak-Magyarország és Nyugat-Dunántúl – fajlagos lakásépítési adatainak eltérése két és félszeres volt.

1.11. tábla. Az 1000 főre jutó lakásépítés éves átlaga régióként
Average of annual dwelling construction per 1000 inhabitants

Régió / <i>Region</i>	1995–1999	2000–2003
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	2,6	4,0
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	2,6	3,8
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	3,3	2,9
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	2,1	2,5
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	1,9	2,3
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	1,9	1,6
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	1,8	1,9
Országos átlag / <i>Average</i>	2,4	2,9

A lakásépítés az országos átlagot ekkor már csak a Nyugat-Dunántúlon és Közép-Magyarországon haladta meg; az Észak-Alföldön annak megfelelő; Észak-Magyarország egyre inkább leszakadt; a Dél-Alföld adata pedig stagnált. Az átlagtól való lemaradás jellemezte a Dunántúl középső és déli részét is, korábbi lakásépítésükhöz képest ugyanakkor így is számottevő fejlődést értek el.

A régiós átlagok mögött településenként jelentős eltérések húzódnak meg. Ebben a metszetben vizsgálva a lakásépítés fajlagos adatait, a nagyon alacsony átlagot mutató Dél-Alföld a leghomogénebb régió az országban. Észak-Magyarország települései között 2000 után (alacsonyabb szinten történő kiegyenlítődés formájában) csökkentek a különbségek, míg a többi régióban ennek az ellenkezője történt. Különösen nagy differenciák észlelhetők az utóbbi években az Észak-Alföld városai között. Az ország középső és nyugati részén a gyors ütemű

fejlődés nem jellemző a régiók egészére, nagyon eltérő építési mutatók eredőjeként alakultak a magas átlagok; a budapesti agglomeráción kívüli városok vagy a Nyugat-Dunántúl városai között jelentős eltérések vannak.

A lakásépítés összetételében mutatkozó területi különbségek is lényegesen különböznek a két fejlődési periódusban.

1995–99 között a lakások 90 százalékát a lakosság építtette. Az Alföldön még ennél is magasabb (95 százalék fölötti) volt ez az arány, miközben Nyugat-Dunántúlon és Közép-Magyarországon már 12–13 százalékos volt a vállalkozói részvétel. Ebben az időszakban az Észak-Alföldön átlagosan 9 m²-rel kisebb lakások épültek, mint országsszerte.

A leggyakoribb építkezési forma ebben az időszakban a családi ház volt, az új lakásoknak nem egészen háromnegyed része így épült. Észak-Magyarországon és az Észak-Alföldön még inkább ez volt az uralkodó forma (84–88% százalékos aránnyal), míg a Dunántúl nyugati, déli részén, valamint a középső régióban már kétharmaddal sem részesedett.

A kivitelezésben is a fentiekhez hasonlóak a területi különbségek. A Dunától keletre házilag építéssel a lakások több mint kétharmada, az ország többi régiójában 60 százaléknál kisebb hányada készült.

1.12. tábla. A lakásépítés egyes jellemzői, régióként
Indicators of housing by regions

Régió <i>Region</i>	Az épített lakások átlagos alapterülete, m ² <i>Average floor area of newly built dwellings, sqm</i>		<i>Share of newly built dwellings, %</i>			
			új családi házban <i>new family house</i>		új többszintes, több lakásos épületekben <i>new multi-storey multi-dwelling buildings</i>	
	1995–1999	2000–2003	1995–1999	2000–2003	1995–1999	2000–2003
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	101,0	98,3	62,3	49,1	14,0	33,3
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	103,7	104,0	75,0	63,1	0,7	17,6
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	100,5	95,4	62,4	49,6	16,2	35,8
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	98,1	91,5	65,9	50,5	9,1	28,9
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	97,5	96,2	84,2	72,7	3,8	11,8
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	88,4	89,1	87,9	76,7	8,9	17,8
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	95,8	91,9	73,6	60,6	16,2	30,8
Átlag / <i>Average</i>	97,4	95,7	72,5	57,5	10,8	27,7

Az ezredfordulót követően a lakásépítés területi szerkezete a fejlett régiók, illetve a városok javára változott, az építési szerkezet is átalakult, ám fennmaradtak a régiós különbségek. A vállalkozói lakásépítés térnyerése és ezzel összefüggésben a kivitelezés jellegének, az építési formáknak a súlyponteltolódása inkább a fejlettebb régiókban érvényesült, az északi

régiókban a korábbi jellemzők domináltak. Észak-Magyarországon és az Észak-Alföldön az utóbbi 4 év átlagát tekintve még mindig 80 százalék feletti a lakossági szerepvállalás aránya, nagy a családi házas építkezések súlya, és a lakossági házilagos kivitelezést is az átlagosnál kisebb arányban váltotta fel a professzionális építőipari kivitelezés.

Területi koncentrációra utal, hogy csökken az építkező települések száma. Évente nagyjából 1200 településen, az összes 40 százalékán nem történik lakásépítés. Az itt élő népesség az ország lakosságának 8 százaléka. A nem építkező települések aránya az ország aprófalvas régióiban több mint 50 százalékot tesz ki, külön is említendő a Dél-Dunántúl, 60 százalék feletti arányával. 2000 után emelkedett azoknak a településeknek a száma, ahol több év alatt nem vettek használatba egyetlen új lakást sem.

1.13. tábla. A régiók azon településeinek aránya, ahol nincs lakásépítés, illetve évente legalább 1 lakás épült
Share of settlements by region with or without dwelling construction

Régió <i>Region</i>	Nem épült egyetlen lakás sem <i>Without dwelling construction between</i>		Évente legalább 1 lakás épült <i>At least one dwelling per year built between</i>	
	1995–1999	2000–2003	1995–1999	2000–2003
	között			
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	0,5	1,0	94,7	94,7
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	7,3	15,3	69,4	62,2
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	13,3	14,7	54,0	52,6
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	19,6	28,3	39,7	34,0
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	7,8	13,8	67,7	56,6
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	1,3	5,4	90,7	81,7
Dél-Alföld <i>Southern Great Plain</i>	3,5	9,4	75,6	67,3
Átlagosan <i>Average</i>	9,7	15,0	64,5	58,2

A területi egyenlőtlenségek további növekedését jelzi a jövőbeli építési szándék alakulása, melyet az újonnan kiadott lakásépítési engedélyekkel tudunk mérni.

Míg 1995–99 között – népességarányosan – hasonló építési kedv mutatkozott a Nyugat-Dunántúlon, mint az Észak-Alföldön, és ehhez közelített Közép-Magyarország is, 2000–2003 között Közép-Magyarország élenjáró helyzetét már egyetlen régióhoz sem lehet hasonlítani. Itt összpontosult az utóbbi 4 év új lakásépítési engedélyeinek 41 százaléka.

1.14. tábla. Új lakásépítési engedélyek/1000 fő/év, régióként
Construction permits/1000 inhabitants/year by regions

Régió/Region	1995–1999	2000–2003
Közép-Magyarország/ <i>Central Hungary</i>	3,5	7,2
Nyugat-Dunántúl/ <i>Western Transdanubia</i>	3,7	6,2
Közép-Dunántúl/ <i>Central Transdanubia</i>	2,4	4,5
Dél-Dunántúl/ <i>Southern Transdanubia</i>	2,7	4,4
Észak-Alföld/ <i>Northern Great Plain</i>	3,7	4,2
Dél-Alföld/ <i>Southern Great Plain</i>	2,3	3,4
Észak-Magyarország/ <i>Northern Hungary</i>	2,2	2,3
Összesen / <i>Total</i>	3,0	4,9

Ennek a területi koncentrációnak időbeli alakulását megközelítőleg szemlélteti a befejezett és a megkezdett³ építkezések régiók közötti megoszlásának alakulása.

1.14. tábla. A befejezett és megkezdett építkezések aránya
Share of started and finished constructions

Régió Region	%			
	Befejezett lakásépítések <i>Completed dwellings</i>	Új építési szándék <i>Dwelling starts</i>	Befejezett lakásépítések <i>Completed dwellings</i>	Új építési szándék <i>Dwelling starts</i>
	<i>between</i>			
	1995–1999		2000–2003	
<i>között</i>				
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	30,6	33,1	37,2	40,7
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	20,9	18,3	15,5	13,0
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	10,7	12,0	13,8	12,5
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	8,6	8,5	8,9	9,9
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	10,4	10,0	8,9	9,2
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	8,5	8,7	8,6	8,7
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	10,4	9,4	7,0	5,9
Összesen / <i>Total</i>	100,0	100,0	100,0	100,0

A lakásépítés mennyiségi megoszlásából is az tükröződik, hogy az elmúlt 9 év alatt az ország középső és északi régiói között történt a látványos elmozdulás. Észak-Magyarország ez idő alatt fokozatosan visszaesett, az utolsó helyre szorult Nyugat-Dunántúl gyarapodást mutatott, de lakásépítési arányának további emelkedése a közeljövőben nem várható. Az e téren (hagyományosan) kisebb szerepet játszó régiók közül (Közép- és Dél-Dunántúl, Dél-Alföld) egyedül Közép-Dunántúlon mutatkozik növekedési tendencia, az ország déli részén további stagnálásra vagy csökkenésre lehet számítani.

³ Az új lakásépítési engedélyek számával mérve.

II. LAKÁSMINŐSÉG QUALITY OF DWELLINGS

Az új építkezések műszaki kvalitásának, valamint a régi lakásokban történő korszerűsítéseknek, felújításoknak köszönhetően gyors ütemben nő a jó minőségű lakások aránya.

2.1. tábla. A lakások egyes minőségi problémákra utaló jellemzői
Quality problems of the housing stock

Megnevezés / <i>Denomination</i>	A lakások száma, ezer <i>Number, thousand dwellings</i>		A lakások aránya, % <i>Share of dwellings, %</i>	
	1999	2003	1999	2003
Félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások <i>Dwellings without basic amenities</i>	724	409	18,9	10,9
Vezetékes vízzel nem ellátott / <i>Without water supply</i>	310	272	8,1	7,3
Közcatorna nélküli / <i>Without sewerage</i>	1 827	1 317	47,7	35,1
Fürdőszoba nélküli / <i>Without bathroom</i>	457	291	11,9	7,8
WC nélküli / <i>Without toilet</i>	447	335	11,7	9,0
Vályogfalazatú és alapozás nélküli épületben levő <i>Adobe buildings or buildings without foundations</i>	185	170	4,8	4,5
1945 előtt épült / <i>Built before 1945</i>	1 053	866	27,5	23,0

Ugyanakkor körülhatárolható a lakásállományban egy olyan szegmense, amely nem felel meg az alapvető minőségi követelményeknek sem. Definíciónk szerint ide tartoznak azok a lakások, ahol a következők közül valamelyik feltétel előfordul: a lakásban nincs WC és fürdőszoba, csatornázatlan, illetve a lakás alapozás nélküli, vályog falú épületben van.

E meghatározás szerint 1999-ben az állomány 18 százaléka (több mint 670 ezer lakás), 2003-ban pedig 14 százaléka (csaknem 530 ezer lakás) sorolható az elfogadhatatlan kategóriába.

2.2. tábla. A substandard lakások száma és aránya az egyes jövedelmi ötödökben
Number and share of substandard dwellings by income quintile

Jövedelmi ötöd / <i>Income quintile</i>	Substandard lakások aránya, százalék <i>Share of substandard dwellings, %</i>	
	1999	2003
1.	36	41
2.	27	29
3.	18	15
4.	13	10
5.	6	4
Összes lakás / <i>All dwellings</i>	100	100
Substandard lakások száma, ezer <i>Number of substandard dwellings, thousand</i>	673	528

A substandard lakások eloszlása a nettó háztartási jövedelem alapján képzett ötödökben igen egyenlőtlen: 2003-ban az alsó két ötödbe tartozó háztartások lakják a legrosszabb minőségű lakások 70 százalékát.

A másik jellegzetesség, hogy a substandard lakások lényegesen nagyobb arányban találhatók a hátrányos helyzetű régiókban, illetve ezeken belül a kisvárosokban, községekben. 1999-ben a rossz minőségű lakások országos átlagban 18 százalékot kitevő hányadával szemben az észak-alföldi, a dél-alföldi és az észak-magyarországi régióban egynegyed aránnyal részesedtek, és a különbség 2003-ban is fennmaradt. A községekben pedig ugyanez a hányad az országos átlag csaknem kétszerese. 1999-ben 1,6 millió ember lakott substandard lakásokban, ebből 920 ezer az észak-alföldi, az észak-magyarországi és a dél-alföldi régióban, míg 2003-ban az összesen 1,2 millió főből 640 ezer.

2.3. tábla. A substandard lakások és a bennük élő népesség aránya
Share of substandard dwellings and their inhabitants

Megnevezés <i>Denomination</i>	Substandard / <i>Share of</i>			
	lakások <i>substandard dwellings</i>	lakásokban élő népesség <i>inhabitants of substandard dwellings</i>	lakások <i>substandard dwellings</i>	lakásokban élő népesség <i>inhabitants of substandard dwellings</i>
	1999		2003	
	<i>Régió / Region</i>			
Budapest	8,1	7,1	10,4	9,2
Pest megye <i>Pest county</i>	17,7	14,6	8,9	7,5
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	13,0	11,2	10,3	8,8
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	10,9	8,6	9,9	6,4
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	19,6	17,3	14,0	12,7
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	23,0	21,3	18,5	16,4
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	26,1	23,5	18,1	15,3
Dél-Alföld <i>Southern Great Plain</i>	24,5	22,4	21,5	18,2
Összesen <i>Total</i>	17,6	15,7	14,1	12,0
	<i>A település típusa / Type of settlements</i>			
Budapest	8,1	7,1	10,4	9,2
Megyei jogú városok <i>County rank towns</i>	5,7	6,0	7,4	6,3
Többi város / <i>Other towns</i>	15,9	14,5	14,0	11,6
Község / <i>Villages</i>	31,8	26,6	20,8	16,9
Összesen / <i>Total</i>	17,6	15,7	14,1	12,0

A LAKÁSOK FELSZERELTSÉGE
EQUIPMENT OF DWELLINGS

A csatorna nélküli lakások aránya 1999 és 2003 között a felére csökkent, és 2003-ban már csak 4 százalékra rúgott. Bár ez a folyamat valamennyi régióra kiterjedt, a substandard lakások magas hányadával jellemezhető három régió adatai e téren is lényegesen kedvezőtlenebbek.

Továbbra is nagy – 2003-ban az országos átlag kétszerese – a községekben az ellátatlan lakások aránya. Ha településegységeket vizsgálunk, még erősebben differenciálódnak az adatok. A választóvonalat e tekintetben egyértelműen az a körülmény jelöli ki, hogy az adott helység agglomerációba tartozik-e vagy sem. Ez érvényes a komfort nélküli lakások arányait bemutató adatokra is.

2.4. tábla. A csatorna és komfort nélküli lakások aránya régióként, településtípusonként és agglomerációba tartozás szerint
Share of dwellings without comfort and without public sewerage by regions, type of settlements and agglomeration

Megnevezés <i>Denomination</i>	<i>Share of dwellings without</i>			
	<i>Csatorna / public sewerage</i>		<i>Komfort / comfort</i>	
	nélküli lakások aránya, %			
	1999	2003	1999	2003
	<i>Régió / Region</i>			
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	2,3	0,8	13,3	7,5
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	4,9	2,0	14,3	7,4
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	5,1	3,9	13,6	8,4
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	10,6	3,9	21	10,8
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	15,8	9,3	25,7	15,4
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	17,4	8,3	25,3	13,5
Dél-Alföld <i>Southern Great Plain</i>	10,3	6,4	23,7	16,6
Összesen <i>Total</i>	8,6	4,3	18,9	10,9
	<i>Település típusa / Type of settlements</i>			
Budapest	0,5	0,1	11	7,1
Megyei jogú városok <i>County rank towns</i>	1,9	0,9	7,4	4,6
Többi város <i>Other towns</i>	7,9	5,1	17,4	11,4
Község <i>Villages</i>	18,1	8,6	31,7	17,1
Összesen <i>Total</i>	8,6	4,4	18,9	11,0

Megnevezés Denomination	Share of dwellings without			
	Csatorna / public sewerage		Komfort / comfort	
	nélküli lakások aránya, %			
	1999	2003	1999	2003
Az agglomeráció típusa / Type of agglomeration				
Budapesti agglomeráció <i>Budapest agglomeration</i>	1,0	0,4	11,7	6,6
Vidéki agglomeráció <i>Other cities' agglomeration</i>	5,4	1,4	10,9	4,8
Agglomerálódó térség <i>Agglomerating areas</i>	2,3	1,1	8,0	4,5
Nagyvárosi településeggyüttes <i>Settlement-groups of large towns</i>	4,0	1,4	11,3	6,9
Településeggyüttesbe nem tartozó <i>Settlements not belonging to any settlement-group</i>	16,0	8,0	28,5	15,8
Összesen <i>Total</i>	8,6	4,4	18,9	11

A két reprezentatív felvételtől származó adatok azt a feltételezést erősítik, hogy a lakáshelyzet területi különbségeinek bemutatása finomabb részletezést igényel annál, mint amit egy kismintás adatgyűjtés lehetővé tesz. A régiók és a településtípusok szerinti csoportosítások nem érzékeltetik olyan egyértelműen a differenciákat, mint amennyire erre a mindennapi tapasztalatok, illetve más szakterületek (közgazdaságtan, szociológia) kevésbé szigorú módszertani eljárásokon alapuló megállapításai következetni engednének. Az ok abban rejlik, hogy e dimenziók mentén a különböző adottságú települések adatai kiegyenlítik egymást.

A hátrányos helyzetű települések ugyanakkor gyakran alkotnak összefüggő tömböket, melyek átlépik a régiós vagy éppen kistérségi határokat. Ilyen esetekben a régiós szinten képzett mutatók nem alkalmasak a valódi helyzet feltárására. Éppen ezért célszerű – már ahol lehetséges – településenként figyelembe venni az egyes kulcsfontosságú mutatószámokat, és ezek alapján képezni új kategóriákat. Ezek egyike lehet a munkanélküliek aránya, mely tapasztalataink szerint számos probléma közös jelenlétére utal, pl. rendszeresen együtt jár a romák magas arányával, összefügg az alacsony iskolázottsággal, és jelzi a háztartások alacsony jövedelemszintjét.

A magas munkanélküliséggel sújtott települések listáján⁴ sok olyan település látható, ahol a 2001. évi népszámlálás a roma népesség magas arányát is kimutatta. Ez az összeírás országos átlagban 4,5 százalékosnak mérte a munkavállaló korú népességben a munkanélküli-

⁴ Tájékoztató a kiemelten támogatott településekről. KSH Budapest, 2003.

ek arányát. (A hivatalos munkanélküliségi adatok ettől eltérnek, mert más módszertan alapján készülnek). Kiválasztottuk azokat a településeket, amelyekben a mutató értéke meghaladta a 15 százalékot (tehát az országos átlag háromszorosánál is nagyobb volt). Az így képzett csoportba csaknem 630 helység került, amelyek 94 százaléka a három hátrányos helyzetű régió valamelyikében található. A települések fele 500-nál, háromnegyede 1000-nél kisebb lélekszámú.

2.5. tábla. A magas munkanélküliséggel sújtott települések régióként
Number and share of settlements with high unemployment rate

Régió <i>Region</i>	<i>Number of</i>	<i>Share of</i>
	A magas munkanélküliséggel sújtott települések <i>settlements with high unemployment rate</i>	
	száma	aránya, %
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	–	–
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	243	38,7
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	210	33,4
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	134	21,3
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	26	4,1
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	10	1,6
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	5	0,8
Összesen / <i>Total</i>	628	100

Az így kapott adatok szerint a differenciák lényegesen nagyobbak, mint ahogy a régió és településtípus szerint rendezett táblák mutatták. A másik jellegzetesség: jól láthatóak a régiókon belüli jelentős különbségek a magas, illetve az átlagos munkanélküliségi aránnyal jellemezhető települések között. Az észak-magyarországi, a dél-alföldi és az észak-alföldi régióban például a „rossz” lakások aránya kétszerese a régiós átlagnak. A harmadik lehetséges következtetés: a településnagyság szerint lefelé haladva egyre rosszabb lakáskörülményeket tapasztalhatunk.

2.6. tábla. A magas munkanélküliséggel sújtott és az egyéb települések néhány lakásmutatója
Housing indicators of settlements with high unemployment rate

Megnevezés <i>Denomination</i>	Zsúfolt ^{1/} <i>Share of overcrowded</i>		Share of			
			Jó ^{2/} / <i>good</i>		Rossz ^{3/} / <i>bad</i>	
	lakások aránya, % / <i>dwellings, %</i>					
	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>
település(ek)en						
Az agglomerációba tartozás jellege / <i>Settlements by agglomeration</i>						
Budapesti agglomeráció <i>Budapest agglomeration</i>	13,1	–	11,5	–	8,1	–
Vidéki agglomeráció <i>Other cities' agglomeration</i>	14,6	16,7	10,4	6,9	7,6	26,5
Agglomerálódó térség <i>Agglomerating areas</i>	13,6	–	18,5	–	6,8	–
Nagyvárosi település-együttes <i>Settlement-groups of large towns</i>	15,0	21,4	11,6	7,8	10,6	38,3
Településeggyüttesbe nem tartozó <i>Settlements not belonging to any settlement-group</i>	17,6	22,5	8,4	5,8	26,4	44,0

^{1/} Az EU-ban alkalmazott definíció: zsúfolt a lakás ha egy szobára egynél több személy jut (itt a konyha is szobának számít).

According to the EU-definition, the flat is overcrowded if the number of persons per rooms (plus kitchen) exceeds 1.

^{2/} „Jónak” minősül a lakás ha legalább komfortos és 1989 után épült vagy ha több fürdőszobája van.

The dwelling is 'good' if supplied with all basic amenities or built after 1989 or has two bathrooms.

^{3/} „Rossz” a lakás, ha a következő esetek valamelyike előfordul: nincs WC, nincs csatorna, nincs fürdőszoba, a falazata alapozás nélküli vályog.

The dwelling is 'bad' if any of the following amenities is missing: WC, sewage, bathroom; or foundation, in case of mud walls.

Mindezek alapján elmondható, hogy a hátrányos helyzetű régiókban a településnagyság (kistelepülések) és a rossz gazdasági helyzet együttállása az, ami szerint egyértelműen elválnak egymástól a kedvezőtlen és az elfogadható minőségű lakásállománnyal rendelkező települések.

2.7. tábla. A magas munkanélküliséggel sújtott és az egyéb települések néhány lakásmutatója
Housing indicators of settlements with high unemployment rate

Megnevezés <i>Denomination</i>	Zsúfolt ¹ <i>Share of overcrowded</i>		Share of			
			Jó ² / good		Rossz ³ / bad	
	lakások aránya, % / dwellings, %					
	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>	az összes <i>in all settlements</i>	a magas munkanélküliséggel sújtott <i>in settlements with high unemployment</i>
település(ek)en						
Régió / Region						
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	13,8	–	11,3	–	10,6	–
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	17,2	21,4	10,8	3,6	12,1	66,4
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	15,9	15,4	12,6	5,6	11,8	44,1
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	14,1	22,5	10,7	4,4	19,4	48,1
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	16,9	22,6	8,1	6,3	22,2	42,8
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	19,4	23,9	9,8	7,0	24,6	41,0
Dél-Alföld <i>Southern Great Plain</i>	14,7	16,6	8,0	2,7	26,2	50,7
A település népességszám szerinti besorolása / <i>Settlements by population</i>						
Budapest	11,9	–	8,6	–	7,0	–
100 000 és több <i>100 000 and more</i>	14,2		11,1		6,7	
50 000–99 999	14,6		11,3		5,9	
20 000–49 999	15,5	–	10,5	–	14,9	–
10 000–19 999	16,9	28	11,5	8,1	17,6	38,4
5 000–9 999	17,9	21,1	11,3	6,3	25	38,7
2 000–4 999	17,8	23,1	10,7	7,1	26,6	36,3
1 000–1 999	18,2	21,8	10,4	6,0	29,3	42,9
500–999	18,6	22,4	8,2	5,2	34	48,0
200–499	19,3	22,8	7,0	4,3	41,4	55,0
200 alatt / <i>below 200</i>	17,8	20,8	4,7	2,9	50,8	66,0
Összesen / <i>Total</i>	15,7	22,4	10,2	5,9	17,3	43,9

**III. AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELE, A TÁRSASHÁZAK MINŐSÉGE,
FENNTARTÁSA, MŰKÖDÉSE**
*THE STRUCTURE OF THE BUILDING STOCK, QUALITY, MAINTENANCE
AND WORKING OF CONDOMINIUMS*

ÉPÜLETTÍPUSOK
TYPE OF BUILDINGS

A magyar lakásállomány döntő többsége egyszintes családi ház. A városi bérházak, a hagyományos parasztházak és a tanyaépületek több mint fele a második világháború előtt épült, új alig van közöttük, míg a társasházi lakásoknak 11, a családi házaknak pedig 15 százaléka 1990 után készült. Összességében a lakásállomány 25 százaléka származik még az 1945 előtti időkből, kétharmada pedig a szocializmus 45 évének produktuma.

3.1. tábla. A lakásállomány épülettípusainak megoszlása építési év szerint, 2003
Type of building stock by year of construction, 2003

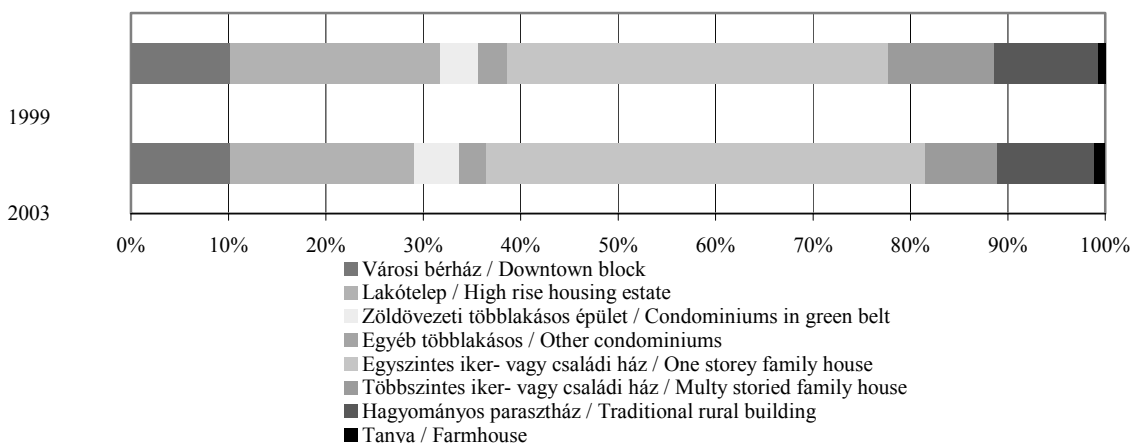
Az építés éve <i>Year of construction</i>	Városi bérház <i>Downtown block</i>	Lakó- telep <i>High-rise housing estate</i>	Zöldövezeti többlakásos társasház <i>Con- dominiums in green belt</i>	Egyéb több- lakásos társasház <i>Other con- dominiums</i>	Egyszintes családi ház <i>One-storied family house</i>	Több- szintes családi ház <i>Multi- storied family house</i>	Hagyom- ánys parasztház <i>Traditional rural building</i>	Tanya <i>Farm- house</i>
1944 előtt <i>Before 1944</i>	53,9	1,0	19,4	27,2	19,9	5,4	56,9	55,8
1945–1959 között <i>Between 1945–1959</i>	16,8	3,3	10,4	17,8	13,7	4,3	22,7	16,4
1960–1979 között <i>Between 1960–1979</i>	23,5	63,7	43,6	31,9	38,1	26,5	16,7	15,7
1980–1989 között <i>Between 1980–1989</i>	3,5	29,7	13,5	14,8	15,4	34,8	1,7	7,2
1990 óta <i>After 1990</i>	2,4	2,2	13,1	8,2	12,8	29,0	1,9	4,9
Összesen <i>Total</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Az 1960 előtt épült, idősnek számító lakások nagyobb aránya elsősorban Baranya, Somogy és Zala megyében, az észak-magyarországi régió periférikus részein, valamint az Alföld egyes területein, így Hajdú-Biharban és Békés megye déli részén kiemelkedő. Baranya és Nógrád megyében ez az érték a 42 százalékot is meghaladja.

Magyarországon az 1–3 lakásos épülettípus a domináns: családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada (64%). Lakótelepen van a lakások egyötöde, további 17 százalék pedig más többlakásos épületben (pl. hagyományos

városi bérházakban, zöldövezeti épületekben). A 837 ezer lakótelepi lakás településhálózaton belüli elhelyezkedése markáns területi megoszlást mutat. Figyelemre méltó, hogy a lakótelepi lakások aránya nem a fővárosban (35%) hanem a megyeszékhelyeken a legmagasabb (43%), amire az 1970-es és 1980-as évek ide koncentrálódó lakótelep-építése szolgál magyarázattal.

3.1. ábra. A lakott lakásállomány megoszlása épülettípus szerint
Share of occupied dwelling stock by type of buildings



(N = 10754; 8781)

2003-ban a lakott lakások állományának 36 százaléka négy- és annál több lakásos épületben található. A kilencvenes években lezajlott lakásprivatizáció óta ezek többsége társasházként működik. A lakásállomány rosszabb minőségű szegmensében ez a forma komoly zavarokat okozott az épületek fenntartásában.

TÁRSASHÁZAK, A TÁRSASHÁZAK ÁLLAPOTA *CONDOMINIUMS, CONDITION OF CONDOMINIUM BUILDINGS*

Magyarországon a négy- és annál több lakásos épületekben található lakások (1,3 millió) háromnegyede társasházként, 13 százaléka lakásszövetkezetként funkcionál. Közel 150 ezer lakás olyan épületben található, ahol a megkérdezett lakó tudomása szerint egyik üzemeltetési változat sem működik.

A társasházak 6 százaléka földszintes épület, 24 százalékuuk 1 emeletes, 30 százalékuuk 2–3 emeletes (fele-fele arányban), 27 százalék a négyemeletes és 12 százalék az ennél is magasabb, többnyire 10 emeletes épületek aránya.

A társasházak felének műszaki állapota számos kívánnivalót hagy maga után, a másik fele elfogadható minőségű, az ebbe a kategóriába sorolt, 5 százalékuot kitevő új építésű vagy

1990 óta teljesen felújított épület pedig műszaki szempontból megfelelően működik. A lakók megítélése szerint a legnagyobb problémát a tatarozás és a szigetelés hiánya, valamint az elavult vezetékek és az elhasználódott közművek jelentik. Ezek a hiányosságok a társasházi épületek harmadánál jelentkeznek. Ez részben a felújításokat célzó és támogató, valamint az energiatakarékosság jegyében meghirdetett nyílászárócsere-programok szükségességére és fontosságára hívja fel a figyelmet.

