

Miben élünk?

A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei



Tanulmányok

© Központi Statisztikai Hivatal, 2018

ISBN 978-963-235-536-8

Szerzők:

Dóra Ilona (Központi Statisztikai Hivatal)

Hegedüs József (Városkutatás Kft.)

Horváth Áron (ELTE TÁTK Közgazdaságtudományi Tanszék,
ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont)

Sápi Zoltán (ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont)

Somogyi Eszter (Városkutatás Kft.)

Székely Gáborné (Központi Statisztikai Hivatal)

A tanulmányok a szerzők véleményeit tükrözik, kizárólag
a szerzők szellemi termékei, amelyek nem esnek
szükségképpen egybe a KSH hivatalos álláspontjával.

Tartalom

ELŐSZÓ	5
HEGEDÜS JÓZSEF–SOMOGYI ESZTER: A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján	6
Bevezetés	6
1. A megfizethetőség definíciói és a lakásrezsimen belüli értelmezése	7
1.1. Hagyományos definíció – a 2015-ös vizsgálat tényei	7
1.2. A megfizethetőségi probléma társadalmi beágyazódottsága	8
1.3. Folyamatos lakásköltségek és a lakáshoz jutás megfizethetőségének megkülönböztetése	9
2. A megfizethetőség okai és tényezői	10
2.1. Megfizethetőségi problémák három típusa	10
2.2. Lakás- és településjellemzők	12
2.3. A háztartások társadalmi-demográfiai jellemzői	15
2.4. Megfizethetőséggel kapcsolatos lakásproblémák meghatározó tényezői: többváltozós logit modell segítségével	18
3. A Megfizethetőségi probléma lakáspolitikai kezelése: célzott és nem célzott támogatások összehasonlítása	19
4. Következtetések	23
Függelék	24
Irodalom	25
HORVÁTH ÁRON–SÁPI ZOLTÁN: A magyarországi lakásfelújítások jellemzői	26
Bevezetés	26
1. Mennyi és milyen felújítás volt?	26
2. Az elvégzett munkálatok és az ingatlan jellemzői közti kapcsolatok	30
2.1. Területi különbségek	30
2.2. Az épület kora szerinti különbségek	31
2.3. Az ingatlan típusa szerinti különbségek	32
2.4. Az ingatlan értéke szerinti különbségek	33
2.5. A felújítás megvalósulása és az ingatlan jellemzői közti parciális összefüggések	34
3. A felújítás jellege és az ingatlan típusa közti összefüggések	35
4. A felújítás megvalósításának forrásai	37
5. Felújítási igény	41
6. Összefoglalás	42
Függelék	43
DÓRA ILONA: Gyermekes családok lakásviszonyai	44
Bevezetés	44
1. Családszerkezeti változások	44
2. Lakott lakások a lakók családtípusa szerint	46
3. Családi életciklusok tipizálása	47
4. Főbb lakásjellemzők az egyes családi életciklusokban	49

5. Elégedetlenség a lakáskörülményekkel	52
6. Költözések.....	53
7. Gyermekes családok lakáshoz jutása.....	57
8. Lakáscélú megtakarítások.....	59
9. Lakásfenntartás.....	61
10. Családon belüli segítség, gyermekek lakáscéljainak támogatása.....	63
11. Összegzés	65
Irodalom.....	66

SZÉKELY GÁBORNÉ: A lakásvásárlás finanszírozása	67
1. A lakásvásárlás forrásai.....	67
2. A konjunktúra és a válság időszakának összehasonlítása.....	69
3. Lakást szerző korosztályok.....	71
4. Új és használt lakások.....	74
5. Területi jellemzők.....	75
6. Lakásfinanszírozási stratégiák.....	77
7. Összegzés	79
Függelék.....	80

Elérhetőségek

Előszó

A Központi Statisztikai Hivatal 2015. október–novemberbenajtotta végre a *Miben élünk? – Lakásviszonyok, 2015* című felmérést. A vizsgálat a korábbi (1999-ben és 2003-ban végzett) felmérések sorába illeszkedett, azonban a lakásszektor új jelenségeinek feltérképezését is célul tűzte ki.

A felmérésben mintegy tízezer, véletlenszerűen kiválasztott háztartást kértünk fel lakásával kapcsolatos kérdéseink megválaszolására. Az eredmények feldolgozására és átfogó kiértékelésére a következő év első felében került sor.

A 2016 augusztusában megjelenő első kutatási jelentésben¹ ismertettük a lakásállomány jellemzőivel, állapotával és felújításával, a lakások megfizethetőségével, a lakáspiaci mobilitással, valamint a lakók elégedettségével kapcsolatos legfontosabb eredményeket.

Ezt követően külső kutatók bevonásával folytatódott az eredmények értékelése, ennek eredményeképpen készült el jelen kiadványunk. Szerzőink négy kiemelten aktuális témát elemeznek részletesebben: a lakások megfizethetőségét, a lakásfelújításokat, a családok lakáskörülményeit és a lakásvásárlások finanszírozási hátterét.

A 2015. évi lakásfelmérés adatbázisa a továbbiakban az érdeklődők szélesebb körének is elérhetővé válik, így reményeink szerint újabb és újabb elemzési szempontok alapján válik kiaknázhatóvá. Az eredmények egyúttal a rendszerváltást követő évtizedek társadalmi változásait is dokumentálják, ezáltal hosszabb távon is számot tartanak a felhasználók és a kutatók érdeklődésére.

¹ Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

Hegedüs József–Somogyi Eszter:

A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján

Bevezetés

A lakásszociológiai és lakáspolitikai irodalom egyik kulcsfogalma lett a lakások megfizethetősége [15, 5, 9], ami a hazai elemzésekben is egyre nagyobb figyelmet kapott. [3, 6, 14, 1, 4] A lakások megfizethetőségének problémája a háztartásjövedelmek és a lakáskiadások közötti egyensúly felbomlását jelenti. Gyakorlati megközelítésben fogalmazva, azt a problémát írja le, hogy a háztartásoknak jövedelmük túl magas arányát kell lakásra, lakhatással kapcsolatos kiadásokra fordítaniuk.

Ennek kapcsán ismertek a lakáskiadás/jövedelem (L/J) arány hüvelykujjszabályt követő határértékei, 35, illetve 40%. Számos lakásfenntartási program használja ezt az egyszerű indikátort a részvétel jogosultságának eldöntésére (kiegészítve más elemekkel). Elméleti kérdés, hogy van-e természetes arány a lakáskiadások (L) és a jövedelmek (J) között. A gyors urbanizáció idején kialakult bér lakásszektorban ismert volt az a normatív szabály, hogy a lakbér nem lehetett több egy heti munkabérnél. De a banki gyakorlatban is a hitelbírálatok során gyakran alkalmazzák a 33%-os szabályt (azaz a háztartás jövedelmének maximum egyharmadát fordíthatja a hitel törlesztésére). Az 1993-as szociális törvény is 35%-ban húzta meg a lakáskiadások még elfogadható határát. Az Egyesült Államok *Section 8* lakásbér-támogatási programja az adott városrégió medián jövedelmének 30%-a alatt elhelyezkedő családokat támogatja, és a cél az, hogy lakáskiadásai a jövedelem 30%-a alatt legyenek. [2]

Nyilvánvaló, hogy magasabb jövedelmi csoportok esetében a határértéket meghaladó lakáskiadás/jövedelem hányados sem feltétlenül okoz problémát a megélhetésben. Ezért a L/J hányadost gyakran csak az alsó jövedelmi 40%-ba tartozó családok között mérik. Az ausztrál stresszteszt például eleve az alsó jövedelmi 40%-on belül nézi, ki fizet többet lakásra, mint a jövedelem 30%-a. Emiatt javasolja sok kutató, hogy a megfizethetőséget olyan mutatóval jellemezzék, amely azt méri, hogy a lakáskiadások után elegendő jövedelme marad-e a családnak a megélhetésre. [8]

A lakások megfizethetőségének problémája azonban sokkal összetettebb kérdés, amely több tudományterületet is átfed, mint például a szociológia, a lakáskultúra-életmód, a közgazdaságtan, szociálpolitika, és alapvetően csak a lakás- és a jóléti rendszer összefüggésében értelmezhető.

A megfizethetőség szociológiailag pontosabb megfogalmazása a jövedelmen és lakáskiadáson túl figyelembe veszi a lakásminőséget, valamint azt, hogy a lakáskiadások után megmaradt jövedelem fedezi-e az adott család társadalmilag elfogadott életszínvonalát. Elfogadható L/J arány esetén is a család a háztartásra eső pénzügyi nyomást azzal enyhíti, hogy társadalmilag nem elfogadható minőségű (szubsztandard) lakást választ, vagy elfogadható lakásminőséget választ, és nő az L/J arány, de akkor a nem lakáskiadások nem érik el a létfenntartáshoz szükséges szintet. Azonban az elfogadható lakásminőség is egy elemzési kérdés, azaz az elemző (vagy a lakáspolitikai) dönti el, mit tekint elfogadható minőségnek. Továbbá a háztartás (korlátozott feltételek között) dönt lakásfogyasztásának szintjéről és a lakás nem lakáscélú kiadásainak arányáról. [5] Vagyis a két tényező között ellentétes irányú hatás áll fenn, a háztartás dönthet úgy, hogy a magasabb lakásfogyasztást választja, de akkor kevesebb jövedelme marad megélhetésre.

Ez a tanulmány három célt tűz ki. Egyrészt a megfizethetőség problémájának egy szélesebb társadalmi értelmezését és dinamikus felfogását próbálja bevezetni, azaz a megfizethetőséget a lakásrezsim és a társadalmi struktúra keretei között újraértelmezi, és nagyságrendjét – a KSH 2015-ös lakásfelvétele segítségével – bemutatja. Másrészt megkísérel a megfizethetőségi probléma okait lehatárolni. Ennek érdekében külön elemzi a lakással összefüggő tényezőket, külön a társadalmi feltételeket, majd e tényezők relatív súlyára próbál egy többdimenziós statisztikai modell segítségével következtetni. Végül pedig a megfizethetőség és a hátrálékosság közötti összefüggést vizsgálja, valamint a célzott és nem célzott támogatási konstrukciók társadalmi következményeit elemzi.

1. A megfizethetőség definíciói és lakásrezsimen belüli értelmezése

1.1. Hagyományos definíció – a 2015-ös vizsgálat tényei

A KSH 2015-ös lakásvizsgálata nagy hangsúlyt helyezett a lakások megfizethetőségének feltárására: Dóra és Székely 2016-os tanulmánya (31–33. o.) foglalja össze a legfontosabb eredményeket. Ebben az írásban ezeket az eredményeket visszük tovább, és elemezzük a lakáskiadások megfizethetőségét társadalmi csoportok és tipikus lakáshelyzetek összefüggésében.

Fontos kérdés, hogy mit tekintünk lakásköltségnek. Alapvetően két definíciót különböztethetünk meg: a lakással kapcsolatos folyamatos kiadásokat (lakbér, rezsiköltségek¹), illetve a lakásberuházással (vásárlás, építés, felújítás) kapcsolatos kiadásokat. A lakáskiadás a lakáshitel törlesztése nélkül (M index1) a családok jövedelmének 22%-a, lakáshitel-törlesztést is beszámítva (M index2) a jövedelem 25%-a. Ha a megfizethetőségi határt a jövedelem 40%-ánál húzzuk meg, akkor a családok 10, illetve 14%-a tartozik azok közé, akik jövedelmük túlzottan nagy részét költik lakásra, ha viszont a határ 30%, akkor a családok 19, illetve 27 %-a érintett a problémában. (Lásd 1. és 2. ábra.)

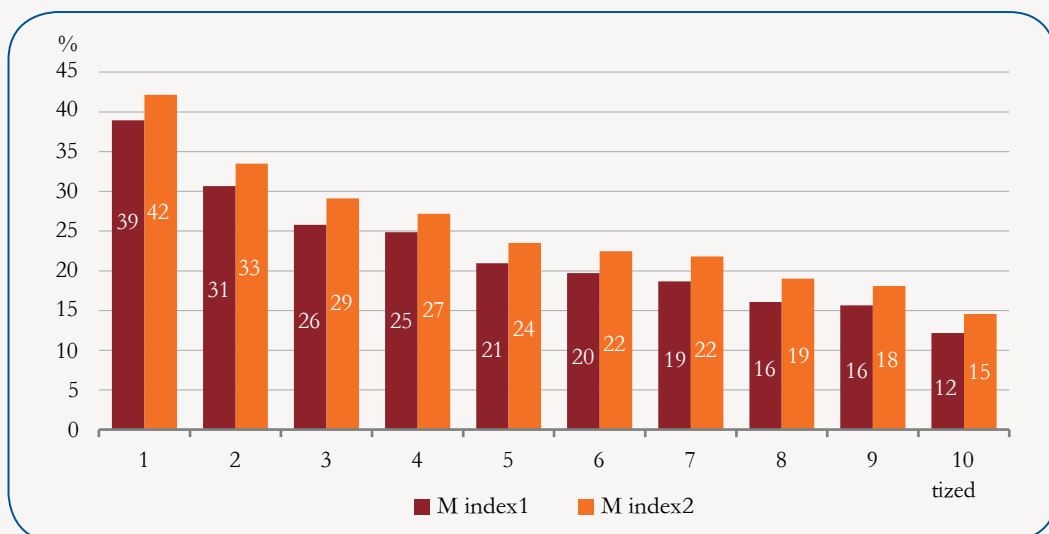
1. ábra

Lakásköltségek megfizethetősége különböző lakáskiadás/jövedelem (L/J) küszöbértékek esetében



2. ábra

Lakásmegfizethetőségi indexek az ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelmi tizedek szerint



¹Nem tekintettük lakásköltségnek az ingatlanadót, a kommunális adót és a tévé, a telefon, az internet költségeit.

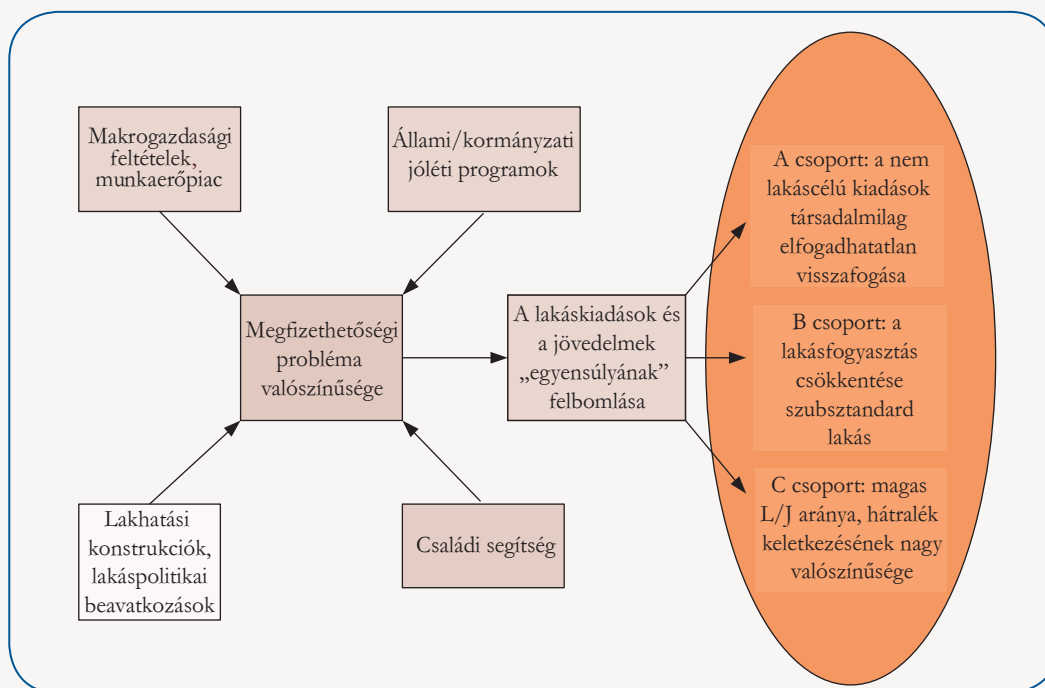
Ekvivalens jövedelem alapján képzett csoportok szerint elemezve a megfizethetőségi mutatókat a várt, a Dóra–Székely tanulmány által kimutatott összefüggések érvényesülnek. A legalsó jövedelmi tizedbe tartozó családok több mint 40%-a szembesül a megfizethetőségi problémával, míg a legmagasabb jövedelmi csoportba tartozók kevesebb mint 3%-a, amennyiben a megfizethetőséget a lakáskiadás (a hiteltörlesztést is beszámítva) jövedelem hányadossal mérjük, és a küszöbértéket 40%-ra tesszük. Egyre magasabb jövedelemcsoport felé mozdulva a megfizethetőségi probléma súlya fokozatosan csökken.

1.2. A megfizethetőségi probléma társadalmi beágyazódottsága

A megfizethetőség statikus mutatói után érdemes a lakások megfizethetőségét dinamikus szemléletben is elemezni, amely egyben rámutat a probléma ok-okozati kapcsolataira is. A folyamatot a 3. ábra mutatja be. A kiindulópontot azok a makrogazdasági feltételek jelentik, amelyek a munkaerőpiacon keresztül jelentős mértékben befolyásolják a jövedelemelosztást, jövedelemegyenlőtlenségeket. A munkaerőpiac szerepét nézhetjük statikusan, de mostani megközelítésünkben fontosabb, hogy a különböző alkalmazotti/munkavállalói konstrukciók milyen jövedelmi stabilitást nyújtanak a munkavállalóknak, mennyire vannak kitéve az egyéni fizetések a makrogazdasági feltételektől függő hirtelen változásoknak. A mi megközelítésünkben alapvető kérdés, hogy a lakásrendszer hogyan módosítja a jövedelmek és lakásköltségek kapcsolatát. Ezt a kapcsolatot azonban nem csak úgy értelmezhetjük, hogy azt vizsgáljuk, hogy a közműszektor (lakhatási költségek) és a lakásrezsim² adott pillanatban milyen mértékben járul hozzá a jövedelmek és lakáskiadások kiegyensúlyozott arányához, hanem azt is, hogy a különböző lakhatási konstrukciók mennyire érzékenyen reagálnak a makrogazdasági változásokra. A jóléti rendszerrel ugyanakkor a kormányzatok – a szolidaritás melletti elkötelezettségüktől függően – korrigálják a jövedelemkülönbségeket, illetve ha ezek a programok nem segítenek, akkor a társadalmi szolidaritás a családi kapcsolatokon keresztül jelenik meg. Természetesen ez a segítség nem független a családok gazdasági-társadalmi pozíciójától.

3. ábra

A megfizethetőség problémájának szélesebb társadalmi-gazdasági kontextusa



² A lakásrezsim az egy-egy időszakban uralkodó lakhatási formák (tulajdonviszonyok), lakástámogatási és lakásfinanszírozási konstrukciók rendszerét, valamint a lakásszektorban meghatározó szerepet játszó intézmények és szervezetek viselkedését (érdekek, ösztönzés stb.) jelenti.

Adott időpontban ezek a mechanizmusok és strukturális változók meghatározzák a családoknak azt a körét, akiknek a lakásköltség és a jövedelmek egyenlőtlensége miatt szisztematikus hiánnyal kell szembenézniük. Erre a hiányra különbözőképpen reagálnak a családok: lesznek olyanok, akiknek fontos, hogy lakáskiadásait befizessék, és ragaszkodnak a kialakult lakásfogyasztási színvonalukhoz (A csoport); lesznek olyanok, akik lakásfogyasztásuk csökkentésével reagálnak erre a feszültségre, azaz csökkentik lakáskiadásait (B csoport); és végül lesznek olyanok, akiknek lakáskiadásai jövedelmük tartósan nagy hányadát kötik le (C csoport).

Nyilvánvaló, hogy a strukturális változókon kívül számos egyéni, közvetett változó befolyásolja ezt a folyamatot, amelyek egy-egy konkrét programnál nagyon jelentős szerepet kaphatnak (pl. háztartásgazdálkodási attitűd, egészség, környezeti hatások stb.).

Valójában a fenti modell alapján jól strukturálhatjuk a lakáspolitikai és a lakhatással összefüggő szociálpolitikai beavatkozásokat. Először is fontos, hogy a lakásrezsim (ebbe beleértve a közművállalatok árképzésének módszereit is) milyen alternatívákat nyújt a lakáspiacra lépő családok számára, milyen mértékben képes, legalábbis a jövedelemelosztás alsó 60%-ában lévő háztartások számára, egyfajta stabilitást nyújtani. Ezeket lényegében megelőző programoknak tekinthetjük.

Ezen a ponton válik ez a modell dinamikussá, ugyanis a makrogazdasági feltételek, a jóléti politika változásai és a lakásrezsim változásai módosítják annak valószínűségét, hogy adott társadalmi/gazdasági jellemzőkkel rendelkező család megfizethetőségi problémával kerül szembe, illetve a korábbi időszakban nehéz helyzetbe került családok a különböző programok segítségével kikerülhetnek hátrányos helyzetükből.

(Természetesen a munkaerőpiac és a jóléti rendszer módosításával is elképzelhetőek hatékony beavatkozási programok, de ez nem képezi ennek a tanulmánynak a tárgyát.)

1.3. Folyamatos lakásköltségek és a lakáshoz jutás megfizethetőségének megkülönböztetése

Az irodalomban gyakran elválasztják a folyamatos lakásköltségek megfizethetőségének problémáját attól, hogy egy adott pillanatban milyen feltételekkel lehet lakáshoz jutni, akár bérlakáshoz, akár tulajdoni lakáshoz. Valójában ez az elválasztás nem ilyen egyértelmű, hiszen a folyamatos költségekben részben benne vannak a hozzájutás költségei, mind a hitelköltség, mind pedig a piaci lakbér. De nem szerepel a lakáskiadások között a lakásvásárlást megelőző megtakarítás, különösen akkor, ha ez a szülői megtakarítás része. A makrogazdasági környezet, hitelfeltételek, lakásárak, árfolyamok vagy a lakberek változása nem azonnal érvényesül, van ugyanis egy időbeni elcsúszás, amely többek között a lakhatási konstrukcióktól függ. Vannak olyan konstrukciók (mint például a változó kamatozású hiteltermékek), amikor a piaci kamatváltozás szinte azonnal megemeli a háztartások törlesztőrészeit, sőt ha a pénzintézet az egyedi kamatba beépítette a csoportos kockázat költségét, akkor a változás még drasztikusabb lehet, mivel a bank a magasabb kamattal a megnövekedett kockázatokat ellensúlyozza. Hasonlóan érzékeny lehet a piaci árváltozásokra a magánbérlakás-piac, ahol a rövid távú szerződések vannak túlsúlyban, és a tulajdonosok lakbérájanlata gyorsan követheti a piaci mozgásokat, ezáltal nehéz helyzetbe hozva a bérlőket.

Ugyanakkor a piaci megfizethetőségi indexek (LMI, MLA és a lakásár/jövedelem)³ fontos elemzési eszközök. A háztartások piaci viselkedését jelentős mértékben befolyásolják: a lakásár csökkenés például gyakran a piac befagyásával jár, mivel a lakástulajdonosok kívánnak lakásaik eladásával, az építők pedig a profitjuk csökkenése miatt visszafogják beruházásaikat. A lakásárak emelkedése pedig könnyen a forgalom növekedésével jár, mivel egyre többen hisznek a lakásárak tartós emelkedésében, és tovább növelik a keresletet, amivel a rugalmatlan kínálat nem tud lépést tartani.

A magánbérlési szektor árrugalmassága is attól függ, hogy a különböző típusú szerződéseknek mekkora súlya van a piacon belül.

³ A lakásár-megfizethetőségi index (LMI) azt méri, hogy az átlagos jövedelem mellett felvehető hitel segítségével megfizethető lakás értéke hány százaléka az átlagos (átlag vagy medián) lakás értékének. A megfizethető lakások aránya (MLA) index azt nézi, hogy egy átlagos helyzetű család által megvásárolható lakás hol helyezkedik el az átlagos (medián) lakáshoz képest. Részletesen foglalkoztunk egy korábbi tanulmányban ezekkel a mutatókkal, segítségükkel vizsgáltuk a kamatok és támogatások hatását arra nézve, hogy a magyar háztartások milyen arányban tudnak hitelhez jutni, és ezáltal belépni a magánlakások piacára. (Hegedüs–Somogyi 2004, Hegedüs 2006).

Ugyanakkor érdemes elválasztani a lakáspiacon aktív szereplők megfizethetőségi problémáját a lakásrendszer egészét jellemző megfizethetőségi problémától. A lakáspiacon egy évben a háztartások 3–5%-a jelenik meg, de ötéves időszakban is a háztartások 15–25%-áról beszélünk, akiknek teljesen más problémákkal kell megküzdeniük, mint a piacon nem aktív háztartásoknak. (A felmérés alapján a megelőző 10 évben évente átlagosan 280 ezerre becsülhető a költözések száma, ebből a tranzakciók aránya körülbelül 40–50%.)

2. A megfizethetőség okai és tényezői

2.1. Megfizethetőségi problémák három típusa

A megfizethetőség azonban (ahogyan erre rámutattunk) nemcsak a magas lakáskiadás/jövedelem (L/J) aránnyal mérhető. Három olyan helyzetet tudunk definiálni, amelyek a nehezen megfizethető lakáskiadásokkal hozhatók összefüggésbe.

A csoport: L/J arány nem kritikus, de a lakáskiadások után nagyon alacsony jövedelem marad (egy fogyasztási egységre jutó jövedelem kevesebb mint az egy fogyasztási egységre jutó átlagjövedelem 60%-a). A háztartás jövedelme nem elegendő arra, hogy a lakáskiadásai után egy társadalmilag elfogadható szinten éljen.

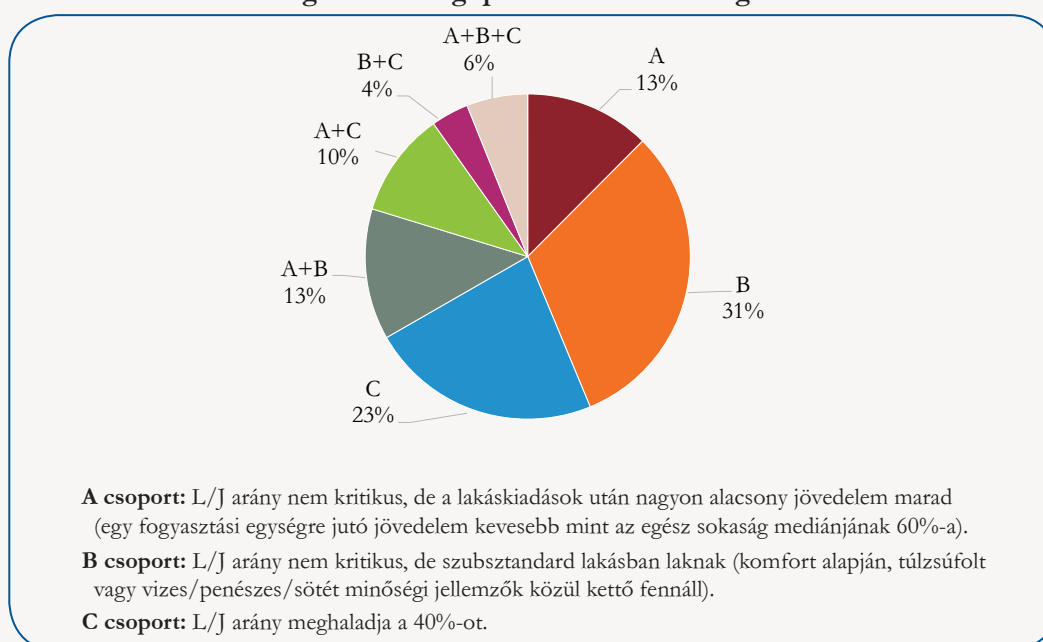
B csoport: L/J arány nem kritikus, de a család szubsztandard lakásba kényszerül (komfort alapján, túlszűfolt vagy vizes/penészes/sötét minőségi jellemzők közül kettő fennáll). Ebben az esetben azt feltételezzük, hogy a család azért kényszerül szubsztandard lakáshelyzetbe, mert jövedelme nem elegendő egy társadalmilag elfogadott lakás megfizetésére.

C csoport: L/J arány meghaladja a 40%-ot.⁴

A fenti megfizethetőséggel összefüggő helyzetek, amelyek különböző lakásprobléma típusokat reprezentálnak, együttesen is előfordulhatnak. A KSH 2015-ös adatfelvétele alapján a háztartások 13,8%-a fizet többet lakásra, mint a jövedelmének 40%-a; 17,2% lakik a társadalmilag elfogadható lakásszínvonnál rosszabb lakásban, és 13,4%-uknak marad a lakásköltség kifizetése után kevesebb jövedelme, mint az egy fogyasztási egységre jutó medián jövedelem 60%-a. Együttesen a háztartások 31,8%-a (mintegy 1,3 millió háztartás) érintett a megfizethetőséggel kapcsolatos lakhatási problémával: a problémacsoportok, és kombinációik belső megoszlását a 4. ábra mutatja be.