3.2. tábla. Megítélése szerint milyen a társasházi épület állapota? (a lakások százalékában, 2003)
What do you think would describe the quality of your condominium most? (In % of dwellings, 2003)

A probléma megnevezése <i>Denomination of the problem</i>	Panelépület <i>Pre-fabricated panel house</i>	Összes társasházi épület <i>All condominiums</i>
A vezetékek, közművek elavultak / <i>Obsolete cables and public utilities</i>	30,8	31,4
Tatarozásra szorul / <i>Stand in need of renovation</i>	22,0	28,8
Szigetelésre szorul / <i>Stand in need of watertight proofing</i>	31,8	28,3
Rossz a tető / <i>Bad roof</i>	20,2	22,8
Fűtési rendszere elavult / <i>Obsolete heating system</i>	23,1	16,5
Repedések vannak a falon / <i>Chinks in the wall</i>	11,3	16,3
Födémcsereére szorul / <i>Stand in need of roof changing</i>	3,3	7,5

(*N = 1359; 3053*)

A társasházi épületek 41 százaléka panelfalazatú. Az ezekben élők számára – ahogy a 3.2. táblából kiderül – a szigetelés hiánya és a korszerűtlen fűtési rendszer több problémát okoz, mint a társasházak lakóinak általában. A 89 százalékos arányt képviselő távfűtést a lakók negyede – feltehetően annak szabályozhatatlansága és az ebből fakadó magas költségek miatt – korszerűtlennek tartja. A panelépületben élőknek csupán a fele tud arról, hogy energiatakarékos felújításra, korszerűsítésre kétharmad arányban állami és önkormányzati támogatás vehető igénybe, amennyiben a költségek egyharmadát a lakók állják.

A TÁRSASHÁZAK MŰKÖDÉSE *FUNCTIONING OF CONDOMINIUMS*

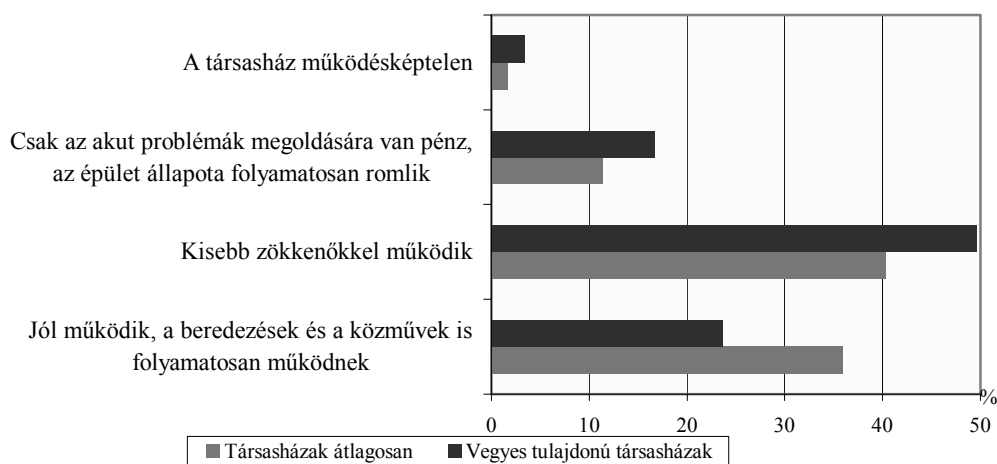
A társasházak közös képviselőjét az esetek döntő többségében (70%) egy lakó vagy egy másutt élő személy látja el; erre specializálódott szervezetet mindössze 15 százalékuk vesz igénybe; több mint egytizedük nem rendelkezik közös képviselővel. A vegyes tulajdonú tár-

sasházak⁵ működését azonban az előbbihez képest kétszerannyi esetben koordinálja valamilyen szervezet.

A közelmúltban bevezetett törvényi szabályozás értelmében azonban csak olyan személyek vállalhatnak közös képviselői pozíciót, akik erre jogosító szakmai tanfolyamot végeznek. Ebből következően tehát elképzelhető, hogy a közeljövőben jelentős vállalkozói szféra települ majd a közös képviseleti szervezet köré.

A lakók véleménye szerint a társasházak jól vagy kisebb zökkenőkkel működnek. A vegyes tulajdonú társasházak megítélése – feltehetően az épület heterogén tulajdoni viszonyai miatt – rosszabb. E szerint mintegy 50 százaléuk zökkenőkkel működik, majdnem ötödükben pedig csak a hosszú ideje fennálló problémák megoldására van lehetőség, az épület állagának megőrzése érdekében azonban semmi sem történik. A működésképtelennek tartott társasházak aránya szinte elhanyagolható.

3.2. ábra. Ön szerint mi jellemzi a társasházuk működését?
What do you think would describe the operation of your condominium most?



(N=2966)

Azoknak a társasházaknak a működésével, amelyben a közös képviseletet valamelyik lakó látja el, a megkérdezettek 41 százaléka lényegében maradéktalanul elégedett: a berendezések és a közművek folyamatosan üzemelnek, a kisebb meghibásodásokat pedig rövid időn belül kijavítják. Ahol a közös képviselettel járó feladatokat külső szervezetre, vagy személyre bízta, az elégedettség nem ilyen magas szintű: mindkét esetben a lakók 27 százaléka minősí-

⁵ Vegyes tulajdonúnak nevezzük azokat a társasházakat, amelyek önkormányzati tulajdonú lakásokat is magukban foglalnak.

tette jónak a ház működését.

A társasházak többsége (65%) rendelkezik megtakarítással, így ha rendkívüli vagy sürgős javításra van szükség, annak költségét többnyire ebből a felújítási alapból vagy egyéb bevételekből fedezik.

A társasházaknak közel fele (47%) a közös költségre szánt befizetésén túl nem rendelkezik egyéb bevétellel. Közel ötödüknek (18%) üzlethelyiség vagy garázs bérbeadásából, egészen kis hányaduknak (5% és 6%) pedig reklámfelület eladásából, bérbeadásából, valamint banki befektetésekből származik többletbevétele.

IV. ELÉGEDETTSÉG, LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK *SATISFACTION, PLANS TO CHANGE HOUSING CONDITIONS*

ELÉGEDETTSÉG *SATISFACTION*

A lakásszektor folyamatait olyan egyéni döntések határozzák meg, amelyek révén a háztartások, családok alkalmazkodnak az életciklusuk, jövedelmi és demográfiai helyzetük által meghatározott lakásigényükhöz. Az alkalmazkodás egyik mutatója a lakásmobilitás, amely Magyarországon rendkívül alacsony. Az átlagosan évi 3,3 százalékos mutatóval szemben Európa egyes országaiban nem ritka a 10 százalék feletti mobilitási ráta sem.

2003-ban a háztartások 30 százaléka volt elégedetlen lakáshelyzetével, ami kismértékű növekedést mutat az 1999-ben mért 25 százalékhoz képest. Az elégedetlenség oka – akárcsak korábban – az esetek harmadában a lakás nem megfelelő állapota, ami a felújítást támogató programok szükségességét bizonyítja. A fenntartási költségeket 1999 óta kevesebben tartják aránytalanul magasnak⁶ – de még így is a háztartások ötödének okoz nehézséget ez a rendszeres havi kiadás. Ugyancsak ötödük panaszkodik helyszűkére, s ezért a lakás nagyságát (is) az elégedetlenség okaként jelölte meg. Az önálló lakás hiánya mint magyarázó tényező hátrasorult, ami 1999-hez képest nem, a korábbi évtizedekhez viszonyítva azonban jelentős változást jelez.

4.1. tábla A jelenlegi lakóhellyel, lakáskörülményekkel való elégedetlenség okai, százalék
Cause of dissatisfaction with the present housing conditions

Megnevezés <i>Denomination</i>	<i>Mentioned in the</i>		
	<i>Első</i> <i>first</i>	<i>Második</i> <i>second</i>	<i>Harmadik</i> <i>third</i>
	<i>helyen említette / place, %</i>		
A lakás környezetével való elégedetlenség / <i>Dissatisfaction with the environment of the dwelling</i>	19,3	50,6	71,5
A lakás állapota nem megfelelő / <i>Unsuitable quality</i>	28,4	1,7	1,2
A lakás nagysága nem megfelelő / <i>Unsuitable size</i>	18,4	15,1	4,3
Az önálló lakás hiánya / <i>Missing a separate dwelling</i>	2,2	7,0	2,6
A fenntartási költségek nagysága / <i>High maintenance cost</i>	19,3	11,2	2,0
Családi házba szeretne költözni / <i>Planning to move to a family house</i>	8,0	5,5	2,9
Egyéb / <i>Others</i>	4,4	8,9	15,5
Összesen / <i>Total</i>	100,0	100,0	100,0

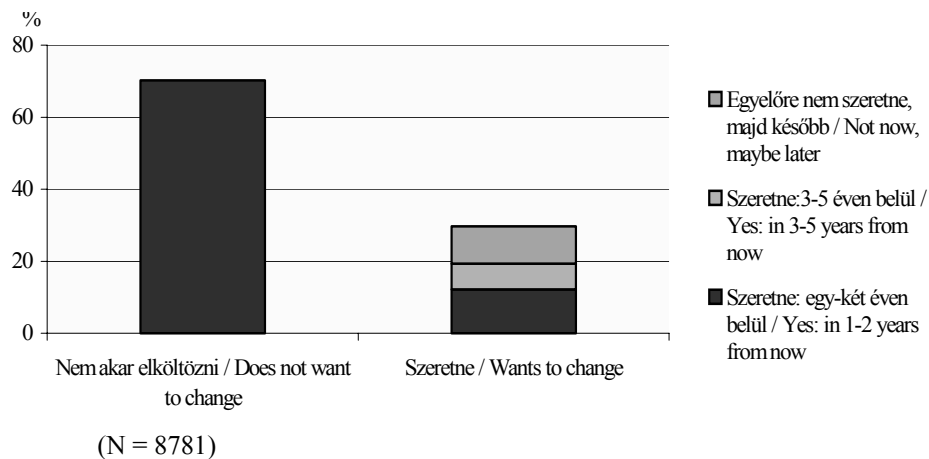
(N= 8781; 1602; 777)

⁶ Ennek az is oka lehet, hogy – mint később szó lesz róla – a fenntartási költségeknek a háztartási jövedelemhez mért aránya lényegében nem nőtt 1999 óta.

LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK
PLANS TO CHANGE HOUSING CONDITIONS

Az 1999-es felvételhez képest az elmúlt négy évben 10 százalékkal növekedett a lakás-változtatást tervezők aránya, 2003-ban a háztartások 30 százaléka foglalkozott ezzel a gondolattal. 12 százalékuk egy-két éven belül, 7 százalékuk három-öt év alatt szeretne új megoldást találni, a maradék 10 százalék pedig későbbre tervezi a költözést. Potenciális lakáspiaci szereplőknek azonban csak az egy-öt éven belül lépni kívánókat tekintjük, ami 2003-ban mintegy 720 ezer családot jelentett.

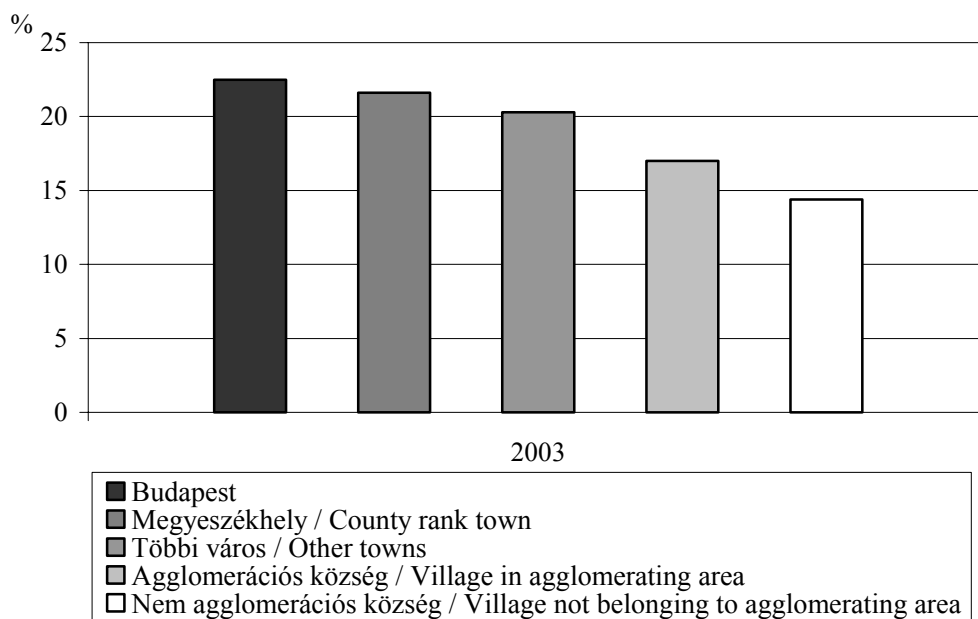
4.1. ábra. A lakásváltóztatási szándék alakulása 2003-ban, %
Plans to change housing conditions, 2003, %



A lakáskörülményeikkel elégedetlenek kétféle módon tudnak változtatni helyzetükön. Közel negyedük (23%) már meglévő lakásának átalakításával próbál a maga számára jobb körülményeket teremteni, míg a többség (77%) inkább a költözésben látja a megoldást. Az utóbbiak 43 százaléka a jelenleginél kisebb, 57 százaléka pedig nagyobb lakást szeretne magának.

A változtatás szándékát jelző családok aránya 1999 óta számottevően emelkedett, érdemi térbeli különbségekkel. Napjainkban Budapesten várható a legmagasabb aktivitás, ami a települési lejtőt követve egyre csökken. Figyelemre méltó azonban, hogy a legalacsonyabb mutató, azaz a nem agglomerációs településeken regisztrált 2003-as érték is eléri az 1999-ben mért budapesti arányt. Ha ezek a tervek megvalósulnak, a következő néhány évben dinamikusabb lakáspiaci mozgásoknak lehetünk tanúi. Természetesen a fejlemények nagymértékben függenek a lakáspiaci szabályozók és támogatások alakulásától.

4.2. ábra. A potenciális lakáspiaci szereplők megoszlása településtípus szerint, 1999 és 2003
Share of potential players of housing market by type of settlements, 1999 and 2003



A KÖLTÖZNI SZÁNDÉKOZÓK ÖSSZETÉTELE

THE STRUCTURE OF POPULATION WHO ARE PLANNING TO MOVE

A költözni vágyók közel 70 százaléka az aktív kereső, 17 százalékuk nyugdíjas, 7 százalékuk pedig rokkantnyugdíjas. A családtípusokat tekintve az egy- és kétgyerekes, valamint a gyermek nélküli házaspároktól (35% és 17%), illetve az egyedülállóktól (13%) várható fokozott lakáspiaci aktivitás (5.2. tábla).

Az érintettek harmada használt családi házat szeretne vásárolni, 13–13 százalékuk új családi házban, illetve lakótelepen képzelel el a jövőjét, közel egytizedük pedig használt zöldövezeti társasházban akar letelepedni. Figyelemre méltó, hogy alig 5 százalékot tesz ki azok aránya, akik célként az új építésű többlakásos épületet jelölték meg. Ugyanilyen arányban preferálják még a városi bérházakat, alig 1 százalék pedig falusi házat vagy tanyát szeretne magának.

4.2. tábla. A költözni akarók családösszetétel szerinti megoszlása⁷
Composition of households which are planning to move by type of family

Családtípus / <i>Type of family</i>	Megoszlás, % <i>Share, %</i>
Házaspár gyermek nélkül / <i>Married couple without children</i>	17,0
Idős házaspár gyermek nélkül / <i>Elderly couple without children</i>	7,6
Házaspár 1–2 gyermekkel / <i>Married couple with 1–2 children</i>	34,8
Házaspár 3–x gyermekkel / <i>Married couple with 3–x children</i>	4,3
Egy szülő gyermekkel / <i>Single parents</i>	8,2
Egyedülálló / <i>Single person</i>	13,3
Családot nem alkotó személyek / <i>Persons not forming a family</i>	6,0
Több család vagy háztartás / <i>More families or households</i>	8,8
Átlagosan / <i>On the average</i>	100,0

A TERVEZETT KÖLTÖZÉSEK LAKÁSPIACI JELLEMZŐI *MAIN CHARACTERISTICS OF PLANNED MOVES*

A potenciális költözők lakásvásárlási lehetőségeit elsősorban az szabja meg, hogy a továbblépéskor számíthatnak-e a most használt lakás eladására és az ebből befolyó összegre. A szóban forgó háztartások felében (46%) ez a helyzet, harmadánál ez a forrás hiányzik. (A többieknek más vele a szándékuk: bérbe adják, családon belül átengedik stb.).

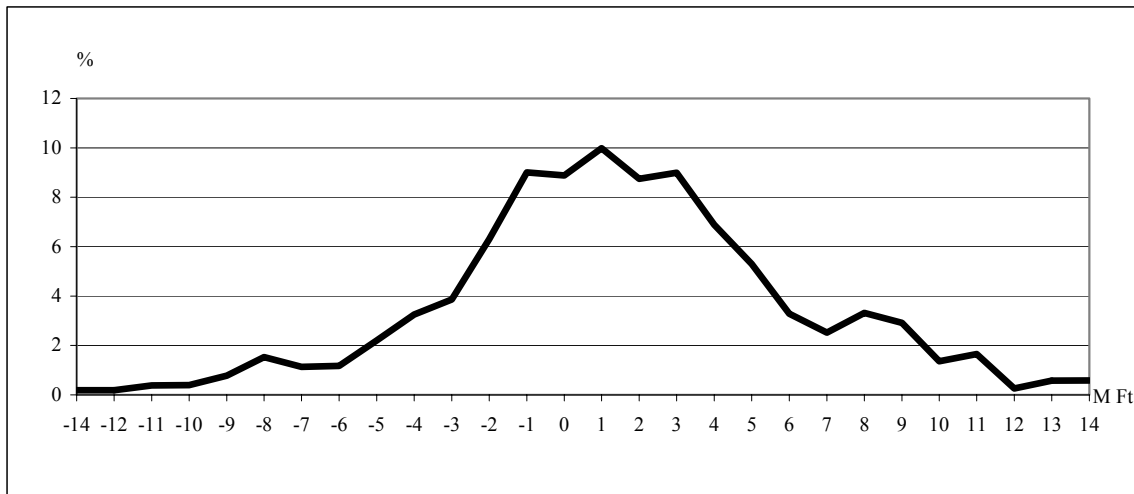
Az érintettektől megkérdeztük, szerintük mennyiért lehetne az elképzelt lakást megvásárolni. A válaszokból kiderül, hogy akik nem rendelkeznek a lakással, jellemzően 6 millió Ft körüli vételárra gondolnak; ez a kapott válaszok mediánja, míg az átlag 7,8 millió Ft. Akik jelenlegi lakásukat eladva szándékoznak továbblépni, mintegy 4 millió Ft-tal magasabbra becsülik ugyanazt az összeget (a medián 10, az átlag 11,5 millió Ft). Az utóbbiak esetében összevetettük a jelenleg lakott lakás regressziós becsléssel kiszámított értékét azzal az összeggel, amennyiért a következőt szeretnék megvenni. Számításaink szerint a megszerzendő lakás az esetek mintegy felében értékesebb volt, ezeknél a különbség legalább 1,5 millió Ft, 4 millió Ft-os mediánnal. Ez a differencia egyébként nem áll távol a bankok által nyújtott átlagos hitelösszegtől, ami használt lakások vásárlására a felvétel idején (2003 I. félévében) 4,6 millió Ft volt.⁸

A vizsgált esetek 28 százalékában a várható értékkülönbség 1,5 millió Ft-on belül van, míg a legalább 1,5 millió Ft-tal olcsóbb lakásba költözni szándékozók aránya 23 százalék.

⁷ Csak az eltartott még tanuló gyermeket soroljuk a gyermek kategóriájába.

⁸ Lakossági lakáshitelezés 2003. I. félév. KSH, 2003.

6.1. ábra. A meglévő és a megcélzott lakás érték-különbségének eloszlása
Distribution of differences of the actual and the desired property values



(N=251)

A TERVEZETT KÖLTÖZÉSEK IRÁNYA MAIN GEOGRAPHICAL DIRECTIONS OF MOVES

A költözést tervezők többsége (54%) az adott településen belül maradna. A városokban és azok agglomerációs körzeteiben élők jóval nagyobb arányban választanák addigi lakóhelyüket, mint a főváros vagy az egészen kis települések lakói. A budapestiek több mint negyede még mindig a főváros környékét preferálja, a községekben élők ugyanilyen magas hányada pedig a közeli városokat.

A megkérdezettek többsége a saját településen belül kíván maradni, csak az agglomerációkon kívül eső településeken élők maradnának helyben alacsonyabb arányban (37%). Itt az elköltözők közül a legtöbben (26%) a közeli városba mennének. Csak ezeken a településeken számottevő azok hányada (9%), akik kifejezetten a munkavállalás érdekében változtatnának lakóhelyet, ez a szándék egyébként jóval ritkább.

4.3. tábla. A tervezett költözés célpontja, %
Main geographical direction of planned moves, %

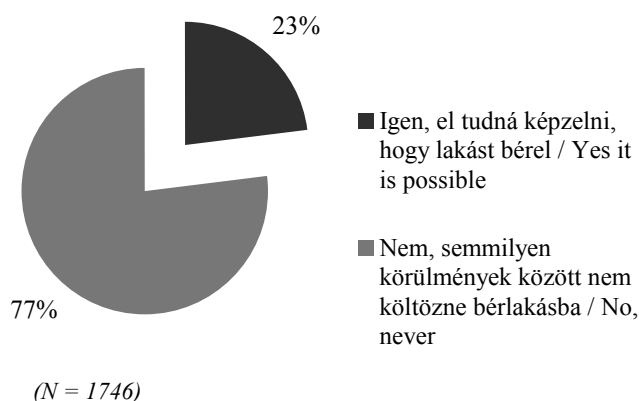
A tervezett költözés célpontja <i>Main geographical direction of planned moves</i>	Budapest	Megye- székhely <i>County rank town</i>	Többi város <i>Other towns</i>	Agglomerá- ciós község <i>Village in agglomerating areas</i>	Nem agglome- rációs község <i>Village not belonging to agglomerating areas</i>
Ugyanerre a településre (Budapesten: kerületbe) <i>To same settlement (district in Budapest)</i>	39	70	68	52	37
Másik kerületbe <i>To other district</i>	19	–	–	–	–
Budapestre / to Budapest	–	5	5	4	2
Budapest környékére <i>Close to Budapest</i>	26	2	2	2	4
Közeli faluba ¹ <i>To a nearby village</i>	2	10	5	4	10
Közeli városba ¹ <i>To a nearby town</i>	1	2	8	16	26
Távoli településre <i>To a remote settlement</i>	2	3	2	4	6
Ahol munkát kap <i>Where he/she gets work</i>	1	2	3	4	9
Ahol lakást tud venni <i>Where he/she can afford buying a flat</i>	5	2	2	4	2
Még nem döntött <i>Not yet decided</i>	5	4	5	10	5
Összesen <i>Total</i>	100	100	100	100	100

1) Nem Budapesten élők esetében. / *In case of those not living in Budapest.*

A LAKÁSBÉRELLET MINT TARTÓS LAKHATÁSI FORMA *RENT AS A LONG-RUN HOUSING FORM*

A 2003-as felvétel adatai szerint a költözni vágyók 23 százaléka elképzelhetőnek tartja, hogy lakást béreljen, ha támogatást kapna egy rászorultságtól függő lakbér-támogatási rendszerben. Az összes megkérdezett 76 százaléka kizárja ezt a lehetőséget; 62 százalék azért, mert ragaszkodik a saját tulajdonhoz, a többiek pedig bizonytalannak tartják vagy egyéb okból elhárítják ezt a megoldást.

4.3 ábra. El tudja-e képzelni, hogy lakást béreljen, ha kapna lakbértámogatást?
Should you be eligible for a rental subsidy, do you think you might rent a flat?



A megkérdezettek többsége azonban nem szánna rá 600 Ft/m²-nél többet, ami egy 50 m²-es lakás esetében havi 30 000 Ft bérleti díjat jelentene. Összehasonlításképpen: piaci áron számolva ez az összeg Budapest valamelyik elit kerületében levő átlagos alapterületű (57 m²-es) lakás havi bérleti díjának közelítőleg a felére lenne elég (Lakbértfelvétel 2002. KSH), természetesen támogatás nélkül.

4.4. tábla Szeretne elköltözni és el tudná képzelni, hogy lakást bérel, ha...
Wants to move and would rent a flat, if...

Az egy m ² -re jutó lakbér nem több, mint <i>The rent cost were less than...</i>	Megoszlás, % <i>Share, %</i>
150 Ft	32,4
300 Ft	33,7
600 Ft	19,6
1000 Ft	4,1
Nem tudja, nincs válasz / <i>They do not know or no answer</i>	10,2
Összesen / <i>Total</i>	100,0

(N=406)

A lakástulajdon mint a generációk között átörökíthető vagyon olyannyira fontos és értékes a háztartások számára, hogy a bérleti formát még az azt elfogadók fele (55%) is csak a saját lakás megszerzéséig tartaná fenn. További 21 százalék csak egy-két évet maradna, a cél azonban számukra is a saját lakás megszerzése lenne.

A következő öt évben közel 130 ezer, azaz évente mintegy 25 ezer bérlakás iránt lenne

kereslet. Mint láthattuk, az ezt igénylők közül sokan lennének hajlandóak a jelenlegi önkormányzati lakbéréknél jóval többet fizetni.

A lakásbérletet elsősorban a városokban, főként a vidéki kisvárosokban élők tartják elképzelhetőnek. Az érintettek harmadának egy-két gyermeke van, ötödük még gyermek nélküli házaspár. 13 százalék az olyan esetek hányada, amikor több család vagy háztartás él együtt, általában azért, mert a szülők hosszabb-rövidebb ideig kénytelenek befogadni gyermekük családját. Hasonló arányban számolnak a lakásbérlet lehetőségével a gyermeküket egyedül nevelő szülők is.

Megoszlanak az elképzelések a lakás méretét illetően. Az alapösszefüggés az, hogy a potenciális bérlők átlagosan kisebb alapterületű lakásra gondolnak, mint a csak tulajdonszerzésre törekvők.

4.5. tábla. A bérlakásba költözést lehetségesnek tartók megoszlása háztartás-összetétel és az elképzelt lakás nagysága szerint

Háztartás-összetétel <i>Structure of household</i>	Hajlandó lenne bérlakásba költözni... <i>Is it possible to move a tenement flat?</i>			
	igen /yes		nem / no	
	megoszlás, % <i>share, %</i>	az elképzelt lakás átlagos nagysága, m ² <i>average size of desired dwelling, sqm</i>	megoszlás, % <i>share, %</i>	az elképzelt lakás átlagos nagysága, m ² <i>average size of desired dwelling, sqm</i>
Házaspár gyermek nélkül <i>Married couple without children</i>	21,9	67	17,3	72
Idős házaspár gyermek nélkül <i>Elderly couple without children</i>	3,9	54	8,7	68
Házaspár 1–2 gyermekkel <i>Married couple with 1–2 children</i>	29,6	71	30,6	82
Házaspár 3–x gyermekkel <i>Married couple with 3–x children</i>	3,6	93	4,6	98
Egy szülő gyermekkel <i>Single parents</i>	10,7	58	7,4	70
Egyedülálló <i>Single person</i>	8,9	55	17,5	67
Családot nem alkotó személyek <i>Persons not forming a family</i>	8,6	61	6,1	64
Több család vagy háztartás <i>More families or households</i>	12,7	62	7,9	83
Átlagosan <i>On the average</i>	100,0	65	100,0	75

A lakásbérletet lehetségesnek tartók fele a családjával együtt, közel 40 százalékuk egyedül szeretne költözni. A többség használt családi házat szeretne, közel negyedük valamilyen lakótelepre költözne, 10–10 százalékuk pedig az új családi házat vagy a városi bérlakást

részesíti előnyben. A lakásbérletet is megoldásnak tekintők körében magasabb a lakótelepekre, városi bérházba vagy a többlakásos új épületbe költözni kívánók hányada.

KÖLTÖZÉSI TERVEK *PLANS TO MOVE TO ANOTHER DWELLING*

A költözésre, lakásváltoztatásra vonatkozó tervekről mindkét lakásvizsgálat során tudakozódtunk, így az utóbbi felvétel eredményei már arra is lehetőséget nyújtanak, hogy az 1999-ben megfogalmazott tervek megvalósulását vizsgáljuk. Az eredmények összevetése egyúttal azt is tisztázhatja, mennyiben alkalmasak ezek az adatok előrejelzések készítésére.

Az összehasonlítás igazolja, hogy a költözéseknek egy része nem követi a terveket. Ennek magyarázata részben a családi körülmények változásában rejlik, amelyek inkább demográfiai adatokra építve modellezhetők. A másik befolyásoló tényező a szabályozórendszer, a támogatások változása, aminek következtében sokan előrehozzák vagy éppen elhalasztják terveik megvalósítását, esetleg olyan beruházásba kezdenek, amelyre egyáltalán nem készültek. A kedvező hitelfelvételi lehetőségeknek is köszönhetően 1999 óta majdnem másfélszer több költözés történt, mint a tervezett, a korszerűsítéseket illetően pedig közel ötszörös a különbség. A lehetőségek bővülésének tudható be, hogy 2003-ban már 60 százalékponttal több család rövid távú tervei között szerepel a költözés, mint korábban. Az önállósulni, külön lakásba költözni kívánók száma 1999 óta csaknem megduplázódott.

4.6. tábla. A lakásváltoztatások alakulása 1999 és 2003 között (ezerben)
Number of moves from 1999 to 2003 (thousand)

Tervek a következő 5 évre (1999) <i>Plans for the next 5 years (1999)</i>	Megvalósult költözések 1999–2003 <i>Actual moves 1999–2003</i>	Tervek a következő 5 évre (2003) <i>Plans for the next 5 years (2003)</i>
Korszerűsít / <i>Modernisation</i> 118 800	Korszerűsített / <i>Modernised</i> 561 100	Korszerűsít / <i>Modernisation</i> 168 900
Költözik / <i>Move</i> 393 100	Költözött / <i>Moved</i> 556 600	Költözik / <i>Move</i> 649 800
Ebből: / <i>Of which</i>	Ebből: / <i>Of which</i>	Ebből: / <i>Of which</i>
családdal / <i>with family</i> 276 400	családdal / <i>with family</i> 438 500	családdal / <i>with family</i> 418 300
egyedül / <i>alone</i> 116 700	egyedül / <i>alone</i> 118 100	egyedül / <i>alone</i> 231 500
		ebből: / <i>Of which</i>
		gyerek / <i>child</i> 114 000
		albérlő / <i>subtenant</i> 80 900

A következő öt évben költözésre készülő háztartások kétharmada tulajdonosként rendelkezik jelenlegi lakásával, közülük 46 százalék a továbblépéshez szükséges feltételeket annak eladásával kívánja megteremteni, míg a többiek a lakás bérbeadásával vagy megtartásával

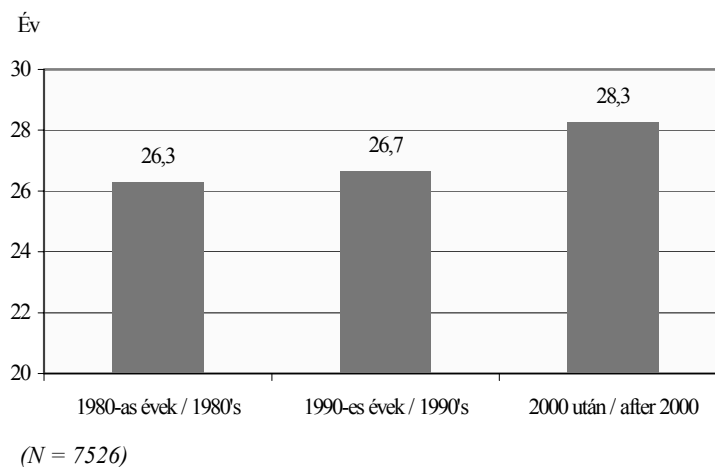
számolnak. A lakásukat eladni szándékozók általában értékesebb, a megtartók pedig hasonló értékű új ingatlant szeretnének. A költözésre készülő családok egyharmadának lakáspiaci mozgásterét az ilyen tulajdon hiánya jelentősen behatárolja. Figyelemre méltó, hogy lakáscélú megtakarítása a lakásukat megtartók 40 százalékának, míg a lakással nem rendelkezők alig több mint harmadának van.

4.7. tábla. Az egy-öt éven belül költözni kívánók főbb jellemzői
Main characteristics of those who wants to move within 1–5 years

Főbb jellemzők <i>Main characteristics</i>	Jelenlegi lakását		Nincs lakása <i>Without own dwelling</i>
	eladja <i>Will sell</i>	nem adja el <i>Will not sell</i>	
	<i>the existing dwelling</i>		
A jelenlegi lakás mediánértéke (millió Ft) <i>Median value of the present dwelling (million HUF)</i>	7,7	8,3	–
A megvásárolni kívánt lakás mediánértéke (millió Ft) <i>Median value of dwelling to be purchased (million HUF)</i>	10,0	8,0	8,0
Lakáscélú megtakarítással rendelkező háztartások aránya (%) <i>Share of households with advance-savings (%)</i>	27,5	38,9	34,6

A költözések arányát, így a lakáspiaci mobilitást is jelentősen befolyásolja, hogy a gyermekek mikor hagyják el a szülői házat.⁹ Ez az életkor az évtizedek során egyre jobban kitolódott. Míg a hetvenes években a fiatalok átlagosan 25 évesen, az ezredforduló után már csak 28 éves koruk után költöznek el szüleik otthonából.

4.4. ábra. A szülőktől való elköltözés átlagos életkora
Age at the time of leaving the parents' home



⁹ A szüleitől elköltözöttnek tekintjük azt, aki legalább 6 hónapig magánháztartásban lakott.

V. A MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNYBAN VÉGZETT LAKOSSÁGI BERUHÁZÁSOK *ADDITIONAL HOUSING INVESTMENTS OF HOUSEHOLD*

Az 1999 óta eltelt években az állomány 22 százalékában, mintegy 800 ezer lakásban végeztek azok komfortosságát, használhatóságát növelő nagyobb munkát. Ezek közé soroltuk a közművek bevezetését, a fűtés, a melegvízellátás korszerűsítését, a fürdőszoba kialakítását és a lakásátalakítást, -bővítést, -leválasztást. A felsorolt beruházások sok esetben összekapcsolódva valósultak meg: a közműbevezetést fűtéskorszerűsítés vagy a fürdőszoba kialakítása követi, máshol a nagyobb átalakítással együtt kerül sor korszerűsítési munkák elvégzésére is.

Az utóbbi években a pótlólag elvégzett lakásberuházások intenzitása növekedett: a már említett 800 ezerrel szemben korábban – 1996 és 1999 között – mintegy 630 ezerre volt az érintett lakások száma.

KÖZMŰBEVEZETÉS

INTRODUCTION OF PUBLIC AMENITIES

A közműbekötéseknek igen erős a további beruházásokat ösztönző hatása: a 800 ezres kör mintegy kétharmadában, 530 ezer lakásban közművesítettek, ezek felében egyúttal korszerűsítésre és/vagy átalakításra is sor került. Ennél is gyakoribb, hogy a közműbevezetéshez kapcsolódva kisebb karbantartásokat, készülékcsereket is elvégeznek.

5.1. tábla. Az 1999 óta közművesített lakásokban történt további munkavégzés
Other works connected to the introduction of public amenities since 1999

Megnevezés <i>Denomination</i>	Lakás (ezer) <i>Dwellings (thousand)</i>	A közműbevezetést végző lakások %- ában <i>In % of dwellings introducing public amenities</i>
Korszerűsítés / <i>Modernisation</i>	271	50,6
Ebből / <i>of which</i>		
fűtéskorszerűsítés / <i>heating system</i>	197	36,8
melegvízellátás / <i>hot water supply</i>	121	22,6
fürdőszoba, WC kialakítása / <i>installation of bathroom, WC</i>	102	19,0
Karbantartás (festés, csempézés stb.) / <i>Maintenance (painting, tiling etc.)</i>	471	88,2
Felújítás (készülékek, vezetékek, csatorna cseréje) / <i>Renovation (exchange of appliances, wires, sewage)</i>	319	59,7

(N=1728)

Az ezredfordulót közvetlenül megelőző és követő években a leggyakoribb köz-

művesítési munka a közcsontra bevezetése volt, míg a vizsgált korábbi, az 1996–99-es időszakra jellemző nagyarányú gázbevezetés vesztett jelentőségéből.

1996 óta a közcsontra bekötött lakások aránya 47-ről 65 százalékra emelkedett, miközben az 1996 óta épült lakások hányada az állomány alig 5 százalékát teszi ki, vagyis a minőségjavulás elsősorban a pótlólag elvégzett közművesítéseknek köszönhető és csak sokkal kisebb mértékben az új lakásépítések révén bekövetkező összetétel-változásnak. Alapvetően a korábban elmaradt beruházások pótlásáról van szó, ezért ezek területi eloszlása meglehetősen egyenlőtlen: elsősorban azokon a településeken történtek, történhetek nagyarányú fejlesztések, ahol addig az ellátottság alacsonyabb volt. Relatív kevesebb pótlólagos közműbevezetés történt a közép-magyarországi régióban, hiszen ott a lakások kétharmada már a kilencvenes évek közepén is rendelkezett közcsontrával. Ugyancsak a korábbi jobb ellátottsággal magyarázható a Dél-Alföld átlag alatti gáz-közművesítési mutatója. A csatornázásról ugyanez már nem mondható el: a közcsontrával ellátott lakások aránya éppen itt, a Dél-Alföldön volt és maradt is a legalacsonyabb, jelenleg is mindössze 44%, ami jelzi, hogy a pótlólag elvégzett közművesítések területi egyenlőtlenségeinek következtében a korábban is fejletlenebb keleti régiók elmaradása nem csökkent.

5.2. tábla Az újonnan közművesített lakások aránya régió és településtípus szerint
Share of dwellings in which additional introduction of public amenities was done, by region and settlement type

Megnevezés <i>Denomination</i>	1996–1999			1999–2003		
	gáz <i>gas pipe</i>	víz <i>water conduit</i>	csatorna <i>Sewage</i>	gáz <i>gas pipe</i>	víz <i>water conduit</i>	csatorna <i>Sewage</i>
	Régió / <i>Region</i>					
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	4,1	1,0	3,8	2,9	1,2	6,2
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	12,2	2,0	5,5	6,4	3,7	13,4
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	8,1	1,2	8,8	9,4	1,9	12,0
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	10,7	1,7	6,2	9,3	3,2	8,3
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	11,8	2,0	6,1	6,6	3,2	10,3
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	10,9	3,2	5,0	6,6	2,5	9,7
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	6,9	1,0	3,5	4,3	2,9	8,3
	Településtípus / <i>Type of settlement</i>					
Budapest	1,6	0,1	0,9	0,9	1,0	1,9
Megyeszékhely / <i>County rank town</i>	2,5	0,4	3,0	1,4	0,6	2,6
Többi város / <i>Other towns</i>	8,7	1,0	4,5	6,6	2,0	10,1
Község / <i>Rural areas</i>	15,1	3,8	9,2	10,4	4,7	16,2
Összesen / <i>Total</i>	8,3	1,6	5,1	5,7	2,4	9,0

A nagyobb arányú közműfejlesztések hatására a korábban átlagos színvonalú régiók csatornázottsága mára az átlag fölé emelkedett. A legerőteljesebb a fejlődés a Nyugat-Dunántúlon, ahol 1996 óta a lakások 20 százalékát látták el csatornával, így a bekötött lakások aránya ma már közel 80 százalék. Nem sokkal marad el ettől a Közép-Dunántúl sem 74 százalékos mutatójával, miközben az országos adat 65 százalék (lásd táblamelléklet).

KORSZERŰSÍTÉS MODERNISATION

A vizsgált időszakban 475 ezer lakásban végeztek korszerűsítési munkákat, az esetek több mint felében (270 ezer) valamilyen közmű bevezetéséhez kapcsolódva. A leggyakrabban a fűtéskorszerűsítés bizonyult: ez 300 ezer lakásban, az állomány 8 százalékában történt meg 1999-ben vagy azóta. A fürdőszoba kialakítása és a melegvízellátás korszerűsítése egyaránt a lakások 6 százalékában fordult elő.

A megelőző időszakkal összehasonlítva ebben az összefüggésben is megállapítható a korszerűsített lakások arányának növekedése, akár a fűtés modernizálását, akár a fürdőszobák kialakítását tekintjük.

5.3. tábla. A korszerűsített lakások aránya régiók és településtípusok szerint
Share of modernised dwellings by regions and settlement types

Megnevezés <i>Denomination</i>	Fűtéskorszerűsítés <i>Modernisation of heating</i>		Fürdőszoba kialakítása <i>Installation of bathroom</i>	
	1996–1999	2000–2003	1996–1999	2000–2003
<i>Régió / Region</i>				
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	3,5	6,9	2,6	5,1
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	5,3	9,5	3,1	6,5
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	3,6	11,9	4,4	5,9
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	6,6	11,2	3,1	6,4
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	6,7	6,3	2,8	4,9
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	8,2	7,3	3,8	4,8
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	4,5	6,0	2,7	6,2
<i>Településtípus / Type of settlement</i>				
Budapest	2,6	6,0	2,8	4,9
Megyeszékhely / <i>County rank town</i>	2,5	4,0	2,5	2,7
Többi város / <i>Other towns</i>	4,5	7,6	2,9	5,6
Község / <i>Rural areas</i>	8,8	11,7	3,7	7,4
Összesen / <i>Total</i>	5,2	7,9	3,1	5,5

LAKÁSÁTALAKÍTÁS
CONVERSION OF DWELLINGS

A lakott lakások 7 százalékában, mintegy 270 ezer lakásban történt valamilyen átalakítás 1999 óta. A leggyakoribb (107 ezer) a belső átalakítás, ezt követi a lakásbővítés (58 ezer) és a fürdőszoba, a WC-helyiség kialakítása (33 ezer).

5.4. tábla. A lakásátalakítások megoszlása típus szerint (első válasz a lehetséges kettőből, %)
Distribution of dwellings by type of transformation (first one of two possible answers)

Az átalakítás megnevezése <i>Type of transformation</i>	Az összes átalakított lakás =100% <i>All transformed dwellings =100%</i>
Átalakítás / <i>Interior conversion</i>	40,5
Bővítés / <i>Extension</i>	22,0
Fürdőszoba, WC-helyiség kialakítása / <i>Fitting up bathroom or WC</i>	12,5
Leválasztás / <i>Dividing premises</i>	11,1
Teljes átalakítás, újjáépítés / <i>Total reconstruction, rebuilding</i>	7,1
Tetőtérbeépítés / <i>Building in of loft</i>	5,1
Galéria kialakítása / <i>Gallery constructiun</i>	1,8

(N=889)

A felsorolt munkák eredményeképpen 100 ezer lakásban nőtt a szobák száma, 118 ezer lakásban pedig az alapterület. 1999 óta összesen 160 ezer szobát építettek, a lakások összes alapterülete pedig 3,6 millió m²-rel gyarapodott. Ez az alapterület-növekmény az átlagos 78 m²-es lakásnagysággal számolva 46 ezer, évente mintegy 10 ezer lakásnak felel meg.

Az 1999-es lakásfelvétel eredményeivel összevetve a lakásbővítések és átalakítások száma is növekedést mutat: akkor az összeírást megelőző négy évben összesen 150 ezer lakásban történt ilyen munka.

Míg a közművesítés és a korszerűsítés regionális differenciái tükrözték a korábbi évtizedek infrastrukturális fejlesztéseinek kiegyenlítetlenségét, a lakásbővítések és átalakítások terén ez a jelenség nem tapasztalható. Mind a régiók, mind pedig a településtípusok szerinti gyakoriságok viszonylag kevésbé térnek el az országos átlagtól.

5.5. tábla. Azon lakások aránya, ahol nagyobb átalakítás történt
Share of dwellings that have undergone major transformation

Településtípus <i>Type of settlement</i>	Bővített, átalakított, leválasztott stb. lakások együtt <i>Share of dwellings that have been extended, converted, subdivided, etc.</i>
Budapest	6,5
Megyeszékhely / <i>County rank town</i>	4,8
Többi város / <i>Other towns</i>	7,3
Község / <i>Rural areas</i>	9,2
Összesen / <i>Total</i>	7,3

Az átalakítások nem gyakoribbak azokon a településeken sem, ahol egyébként a lakásépítések aránya magas, vagyis nem igazolható, hogy a dinamikus állománybővülés¹⁰ az átalakításnak is lendületet ad. Ugyanakkor az megfigyelhető, hogy ezeknek az átalakításoknak az eredményeképpen azokon a területeken, ahol a lakásépítés intenzív, érzékelhetően nagyobb a lakások alapterületének és szobaszámának átlagos növekménye.

5.6. tábla. Az átalakított lakások aránya és hatása a lakások nagyságára
Housing conversions' share and effect on the size of dwellings

Lakáspiaci dinamika <i>Housing market dynamics</i>	Az átalakított lakások aránya, % <i>Share of converted dwellings, %</i>	Átlagos alapterület-növekedés, m ² / <i>Average increase of floor area, m²</i>	Átlagos szobaszám-növekedés / <i>Average increase of the number of rooms</i>
Hanyatló / <i>Declining</i>	7,6	11	0,4
Stagnáló / <i>Stagnating</i>	7,3	11	0,5
Dinamikus / <i>Dynamic</i>	7,3	16	0,7
Összesen / <i>Total</i>	7,3	13	0,6

KISEBB KARBANTARTÁSI MUNKÁK

(FESTÉS, BURKOLATOK CSERÉJE, MÉRŐÓRÁK BESZERELÉSE)

MINOR MAINTENANCE WORKS

(*PAINTING, EXCHANGE OF TILES OR FLOOR, FITTING UP WITH METERS*)

Az 1999 óta eltelt négy és fél év során kisebb karbantartási munkákat a legtöbb lakásban végeztek. A 3 millió 700 ezer lakott lakás háromnegyedében (73%) festettek, javították vagy cserélték a burkolatokat, szigeteltek, esetleg mérőórát szereltek fel.

5.7. tábla. A leggyakrabban előforduló karbantartási munkák
The most frequent maintenance works

Megnevezés / <i>Denomination</i>	Lakott lakás (ezer) <i>Occupied dwellings (thousand)</i>	A lakott lakások %-ában <i>In % of occupied dwellings</i>
Festés / <i>Painting</i>	2 599	69,4
Csempézés, burkolás / <i>Tiling, laying floor</i>	1 008	26,9
Parketta, padlószőnyeg felújítása, cseréje / <i>Renovation or exchange of floor</i>	813	21,7
Mérőórák beszerelése / <i>Fitting up with meters</i>	702	18,8
Nyílászárók cseréje, hőszigetelése / <i>Exchange or insulation of windows, doors</i>	529	14,1
Falak belső hőszigetelése / <i>Inner insulation of walls</i>	138	3,7

(*N=6703*)

¹⁰ A települések lakáspiaci dinamizmus szerinti besorolását az összes magyarországi települést tartalmazó adatállományon végeztük el. A lakások számának 1990 és 2001 között megfigyelt változását, az 1990 óta épült lakások arányát, az 1998 és 2002 között mért lakásépítést és az építési engedélyek számát figyelembe véve főkomponens-elemzéssel állítottuk elő a lakáspiaci dinamikát mérő mutatószámot. Ennek értéke alapján azután három egyenlő csoportra osztottuk a településeket, így mindhárom kategóriába valamivel több, mint 1000 település került. A Lakásviszonyok 2003 felvétel adatállományában 80 hanyatló, 142 stagnáló és 116 dinamikus lakáspiaccal jellemezhető település szerepel.

Közel egymillió lakásban (993 ezer) a vizsgált időszakban semmilyen karbantartás nem történt.

A LAKÁSOKBAN VÉGZETT MUNKÁK FINANSZÍROZÁSA
FINANCIAL SOURCES OF ADDITIONAL WORKS IN DWELLINGS

Adatfelvételünk kiterjedt arra a kérdésre is, hogy a lakásokban végzett munkálatok mennyi anyagi, illetve munkaráfordítással jártak. Mivel válaszadóink az esetek nagyrésztében többféle tevékenységről is beszámoltak, ezek elkülönítése egyes esetekben megoldhatatlan. Ezért a pontosabb és részletesebb elszámolás helyett arra törekszünk, hogy legalább a beruházásnak tekinthető ráfordításokat elhatároljuk az egyszerű karbantartási kiadásoktól.

A 2,8 millió érintett lakás lakói általában saját munkájukkal is hozzájárultak a kivitelezéshez: 65 százalékuk jelezte a maga, esetleg a barátai, rokonai közreműködését. A időráfordítás átlagosan 75 óra volt, ami természetesen nagymértékben szóródott munkafajtánként.

5.8. tábla. A lakásokban végzett munkák átlagos ráfordításai
Average expenses of additional works

Megnevezés <i>Denomination</i>	Csak karbantartás <i>Only maintenance</i>	Felújítás <i>Renovation</i>	Átalakítás, korszerűsítés, karbantartás <i>Conversion, modernisation and maintenance</i>
		és a kapcsolódó kisebb munkák <i>and other minor works</i>	
<i>Anyagi ráfordítás (ezer Ft) / Financial expenditures (thousand HUF)</i>			
Kézpénz / <i>Cash</i>	178	371	597
Hitel / <i>Credit</i>	14	56	122
Családi anyagi támogatás / <i>Financial support of family</i>	7	21	62
Támogatások / <i>Subsidies</i>	2	49	34
Egyéb forrás / <i>Other source</i>	2	9	17
Összes anyagi ráfordítás / <i>Total financial expenditures</i>	203	507	831
<i>Munkavégzés (óra) / Hours of do-it-yourself work</i>			
Saját munka / <i>Own work</i>	38	58	96
Rokonok, barátok munkája / <i>Work of relatives and friends</i>	10	26	41
Együtt / <i>Altogether</i>	49	84	137
A lakásban végzett munka és az összes ráfordítás átlaga ¹¹ (ezer Ft) / <i>Average of financial expenditures and value of do-it-yourself work (thousand HUF)</i>	227	549	900
<i>N</i>	3 949	444	2 595

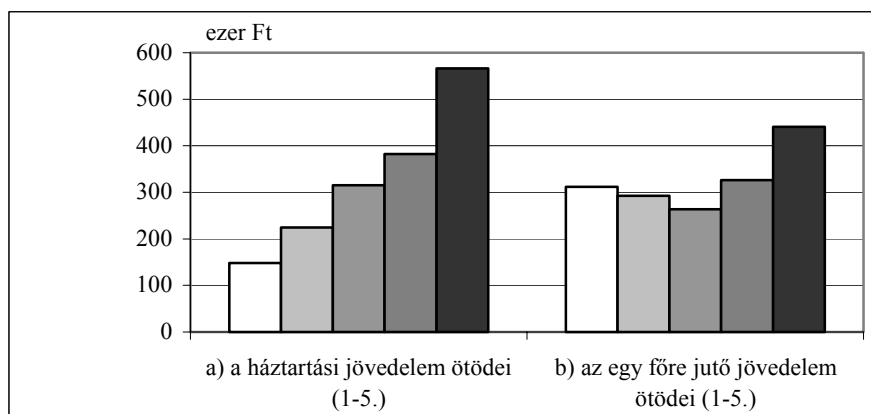
¹¹ A fenti táblázatban a munkavégzés értékét úgy számítottuk ki, hogy az építési munkákat végző szakképzetlen dolgozók átlagos keresetével, 500 Ft/órával szoroztuk a munkavégzés időtartamát.

Ami az anyagi ráfordításokat illeti, a legtöbbet ott költöttek a lakásra, ahol valamilyen átalakítást is végeztek (850 ezer Ft), de még a felújítást végzők kiadásainak átlaga is 500 ezer Ft körül volt.

A munkálat céljától függetlenül a kiadások döntő részét a lakók saját forrásaikból fedezik. A nagyobb munkák esetében közel 80, a karbantartásoknál pedig a kiadásoknak majdnem 90 százalékát a családok maguk fizetik. Ennek megfelelően a hitelek és támogatások együttes aránya az előbbi esetben 20 százalék körüli, míg az utóbbiban nem éri el a 10 százalékot.

A saját források meghatározó voltának ismeretében nem meglepő, hogy a lakás-karbantartási, felújítási, korszerűsítési ráfordítások nagysága nagymértékben függ a háztartások jövedelmétől. Az egy lakásra jutó ráfordítás a teljes háztartási jövedelem ötödei szerint folyamatosan emelkedik. Látszólag ellentmondásban vannak ezzel az egy főre jutó háztartási jövedelem alapján kialakított kvintilisekben mutatkozó adatok. A jelenség magyarázata az, hogy a nagyobb létszámú többgyermekes háztartások ilyen kiadásai meglehetősen magasak, míg az idősebbek egy-két fős háztartásaiban erre általában keveset költenek, márpedig egy főre jutó jövedelem tekintetében ez utóbbiak helyzete gyakran kedvezőbb.

5.1. ábra. A pótlólagos lakásberuházások kiadásai a háztartási jövedelem ötödei szerint
Expenditures of additional housing investments by
(a) total and (b) per capita household income quintiles (1000 HUF)



A családtípusok szerinti átlagok alátámasztják a fentieket. A legtöbbet ott költik a lakásra, ahol több gyermeket nevelnek, illetve ahol több család vagy háztartás osztozik a lakáson.

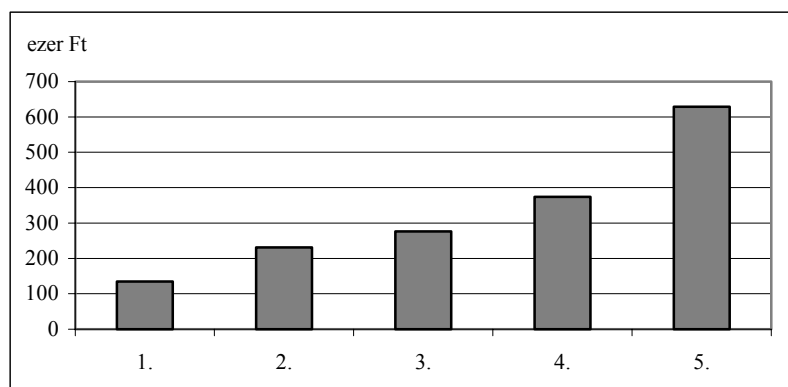
5.9. tábla. A pótlólagos lakásberuházások átlagos ráfordításai háztartástípus szerint, 1999–2003 (1000 Ft)
Expenditures of additional housing investments by household type, 1999–2003 (1000 HUF)

Háztartástípus <i>Household type</i>	Az összes háztartásban <i>In all household</i>	A ténylegesen beruházó háztartások között <i>In households actually involved in additional housing investments</i>
Házaspár gyermek nélkül <i>Married couple without children</i>	373	467
Idős házaspár gyermek nélkül <i>Elderly couple without children</i>	239	330
Házaspár 1–2 gyermekkel <i>Married couple with 1–2 children</i>	479	573
Házaspár 3–x gyermekkel <i>Married couple with 3–x children</i>	491	598
Egy szülő gyermekkel <i>Single parents</i>	267	352
Egyedülálló <i>Single person</i>	185	283
Családot nem alkotó személyek <i>Persons not forming a family</i>	248	345
Több család vagy háztartás <i>More families or households</i>	511	623
Átlagosan <i>On the average</i>	327	434

A kiugró átlagok mögött egyrészt a beruházások nagyobb gyakorisága, másrészt a magasabb ráfordítások állnak. Korszerűsítést, közművesítést vagy átalakítást az 1–2 gyermekek 26, a három vagy több gyermeket nevelők 30 százaléka végzett az elmúlt négy évben (az átlag 22%).

A beruházási kiadások a lakások értéke szerint növekszenek. A lakások helyi lakáspiaci pozíciója alapján képzett ötödökben egyre növekvő a ráfordítások átlaga, majd az ötödik ötödben, a legértékesebb lakások esetében ugrik meg igazán; itt karbantartásra, felújításra az átlag kétszeresét költik.

5.2. ábra. A pótlólagos lakásberuházások átlagos ráfordításai lakásértékötöd szerint, 1999–2003 (1000 Ft)
Expenditures of additional housing investments by quintiles of property value, 1999–2003 (1000 HUF)



2003-as árakon számítva a lakossági ráfordítások éves összege (beleszámítva a saját munkavégzés értékét) 300–320 milliárd Ft-ra becsülhető, ami az új lakások építésére fordított éves kiadásokhoz (2003-ban 465 milliárd Ft) viszonyítva sem elhanyagolható. Egy lakott lakásra évente átlagosan mintegy 80 ezer Ft-ot fordítanak, a pótlólagos lakásberuházások éves összege pedig a lakott lakásállomány 2003-as piaci értékének 0,8–1 százalékaival egyenlő. Ez természetesen csak közelítő adat, pontosságát egyrészt az alapjául szolgáló lakossági becslés, másrészt a retrospektív kérdésből eredő bizonytalanság is rontja. Ennek ellenére nyilvánvaló, hogy a lakossági lakásfelújításokat, bővítéseket is figyelembe véve az állomány minőségének szinten tartásához kívánatosnak tartott évi 1 százalékos lakásberuházás akkor is megvalósult, amikor a jelenleginél jóval kevesebb új lakás épült.

HITELEK, TÁMOGATÁSOK IGÉNYBEVÉTELE PÓTLÓLAGOS LAKÁSBERUHÁZÁSOKBAN ACCESS TO LOANS AND SUBSIDIES IN ADDITIONAL WORKS

A már meglévő lakásokra fordított kiadások döntő többségét a háztartások saját forrásaikból fedezik. A nagyobb átalakításra vagy korszerűsítésre vállalkozó mintegy 800 ezer háztartás összes ráfordításának kétharmada volt készpénz, 14 százalékot fedeztek hitelekkel, további 4 százalékot pedig támogatásokból. A lakástulajdonosok, illetve rokonaik, barátai által végzett munka értéke az összes ráfordítás 15 százalékára tehető.

A kisebb ráfordítást igénylő munkáknál a hitelek aránya még alacsonyabb: a felújításoknál 10, a karbantartásoknál mindössze 6 százalékára rúg az összes kiadásnak.

Kisebbségi hitelt az érintettek 17 százaléka, mintegy 140 ezer háztartás vett fel. Hitelt, támogatást nagyobb gyakorisággal vesznek igénybe az alacsonyabb jövedelmű háztartások, mint a legfelső jövedelmi ötödbe tartozók.

5.10. tábla. A hitelt és támogatást igénybe vevők aránya a beruházók között, jövedelmi ötödök szerint
Share of loan and subsidy recipient households performing additional housing investments by income quintiles

Az egy főre jutó háztartási jövedelem ötöde <i>Quintiles of per capita household income</i>	Hitelt <i>Loan</i>	Támogatást <i>Subsidy</i>
	igénybe vevők a beruházók százalékában <i>recipients in % of households involved in additional housing investments</i>	
1.	23,2	7,6
2.	18,2	7,2
3.	15,3	5,5
4.	12,1	4,8
5.	13,6	4,0
Összesen / <i>Total</i>	17,1	6,1

N=2595

Ezeknek a külső forrásoknak a nagysága ugyanakkor jelentős differenciálódást mutat, a magasabb keresetűek javára. Az ötödik ötödbe tartozók által igénybe vett összegek egyenesen kiugróak: ezek átlaga mind a hitelek, mind pedig a támogatások esetében megközelíti az átlag kétszeresét.

5.11. tábla. A hitelek és támogatások átlagos összege (ezer Ft)
Average amounts of loans and subsidies (thousand HUF)

Az egy főre jutó háztartási jövedelem ötöde <i>Quintiles of per capita household income</i>	Hitel <i>Loan</i>	Támogatás <i>Subsidy</i>
1.	430	359
2.	552	242
3.	473	479
4.	680	559
5.	1192	1055
Összesen / Total	714	561
N	578	223

KARBANTARTÁS ÉS BERUHÁZÁSOK KÜLÖNBÖZŐ ÉPÜLETTÍPUSOKBAN MAINTENANCE AND ADDITIONAL HOUSING INVESTMENTS BY BUILDING TYPES

A vizsgált időszakban a karbantartások közel azonos gyakorisággal fordultak elő a különböző épületekben. A beruházásnak tekinthető munkák nagyobb része viszont már egylakásos épületekben, illetve családi házakban zajlott.

5.12. tábla. Karbantartások és beruházások épülettípus szerint, %
Rate of maintenance and additional housing investments by type of building

Megnevezés <i>Denomination</i>	Karbantartás <i>Maintenance</i>	Felújítás <i>Renovation</i>	Közmű- bevezetés <i>Introduction of public amenities</i>	Korszerűsítés <i>Moderni- sation</i>	Átalakítás <i>Conversions</i>
Városi bérház / <i>Downtown block</i>	71,6	18,1	.	12,7	7,3
Lakótelep / <i>High-rise housing estate</i>	74,3	7,3	.	3,8	1,7
Zöldövezeti többlakásos / <i>Multy-family building in green belt</i>	75,4	18,2	.	11,0	.
Egyéb többlakásos / <i>Other multy-family</i>	72,2	17,5	.	.	.
Egyszintes családi ház / <i>One-storied family house</i>	74,8	21,1	21,9	15,4	8,6
Többszintes családi ház / <i>Multy-storied family house</i>	75,1	21,8	19,9	15,5	10,8
Hagyományos parasztház / <i>Traditional rural building</i>	69,1	23,4	20,6	17,7	10,8
Tanya, Cs-lakás, nyaraló / <i>Farm, low- quality flat, holiday house</i>	58,3	.	.	.	.
Az összes lakásban / <i>In all dwellings</i>	73,5	18,1	14,3	12,7	7,3
N	6703	2161	1728	1526	889

VI. A LAKÁSPIAC MŰKÖDÉSÉNEK SAJÁTOS SÁGAI

HOUSING MARKET CHARACTERISTICS

LAKÁSÁRAK

PROPERTY PRICES

A 2003-as adatfelvételünk során, hasonlóan az 1999-es vizsgálathoz, a lakóktól kértünk becslést saját lakásuk értékére vonatkozóan. A kapott válaszokra alapozott regressziós függvény alapján újraszámítottuk valamennyi lakás értékét.¹² Az átlag 2003-ban 9,3 millió Ft-ra adódott, ami az 1999-es 3,7 millió Ft két és félszerese, az évi áremelkedés mintegy 25–26 százalékos.