4. ábra

Lakásmegfizethetőségi problémák belső megoszlása

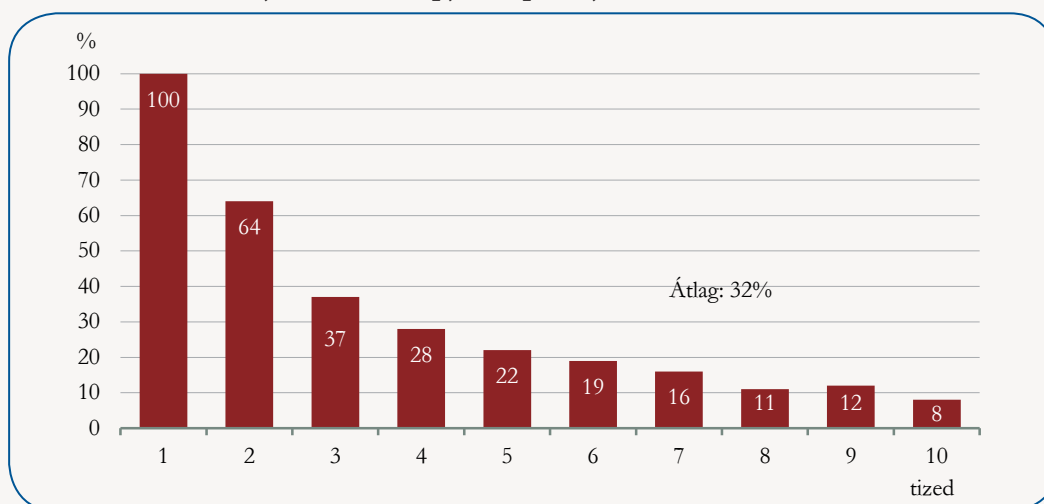


⁴ A C csoport esetében a teljes – lakáshitelt is tartalmazó – költségeket vettük figyelembe.

Ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelemtizedek mentén elemezve azt látjuk, hogy a két alsó jövedelemtizedbe tartozó családok több mint kétharmadát érinti a megfizethetőségi probléma, a 3–7. jövedelemtizedbe tartozó családok egynegyede, míg a három legmagasabb jövedelemcsoportnak pedig 10%-a érintett. A megfizethetőség és a jövedelem közötti kapcsolat, ahogyan ez várható volt, szoros, de nem lineáris.

5. ábra

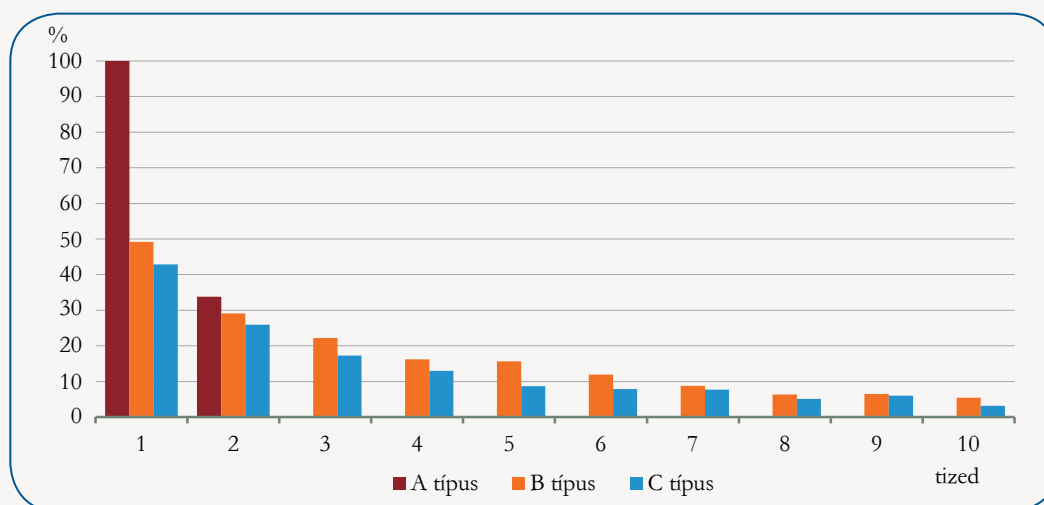
Lakásmegfizethetőségi problémák (A, B és C együttesen)
ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelmi tizedek szerint



Megvizsgáltuk azt is, hogy az egyes jövedelmi csoportokra milyen típusú megfizethetőségi probléma jellemző. Az alábbi ábrából kitűnik, hogy az A típusú probléma, amikor a lakásköltség kifizetése után nem marad elegendő jövedelem a megélhetésre, a legalsó jövedelmi tized egészét érinti, míg a következő jövedelmi tizednek is az egyharmadát (34%), ugyanakkor az ennél magasabb jövedelmi tizedekben egyáltalán nem jelenik meg a probléma. A B típusú megfizethetőségi probléma, a szubsztandard lakások, illetve a lakásminőségi problémák jelenléte mindegyik jövedelmi tizedben valamivel magasabb arányt képviselnek, mint a kritikus mértékű L/J arány (C típus).

6. ábra

Megfizethetőségi problémátípusok (A, B és C) ekvivalens jövedelmi csoportok szerint



A megfizethetőség definíciója az egyes háztartások helyzetét objektív kritériumok alapján értékeli kritikusnak vagy elfogadhatónak, figyelmen kívül hagyva azt, hogy a megkérdezett család hogyan látja a

saját helyzetét. Lux és Sunega [13] vetette fel, hogy fontos lehet ezt az objektív mutatót kiegészíteni, vagy legalábbis kontrollálni a háztartások szubjektív értékelésével.

A tanulmányban alkalmazott meghatározás két elemet vesz figyelembe: a lakásfogyasztást és a kiadás/jövedelem összefüggést. A KSH 2015-ös vizsgálata szerint a háztartások 13%-a volt elégedetlen a lakáskörülményeivel, beleértve a lakás minőségét, a kiadásokat, sőt a lakás környezetét is. Az általunk alkalmazott definíció szerint a családok 17%-a lakik szubsztandard körülmények között, és 14%-a esetében nagyobb a lakáskiadás a háztartásjövedelem 40%-ánál. A lakással való elégedettség nem tekinthető a megfizethetőség szubjektív megfelelőjének, de fontos és érdekes kérdés, hogy a két változó milyen kapcsolatban van egymással.

2.2. Lakás- és településjellemzők

A lakás és a település jellemzői lényegesen befolyásolják a megfizethetőséggel összefüggésbe hozható lakásproblémát.⁵ A lakás megfizethetőségével kapcsolatos probléma előfordulását az épülettípus⁶, a településtípus és a lakás tulajdonjellege⁷ szerint vizsgálva azt látjuk, hogy családi házas területen, kistelepüléseken, bérlakások és hitellel rendelkező tulajdoni lakások esetében az átlagnál nagyobb az előfordulás valószínűsége.

1. tábla

Megfizethetőségi probléma (A, B, C típus együttesen) által érintett háztartások aránya épülettípus, településnagyság és tulajdonjelleg szerint

Megnevezés	M index	Megoszlás (%)
<i>Épülettípus</i>		
Városi	29	19
Lakótelepi	23	21
Családi ház	36	60
Összesen	32	100
<i>Település</i>		
Budapest	27	22
30 000–	24	25
10 001–30 000	33	16
5 001–10 000	35	8
1 001–5 000	40	20
–1 000	45	7
Összesen	32	100
<i>Tulajdonjelleg</i>		
Tulajdonos (hitel nélkül)	25	74
Tulajdonos (hitellel)	45	14
Magánbérlet	53	9
Önkormányzati	62	3
Összesen	32	100

⁵ A továbbiakban megfizethetőségi index 1 érték az A, B és C típusok valamelyikének vagy együttes jelenlétére utal; 0 a változó értéke, ha egyik probléma sem fordul elő.

⁶ Egyéb: telepi lakás, üdülő, nem-lakás célú épületek, tanya stb. a mintában nagyon alacsony aránnyal jelent meg, a teljes állomány 0,2%-át tette ki, ezért az egyéb kategóriát kizártuk az elemzésből. Ez egyébként felhívja a figyelmet arra, hogy a marginális helyzetű csoportok, különféle okok miatt, még a nagyobb mintaelemszámú, reprezentatív felmérésekbe is kis valószínűséggel kerülnek be.

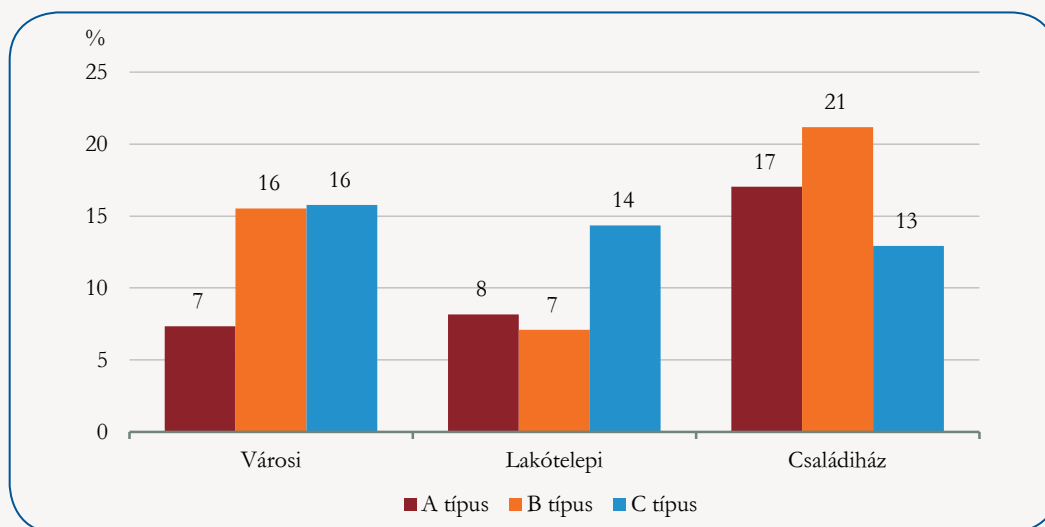
⁷ A tulajdonos által lakott lakások esetében két csoportot hoztunk létre, az egyik esetben a lakáson nem volt hiteltartozás, a másikban volt. Látni fogjuk, hogy e két csoport eltérő helyzeteket képvisel.

A három meghatározott épülettípus esetében azt találjuk, hogy a családi házak esetében átlagon felüli legalább valamelyik megfizethetőségi probléma előfordulásának a valószínűsége. Mivel a lakásállomány többsége (60%) családi házakban található, éppen ezért ez azt is jelenti, hogy abszolút számban is a családi házakban élők küzdenek leginkább a lakhatással kapcsolatos megfizethetőségi problémákkal. A megfizethetőségi problémák az átlagnál kisebb mértékben jellemzik a többlakásos épületekben lévő lakásállományban élőket. A városi (hagyományos) lakóépületben élő háztartásokat inkább jellemzi a megfizethetőségi probléma valamelyike, mint a lakótelepi állományban lakó háztartásokat. Ez azért is meglepő, mert a lakótelepi állományban a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos fogyasztás általában kevésbé szabályozható, mint a hagyományos építésű lakásokban. Ugyanakkor a lakások minősége jobb, mint a hagyományos állományban lévő lakásoké (komfortfokozat, egészségre káros lakásproblémák). (Lásd 1. táblázat.)

Az egyes megfizethetőségi problémák megjelenési aránya épülettípusonként változó. Az egyes lakástípusokban a C típusú (magas L/J hányados) probléma nagyon hasonló arányban jelenik meg (13–16%). Ennél sokkal markánsabb különbség van azonban a városi, lakótelepi, illetve a családi házak között az A típusú megfizethetőségi problémát tekintve; a családi házaknál több mint kétszer olyan gyakorisággal fordul elő, hogy bár az L/J hányados nem éri el a kritikus szintet, a lakásköltségek kifizetése után mégsem marad a háztartásnak elegendő pénze a megélhetésre. A szubsztandard lakásokkal kapcsolatos (B típusú) problémát tekintve jelentős különbség mutatkozik épülettípusonként, érthető módon a lakótelepi lakásokra jellemző a legkevésbé, míg a városi lakásoknál ez kétszeres, a családi házaknál pedig a lakótelepihez képest háromszoros súlyal jelenik meg.

7. ábra

Lakásmegfizethetőségi problémák (A, B és C) az épület típusa szerint



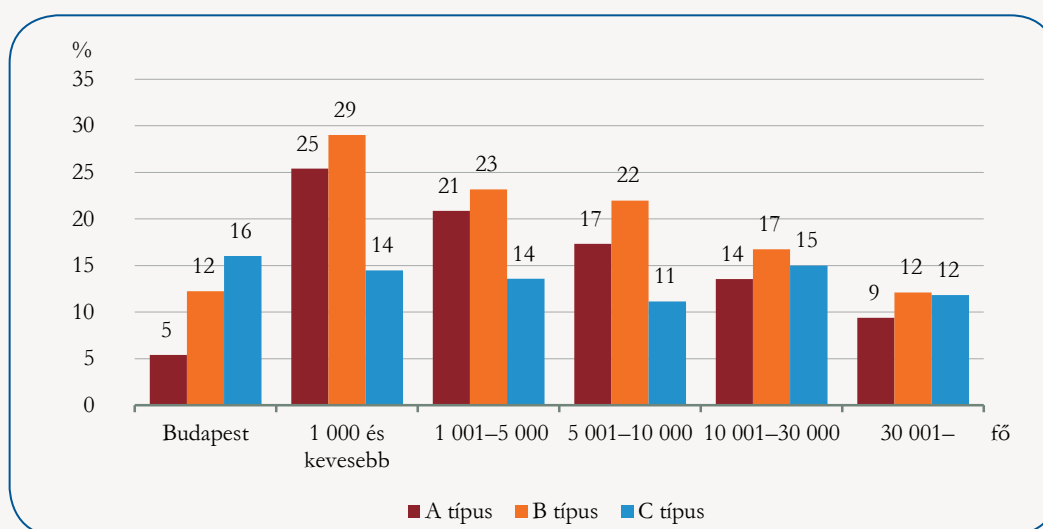
A megfizethetőségi problémák előfordulási valószínűsége a kisebb, 10 ezer fő alatti településeken átlagon felüli. Különösen az 5000 fő alatti településeken élő háztartásokat (itt él a háztartások 27%-a) sújtja leginkább a probléma, 40–45%-uknál jelenik meg legalább az egyik megfizethetőségi probléma. A 30 000 fő feletti városokban élő háztartások az átlagosnál kisebb mértékben küzdenek a problémával. Feltűnő azonban, hogy Budapesten inkább jellemző a megfizethetőségi probléma előfordulása, mint a többi közepes vagy nagyvárosban. Ez valószínűsíthetően az épületállomány összetételével is összefüggésben van, mint fentebb láttuk, a hagyományos városi állományt – ami a fővárosban jóval magasabb arányban van jelen, mint a többi városban – inkább érinti a probléma, mint a lakótelepi állományt. A kisvárosokban (10 000–30 000 fő) átlag körüli (33%) a probléma előfordulása. Abszolút számokban a nagyobb városokban – beleértve a fővárost is – és a kisebb (5000 fő alatti) településeken közel azonos számú háztartást érint a megfizethetőségi probléma. (Lásd 1. táblázat.)

A kisebb (5000 fő alatti) településeken az A és főként a B típusú megfizethetőségi probléma dominál, míg a C típusú (kritikus L/J arány) probléma súlya jelentősen kisebb. Ez azt jelenti, hogy a megfizethetőségi problémák elsősorban a szubsztandard lakások és a lakásköltség kifizetése utáni megélhetésre fordítható elégtelen jövedelem magas kockázatában jelennek meg a kistépelülések háztartásai számára. E kockázatok súlya a település méretének csökkenésével növekszik.

Budapesten – a többi településtípussal ellentétben – a legnagyobb arányban a C típusú (kritikus L/J arány) megfizethetőségi probléma jelenik meg, az A típusú probléma (elégtelen fennmaradó jövedelem) súlya ennek csak a harmada. Ugyanakkor a szubsztandard lakások kockázata is elég magasnak tekinthető. A többi város esetében, bár vannak különbségek az egyes típusú megfizethetőségi kockázatok súlya között, azok nem tekinthetőek igazán jelentősnek.

8. ábra

**Lakásmegfizethetőségi problémák (A, B és C)
a település népességnagyság-kategóriája szerint**

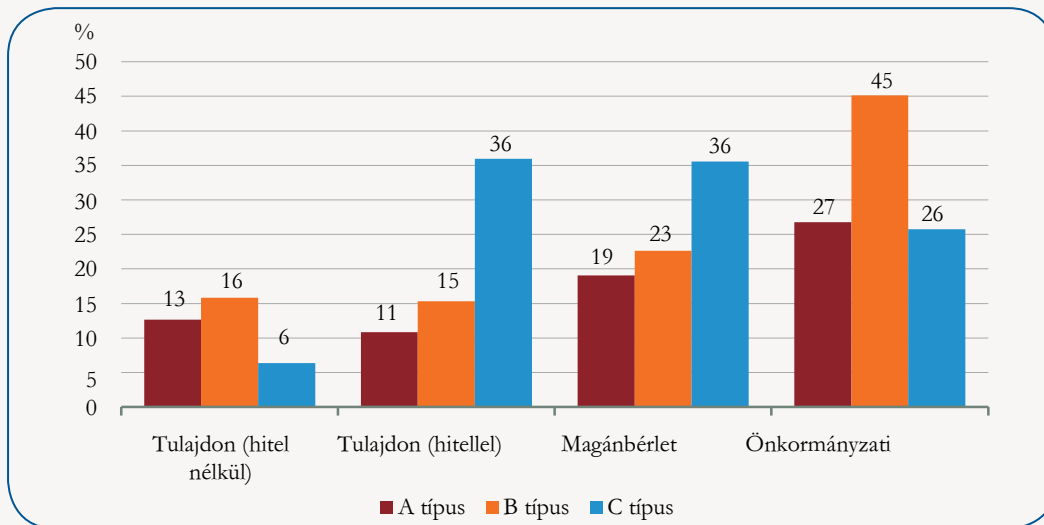


A lakástulajdon jellege szerint képzett négy kategóriában a bérlők körében kimagaslóan magas a megfizethetőségi probléma kockázata. Közülük is leginkább az önkormányzati lakások bérlőinél jelenik meg nagy súllyal a probléma: majd kétharmaduk (62%) érintett, de a magánbérlőknek is több mint fele (53%) küzd valamilyen megfizethetőségi problémával. A tulajdonosok közül a hitellel rendelkezők megfizethetőségi kockázatai magasak (a csoport 45%-át jellemzi ez). Legkevésbé a hitel nélküli tulajdonosok érintettek, körükben 25%-os a probléma megjelenési valószínűsége. A magyar lakásrendszer sajátossága a saját tulajdon kirívóan magas aránya – a háztartások majd háromnegyede él hitel nélküli saját tulajdonú lakásban, de körükben a háztartások negyede lakhatási-megfizethetőségi problémával küzd annak ellenére, hogy „csupán” a lakásfenntartás költségei terhelik. Az összes megfizethetőségi problémával küzdő háztartásnak a többsége (majd 60%-a) hitellel nem terhelt saját tulajdonban él. (Lásd 1. táblázat.)

A tulajdoni lakásban élő hitellel rendelkező háztartások, illetve a magánbérlők esetében egyértelműen a kritikus L/J arány jelenti a legmagasabb megfizethetőségi kockázatot. A magánbérlők esetében azonban a másik két, A és B típusú megfizethetőségi probléma is jelentős súllyal fordul elő. Az önkormányzati bérlők esetében a szubsztandard lakás képvisel kiugróan magas kockázati tényezőt, míg a másik két tényező egyformán magas arányban jelenik meg. A hitellel nem rendelkező tulajdonosok körében szintén a szubsztandard lakás fordul elő leggyakrabban megfizethetőségi kockázatként, bár a lakásköltségek utáni elégtelen jövedelem nem sokkal alacsonyabb ennél a szintnél.

9. ábra

Lakásmegfizethetőségi problémák (A, B és C) a lakás tulajdonjellege szerint



Két, a várakozásunktól eltérő összefüggésre érdemes felhívni a figyelmet. Nem a lakótelepeken van a legnagyobb megfizethetőségi probléma: a családi házak esetében 50%-kal nagyobb a probléma előfordulási valószínűsége, mint a lakótelepeken; és az önkormányzati bérlakások esetében, ahol a lakbérek alacsonyabbak, és ahol az állam szociális szerepének erősebben kellene jelen lennie, ott a lakásprobléma előfordulásának valószínűsége kétszerese az átlagnak. Figyelemre méltó még a megfizethetőségi probléma területi vetülete: a kistelepülésen élők körében jelentősen magasabb az előfordulási valószínűség.

2.3. A háztartások társadalmi-demográfiai jellemzői

A megfizethetőségi problémák megjelenését a háztartásszerkezet és a háztartásfő iskolai végzettsége szerint is vizsgáltuk. A háztartásszerkezet szerinti elemzésből látszik, hogy a legvesélyeztetettebb háztartástípusok az egyszülős és a más személlyel (pl. nagyszülővel) együtt élő gyermekes családok: mindkét típusban az átlagosnál 60%-kal magasabb a kockázata annak, hogy valamilyen megfizethetőségi problémával küzdenek. A probléma a két csoportnak több mint felét (52%-át) érinti. A legkevésbé veszélyeztetett háztartástípus a gyermek nélküli párok, míg az egyedülálló, a kétszülős gyermekes családok, illetve az egyéb kategóriába esők kockázata átlag körüli. (Lásd 2. táblázat.)

2. tábla

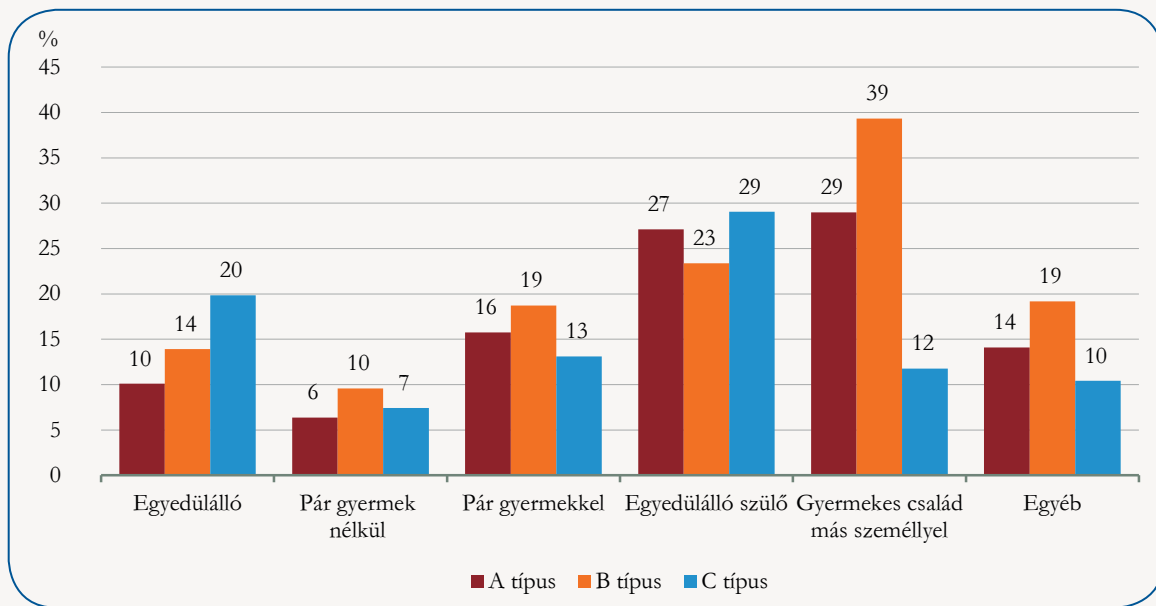
Megfizethetőségi problémátípusok a háztartásszerkezet alapján képzett csoportokban

Megnevezés	M index	(%)
		Megoszlás
Egyedülálló	33	26
Pár gyermek nélkül	18	23
Pár gyermekkel	34	21
Egyedülálló szülő	52	5
Gyermekecs család más személlyel	52	8
Egyéb	32	16
Összesen	32	100

Az egyszülős családokra leginkább a kritikus L/J aránnyal kapcsolatos probléma jellemző (29%), de a fennmaradó jövedelem szűkössége is csak alig alacsonyabb ennél (27%), továbbá a rossz lakásminőséggel kapcsolatos problémák jelentősége is magas (23%). A más személlyel együtt élő gyermekes családok problémaszervezete ettől eltérő: kiugróan magas kockázatot számukra a lakásminőség jelent (B típus), ez a családok 39%-át érinti, míg a megélhetésre nem elegendő fennmaradó jövedelem ennél jelentősen alacsonyabb, de még mindig jelentős gond (29%). Viszont esetükben a kritikus L/J arány jóval kisebb arányban fordul elő. Ezzel szemben az egyedülállók leginkább a kritikus J/L hányadossal szembesülnek (C típus). A többi háztartástípusban a lakásminőségi gondok kockázata a legmagasabb.

10. ábra

Lakásmegfizethetőségi problémák (A, B és C) a háztartás típusa szerint



Az iskolai végzettség és a megfizethetőségi problémák előfordulása a várakozások szerint alakul, az alacsonyabb iskolai végzettség lényegesen magasabb megfizethetőségi kockázatokkal jár. A 8 általános vagy annál alacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkező háztartásfők több mint a fele (55%-a) küzd valamilyen lakhatási problémával, míg a szakmunkásképzőt végzetteknek mintegy harmada (33%-a). Az érettséggel, illetve annál magasabb végzettséggel rendelkezők kockázata átlag alatti.

3. tábla

Megfizethetőségi probléma (A, B, C együttesen) a háztartásfő iskolai végzettsége alapján

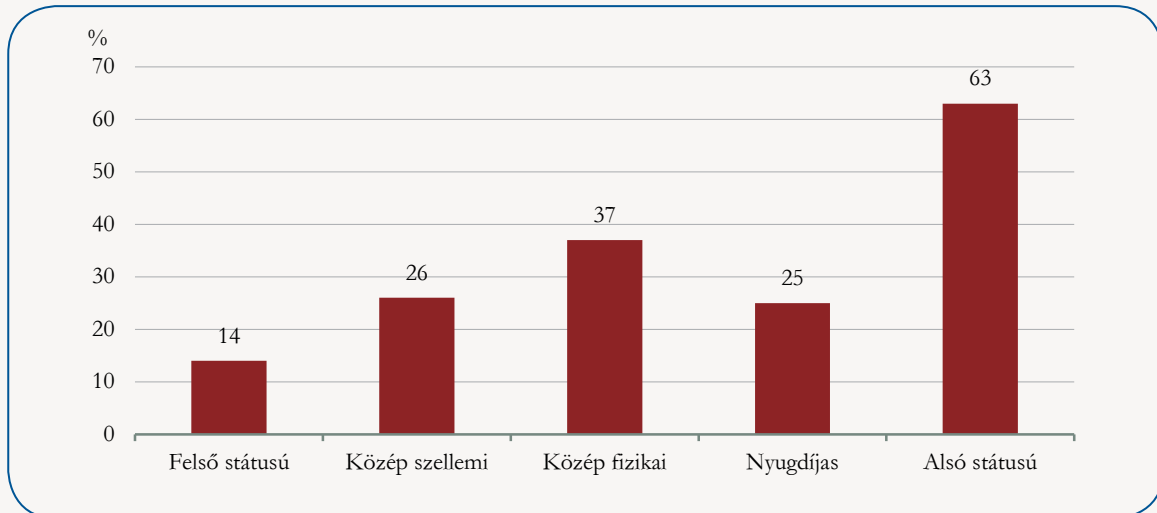
Iskolai végzettség	M index	(%)
		Megoszlás
8 általános vagy kevesebb	55	19
Szakkultúrásképző	35	31
Érettségi	25	28
Főiskola, egyetem	16	22
Összesen	32	100

A megfizethetőségi probléma természetének vizsgálatakor négy társadalmi státuscsoportot képeztünk. (A vonatkozó módszertant lásd a Függelékben.) Fontos, hogy a nyugdíjasokat kivettük e csoportokból, ők egy külön csoportot alkotnak, amit az indokol, hogy a jövedelem- és kiadásjellemzőik eltérnek a gazdaságilag aktív csoportoktól: jövedelmük, ha alacsonyabb is, de rendszeres, illetve átlagosan magas fizetési hajlandósággal rendelkeznek a lakásköltségek tekintetében. Az alsó státusú háztartások majd

kétharmadát (63%), a fizikai munkát végző közép státusú háztartásoknak több mint egyharmadát (37%), míg a nyugdíjas háztartásoknak és a közép státusú szellemi munkát végző háztartásoknak mintegy negyedét érinti a megfizethetőségi probléma. A felső státusúak jóval kisebb része, 14%-a érintett a megfizethetőségi problémában.