Nöttek a regionális különbségek: Közép-Magyarországon az árszínvonala 1999-ben 45 százalékkal, jelenleg 58 százalékkal haladja meg az országos átlagot.

6.1. tábla. Becsült lakásárak 1999-ben és 2003-ban
Estimated property prices in 1999 and in 2003

Régió <i>Region</i>	1999		2003	
	Átlagos <i>Average</i>	Egy m ² -re jutó <i>per sqm</i>	Átlagos <i>Average</i>	Egy m ² -re jutó <i>per sqm</i>
	lakásár, 1000 Ft <i>property price, 1000 HUF</i>		lakásár, 1000 Ft <i>property price, 1000 HUF</i>	
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	5 006	74	13 853	192
Ebből <i>Of which:</i>				
Budapest Pest megye	5 000	79	13 359	205
<i>Pest county</i>	5 020	63	14 876	164
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	3 838	50	8 964	112
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	4 860	62	10 595	130
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	3 160	41	7 600	92
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	2 485	32	6 041	73
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	2 494	34	6 103	76
Dél-Alföld <i>Southern Great Plain</i>	2 797	36	6 039	75
Összesen <i>Total</i>	3 709	51	9 335	121

¹² A becslési eljárás ismertetését lásd a függelékben. Az összehasonlíthatóság kedvéért az 1999-es vizsgálat adatai alapján az akkori becslést is megismételtük. Az itt közölt adatok e számítások eredményei.

A fokozódó területi differenciálódás a településkategóriák szintjén is kimutatható. 1999 óta a községi árak átlaga kétszeresére, a budapestieké több mint két és félszeresére nőtt. Az átlagosnál magasabb még az agglomerációs települések és a megyeszékhelyek lakásárainak emelkedése is.

A nagyvárosokban továbbra is a lakótelepi lakások árai a legalacsonyabbak. A családi házak és a többlakásos, nem lakótelepi épületekben található lakások árainak közeledését a településen belüli fekvés magyarázza, ennek megfigyelésére azonban vizsgálatunk nem alkalmas.

6.2. tábla. Egy m²-re jutó átlagos lakásár település- és épülettípus szerint
Average property price per sqm by settlement and building type

Településtípus Settlement type	1–3 lakásos épületben <i>In buildings with 1–3 dwellings</i>	Lakótelepi panelépületben <i>In pre- fabricated blocks of flats</i>	Más többlakásos épületben <i>In other multy- dwelling buildings</i>	Összesen <i>Total</i>
	egy m ² -re jutó ár, ezer Ft <i>property price per sqm, thousand HUF</i>			
Budapest	224	170	217	205
Megyeszékhely <i>County rank towns</i>	149	122	139	139
Város <i>Other towns</i>	106	110	108	106
Agglomerációs község <i>Village in agglomeration area</i>	146	..	..	148
Nem agglomerációs község <i>Other villages</i>	58	..	..	58
Összesen <i>Total</i>	102	141	164	121

A területi felosztás és a településtípus hagyományos kategóriái egyre inkább elmosják a lakáspiaci árak térbeli alakulásának valódi tendenciáit, ezért indokolt olyan megoldásokat keresni, amelyek jobban segítik a változások megértését.

Egy ilyen lehetséges kategorizálás a helyi lakáspiac fejlődési ütemét veszi figyelembe, amit – jobb híján – a lakásépítések intenzitását mérő mutatóval mérünk (lásd a 10. lábjegyzet). Látható, hogy egyes régiókon belül is igen jelentős különbségek mutatkoznak, és hogy az egyébként magas árszínvonalat felmutató régiókban is vannak olyan települések, ahol a stagnáló vagy teljességgel hiányzó lakásépítés kifejezetten alacsony lakáspiaci árszínvonalal párosul.

6.3. tábla. Átlagos lakásárak régiók és lakáspiaci dinamizmus szerint, 1000 Ft
Average property prices by region and dynamic of housing market, 1000 HUF

Régió <i>Region</i>	Lakáspiaci dinamika <i>Dynamic of housing market</i>			Összesen <i>Total</i>
	Hanyatló <i>Declining</i>	Stagnáló <i>Stagnating</i>	Dinamikus <i>Dynamic</i>	
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	6,3	13,2	15,7	13,8
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	6,8	7,6	11,3	9,0
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	5,0	8,6	12,1	10,6
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	3,7	8,5	11,1	7,6
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	4,4	6,2	8,8	6,0
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	3,8	4,3	7,4	6,1
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	4,6	5,7	8,2	6,0
Összesen / <i>Total</i>	4,7	9,5	11,1	9,3

Természetesen ez a megközelítés némiképp tautologikus, hiszen azt mutatja be, hogy ahol nagyobb a lakáspiaci kereslet és ennek megfelelően több lakás épül, ott magasabbak a lakásárak. (A kínálat bővülésének és ezáltal az árak kiegyenlítődének hiánya jól illusztrálja, hogy a lakás piac speciális piac, ahol a kínálat növelésének vannak nyilvánvaló akadályai. Ilyen például a beépíthető telkek korlátozott száma.)

KÖLTÖZÉSEK ÉS AZ EZEKKEL EGYÜTT JÁRÓ LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK *MOVES AND RELATING HOUSING MARKET TRANSACTIONS*

A költözések megfigyelését a nem panel jellegű felmérések adta módszertani keretek között több nehézség is akadályozza,¹³ ezért alakulásukat, a lakáspiaci tranzakciókkal együtt, itt csak a 90-es évek közepétől vizsgáljuk. Számításaink szerint a vizsgált időszakban évente mintegy 150–170 ezer költözés történt. Ezek közel kétharmada járt lakáspiaci tranzakcióval, ami azt jelenti, hogy évente mintegy 100 ezer lakást vásárolnak meg a piacon vagy építenek fel. (A többi esetben, azaz amikor nem történt lakáspiaci tranzakció, a költöző személy vagy család lakást bérelt, lakást örökölt, esetleg kapott ajándékba, másokat befogadták a rokonaik stb.)

Az utóbbi években a használt lakás vásárlása dominált: a költözők közel fele választotta ezt a megoldást. A tulajdonosváltások száma évente mintegy 80 ezerre rúg; a tranzakciók

¹³ Egyrészt a korábbi időszakok eseményeinek felidézése az időben visszafelé haladva egyre pontatlanabb, és a lezajlott demográfiai folyamatok torzító hatása is egyre nagyobb lesz; másrészt a retrospektív kérdezés általában csak meghatározott számú költözést tud számba venni, így az ennél többet költözők esetei számunkra elvesznek. Mindkét említett lakásvizsgálatban a két legutóbbi költözésről számolhattak be a lakók, a korábbiakról nincs részletes információnk. A felsorolt nehézségek miatt ezek a felvételek leginkább a megelőző néhány év mozgásait mérik pontosan.

összértéke évi 600 milliárd Ft körüli összeget tesz ki, legalábbis azoké, ahol a tranzakciót költözés is követi, hiszen csak azokról az adásvételekről van adatunk, ahol a lakásnak van lakója. A befektetési céllal vásárolt és bérbe adott vagy hosszabb-rövidebb ideig üresen álló lakások számát nem tudjuk felmérni.

6.4. tábla A költözések száma és a lakásszerzés módja
Number of moves and ways of flat acquisition

Időszak <i>Period</i>	A költözések száma <i>Number of moves</i>	A lakás megszerzésének módja (100% = az összes költözés) <i>Mode of flat acquisition (100% = total moves)</i>			
		építette <i>self built</i>	új lakást vásárolt <i>bought newbuilt dwelling</i>	használt lakást vásárolt <i>bought used dwelling</i>	nem volt piaci tranzakció <i>non-market transaction</i>
1995–1998 ^{a)}	702 000	13,8	2,6	45,6	38,1
1999–2003 ^{b)}	674 000	9,9	3,0	49,2	37,8
Összesen / <i>Total</i>	1 376 000	11,9	2,8	47,4	38,0

Az adatok forrása: a) Lakásviszonyok 1999, N=1017; b) Lakásviszonyok 2003, N=1435.

A 2003-at közvetlenül megelőző években kissé csökkent az újlakás-építés összes költözéshez viszonyított hányada, míg a használt lakást vásárlók aránya emelkedett, ami a hitelezési rendszer használt lakásokra történő kiterjesztésének hatása.

A HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA *THE MARKET OF USED DWELLINGS*

A teljes állomány és a piacon megjelenő lakások struktúrája sok tekintetben eltér. A várakozásnak ellentmond, hogy Budapesten az átlagosnál nem intenzívebb a lakáspiaci forgalom. 1995 óta a lakások 18 százalékát adták el, ami pontosan megegyezik az országos átlaggal. Magas viszont az eladott lakások aránya a megyeszékhelyeken (25%), míg a községekben viszonylag alacsonyabb (14%). Ismét hangsúlyozni kell, hogy itt csak a költözéssel együtt járó lakásvásárlásokkal számolhatunk. Az továbbra is feltételezhető, hogy pl. a gyorsabban emelkedő árszínvonal a befektetési céllal vásárlókat Budapestre vonzza, ezáltal a teljes piaci forgalom itt mégis magasabb, mint más településeken.

6.5. tábla. Eladott használt lakások településtípus szerint
Sold used dwellings by type of settlements

Településtípus <i>Type of settlements</i>	Eladott használt lakások, db <i>Number of sold used dwellings</i>			Együtt, a lakott lakások %-ában <i>Altogether, in % of occupied dwellings</i>
	1995–1998 ^{a)}	1999–2003 ^{b)}	Együtt <i>Altogether</i>	
Budapest	66 000	66 000	137 000	17,8
Megyeszékhely <i>County rank towns</i>	96 000	73 000	169 000	25,4
Város <i>Other towns</i>	91 000	106 000	197 000	17,6
Agglomerációs község <i>Village in agglomeration area</i>	74 000	87 000	161 000	13,6
Nem agglomerációs község <i>Other villages</i>	333 000	332 000	665 000	17,8

Az adatok forrása: a) Lakásviszonyok 1999, N=938; b) Lakásviszonyok 2003, N=1056.

A várakozásoknak megfelelően alakulnak ugyanakkor az eladott lakások épülettípusok szerinti arányai. Már az 1999-es lakásvizsgálat kapcsán kimutattuk, hogy a családi házakban a lakásmobilitás sokkal alacsonyabb, mint a többlakásos épületekben. Most ehhez hozzátehetjük, hogy az utóbbiak között a lakótelepi panelépületekben figyelhető meg a legnagyobb arányú mozgás. A vizsgált időszakban az összes lakott panellakás egyharmada cserélt tulajdonost. Bár ezek a tendenciák továbbra is érvényesek, az arányok 1999 óta valamelyest átrendeződtek: a többlakásos épületek lakásainak forgalma csökkent és nőtt az eladott családi házak száma.

6.6. tábla. Eladott használt lakások épülettípus szerint
Sold used dwellings by type of buildings

Épülettípus <i>Type of buildings</i>	Eladott használt lakások, db <i>Number of sold used dwellings</i>			Együtt, a lakott lakások %-ában <i>Altogether, in % of occupied dwellings</i>
	1995–1998	1999–2003	Együtt <i>Altogether</i>	
Családi ház <i>Family house</i>	146 000	176 000	322 000	13,5
Lakótelepi panel <i>Panel, high-rise housing estate</i>	95 000	68 000	163 000	33,3
Lakás más többlakásos épületben <i>Dwelling in other condominiums</i>	92 000	88 000	180 000	20,8
Összesen <i>Total</i>	333 000	332 000	665 000	17,8

Az adatok forrása: a) Lakásviszonyok 1999, N=938; b) Lakásviszonyok 2003, N=1056.

A piacra kerülő lakások árát a teljes állomány átlagától alapvetően két tényező téríti el, az egyik a területi, a másik a minőségi összetétel hatása. A lokális lakáspiacon a nagyobb települések magasabb súlya felfelé, míg a rosszabb minőségű lakásoké lefelé mozdítja az ára-

kat. Összességében a piacra került lakások ára kissé alacsonyabb, mint a teljes állományé: az 1999 óta eladott lakások értékének átlaga 8,9, mediánja 6,8 millió Ft, míg a teljes lakásállományé 9,3 millió, illetve 7,4 millió Ft.¹⁴

Az 1999-es vizsgálatunk eredményeiből kiderül, hogy akkor is hasonlóan aránylott a piaci forgalomba kerülő lakások ára a teljes állományból számított átlaghoz. Ebből az következik, hogy a piaci forgalomban megfigyelt árnövekedés lényegében megegyezik a teljes állomány értékének változásával, tehát megbízható piaci információk alapján lényegében helytálló képet kaphatunk a teljes lakásállomány értékének alakulásáról. (Legalábbis addig, amíg a piaci forgalom összetételének fent említett jellemzői érvényesek maradnak.)

6.7. tábla. A piaci forgalomba kerülő és az összes lakott lakások ára
Average value of all dwellings and of those which have been sold in the market

Megnevezés <i>Denomination</i>	Becsült lakásérték millió Ft <i>Estimated dwelling value</i>	
	átlag <i>average</i>	medián <i>median</i>
	1999	
Összes lakott lakás <i>Occupied dwellings, altogether</i>	3,7	3,0
Az 1995–1998 között eladott lakások <i>Dwellings sold in 1995–1998</i>	3,5	2,8
	2003	
Összes lakott lakás <i>Occupied dwellings, altogether</i>	9,3	7,4
Az 1999–2003 között eladott lakások <i>Dwellings sold in 1999–2003</i>	8,9	6,8
	Változás 1999–2003 100% = az 1999-es megfelelő érték	
Összes lakott lakás <i>Occupied dwellings, altogether</i>	252	244
Eladott lakások <i>Sold dwellings</i>	254	242

A LAKÁSVÁSÁRLÓK ÁLTAL IGÉNYBE VETT HITELEK, TÁMOGATÁSOK LOANS AND SUBSIDIES RECEIVED BY HOME-BUYERS

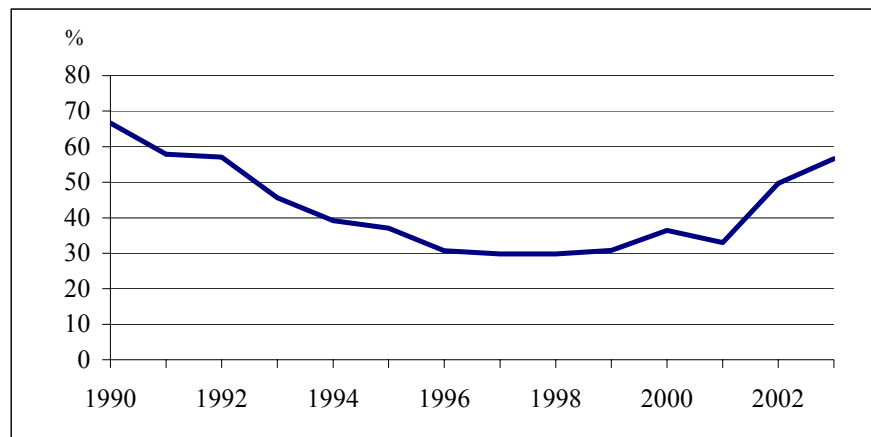
Jelenleg az összes magyarországi háztartás 14 százalékában törlesztenek az adott lakás megvásárlásával (9%) vagy felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos hitelt (5%). Az érvényben lévő lakásvásárlási, -építési hitelszerződések háromnegyedét 1989 óta kötötték a háztartások. A korábban folyósított hiteleket a nyolcvanas évek végén, az államilag támoga-

¹⁴ Az összehasonlítás alapjául mindkét esetben a regressziós becslés eredménye szolgált, vagyis a lakás értékét semmilyen módon nem befolyásolta, hogy megfordult-e a piacon vagy sem.

tott kedvezményes lakáshitelezési rendszer felszámolásakor általában visszafizették az érintettek.

A kilencvenes évek kezdete óta beköltöző, lakást építő vagy vásárló háztartások 42 százaléka számolt be valamilyen hitel igénybevételéről. Arányuk, ahogy az az évenkénti adatokból is kiderül, a kilencvenes években végig csökkent, és csak 2000-ben kezdett ismét növekedni.

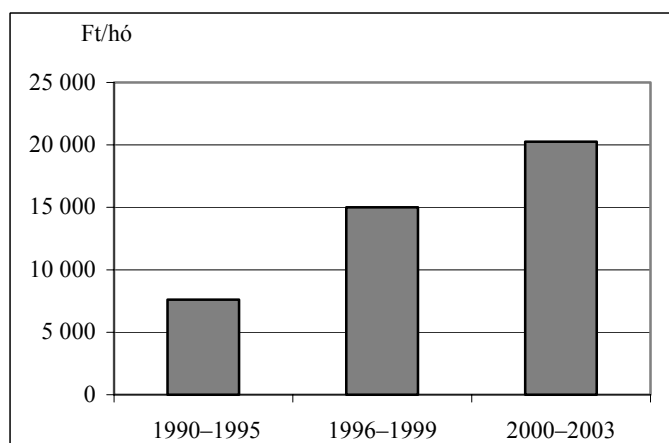
6.2. ábra. A hitelt felvevő háztartások aránya az összes lakásvásárló között
Share of households taking out loans within all home-buyers



(N=3033)

Az építési/vásárlási hitelek után fizetendő havi törlesztőrészek átlaga 15 600 Ft, medián 10 ezer Ft. Mértéke az elmúlt évek során folyamatosan növekedett, a 2000 óta felvett hitelek törlesztőrészetének mediánja 20 ezer Ft.

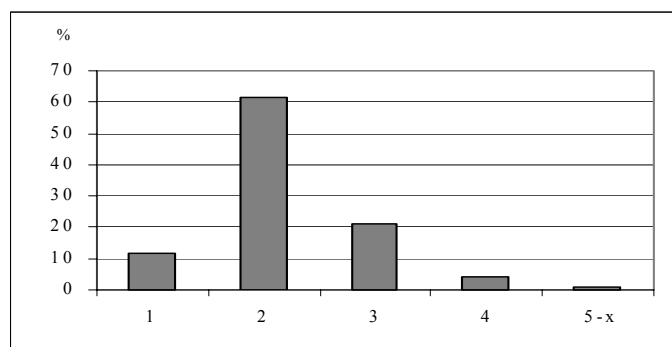
6.3. ábra. Az építési és vásárlási hitelek havi törlesztőrészetének mediánja a hitel felvételének éve szerint
Median of monthly payment of housing loans by the year of borrowing



A felújítási hitelt törlesztő háztartások 55 százaléka 1990 előtt költözött a lakásába. (A felújítási hitelek igénybevétele általában nem köthető a beköltözéshez, így ennek időpontját nem ismerjük.) A törlesztőrészek átlaga 10 700 Ft, mediánja 9 ezer Ft.

A lakásszerzés során igénybe vett hitelek és támogatások között első helyen a bankhitelek állnak. Ezt az 1990 óta megszerzett lakások 36 százalékára vették fel, a többi pénzügyi hitel részesedése nagyon alacsony. A lakásszerzésben számításba jövő források között a második helyen a szociálpolitikai támogatás áll: ehhez a háztartások 23 százaléka jutott, általában két gyermek után.

6.4. ábra. A szociálpolitikai támogatást igénybe vevő háztartások aránya aszerint, hogy hány gyermek után vették fel a támogatást (az 1990 óta lakást vásárló, építkező háztartások)
Ratio of households receiving building allowance by the number of children



(N=720)

A rangsorban ezután a családi támogatások és kölcsönök szerepelnek (19%), ezeket a munkahelyi támogatások és hitelek követik (14%). A költözők 9 százaléka jutott hozzá valamilyen formában önkormányzati támogatáshoz, hitelhez.

6.8. tábla. Az 1990 óta beköltözők által igénybe vett támogatások, hitelek részesedése (%)
Share of financial resources utilised by home-buyers after 1990

Hitel, támogatás / Loan, subsidy	Igénybe vették Utilized	Nem vették igénybe Did not utilize	Nincs válasz No answer	Összesen Total
Szociálpolitikai támogatás / Building allowance	23,1	76,1	0,8	100,0
Bankhitel, OTP kölcsön / Bank loan, OTP loan	36,1	63,4	0,5	100,0
Jelzáloghitel / Mortgage	3,6	96,0	0,4	100,0
Lakástakarék-pénztári hitel / Loan from housing savings banks	2,0	97,6	0,5	100,0
Hitel takarékszövetkezettől / Loan from a credit co-operatives	3,3	96,2	0,4	100,0
Munkáltatói hitelt vagy támogatás / Loan or subsidy from the employer	14,0	85,5	0,5	100,0
Önkormányzati hitel vagy támogatás / Loan or subsidy from the local government	8,7	90,8	0,5	100,0
Családi támogatás / Subsidy from the family	18,7	80,7	0,6	100,0
Egyéb / Others	6,3	93,0	0,7	100,0

(N=3033)

A lakásukat 1995 után vásárlóktól/építőktől azt kértük, próbálják megbecsülni, hogy esetükben mekkora volt a súlya a különböző erőforrásoknak. A kapott válaszok szerint a kilencvenes évek második felében vagy az ezredforduló után lakást szerző átlagos háztartás elsősorban saját erőforrásaira alapozott (a korábbi lakás eladásokból származó összeg, a szociálpolitikai kedvezmény és a saját megtakarítások együttes aránya 62 százalék). Az új lakás értékének 13 százalékát családi támogatásokból vagy kölcsönökből, 12 százalékát hitelekből fedezték. Az újlakásépítés, ezen belül a saját kivitelezés visszaszorulását jelzi, hogy a saját munka értéke minimális, 4 százalék.

6.9. tábla. Az 1995 után lakást vásárló, építkező háztartások által igénybe vett erőforrások megoszlása, %
Distribution of resources of families buying or building a home after 1995, %

Korábbi lakás eladása / <i>Sale of the previous dwelling</i>	31,6
Saját megtakarítások, szociálpolitikai kedvezmény / <i>Own savings, building allowance</i>	32,9
Családi támogatás / <i>Subsidies from the family</i>	13,3
Hitelek / <i>Loans</i>	11,6
Örökölt ingatlan eladása / <i>Sale of inherited properties</i>	4,6
Saját munka / <i>Own work</i>	4,4
Munkahely (pl. szolg lakás) / <i>Employer (for ex.: official residence)</i>	1,5
Összesen / <i>Total</i>	100,0

(N=2305)

Megkíséreltük kiszámítani az egyes tételek tényleges nagyságát úgy, hogy az igénybe vett erőforrásoknak az adatközlők által megadott arányát a becsült lakásértékre vetítettük. A kapott eredmények alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a lakásra fordított kiadások szerkezete korosztályonként merőben különböző. Mivel viszont a megvásárolt lakás értéke szorosan összefügg a háztartások jövedelmi helyzetével, a lakásvásárló háztartások egyes típusai által felhasznált tényleges összegek leginkább jövedelem és korcsoportok szerinti bontásban különböznek el markánsan egymástól.

A 6.5. ábra az 1999 óta létrejött lakáspiaci tranzakciók résztvevői (vásárlók, építkezők) körében a háztartási jövedelem szerint mutatja be az egyes korosztályokra jellemző forrás-szerkezetet és egyben a megvásárolt lakás teljes értékét is. Azok szerepelnek tehát az ábrán, akik 1999 óta új vagy használt lakás vásároltak, vagy akik maguk építkeztek. Meg kell jegyezni, hogy e tranzakciók döntő többsége (79%) használt lakás vásárlása volt.

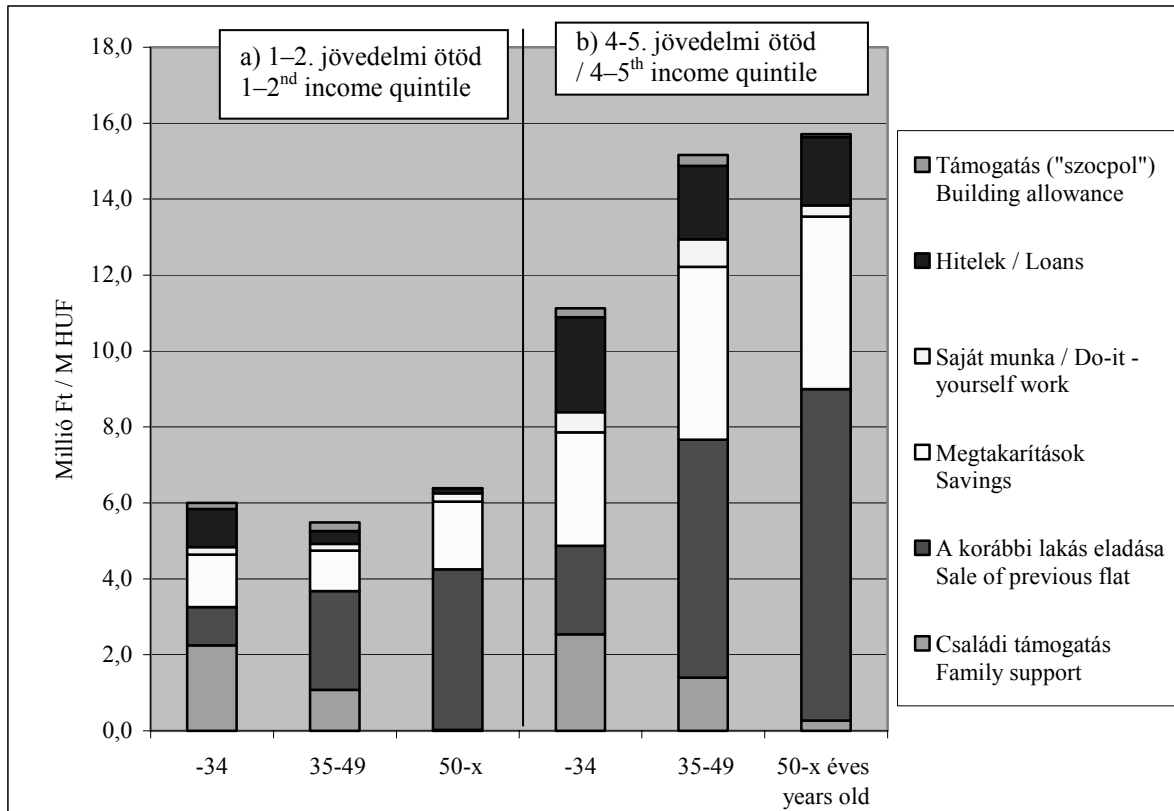
Látható, hogy az alacsony jövedelmű háztartásokban nincs sikeres lakásvagyonszervezés: a lakásérték nem emelkedik a háztartásfő korával. Ezzel szemben a magasabb jövedelműek esetében a középső korosztályt illetően jelentős növekedés mutatkozik, ami – bár szerényebb mértékben – fennmarad az 50 évesnél idősebb költözők körében is.

Mindenütt a saját források dominálnak, a fiatalok körében azonban ennek jelentős része szülői támogatás. Ennek mértéke lényegében nem is függ a háztartás jövedelmétől, mindkét jövedelmi csoportban a 2 millió Ft-ot kissé meghaladó összegről van szó. Ez az adat a fiatal háztartások teljes körére értendő, valójában az adott korosztályhoz tartozók fele kapott ilyen támogatást, a középérték esetükben 4,3 millió Ft.

A saját források között a meghatározó tétel a korábbi lakás eladásából származó összeg, illetve a magas jövedelműeknél a megtakarítások felhasználása. A háztartásfő korának emelkedésével mindkettő növekszik, de a dinamika sokkal erőteljesebb a magas jövedelműek esetében.

A külső források részesedése a kis jövedelmű háztartásokban rendkívül csekély: összesen a lakás árának 8 százalékát fizették hitelekkel és támogatásokból. Ennél magasabb, nemzetközi mércével mérve viszont még így is rendkívül alacsony a külső források felhasználása a magasabb jövedelműek körében, átlagosan 17, a fiataloknál pedig 25 százalék. Átlagosan tekintve, a lakásépítési támogatás a források között alig játszik szerepet, aminek az az oka, hogy viszonylag kevesen jutnak hozzá: összességében a háztartások 12 százaléka.

6.5. ábra A lakásszerzés forrásainak becslült nagysága / *Estimated size of resources of flat acquisition*



A vizsgált 1999–2003 közötti időszak alapvető változásokat hozott a lakáshitelezés kiterjesztésével, majd a lakásépítési támogatások megemelésével. A fenti adatok e változások közepette a kiadások szerkezetének egyfajta keresztmetszetét adják, hiszen – mint majd a továbbiakban látni fogjuk – a lakáshitelt igénybe vevők aránya az időszak végére már érezhetően emelkedett. Ennek ellenére számos jellegzetesség, így a családi támogatások nagy súlya vagy a korábbi lakás eladásából, a megtakarításokból származó összegek dominanciája továbbra is fennáll.

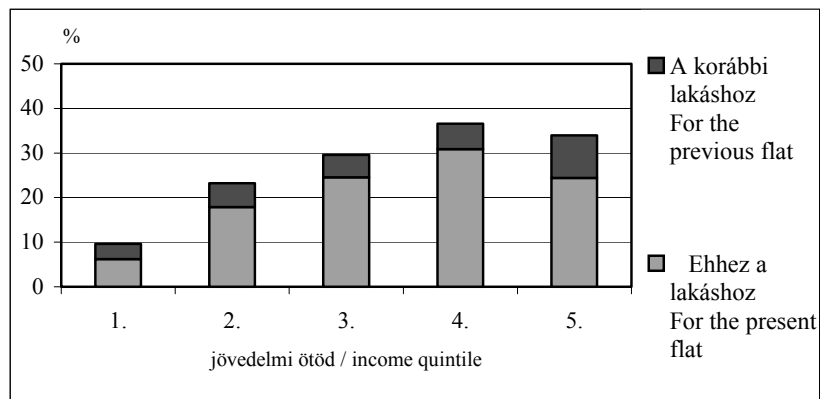
A HITELEZÉSI ÉS A TÁMOGATÁSI RENDSZER HATÉKONYSÁGA *EFFICIENCY OF LOAN AND SUBSIDY SYSTEMS*

A hitelezési és a támogatási rendszer hatékonyságát úgy értelmezzük, hogy mennyire képesek ezeket az alacsony jövedelmű háztartások igénybe venni. Meg kell azonban jegyezni, hogy a lakásrendszer egészének hatékonyságát alapvetően megkérdőjelezi, hogy hiányoznak a lakáshoz jutásnak azok a módjai, melyek nincsenek tulajdonszerzéshez kötve, és ezért lényegében valamennyi háztartás kénytelen tulajdonossá válni. A legalacsonyabb jövedelmű háztartásokban már a megszerzett lakástulajdon pusztá fenntartása és minőségének megőrzése is aránytalanul nagy terhet jelent. Így ha a támogatások elérik is a megcélzott alacsonyabb jövedelmű rétegeket, a lakásrendszer működése ettől még nem tekinthető hatékonynak.