11. ábra

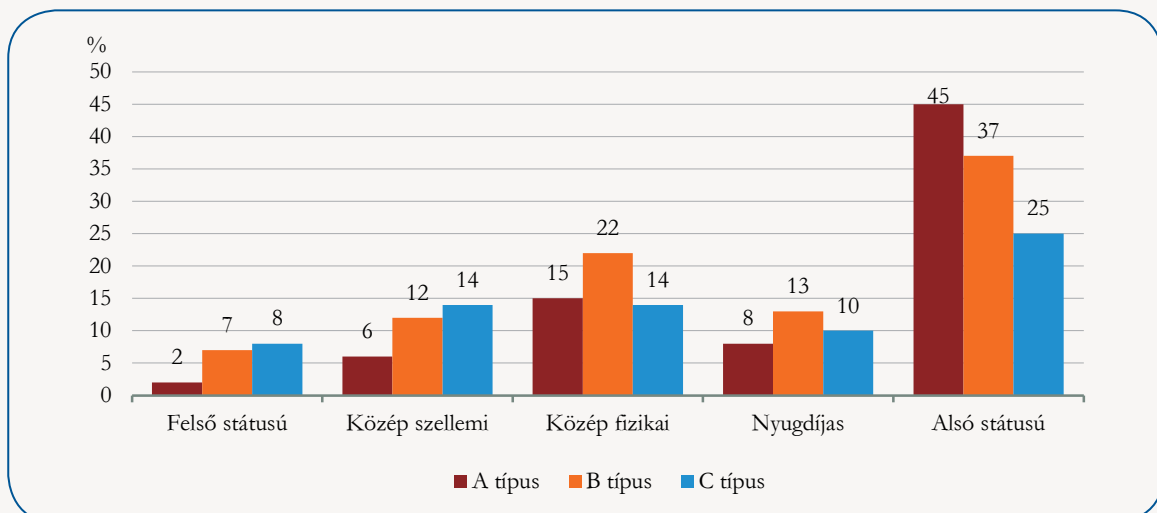
Megfizethetőségi probléma (A, B, C együttesen) megjelenése társadalmi státuscsoportok szerint



Mint a 12. ábra mutatja, az alacsony státusúaknál a megfizethetőségi probléma leginkább a lakáskiadás után fennmaradó elégtelen jövedelem és a szubsztandard lakás/rossz lakásminőség formájában jelenik meg. A két probléma a háztartások 43, illetve 37%-át jellemzi, míg a kritikus L/J jövedelemarány 25%-uk esetében okoz gondot. A közepes státusú fizikai munkát végző családoknál ezzel szemben inkább a rossz lakásminőség (22%), a szellemi munkát végzők körében viszont a kritikus L/J arány jelent problémát. A felsőbb státusú háztartások leginkább a kritikus L/J aránnyal küzdenek (8%), míg a fennmaradó jövedelem elégtelensége elenyésző arányban (2%) okoz gondot esetükben. A nyugdíjasokra jellemző probléma leginkább az alacsony lakásminőség/szubsztandard lakás (13%), míg a kritikus L/J arány súlya a második legalacsonyabb (10%) az egyes státuscsoportok között, és 8%-uk küzd a fennmaradó jövedelem elégtelenségével.

12. ábra

Megfizethetőségi problémátípusok (A, B és C) társadalmi státuscsoportok szerint



Összefoglalva a lakhatási megfizethetőségi problémák megjelenését a háztartások társadalmi és demográfiai jellemzői szerint a legfontosabb eredmények azt mutatják, hogy leginkább az egyszülős, és a kiterjedtebb gyermekes családok (ahol a szülőn kívül más személy is él), illetve az alacsony státusú háztartások esetében a legmagasabb, átlag feletti a kockázata annak, hogy a háztartás valamilyen megfizethetőségi problémával kerül szembe. Ugyanakkor a kétszülős gyermekes családoknak és az egyedülállóknak a kockázata átlagos, ez azt jelenti, hogy e háztartások harmada is veszélyeztetett megfizethetőségi problémák tekintetében.

2.4. Megfizethetőséggel kapcsolatos lakásproblémák meghatározó tényezői: többváltozós logit modell segítségével

A megfizethetőséggel összefüggő lakásproblémákat számos tényező magyarázza, de ezek a tényezők össze is függenek egymással.⁸ Az okozati kapcsolatok leírásához a magyarázó tényezők közötti kapcsolatokat kell kontrollálni. Kiindulópontunk az, hogy a megfizethetőség alapvetően jövedelemelosztási probléma, azaz a jövedelemváltozóval jelezhetjük legjobban előre annak a valószínűségét, hogy egy család megfizethetőségi problémával néz szembe. A jövedelemváltozók közül elméletileg az ekvivalens jövedelemváltozónak erősebb a hatása, mint a korrigálatlan (becsült) háztartásjövedelemnek. Ezt a korrelációs együtthatók lényegében igazolják is: az A és a B, valamint az összevont típus esetében az ekvivalens jövedelemhez tartozó korrelációs együttható magasabb, mint a korrigálatlan háztartásjövedelem esetében (A típus: $-0,464$, illetve $-0,369$; B típus: $-0,257$, illetve $-0,164$; összevont M index: $-0,418$, illetve $-0,346$). A C típus esetében ez az összefüggés megfordul ($-0,245$, illetve $-0,266$), habár a különbség nem jelentős.

A megfizethetőségi problémát magyarázó tényezőket logisztikus regressziós modell segítségével mutatjuk be: egyszerűsített modellből indulunk ki, ahol csak a jövedelem szerepel mint magyarázó tényező, és lépésenként bővítjük a modellt olyan változókkal, amelyek a jövedelmen túl valószínűsítik a megfizethetőséggel összefüggő lakásprobléma létét. Ezzel a módszerrel az összevont M indexet magyarázzuk (ha legalább az egyik probléma előfordul, akkor beszélünk megfizethetőségi problémáról), majd megvizsgáljuk, hogy a különböző típusoknál a modell magyarázó változóinak a szerepe hogyan tér el. Az eredményeket a következő táblázat foglalja össze.

4. tábla

Megfizethetőségi probléma magyarázata logisztikus regressziós függvény segítségével

Megnevezés	Exp(B) paraméter			
	A típus	B típus	C típus	összevont M index
Ekvivalens jövedelemtizedek	0,420	0,773	0,629	0,609
Magánbérlet-szektor	1,627	1,847	11,870	6,095
Tulajdoni lakás hitellel	1,366	1,083	21,296	4,713
Önkormányzati bérlet	1,391	3,882	3,404	3,504
Háztartásfő 8 általános vagy kevesebb	1,389	2,057	0,765	1,478
Egyszülős család	0,828	1,150	2,570	1,984
Egyedülálló	0,056	0,665	4,418	1,316
Lakótelepi épület	0,684	0,338	0,846	0,523
Falu (kevesebb mint 1000 lakossal)	1,604	1,125	0,774	1,057
Konstans	11,987	0,630	0,283	2,923
A modell becsléseinek helyessége (%)	90,5	84,3	87,9	81,0
Illeszkedés erőssége A (Nagelkerke R ²)	0,479	0,219	0,415	0,433
Illeszkedés erőssége B (Cox & Snell R ²)	0,261	0,132	0,229	0,309

⁸ A logit modellben a lakáshitel törlesztést is tartalmazó lakáskiadás adatot használtuk.

A modellek specifikálásánál a következő megfontolásokkal éltünk:

- a lakáspiaci változóknak (tulajdonjelleg, hitelfelvétel) kiemelt szerepe van a megfizethetőségi probléma tekintetében;
- az alacsony iskolai végzettség egy öröklött helyzetet is jelent, amely a jövedelmen túl önmagában is okozhatja a megfizethetőségi problémát;
- az egyszülős háztartások a legkiszolgáltatottabbak a piaci hatásoknak;
- az egyedül élők önmagukban hátrányban vannak, mivel nem tudják költségeiket megosztani;
- a lakótelepek (városunkkal ellentétben) inkább stabilizálják a családok helyzetét;
- a települések közül a kistérségek bizonyultak kritikusnak.

Valamennyi modellparaméter szignifikáns, ezért ezeket az értékeket a táblázatban nem tüntettük fel. Az $\text{Exp}(B)$ paraméterek azt mérik, hogy a független változó egy egységének változása a megfizethetőségi probléma előfordulásának esélyét mennyire változtatja: $P(x=0)/1-P(x=1)$. Az A típus előfordulását alapvetően a jövedelem határozza meg. Ennél a modellen nem az ekvivalens jövedelmi tizedeket határoztuk meg, mert az determinisztikus modellt eredményezett, ahol csak az első két tizedbe eső háztartások szembesülnek a megfizethetőségi problémával. A B típusú megfizethetőségi probléma (szubsztandard lakások) magyarázatánál az iskolai végzettség, lakótelepi lakás, önkormányzati lakásszektor és a település szerepe nő meg: az alacsony iskolai végzettség, az önkormányzati lakásszektor és a kisebb települések növelik a szubsztandard lakások megjelenésének kockázatát, míg a lakótelepi lakásállomány csökkenti azt. A C típus esetében a lakáspiaci változók játszanak meghatározó szerepet a kockázat növekedésében, valamint a társadalmi változók közül az egyszemélyes háztartás és az egyszülős család.

Az összevont megfizethetőségi index (M index) alapvetően a jövedelmi helyzettől függ, amelyet a bizonytalan lakáspiaci pozíciók (magánbérlet, magántulajdonhoz felvett hitel) rontanak. Az önkormányzati szektor lakásai is komoly mértékben növelik a kockázatokat, ami a szektor ellentmondásos szerepét a lakáspolitikában jól jelzi. Az egyéni élethelyzetek közül az egyszülős családok és az egyedülállók helyzete kockázatos. A lakótelepi lakás ennél a mutatónál is a stabilitást erősíti.

3. A megfizethetőségi probléma lakáspolitikai kezelése: célzott és nem célzott támogatások összehasonlítása

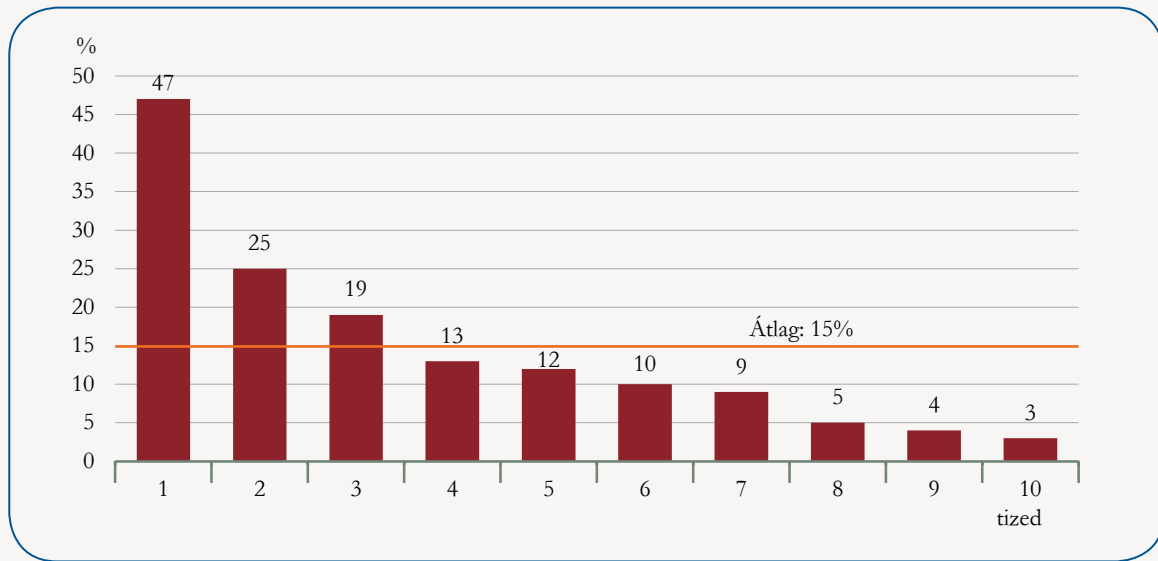
A megfizethetőségi probléma egy összetett társadalmi jelenség, ugyanakkor egyik legnyilvánvalóbb következménye a lakásköltségek befizetésének hátraléka. Természetesen tudatában vagyunk annak, hogy a hátralék kialakulásának vannak egyéni okai is, de a megfizethetőségi probléma és a hátralék kialakulásának valószínűsége közötti ok-okozati kapcsolat nem vonható kétségbe.

A háztartások 15%-ának volt valamilyen (lakbér, hitel, közmű vagy közös költség) hátraléka, ami szorosan összefügg a háztartások jövedelmével és a megfizethetőségi problémával. A legsúlyosabb két jövedelmi csoportba tartozó családok 36%-ának volt hátraléka az elmúlt évben, de magas a hátralékosok aránya a 3–7. jövedelmi tizedek körében is (átlagosan 13%), míg a legfelsőbb három decilisben 4%. Érdekes, hogy még a legfelsőbb jövedelmi csoportokban is előfordul a lakással kapcsolatos költségek befizetésének csúszása. (Lásd 13. ábra.)

Értelemszerűen a megfizethetőségi problémával küszködő családok négy és félszer nagyobb valószínűséggel (31%) lesznek hátralékosok, mint azok a családok, akiknek nincs (definícióink szerint) megfizethetőségi problémája. Az is látszik, hogy a lakáskiadások után kiugróan alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások (A típus és ennek kombináció) azok, akiknél a hátralék valószínűsége megnő, de érdekes módon azok esetében is viszonylag magas (7%) a hátralék, akik az általunk alkalmazott definíció szerint nem szembesülnek megfizethetőségi problémával.

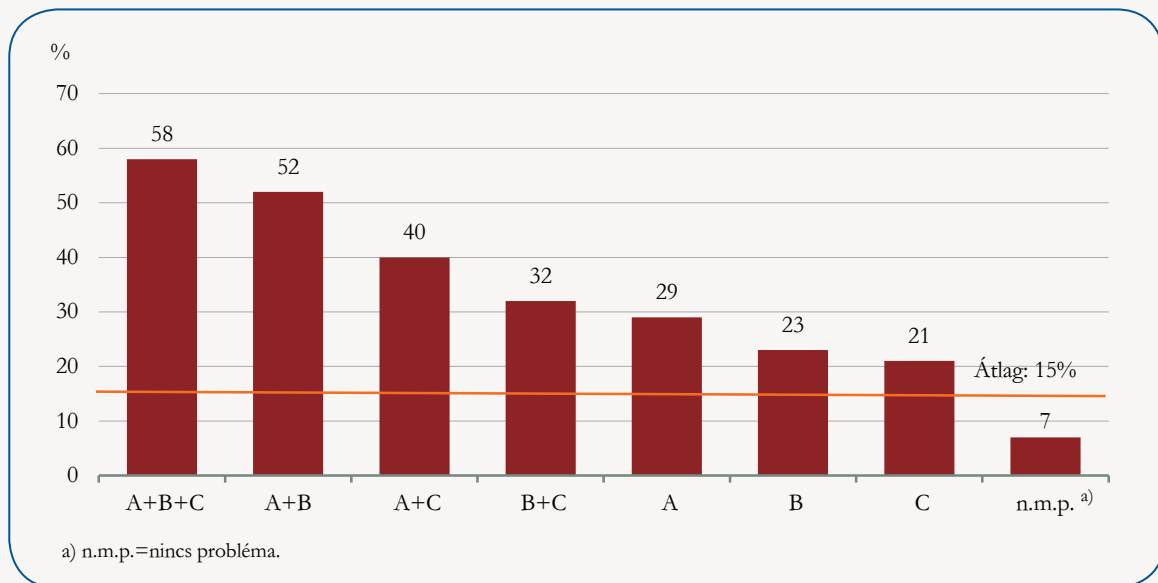
13. ábra

Hátralékos családok aránya ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelmi tizedek szerint



14. ábra

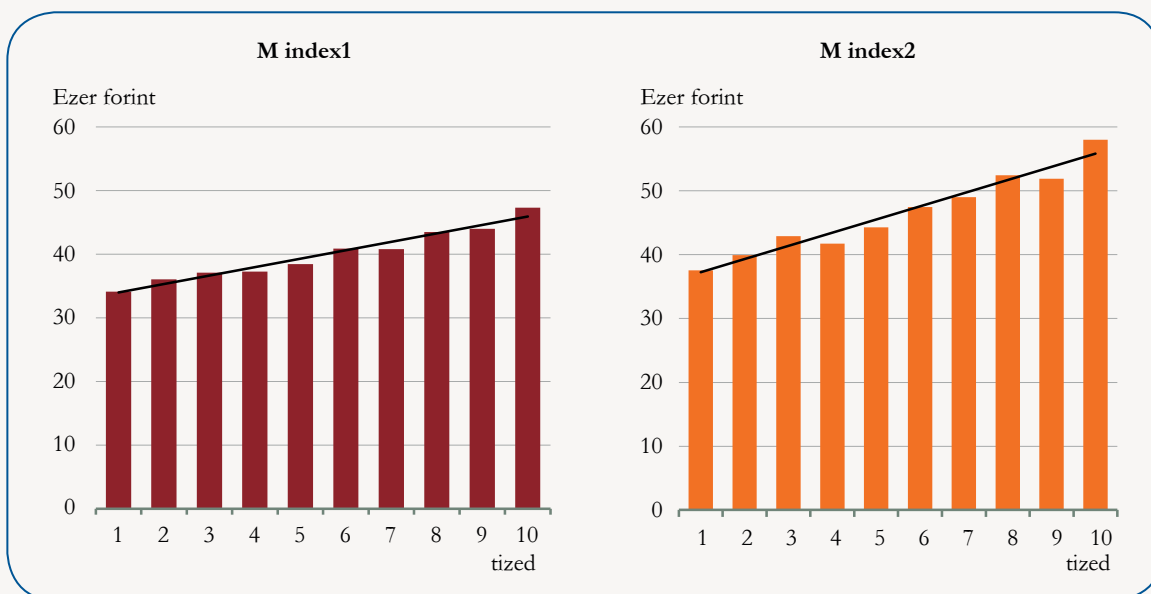
Hátralékos családok aránya megfizethetőségi problémátípusok szerint



A megfizethetőséggel kapcsolatos lakásprobléma alapvető okai (ahogyan azt az előbbi pontban láttuk) a jövedelemegyenlőtlenségek és a magas lakásköltségek. A jövedelmek és a lakáskiadások között pozitív kapcsolat van, azaz a magasabb jövedelmű háztartások többet költenek lakásra (a korrelációs együttható azonban nem túl szoros kapcsolatra utal: 0,351 a M index1 esetében, és 0,358 M index2, a hitellel kapcsolatos kiadásokkal növelt változó esetében). Az ekvivalens jövedelem és a lakáskiadások közötti kapcsolat ennél gyengébb (0,209 és 0,215), mivel a család jövedelmi helyzetét a háztartás összetétele is módosítja (a két jövedelem közötti korreláció 0,817).

15. ábra

Havi lakáskiadások (M index1, M index2) ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelmi tizedek szerint

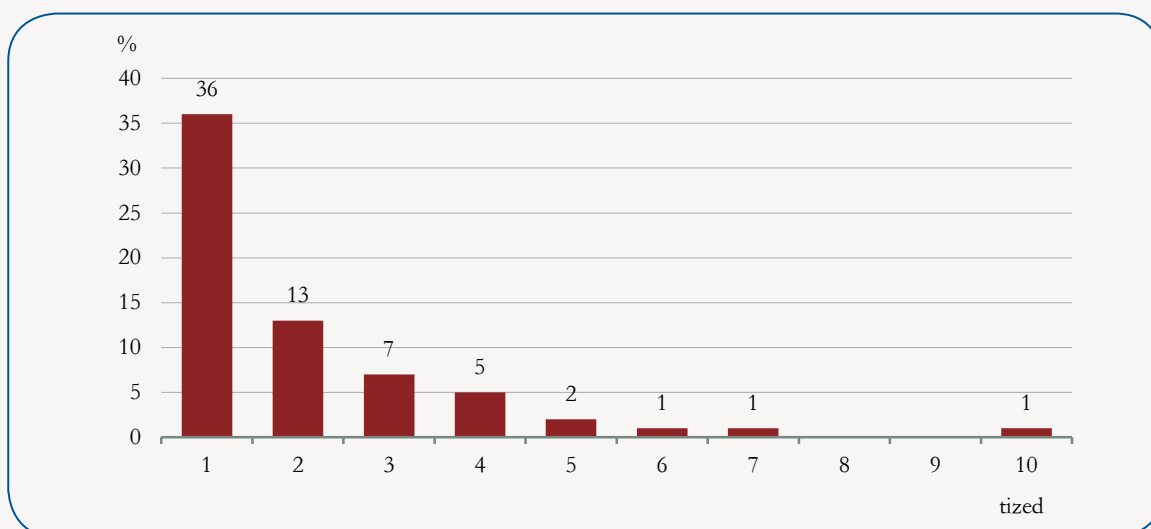


A lakásköltségek csökkentésével a probléma nagysága mérsékelhető, bár még egy jelentős lakhatási költségcsökkentés sem lenne képes a hátralékokat teljesen megszüntetni, de a megfizethetőségi problémát rövid és hosszabb távon is képes lenne lényegesen alacsonyabb szinten tartani. Az A és C típus esetében azonnal, a B típus esetében időbeni késéssel (ahogy a háztartások magasabb jövedelem segítségével kikerülhetnek a szubsztandard lakásból.)

2015-ben a háztartások 7%-a kapott lakásfenntartási támogatást. A lakásfenntartási támogatás történetében 2015 átmeneti év; ekkor szüntették meg a támogatás központi elemét, a normatív lakásfenntartási támogatást. A lakásfenntartási támogatás jól célzott támogatásnak tekinthető: a legalsó jövedelmi csoportba tartozó háztartások 36%-a kapott támogatást, a második jövedelemtized esetében ez az arány 13, a harmadik esetében 7%. Az ennél magasabb csoportok esetében ez a mutató 5% alatt van.

16. ábra

Lakásfenntartási támogatást kapott családok aránya ekvivalens jövedelmi tizedek szerint



Nincs információnk arról, hogy mekkora összeg volt egy család számára a támogatás, de az országos statisztikákból tudjuk, hogy 2014-ben a teljes kiadás mintegy 20 milliárd forint, az egy támogatott családra jutó havi támogatás 4 ezer forint volt, ami az átlagos lakáskiadások 10%-át tette ki. A hatékony célzás ellenére a támogatási összegek alacsony nagyságrendje miatt ez a program nem volt képes lényegesen befolyásolni a lakások megfizethetőségében megjelenő társadalmi egyenlőtlenségeket.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal számításai szerint 2015-ben (a felvétel évében) 242 milliárd forinttal csökkentek a rezsiköltségek.[12] A KSH-2015-ös felvétel adatai alapján össze lehet hasonlítani az általános rezsicsökkentés és a korábbi lakásfenntartási támogatáshoz hasonló célzott program hatásait a megfizethetőségre. A teljes lakossági rezsikiadást a felvétel adatai alapján 1850 milliárd forintra becsülhetjük, ami már részben a rezsicsökkentéssel mérsékelt nagyságrend.

Az egyszerűség kedvéért az alább bemutatott elméleti modellben egy 190 milliárd forintos lakásfenntartási költségcsökkentés hatásait elemezzük egy feltételezett célzott program és egy általános mindenkit segítő program esetében. A célzott program⁹ esetében számításainkban azok kapnak támogatást, akik a jövedelmük 30%-ánál többet költenek lakásra, és a támogatás nagysága egyenlő a lakáskiadás mínusz jövedelem 30%-a. Az összes háztartásra kiterjedő program átlagosan 10,3%-kal csökkenti a lakáskiadásokat minden egyes háztartás esetében.

5. tábla

Általános és célzott lakásfenntartási támogatás hatása a megfizethetőségre

Jövedelmi tized	Eredeti megfizethe- tőségi index, %	Új megfizethetőségi indexek, %		Az index változása, %		A támogatás elosztása, milliárd forint	
		általános rezsicsökkentés	célzott támogatás	általános rezsicsökkentés	célzott támogatás	általános rezsicsökkentés	célzott támogatás
1	39	35	24	4	15	16	51
2	31	28	23	3	8	17	36
3	26	23	21	3	4	17	23
4	25	22	21	3	4	17	21
5	21	19	19	2	2	21	15
6	20	18	18	2	1	20	11
7	19	17	17	2	1	19	10
8	16	14	15	2	1	19	7
9	16	14	15	2	1	20	10
10	12	11	12	1	0	22	7
Összesen	22	20	19	2	4	190	190

Megjegyzés: A modellben az M index1-et használtuk, vagyis a Lakásköltség/Jövedelem hányados számításnál a hitelköltségek nélküli lakáskiadásokat vettük figyelembe.

A programok hatásainak elemzésékor csak a hitellel kapcsolatos költségek nélküli lakásköltség/jövedelem hányados (M index1) változásait és a támogatás elosztását elemezzük jövedelemcsoportonként. Az átlagos lakáskiadás aránya 22-ről 20-ra, illetve 19%-ra csökken a rezsicsökkentés, illetve a célzott támogatás eredményeképpen. Látható, hogy az általános rezsicsökkentés esetében is a támogatás valamivel nagyobb mértékben csökkenti az alacsonyabb jövedelmű csoportok lakásköltségét, ám ez a különbség nem jelentős: az L/J arány a legalsó jövedelmi tized esetében 39-ről csökken 35%-ra, a második jövedelmi tized esetében 31-ről 28%-ra. Ezzel szemben a célzott program az első két leginkább veszélyeztetett jövedelmi csoport esetében lényeges javulással jár: az első jövedelmi tized esetében 39%-ról 25%-ra, a második esetében 31%-ról 23%-ra csökken az L/J arány, míg az ötödik jövedelemtizedtől kezdve a csökkenés csupán 1–2%.

⁹ A célzott támogatások esetében megoldás lehetett volna, ha csak a jelenleg is támogatott családok kapnak több támogatást. De a 2015-ben lakásfenntartási támogatásban részesülő családok 104 milliárd forintot költöttek éves szinten lakhatásra (hiteltörlesztés nélkül), 85 milliárd forinttal kevesebbet, mint a feltételezett rezsicsökkentés. Következésképpen több támogatást kellene adni, mint amennyi költségük van.

Modellünkben a két típusú program közötti különbséget legjobban a teljes támogatási összeg jövedelencsoportok közötti elosztása mutatja. Az általános rezsicsökkentés esetében a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok a támogatások nagyobb részét kapják meg, mint a két legalsó csoport: 44 milliárd forintot, szemben a két alsó tizedre jutó 33 milliárd forinttal. A célzott támogatás esetében ugyanez az arány megfordul, és a legalsó két jövedelmi csoport kap 87 milliárd forintot, a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok pedig 17 milliárd forint támogatást.

A jövedelemtől függő lakásfenntartási támogatás tehát közpolitikai szempontból sokkal hatékonyabb és igazságosabb támogatás. Az általános rezsicsökkentés csak annyiban indokolt, amennyiben nem igényel külön állami támogatást, azaz hatékonyabb működésre kényszeríti a szolgáltatókat. Ha azonban a rezsicsökkentés a szolgáltatás állami támogatását kényszeríti ki, vagy a hálózat, a szolgáltatás leromlásával jár, akkor nem indokolt.

4. Következtetések

A lakások megfizethetősége a 2008-as válság után a lakáspolitikai kutatások egyik központi kérdésévé vált. A KSH 2015-ös vizsgálata alapján a háztartások 31,8%-a küszködik olyan lakásproblémával, amely a jövedelmek és a lakáskiadások közötti egyensúly felborulásának következménye. A háztartások 13,4%-ának a lakáskiadások után kevesebb marad, mint az ekvivalens átlagjövedelem 60%-a (A típus), a háztartások 17,2%-a lakik szubsztandard lakásban (B típus), és 13,4%-a fizet többet, mint a jövedelmének 40%-a (C típus).

A megfizethetőséggel kapcsolatos lakásproblémát legerősebben a háztartásjövedelmek egyenlőtlensége határozza meg. A jövedelemeloszlás alapján legszegényebb 40% közül a háztartások közel 60%-a néz szembe megfizethetőségi problémával, míg a leggazdagabb 30%-ba tartozó családoknak a 10%-a. A kritikus („nem megfizethető”) lakáshelyzetben lévők közel 60%-a elégedetlen helyzetével, és valamivel több mint 60%-uk csak nehézségek árán jön ki a jövedelméből.

Bár a problémák nagyobb valószínűséggel jelentkeznek kistelepüléseken és a családi házak esetében, de a különbségek nem kiugróak. A lakótelepi lakásokban élők kockázatai várokozásainkkal ellentétben kisebbek, mint a városi lakások és családi házak lakóié. Igazán kritikus helyzetben a C típusú megfizethetőségi probléma tekintetében a magánbérleti piac szereplői és a hitellel lakást vásárlók vannak, akiknek hatszor nagyobb valószínűséggel kell jövedelmük több mint 40%-át lakáskiadásra költeniük. A B típusú megfizethetőségi probléma (szubsztandard lakás) pedig kiugróan magas értékben (négyeszer nagyobb valószínűség) az önkormányzati lakásokban élők esetében áll fenn.

A jövedelmekkel összefüggésben a foglalkoztatás és iskolai végzettség alapján alacsonyabb státusú családok kockázatai nagyobbak (az átlag kétszerese), míg a nyugdíjasok helyzete az átlagnál valamivel jobb. Igazán kockázatos helyzetben az egyszülős családok vannak, és azok a gyerekes családok, akik más családdal élnek együtt. A többváltozós logisztikus regresszió módszere alátámasztotta ezeknek a tényezőknek a meghatározó szerepét (és különbségeit is) a megfizethetőségi kockázatok alakulásában.

A háztartások 15%-ának volt valamilyen lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségben hátraléka, a megfizethetőségi problémával küzdő családok körében ez az arány 31%, de ezen belül kiugróan magas a hátralékosok aránya (43%) az A típusú megfizethetőségi probléma esetén. Az elemzés kimutatta, hogy a lakásfenntartási támogatás viszonylag jól célzott program, amelyet a háztartások 7%-a kapott, de az alsó jövedelmi tizedbe tartozó családok körében ez az arány 15%. Végül pedig a tanulmány egy szimulációs modellel elemezte a célzott és a nem célzott támogatások hatásait. Arra a következtetésre jutottunk, hogy az általános rezsicsökkentés esetében a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok a támogatások nagyobb részét kapják meg (22%), mint amit arányuk indokol, a két alsó jövedelmi tizedhez viszont csak a támogatás kisebb része kerül (összes támogatás 18%-a). A célzott támogatás esetében azonban a legalsó két jövedelmi csoport kapja az egész támogatás 46%-át, míg a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok pedig a 9%-át.

Függelék

Adatjavítás és képzett változók

A jövedelemváltozó javítása

A jövedelemváltozók esetében, ha nem volt válasz, akkor a KSH-tanulmány által becsült értéket használtuk. A szélsőséges értékek (outlierek) kizárása érdekében szintén becsült értéket használtunk: ha a megadott jövedelem meghaladta a becsült érték kétszeresét, vagy kevesebb volt, mint a becsült érték fele. Ezáltal a tanulmányban használt jövedelemváltozó kicsit jobban szórt, mint a Dóra–Székely [1] tanulmányban alkalmazott, a különbség azonban nem számottevő.

Ekvivalens jövedelem alapján képzett csoportok: az OECD2 súlyok alapján képeztünk családonként fogyasztási egységet, és az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem alapján képeztük a jövedelemtizedeket. Míg a családtag létszámával számolva az átlagos családnagyság 2,5 fő; addig az átlagos fogyasztási egység 1,7. Így az egy fogyasztási egységre jutó háztartásjövedelem magasabb, mint az egy főre jutó háztartásjövedelem.

A lakástulajdon jellege

A szívdességi jogcímen lakott kategóriát a magánbérletbe soroltuk, és a hozzátartozó tulajdonkategóriát 25%/75% arányban (véletlenszerűen) magánbérletbe, illetve a magántulajdonba raktuk át.

Lakások megfelelése: szubsztandard lakások

Szubsztandard a lakás, amelyre érvényes a következő feltételek valamelyike: nincs WC vagy fürdőszoba; nincs szennyvízelvezető-csatorna; a fal vályogból épült alapozás nélkül; nincs vezetékes víz. Szubsztandard a lakás akkor is, ha a lakásban nincs konyha és a teljes alapterület 50 m² vagy annál kevesebb, illetve a lakás csak egy 12 m²-nél kisebb szobával rendelkezik.

Lakások megfelelése: zsúfoltság

A lakások megfelelése (zsúfoltság): a mutató a szobák számát, a háztartások összetételét és az együtt élő személyek családi pozícióját veszi figyelembe. Ennek alapján szűk az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. Szűk a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek. Elfogadható a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy félszoba is elfogadhatónak minősült. Megfelelő a lakás, ha az elfogadható nagyságnál egy, esetenként fél szobával nagyobb. Végül tágas a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb.

Társadalmi pozíció kategóriák

A KSH által alkalmazott társadalmi réteg osztályozásból indultunk ki. [11]

6. tábla

A háztartásfők besorolása összevont társadalmi rétegekbe

Csoportok	Megoszlás, %
1. Felső vezetők, értelmiségiek	9,8
2. Alsó szintű vezetők, alsó szintű értelmiségiek	16,5
3. Szakképzett technikus, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúak	16,9
4. Kisfoglalkoztatottak, önálló vállalkozók	9,0
5. Szakképzett ipari foglalkozásúak	15,3
6. Betanított vagy egyszerű munkát végzők	32,5
Összesen	100,0

Négy társadalmi pozíciót határoztunk meg a beosztás, a gazdasági aktivitás és az iskolai végzettség figyelembevételével. A lakáselemzés szempontjából fontos csoportot, a nyugdíjasokat leválasztottuk az

aktívak közül, és egy önálló kategóriát hoztunk létre. A középső rétegekből a felsőfokú végzettségűeket a magas státusúak csoportjába helyeztük át, a csak 8 általánossal rendelkezők az alsó státusú csoportba kerültek. (A felsőfokú iskolai végzettséggel rendelkező nyugdíjasokat is a magas státusúak közé helyeztük, a rokkantsági, rehabilitációs és egyéb ellátást kapó háztartásfőket az alsó státusú csoportba soroltuk.)

7. tábla

Társadalmi pozíció (a háztartásfő iskolai végzettsége, aktivitása és beosztása alapján)

Társadalmi pozíció	Megoszlás, %
Felső státusú	15,8
Közép szellemi	18,7
Közép fizikai	27,4
Nyugdíjas	24,6
Alsó státusú	13,5

Irodalom

- [1] Dóra Ilona–Székely Gáborné (2016): *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. KSH.
- [2] Eggers, Frederick J.–Fouad Moumen (2008): *Trends in Housing Costs: 1985–2005 and the 30-Percent-of-Income Standard*. HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development) Office of Policy Development and Research. https://www.huduser.gov/portal/publications/Trends_hsg_costs_85-2005.pdf.
- [3] Farkas János–Hegedüs József–Székely Gáborné (2004): Lakáshelyzet, lakástámogatások, 2000–2003. In: Kolosi Tamás–Tóth István György–Vukovics György (szerk.): *Társadalmi Ríport 2004*, 176–192. Budapest: TÁRKI.
- [4] Habitat for Humanity (2012): Éves jelentés a lakhatási szegénységről. 2012. http://www.habitat.hu/files/jelentes_veglaszoveg_web.pdf.
- [5] Hancock, K. E. (1993): Can pay? Won't pay? or economic principles of affordability. In: *Urban Studies*, 30(1): 127–145.
- [6] Hegedüs József–Somogyi Eszter (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. In: *Közgazdasági Szemle*, 51(3): 193–217.
- [7] Hegedüs József (2006) Lakáspolitikai és a lakáspolitikai korlátai. In: *Esély*, 17(5): 65–100.
- [8] Heylen, Kristof–Haffner, Marietta (2010): A Budget Approach For Comparing Housing Affordability. Presented at Conference: Comparative Housing Research – Approaches and Policy Challenges in a New International Era. 24–25 March 2010 TU Delft, The Netherlands.
- [9] Hulchanski, J. David (1995): The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. In: *Housing Studies*, 10(4): 471–492.
- [10] KSH (2016): Lakásviszonyok, 2015, adatbázis.
- [11] KSH (2015): 2011. évi népszámlálás. 15. A társadalom rétegződése. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_15_2011.pdf.
- [12] MEKH (2016): Válaszadás közérdekű adatigénylésre. Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, 2016. március 11.
- [13] Sunega, Petr–Lux Martin (2016): Subjective Perception versus Objective Indicators of Overcrowding and Housing Affordability. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 31(4): 695–717. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9496-3>.
- [14] Székely Gáborné (2011): *Társadalmi helyzetkép, lakáshelyzet*. KSH. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf.
- [15] Whitehead, C. M. E. (1991): From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. In: *Urban Studies*, 28(6): 871–887.

Horváth Áron–Sápi Zoltán:

A magyarországi lakásfelújítások jellemzői

Bevezetés

Tanulmányunkban a magyarországi lakóingatlan-állományra vonatkozó felújítási tényeket dolgoztuk fel a KSH Lakásviszonyok 2015 adatfelvétele alapján. A felmérés felújításokkal kapcsolatos része a 2005 és 2015 közötti tíz évre koncentrált, de a későbbi terveket, valamint az igényeket is felmérték a kérdezőbiztosok.

Tanulmányunkban mindenekelőtt számszerűsítjük a lakásfelújítások előfordulását a vizsgált időszakban. Bemutatjuk, hogy a magyar lakóingatlan-állomány a 2005 és 2015 közötti tíz évben nagy mértékben megújult, alig minden tizedik ingatlan maradt csak beavatkozás nélkül. A felújítások ugyanakkor nagyon változatosak a kisebb karbantartásoktól kezdve a teljes átalakításokig. A leggyakoribb munkálatok előfordulása az egymilliós darabszámot is meghaladta, árnyalja ugyanakkor a képet, hogy a lakóingatlanok egy részénél valószínűleg csak tisztasági festésre került sor komolyabb fejlesztések helyett.

Bemutatjuk továbbá az elvégzett munkálatok, illetve az ingatlan jellemzői és típusa közti kapcsolatokat. Nem meglepetés, hogy a községek lakásainál nagyobb valószínűséggel végeztek el munkálatokat a városokkal összehasonlítva, ugyanakkor meglepőnek hathat, hogy Budapesten a felújítási arány alacsonyabb volt. Az egyes felújítási kategóriák és az épületek kora közötti összefüggés nem állandó: a lakásbelső-karbantartások előfordulása régebben épült lakásoktól az újabbak felé gyakoribb, ezzel ellentétben a lakásbelső-beruházási munkálatok elvégzése az évtizedek múlásával csökken. A beavatkozások a minőségi skála két végén alacsonyabb arányban valósultak meg: a legkevésbé értékes, legrosszabb állapotú ingatlanok, és a legjobb, eleve korszerű lakások esetén.

A felújítási munkálatok és az ingatlan típusa közti összefüggéseket is áttekintjük. Számos kategória közül örök klasszikus munkálatok az esztétikai beavatkozások, mint a festés, hideg- és melegburkolat-váltások, de a vizsgált tíz évben az energiahatékonyság is központi kérdéssé vált a hazai ingatlanok megújítása során. Mind a panelprogramok döntő része, mind az egyénileg elvégzett korszerűsítések tekintélyes hányada ezt a szempontot helyezte előtérbe.

A forrásoknál a felmérés külön vizsgálja a társasházi lakásokat és a családi házakat. Előbbinél az épülettel kapcsolatos kiadásokat külön is át tudjuk tekinteni a lakásbelső-től, míg utóbbinál az adatfelvétel az egész épületre vonatkozott. Számottevő a készpénz és a megtakarítások szerepe, a támogatások és hitelek a panellakásoknál értek el magasabb részesedést. A panel építésű társasházak sokat pályáztak, az ilyen technológiával épült lakások több mint 40%-a kapott támogatást valamilyen felújítási munkálat elvégzésére.

A felújítások legnagyobb gátja a pénzhiány volt, pedig az igények és tervek azt mutatják, hogy az ingatlanok többségében szükség lenne valamilyen munkálat elvégzésére. Csak a lakások mintegy harmadánál elégedettek a lakók az épület állapotával. A lakosság tervei között fontos szerepet kapnak a szigetelés javításai, a nyílászárók cseréjét célzó munkák, bár ezek gyakran csak vágyak maradnak, amíg nem társul hozzájuk külső finanszírozás.

Tanulmányunkban elsősorban a felmérést összegző adatokat mutatunk be, és nem célunk oksági magyarázatok keresése. Célunk az volt, hogy a felújítási szegmensről kevésbé ismert tényeket dokumentáljunk.

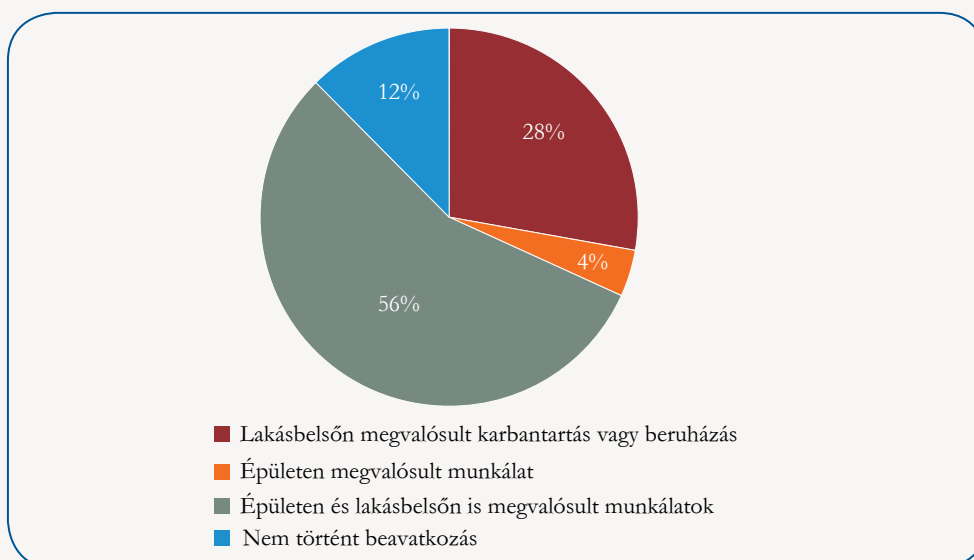
1. Mennyi és milyen felújítás volt?

A 2005 és 2015 közötti tíz évben a létező lakóingatlan-állomány állapotának megújítása annak ellenére intenzív ütemben folyt, hogy az időszak közepét a gazdasági válság határozta meg. A lakásállomány 89%-ában,

szám szerint 3,44 millió ingatlan esetében került sor valamilyen munkálatra, amely a lakóépületet vagy a lakások belsőjét érintette. Az esetek nagyobb részében (2,15 millió lakásnál) mind a lakóépületek külsején, mind a lakások belsőjén dolgoztak. A bizonytalan válaszokat kiszűrve látszik, hogy országos szinten a belső és külső munkálatok együttes előfordulása 56% volt.

1. ábra

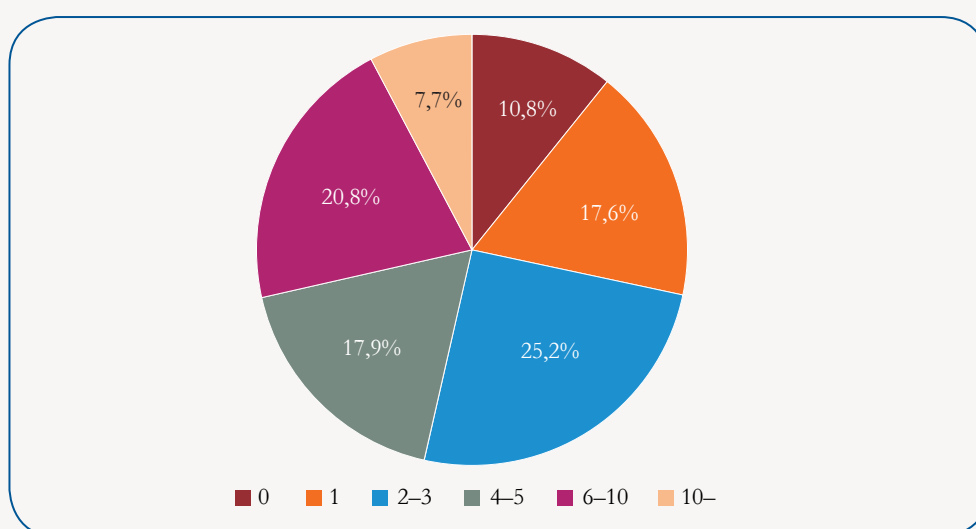
A lakások megoszlása a 2005–2015 között végzett munkálatok szerint



A 2. ábrán a lakásokhoz tartozó munkálatokat (külsőt és belsőt egyaránt) összegeztük, így látható, hogy országos szinten a lakott lakások több mint 70%-a esetében nem csak egyféle munkálatot végeztek el a vizsgált időszakban.

2. ábra

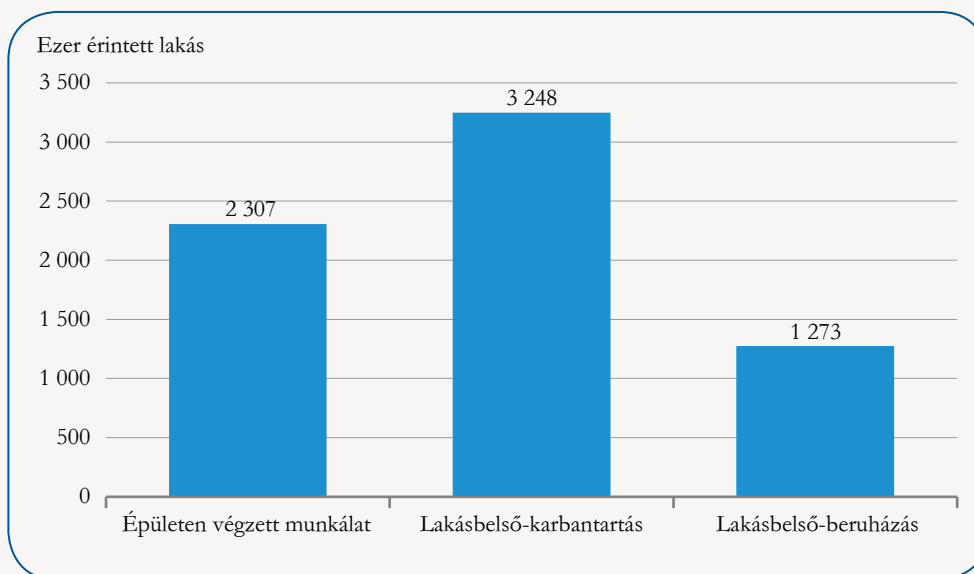
A lakások megoszlása a 2005–2015 között végzett munkálatok darabszáma szerint



A felmérés során a lakásbelsőn elvégzett munkálatokat két nagyobb csoportba sorolták: karbantartás, illetve beruházás, az utóbbit pedig tovább bontották felújítási, korszerűsítési és lakásátalakítási munkálatokra. A gyakoriság tekintetében a lakásbelső karbantartása vezet, hiszen 3,25 millió esetben fordult elő valamilyen ehhez kapcsolódó munka. Ezt követik 2,3 millió darabszámmal az épületen végzett munkálatok, míg a lakásbelsőt érintő beruházások körülbelül 1 millióval kevesebb lakásnál jelentkeztek.

3. ábra

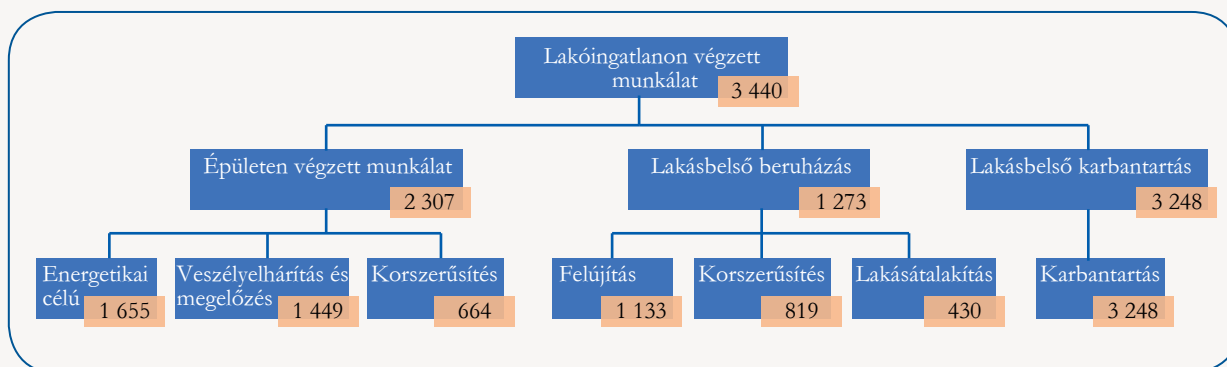
Az elvégzett munkálatok előfordulása jelleg szerint



A fentebbi hármas kategorizálás mellett a munkálatok típusát részletesen is szemléltető, hét elemből álló bontást is előállítottunk. A lakásbelső beruházásokat a KSH is további három kategóriába sorolja, megkülönböztetve felújítási, lakásátalakítási és belső korszerűsítési munkálatokat. Emellett az épületen végzett munkák esetén további három alkategóriát alakítottunk ki a munka célja szerint, így megkülönböztetve energetikai célú beruházásokat, épületkorszerűsítési munkákat, valamint állagóvás, veszélymegelőzés célú munkálatokat. A viszonylag egyértelmű karbantartási munkálatokat nem bontottuk további alkategóriákra, így a továbbiakban e beosztás alapján mutatjuk be a munkálatok előfordulását. Az ezt következő három ábrán a három kategória öt leggyakoribb munkálatát ábrázoltuk, függelékben pedig az összes munkálatot közöljük a pontos kategóriába sorolással és az érintett lakóingatlanok darabszámával.

4. ábra

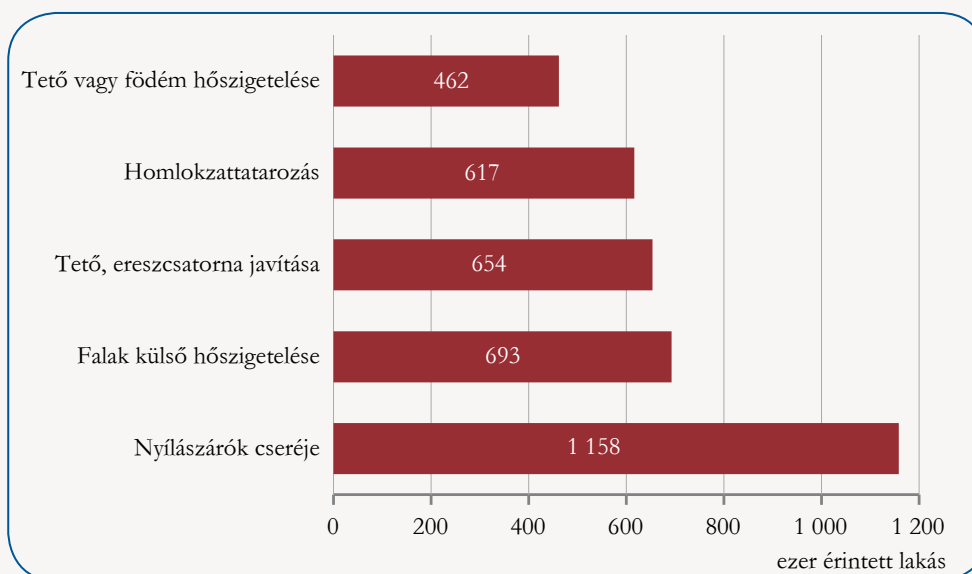
A lakóingatlanokon végzett munkálatok típusai, és az érintett lakóingatlanok száma, ezer darab



Elsőként az épülettel kapcsolatos három kategória legnépszerűbb munkálatainak előfordulását vizsgáltuk meg. Két energetikai célú munkálat volt a leggyakoribb. A nyílászárók cseréje dominált, közel 1,2 millió lakóingatlan esetében fordult elő, azaz a lakott lakások majd harmadánál. A falak külső hőszigetelése már csak mintegy 700 ezer lakásnál fordult elő, de így is a leggyakoribb szigetelési munkálatnak bizonyult. Félmillió darabszám felett ezeken kívül még két, a veszélyelhárítási csoportba tartozó munkálatot találunk: a tető és ereszcsonna javítását, valamint a homlokzattatarozást. A tető vagy födém hőszigetelését már csak mintegy 460 ezer esetben végezték el. Az épületkorszerűsítési munkálatok között a csatornázás, illetve a tető- vagy födémcsere volt gyakori, közel 300 ezer lakásnál fordultak elő.

5. ábra

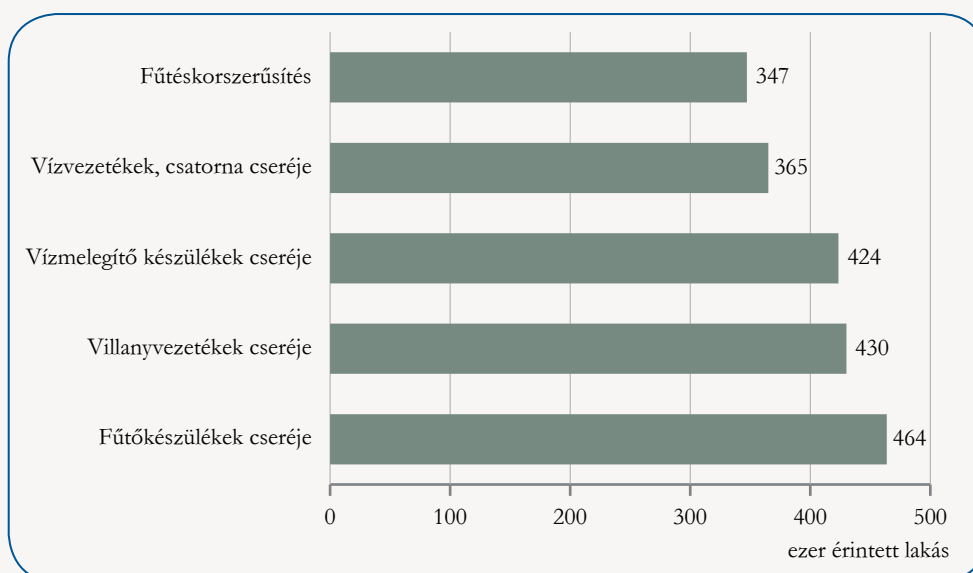
Az épülettel kapcsolatos leggyakoribb munkálatok előfordulása



A lakásbelső-beruházásoknál a felújítási munkálatok voltak a leggyakoribbak. Fűtőkészüléket több mint 450 ezer otthonban cseréltek, és ettől nem sokkal maradt el a villanyvezetékek, illetve a vízmelegítő készülékek cseréje sem. Az állomány 11, illetve 10%-ára tehető azon lakások száma, ahol a víz-, illetve a csatornavezeték cserélték ki. A lakásbelső-korszerűsítéseknél a fűtéssel kapcsolatos munkálatok domináltak: 350 ezer lakásnál történt korszerűsítés, emellett 150 ezer otthonnál még a helyiségenként szabályozható fűtést is kialakították, sőt 85 ezer esetben kiegészítő vagy alternatív fűtési lehetőséget is bevezettek. A lakásátalakítással kapcsolatos munkálatok kevésbé jellemezték a vizsgált időszakot. A legtöbbször a szimpla átalakítás fordult elő, amely közel 250 ezer lakásnál történt meg.

6. ábra

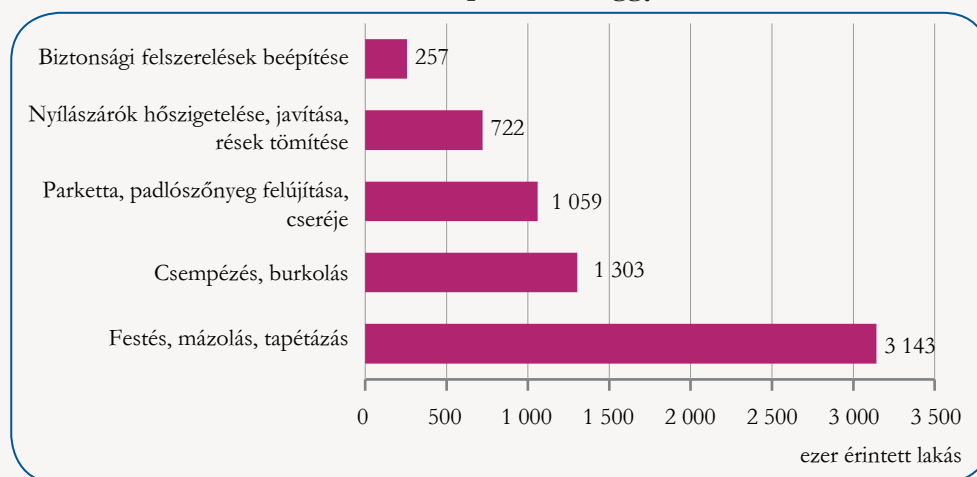
A leggyakoribb lakásberuházási munkálatok előfordulása



Festés, mázolás vagy tapétázás több mint 3 millió lakásban fordult elő, ami a lakott lakások állományának körülbelül 80%-át jelenti. Ettől jelentősen elmarad, de még mindig egymillió feletti esetben valósult meg csempézés, burkolás, illetve parkettával, padlászőnyeggel kapcsolatos munkálat. Biztonsági felszereléseket vagy mérőórákat 250 ezer lakásnál építettek be.

7. ábra

Lakásbelső karbantartásával kapcsolatos leggyakoribb munkálatok



A fenti számok alapján elmondható, hogy a magyar lakásállomány nagymértékben a meglévő ingatlanokon végzett munkálatokon keresztül újul meg. A leggyakoribb munkálatok előfordulása meghaladta az egymillió darabszámot. A lakóingatlanok egy részénél azonban valószínűleg csak tisztasági festést hajtottak végre, komolyabb fejlesztésekre nem került sor.