A kilencvenes évek adatainak ismeretében megállapítható, hogy a legalacsonyabb jövedelmi ötdbe tartozókhoz csak nagyon korlátozottan jutnak el a tulajdonszerzést segítő támogatások. A szociálpolitikai kedvezményt csak minden tizedik lakást építő vagy vásárló háztartás tudta igénybe venni, pedig ez a támogatási forma éppen azt a célt szolgálja, hogy a saját erőforrás hiányát pótolja.

Jelenleg a szociálpolitikai támogatások nagyobb része az átlagos vagy az azt meghaladó jövedelmű háztartásokhoz kerül. A helyzet a „félszocpol” bevezetésével változhat valamelyest, hiszen eddig a legnagyobb probléma az volt, hogy a támogatásokat új lakás építéséhez vagy vásárlásához kötötték, amire az alacsony jövedelműek a támogatások ellenére sem képesek. Az új lehetőség hatásait ez a felvétel még nem mutathatja ki.

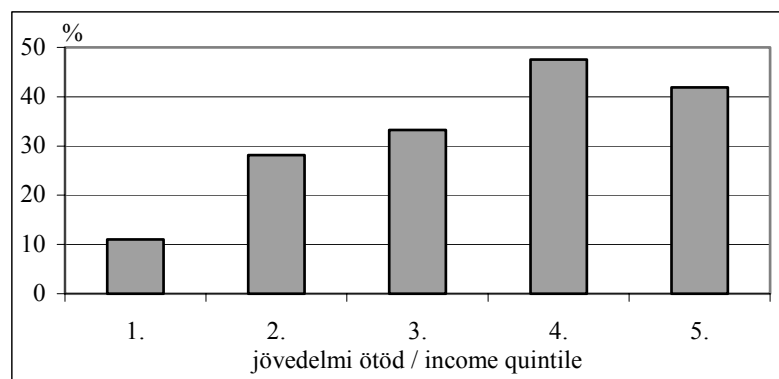
6.6. ábra. A szociálpolitikai kedvezményt igénybe vevő háztartások aránya az 1989 után lakást építő vagy vásárló háztartások között, háztartási jövedelmi ötödönként
Ratio of households receiving building allowance by household income quintiles (building or buying after 1989)



(N=3033)

A lakáshitelezésben hasonló tendenciák érvényesültek: az átlagosnál magasabb jövedelműek vették igénybe nagyobb arányban ezt a forrást. Igaz, magában a hitelezési rendszerben is meglehetősen szigorúak a jövedelmi feltételek.

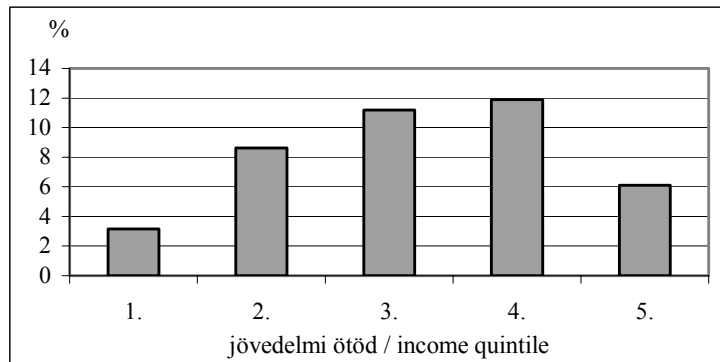
6.7. ábra. Bankhitelt, OTP-kölcsönt igénybe vevő háztartások aránya az 1989 után lakást építő vagy vásárló háztartások között, háztartási jövedelmi ötödönként
Ratio of households receiving bank loan or OTP-loan by household income quintiles (building or buying after 1989)



(N=3033)

A szubvencionálás formái között számottevő még az önkormányzati hitelek és támogatások nyújtása. Ezek átlagos előfordulása a kilencvenes években 9 százalék volt. Bár funkciója kifejezetten az alacsony jövedelműek lakáshoz jutásának elősegítése, hatékonysága alig jobb, mint az eddig vizsgált eszközöké.

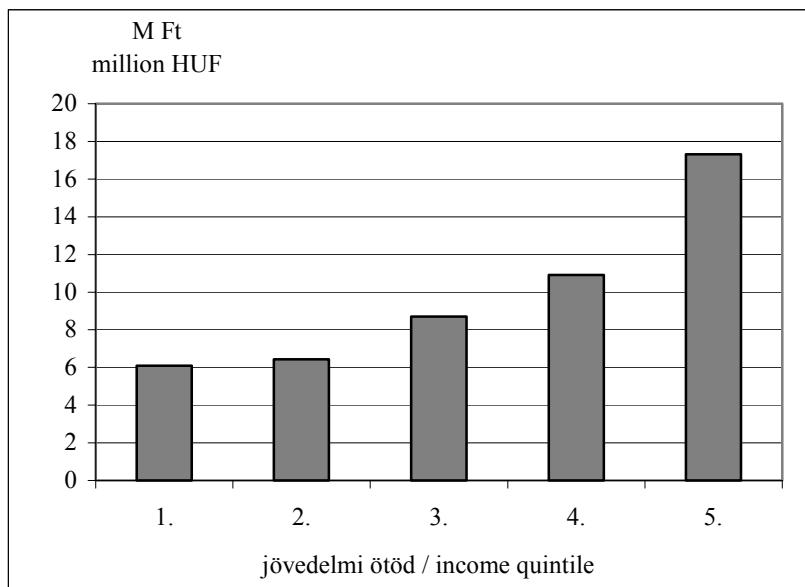
6.8. ábra. Az önkormányzati támogatást vagy hitelt igénybe vevő háztartások aránya az 1989 után lakást építő vagy vásárló háztartások között, háztartási jövedelmi ötödönként
Ratio of households receiving local government subsidy by household income quintiles (building or buying after 1989)



(N=3033)

Mivel az alacsony jövedelmű háztartások nehezen jutnak hitelhez és támogatáshoz, mozgásterük meglehetősen szűk a lakáspiacon. Jellemző adat, hogy az első és a második jövedelmi ötödbe tartozók a kilencvenes években átlagosan 6–6,5 millió Ft értékű lakást tudtak megvásárolni.

6.9. ábra. Az 1989 után vásárolt vagy felépített lakások értéke jövedelmi ötödek szerint (2003-as számított érték)
Estimated value of dwellings built or bought after 1989 by household income quintiles, million HUF (on 2003 price level)

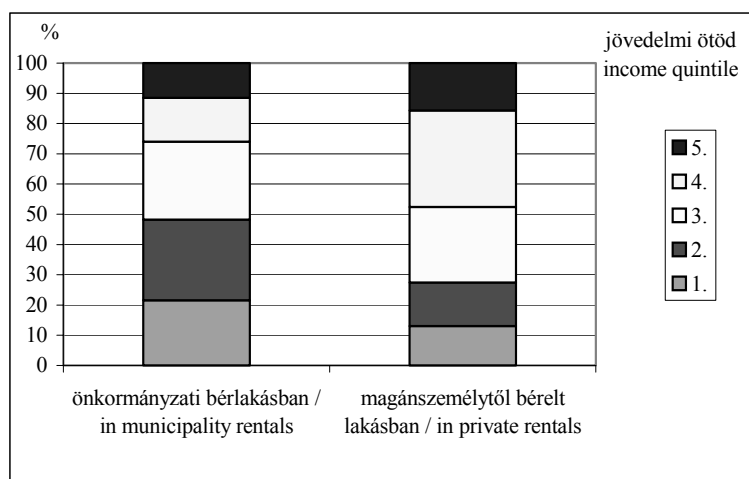


A BÉRLETI SZÉKTOR
RENTAL SECTOR

Jelenleg a lakások 92 százalékában a tulajdonos (esetleg haszonélvező vagy a tulajdonos rokona) lakik. 4 százalékra rúg az önkormányzati bérlakások aránya, és mindössze az állomány 2,5 százalékát teszi ki a magántulajdonostól piaci áron bérelt lakások hányada. Ez utóbbi adat a valóságosnál valószínűleg alacsonyabb, ugyanis a bérelt magánlakásokban mind az összeírás megghiúsulásának, mind a bérleti jogviszony elhallgatásának valószínűsége viszonylag nagy.

Az önkormányzati lakásokban az 1–3. jövedelmi ötödöbe tartozó háztartások felülreprezentáltak, míg a magánlakást bérlők többsége átlagos vagy azt kissé meghaladó jövedelmű: a harmadik vagy a negyedik kvintilisbe tartozik.

6.10. ábra. Lakást bérlő háztartások a háztartási jövedelem ötödeiben
Tenant households by household income quintiles



(N=634)

Az önkormányzati lakásokban lakók átlagos lakbére 6 ezer Ft havonta, az 1 m²-re jutó lakbér 130 Ft. A magánbérleti lakások piacán az árszínvonal ennek négy és félszerese: 590 Ft/m². Egy bérelt lakás átlagos lakbére a felvétel idején 30 ezer Ft.¹⁵ (Mind az önkormányzati, mind a magántulajdonú bérlakások kisebbek az átlagosnál: 48, illetve 53 m²-esek.

A bérelt lakásokban a lakbérnek a jövedelemhez viszonyított aránya tulajdonostól függetlenül nagy eltérést mutat. Az önkormányzati lakások bérlői átlagosan jövedelmük 7 százalékát fordítják lakbérre, míg magántulajdon esetén négyszer ennyit, 27 százalékot.

¹⁵ Bár a felvétel mintájába összesen 278 magánszemélytől bérelt lakás került, az eredményt többé-kevésbé alátámasztja a KSH 2500 bérelt magánlakásban végrehajtott Lakbérfelvétele, mely hasonló, 34 ezer Ft-os átlagos piaci lakbért mutatott ki 2002 őszén. Az 1 m²-re jutó bér ott 665 Ft volt.

IMPUTÁLT LAKBÉR
IMPUTED RENT

A felvételben kísérletet tettünk az imputált lakbér mértékének meghatározására. Kissé leegyszerűsítve: a fogalom mögött az a megfontolás rejlik, hogy a saját lakásában tulajdonosként lakó háztartás eszik attól a jövedelemtől, amit akkor érhetne el, ha a lakásban lekötött vagyonát máshol befektetné. Az imputált lakbér kategóriájának egyik felhasználási területe a GDP-számítás, amelynek során a lakásszolgáltatás egyik mérési módja e megközelítésen alapul.

Az imputált lakbér nagyságáról lakossági felvételben is megfelelő közelítéshez jutunk egy egyszerű kérdéssel. Ez arra vonatkozik, mennyiért tudnának a lakók ugyanolyan lakást ugyanazon a környéken bérelni. Tekintettek a kérdés újszerűségére, az is érdekes, mennyien vállalkoztak a válaszadásra: átlagosan a lakók több mint fele, a városiaknak közel kétharmada. (Budapesten a válaszadási hajlandóság rosszabb volt, mint a többi városban, ami bizonyára inkább az eltérő válaszadói magatartás és nem a hiányosabb tájékozottság következménye.)

A válaszok alapján az imputált lakbér átlaga 593 Ft/m², vagyis nem tér el a tényleges piaci lakbérszinttől.

Mivel itt jóval nagyobb mintaelemszámra támaszkodhatunk, mint a ténylegesen bérbeadott magánlakások esetében, erre nézve a településtípus szerinti bontás is elvégezhető.

6.10. tábla. Imputált lakbér településtípus szerint
Imputed rent by type of settlements

Településtípus <i>Type of settlements</i>	Átlagos becsült lakbér (Ft/m ²) / <i>Average estimated value (Ft/sqm)</i>	Válaszolók aránya <i>Share of data-suppliers</i>
Budapest	1098	50,4
Megyeszékhely / <i>County rank towns</i>	673	64,9
Város / <i>Other towns</i>	473	64,1
Agglomerációs község / <i>Village in agglomeration area</i>	539	55,4
Nem agglomerációs község / <i>Other villages</i>	313	49,7
Összesen / <i>Total</i>	593	57,2

(N=5237)

Budapesten 1100 Ft közelében van a négyzetméterenkénti imputált lakbér, ami közel kétszerese az országos átlagnak; az agglomerációs településeken meghaladja a (nem megyeszékhely) városokban tapasztaltakat, ami egybevág a tényleges lakbérekre vonatkozó megfigyelésekkel.

LAKÁSCÉLÚ MEGTAKARÍTÁSOK
ADVANCE-SAVINGS FOR HOUSING

Mintegy 560 ezer háztartás nyilatkozott arról, hogy van olyan megtakarítása, amit lakáscélra kíván majd fordítani. Az érintetteknek megközelítőleg a fele (270 ezer) lakástakarék-pénztárakban, másik fele (230 ezer) egyéb megtakarítási formákban, pl. bankbetétben, értékpapírban helyezte el pénzét. Mintegy 60 ezer háztartás mindkét változatban érdekelt. A jelzett megtakarítások száma alacsonyabb, mint amennyit a lakástakarék-pénztárak a szerződésállományukról közöltek.

Ugyanebből a felmérésből képet kaphatunk arról is, mi lesz ezeknek a megtakarításoknak a várható felhasználása.

6.11. tábla. A lakáscélú megtakarítások tervezett felhasználása
Plans for spending housing-purpose savings

Magnevezés <i>Denomination</i>	<i>Mentioned in the</i>	
	<i>Első /first</i>	<i>Második /second</i>
	<i>helyen említette /place</i>	
Még nem tudja / <i>Does not know yet</i>	15,0	1,2
A meglévő lakásra fordítja / <i>For the present flat</i>	40,4	2,1
Saját célra, más lakásra / <i>For another own flat</i>	23,1	2,0
Befektetésnek, második lakásra / <i>Investment, for second flat</i>	1,7	1,6
Gyermek támogatására / <i>To help his/her children</i>	16,7	9,0
Egyéb, nincs válasz / <i>Others or no answer</i>	3,2	2,3
Lakásmegtakarítással rendelkező háztartás / <i>Total households with savings</i>	100,0	18,2

(*N=1509*)

A megtakarítók legnagyobb csoportját azok képezik, akik a meglévő lakásukra fognak költeni. Csak a második helyen vannak a másik lakásra takarékoskodók. A megtakarító háztartások negyede a gyermekek támogatására vagy arra is gyűjt.

A MÁSHOL ÉLŐ GYERMEKEK TÁMOGATÁSA A LAKÁSSZERZÉSBEN
HELP FOR CHILDREN LIVING OUTSIDE THE HOUSEHOLD IN HOME ACQUISITION

Korábban már volt szó arról, hogy milyen szerepet töltenek be a családi támogatások a lakásszerzésben. A kérdés azonban megfordítható: támogatták-e a háztartások felnőtt, önállóan élő gyermekeik lakásszerzését. A mintasokaság felének volt ilyen státusú családtagja. E háztartások több mint egyharmada nem tudott nekik segítséget adni, míg 17 százalék esetében nem volt erre szükség. Az érintett családok közel fele (45%) valamilyen formában támogatta

gyermekreit: a legtöbbben pénzt adtak vagy kölcsönöztek (26%), de előfordult lakás ajándékozása, átengedése is (5%).

Ezeket az adatokat óvatosan kell kezelni, mert az idő múlásával egyre nehezebb a tényeket felidézni, ráadásul egy idő után az érintett korosztályok kihalása is torzítja a kapott válaszokat, mindazonáltal a kapott közel 50 százalékos támogatási arány feltűnően magasnak számít. Az állami szerepvállalás visszaszorulásával, illetve megszűnésével nyilvánvalóan a szülői támogatásnak kellett előtérbe kerülnie.

6.12. tábla. A máshol élő gyermekek támogatása a lakásszerzésben
Supporting children in flat acquisition

Megnevezés <i>Denomination</i>	A három válaszlehetőség közül először megjelölt válasz, % <i>First one out of three answers, %</i>
Nem tudott / <i>Was unable to provide help</i>	37
Nem volt rá szükség / <i>Children did not need it</i>	17
Családi kölcsönrel, támogatással / <i>Family loan or subsidy</i>	26
Telek, beépíthető tetőtér, épületrész átengedésével, ahol önálló lakást alakítottak ki / <i>Assigned building lot, a part of the building or a loft to build an independent dwelling</i>	2
Másik lakás átengedésével, ajándékozásával / <i>Providing a dwelling</i>	5
A gyermek (és családja) átmeneti befogadásával / <i>Providing temporary accommodation for children (and their family) in own flat</i>	5
Munkavégzéssel (építkezésnél, átalakításnál) / <i>Providing help in do-it-yourself work (construction or conversion)</i>	6
Nincs válasz / <i>No answer</i>	1
Összesen / <i>Total</i>	100

(*N = 1688*)

A LAKÁSOK ADÓSSÁGTERHEI *CHARGES OF DWELLINGS*

A lakások többsége tehermentes. A lakás megszerzéséhez kapcsolódó leggyakoribb teher a hitel és a jelzálog. Előfordulása az újonnan megszerzett lakások esetében gyakoribb, aránya az 1995 utáni ügyleteket illetően 22 százalékos.

6.13. tábla. A lakások jelzálog- és egyéb terhei
Mortgage and other charges of dwellings

Megnevezés <i>Denomination</i>	Az összes lakásban <i>In all dwellings</i>	Az 1995 után beköltözők lakásaiban <i>In dwellings of those who moved in after 1995</i>
	százalék, %	
A lakás tehermentes / <i>Free of all charges</i>	80,0	66,0
Lakáscélú hitel, jelzálog / <i>Mortgage</i>	12,0	21,7
Haszonélvezet / <i>Usufruct</i>	1,4	1,4
Önkormányzati teher / <i>Municipality charge</i>	1,3	1,1
Privatizációs hitel, önkormányzati hitel / <i>Pivatisation or municipality loan</i>	0,7	0,8
Egyéb / <i>Others</i>	0,5	0,7
Nem tudja / <i>Do not know</i>	1,6	4,9
Nincs válasz / <i>No answer</i>	2,4	3,5
Összesen / <i>Total</i>	100,0	100,0

(N=8781; 2831)

A LAKÁSPIAC INFRASTRUKTÚRÁJA *HOUSING MARKET INFRASTRUCTURE*

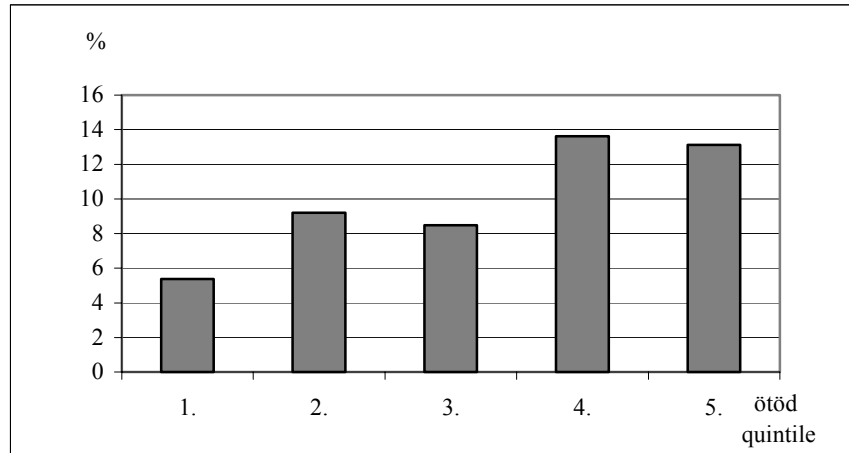
A lakáspiactól működésének fontos jellemzője, hogy mennyire hozzáférhető az információk, hogyan tudnak az érdekeltek tájékozódni, és milyen segítségre számíthatnak a piac működését szolgáló szereplőktől. Végeredményben a lakáspiactól működését átfogóan minősíti, hogy mennyi idő alatt jönnek létre az ügyletek, mennyi idő alatt lehet egy ingatlant eladni.

A lakásváltoztatásra készülő lakók 14 százaléka látja terveit megvalósításának akadályát abban, hogy nincs kellő információja a piacról, a lehetőségekről.

A költözni szándékozók 12 százaléka „árulja lakását, de nem tudja értéken eladni”, vagyis nem tudja pontosan felmérni az elérhető árat, ezért a veszteség elkerülése érdekében akár hosszabb ideig is kivár. Az agglomerációba nem tartozó községekben az ebből adódó késedelem különösen gyakori: ott a lakásváltoztatást tervezők 16 százaléka számolt be arról, hogy ez hátráltatja szándékának keresztülvételében. Az érintettek átlagosan 10, az említett községekben 13 hónapja várnak a megfelelő vevőre.

Az 1995 után használt lakást vásárlók mindössze 12 százaléka lépett kapcsolatba valamilyen ingatlanközvetítővel, és ajánlatukat végül a vevők 10 százaléka fogadta el. A közvetítők által ismert lakáspiactól szegmens összetételét mutatja a közreműködésükkel eladott lakások értéke.

6.11. ábra. Az ingatlanközvetítő segítségével vásárolt
használt lakások aránya a helyi lakás piac érték szerinti ötödeiben¹⁶
Share of flats bought with the assistance of an estate agent by the quintiles of local market values

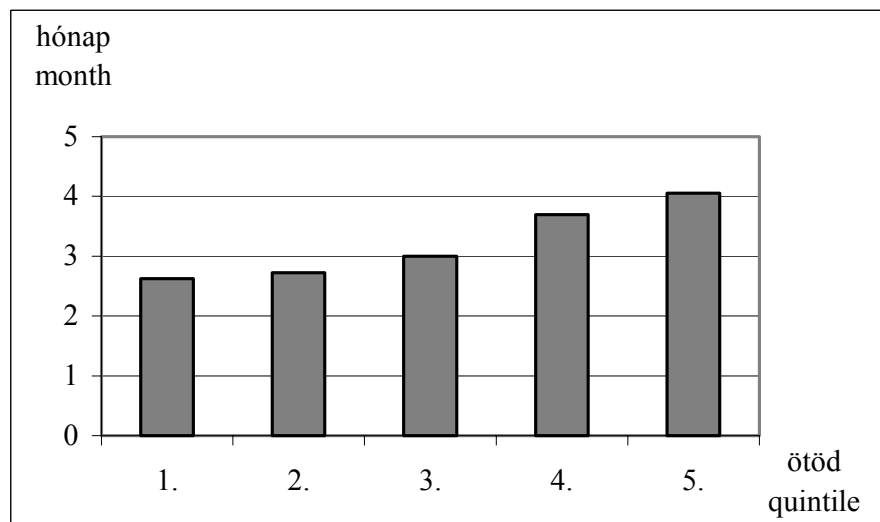


(N=1444)

Az értékesebb lakások az ingatlanközvetítők kínálatában felülreprezentáltak, amiből az következik, hogy a nyilvántartásukból származó árbecslések szintén felülbecsültek.

Azok, akik 1995 után adták el a lakásukat, átlagosan három hónapig árulták azt. Az alacsonyabb értékűek ennél hamarabb, átlagosan két és fél hónap alatt vevőre találtak, míg a legértékesebb ötödbe tartozók eladása négy hónapig tartott.

6.12. ábra. Az eladáshoz szükséges időtartam a helyi lakás piac érték szerinti ötödeiben
Time in the market by the quintiles of local property market values



(N=1444)

¹⁶ A lakásokat a regressziós becsléssel számított értékük szerint régióként és településtípusonként soroltuk ötödkbe. Az ábra adatai ezek összesítését tartalmazzák.

VII. A LAKÁSOK MEGFIZETHETŐSÉG *HOUSING AFFORDABILITY*

A lakások megfizethetősége több tényező eredője. Mi itt – mint legfontosabb összefüggéseket – a lakásárak és a jövedelem viszonyát, az elérhető hitelek és a lakásárak kapcsolatát, valamint a lakások fenntartásának költségeit és az ezzel kapcsolatos problémákat vizsgáljuk.

A LAKÁSÉRTÉK ÉS A HÁZTARTÁSI JÖVEDELEM HÁNYADOSA *RATIO OF PROPERTY VALUE AND HOUSEHOLD INCOME*

A megfizethetőségnek ez a mutatója a háztartási jövedelmeket és a lakáspiaci árakat veti össze, és azt mutatja meg, hogy egy átlagos háztartás hány évi teljes jövedelméből vásárolhat meg egy átlagos lakást. Leginkább a megfizethetőség időbeli alakulásának jelzésére alkalmas. Az elmúlt négy év alatt a lakásszektorba nagy tömegű pénz áramlott, ennek következtében az árak növekedése meghaladta a jövedelmekét, így bár a vizsgált időszak rövid, a mutató számottevően változott: 3,7-ről 6,1-re növekedett.¹⁷ Ez azt jelenti, hogy jelenleg egy átlagos háztartás hat évi összes jövedelme szükséges egy átlagos lakás megvásárlásához. Természetesen önmagában ebből nem következik, hogy a megfizethetőség romlott, hiszen az árnövekedést kiváltó pénzbeáramlás éppen a hitelezési lehetőségek bővülésére vezethető vissza.

A HITELEZÉS SZEREPE A LAKÁSOK MEGFIZETHETŐSÉGÉBEN *ROLE OF LOANS IN HOUSING AFFORDABILITY*

A felvétel idején a használt lakások vásárlásához igénybe vehető hitelek átlaga 4,6 millió Ft volt, ami éppen az átlagos lakásár felét tette ki. Ha csak a hitelekből nem fedezhető lakásértékhányadot viszonyítjuk a háztartások jövedelmeihez, 2003-ra 3-at kapunk, vagyis az átlagos nagyságú hitelek felvétele után fennmaradó összeget egy átlagos háztartás három évi összes jövedelméből tudná kifizetni. Az 1999-ben mért 3,7-es mértékhez tulajdonképpen ez az érték hasonlítható, hiszen akkor a lakáshitelezés minimális szintű volt. Erre alapozva következtetésünket: az áremelkedés ellenére a tényleges megfizethetőség nem romlott. Természetesen felvethető, hogy ez a fajta számítás figyelmen kívül hagyja a háztartások eladósodá-

¹⁷ A hányadosok kiszámításakor a KSH Háztartási költségvetés felvételének 1999-es és 2002-es háztartási jövedelem-adataival számoltunk.

sának hosszú távú terheit és kockázatait, ezért, mint minden leegyszerűsítő mutató, ez is csak korlátozottan használható.

Az átlagos hitelből megfizethető hányad a lakáspiaci árszínvonal függvénye, amit viszont nagymértékben meghatároz a fekvés, a település típusa.

7.1. tábla. Az átlagos hitelből megfizethető átlagos lakásérték aránya településtípusonként, %
Share of property value that can be financed from the average loan by type of settlements, %

Budapest	34
Megyeszékhely / <i>County rank towns</i>	46
Város / <i>Other towns</i>	52
Agglomerációs község / <i>Village in agglomerating area</i>	31
Nem agglomerációs község / <i>Other villages</i>	86
Összesen / <i>Total</i>	49

Az 1999 óta eltelt években lakáshitelt felvevő háztartások 88 százaléka átlagos vagy annál magasabb jövedelmű. Jövedelmüknek mintegy 15 százalékát fordítják a havi törlesztőrészletre.

7.2. tábla. A hitelek megfizethetősége
Affordability of loans

Lakásértékötöd <i>Quintiles of property value</i>	A hitelt felvevők megoszlása, % <i>Share of loan recipients</i>	A havi törlesztőrészlet mediánja, ezer Ft <i>Median of monthly payment, thousand HUF</i>	A törlesztőrészlet és a medián háztartásijövedelem aránya, % <i>Share of monthly payment and median household income</i>
1.	2,5	*	*
2.	9,4	15 000	18,9
3.	18,7	17 000	16,0
4.	34,5	20 000	15,2
5.	34,9	22 500	12,1
Összesen / <i>Total</i>	100,0	20 000	15,0

* Az adat az alacsony mintabeli előfordulás miatt nem értelmezhető.

A LAKÁSOK FENNTARTÁSI KIADÁSAI, MEGFIZETHETŐSÉGI PROBLÉMÁK A RENDSZERES LAKÁSKIADÁSOKBAN

UTILITY COSTS, AFFORDABILITY PROBLEMS OF REGULAR HOUSING EXPENDITURES

A lakásfenntartási költség¹⁸ 2003-ban egy átlagos háztartás esetében 24 ezer Ft volt, ami alig haladta meg az átlagos háztartási jövedelem egyötödét. Ez az arány számításaink szerint lényegében nem változott 1999-hez képest.

¹⁸ A lakásfenntartási költségek közé a szűken vett rezsiköltségeket számítottuk. Ezek a következők: a lakbér vagy közös költség, a közüzemi díjak (víz, csatorna, gáz, villany), lakásbiztosítás, szemétszállítás, a lakással

7.3. tábla. A lakásfenntartási költségek összege és ennek aránya az átlagos havi nettó háztartási jövedelem százalékában
Sum of utility costs and its share in net monthly household income

Megnevezés <i>Denomination</i>	Lakásfenntartási költség, ezer Ft <i>Utility cost, thousand HUF</i>		Lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem %-ában <i>Utility cost in % of household income</i>	
	1999	2003	1999	2003
Nagycsaládok által lakott / <i>Occupied by large families</i>	20,9	28,5	20,1	21,1
Egyedülállókat által lakott / <i>Occupied by one-person households</i>	10,9	16,6	34,4	26,1
Panelfalazatú / <i>Panel building</i>	19,4	27,8	24,9	22,7
Távfűtéses / <i>District heating</i>	19,2	27,8	25,3	22,8
Substandard / <i>Substandard</i>	10,6	14,8	20,2	18,9
Díjhátralékosok által lakott / <i>Occupied by households with missing payments</i>	17,2	24,4	24,3	24,1

Az egyes jövedelmi ötödökben ez jelentősen eltérő terhet ró a háztartásokra: a legalsó-
ban az összjövedelem 30, a legfelsőben 16 százalékát köti le. Az így értelmezett egyenlőtlen-
ségek 1999 óta némileg csökkentek.

7.4. tábla. A lakásfenntartási költségek és ennek aránya a nettó háztartási jövedelem százalékában jövedelmi
ötödönként
Utility cost and its share in net monthly household income by income quintiles

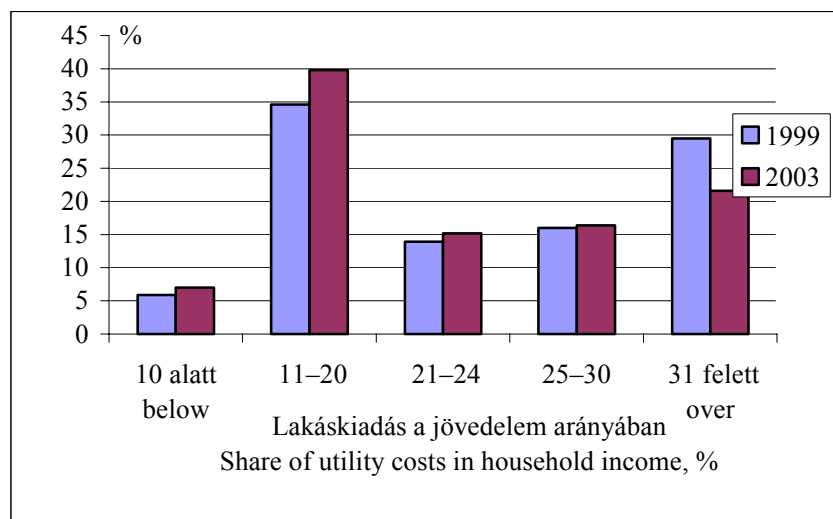
Jövedelmi ötödök <i>Income quintiles</i>	Lakásfenntartási költség, ezer Ft <i>Utility cost, thousand HUF</i>		Lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem %-ában <i>Utility cost in % of household income</i>	
	1999	2003	1999	2003
1.	9,9	15,2	39,1	29,9
2.	13,4	19,4	28,7	25,3
3.	16,6	23,7	25,1	23,4
4.	18,9	27,6	20,9	20,9
5.	22,3	32,1	16,1	15,9
Átlagosan / <i>Average</i>	16,2	23,6	22,1	21,0

Magyarországon ma jelentős azoknak a háztartásoknak a száma, amelyek nem képesek
megfizetni lakhatási költségeiket, illetve ennek érdekében alapvető szükségleteikről kell le-
mondaniuk. A nemzetközi gyakorlat a 25 százalék feletti lakásköltség/jövedelem arányt tekin-
ti elfogadhatatlannak. E hányad feletti mértékben 1999-ben a magyar háztartások 46, 2003-
ban 38 százaléka volt kénytelen erre a célra költeni. A közüzemi díjak, a lakbér, a hiteltörlesz-
tések hátralékainak növekedése is árulkodó. Az 1999-es felmérés szerint a háztartások 7 szá-

kapcsolatos hiteltörlesztések, az ún. egyéb költségek (ingatlanadó, kábeltévé-előfizetés stb.). A telefonköltségeket nem soroltuk ide.

zaléka (253 ezer háztartás) halmozott fel a kérdezést megelőző évben közüzemi díjból vagy/és a lakbérből, közös költségből hátralékot.

7.1. ábra. A háztartások megoszlása a lakáskiadás és a jövedelem aránya szerint, 1999, 2003
Distribution of households by share of utility costs in household income, 1999, 2003



Kérdésünkre, hogy mennyire jelent gondot a lakásfenntartás, általában kisebb-nagyobb megfizethetőségi problémákra utaló válaszokat kaptunk. Mindössze a háztartások 22 százalékának nem okozott ez problémát. Érdekes, hogy a magyar háztartások általában 30 százalék feletti fenntartási kiadás/jövedelem hányad fölött érzik igazán súlyos tehernek a lakásfenntartást.

7.5. tábla. A lakásfenntartás terhei (beleértve az esetleges lakáscélú hiteltörlesztéseket)
Burdens of paying utility costs (included monthly payment of the flat)

Megnevezés <i>Denomination</i>	A válaszolók megoszlása, % <i>Share of data-suppliers, %</i>	Átlagos kiadás/jövedelem arány, % <i>Average ratio of expenditure/income</i>
Mindig nagy megterhelést jelent / <i>It is always a big burden</i>	24,3	34,2
Télen nagy megterhelést jelent / <i>It is a big burden at winter</i>	34,6	30,1
Időnként gondot okoz / <i>Sometimes it is a trouble</i>	19,4	26,8
Általában nem jelent megterhelést / <i>Generally it is not a problem</i>	17,2	24,5
Egyáltalán nem okoz gondot / <i>Not a problem at all</i>	4,5	27,4
Összesen / <i>Total</i>	100	29,4

Amíg a különböző jövedelmi helyzetű háztartások érzékelt terheiben nagy eltérések tapasztalhatók, addig a régiós vagy településtípusonkénti adatok meglehetősen homogének. A

lakások területi elhelyezkedése azért nem okoz eltéréseket, mert a rosszabb lakáskörülmények közt élők (alacsonyabb jövedelműek) kevesebbet fordítanak fenntartásra, és ez kiegyenlíti a fenntartási költség/jövedelem arányt.

7.6. tábla. A lakásfenntartási költség átlaga és aránya
Average and share of utility costs

Megnevezés <i>Denomination</i>	Egy hónapra jutó lakásfenntartási költség, ezer Ft <i>Utility cost per month, HUF</i>	Aránya a nettó háztartási jövedelemből, % <i>In % of net household income</i>	Egy hónapra jutó lakásfenntartási költség, ezer Ft <i>Utility cost per month, HUF</i>	Aránya a nettó háztartási jövedelemből, % <i>In % of net household income</i>
	1999		2003	
<i>Régió / Region</i>				
Budapest	18,2	21,0	27,6	22,5
Pest megye <i>Pest county</i>	17,3	20,3	26,1	22,4
Közép-Magyarország <i>Central Hungary</i>	17,2	19,8	23,2	21,8
Közép-Dunántúl <i>Central Transdanubia</i>	15,4	19,7	23,3	20,5
Nyugat-Dunántúl <i>Western Transdanubia</i>	15,9	21,0	22,5	23,0
Dél-Dunántúl <i>Southern Transdanubia</i>	16,0	22,1	21,7	23,3
Észak-Magyarország <i>Northern Hungary</i>	14,8	20,9	20,5	21,6
Észak-Alföld <i>Northern Great Plain</i>	14,4	22,9	21,8	21,5
Összesen <i>Total</i>	16,2	21,0	23,6	22,1
<i>Település típusa / Type of settlements</i>				
Budapest	18,2	21,0	27,6	22,5
Nagyvárosok <i>County rank towns</i>	17,1	20,4	24,3	22,3
Többi város <i>Other towns</i>	16,0	21,2	22,9	22,3
Község <i>Villages</i>	14,7	21,2	21,2	21,5
Összesen <i>Total</i>	16,2	21,0	23,6	22,1

TÁBLÁZATOK
TABLES

1. A lakott lakások felszereltsége régióként (%)
Share of occupied dwellings supplied with basic amenities, by regions (%)

Megnevezés <i>Denomination</i>	Közép- Magyar- ország <i>Central Hungary</i>	Közép- Dunántúl <i>Central Trans- danubia</i>	Nyugat- Dunántúl <i>Western Trans- danubia</i>	Dél- Dunántúl <i>Southern Trans- danubia</i>	Észak- Magyar- ország <i>Northern Hungary</i>	Észak- Alföld <i>Northern Great Plain</i>	Dél- Alföld <i>Southern Great Plain</i>	Összesen <i>Total</i>
1996								
Vezetékes gáz / <i>Piped gas</i>	79,3	44,8	53,5	36,7	50,0	54,4	67,8	60,4
Hálózati vízvezeték / <i>Public water conduit</i>	92,6	91,2	93,2	87,1	77,5	80,4	80,8	86,7
Házi vízvezeték / <i>Home water conduit</i>	3,4	1,5	0,8	0,5	3,6	1,1	3,0	2,3
Közcsatorna / <i>Public sewage</i>	68,3	47,9	50,1	40,5	37,9	29,7	29,7	47,1
Házi csatorna / <i>Home sewage</i>	28,3	45,7	44,4	48,1	44,0	52,4	55,7	42,8
Csatorna nélküli / <i>Without sewage</i>	3,3	6,4	5,5	11,4	18,1	17,9	14,6	10,2
Vízöblítéses WC / <i>Water Closet</i>	90,0	87,2	87,5	80,5	73,9	74,1	74,3	82,0
Fürdőszoba, mosdófülke / <i>Bathroom</i>	90,9	90,4	90,7	84,9	79,8	80,6	82,3	86,2
1999								
Vezetékes gáz / <i>Piped gas</i>	85,4	58,5	63,4	49,0	64,2	65,1	76,2	70,2
Hálózati vízvezeték / <i>Public water conduit</i>	94,5	95,2	94,8	89,3	80,5	84,4	86,9	89,8
Házi vízvezeték / <i>Home water conduit</i>	2,9	0,7	0,8	0,5	4,6	0,7	2,3	2,1
Közcsatorna / <i>Public sewage</i>	71,9	53,7	61,8	44,5	44,6	34,1	33,8	52,3
Házi csatorna / <i>Home sewage</i>	25,8	41,6	33,5	45,6	40,2	49,8	56,5	39,6
Csatorna nélküli / <i>Without sewage</i>	2,3	4,7	4,8	9,9	15,1	16,1	9,8	8,1
Vízöblítéses WC / <i>Water Closet</i>	90,7	89,0	88,8	81,2	76,9	75,8	78,7	83,9
Fürdőszoba, mosdófülke / <i>Bathroom</i>	91,5	92,0	91,5	86,2	81,8	81,9	86,0	87,7
2003								
Vezetékes gáz / <i>Piped gas</i>	90,1	69,2	66,0	54,3	67,6	76,1	82,3	76,4
Hálózati vízvezeték / <i>Public water conduit</i>	97,4	95,7	94,7	93,5	84,9	89,9	87,6	92,7
Házi vízvezeték / <i>Home water conduit</i>	2,2	2,3	1,2	2,9	5,9	2,1	5,9	3,1
Közcsatorna / <i>Public sewage</i>	81,7	73,9	79,2	56,0	53,0	47,1	44,4	64,8
Házi csatorna / <i>Home sewage</i>	17,5	24,1	16,7	40,0	37,7	44,7	49,1	30,8
Csatorna nélküli / <i>Without sewage</i>	0,8	2,0	4,1	3,9	9,3	8,2	6,4	4,4
Vízöblítéses WC / <i>Water Closet</i>	95,5	95,0	93,0	91,0	85,8	87,6	84,8	91,0
Fürdőszoba, mosdófülke / <i>Bathroom</i>	94,5	95,0	93,5	93,6	87,0	89,3	90,5	92,2

2. A lakott lakások fűtése régióként (%)
Heating system of occupied dwellings by regions (%)

Megnevezés <i>Denomination</i>	Közép- Magyar- ország <i>Central Hungary</i>	Közép- Dunántúl <i>Central Trans- danubia</i>	Nyugat- Dunántúl <i>Western Trans- danubia</i>	Dél- Dunántúl <i>Southern Trans- danubia</i>	Észak- Magyar- ország <i>Northern Hungary</i>	Észak- Alföld <i>Northern Great Plain</i>	Dél- Alföld <i>Southern Great Plain</i>	Összesen <i>Total</i>
1996								
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	22,7	23,5	13,0	15,7	14,1	11,3	8,9	16,6
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	5,4	2,5	4,4	0,8	1,4	1,4	3,0	3,2
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	28,0	34,4	30,6	28,5	29,4	32,5	31,3	30,2
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	28,2	11,1	23,3	14,7	18,9	22,7	31,2	23,1
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelővel <i>Premise heating with other fuels</i>	15,6	28,5	28,7	40,3	36,2	32,1	25,6	26,9
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
1999								
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	22,7	24,9	12,3	15,0	15,1	12,9	9,2	16,9
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	5,1	1,7	4,2	1,4	1,7	0,8	3,7	3,1
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	31,2	39,9	33,1	32,1	35,2	36,1	38,4	34,6
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	31,7	14,2	27,9	20,2	22,2	26,7	31,0	26,4
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelővel <i>Premise heating with other fuels</i>	9,1	19,2	22,3	30,9	25,6	23,4	17,6	18,8
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,2	0,3	0,2	0,4	0,3	0,1	0,1	0,2
2003								
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	24,4	23,1	15,9	17,2	11,0	10,2	10,3	17,3
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	4,8	2,2	5,7	3,6	1,3	0,7	1,1	3,0
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	36,0	42,6	35,3	25,8	32,1	39,2	34,4	35,4
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	27,0	13,3	21,6	21,3	29,0	32,9	34,6	26,6
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelő- vel <i>Premise heating with other fuels</i>	7,7	18,5	21,5	32,0	26,4	17,0	19,6	17,7
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1

3. A lakott lakások felszereltsége településtípus szerint (%)
Share of occupied dwellings supplied with basic amenities, by settlement type (%)

Megnevezés <i>Denomination</i>	Budapest	Megye- székhelyek <i>County seats</i>	Többi város <i>Towns</i>	Községek <i>Rural areas</i>	Összesen <i>Total</i>
1996					
Vezetékes gáz <i>Piped gas</i>	86,1	77,9	56,9	39,1	60,4
Hálózati vízvezeték <i>Public water conduit</i>	98,9	95,3	87,4	74,6	86,7
Házi vízvezeték <i>Home water conduit</i>	0,2	0,8	1,8	4,8	2,3
Közcsatorna <i>Public sewage</i>	87,6	78,8	46,3	8,0	47,1
Házi csatorna <i>Home sewage</i>	11,9	18,0	43,9	72,4	42,8
Csatorna nélküli <i>Without sewage</i>	0,5	3,2	9,8	19,6	10,2
Vízöblítéses WC <i>Water Closet</i>	93,9	93,1	83,0	68,9	82,0
Fürdőszoba, mosdófülke <i>Bathroom</i>	93,1	94,1	87,6	77,1	86,2
1999					
Vezetékes gáz <i>Piped gas</i>	88,4	81,6	66,7	55,9	70,2
Hálózati vízvezeték <i>Public water conduit</i>	98,8	97,6	90,4	79,8	89,8
Házi vízvezeték <i>Home water conduit</i>	0,3	0,4	1,8	4,2	2,1
Közcsatorna <i>Public sewage</i>	88,6	84,7	48,2	16,1	52,3
Házi csatorna <i>Home sewage</i>	10,9	13,7	45,0	66,6	39,6
Csatorna nélküli <i>Without sewage</i>	0,5	1,7	6,8	17,3	8,1
Vízöblítéses WC <i>Water Closet</i>	93,0	94,7	86,0	70,9	83,9
Fürdőszoba, mosdófülke <i>Bathroom</i>	92,3	95,6	90,4	78,5	87,7
2003					
Vezetékes gáz <i>Piped gas</i>	91,7	83,1	75,2	63,7	76,4
Hálózati vízvezeték <i>Public water conduit</i>	99,7	97,5	92,2		92,7
Házi vízvezeték <i>Home water conduit</i>	0,2	1,4	3,3	5,8	3,1
Közcsatorna <i>Public sewage</i>	93,2	87,3	62,1	36,2	64,8
Házi csatorna <i>Home sewage</i>	6,7	11,6	33,1	55,3	30,8
Csatorna nélküli <i>Without sewage</i>	0,1	1,1	4,8	8,5	4,4
Vízöblítéses WC <i>Water Closet</i>	96,5	97,7	90,6	84,2	91,0
Fürdőszoba, mosdófülke <i>Bathroom</i>	94,7	97,4	92,2	87,7	92,2

4. A lakott lakások fűtése településtípus szerint (%)
Heating system of occupied dwellings by settlement type (%)

Megnevezés <i>Denomination</i>	Budapest	Megye- székhelyek <i>County seats</i>	Többi város <i>Towns</i>	Községek <i>Rural areas</i>	Összesen <i>Total</i>
1996					
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	30,2	36,2	14,1	0,5	16,6
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	6,8	4,1	2,8	0,9	3,2
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	20,5	22,7	33,4	37,4	30,2
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	32,4	28,4	22,8	15,4	23,1
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelővel <i>Premise heating with other fuels</i>	10,0	8,6	26,9	45,9	26,9
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1
1999					
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	29,8	37,0	14,1	0,8	16,9
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	6,3	3,7	2,6	1,1	3,1
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	23,9	22,8	38,3	44,3	34,6
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	33,5	30,6	25,9	20,3	26,4
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelővel <i>Premise heating with other fuels</i>	6,2	5,8	19,0	33,2	18,8
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2
2003					
Táv(tömb)fűtés <i>District heating</i>	33,9	35,3	12,9	0,4	17,3
Több lakást fűtő egyedi központi kazán <i>Central heating of a building</i>	6,5	2,8	2,2	1,6	3,0
Egy lakás központi fűtése (cirko-, etázs-) <i>Central heating of a dwelling</i>	25,1	25,9	39,4	43,8	35,4
Egyedi helyiségfűtés gázzal <i>Premise heating with gas</i>	30,0	30,2	26,6	22,3	26,6
Egyedi helyiségfűtés egyéb tüzelővel <i>Premise heating with other fuels</i>	4,4	5,7	18,9	31,8	17,7
Nincs fűtési lehetőség <i>Without heating</i>	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1

5. A lakások fajlagos piaci ára (a regressziós becslés eredménye)
Housing market price per square meter (estimated by regression model)

Régió, településtípus <i>Region, settlement type</i>	1000 Ft/m ²	In percent of			N
		Az országos <i>national</i>	A régiós <i>regional</i>	A településtípusra jellemző <i>settlement type</i>	
		átlag %-ában / <i>average</i>			
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	192	157,7	100,0	–	2 597
Budapest	205	168,8	107,0	–	1 747
többi város / <i>towns</i>	179	147,8	93,7	168,8	476
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	222	182,4	115,7	150,2	107
többi község / <i>other villages</i>	105	86,4	54,8	182,2	267
Közép-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	113	92,9	100,0	–	1 003
megyeszékhely / <i>county town</i>	155	127,9	137,6	111,8	213
többi város / <i>towns</i>	116	95,1	102,4	108,7	351
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	150	123,5	133,0	101,7	90
többi község / <i>other villages</i>	74	61,2	65,8	128,9	349
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	130	107,2	100,0	–	830
megyeszékhely / <i>county town</i>	176	145,3	135,5	127,1	217
többi város / <i>towns</i>	153	126,0	117,5	144,0	245
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	111	91,4	85,2	75,2	117
többi község / <i>other villages</i>	73	59,9	55,9	126,3	251
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	92	75,6	100,0	–	904
megyeszékhely / <i>county town</i>	138	113,3	149,8	99,1	242
többi város / <i>towns</i>	98	80,9	107,1	92,5	300
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	120	98,8	130,7	81,4	36
többi község / <i>other villages</i>	47	38,3	50,7	80,8	326
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	73	59,8	100,0	–	1 017
megyeszékhely / <i>county town</i>	114	93,6	156,5	81,9	232
többi város / <i>towns</i>	75	61,8	103,2	70,5	323
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	103	84,6	141,4	69,7	39
többi község / <i>other villages</i>	45	36,8	61,6	77,7	423
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	76	62,9	100,0	–	1 193
megyeszékhely / <i>county town</i>	132	108,7	172,7	95,0	298
többi város / <i>towns</i>	67	55,0	87,4	62,8	501
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	88	72,5	115,2	59,7	6
többi község / <i>other villages</i>	41	33,8	53,8	71,3	388
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	75	61,7	100,0	–	1 237
megyeszékhely / <i>county town</i>	127	104,9	170,0	91,8	299
többi város / <i>towns</i>	69	56,8	92,0	64,8	519
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	70	57,9	93,8	47,7	41
többi község / <i>other villages</i>	41	33,8	54,8	71,2	378
Ország összesen / <i>Country total</i>	121	100,0	–	–	8 781
ebből: / <i>of which:</i>					
megyeszékhely / <i>county town</i>	139	114,3	–	100,0	1 501
többi város / <i>towns</i>	106	87,5	–	100,0	2 715
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	148	121,5	–	100,0	436
többi község / <i>other villages</i>	58	47,4	–	100,0	2 382

6. A lakások piaci ára (regressziós becslés)
Housing market price per dwelling (estimated by regression model)

Régió, településtípus <i>Region, settlement type</i>	Millió Ft	In percent of			Relatív szórás <i>Variation coefficient</i>
		Az országos <i>national</i>	A régiós <i>regional</i>	A település- típusra jel- lemző <i>settlement type</i>	
		átlag százalékában / <i>average</i>			
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	13,8	148,4	100,0	–	76,6
Budapest	13,4	143,1	96,4	–	72,8
többi város / <i>towns</i>	15,4	165,1	111,2	174,0	86,4
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	22,0	235,4	158,7	146,8	59,3
többi község / <i>other villages</i>	10,3	110,2	74,3	192,9	59,3
Észak-Dunántúl / <i>Central Transdanubia</i>	9,0	96,2	100,0	–	70,5
megyeszékhely / <i>county town</i>	10,9	116,4	121,0	109,3	68,8
többi város / <i>towns</i>	8,7	93,4	97,0	98,4	58,8
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	14,6	156,1	162,3	97,3	69,0
többi község / <i>other villages</i>	6,8	72,8	75,7	127,5	59,5
Magyarország nyugati részén / <i>Western Transdanubia</i>	10,6	113,5	100,0	–	65,1
megyeszékhely / <i>county town</i>	12,4	132,8	117,0	124,8	46,6
többi város / <i>towns</i>	12,2	131,2	115,6	138,3	63,9
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	11,6	124,7	109,9	77,7	69,2
többi község / <i>other villages</i>	6,9	73,5	64,8	128,7	65,1
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	7,6	81,4	100,0	–	73,9
megyeszékhely / <i>county town</i>	9,8	104,5	128,3	98,1	57,1
többi város / <i>towns</i>	8,5	91,2	112,0	96,1	68,4
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	13,2	141,4	173,7	88,2	53,1
többi község / <i>other villages</i>	4,4	46,7	57,4	81,8	67,1
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	6,0	64,7	100,0	–	83,3
megyeszékhely / <i>county town</i>	8,5	91,4	141,3	85,9	83,3
többi város / <i>towns</i>	6,2	66,6	102,9	70,2	62,5
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	11,7	125,6	194,0	78,3	56,4
többi község / <i>other villages</i>	4,0	42,5	65,6	74,3	61,3
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	6,1	65,4	100,0	–	69,3
megyeszékhely / <i>county town</i>	9,5	101,6	155,4	95,4	53,6
többi város / <i>towns</i>	5,8	61,8	94,5	65,1	58,5
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	7,4	78,9	120,6	49,2	42,6
többi község / <i>other villages</i>	3,6	39,0	59,7	68,3	50,5
Észak-alföld / <i>Southern Great Plain</i>	6,0	64,7	100,0	–	69,0
megyeszékhely / <i>county town</i>	9,2	98,4	152,1	92,4	59,2
többi város / <i>towns</i>	5,8	62,1	95,9	65,4	55,4
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	7,1	75,8	117,2	47,3	42,4
többi község / <i>other villages</i>	3,7	39,9	61,6	69,8	56,0
Magyarország összesen / <i>Country total</i>	9,3	100,0	–	–	86,4
ebből: / <i>of which:</i>					
megyeszékhely / <i>county town</i>	9,9	106,5	–	100,0	62,0
többi város / <i>towns</i>	8,9	94,9	–	100,0	90,5
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	15,0	160,4	–	100,0	72,8
többi község / <i>other villages</i>	5,3	57,1	–	100,0	76,5

7. Az egy lakásra jutó lakásfenntartási költség átlaga és a háztartási jövedelemhez viszonyított aránya

Monthly utility cost per dwelling and its share in household income

Régió, településtípus <i>Region, settlement type</i>	Havi átlagos lakásfenntartási költség (1000 Ft) <i>Monthly utility cost</i>	A lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem arányában (%) <i>Monthly utility cost per household income</i>
Közép-Magyarország / <i>Central Hungary</i>	25,2	19,3
Budapest	25,8	19,6
többi város / <i>towns</i>	24,3	19,4
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	26,5	18,5
többi község / <i>other villages</i>	21,8	17,2
megyeszékhely / <i>county town</i>	23,6	17,8
többi város / <i>towns</i>	22,1	19,3
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	21,5	18,6
többi község / <i>other villages</i>	19,5	17,9
Nyugat-Dunántúl / <i>Western Transdanubia</i>	21,3	18,0
megyeszékhely / <i>county town</i>	22,2	17,0
többi város / <i>towns</i>	23,0	18,6
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	20,8	17,0
többi község / <i>other villages</i>	19,2	18,9
Dél-Dunántúl / <i>Southern Transdanubia</i>	20,6	19,2
megyeszékhely / <i>county town</i>	23,6	19,4
többi város / <i>towns</i>	22,3	19,8
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	20,3	19,6
többi község / <i>other villages</i>	16,7	18,3
Észak-Magyarország / <i>Northern Hungary</i>	19,9	20,4
megyeszékhely / <i>county town</i>	21,1	18,6
többi város / <i>towns</i>	19,8	20,5
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	26,0	24,7
többi község / <i>other villages</i>	18,8	21,1
Észak-Alföld / <i>Northern Great Plain</i>	18,6	19,0
megyeszékhely / <i>county town</i>	21,2	18,1
többi város / <i>towns</i>	18,8	19,1
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	17,3	18,3
többi község / <i>other villages</i>	16,3	19,7
Dél-Alföld / <i>Southern Great Plain</i>	19,8	20,8
megyeszékhely / <i>county town</i>	22,0	21,0
többi város / <i>towns</i>	18,7	19,3
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	24,2	24,4
többi község / <i>other villages</i>	19,2	22,7
Ország összesen / <i>Country total</i>	21,7	19,3
ebből: / <i>of which:</i>		
megyeszékhely / <i>county town</i>	22,2	18,7
többi város / <i>towns</i>	21,1	19,4
község vonzáskörzetben / <i>village in agglomerating areas</i>	23,3	19,1
többi község / <i>other villages</i>	18,7	19,4

A lakásfenntartási költségek nem tartalmazzák a hitelek törlesztésével kapcsolatos kiadásokat és a telefonköltséget.

MÓDSZERTAN *METHODOLOGY*

MINTAVÁLASZTÁS *SAMPLE DESIGN*

A felkeresett lakások címeit a 2001. évi népszámlálás címállományából választottuk. Kijelölésük a következők szerint történt. Az ország településeit régióként nyolc nagyság szerinti, ezeken belül négy fejlettségi kategóriába soroltuk. A települések nagyságát a 2003. január 1-i lakásszám alapján határoztuk meg, a településfejlettségi mutató pedig egy komplex mutatórendszer, melyet számos ismerv együttes figyelembevételével a KSH Területi statisztikai osztályán alakítottak ki. Az így kapott mátrix $7(\text{régiók}) \times 8(\text{településnagyság}) \times 4(\text{fejlettség}) = 112$ cellát tartalmazott, melyekben valamennyi magyarországi települést el lehetett helyezni. (Bizonyos cellák üresen maradtak, másokat a szomszédos cellákkal összevontuk, mert pl. a közép-magyarországi régióban nincs kifejezetten alacsony fejlettségű kistelepülés.)

A felvételben szükséges mintaelemszámot ezután cellánként, az ott található lakások számával arányosan állapítottuk meg. Azokat a településeket, melyek lakásszáma meghaladta a 8200-at, önreprezentálónak tekintettük, vagyis valamennyi ezt meghaladó méretű település szerepelt a mintában, mégpedig lakásszámával arányos mintaelemszámmal. (Budapest minden kerülete egy-egy önreprezentáló egység volt.) Az ennél kisebb települések köréből valamennyi cellában kijelöltünk egyet vagy többet az összeírásra. Ezeken a településeken a kijelölt mintaelemszám a kategóriába tartozó valamennyi település lakásszámával volt arányos. (Elvben a felvételt úgy terveztük meg, hogy az eredmények régiószinten legyenek reprezentatívak, a KSH megyei összeíróhálózatának egyenletes terhelése érdekében azonban ennél finomabb felosztást alkalmaztunk és lényegében az egyes megyék szintjén is arányos mintát alakítottunk ki.)

További követelmény volt a mintával szemben, hogy az új építésű lakásokról elemezhető elemszám álljon rendelkezésre. Ennek érdekében ezeket felülreprezentáltuk a mintában. Ezáltal egy újabb rétegzési szempontot is figyelembe kellett venni, vagyis lényegében a 112 cellát tartalmazó mátrixot megkétszereztük. A szükséges teljes körű adatok a folyamatos építési statisztikából településenként rendelkezésre álltak, míg a címeket az építési év népszámláláskor összeírt adatai alapján tudtuk szétválasztani új és régi lakásokra. Újnak tekintettük az 1998-ban vagy később épült lakásokat. (Kisebb pontatlanságot jelentett, hogy a népszámlálási címlista a 2001. februári állapotot tükrözte. Ugyanakkor az a népszámlálási gyakorlat, mely szerint minden lakható épületet összeírnak, függetlenül attól, kapott-e használat-

bavételi engedélyt, számunkra kedvező volt, hiszen sok lakás, mely az építési statisztikában csak 2001-ben, esetleg még később jelentkezik, már szerepel a népszámlálásban.)

A FELVÉTEL SZERVEZÉSE *ORGANISATION OF THE SURVEY*

Miután cellák szerint megállapítottuk az összeírandó lakások számát és ezeket a címeiket szétszorttuk a felvételbe bevont 315 településen, a kijelölt címeiket településenként két azonos nagyságú csoportba soroltuk. Ezekben az összeírók felkeresési és összeírási feladata eltérő volt. Az egyikben – *A* minta – minden lakást összeírtunk, míg a *B* minta címeit az összeírók felkeresték, felvettek egy szűrőkérdőívet, és csak akkor töltötték ki a teljes kérdőívet, ha az adott lakásban valamilyen érdeklődésre számot tartó esemény történt: a lakók 1996 óta költöztek be, felújítást végeztek, vagy a közeljövőben el szeretnének költözni. A kijelölt címek szétszortása során ügyeltünk arra, hogy az új lakások is egyenlő mértékben kerüljenek a két mintába, így arra lehetett számítani, hogy az általunk kiemelt lakásemények (költözés, felújítás, várható lakásváltoztatás) ugyanolyan valószínűséggel fordulnak elő a minta mindkét (*A* és *B*) felében.

A felvétel során az összeírók 16 548 lakás kerestek fel. A felkeresés eredménye a következő volt:

	Lakásszám	Arány (%)
Sikeres felkeresés	11 976	72,4
Üres lakás	870	5,3
Nem lakásként használt	278	1,7
Tartós távollét	1 259	7,6
Megtagadás	1 611	9,7
Egyéb okok	554	3,3
Összesen	16 548	100,0

Minden felkeresett lakásról kitöltötték az ún. felkeresési naplót, a későbbiekben ezek adatait is rögzítették. Ennek köszönhetően rendelkezésünkre állt egy olyan adatállomány, mely valamennyi felkeresett lakásról tartalmazott egy rekordot, függetlenül attól, hogy kitöltöttek-e róla lakáskérdőívet. Ennek az adatbázisnak a segítségével lehetett elvégezni a súlyozás első menetét, hiszen az itt található lakott, nem lakott és üres lakások rekordjainak száma adta a súlyozási képlet (lásd következő pont) „*n*” értékét. Ugyancsak innen tudtuk, mennyi az olyan lakott lakás, melyről a *B* mintában nem kellett kérdőívet felvenni.