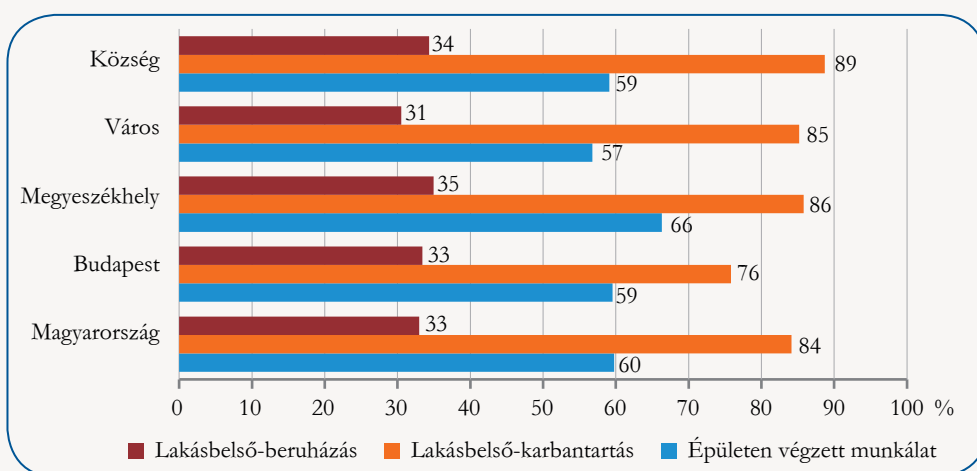
2. Az elvégzett munkálatok és az ingatlan jellemzői közti kapcsolatok

2.1. Területi különbségek

A megyeszékhelyek és községek lakásainál nagyobb valószínűséggel végeztek el munkálatokat a városok ingatlanjaival összehasonlítva. Valamilyen lakásbelső-karbantartás a községekben található lakások 90%-ában fordult elő, ezzel szemben Budapesten négy lakásból csak három esetében. Lakásbelső-be-ruházásoknál a különbség kisebb az egyes településtípusok között. Az épületen végzett munkálatoknál a megyeszékhelyek dominálnak, ahol a lakások kétharmadában az épületen is végeztek valamilyen karbantartást vagy felújítást.

8. ábra

A munkálatok előfordulási valószínűsége településtípus szerint

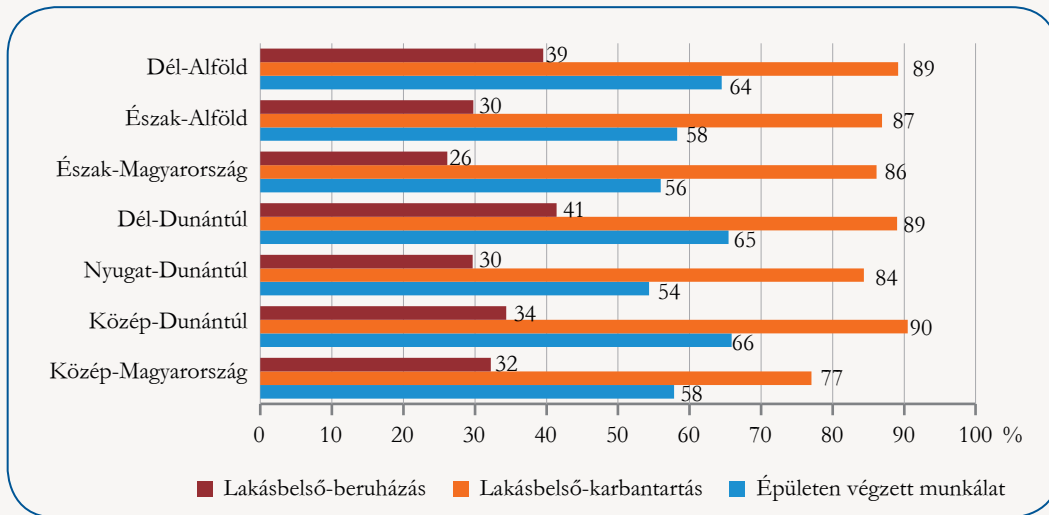


Régiók szintjén Dél-Dunántúl és Dél-Alföld emelhető ki, az itt található lakott lakásoknál mindhárom kategóriába tartozó munkálatok nagyobb valószínűség szerint fordultak elő. Az épületen végzett munkálatok Közép- és Dél-Dunántúlon voltak a legelterjedtebbek (66%), a lista végén található Nyugat-Dunántúlon

a lakások 54%-án végeztek el ilyen beavatkozást. A legnagyobb különbségek regionálisan a lakásbelső-be-
ruházásokban mérhetők, Észak-Magyarországon csak a lakások negyedénél fordult ez elő, ezzel szemben
Dél-Dunántúlon ez az arány meghaladta a 41%-ot. A lakásbelső-karbantartások Közép-Magyarországon¹
maradtak el a leginkább, ugyanis a lakott lakások 23%-nál nem fordult elő ilyen típusú munkálat.

9. ábra

A munkálatok előfordulási valószínűsége régiók szerint

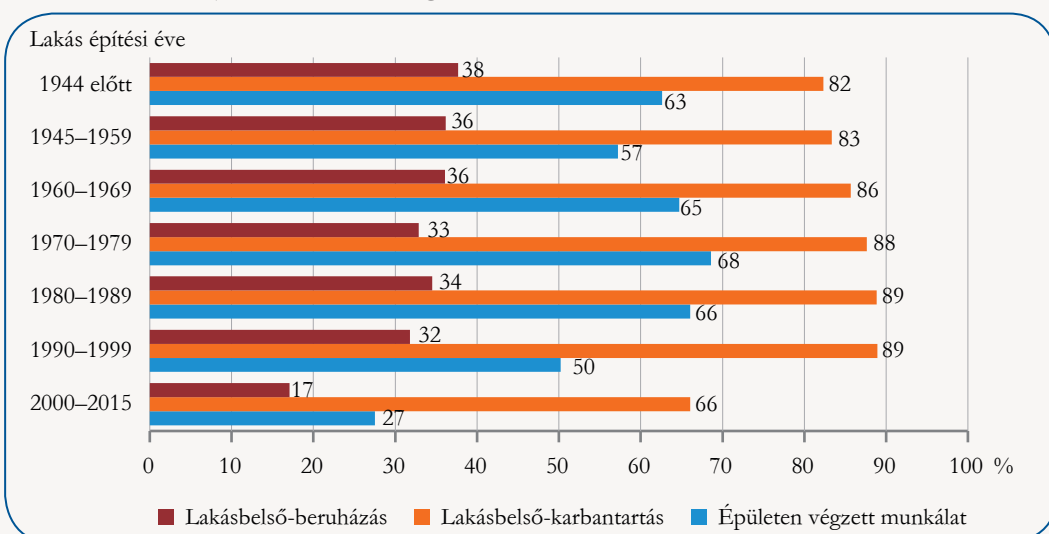


2.2. Az épület kora szerinti különbségek

Szignifikáns különbségeket tapasztalhatunk az építési év szerinti tipizálás során is. Az épületen végzett
munkálatok leginkább az 1960 és 1989 között épült lakásoknál fordultak elő, körülbelül kétharmaduk
esetén számoltak be az ott lakók ilyen munkálatokról, de szintén magas az 1944 előttiak esetében is ez
az arány. A lakásbelső-karbantartások előfordulása a régebbtől az újabban épült lakásokig fokozatosan
emelkedik, majd az 1999 utániaknál meredeken visszaesik. Szinte teljesen ellentétes folyamat figyelhető
meg a lakásbelső-beruházásoknál, ahol a legrégebbi lakásoknál volt a legmagasabb az ilyen munkálatok
valószínűsége, ami az évtizedek múlásával csökken. Egyetlen kivételt az 1980–1989 között épült lakások
jelentik, ahol a beruházások kissé megugranak az előző évtizedben épültekhez viszonyítva.

10. ábra

Felújítási valószínűség az épület típusa és építési éve szerint



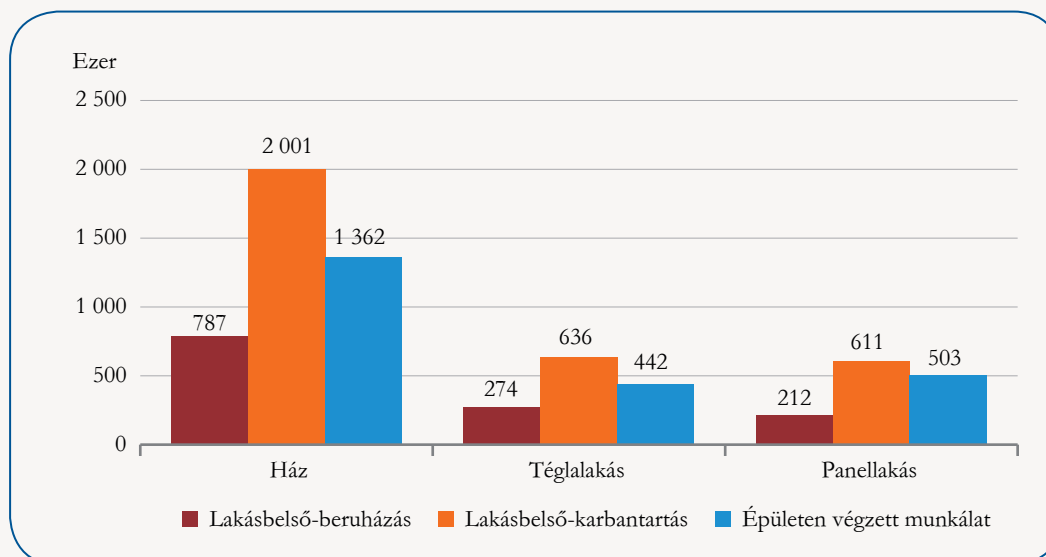
¹ A felvétel idején még közös Közép-Magyarország 2018. január 1-jétől kettévált Budapestre és Pest régióra.

2.3. Az ingatlan típusa szerinti különbségek

2005–2015 között 2 millió családi ház esetén számoltak be az ott élők a lakásbelső karbantartásával kapcsolatos munkálatokról. Téglalakás- és panellakásoknál 600 ezret meghaladó volt ez a szám. Az épületen végzett munkálatoknál a panellakások felülmúlták a téglalakásokat, míg lakásbelső-beruházás az utóbbiaknál fordult elő nagyobb számban.

11. ábra

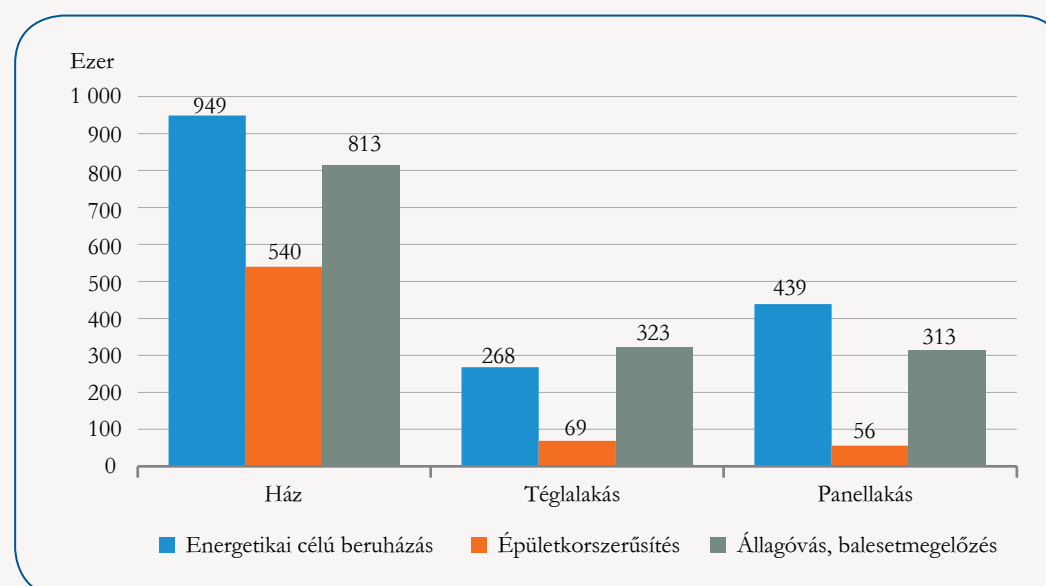
Az elvégzett munkálatok előfordulása épülettípus szerint



Ha az épülettel kapcsolatos munkálatokat a korábbi fejezetekben már látott módon három részre bontjuk, akkor látható, hogy az energetikai és az állagmegóvási, balesetmegelőzési célú munkák voltak a gyakoribbak. Házaknál és panellakásoknál az energetikai célú munkálatok voltak többségben, míg a téglalakásoknál az állagóvással és balesetmegelőzéssel kapcsolatosak. Az épületkorszerűsítés mindenhol a harmadik helyen végzett, összesen 664 ezer otthonnál fordult elő az ebbe a csoportba sorolt munkálatok közül legalább egy.

12. ábra

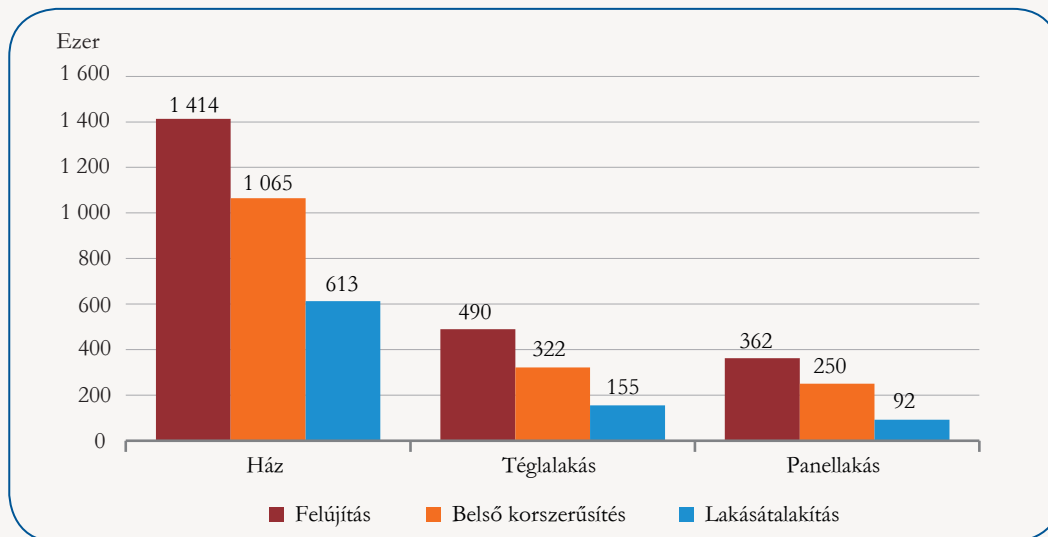
Az épülettel kapcsolatos munkálatcsoportok előfordulása az épület típusa szerint



A lakásbelső-beruházási munkákat mindhárom épületkategória esetén a felújítások dominálták. 1,4 millió háznál, majd félmillió téglalakásnál és 360 ezer panellakásnál került sor legalább egy felújítási munkálatra. A belső korszerűsítési és a lakásátalakítási célú munkák minden épulettípus szerint a felújítás mögé szorultak, a panellakásokban arányaiban kevesebb lakásátalakítás történt, köszönhetően az épületek sajátosságainak.

13. ábra

Lakásbelső-beruházásokkal kapcsolatos munkálatcsoportok az épület típusa szerint



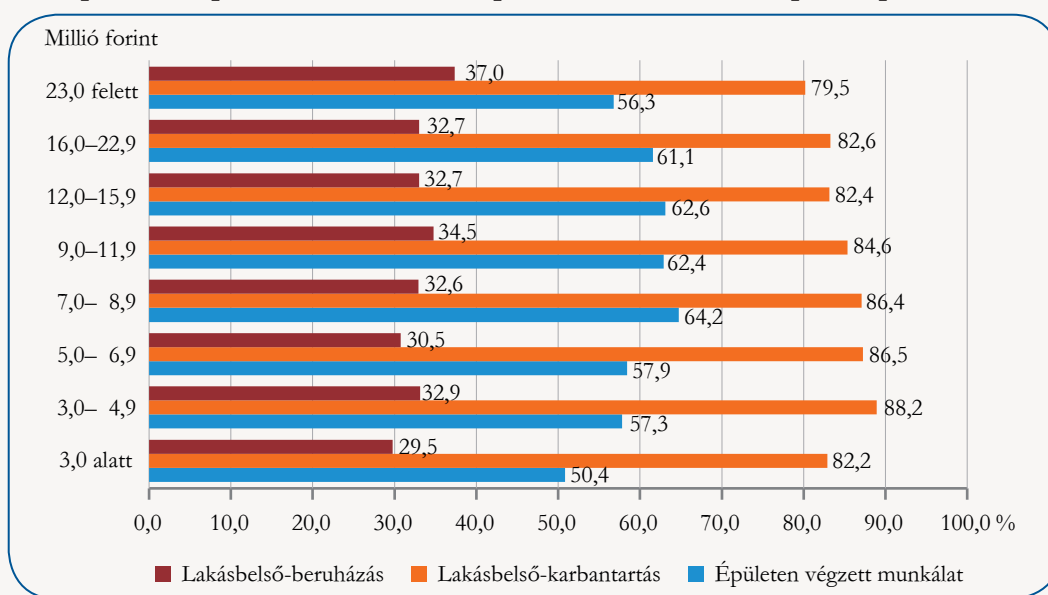
A paneles-blokkos technológiával készült ingatlanokon egyértelműen több felújítás zajlott le a többi típushoz viszonyítva, országos szinten a differencia 7, illetve 3 százalékpontos a téglából épült lakásokkal és házakkal összehasonlítva. Legkevesebb felújítási munkálat a fővárosi téglalakások esetében valósult meg, de az arány itt is meghaladja a 83%-ot, míg a községekben található paneles-blokkos lakások szinte mindegyikében elvégeztek valamilyen munkálatot 2005–2015 között. A másik végletet a városokban található lakások jelentik, ahol ez az arány mintegy 10 százalékponttal elmaradt a megyeszékhelyekétől.

2.4. Az ingatlan értéke szerinti különbségek

A lakásfelmérés során megkérdezettek saját értékelése alapján a lakások becsült piaci értékét kategóriákba soroltuk, és így vizsgáltuk a felújítási valószínűséget. Az épülettel kapcsolatos munkálatok esetén fordított U alak rajzolódott ki, azaz a legdrágább és legkevésbé értékes lakások esetén volt alacsonyabb az ilyen munkálatok előfordulása, míg a közepes tartományokban a legmagasabb. A lakásbelső-karbantartások valószínűsége ezzel szemben a drágább lakások felől emelkedik az olcsóbbak felé, kivételt képeznek a 3 millió forintnál alacsonyabb értékű lakások, ahol kisebb visszaesés figyelhető meg. A lakásbelső-beruházás munkálatai nem mutatnak ilyen egyértelmű összefüggést a lakás értékével: legnagyobb valószínűségű az ilyen munkálatok előfordulása a 23 millió forint feletti, illetve a 9–12 millió forint közötti lakásoknál, a legalacsonyabb pedig – meglepetésre – a második legdrágább kategóriában.

14. ábra

Az épülettel kapcsolatos munkálatcsoportok előfordulása az épület típusa szerint



2.5. A felújítás megvalósulása és az ingatlan jellemzői közti parciális összefüggések

Az épülettel kapcsolatos beavatkozások esetén számszerűsítettük az ingatlan jellemzőinek a beavatkozás valószínűségére gyakorolt hatását. A többváltozós regressziós vizsgálat megerősíti az eddigiekben bemutatott egyváltozós kapcsolatok összefüggéseit.

1. tábla

A regressziós becslés eredményei (*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$)

Változó neve	Becsült együttható	Robusztus standard hiba
Ingatlan típusa: téglalakás	-0,0803***	0,0181
Ingatlan típusa: családi ház	-0,0848***	0,0165
Épült: 1944 előtt	0,331***	0,0228
1944–1959 között	0,313***	0,023
1960–1969 között	0,348***	0,0218
1970–1979 között	0,358***	0,0207
1980–1989 között	0,338***	0,0213
1989 után	0,188***	0,0263
Településtípus: megyeszékhely	0,0739***	0,0258
város	-0,0078	0,024
község	0,0128	0,0261
Régió: Közép-Dunántúl	0,0130	0,0219
Nyugat-Dunántúl	-0,0892***	0,0229
Dél-Dunántúl	0,0281	0,0231
Észak-Magyarország	-0,0675***	0,0222
Észak-Alföld	-0,0332	0,021
Dél-Alföld	0,0367*	0,0211
Ingatlan jó állapotú	-0,0659***	0,0107
Ingatlant a tulajdonos lakja	0,161***	0,0186
Egy főre jutó jövedelem	0,00206***	0,0002
Egy főre jutó jövedelem négyzete	-0,000003***	0,0000004
Konstans	-0,0166	0,0385
Megfigyelések száma	9299	
R-négyzet	0,089	

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

A legnagyobb gyakorisággal a panellakásokat újítták fel a vizsgált időszakban. A rendszerváltás után épített ingatlanok esetén sokkal kevesebbszer nyúltak az épülethez a tulajdonosok 2005 és 2015 között. Nem meglepő az sem, hogy a jó állapotú ingatlanok esetén ritkábbak voltak a felújítások. A jövedelem esetén megmutatkozik a fordított U alak: a legszegényebbeknek nincs pénzük arra, hogy lakhatási körülményeiken javítsanak. A leggazdagabbaknak pedig gyakran olyan állapotban van az ingatlanjuk, hogy nincs szükség beavatkozásra.

Érdekes adalék, hogy a felmérés alapján számszerűsíthető az is, hogy a nem tulajdonos által lakott ingatlanokban 16%-kal ritkább a felújítás mértéke.

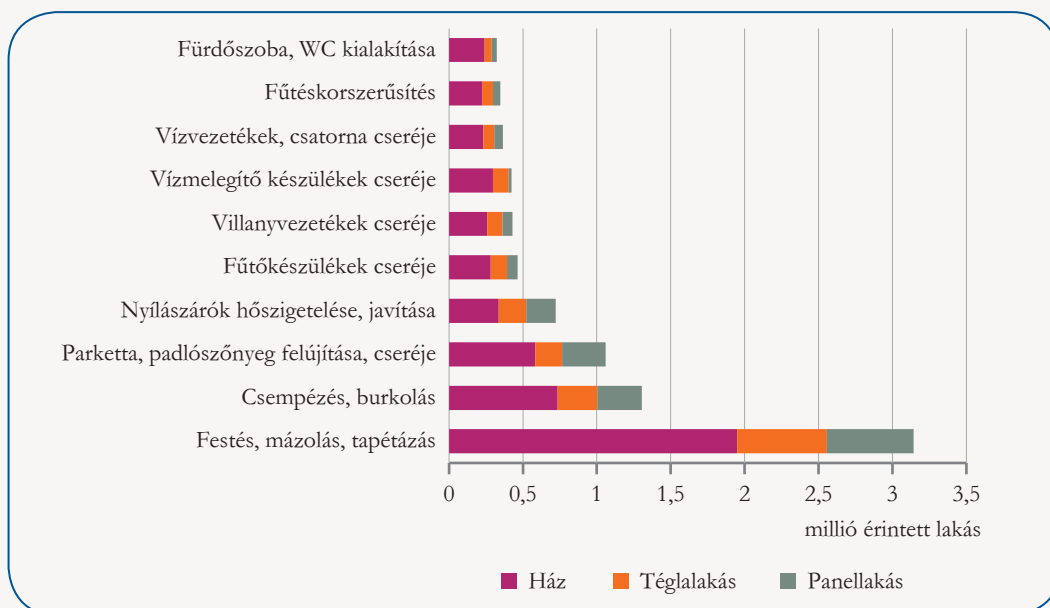
3. A felújítás jellege és az ingatlan típusa közti összefüggések

Az épületen történő felújításokhoz képest a lakáson belüli karbantartásokat nagyobb valószínűséggel végeztek el a megkérdezettek, mindegyik épülettípuson 80%-nál magasabb volt valamilyen karbantartás előfordulása. Az épület felújításánál kiemelhető a paneles-blokkos lakások 70%-os aránya, ami 15 százalékponttal magasabb a téglalakásokéval összevetve. Lakáson belüli munkálatról már kevesebben számoltak be, a megkérdezettek körülbelül egyharmada. Ezekben belül a felújítási munkák voltak a leggyakoribbak, amik a házak és a téglalakások esetén a 30%-ot is majdnem elérték. A korszerűsítés és a lakásátalakítás ettől valamelyest elmarad, és az is megfigyelhető, hogy pár százalékponttal magasabb volt a családi házakon belül elvégzett munkálatok aránya, mint a társasházi lakásokban tapasztalt.

Az épületeken végzett felújításoknál a hőszigeteléssel kapcsolatos munkálatok voltak a leggyakoribbak, 1,37 millió esetben (a lakott lakások 36%-ánál) fordultak elő összesen. Szintén népszerűek voltak a tetőt és részeit érintő javítások (1,33 millió) és a nyílászárók cseréje (1,16 millió lakás). A konkrét felújítási munkálatokat tekintve találunk hasonlóságokat és eltéréseket is az egyes épülettípusok között. A nyílászárók cseréje mindegyik esetben a legtöbbször előforduló munkálatnak bizonyult, a paneles-blokkos lakások 37%-ában valósult meg, mint ahogy a házak majd harmadánál is. Szintén gyakori a homlokzattatarozás és a falak külső hőszigetelése. A panellakások harmadánál szigetelték a külső falakat, míg a házaknál és téglalakásoknál csak 16, illetve 10%-ban. Szinte kizárólag a házakra korlátozódott a szennyvízcsatorna bevezetése, míg a paneleknél gyakrabban találkozhatunk a lakásonkénti szabályozható (egyedi) fűtés kialakításával, illetve az épület sajátossága miatt a lift korszerűsítésével. A tető és ereszcsonna javítása a családi házakban és téglalakásokban élők 18, illetve 19%-ánál valósult meg, a paneles-blokkos lakásoknál viszont csak 11%-ban.

15. tábla

A lakáson belül elvégzett felújítások a munkálatok és az épület típusa szerint



A lakáson belüli munkálatok közül az esztétikai és energetikai típusúak domináltak. Több mint 3,1 millió lakásban történt festés, mázolás vagy tapétázás. Ehhez képest a második legnépszerűbb csempézés és burkolás már csak mintegy 1,3 millió otthonban, míg parketta, padlószőnyeg felújítását vagy cseréjét kicsivel több mint 1 millió helyen hajtottak végre. Érdekesség, hogy a negyedik legnépszerűbb belső munkálatnak a nyílászárók hőszigetelése, javítása bizonyult, tehát a lakáson belül is kiemelt figyelmet fordítottak erre az ott lakók.

Az egyes munkákat épülettípus szerint sorba rendezve és rangsorolva jól láthatók a különböző típusokra jellemző sajátos munkálatok. A falak külső hőszigetelése kevésbé volt jellemző a téglalakásokra, mivel az új építésű lakások leginkább téglából készülnek, így ezek energetikai jellemzői sokkal jobbak, mint egy régebben épült panellakásé. Ellenben gyakoribbak voltak a vezetékek és közművek cseréi ebben a típusban, mint a paneleknél. A régi téglalakásoknál több helyen is időszerűvé vált a sok tíz, vagy éppen százéves vezetékek és hálózati elemek cseréje, míg a panelek ebből a szempontból korukból fakadóan jobb állapotban vannak. A panelekre inkább jellemző volt a lakásonként, illetve helyiségenként szabályozható fűtés kiépítése, míg erre családi házaknál és téglalakásoknál alig került sor. Viszont a vízmelegítő készülékek cseréje a paneleknél fordult elő kevésbé (életkorukból fakadóan kevesebb hibával üzemelnek, valamint cseréjük is drágább). Új szobák kialakítása pedig családi házaknál fordult elő nagyobb számban.

2. tábla

Az épületen végrehajtott munkák és lakásbelső-beruházási típusok rangsorszáma az épület típusa szerint

Munkálat	Családi ház	Téglalakás	Panellakás
<i>Az épületen végrehajtott munkák</i>			
Nyílászárók cseréje	1	1	1
Falak külső hőszigetelése	3	7	2
Tető, ereszcatorna javítása	2	2	7
Homlokzattatarozás	4	3	5
Tető vagy födém hőszigetelése	9	6	3
Kéménycsere, kéményfelújítás	6	5	..
Vezetékek, közművek cseréje	10	4	10
Csatornázás	5	..	..
Lakásonként szabályozható fűtés	..	..	4
<i>Lakásbelső-beruházások</i>			
Fűtőkészülék cseréje	2	1	1
Villanyvezeték cseréje	3	3	2
Vízmelegítő készülék cseréje	1	2	10
Vízvezeték, csatorna cseréje	5	4	3
Fűtőkorszerűsítés	6	5	5
Fürdőszoba, WC kialakítása	4	9	7
Helyiségenként szabályozható fűtés	..	10	4

Az előbbieken bemutatott vizsgálat természetesen a lakásbelső-karbantartásoknál is elvégezhető, de ebben az esetben nincs számottevő különbség a típusok között. A festés, mázolás, tapétázás első helyen, a csempézés és burkolás a második helyen áll mindhárom típus esetén. A nyílászárók hőszigetelése, valamint a parketta, padlószőnyeg cseréje foglalja el a 3–4. helyet a rangsorban, és a mérőórák, valamint a biztonsági felszerelések szerepelnek az 5–6. helyen.

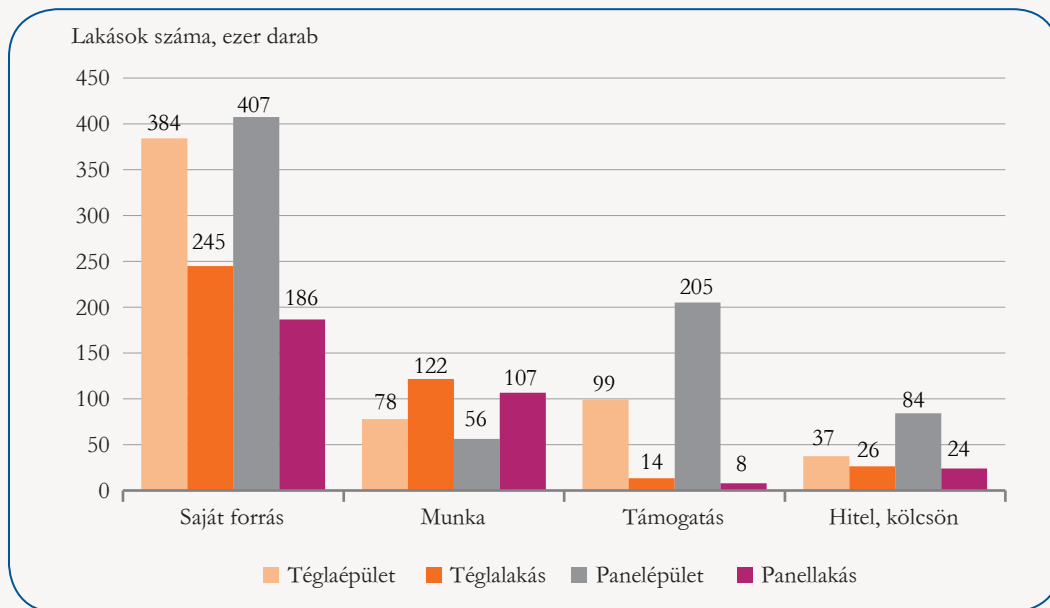
4. A felújítás megvalósításának forrásai

A felújításokra fordított idő és a kiadások esetén a KSH más módszertant alkalmazott az 1–3 lakásos (házak) és a 4 vagy több lakásos épületek esetén. A házaknál nem mérték fel külön az épületre és a lakás belsejére fordított időt és kiadásokat, míg a lakásoknál igen, így ebben a fejezetben külön vizsgáljuk az ingatlanokat ezen megkülönböztetés szerint.

A korábban tárgyalt felújítások költségeit változatos forrásokból fedezték a lakásokban élők. Az épülettel kapcsolatos kiadásokat főként különböző saját forrásokból finanszírozták. A kategórián belül elsősorban a társasházi felújítási alapok, megtakarítások dominálnak: 212 ezer téglalap és 264 ezer paneles-blokkos lakás felújításához használták ezeket az eszközöket. A készpénznek és megtakarításoknak az épületek megújulásánál is jelentős szerepük volt, a lakáson belüli felújításoknál pedig megkérdőjelezhetetlen az első helyük. A támogatások (ezen belül a pályázatok) főleg a paneles társasházaknál jelentettek segítséget, viszont a lakásokon belüli felújítások során már csak néhány ezer esetre korlátozódtak. Százezres nagyságrendben fordult elő, hogy saját, rokon vagy baráti munkát vettek igénybe a munkálatok során, a mérleg nyelve itt is a lakáson belüli felújítások javára billen. Hiteleket és kölcsönöket főleg a paneles-blokkos lakások épületfelújításánál vettek igénybe, de fontos forrásnak számítottak a lakásbelsőt érintő munkálatok során is.

16. ábra

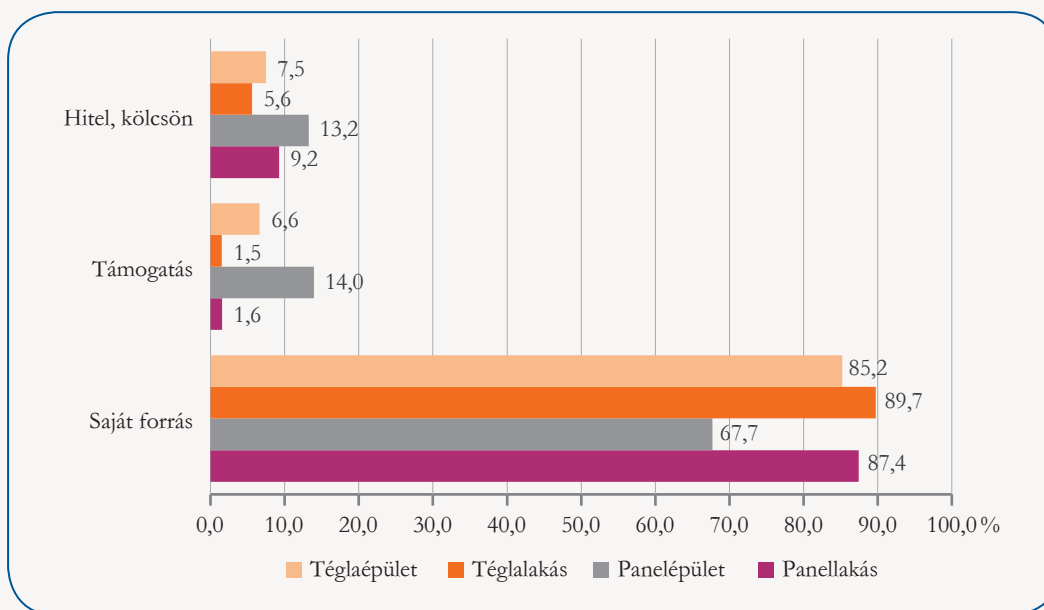
A felújítási finanszírozási források előfordulása az érintett lakásokban épülettípus szerint



Az egyes források átlagos arányának vizsgálatakor a 16. ábrához viszonyítva sokkal inkább kirajzolódik a saját forrás dominanciája. Még a paneles-blokkos épületek felújítási munkálatait is átlagosan kétharmad arányban fedezték saját forrásból, de ez az arány még nagyobb, ha a lakások belsejének felújítását vizsgáljuk (68, illetve 87%). Az épületek felújításának másodlagos forrásai különböző támogatások voltak, de nem sokkal maradtak le a hitelek és a kölcsönök sem. Ezzel ellentétben a támogatások csak nagyon kis arányban jelentek meg a lakásokon belüli munkálatok összköltségének fedezése során. A támogatásokon belül a pályázatok a paneles-blokkos épületeknél haladták meg egyedül a 10%-os részarányt, míg a saját forrásokhoz tartozó lakás-takarékpénztárak hozzájárulása csak pár százalékos volt.

17. ábra

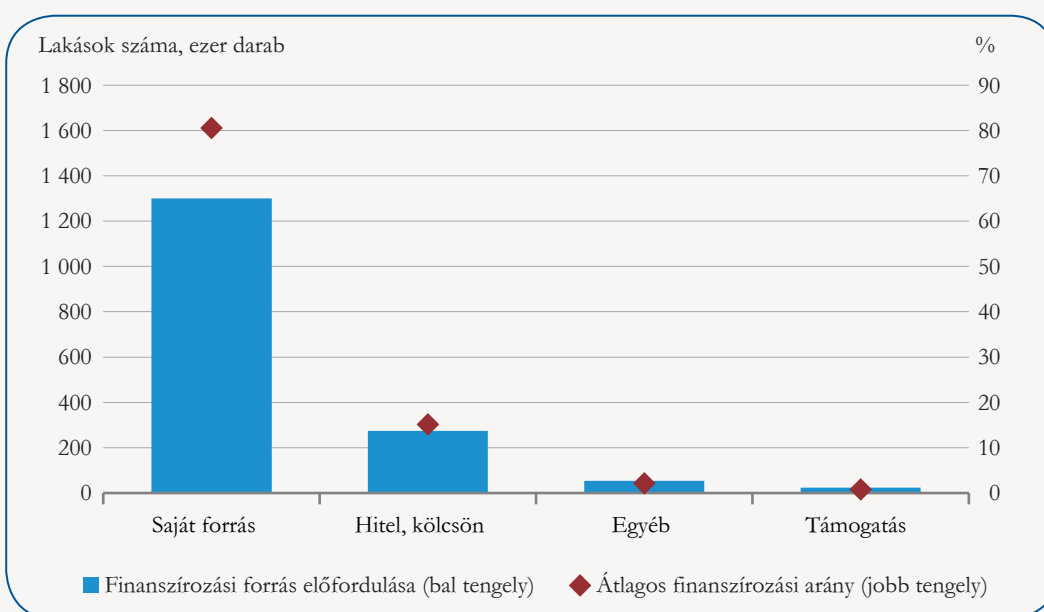
A finanszírozási források részesedése a felújítási kiadásokban épülettípus szerint



A családi házak esetén nem vált ketté az épület és lakásbelső felújítása a felmérés során. Az egyes források előfordulása és az összes költséghez viszonyított átlagos részaránya toronymagasan a saját forrás, ezen belül is a készpénz, a megtakarítás. A hitelek és kölcsönök szerepe valamelyest hangsúlyosabb a társasházi lakásokkal összehasonlítva, eléri a 15%-ot. A támogatások száma és összege egyaránt elenyésző. A saját forrásokon belül lakás-takarékpénztári megtakarítást megközelítőleg 107 ezer esetben használtak fel a felújítások során, és átlagosan a költségek 4%-át fedezték belőle.

18. ábra

A felújítási források előfordulása és az összes költséghez viszonyított átlagos részaránya

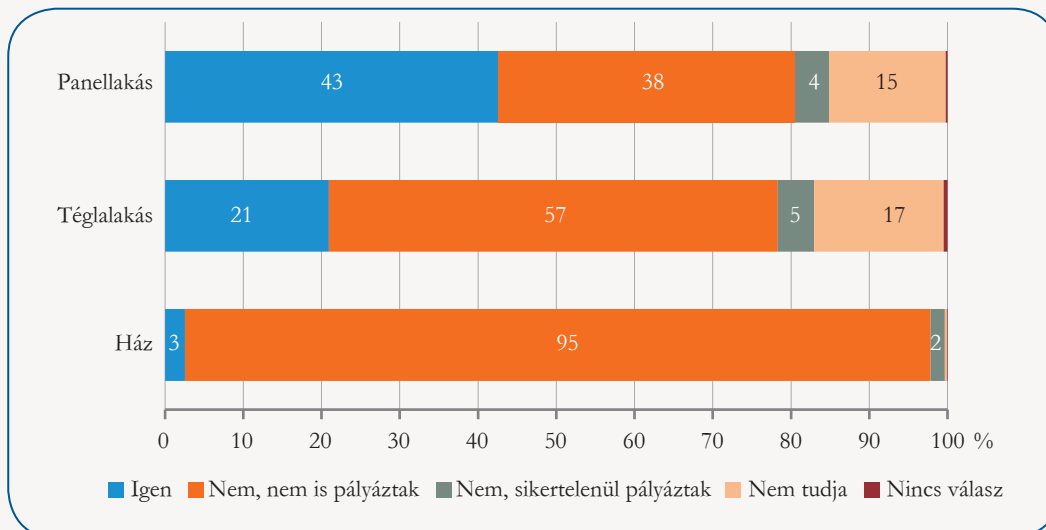


2005 és 2015 között több különböző pályázatot is indított a magyar állam a lakóépületek felújítására, amiket leginkább a társasházak használtak ki. A paneles-blokkos épületek lakásainak valamivel több mint 40%-a kapott pályázati támogatást valamilyen felújítási munkálat elvégzésére, ami összesen 215 ezer tá-

mogatott lakást jelent. A téglalakásoknál ez az arány viszont alig több mint 20%, a házaknál pedig elhanyagolható (2,5%). A sikertelen pályázatok egyik épülettípus esetén sem haladták meg az 5%-ot.

19. ábra

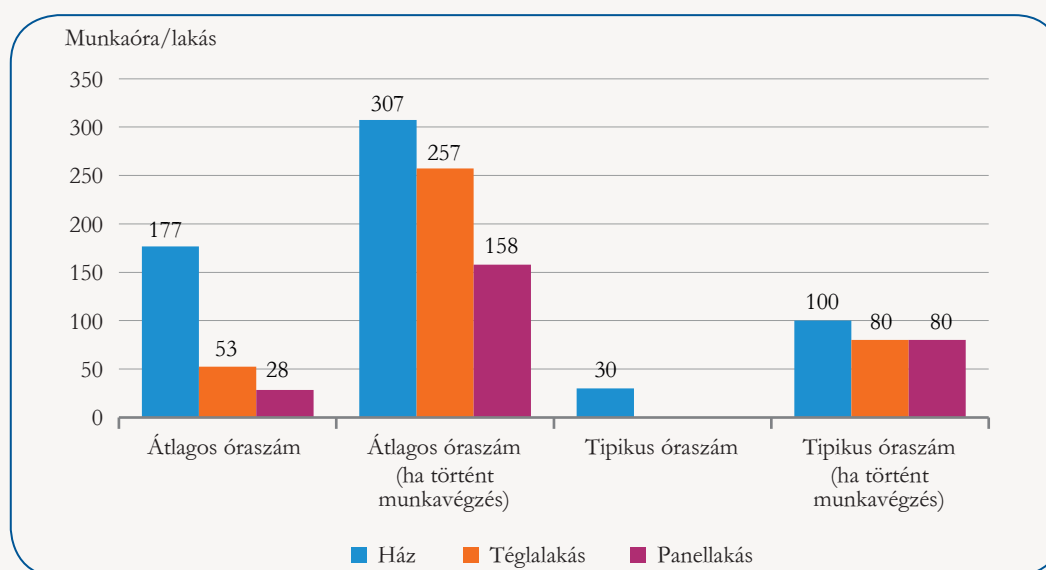
A pályázati támogatások előfordulása



A felújítással töltött munkaórák számát vizsgálva (amibe beleszámít a saját és rokonok-barátok munkavégzése is) a házon és a körül elvégzett munkálatok, illetve a lakások esetén az épületre és a lakás belsejére fordított munkával töltött időt összegeztük. A házaknál az átlagos óraszám jóval meghaladja a társasházi lakásoknál mértet. A tipikus, leggyakrabban beírt óraszám az utóbbiaknál 0, azaz a társasházi lakásokban élők jellemzően nem saját maguk végzik el a felújításokat, hanem szakembereket bíznak meg vele. Hasonló eredményre jutunk, ha csak azokat a megkérdezetteket vesszük alapul, akiknél ténylegesen történt munkavégzés: a családi házakban élők ismerőseik munkáját is beleszámítva átlagosan 307 órát töltöttek felújítással, a tégl- és panellakásoknál csak 257-et, illetve 158-at. A tipikus értékek itt is alacsonyabbak, tehát az átlagokat néhány kiugró érték húzza fel.

20. ábra

A felújításokra fordított munkaórák egy lakásra jutó száma épülettípus szerint

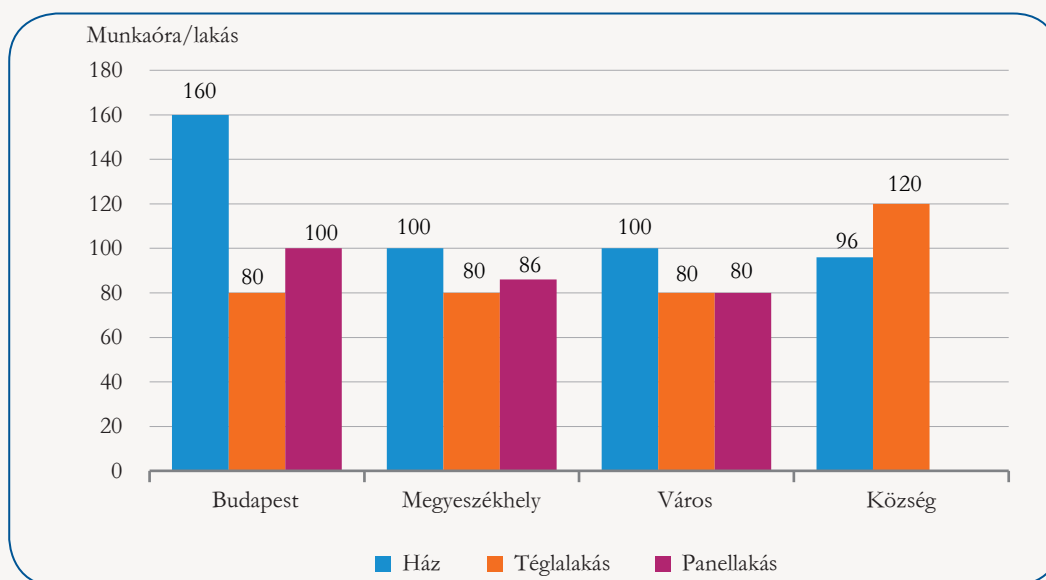


A felújítással kapcsolatos munkavégzéssel töltött órák változatosan alakultak az épület- és településtípus szerinti bontásban. A legtöbbet a fővárosi családi házaknál dolgoztak az ott élők és rokonaik-barátaik,

átlagosan 160 órát. A megyeszékhelyek és városok házai esetén ez 100 órára csökkent. A paneles-blokkos lakások felújításánál a fővárosi lakások lakói töltötték a legtöbb időt, viszont a téglalakásoknál a községek lakói.

21. ábra

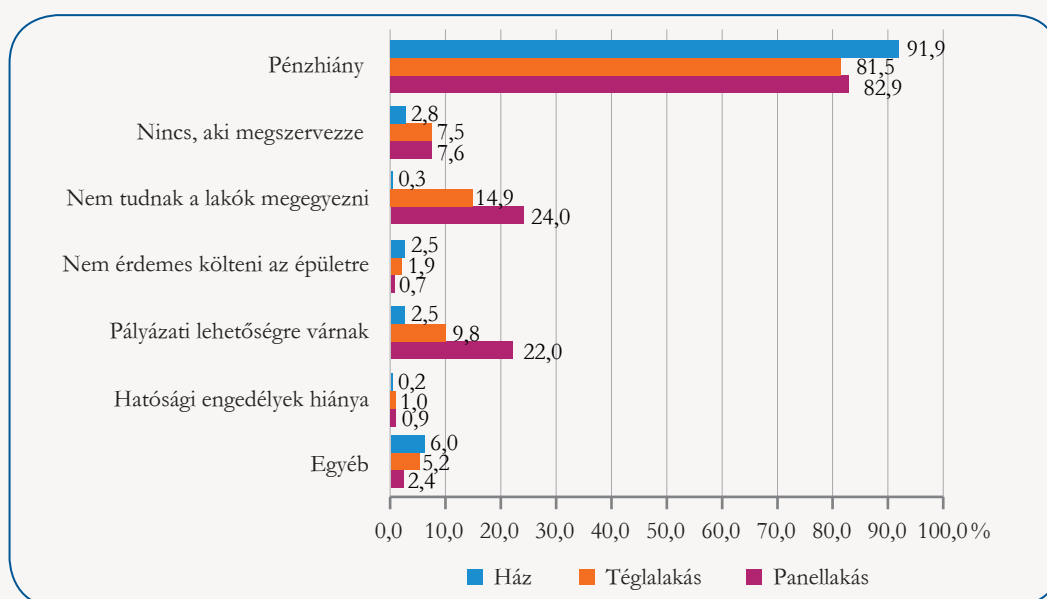
A felújításokra fordított munkaórák egy lakásra jutó alakulása település- és épülettípus szerint



Az épületet érintő felújításokat több dolog is akadályozta a megkérdezettek szerint, mégis a legtöbben a pénzhíányt említették: családi házaknál tízből kilencszer került elő ez az indok, de a téglalakások esetén is magasabb volt 80%-nál. A társasházaknál további problémaként jelentkezett a lakók közötti megegyezés hiánya, illetve a pályázati lehetőségre való várakozás, mindkét esetet a paneles-blokkos épületek lakói említették mint akadályt. Az egyéb válaszok között legtöbbször az időhiány, illetve az ott lakók idősebb kora említhető.

22. ábra

Az épületek felújítását akadályozó tényezők

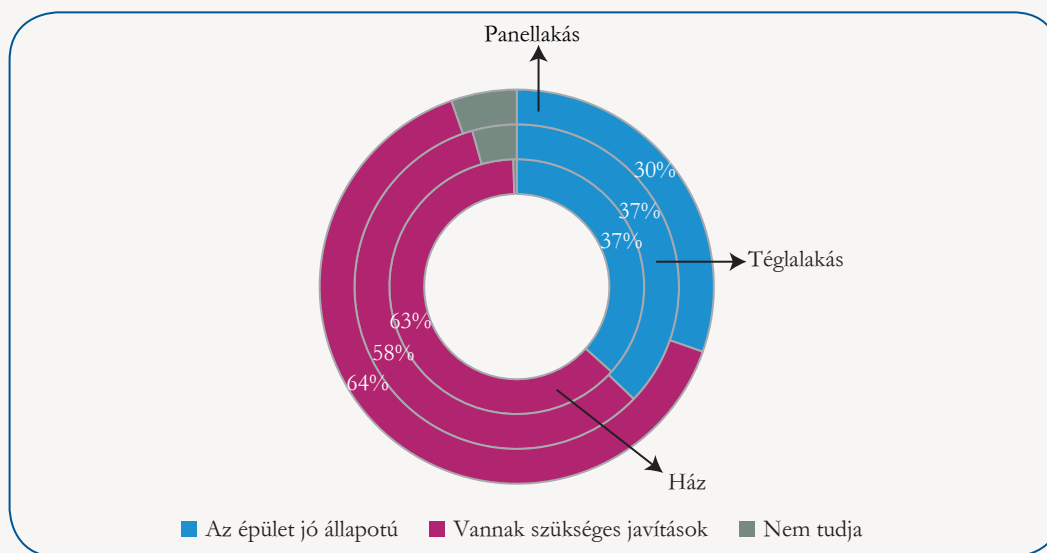


5. Felújítási igény

A felmérés alapján felújításokra az ingatlanok többségében szükség lenne. Elsőként az épületekkel kapcsolatos munkálatokra térünk ki: a lakások több mint harmadánál vélik úgy a lakók, hogy az épület jó állapotú, azaz egyetlen felújítási munkálatra sincsen szükség. Legnagyobb arányban a téglalakásoknál gondolják, hogy az épület jó állapotú (39%), de a paneleknél is 31%-nyian. A családi házak és paneles-blokkos lakások kétharmadánál viszont szükséges bizonyos felújításokat elvégezni.

23. ábra

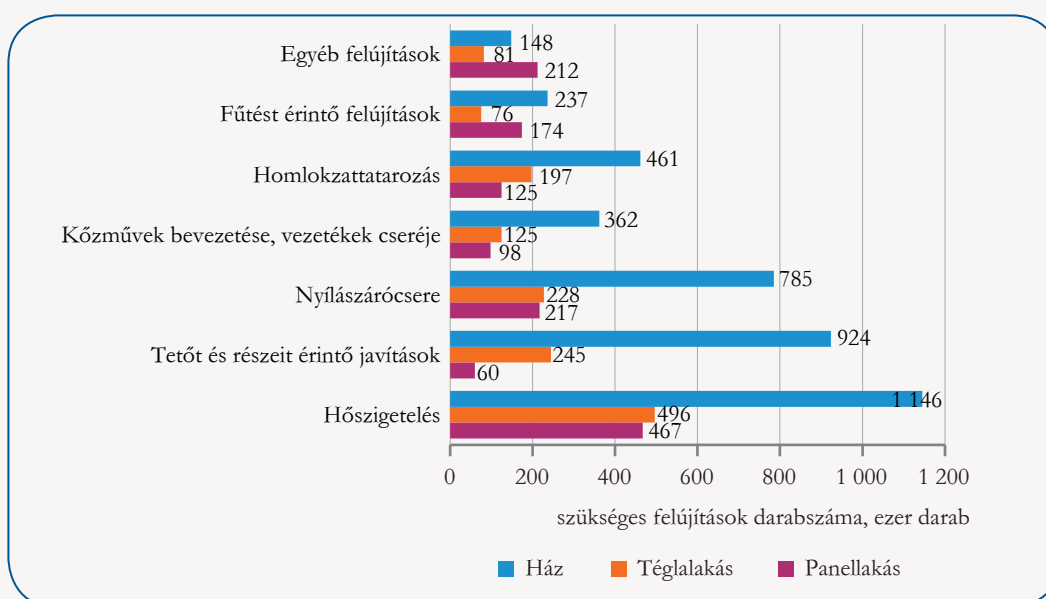
Felújítási munkálatok szükségessége az épület típusa szerint



A szükséges felújításokat csoportba rendezve egyértelmű különbségek rajzolódnak ki az épülettípusok között. Családi házak esetén a tetőt és részeit érintő felújítások jobban dominálnak a társasházakénál, majdnem 1 millió esetben lenne szükség valamilyen ezzel kapcsolatos munkálatra. A hőszigeteléssel kapcsolatos felújítások mindenhol az első helyen szerepelnek, de a társasházak lakásai itt jobban kiemelkednek. Összesen 1,5 millió lakásnál lenne igény Magyarországon hőszigeteléssel kapcsolatos felújításra. A paneles-blokkos épületek lakói fűtéssel kapcsolatos felújítást szeretnének véghez vinni nagyobb arányban.

24. ábra

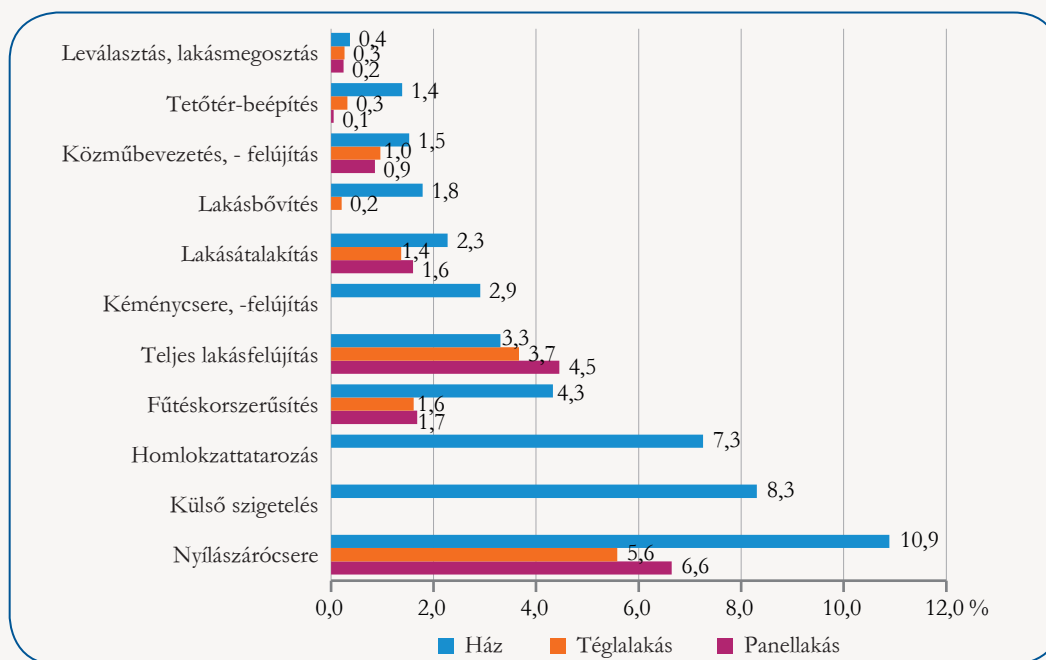
Felújítási munkálatok szükségessége épülettípus szerint



900 ezer lakásnál terveztek a felmérést követő három évben felújítást, bővítést vagy átalakítást. Legtöbbször a nyílászárók cseréjét említették – a családi házak 11%-ánál, de még a téglalakások 6%-ánál is. A külső szigetelés felújítása és a homlokzat tatarozása 190, illetve 170 ezer családi háznál volt tervbe véve. A többlakásos épületekben a feltett kérdések csak a lakáson belül végezhető munkákra terjedtek ki, hiszen ott az épületekre vonatkozó tervek közösségi döntésen alapulnak. Ezekben az épületekben a nyílászárók cseréjét a teljes lakásfelújítás követte, viszont a tetőtér-beépítést és a lakások leválasztását, illetőleg megosztását az ott élők 1%-a sem tervezte.