SÚLYOZÁS
WEIGHTING

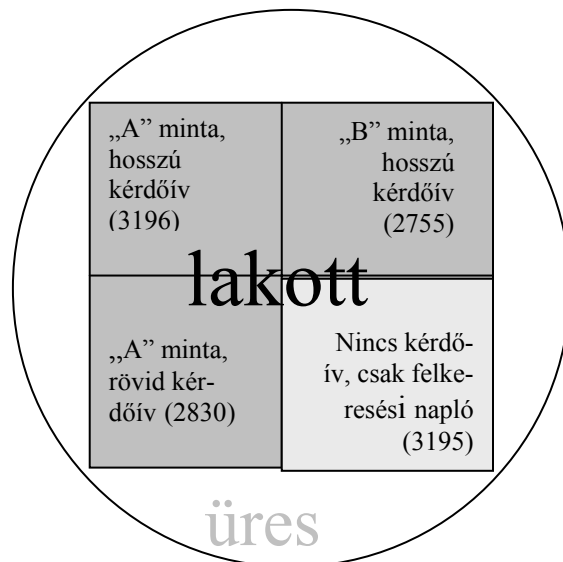
A súlyozáskor a lakott és a nem lakott lakások számából indultunk ki. A szorzók kiszámítása a következő képlet szerint történt:

$$\frac{N}{n} = \frac{\text{továbbvezetett lakásállomány 2003. jan.1.}}{\text{sikerés felvétel + üres lakás + nem lakás céljára használt lakás}}$$

A súlyozáskor kulcsfontosságú volt, hogy az *A* mintában (ahol tehát minden lakást összeírtak) pontosan meghatározzuk, melyek azok a lakások, amelyekben volt valamilyen kiemelt esemény. Ezeket tehát akkor is összeírták volna, ha a *B* mintába kerülnek. Az ilyen kérdőíveket nevezzük a továbbiakban hosszú kérdőívnek, míg azokat, amelyeket a *B* mintában össze sem kellett volna írni, rövid kérdőívnek.

Az összeírást úgy terveztük meg, hogy abból az üres lakások számára vonatkozó becslés is előálljon. Ennek megfelelően sikeres felvételnek tekintettük, ha a lakásról az összíró megtudta, hogy az nem lakott vagy nem lakáscélra használják. Az ilyen címek helyett nem kellett pótcímet választani.

Mindezt figyelembe véve az eredményesen felkeresett 13 124 lakás (*n*) mintaösszetétele a következő lett:



Első lépésben a teljes lakásállomány (üres+lakott) súlyait számoltuk ki. A fenti képletet a mintaválasztáskor alkalmazott rétegzésnek megfelelő csoportokban alkalmaztuk, vagyis a mintaválasztásnál figyelembe vett 7 (régió) x 8 (településnagyság) x 4 (fejlettségi szint) x 2 (régi-új, 1998 óta épült lakás) = 448 cellában egyenként meghatároztuk a N/n hányadost. (Ez

meglehetősen finom osztályozás, ezért egy-egy rétegbe viszonylag kevés összeírandó lakás esett. Ezért, mint később látni fogjuk, a megvalósult összeírt elemszámnak a tervezettől való már kisebb elmaradása is kiugróan magas súlyokat eredményezhet egyes rétegekben.)

A teljes lakásállomány súlyozása

Most a súlyozásnál ugyanezeket a N értékeket vettük figyelembe a már korábban kialakított rétegekben. Bár kitöltött kérdőív nincs sem az üres lakásokról, sem a B minta „ki nem szűrt” lakásairól, ebben az első lépésben támaszkodhattunk a felkeresési naplók rögzített adatállományára, ahol minden lakást képvisel egy rekord. A N/n hányadosok értékeivel felsúlyozva ezt az adatállományt, megállapítható a nem lakott lakások felvételből becsülhető száma. Eszerint 362 ezerre tehető az üres lakások száma, ebből 274 ezer nem lakott, 88 ezer pedig nem lakásként használt.

A lakott lakások súlyai

A teljes állományból leválogatva a lakott lakásokat, előállt a lakott állomány száma is: 3742 ezer. Ez 20 ezerrel több, mint a 2001-es népszámlálási eredmény.

A lakott lakásokat 11 976 rekord képviseli, ezek közül azonban 3196 mögött nincs kitöltött kérdőív – ezek a B minta nem létező rövid kérdőívei. Ezeknek az eseteknek a súlyait tehát át kellett adni az A minta rövid kérdőíveinek. Ez úgy történt, hogy az A minta rövid kérdőíveit újrásúlyoztuk, ezúttal már csak a felvétel belső megoszlására, nevezetesen az A mintában talált rövid kérdőívek számára támaszkodva. Ekkor ugyanis N az adott rétegbe tartozó összes lakás felszorozott száma (tehát az első körben elvégzett súlyozásból származó adat) volt, n pedig a valóban kitöltött lakáskérdőívek száma. Az A minta rövid kérdőíveinél ezzel a N/n hányadossal helyettesítettük az első körben megállapított súlyokat.

Személyi súlyok

A kialakított súlyozási rendszer kontrolljának is tekinthető, ha kiszámítjuk a személyi állomány súlyait és az ebből következő népességszámot. A személyi súly a lakásokban összeírt személyek száma és a súly szorzataként áll elő. Az ennek alapján számított népességszám 9760 ezer.

A súlyszámok főbb jellemzői

A súlyok átlaga 506. Ettől az átlagtól nagy eltéréseket tapasztalunk mindkét irányban. Az alacsony szorzók a hosszú kérdőívekre és az új lakásokra jellemzőek, míg a magasabbak többnyire az *A* mintabeli rövid kérdőíveknél jelentkeznek. Ugyancsak magas súlyok fordulnak elő azokban a megyékben, ahol a településszerkezetből adódóan bizonyos települések elvértve fordulnak elő. Itt eleve kevés lakcímet jelöltünk ki, így már néhány meghíúsulás is megnöveli a szorzószámok értékét.

Megyék	Átlag	Minimum	Maximum
Budapest	514,11	185,69	683,23
Baranya	485,53	69,00	800,24
Bács-Kiskun	534,34	37,13	839,14
Békés	508,14	37,13	839,14
Borsod-Abaúj-Zemplén	516,14	52,67	866,54
Csongrád	471,42	37,13	1310,88
Fejér	502,26	77,75	915,99
Győr-Moson-Sopron	519,81	154,80	792,22
Hajdú-Bihar	537,14	104,83	1009,11
Heves	540,76	79,33	866,54
Komárom-Esztergom	538,65	122,09	915,99
Nógrád	475,33	79,33	866,54
Pest	536,10	52,67	1133,87
Somogy	456,64	54,33	800,24
Szabolcs-Szatmár-Bereg	520,33	104,83	1009,11
Jász-Nagykun-Szolnok	488,13	104,83	1009,11
Tolna	435,00	54,33	800,24
Vas	502,18	88,00	922,30
Veszprém	391,94	87,00	816,69
Zala	501,32	88,00	922,30
	506,35	37,13	1310,88

A súlyszámok átlaga a rövid kérdőíveknél 700, a hosszú kérdőíveknél 300 körül alakul.

Megnevezés	Átlag	Minimum	Maximum
Rövid kérdőív (<i>A</i> minta)	688,77	256,54	1310,88
Hosszú kérdőív (<i>A</i> és <i>B</i> minta)	317,41	37,13	615,00

A 2003. ÉVI LAKÁSFELVÉTEL MUTATÓINAK MINTAVÉTELI HIBÁI SAMPLING ERROR OF THE 2003 HOUSING SURVEY

A hibaszámítás a mintavételi tervben szereplő rétegekre, valamint az azokból kiválasztott ún. elsődleges mintavételi egységekre épül. A rétegzés alapján a felvétel egyes kiválasztott adatainak a szórását – más néven standard hibáját – célszerűen az ún. rétegzett

jackknife-módszerrel lehetett becsülni. Az eljárás ún. pszeudobecsléseken alapul: minden rétegre vonatkozóan annyi pszeudobecslést lehet végezni, ahány elsődleges mintavételi egységet tartalmaz a szóban forgó réteg, és pedig úgy, hogy esetenként az elsődleges mintavételi egységek közül elhagyunk egyet-egyet. A szóban forgó mutató értékének a mintától függő ingadozását az adott rétegre vonatkozóan a pszeudobecsléseknek 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 százalékos megbízhatósági szinthez tartozó mintavételi hibákat határoztunk meg.

Mutató	Megoszlás	Abszolút hiba (+/-)	Relatív hiba (+/-)
Településtípus			
Budapest	20,6	0,3	1,4
Megyeszékhely	17,8	0,3	1,9
Többi város	30,0	0,5	1,6
Község	31,6	0,4	1,4
A lakás tulajdonosa			
Magánszemély	95,0	0,4	0,4
Önkormányzat	4,1	0,4	8,8
Más jogi személy	0,8	0,2	19,5
A lakáshasználati jogcím			
A lakók a lakás tulajdonosai	88,0	0,6	0,7
Haszonélvező, a tulajdonos rokona	4,2	0,4	9,4
Önkormányzati bérlakás	4,0	0,4	9,1
Magánszemélytől bérelt lakás	2,5	0,2	9,8
A lakás magántulajdonú, lakói szivességi lakók	0,5	0,1	23,6
Szolgálati lakás	0,9	0,2	19,1
Szobaszám			
1	8,5	0,5	6,2
2	40,7	0,9	2,3
3	34,5	0,9	2,6
4	11,2	0,6	5,3
5	3,7	0,4	9,8
6	1,1	0,2	16,8
Komfortosság			
Összkomfortos	54,3	0,9	1,7
Komfortos	34,8	0,9	2,5
Félkomfortos	3,1	0,3	11,0
Komfort nélküli	6,4	0,5	7,5
Szükség- és egyéb lakás	1,4	0,2	16,0

A BECSLÉSI ELJÁRÁSOK ISMERTETÉSE
DESCRIPTION OF ESTIMATION METHODS

A lakásérték becslése

A 2003-as kérdőíves vizsgálat alapján rendelkezünk a megkérdezettek saját lakásuk értékére vonatkozó becslésével. Ennek és a lakásokra és környezetükre vonatkozó információk segítségével készítettük el a lakásérték regressziós becslőfüggvényét. A megkérdezett 8781 lakó közül 6624-en adtak meg adatot. A modellben független változóként figyelembe vett kérdéseknél a válaszmegtagadás elenyésző mennyiségű volt.

A magyarázó változókat három csoportba soroltuk: településszintű változók, épületszintű változók és lakásszintű változók. A változócsoportokra külön-külön és együttesen is hagyományos és logaritmikusan regressziós függvényt is illesztettünk. Több kísérlet után úgy találtuk, hogy a függő változó természetes alapú logaritmusát beépítő lineáris regresszió illeszkedett legjobban a megfigyelésekhez. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. Mivel ez az eljárás eltért az 1999-es felvétel feldolgozásakor, az akkori lakásárak számításához használt módszertől, a regressziós becslést az 1999-es adatállományon is megismételtük. A két időpont adatainak összehasonlításakor ezeket az értékeket vettük figyelembe, így kizárható, hogy számítási, módszertani okok is befolyásolják az árak alakulására vonatkozó megfigyeléseinket.

A modell együttthatói ($R^2=0,896$)

	B	sig.
Konstans	-0,52416	0,000
Településfejlettségi mutató, folyamatos	0,272123	0,000
Összes lakás-alapterület, m ²	0,006387	0,000
Hiányos közművesítettség	-0,33895	0,000
Tartozik garázs a lakáshoz	0,104002	0,000
Cirkofűtés	0,094095	0,000
Az épület tatarozásra szorul	-0,08083	0,000
Közép-Magyarország régió	0,23711	0,000
Vályogfalazat	-0,13046	0,000
Budapesti elit kerületek	0,648331	0,000
Magas lakásár-növekedés a környéken	0,118525	0,000
Nagy lakás (140 m ² v. több)	-0,2257	0,000
Közép-Dunántúl régió	0,167116	0,000
Szobaszám	0,039565	0,000
Családi ház	0,048065	0,009
A lakás vizesedik	-0,1061	0,000

(folytatás)
 B sig.

Falusias környék, tanya	-0,13665	0,000
Panelház	-0,08098	0,000
Közép-Dunántúl régió	0,074509	0,000
Helyiségfűtés szénnel, fával, villannyal	-0,14624	0,000
Kislakás	-0,166	0,000
Budapesti átmeneti kerületek	0,289947	0,000
Van terasz	0,069091	0,000
1990 óta épült	0,140925	0,000
Budapesti belső kerület	0,276438	0,000
Két fürdőszobás	0,094648	0,000
Van pince	0,053598	0,000
Az épület szigetelésre szorul	-0,04506	0,001
Észak-Alföld régió	-0,16543	0,000
Észak-Magyarország régió	-0,13076	0,000
Dél-Alföld régió	-0,11031	0,000
Megyeszékhely	0,150856	0,000
Távfűtés	-0,04029	0,046
1960–89 között épült	0,051461	0,000
Ötemeletes vagy magasabb lakótelepi épület	-0,2084	0,000
Négyemeletes lakótelepi épület	-0,17725	0,000
Városi bérház	-0,11627	0,000
Villanegyed	-0,09729	0,001
Nem agglomerációba tartozó város	0,0623	0,000
Agglomerációs város vagy község	0,120609	0,000
Budapest külső kerülete	0,108211	0,003
Az épület fűtési rendszere elavult	-0,03269	0,039

A háztartási jövedelmek becslése

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

A bevallott háztartási jövedelmek alapján lineáris regressziós becslőfüggvény készült, amely a háztartás egészének jövedelmét egy összegben becsülte újra. Ezzel a hiányzó értékekre is előállíthatunk jövedelemit adatot. (A becslőfüggvény kialakításánál figyelembe vett változóknál nem fordult elő megtagadás.)

A modell függő változója a háztartási jövedelem természetes alapú logaritmus volt. A jövedelem becsléséhez minden kereső háztartástaghoz (még személyi szinten) hozzárendeltük az arra a (FEOR-kód szerint azonosított) foglalkozásra jellemző kereseti átlagot (a figyelembe vett adatok a KSH 2002-es adatai, a közalkalmazottaknál az ott szereplő értéket 35 százalékkal növeltük, mert ez még nem tartalmazta a fizetésemeléseket). A keresők esetében azután összegeztük az átlagos béreket, és így meglehetősen jó becslést kaptunk munkajövedelmeikre.

A modellben ez folyamatos változóként szerepel, amely önmagában az összes szórás 69 százalékát magyarázta. A felvételben szereplő változókból dummy-változókat képeztünk, és azokat használtuk fel a becslőfüggvényben. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. A bevallott jövedelmek átlaga (súlyozva) 108 ezer Ft, a becsült jövedelmek átlaga 112 ezer Ft lett. A modell jól illeszkedett a megfigyelésekhez ($R^2=0,860$).

A leírt módon előállt becslés eredménye alacsonyabb, mint a Háztartási költségvetés felvétel (HKF) 2002. évi eredménye, ennek ellenére a háztartások relatív jövedelmi pozíciójának mérésére alkalmasnak tekintjük. Így ahol jövedelmi ötödök szerinti adatokat mutatunk be, a besorolás alapja mindig ez a számított jövedelemérték. Ugyanakkor az olyan makro-szintű összegzésnél, mint pl. a lakásérték/jövedelem hányados, a pontosabb becslés érdekében a HKF rendelkezésünkre álló 2002-es adatával számoltunk.

A modell együtthatói

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

BRIEF SUMMARY OF METHODOLOGY

The Housing Survey of the Hungarian Central Statistical Office was accomplished in May–June in 2003. The sample size was 16 500 of which in 12 900 dwellings the survey was successful. However, the whole interview was not taken in every „successful” cases. In order to reduce expenses, the sample was divided into two (equal) parts. In the first subsample every household was interviewed. In the second part of the sample we asked respondents to answer the detailed questionnaire only if they had moved in or had done major renovation in their dwelling since 1996, or if they had some plans to move to another dwelling in the near future. In order to select households for the longer interview, a brief filter-questionnaire was filled used in the second subsample. By the end of the survey, altogether 8 800 detailed questionnaires were filled in.

The database of the 2001 year Census was used for sample selection. Units of selection were dwellings. For sample selection we stratified the sample by regions, settlement size and level of development. Settlements with more than 8200 dwellings were self-representing, otherwise one settlement represented a group of others belonging to the same region, size and development category. Eventually the sample size was estimated on the basis of the 2003 year housing stock data of the represented settlement or group of settlements. The problem, that the available data stock did not cover dwellings that were built after the date of the Census required further minor correction of the sample: the lack of these dwellings was counterbalanced by the over-representation of dwellings built in 1998-2001.



KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL
TÁRSADALOMSTATISZTIKAI FŐOSZTÁLY
 Nyilvántartási szám: 2008 / 03

Megye

Település

Számlálókörzet

Lakássorszám

Válaszadó sorszáma

A válaszadás önkéntes!
Az adatgyűjtés statisztikai célra történik!

LAKÁSVISZONYOK 2003

Minta Alap/ pótcím Összeíró
 (1) A minta (1) Alapcím
 (2) B minta (2) Pótcím

A kérdőív ellenőrzésének eredményei

Fejezet	Feltétel	Ellenőrizve
I.	az összes kérdés értelemszerűen	
II.	1. kérdésben 4 vagy több → 2 – 10. kérdés kitöltött <input type="checkbox"/> minden esetben: 11 – 12. kérdés kitöltött	<input type="checkbox"/>
III.	az összes kérdés értelemszerűen	
IV.	2. kérdésben igen válasz → 3 – 7. kérdés kitöltött <input type="checkbox"/>	
V.	3. kérdésben 2 a kód → 5–16. kérdés kitöltött <input type="checkbox"/>	
VI.	az összes kérdés értelemszerűen	
VII.	2 – 4. kérdés kitöltött → 5 – 7. üres, 8. kitöltött <input type="checkbox"/> 2-4. üres → 5 – 8. kitöltött (kiv:1/b kódja 00)	<input type="checkbox"/>
VIII.	az összes kérdés értelemszerűen	
IX.	az összes kérdés értelemszerűen	

2003. május

FELKÉRÉS A VÁLASZADÁSRA

Ezt a kérdőíves felmérést a Központ Statisztikai Hivatal Társadalomstatistikai főosztálya végzi. Vizsgálatunk célja a családok lakásviszonyainak (pl. a lakások minőségének, a fenntartás költségeinek) megismerése, továbbá az, hogy milyen tényezők befolyásolják a különböző társadalmi csoportokba tartozók lakásváltoztatási terveit, elképzeléseit, lehetőségeit.

Ennek érdekében 2003 tavaszán országosan mintegy 12 000 háztartást keresünk fel.

Az eredményeket szakembereink sokféleképpen fogják hasznosítani. Kutatásunk egyik legfőbb célja, hogy hiteles képet adjunk a magyarországi lakásállomány állapotáról, a családok lakáskörülményeiről, terveiről, annak érdekében, hogy a kormány 2004-ben elkészülő új lakáskonceptiója valóban a helyzet javulását szolgálja.

Szeretnénk, ha e célok megvalósítását Ön is elősegítené azzal, hogy részt vesz a felmérésben. Az adatok összeírása név nélkül történik, és a kérdőívek feldolgozása csak összesített eredményeket tartalmaz.

Az Ön címét a 2001-es Népszámlálás címjegyzékéből véletlenszerűen választottuk ki. Az adatok statisztikai összesítése és feldolgozása a személyiségi jogok védelmét szolgáló törvények és egyéb jogszabályok szigorú betartásával történik.

A kérdés időtartama: kb. 40 perc

KÉRDEZÉSTECHNIKAI ALAPELVEK

- _____ A vonal jelentése, hogy eddig olvassuk fel a kérdéseket. Az alatta levő részt nem olvassuk fel, csak jelöljük a válaszokat.
- (9) (99) (9999) Nem tud az adott kérdésre válaszolni. Annál a kérdésnél is alkalmazható, ahol nincs feltüntetve, ha ezt az utasítás nem tiltja.
- (8) (88) (8888) Az adott kérdésre nem kíván válaszolni. Annál a kérdésnél is alkalmazható, ahol nincs feltüntetve, ha ezt az utasítás nem tiltja.
- Válasz után tovább a jelzett kérdésre.
- Ebben a keretben valamilyen kérdezési utasítás szerepel.
PI.: TÖBB VÁLASZ IS LEHET!
- A "HA..." –val kezdődő kérdéseknél, ha a kérdezettre nem vonatkozik, a kódnégyzet üresen marad.
- A kétjegyű kódokat kérjük jobbra zártan rögzíteni!
- A több válaszra lehetőséget adó kérdéseknél az egész kérdésre adott nemleges választ az első válasz helyén kell jelölni 0, 00 kóddal.

I. A LAKÁS ALAPADATAI

1. Kinek a tulajdonában van a lakás?

- (1) magánszemély
 (2) önkormányzat
 (3) más jogi személy (gazdasági szervezet, egyház, egyesület, alapítvány stb.)

2. A lakás használatának jogcíme

- (1) az itt lakó személy(ek) a lakás tulajdonosai
 (2) hasznélvezői, illetve a tulajdonos rokonai
 (3) önkormányzati bérlakás
 (4) magánszemélytől bérelt lakás
 (5) a lakás magántulajdonú, lakói szívességi lakók
 (6) szociálai lakás

3. A lakás építésének éve

- | | |
|------------------------|------------------------|
| (1) 1900 előtt | (7) 1980 – 1989 között |
| (2) 1900 – 1919 között | (8) 1990 – 1998 között |
| (3) 1920 – 1944 között | (9) 1999 – ben |
| (4) 1945 – 1959 között | (10) 2000 – ben |
| (5) 1960 – 1969 között | (11) 2001-ben |
| (6) 1970 – 1979 között | (12) 2002-ben |

Ha a lakók nem tudják,
becsüljük meg!

4. A lakás falazata

- | | |
|---|-----------------------------|
| (1) téglá, kő, kézi falazóelem | (5) vályog, alapozás nélkül |
| (2) kőzép- vagy nagyblokk, öntött beton | (6) fa |
| (3) panel | (7) egyéb |
| (4) vályog, alapozással | |

5. A lakás vízellátása

- (1) hálózati
 (2) házi vízvezetékéből
 (3) nincs a lakásban vezetékes víz

6. A lakás csatornázottsága

- (1) közcsonna
 (2) házi csatorna
 (3) nincs csatorna

7. Van a lakásban vízőblítékes WC? (a lakásban található WC-k száma, db (0) nincs)

van, külön helyiségben, db
 van, a fürdőszobában, db

8. A lakás fűtése

- | | |
|--|--|
| (1) távfűtés | (4) cirkofűtés, etázsűtés más fűtőanyaggal |
| (2) több lakást fűtő központi kazánnal | (5) helyiségűtés gázzal (konvektor) |
| (3) cirkofűtés, etázsűtés gázzal | (6) helyiségűtés más fűtőanyaggal |
| | (7) nincs fűtés |

Többféle fűtés esetén a
szobák fűtését kérjük!

9. A lakás helyiségei (0) nincs ilyen helyiség

12 m²-nél kisebb szoba

 db

konyha

 db

12–17 m²-es szoba

 db

főzőfülke

 db

17 m²-nél nagyobb szoba

 db

fürdőszoba, mosdófülke

 db

a szobák összes alapterülete

 m²

a lakás összes alapterülete

 m²

10. Tartozik-e a lakáshoz?(0) *nem* (1) *igen*

terasz, erkély, loggia

garázs

pince

szauna, kondíterem

tároló, mosókonyha

11. Előfordulnak-e az alábbi problémák a lakásban?(0) *nem* (1) *igen*

vizesedés

penészedés

rossz természetes megvilágítású szoba

12. Előfordult-e a környéken az elmúlt évben(0) *nem* (1) *igen, egyszer* (2) *többször* (9) *nem tudja*

betörés

autólopás

rongálás

rendőrségi beavatkozás

II. AZ ÉPÜLET ADATAI**1. Hány lakás van az épületben?**

1 – 3 lakásos épület →11-re!

2. Ha az épületben 4 vagy több lakás van:**a) Hány emeletes az épület?****b) Hányadik emeleten van a lakás?***em. (00) fszt. (31) alagsor, pince, szuterén***c) Van az épületben lift?**(0) *nem* (1) *igen***d) Önkormányzati lakások száma az épületben:***db (00) nincs (80) van, de nem tudja mennyi***e) Az épület társasház (lakásszövetkezet)?**(0) *nem* (1) *igen, társasház* (2) *igen, lakásszövetkezet* **nem →11-re!****3. Van-e a társasháznak külön közös képviselője ?**(1) *igen a gondnok, házmester*(2) *igen, egy lakó*(3) *van, nem itt lakó magánszemély*(4) *igen, megbízással végzi egy szervezet**(IKV vagy ebből alakult cég, más magáncég)*(5) *nincs közös képviselő*(8) *nem tudja*(9) *nincs válasz***4. Volt-e a társasháznak bevétele a lakók rendszeres egyéni befizetésein kívül (közös költség, felújítási alap) az elmúlt három évben?**

Két válasz adható!

(0) *nem volt*(1) *van, reklámfelület eladásából, bérbeadásából*(2) *van lakás, tetőtér bérbeadásából*(3) *üzlethelyiség, garázs bérbeadásából*(4) *banki befektetések kamataiból*(5) *önkormányzati támogatásból, pályázatból*(6) *egyéb forrásból*(8) *nem tudja***5. Van olyan lakó, aki rendszeresen nem fizeti a közös költséget?**(00) *nem* *igen...* **Ha igen, hány lakó az elmúlt évben?** *lakó*(80) *nem tudja, hogy van-e* (88) *tudja, hogy van, de nem tudja, hányan* (99) *nincs válasz*

6. Mi történik akkor, ha nem tervezett sürgős javítási karbantartási, korszerűsítési feladat merül fel?

- (1) elsősorban a felújítási alaphól vagy egyéb bevételből fedezik (8) nem tudja (9) nincs válasz
- (2) a lakóknak be kell fizetni a tulajdoni aránynak megfelelő összeget

Ha rendkívüli befizetésre van szükség, mindenki befizeti a rá jutó részt? (0) nem (1) igen (8) nem tudja (9) nincs válasz

7. Van-e mód a működtetéssel kapcsolatos feladatok rendszeres megbeszélésére, a közös költség változtatásával kapcsolatos szavazásra, rendkívüli javításokkal összefüggő döntések meghozatalára?

- (1) csak évente egyszer a közgyűlés idején
- (2) igen rendszeresen, amikor valamilyen probléma felmerül
- (3) nincs, a közgyűlés többnyire működésképtelen

8. Véleménye szerint a lakók hajlandók lennének-e magasabb közös költséget fizetni annak érdekében, hogy a sürgős felújítási munkákat azonnal elvégezzék?

- (1) a házból senki sem
- (2) a lakók egy kis hányada
- (3) a többség
- (4) minden lakó (8) nem tudja (9) nincs válasz

9. Ön szerint mi jellemzi a társasházuk működését?

- (1) jól működik, a berendezések és a közművek folyamatosan működnek, a problémákat gyorsan megoldják
- (2) kisebb zökkenőkkel működik
- (3) csak az akut problémák megoldására van pénz, nincs állagmegóvás, az épület állapota folyamatosan romlik
- (4) a társasház működésképtelen, meghibásodás esetén hosszú ideig nem működnek egyes közművek, berendezések
- (8) nem tudja (9) nincs válasz

10. Tudja-e, hogy a panel-lakóépületek energiatakarékos felújítására, korszerűsítésére kétharmad arányban állami és önkormányzati támogatás vehető igénybe, amennyiben a lakók a költségek egyharmadát kifizetik?

(0) nem (1) igen

Csak panelházban lakóktól kérdezzük !

Ha igen: az önök épületében ez szükséges lenne-e? (0) nem (1) igen

Mindenkitől kérdezzük!

11. Megítélése szerint milyen az épület műszaki állapota?

- (1) az épület 1990 óta épült vagy azóta teljesen felújították, nincs problémája
- (2) az épület elfogadható állapotú, nincs műszaki problémája
- (3) van valamilyen probléma az épület állapotával, mégpedig (VÁLASZLAP!) (0) nem fordul elő (1) előfordul

aládúcolt

rossz a tető

repedések a falon

födémcserere szorul

tatarozni kell

vezetékek, közművek elavultak

süllyed az épület

fűtési rendszere elavult

szigetelésre szorul (alap, falak, tető)

egyéb, mégpedig.....

12. Volt-e az épületben 1999 óta valamilyen felújítás? (VÁLASZLAP!) (0) nem (1) igen, megtörtént (2) igen, folyamatban van

homlokzattatarozás

tető, ereszcsonna javítása

vezetékek, közművek cseréje

kaputelefon beszerelése

tető- vagy födémcsere

kábelek bekötése (tv, telefon, számítógép)

falak, ill. alap szigetelése

egyéb, mégpedig.....

liftkorszerűsítés

III. LAKÁSPIAC

1. Ön szerint mennyiért lehetne ezt a lakást ma eladni? (888) nem tudja (999) nincs válasz millió Ft (kerekítve)

2. Megítélése szerint havonta mennyiért lehetne ezen a környéken ilyen lakást bérelni? ezer Ft
(888) nem tudja (999) nincs válasz

Csak magántulajdonban lévő lakásokban kérdezzük: (I/1. kérdésben 1. válasz)

3. Tudomása szerint volt-e ez a lakás korábban állami (önkormányzati) tulajdonban?

(0) nem (1) igen (8) nem tudja

4. Van-e Önöknek olyan megtakarítása, amelyet várhatóan lakáscélokra fognak fordítani?

(0) nincs van, mégpedig: (1) lakás-takarékpénztárban (OTP, Fundamenta, Lakáskassza)
(2) más megtakarítási formában (bankbetét, értékpapír, részvény stb.)
(3) lakástakarékpénztárban és más megtakarítási formában is

Ha van, milyen célra szeretnék felhasználni?

(1) még nem tudják (4) befektetésnek, második lakásra
(2) saját célra, a meglévő lakásra fordítja (5) gyermek támogatására
(3) saját célra, más lakásra (6) egyéb, nincs válasz

Két válasz adható!

5. Ha van felnőtt, önállóan élő gyermeke, tudott-e segíteni neki (nekik) a lakás megszerzésében?

(0) nem tudott (1) nem volt rá szükség

igen, mégpedig: (2) családi kölcsönrel, támogatással
(3) telek, beépíthető tetőtér, épületrész átengedésével, ahol külön lakást alakítottak ki
(4) másik lakás átengedésével, ajándékozásával
(5) a gyermek (és családja) átmeneti befogadásával
(6) munkavégzéssel (építkezésnél, átalakításnál)
(9) nincs válasz

Három válasz adható!