25. ábra

Tervezett felújítási munkálatok épülettípus szerint, a lakott állomány arányában



6. Összefoglalás

A lakásállomány felújításának 2005–2015 közötti történetéből számos következtetés adódik. Az egyik kiemelendő tanulság az, hogy a lakásállomány minőségi megújulásának vizsgálatakor a pótlólagos lakossági beruházásokat nem lehet figyelmen kívül hagyni. A gazdasági válsággal is súlyosbított vizsgált időszakban a lakásállomány 89%-ában került sor valamilyen munkálatra, több mint 2 millió lakásnál pedig mind az épületek külseje, mind a lakásbelsőn történt felújítás. A leggyakoribb munkálatok előfordulása meghaladta az egymillió esetszámot.

A másik fontos következtetés, hogy a lakosság felújítási hajlandósága elsősorban az elérhető támogatási programoktól függ. A családi házaknál és a társasházi lakásoknál is a készpénz és a megtakarítások voltak az a forrás, amelyet a legtöbbször használtak felújításra. Ugyanakkor a paneles technológiával épült lakások körülbelül 40%-a kapott pályázati támogatást valamilyen felújítási munkálat elvégzésére, köszönhetően a különböző támogatási sémáknak, amelyek a vizsgált időszakban ezt az épülettípust célozták meg. Ezzel szemben a családi házaknak csak 2,5%-a nyert el pályázati támogatást felújítási munkára. Az egyértelműen látszik, hogy a felújítások gátja legtöbbször a pénzhiány volt, igény azonban lenne felújításra, mert csak a lakások körülbelül harmadánál vélték úgy az ott élők, hogy nem szükséges egyáltalán semmilyen javítás.

Emellett az is láthatóvá vált, hogy a részben támogatások által generált, részben spontán elvégzett felújítások nem érik el a lakásállomány leszakadó szegmensét. Mind az épületet érintő, mind pedig

a lakásbelsővel kapcsolatos munkálatoknál a 3 millió forint piaci érték alatti lakásoknál volt a legkisebb a munkálatok előfordulása. A parciális összefüggések is azt tanúsítják, hogy a legkisebb jövedelemmel rendelkezőknél volt a legalacsonyabb valószínűsége annak, hogy a vizsgált időtávon lakhatási körülményeiken javítsanak. Ennek a rétegnek a jövőben is a legkisebb az esélye arra, hogy elegendő megtakarítást halmozzon fel egy esetleges felújításhoz, így életkörülményeik javítása csak célzott programokkal érhető el.

Függelék

Munkálat neve	Típus (3-as beosztás)	Típus (7-es beosztás)	Munkálat előfordulása
Nyílászárók cseréje	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	1 158 000
Falak külső hőszigetelése	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	693 000
Tető- vagy födém hőszigetelése	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	462 000
Fűtőkorszerűsítés	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	307 000
Lakásonként szabályozható fűtés kialakítása	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	214 000
Napkollektor, napelem telepítése	Épületet érintő	Energetikai célú beruházás	24 000
Csatornázás	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	293 000
Tető- vagy födémcsere	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	283 000
Gázbevezetés	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	66 000
Szellőzőrendszer beépítése vagy korszerűsítése	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	57 000
Tetőtérbeépítés	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	51 000
Vízbevezetés	Épületet érintő	Épületkorszerűsítés	50 000
Tető, ereszcsonna javítása	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	654 000
Homlokzattatarozás	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	617 000
Kéménycsere, kéményfelújítás	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	391 000
Vezetékek, közművek cseréje	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	337 000
Padló, pince, lábazat szigetelése	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	220 000
Liftkorszerűsítés	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	153 000
Azbesztmentesítés	Épületet érintő	Veszélyelhárítás és -megelőzés	10 000
Fűtőkorszerűsítés	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	347 000
Fürdőszoba, WC kialakítása	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	324 000
Melegvízellátás korszerűsítése	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	225 000
Helyiségenként szabályozható fűtés kialakítása	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	151 000
Klímaberendezés beszerelése	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	115 000
Kiegészítő/alternatív fűtési lehetőség kialakítása	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	85 000
Akadálymentesítés	Lakásbelső beruházás	Belső korszerűsítés	33 000
Fűtőkészülékek cseréje	Lakásbelső beruházás	Felújítás	464 000
Villanyvezetékek cseréje	Lakásbelső beruházás	Felújítás	430 000
Vízmelegítő készülékek cseréje	Lakásbelső beruházás	Felújítás	424 000
Vízvezetékek, csatorna cseréje	Lakásbelső beruházás	Felújítás	365 000
Egyéb felújítás	Lakásbelső beruházás	Felújítás	233 000
Átalakítás	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	243 000
Fürdőszoba, WC-helyiség építése	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	114 000
Bővítés	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	54 000
Teljes átalakítás, átépítés	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	49 000
Leválasztás	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	42 000
Tetőtérbeépítés	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	29 000
Teljes újjáépítés	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	15 000
Galéria kialakítása	Lakásbelső beruházás	Lakásátalakítás	11 000
Festés, mázolás, tapétázás	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	3 143 000
Csempézés, burkolás	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	1 303 000
Parketta, padlószőnyeg felújítása, cseréje	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	1 059 000
Nyílászárók hőszigetelése, javítása, rések tömítése	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	722 000
Biztonsági felszerelések beépítése	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	257 000
Mérőórák beszerelése	Lakásbelső karbantartás	Karbantartás	248 000

Dóra Ilona: Gyermekes családok lakásviszonyai

Bevezetés

A lakásban élő személyek családi viszonyai, a családok szerkezete befolyásolja a lakáshasználatot, a lakáskörülményeket, mely függ a lakásban együtt élő személyek számától, korától, összetételétől is. Jelen tanulmányban azt vizsgáljuk, hogy a családszerkezet, háztartásszerkezet jellemzői hogyan befolyásolják a lakásviszonyokat, milyen lakáskörülmények között élnek a gyermekes családok. Arra keressük a választ, hogy az egyes családtípusok milyen lakásokban élnek, mivel elégedetlenek, miért költöznek, hogyan jutnak lakáshoz, vannak-e megtakarításaik, a lakáshelyzetük javításában mennyire tudják egymást segíteni családon belül.

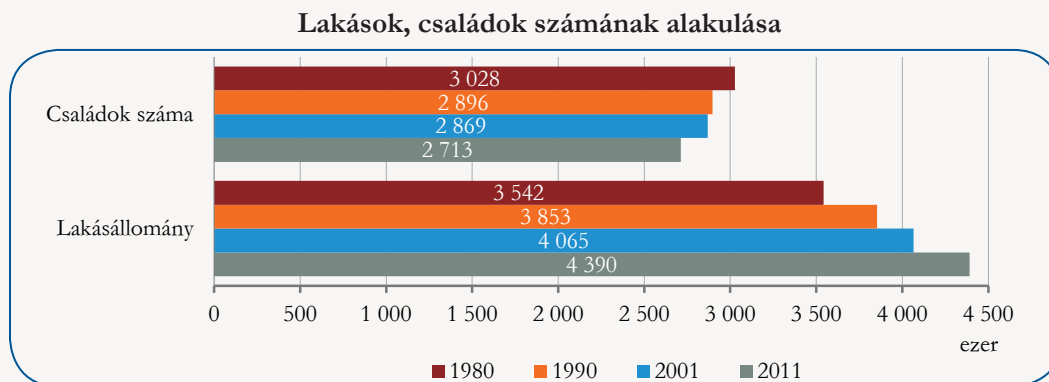
Új lakás építéséhez, lakásvásárláshoz vagy -bővítéshez, korszerűsítéshez, a lakáskörülmények javításához kötődő állami támogatások a családalapítás megkönnyítését, a családok lakáshelyzetének javítását célozzák, ebből következően főleg a gyermeket nevelő családi életciklushoz kapcsolódnak. A lakásberruházások támogatásának a demográfiai hatásai mellett gazdaságélénkítő, munkahelyteremtő célja is van. A *Miben élünk? – Lakásviszonyok 2015* c. felvétel a módosított lakáspolitikai intézkedések bevezetése előtt, 2015 októberében zajlott. A 10+10 millió forintra megemelt összegű családi otthonteremtési kedvezmény nyújtását az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Kormányrendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Kormányrendelet szabályozza. 2016. január 1-jétől kezdődően egyes lakásértékesítéseket terhelő általános forgalmi adó mértékét 27-ről 5%-ra csökkentették az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény módosításával. E jogszabályok hatása ma már jól mérhető, a lakásépítés, a lakáspiac fellendülésnek indult.

A tanulmányban közvetlenül a 2016 elején bevezetett lakáspolitikai intézkedések előtti lakáshelyzetet elemezzük, így lehetőséget teremtünk annak későbbi vizsgálatára, hogy az új kedvezmények hatására milyen változások mennek végbe a családok lakáskörülményeiben.

1. Családszerkezeti változások

A népességfogyás, a társadalom elöregedése napjaink demográfiai jelensége. A népszámlálási adatok alapján 1980 és 2011 között a lakónépesség száma 10,7 millióról 9,9 millióra, a családok száma 3,0 millióról 2,7 millióra csökkent, így a családok száma a lakosság számánál nagyobb arányban esett vissza. Eközben a lakásállomány 3,5 millióról 4,4 millióra nőtt. A vizsgált időszak alatt a háztartások száma 3,7 millióról 4,1 millióra emelkedett azáltal, hogy az egyszemélyes háztartások száma közel megduplázódott. Csökkent (900 ezerrel) a 0–14 éves gyermekek, és nőtt (500 ezerrel) a 60 év feletti időszerűak száma.

1. ábra

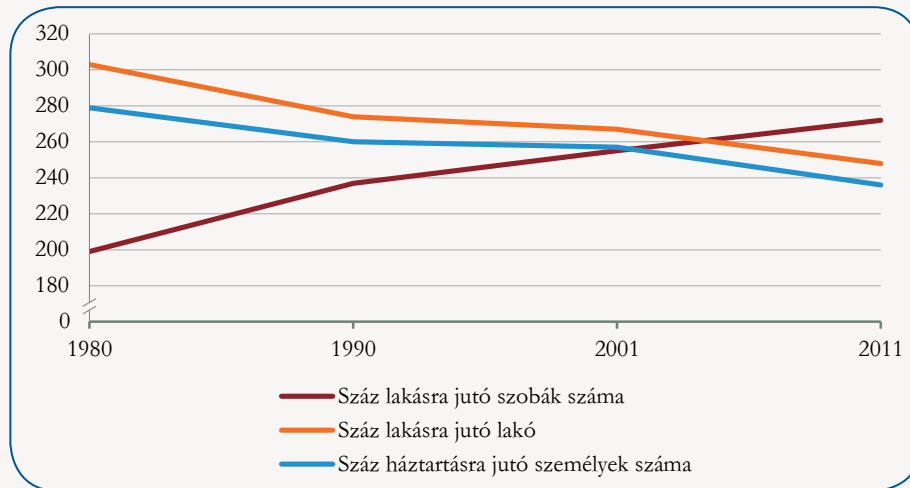


Forrás: Népszámlálások.

A laksűrűségi mutatók az utóbbi évtizedekben jelentősen javultak, 1980 óta a száz lakásra jutó lakók száma 2011-re 55 fővel, 248-ra csökkent, a száz lakásra jutó szobák száma 73-mal, 272-re emelkedett. A háztartások mérete kisebb lett, száz háztartásra 1980-ban 279 fő jutott, 2011-ben 236.

2. ábra

Fajlagos laksűrűségi és háztartásnagyság mutatók

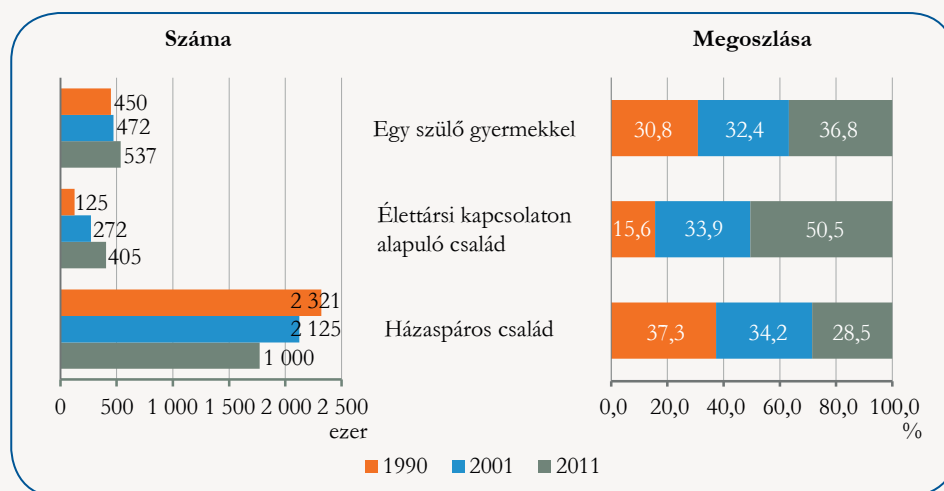


Forrás: Népszámlálások.

A lakások 97%-ában egy háztartás él. A KSH népszámlálási fogalma a házasságban vagy élettársi kapcsolatban együtt élő párokat tekinti családnak, gyerek nélkül vagy gyermekekkel. A családok számának csökkenésével egyidejűleg az egyes családtípusok előfordulási gyakorisága megváltozott. A házaspáros családok száma számottevően visszaesett, miközben a házasságon kívül együtt élők és az egy szülő családoké jelentősen nőtt. A teljes szülőképes korú női populációban kisebbségbe kerültek a házasságban élők a házasságon kívül élőkkel szemben [5]. Ezzel együtt társadalmunkban továbbra is a család a legmeghatározóbb közösség.

3. ábra

Családtípusok száma és megoszlása



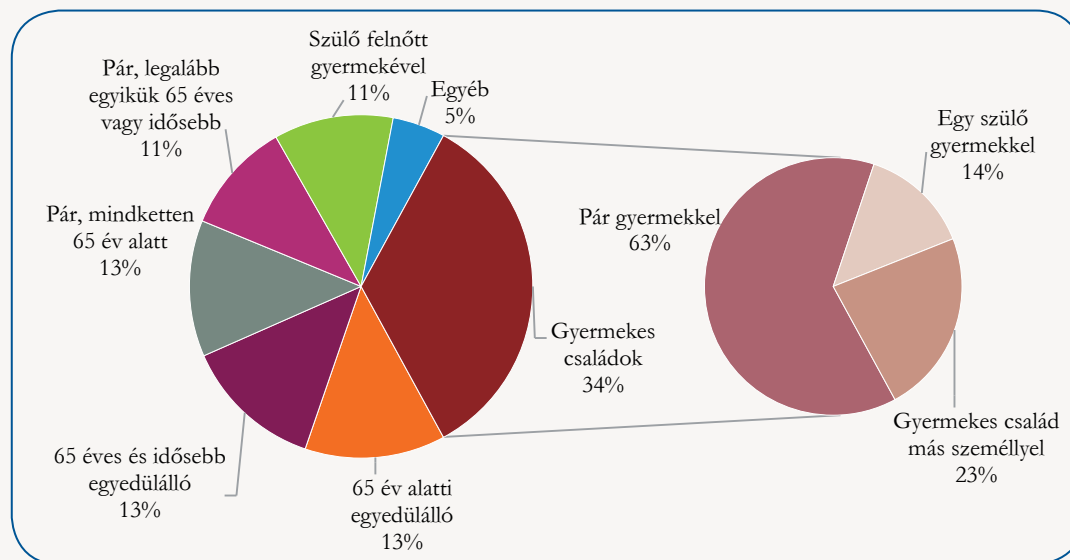
2. Lakott lakások a lakók családtípusa szerint

A 2015-ös Miben élünk? felmérés szerint a lakott lakások 69%-ában családok, 26%-ában egyedülállók élnek, 5%-ában egyéb háztartásszerkezeti formák fordulnak elő.

4. ábra

A lakott lakások háztartásszerkezet szerint

(N=9781)



A lakott lakások egyharmadában (1 millió 316 ezer lakásban) 25 év alatti gyermekeket nevelő háztartások, zömmel gyermekes párok (házastársi vagy élettársi kapcsolatban) élnek. A lakások kétharmadában (2 millió 545 ezer lakásban) nem laknak gyermekek. Ezek nagyobb részében (1 millió 406 ezer lakásban) olyan háztartások élnek, melyek már felnőtt gyermeküket útnak indították.

1. tábla

Gyermekek által lakott lakások száma gyermekszám és családtípus szerint

(Ezer)

Családtípus	Egy	Kettő	Három vagy több	Összesen
	gyermekkel élők által lakott lakások száma			
Pár gyerekkel	333	337	160	830
Egy szülő gyerekkel	103	55	24	182
Gyermekek család más személlyel	183	84	37	303
Összesen	619	476	221	1316
N	1,4	1,1	0,5	3,0

Nagycsaládosok (legalább három gyermeket nevelők) 221 ezer lakásban, az összes lakott lakás 5,7%-ában élnek. Kétszer ennyi (476 ezer) lakásban kétgyermekes, majdnem háromszor ennyi (619 ezer) lakásban pedig egy gyermeket nevelő családok laknak. A lakások kétharmada azonban olyan háztartásoknak ad otthont, ahol egyetlen gyermek sincs.

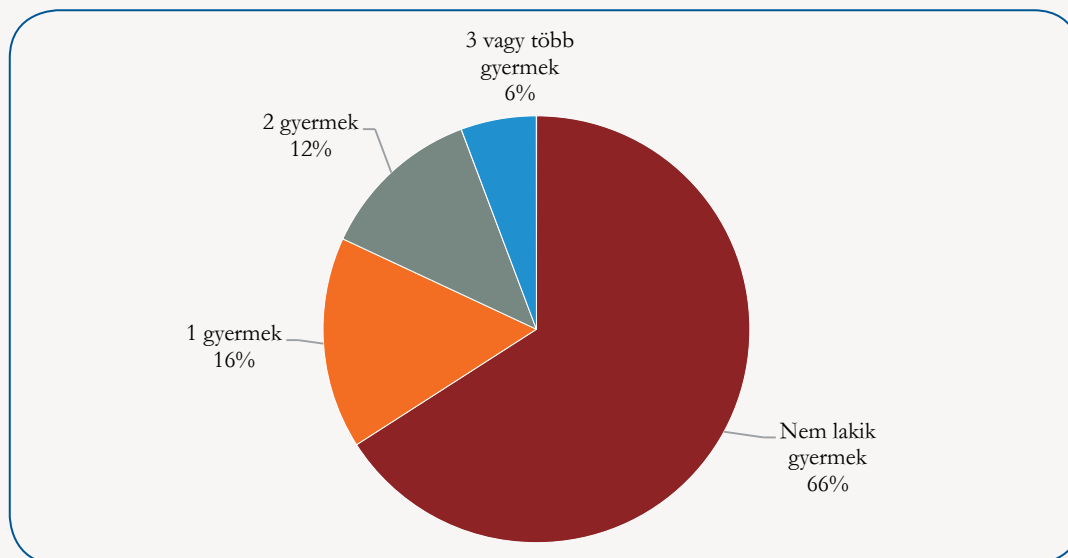
A nagycsaládosok lakásaiból 90 ezer a községekben, 80 ezer pedig a kisebb városokban található. A nagycsaládosok által lakott lakások közel fele (47%) két régióban koncentrálódik, Közép-Magyarországon¹ (29%) és Észak-Alföldön (18%). Nagycsaládok előfordulása Észak-Alföldön és Észak-Magyarországon az átlagosnál gyakoribb, az általuk lakott lakások aránya az országos 5,7%-hoz képest itt 7,7,

¹ 2018. január 1-jén kettévált Budapestre és Pest régióra.

illetve 7,5%. Nyugat-Dunántúlon a legalacsonyabb az előfordulásuk, ebben a régióban az összes lakott lakás 4,9%-ában élnek három vagy több gyermeket nevelő családok.

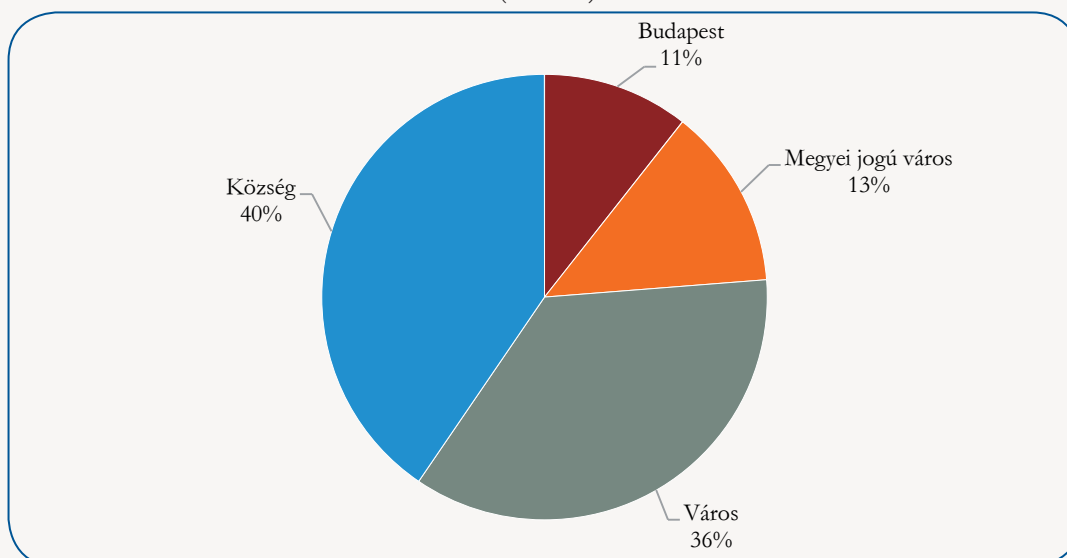
5. ábra

Lakott lakások megoszlása a lakásban lakó 25 év alatti gyermekek száma szerint
(N=9781)



6. ábra

Nagycsaládosok által lakott lakások megoszlása településtípusok szerint
(N=507)



3. Családi életciklusok tipizálása

Legegyszerűbb tipizálása a családi életciklusoknak az, amikor megkülönböztetjük egymástól a gyermekvállalás előtt állókat, a gyermekeket nevelő családokat és a gyermekek „kirepülése” után egyedül maradt szülőket [9]. Ezt a gondolatmenetet alapul véve a következő családi életciklusokat határoztuk el a felvételben hozzáférhető információk alapján:²

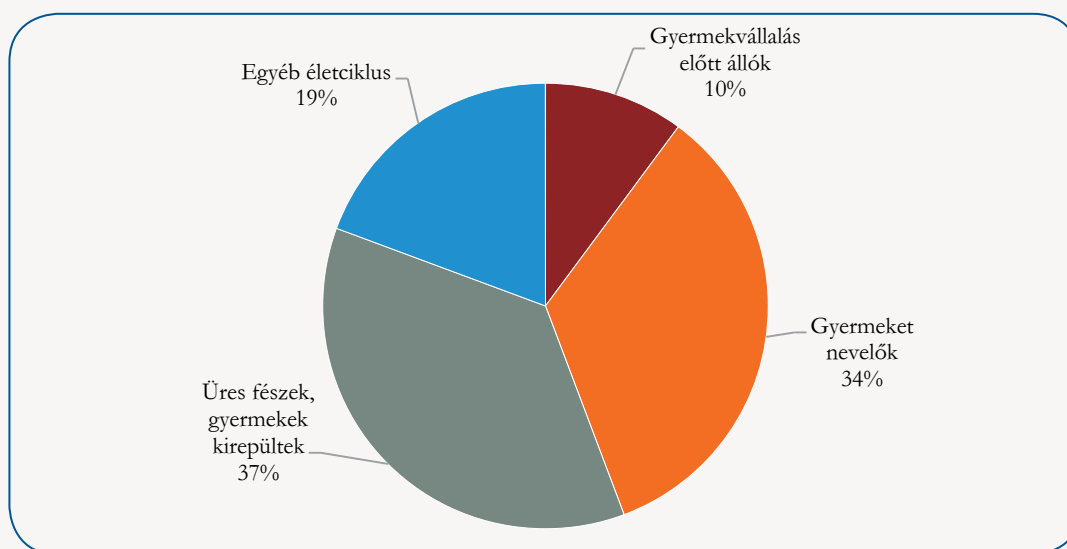
- gyermekvállalás előtt állók (49 éves vagy fiatalabb egyedülállókról, vagy házasságban, illetve élettársi kapcsolatban együtt élő párokról van szó, ha a háztartásfő életkora 49 éves vagy fiatalabb – figye-

² A családi életciklusokba az egyedülállókat is besoroltuk, ők a népszámlálás szerint nem tartoznak a család fogalmába.

- lembe véve, hogy a szülőképes korú nők életkorának felső határát 49 éves korban szokás meghatározni. Feltételként határoztuk meg továbbá, hogy a háztartásban nem él 25 év alatti gyermek, a háztartásfőnek nincs olyan felnőtt gyermeke, aki önállóan külön lakásban él);
- gyermekeket nevelők (ide soroltuk a legalább egy 25 év alatti gyermeket nevelő családokat, egyedülálló szülőket);
 - üres fészek (25 év alatti gyermek már nincs a családban és a háztartásfőnek van legalább egy olyan felnőtt gyermeke, aki már önállóan, külön lakásban él, és a szülő nem lakik együtt felnőtt gyermekével);
 - egyéb életciklusok (a fentiektől eltérő életciklusok, pl. 50 éves és idősebb gyermektelen egyedülállók, gyermektelen idős párok, szülő együtt él a már felnőtt gyermekével).

7. ábra

Lakott lakások megoszlása a lakók családi életciklusa szerint



Egyre gyakoribb, hogy a családi életciklusok főbb szakaszai nem a hagyományos sorrendben követik egymást, az életpálya során megismétlődhet akár újra és újra az egyszülössé válás, egyedülállósá válás, a partnerkapcsolatok felbomlását újabb együttélések, házasságok követhetik. Egyre gyakoribbá válnak a válások utáni családok, mostoha családok, mozaikcsaládok, többször átalakuló, megváltozó partnerkapcsolatok, az ezekkel együtt járó egyre növekvő rokonság (pl. három-négy nagymama). A családszerkezeti átalakulások, a családi életciklus változások, szétköltözések, összeköltözések gyakran generálják a lakásmobilitást, alakítják a lakásszükségleteket.

Hosszú időn keresztül a családalapítás a házasságkötéssel kezdődött, ezt követte a gyermekvállalás. A nők életkora alacsonyabb volt a házasságkötéskor, mint az első gyermek vállalásakor. Az utóbbi időben azonban Kamarás [2] megállapítása szerint ez az ellenkezőjére fordult: az anyák előbb vállalják első gyermeküket, mint ahogyan az első házasságukat megkötik. Az anyák 2011-ben átlagosan 28,3 évesen hozták világra első gyermeküket, első házasságukat viszont csak később, átlagosan 29,1 évesen kötötték.

A család intézményét tekintve megfigyelhető egyfelől annak átalakulása: csökken a családszám és a házasságkötések száma, ugyanakkor a válások, házasságon kívül született gyermekek száma növekszik, terjednek az élettársi kapcsolatok, a megszokottól eltérő együttélési formák, látogató párkapcsolatok [3]. A hivatalos statisztika gyakran nem is tudja megragadni a különböző együttélési módokat, párkapcsolatokat. Másfelől ugyanakkor megfigyelhető az is, hogy az egyének életében továbbra is a család a legmeghatározóbb közösség.

4. Főbb lakásjellemzők az egyes családi életciklusokban

Azokban a lakásokban, ahol gyermekek is nevelkednek, gyakrabban fordul elő amerikai konyha, étkező, gardrób vagy tároló, két fürdőszoba, kert. Ezen lakások alapterülete és szobaszáma nagyobb az átlagosnál. Az egy- és kétszobás lakások aránya pedig esetükben a legalacsonyabb. A gyermeket nevelő háztartások zömmel (70%-ban) három és többszobás lakásokban élnek, az 5 és többszobás lakások aránya 14%-ot tesz ki. Ugyanakkor a túlszűfoltnak minősített lakások 72%-ában (192 ezer lakásban) – az együtt élők nagyobb létszáma miatt – gyermekes háztartások élnek, a tágas lakások a gyermekek kirepülése utáni családi életciklusban gyakoribbak. A gyermekeket nevelők lakásainak egyötöde amerikai konyhás, 18%-a duplakomfortos.

A gyermekvállalás előtt állók lakásainak esetében a legnagyobb az egy főre jutó átlagos alapterület, ezzel együtt legkisebb a lakás alapterülete és szobaszáma. Kevésbé jut hely étkező, kamra vagy mosókonyha számára, de még a lakáshoz tartozó teraszok és garázsok is az átlagosnál ritkábban fordulnak elő. A klímával rendelkező lakások aránya viszont itt a legmagasabb, a szubsztandard lakásoké a legalacsonyabb.