Ha igen, mikor? ... év

Több alkalom esetén a legutóbbi időpontját jelöljük!

6. Véleménye szerint az utóbbi két évben hogyan változott a környéken a lakások értéke az inflációhoz képest? (Figyelembe véve, hogy az elmúlt két évben az infláció összesen 15% volt.)

(1) a lakások ára az inflációnál jobban emelkedett
(2) körülbelül egyformán nőtt
(3) a lakásárak emelkedése elmaradt az inflációtól
(8) nem tudja
(9) nincs válasz

7. Van-e valamilyen teher a lakáson?

(0) a lakás tehermentes
(1) lakáscélú hitel, jelzálog
(2) privatizációs hitel, önkormányzati hitel
(3) haszonélvezet
(4) önkormányzati teher
(5) vállalkozással, egyéb hitelfelvétellel kapcsolatban keletkezett teher
(6) egyéb, pl. a tulajdonjog fenntartásával adták el
(8) nem tudja
(9) nincs válasz

Csak magántulajdonú lakásban kérdezzük!
Három válasz adható!

IV. KARBANTARTÁS, KORSZERŰSÍTÉS, FELÚJÍTÁS, ÁTALAKÍTÁS A LAKÁSBAN

1. 1999-ben vagy azóta végeztek-e a lakásban valamilyen karbantartási munkát, pl.: (VÁLASZLAP!)

(0) *nem* (1) *igen* (8) *nem tudja* (9) *nincs válasz*

Soroljuk fel valamennyi válaszlehetőséget!

festés, mázolás, tapétázás

csempézés, burkolás

mérőórák beszerelése

nyílászárók cseréje, hőszigetelése, javítása

parketta, padlószőnyeg felújítása, cseréje

falak belső hőszigetelése

2. 1999-ben vagy azóta végeztek-e ebben a lakásban bármilyen átalakítást, bővítést, átépítést, korszerűsítést (pl. fűtés-, melegvízellátás), gáz-, közműbevezetést, csatornázást, nagyobb felújítást?

(0) *nem*

nem → 7-re!

(1) *igen, ebben az esetben a továbbiakban erről kérdezzük*

3. 1999-ben vagy azóta volt-e a lakásban valamilyen felújítás? (0) *nem*

igen, mégpedig:

(1) *villanyvezetékek cseréje*

(2) *vízvezetékek vagy csatorna cseréje*

(3) *fűtőkészülékek cseréje*

(4) *vízmelegítő készülékek cseréje*

(5) *egyéb felújítás*

(8) *nem tudja*

(9) *nincs válasz*

Három válasz adható!

5. 1999-ben vagy azóta volt-e a lakásban közműbevezetés? (0) *nem* (1) *igen* (8) *nem tudja*

bekötötték a...

gázvezetéket

vízvezetéket

csatornát

A házi vezetékek (víz, csatorna) és a tartályos gázellátás vezetékeinek kiépítését is kérjük.

4. 1999-ben vagy azóta volt-e a lakásban korszerűsítés? (0) *nem* (1) *igen* (8) *nem tudja*

fűtés korszerűsítés

fürdőszoba, WC kialakítása

melegvízellátás korszerűsítése

klimaberendezés beszerelése

6. 1999-ben vagy azóta volt-e a lakásban nagyobb átalakítás?

(0) *nem* *igen, mégpedig* (VÁLASZLAP!)

Két válasz adható!

(1) *bővítés*

(2) *átalakítás*

(3) *leválasztás*

(4) *teljes átalakítás, átépítés*

(5) *teljes újjáépítés*

(6) *tetőtérbeépítés*

(7) *galéria kialakítása*

(8) *fürdőszoba, WC-helyiség építése*

Mennyi volt ezt megelőzően a lakás

a) alapterülete m²

b) szobaszáma db

7. Ha történt valamilyen munkavégzés a lakásban, kérjük becsülje meg kiadásait és a saját, valamint a rokoni, baráti munkaráfordítást! (ha nincs ilyen tétel: üres)

Ha az 1 - 6. kérdés valamelyike kitöltött.

saját munka

rokonok, barátok munkája

hitel

támogatások (visszatérítendő és vissza nem térítendő)

családi anyagi támogatás

kézpénz

egyéb forrás (biztosító, önkormányzat)

Összes anyagi ráfordítás

óra

óra

ezer Ft

ezer Ft

ezer Ft

ezer Ft

ezer Ft

ezer Ft

V. ELÉGEDETTSÉG, LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK

1. Elégedettek-e jelenlegi lakóhelyükkel, lakáskörülményeikkel?

(1) igen

Három válasz adható!

nem, mégpedig: (VÁLASZLAP!)

a lakás miatt

- (2) a lakás állapota nem megfelelő
- (3) nehezen tudja fenntartani a lakását
- (4) a lakás túl kicsi, zsúfolt
- (5) a lakás túl nagy
- (6) a lakás veszít az értékéből
- (7) családi házba szeretne költözni

a környezet miatt

- (11) a közbiztonság nem megfelelő
- (12) a környéken lakó emberek túl gazdagok
- (13) itt túl drága az élet
- (14) közvetlen szomszédja nem elviselhető
- (15) nincs elegendő zöldterület
- (16) jobb infrastrukturális ellátást szeretne (eü., kult., oktatás, vásárlás, közlek.)
- (17) nem megfelelők a munkalehetőségek
- (18) megváltozott a lakás környezete
- (19) a lakás környéke szennyezett

családi, személyes ok miatt

- (8) külön lakásba szeretne költözni
- (9) gyermekeihez rokonaihoz (közel) szeretne költözni
- (10) idősek otthonába szeretne költözni

2. Tervezi-e a lakásban valaki, hogy a közeljövőben változtat lakáskörülményein, elköltözik, lakást bővít, átalakít vagy felújít?

(0) nem akar változtatni

VI / 1-re!

Ha van a háztartásban 18 éven felüli overmek. kérdezzünk rá külön is!

(1) igen, egy-két éven belül

(2) igen, három-öt éven belül

(3) egyelőre nem, de majd később szeretne

(9) nincs válasz

VI / 1-re!

3. Hogyan képzeli, tervezi a változtatást?

(1) jelenlegi lakásán belüli változtatással

(2) költözéssel, szétköltözéssel

5-re!

4. Milyen formában?

(1) korszerűsítéssel

(2) szoba-hozzáépítéssel, szobakialakítással

(3) konyha, étkező-hozzáépítéssel, -kialakítással

(4) tetőtér-beépítéssel, bővítéssel, hozzáépítéssel

(5) leválasztással

(6) fürdőhelyiség-hozzáépítéssel, -kialakítással

(7) WC-hozzáépítéssel, -kialakítással

(8) egyéb módon

→ VI / 1-re!

5. a) A lakásváltoztatást tervező személy/családfő sorszáma

1. 2.

b) Kivel együtt szeretne elköltözni?

(1) itt lakó családjával

(2) egyedül

(3) valamelyik családtaggal

(4) egyéb

Ha két személy vagy család is tervez lakásváltoztatást, itt az a)–b) kérdésben mindkettőjüket kérdezzük és jelezzük, a 6–15. kérdéseket viszont csak az egyiküknek kell feltenni! Lásd: utasítás!

6. Elképzelése szerint mekkora lakásra lenne szüksége?

 m²

 szobás

7. Milyen épületbe akar költözni ?

(1) új családiház

(2) új többlakásos épület

(3) használt családiház

(4) lakótelep

(5) városi bérház

(6) használt zöldövezeti társasház

(7) falusi ház, tanya

(8) még nem tudja

8. Hova akar költözni?

(1) ezen a környéken maradna, legfeljebb néhány utcányira

(2) ugyanerre a településre (budapestiek: ugyanebbe a kerületbe)

(3) Budapestre (budapestiek: más kerületbe)

(4) Budapest környékére

(5) közeli faluba (nem Bp. környékén élők esetében)

(6) közeli városba (nem Bp. környékén élők esetében)

(7) távoli településre

(8) ahol munkát kap

(9) ahol lakást tud venni

(10) még nem döntött

9. Sok országban a magánlakást bérlők rászorultságtól függően lakbértámogatást kapnak. El tudja-e képzelni, hogy Önök közül valaki lakást béreljen, ha kapna ilyen támogatást? (VÁLASZLAP!)

- (0) nem, mert ragaszkodik a saját tulajdonhoz
(1) nem, mert körülményesnek, bizonytalannak tartja
(2) egyéb okból nem

Kérdezzünk rá az itt élő felnőtt gyermekeire is!

nem → 11-re!

igen, ha az általa fizetendő lakbér nem haladná meg a négyzetméterenkénti

- (3) 150 Ft-ot, összesen 7500 Ft-ot egy 50 m²-es lakásért (6) 1000 Ft-ot, összesen 50000 Ft-ot egy 50 m²-es lakásért
(4) 300 Ft-ot, összesen 15000 Ft-ot egy 50 m²-es lakásért (7) 1500 Ft-ot, összesen 75000 Ft-ot egy 50 m²-es lakásért
(5) 600 Ft-ot, összesen 30000 Ft-ot egy 50 m²-es lakásért (8) nem tudja (9) nincs válasz

10. Ha bérelne, mennyi időre felelne meg önnek ez a megoldás?

- (1) amíg nem tud saját lakást szerezni
(2) átmenetileg, egy-két évre
(3) tartósan, több évre erre rendezkedne be

11. Hogyan akarja megoldani a lakásváltoztatást?

- (1) épít (6) magánlakást bérel
(2) új lakást vásárol (7) önkormányzati lakást igényel
(3) használt lakást vásárol és felújítja (8) szolgálati lakásra számít
(4) használt lakást vásárol (9) gyermekeihez, rokonaihoz költözik
(5) már meglévő lakásába költözik (10) idősek otthonába
(88) egyéb, még nem tudja

12. Az Ön által elképzelt lakást mennyiért lehetne

a) megvásárolni

millió Ft

b) bérelni a piacon, magántulajdonostól

ezer Ft/hó

13. Mi a terve jelenlegi lakásával?

- (1) eladja, elcseréli (4) máshol lakó családjának, rokonainak ajándékozza
(2) bérbe adja (5) lebontják
(3) itt lakó családjának, rokonainak átengedi (6) nem rendelkezik a lakással
(8) még nem tudja

14 / a) Mit tesz lakásváltoztatási terveinek megvalósulása érdekében? (0) nem (1) igen (9) nincs válasz

megtakarít lakáscélra

tájékozik a hitellehetőségekről

tájékozik, figyeli a kedvező vételi lehetőségeket

b) ha keres lakást, miótahónapja

15. Tervezi-e, hogy igénybe vesz ingatlanközvetítőt leendő lakása megszerzéséhez?

- (0) nem (1) igen (8) nem tudja (9) nincs válasz

16 / a) Látja-e akadályát terve megvalósulásának?

(0) nem (1) igen (9) nincs válasz

nincs pénze

nincs információja a piacról, a lehetőségekről

nem kap hitelt

árulja lakását, de nem tudja értéken eladni

kapna hitelt, de magas a kamat, törlesztés

b) Ha árulja lakását, mióta próbálkozik?hónapja

VI. LAKÁSKÖLTSÉGEK

1. Ennek a lakásnak a megszerzéséhez vettek-e fel valamilyen hitelt, kaptak-e támogatást? (0) *nem* (1) *igen* (9) *nincs válasz*
(VÁLASZLAP!)

bankhitelt, OTP-kölcsönt

önkormányzati hitelt vagy támogatást

jelzálogintézetűtől

munkáltatói hitelt vagy támogatást

lakástakarék-pénztártól

családtagoktól, rokontól, ismerőstől

takarékszövetkezettől

egyéb forrásból

2. Vettek-e fel ehhez vagy korábbi lakásához szociálpolitikai vagy lakásépítési kedvezményt?

(0) *nem*

(1) *igen, ehhez a lakáshoz*

(2) *igen, korábbi lakáshoz*

(9) *nincs válasz*

Ha igen, melyik évben?

--	--	--	--

évben

Hány gyermek után?

3. Mennyi volt tavaly a lakás havi fenntartási költsége, az alábbi tételek szerint?

(ha a közös költség tartalmazza, 99999 - nincs ilyen kiadás: üres)

Éves kiadások havi átlaga 2002-ben

Ft

lakbér

--	--	--	--	--	--

közös költség

--	--	--	--	--	--

villany

--	--	--	--	--	--

gáz

--	--	--	--	--	--

víz- és csatornadíj

--	--	--	--	--	--

lakásépítési és -vásárlási bankhitel törlesztőrésze

--	--	--	--	--	--

lakásfelújítási, -korszerűsítési hitel törlesztése

--	--	--	--	--	--

megvásárolt (állami) önkormányzati lakás törlesztőrésze

--	--	--	--	--	--

önkormányzati, munkáltatói támogatás vagy hitel törlesztőrésze

--	--	--	--	--	--

mobiltelefon

--	--	--	--	--	--

telefon

--	--	--	--	--	--

fűtés (távfűtés, központi fűtés, olaj, szén vagy fafűtés esetén)

--	--	--	--	--	--

szemétszállítás

--	--	--	--	--	--

lakásbiztosítási díj

--	--	--	--	--	--

egyéb, pl. kábeltévé, ingatlanadó

Összesen

--	--	--	--	--	--

Ha gázzal vagy villannyal fűtenek, azt a gáz-, ill. a villanyszámlánál jelezzük!

Ha nem tudja pontosan valamelyik kiadását, akkor is becsülje meg az összeget!

4. Milyen megterhelést jelent az Önök számára a lakásfenntartás (beleértve az esetleges lakáscélú hiteltörlesztéseket is) ?

(1) *mindig nagy megterhelést jelent*

(2) *télen nagy megterhelést jelent*

(3) *időnként gondot okoz*

(4) *általában nem jelent megterhelést*

(5) *egyáltalán nem jelent gondot*

5. Korlátozták-e az elmúlt télen megtakarítási céllal a lakás fűtését?

- (1) nem korlátozták, az egész lakást fűtötték
- (2) szükségük lenne rá, de nem tudják korlátozni
- (3) a konyhát vagy valamelyik szobát nem vagy kevésbé fűtötték
- (4) az egész lakást nem fűtötték

→ Más fűtetlen helyiség
nem számít.

6. Kaptak-e Önök az önkormányzattól segílyt 2002-ben? (VÁLASZLAP!)

- (0) nem igen, mégpedig:
 - (1) lakásfenntartási vagy más, lakáshoz kapcsolódó támogatást
 - (2) egyéb segílyt
 - (3) lakásfenntartási és egyéb segílyt is

ha igen, kérjük becsülje meg a kapott segíly(ek) éves összegét

ezer Ft

(csak természetbeni 888)

7. Az elmúlt két évben volt-e az önök háztartásának legalább három hónapon keresztül...

- (0) nem (1) igen, most is fennáll (2) volt, de már nincs
- (7) nem vonatkozik rá (8) nem tudja (9) nincs válasz

közüzemidij-hátraléka (távűtés, villany, víz, csatorna, gáz, melegvíz)

közösköltség-hátraléka

lakbérhátraléka

8. Elképzelhetőnek tartja-e, hogy lakását életjáradékra váltja?

- (0) nem, semmilyen körülmények között
- (1) belátható időn belül nem
- (2) igen, ha rászorulna
- (8) nem tudja
- (9) nincs válasz

VII. LAKÁSTÖRTÉNET, MOBILITÁS

1. a) Hol volt születésekor a lakóhelye? (szülei, édesanyja lakása az Ön születésekor?)

A 01. sorszámú személytől kérdezzük!

(00001) ugyanezen a településen, a közvetlen környéken

(00002) ugyanezen a településen, kerületben, távolabb

más településen, mégpedig:településen (kerületben)

b) Születése óta ez hányadik lakása? (Ahol legalább hat hónapig magánháztartásban lakott, beleértve a szülőkkel való együttlakást is)

(00) ide született és mindig itt lakott



8- ra!

c) Mikor költözött el szüleitől?

évben

d) Mikor költözött ebbe a lakásba?

évben



1996-ban vagy később:
5-re!

2. Hogyan jutott jelenlegi lakásához?

- | | |
|---|---|
| (1) építette | (11) a szülők, rokonok befogadták |
| (2) új lakást vásárolt | (12) a szülők, rokonok befogadták, majd örökölte |
| (3) használt lakást vásárolt | (13) teljes lakást bérel |
| (4) új tanácsi, OTP-lakást vett | (14) albérlet (lakrészt bérel) |
| (5) használt OTP-lakást vett | (15) eltartási szerződést kötött |
| (6) önkormányzati (tanácsi) lakásbérlet | (16) önkormányzati (állami) bérlakását megvásárolta |
| (7) szolgálati lakás | (17) jogcím nélküli lakáshasználó |
| (8) ajándékba kapta | |
| (9) cserélte | (18) egyéb, mégpedig..... |
| (10) örökölte | (99) nincs válasz |

3. Miért költözött el jelenlegit megelőző lakásából? (VÁLASZLAP!)

- | | |
|--|--|
| (1) házasodott, élettársi kapcsolatot létesített | (8) munkahelyet változtatott v. tanulmányai miatt |
| (2) elvált | (9) rokonai közelébe akart költözni |
| (3) önálló lett, saját lakást szerzett | (10) a lakás környezete nem volt megfelelő |
| (4) a lakás állapota nem volt megfelelő | (11) szétköltözött |
| (5) a lakás túl kicsi lett | (12) megengedhette magának, hogy jobb lakásba költözzön |
| (6) a lakás túl nagy lett | (13) felmondták a bérletet, megkérték, hogy költözzön el |
| (7) fenntartása drága volt | (14) egyéb okból |

Két válasz!

4. Mi történt az elhagyott lakással?

Ha ez az első önálló lakás, a kódnégyzet üresen marad!

- | | |
|--|---|
| (1) eladták | (5) lebontották |
| (2) megtartották, bérbe adták | (6) lakott maradt nem rokonok által (másnak kiutalta az önkormányzat. másnak kiadták) |
| (3) családja, rokonai ott maradtak | (7) egyéb |
| (4) máshol lakó családjának, rokonainak ajándékozták | (9) nem tudja |

8-ra!

5. Ha Ön 1996-ban vagy azóta költözött ebbe a lakásba, most a jelenlegi és ezt megelőző lakásáról kérdezzük!		Jelenlegi megelőző lakás	Jelenlegi lakás
a) Mikor költözött be a lakásba?	Ha (0000) oda született → a jelenlegi megelőző lakás oszlopa üresen marad!	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
b) Hogyan jutott a lakáshoz?			
(1) építette	(10) ajándékba kapta		
(2) új lakást vásárolt	(11) teljes lakást bérelt		
(3) használt lakást vásárolt	(12) albérelt (a jelenlegi megelőző lakás)		
(4) önkormányzati (állami) bérlakását megvásárolta	(13) eltartási szerződést kötött		
(5) önkormányzati lakásbérelt	(14) jogcím nélküli lakáshasználó		
(6) szolgálati lakás	(15) szívességi lakáshasználó	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
(7) a szülők, rokonok befogadták	(16) egyéb, mégpedig.....		
(8) a szülők, rokonok befogadták, majd örökölte	(88) nem tudja		
(9) örökölte	(99) nincs válasz		
c) Kikkel költözött a lakásba?			
(1) egyedül	(5) egyéb rokonnal		
(2) szülői családdal	(6) egyéb nem rokonnal	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(3) akkori családjával (élettársával)	(8) nem tudja		
(4) jelenlegi családjával (élettársával)	(9) nincs válasz		
d) Hányan éltek a jelenlegi megelőző a lakásban? (kiköltözéskor) (fő- 9 és több: 9)		<input type="text"/>	
e) Mekkora volt a lakás alapterülete?		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
f) A beköltözéskor vagy azután végeztek-e a lakásban (0) nem			
(1) felújítást, lakásbővítést, átépítést, vezetékek, közművek cseréjét, fűtőkészülékek cseréjét			<input type="text"/>
(2) korszerűsítést (fűtés, melegvíz korszerűsítése, WC, fürdőszoba kialakítása)			
(3) karbantartást (festés, mázolás, burkolás, szigetelés, mérőórák beszerelése)			
g) Honnan költözött a lakásba? (0000) ugyanerről a településről		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="text"/>			
h) Miért költözött ide a korábbi lakásából? (VÁLASZLAP!)			
(1) házasodott (élettársi kapcs. is)	(8) munkahelyet változtatott v. tanulmányai miatt		
(2) elvált	(9) rokonai közelébe akart költözni		
(3) önálló lett, saját lakást szerzett	(10) a lakás környezete nem volt megfelelő	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
(4) a lakás állapota nem volt megfelelő	(11) szétköltözött		
(5) a lakás túl kicsi lett	(12) megtehetné, hogy jobb lakásba költözzön		
(6) a lakás túl nagy lett	(13) felmondták a béreltet, megkérték, hogy költözzön el		
(7) fenntartása drága volt	(14) egyéb okból		
i) Mi lett az elhagyott lakással; azzal, ahonnan ide költözött?			
(1) eladták	(6) lakott maradt nem rokonok által (másnak kiutalták)	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
(2) megtartották, bérbe adták	(7) egyéb		
(3) családja, rokonai ott maradtak	(8) nem volt korábbi lakása		
(4) máshol lakó rokonnak ajándékozták	(9) nem tudja		
(5) lebontották	(10) nincs válasz		
j) Igénybe vett-e a lakás megszerzéséhez ingatlanközvetítő céget?			
(0) nem	(2) igen, de nem a cég által közvetített lakást vették meg vagy bérelték ki	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(1) igen, ők közvetítették a lakást	(9) nincs válasz		
(8) nem tudja			
k) Ha eladta, hány hónapig árulta a lakást? .....hónap	(01) azonnal eladta/talált	<input type="text"/> <input type="text"/>	
	(88) nem tudja		
l) Ha vett vagy bérelt, hány hónapig keresett lakást? .....hónap	(99) nincs válasz		<input type="text"/> <input type="text"/>

6. Körülbelül milyen százalékos arányban járultak hozzá a jelenlegi lakás megszerzéséhez az alábbi tényezők?

saját megtakarítások

saját munka

örökölt ingatlan

hitelek

korábbi ingatlan eladása

munkahely

szülői, rokoni támogatás

egyéb, mégpedig.....

Csak akkor kérdezzük, ha vásárolta, építette a lakását, egyébként →7-re!

7. Kérem értékelje, hogyan változtak lakáskörülményei a legutóbbi költözéssel!

(1) javult, nőtt (2) nem változott (3) romlott, csökkent (8) nem tudja (9) nincs válasz

a lakás szobaszáma, beosztása

minősége

környezete

a lakás piaci értéke

Mindenkitől kérdezzük!

8. Mi a véleménye jelenlegi lakásáról?

- (1) hosszú távú megoldásnak szánja
- (2) átmeneti megoldásnak tekinti

--

VIII. TARTÓS FOGYASZTÁSI CIKKEK, JÖVEDELEM

1. Van-e az Önök háztartásában..... db, (0) nincs

mikrohullámú sütő	<input type="text"/>	vezetékes telefon (vonalak száma)	<input type="text"/>
automata mosógép	<input type="text"/>	mobiltelefon	<input type="text"/>
hűtőszekrény	<input type="text"/>	számítógép	<input type="text"/>
fagyasztó	<input type="text"/>	internet-csatlakozás	<input type="text"/>
mosogatógép	<input type="text"/>	videokamera	<input type="text"/>
klímaberendezés	<input type="text"/>	személygépkocsi (lízingelt is)	<input type="text"/>
saját műholdvevő, kábeltévé	<input type="text"/>	másik lakás (résztulajdon is)	<input type="text"/>
színes TV	<input type="text"/>	nyaraló (résztulajdon is)	<input type="text"/>

2.. a) Mennyi az önök háztartásának egy havi nettó jövedelme?

ezer Ft

b) Ha nincs válasz, kérjük jelölje meg, melyik kategóriába esik háztartásuk havi nettó jövedelme (VÁLASZLAP!)

(1) 30 ezer Ft v. kevesebb	(7) 201 – 250 ezer Ft	(13) 701 – 800 ezer Ft	<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>
(2) 31 – 60 ezer Ft	(8) 251 – 300 ezer Ft	(14) 801 – 900 ezer Ft	
(3) 61 – 90 ezer Ft	(9) 301 – 400 ezer Ft	(15) 901 ezer – 1 millió Ft	
(4) 91 – 120 ezer Ft	(10) 401 – 500 ezer Ft	(16) 1 millió Ft fölött	
(5) 121 – 150 ezer Ft	(11) 501 – 600 ezer Ft		
(6) 151 – 200 ezer Ft	(12) 601 – 700 ezer Ft		
	(99) nincs válasz		

AZ ÖSSZEÍRÓ TÖLTI KI

1. Az épület típusa

- | | |
|--|---|
| (1) városi bérház jellegű épület | (6) többszintes iker- vagy családi ház (sorház, láncház is) |
| (2) lakótelepi épület | (7) hagyományos építésű parasztház |
| (3) többlakásos zöldövezeti épület | (8) tanya |
| (4) többlakásos nem zöldövezeti épület | (9) CS-lakás, mosókonyha, putri |
| (5) egyszintes iker- vagy családi ház (sorház, láncház is) | (10) nem lakás céljára épült épület, nyaraló |

2. Az épület környezetének jellege

- | | |
|--|---|
| (1) városias (hagyományos) beépítésű | (7) ipari, üzemi terület |
| (2) lakótelep | (8) magányos beépítésű külterületi övezet |
| (3) villanegyed vagy villanegyed jellegű társasházi lakónegyed | (9) csoportos beépítésű külterületi övezet |
| (4) családlakás | (10) szociális szempontból nem megfelelő övezet |
| (5) falusias jellegű | (11) egyéb övezet |
| (6) üdülőterület | |

IX. A LAKÁSBAN EGYÜTTÉLŐ SZEMÉLYEK ADATAI

A személy sorszáma	Háztartás sorszáma	A család sorszáma	Neme (1) férfi (2) nő	Születési dátum		Családi állapot	Családi állás	Ideiglenes távollét oka	Legmagasabb befejezett iskolai végzettség	Gazdasági aktivitás	Foglalkoztatott, nyugdíjas, munkanélküli				Munkahely vagy iskola települése	Máshol élő gyermekeinek száma		
				év	hónap						foglalkozási viszonya	beosztottak száma	foglalkozása, munkaköre (FEOR-93)	foglalkozásának megnevezése				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S	T
01																		
02																		
03																		
04																		
05																		
06																		
07																		
08																		
09																		
10																		
11																		
12																		

Családi állapot G	Családi állás H	Ideiglenes távollét oka I	Legmagasabb befejezett iskolai végzettség J	Gazdasági aktivitás K – L	Foglalkozási viszony M – N	Beosztottak száma O	Munkahely v. iskola települése S
1 – hajadon, nőten 2 – házas, együtt él 3 – házas, külön él 4 – elvált 5 – özvegy	1 – férj 2 – feleség 3 – élettárs 4 – apa, anyja 5 – gyermek 6 – felmenő rokon 7 – egyéb rokon 8 – nem rokon 9 – egyedülálló	0 – nincs távol 1 – tanulás 2 – munkavégzés 3 – egyéb	1 – nem jár/járt iskolába 2 – 8 osztálynál kevesebb 3 – 8 osztály 4 – szakmunkás iskolai, szakiskolai szakképzés 5 – szakközépiskolai érettségi 6 – gimnáziumi érettségi 7 – középiskolai érettséget követő képzésben megszerzett szakképzés 8 – főiskolai diploma 9 – egyetemi diploma 10 – egyéb felsőfokú szakképzés 11 – doktori vagy mester fokozat	1 – aktív kereső (dolgozik, kereső tev. folytat, idénymunkát, alkalmi munkát végez, gyed, gyes, gyet) 2 – munkanélküli (munkanélküli-járadékban részesül, munkanélküliek jöv.pótló tám. nyugdíj előtti munkanélk. segélyben részesül) 3 – nyugdíjas (saját v. hozzátartozói jogon folyósított nyugdíjban részesül) 4 – rokkantsági nyugdíjban részesül 5 – egyéb inaktív (jöv.pótló tám. utáni szoc. segély, átképzési támogatást kap, ösztöndíjban részesül, egyéb rendsz. segélyt kap, eltartási, életjáradéki szerződés, vagyonából él) 6 – tanul 7 – egyéb eltartott	10 – köztisztviselő 11 – közalkalmazott 12 – alkalmazott szervezetnél 13 – alkalmazott társas vállalkozásnál 14 – alkalmazott önállónál 15 – alkalmazott, kmn. (megbízásos jogvisz. fogl.) 20 – alkalmi munkavállaló 30 – szervezetet tagja 40 – társas vállalkozás tagja v. tulajdonosa 50 – egyéni vállalkozó alkalmazott nélkül 51 – egyéni vállalkozó 1 – 10 alkalmazott 52 – egyéni vállalkozó 11-nél több alkalmazottal 60 – szellemi szabadfoglalkozású 70 – segítő családtag 80 – közhasznú munkát végez 99 – nem tudja	1 nincs beosztott 2 1– 5 fő 3 6 – 10 fő 4 11 és több fő	1 – megegyezik a lakóhely településével 2 – más település



Nyilvántartási szám:

Lakásviszonyok 2003 - felkeresési napló

Az adatszolgáltatás nem kötelező !
Az adatgyűjtés statisztikai célra történik

Minta

(1) Alap (2) pótcím

Összeíró

Megye

Település

Számlálókörzet

Lakás-sorszám

A felkeresés eredményessége

- (1) sikeres felkeresés
(2) üres lakás
(3) nem lakásként használják (iroda, műhely stb.)

- (4) lakója tartósan távol van
(5) nem létező (azonosíthatatlan cím)
(6) megtagadta a választást
(7) válaszára alkalmatlan, idegen nyelven beszél
(8) egyéb, mégpedig.....

Pótcím szükséges!

SZŰRŐKÉRDÉSEK

1. A minta típusa

- (1) A minta
(2) B minta

LAKÁSVISZONYOK 2003

2. Mikor költözött ebbe a lakásba?

Röviden tisztázzuk, ki az a háztartásfő vagy személy, akire ez a kérdés vonatkozik (lásd utasítás)!

- (1) 1996-ban vagy később
(2) 1995-ben vagy azt megelőzően

LAKÁSVISZONYOK 2003

3. Tervezi-e Önök közül valaki, hogy öt éven belül elköltözik ebből a lakásból, vagy nagyobb átalakításba, bővítésbe kezd?

Kérdezzünk rá az itt élő nagykorú gyermekekre is!

- (1) igen
(2) nem

LAKÁSVISZONYOK 2003

4. 1999-ben vagy azóta végeztek-e ebben a lakásban bármilyen átalakítást, bővítést, átépítést, korszerűsítést (pl. fűtés-, melegvízellátás), gáz-, közműbevezetést, csatornázást?

- (1) igen
(2) nem

LAKÁSVISZONYOK 2003

Köszönjük az együttműködést!