2. tábla

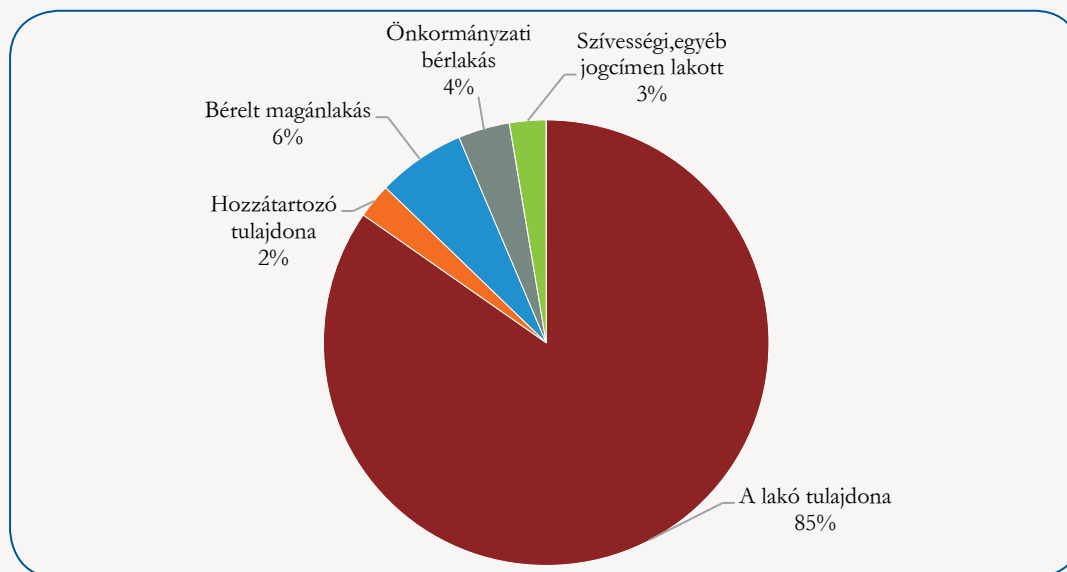
Lakott lakások megoszlása a lakók családi életciklusa szerint

Megnevezés	Gyermekvállalás előtt állók	Gyermeket nevelők	Üres fészek, gyermekek kirepültek	Egyéb életciklus	Összesen
Van gardrób, tároló a lakásban, %	26,9	28,7	25,7	24,6	26,6
Van étkező a lakásban, %	16,4	31,2	29,3	29,0	28,6
Van kamra, %	43,9	64,4	68,8	66,8	64,4
Amerikai konyhás lakás, %	12,2	19,5	7,4	6,1	11,8
Tarozik terasz a lakáshoz, %	53,6	61,7	59,0	57,2	59,0
Tarozik mosókonyha a lakáshoz, %	2,1	5,6	4,8	3,2	4,5
Tarozik garázs a lakáshoz, %	15,5	41,5	36,8	32,9	35,5
Tarozik kert a lakáshoz, %	44,1	74,6	66,7	66,5	67,0
Duplakomfortos, %	2,4	18,0	8,4	10,5	11,5
Van klíma, %	13,1	11,6	9,0	7,6	10,1
Szubsztandard, %	6,4	8,7	7,9	8,9	8,2
Átlagos szobaszám, darab	2,2	3,2	2,7	2,7	2,8
Átlagos lakásterület, m ²	59,0	90,6	77,3	79,3	80,4
1 főre jutó átlagos lakásterület, m ² /fő	44,4	24,5	53,8	38,1	39,8

A háztartásszerkezet és a családösszetétel a lakás használatának jogcímére is hatással van. A gyermekes családok körében az országos átlagnál kissé alacsonyabb (2%-kal) a tulajdonosi jogcímű és magasabb (1%-kal) az önkormányzati bérlakások aránya.

8. ábra

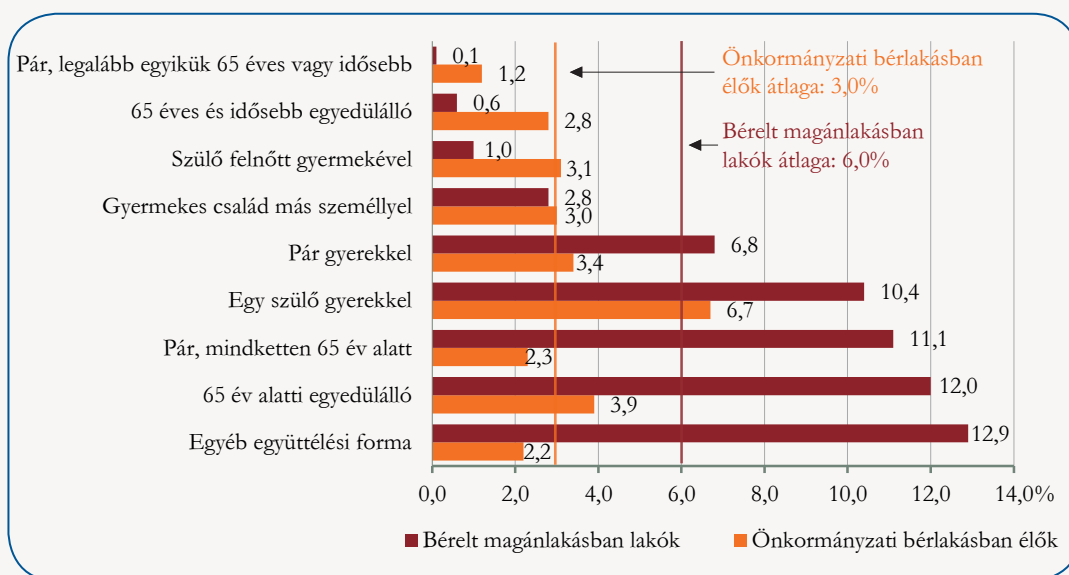
Gyermekek által lakott lakások lakáshasználati jogcím szerinti megoszlása
(N=2980)



A gyermekvállalás előtt állókra az átlagoshoz képest kevésbé jellemző, hogy saját tulajdonukban laknak, 24%-uk bérelt magánlakást, 7%-uk a hozzá tartozója tulajdonában lévő lakásban él. Az egyéb együttélési formákban a legmagasabb a magánbérlet aránya, továbbá a fiatalabb egyedülállók és párok körében. A gyermeküket egyedül nevelő szülők esetében is 10% fölötti a magánbérlet aránya. Önkormányzati bérletet leggyakrabban az egyedülálló szülők számára utalnak ki.

9. ábra

Magánbérletben (N=473) és önkormányzati bérletben (N=240) élők aránya

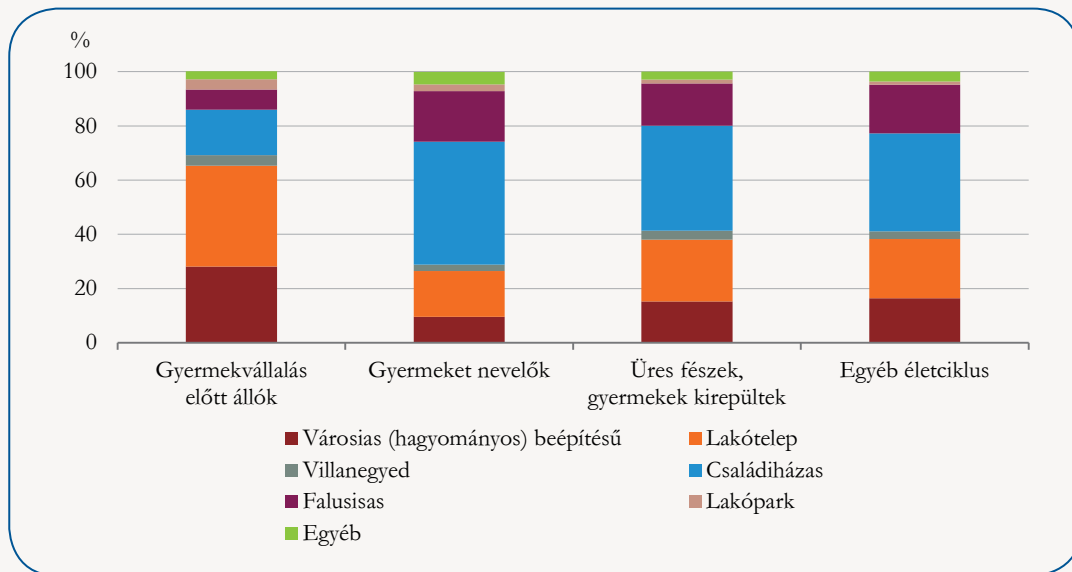


94 ezer magánbérletű lakásban a gyermekvállalás előtt állók élnek, zömmel a fővárosban (51%) és a megyei jogú városokban (32%).

A gyermekvállalás előtt állók a fővárosban, a gyermekeket nevelő családok a községekben és a kisebb városokban felülreprezentáltak. Hagyományos városias beépítésű és lakótelepi övezetben él a gyermekvállalás előtt állók több mint kétharmada, a gyermekeket nevelők közel kétharmada pedig családi házban, falusias lakóövezetben.

10. ábra

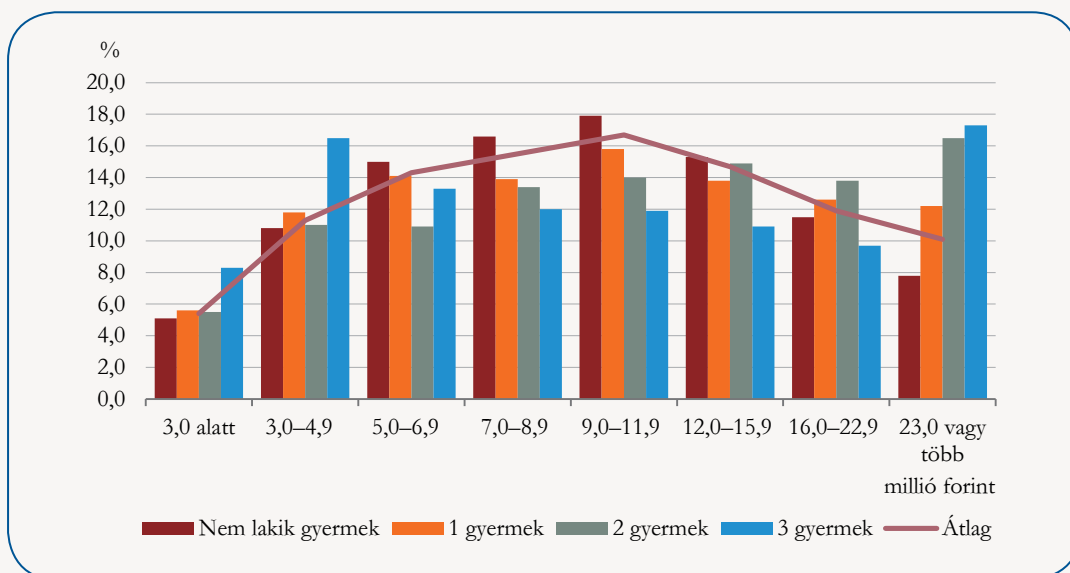
Lakott lakások családi életciklusok és lakóövezet szerint



A gyermekes családok lakásainak becsült piaci értéke az átlagosnál magasabb (1 gyermekeseké 12,5 millió forint, 2 gyermekeseké 14,1 millió forint, 3 vagy több gyermekeseké 13,0 millió forint). A nagycsaládosok között a legnagyobb az aránya azoknak, akik a legdrágább és a legolcsóbb lakásokban élnek.

11. ábra

A lakás becsült piaci ára a lakók gyermekszáma szerint



Közép-Magyarországon a legalacsonyabb (30%), Észak-Alföldön pedig a legmagasabb (41%) azoknak a lakásoknak az aránya, amikben gyermekek élnek.

Közép-Magyarországon található a legtöbb (65 ezer), Nyugat-Dunántúlon a legkevesebb (18 ezer) lakás, melyben legalább 3 gyermeket nevelő családok élnek. A nagycsaládosok által lakott lakások aránya az észak-alföldi régióban a legmagasabb, 7,7, Nyugat-Dunántúlon a legalacsonyabb, mindössze 4,9% (átlagosan 5,7%). A területi különbségek nem csak a háztartásszerkezetben, egyszemélyes háztartások számában és arányában, de az üres lakások előfordulásában, az ingatlanárakban, a költözések számában is jelentősek. Ennek megfelelően a lakáskereslet lényegesen eltérő a különböző régiókban.

3. tábla

Lakásvizonyok régiónként

Megnevezés	Közép-Magyar-ország	Közép-Dunántúl	Nyugat-Dunántúl	Dél-Dunántúl	Észak-Magyar-ország	Észak-Alföld	Dél-Alföld	Ország
Lakott lakások száma, ezer darab	1296,8	406,4	365,3	340,2	416,6	525,4	509,9	3 860,6
Gyermekvállalás előtt állók lakásainak száma, ezer darab	201,6	38,0	26,4	24,5	24,2	34,7	43,0	392,4
Gyermekvállalás előtt állók lakásainak aránya, %	15,5	9,4	7,2	7,2	5,8	6,6	8,4	10,2
Gyermekeket nevelők lakásainak száma, ezer darab	387,8	140,2	132,5	116,6	160,2	213,2	165,6	1 316,0
Gyermekeket nevelők lakásainak aránya, %	29,9	34,5	36,3	34,3	38,4	40,6	32,5	34,1
Nagycsaládok által lakott lakások száma, ezer darab	65,0	23,0	17,9	18,1	31,1	40,5	25,7	221,2
Nagycsaládok által lakott lakások aránya, %	5,0	5,7	4,9	5,3	7,5	7,7	5,0	5,7
Lakott lakások átlagos becsült piaci értéke, millió forint	16,9	11,0	12,4	9,5	7,3	8,6	8,5	11,9
Gyermekecs családok lakásainak átlagos becsült piaci értéke, millió forint	20,4	12,0	14,6	10,0	7,4	9,0	9,3	13,2

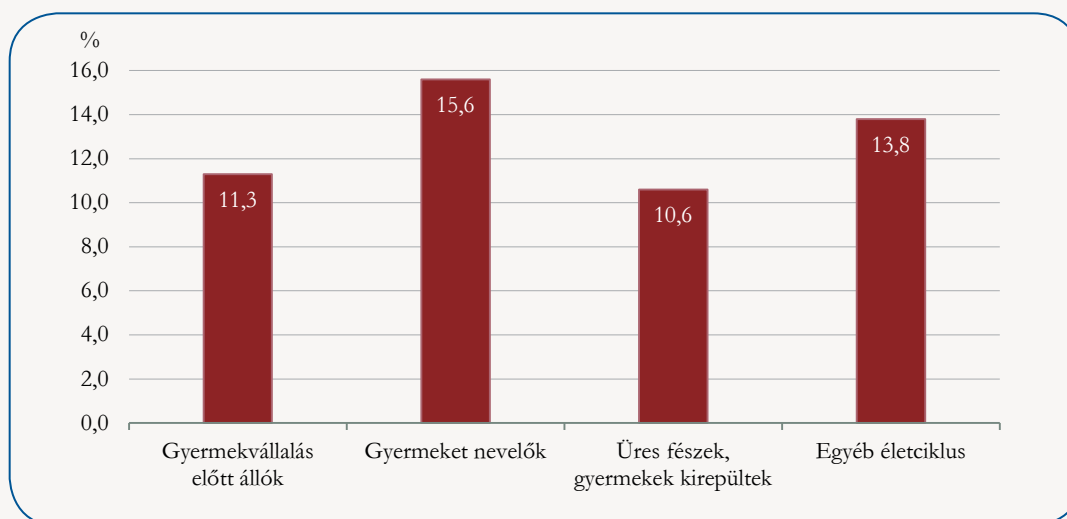
5. Elégedetlenség a lakáskörülményekkel

Az eltérő családszerkezetű háztartások eltérő lakásproblémákkal szembesülnek. Ezekre a lakásproblémákra a lakók szubjektív véleményei alapján is következtethetünk azzal, hogy megvizsgáljuk, mivel elégedetlenek a háztartások, mi motiválja a költözési szándékukat.

12. ábra

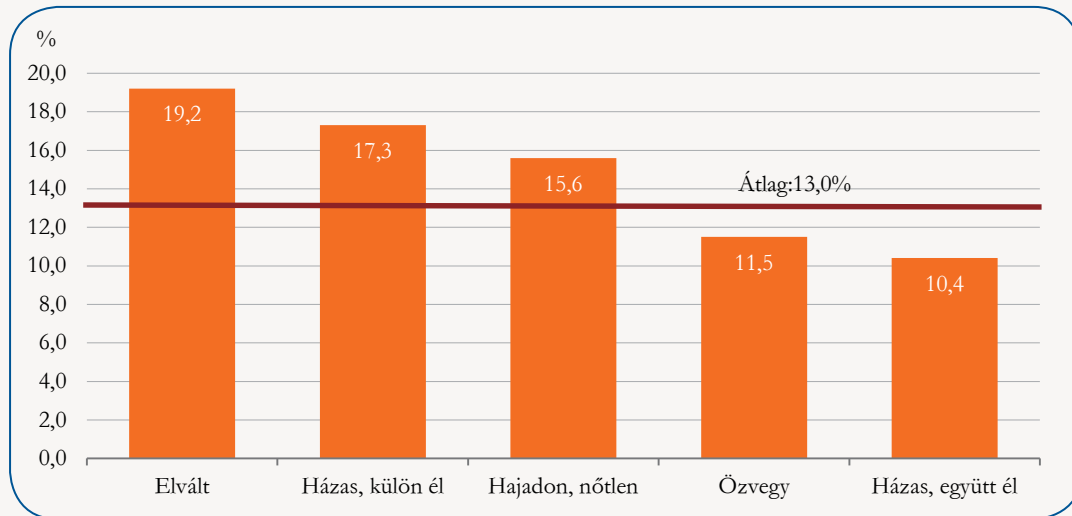
Elégedetlenek aránya családi életciklusok szerint

(N=1263)



13. ábra

Elégedetlenek aránya a háztartásfő családi állapota szerint
(N=1263)



A lakásukkal, lakáskörülményeikkel elégedetlenek aránya a gyermeket nevelő háztartások körében a legmagasabb, 16% (átlagosan 13%). Különösen azok a szülők elégedetlenek, akik egyedül nevelik gyermeküket (18%), illetve más személy is lakik a lakásban (17%). Családi állapot szerint az elváltak és a különélő házasoknak vannak leginkább panaszaik. A leggyakoribb probléma valamennyi családi életciklusban, hogy a lakás állapota nem megfelelő. A gyermekes családok esetében a második leggyakoribb elégedetlenségi ok, hogy a lakás kicsi, zsúfolt. Szintén ez a második ok a gyermekvállalás előtt állóknál is, ahol ezt követi, hogy családi házba szeretnének költözni. A lakás fenntartásának nehézségeivel idősebb korban, az üres fészek időszakában és az egyéb életciklusok esetében (pl. egyedülállók) szembesülnek leggyakrabban. Valamennyi életciklusban előfordul, hogy a szomszédság, a környéken lakók miatt nem élnek szívesen az adott lakókörnyezetben.

4. tábla

Leggyakoribb elégedetlenségi okok (három válasz alapján) és előfordulási gyakoriságuk

(%)

Gyermekvállalás előtt állók	Gyermekeket nevelők	Üres fészek	Egyéb életciklus
A lakás állapota nem megfelelő 25,1	A lakás állapota nem megfelelő 27,7	A lakás állapota nem megfelelő 24,7	A lakás állapota nem megfelelő 29,9
A lakás túl kicsi, zsúfolt 18,0	A lakás túl kicsi, zsúfolt 14,4	Nehezen tudja fenntartani 13,5	Nehezen tudja fenntartani 13,2
Családi házba szeretne költözni 16,6	Szomszédság, a környéken lakók miatt 8,6	Szomszédság, a környéken lakók miatt 10,5	A lakás túl kicsi, zsúfolt 10,5
Szomszédság, a környéken lakók miatt 9,3	Nehezen tudja fenntartani 8,6	Túl nagy a lakás 6,1	Szomszédság, a környéken lakók miatt 7,8
Nehezen tudja fenntartani 5,9	Saját tulajdonú lakást szeretne 5,4	A lakás veszít az értékéből 4,9	Rossz a beosztása 3,4

6. Költözések

A 2015-ben végrehajtott felmérésben a lakásban legrégebben lakó háztartástag adott választ arra vonatkozóan, hogy miért költözött az általa jelenleg lakott lakásba. (Három válasz volt adható.) A költözések fele családi okok miatt történt, a leggyakrabban házasság vagy élettársi kapcsolat létesítése, illetve saját, önálló lakás megszerzése folytán.

5. tábla

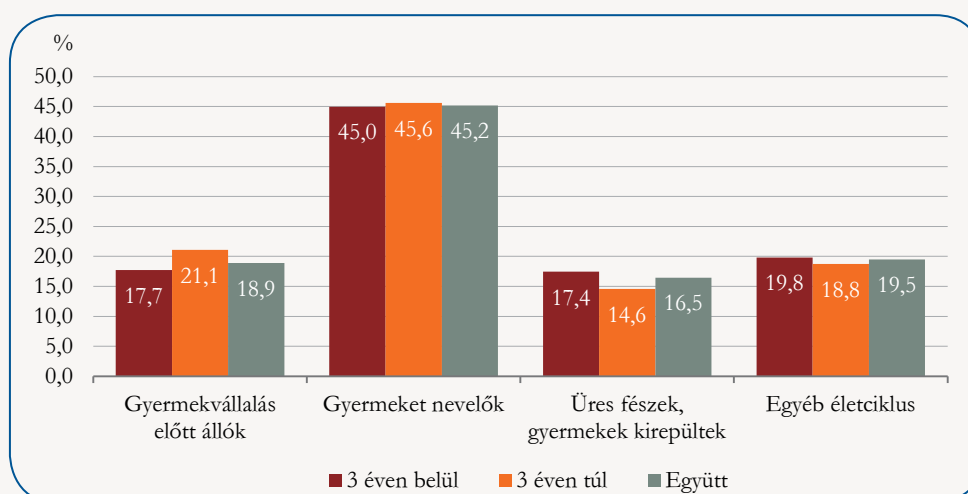
A jelenlegi lakásba való költözés okai

Költözés okai	Okok megoszlása, %	Válaszok száma, ezer (három válasz együtt)
<i>Családi okok</i>		
Házasodott, élettársi kapcsolatot létesített	17,2	281,8
Önálló lett, saját lakást szerzett	11,9	194,1
Elvált, szétköltözött	9,8	160,2
Gyermeke(i) miatt	6,5	106,2
Rokonai közelébe akart költözni	4,1	67,3
Családi okok együtt	49,5	809,6
<i>Többi ok</i>		
Munkahely miatt	8,2	133,8
Családi házba akart költözni	6,2	101,6
A lakás túl kicsi lett	5,1	82,9
A korábbi lakás állapota nem volt megfelelő	3,2	52,9
Oktatási intézmény elérhetősége miatt	2,9	47,5
A korábbi lakást el kellett adni	2,9	46,8
Adódott egy jó lehetőség, kedvező hitel, stb.	2,8	45,1
Új építésű lakásba akart költözni	2,1	35,1
A lakás környezete nem volt megfelelő	2,1	34,2
Fenntartása drága volt	2,1	33,6
A lakás túl nagy lett	2,0	32,2
Felmondták a bérletet	1,9	31,6
Szolgáltatások, ellátások elérhetősége miatt	1,6	26,5
Problémás szomszédok miatt	0,5	8,7
Nem tudta törleszteni a lakáshitelt	0,4	6,6
Nem tudja, nincs válasz	0,4	5,9
Egyéb okból	6,3	103,0
Összesen	100,0	1637,6

A további költözési hajlandóság a gyermekes családok esetében a legnagyobb. Jelenlegi lakásukból elköltözni szándékozó háztartások majdnem fele (45%-a) legalább egy 25 év alatti gyermeket nevel.

14. ábra

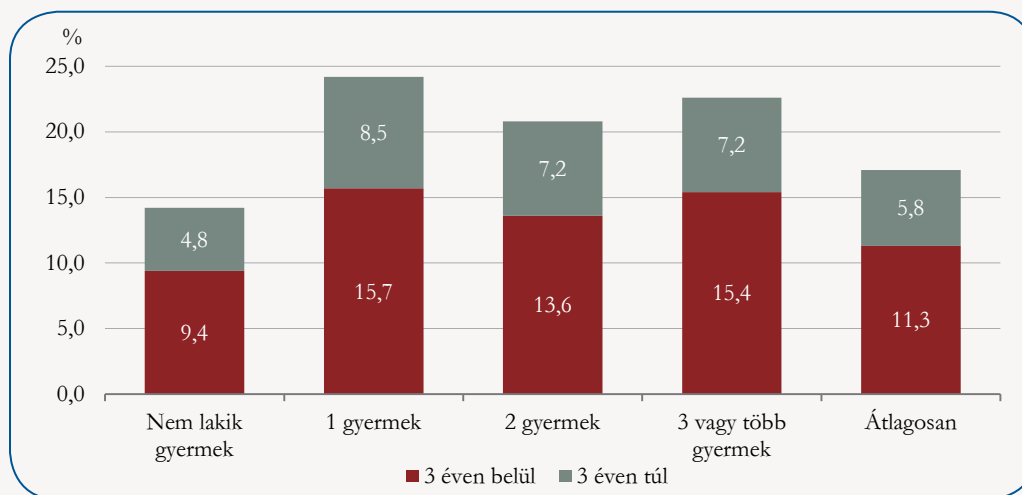
Költözést tervező családok aránya családi életciklusok szerint (N=1465)



2015-ben 435 ezer háztartás tervezte, hogy 3 éven belül, 226 ezer, hogy 3 éven túl költözik. A gyermekes családok között az átlagosnál nagyobb a költözést tervezők aránya, minden negyedik-ötödik család máshová menne lakni.

15. ábra

Családok költözési szándéka a lakásban lakó gyermekek száma szerint (N=1465)



Budapesten a legrövidebb időn (3 éven) belül az egy gyermekes családok 22%-a költözne, a megyei jogú városokban és a többi városban a három és többgyermekes családok mutatják a legnagyobb lakáspiari aktivitást (19, illetve 20%). Régiók szerinti összehasonlításban szembeötlő, hogy míg Közép-Magyarországon és Dél-Dunántúlon a 3 éven belüli költözést tervezők több mint kétharmadát (65, illetve 64%-át) olyan háztartások teszik ki, melyekben nem élnek gyermekek, addig Nyugat-Dunántúlon és Észak-Magyarországon közel ugyanilyen arányban (63 és 61%) a gyermeket nevelő családok tervezik a költözést. A 3 vagy több gyermeket nevelők a legrövidebb időn belül költözést tervező családok között Észak-Magyarországon (14%) és Észak-Alföldön (13%) fordulnak elő a legmagasabb arányban.

Az egyes családtípusok közül ott a legnagyobb a költözési hajlandóság, ahol a gyermekeket egy szülő neveli, illetve ahol a gyermekes család más személlyel él együtt. (Előbbieket 20, utóbbiak 18%-a tervezi, hogy 3 éven belül elköltözik.)

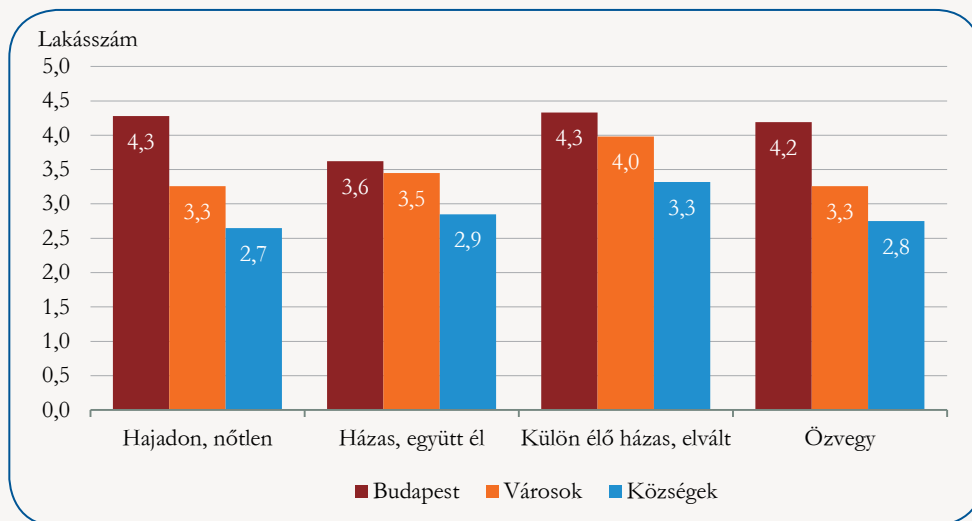
A szétköltözések a hagyományos életciklusoktól eltérő egyéb életciklusokban és a gyermeket nevelők esetében a legjellemzőbbek. Valószínű, hogy a felnőtt gyermekek önállósodása, továbbá a válások, élettársi kapcsolatok megbomlása generálja a szétköltözést. A költözést tervező gyermeket nevelők 43%-a mondja, hogy a jelenleg együtt lakók közül nem költözik majd együtt mindenki, az egyéb életciklusba tartozóknál 61% ugyanez az arány.

Azt gondolhatnánk, hogy az életíven előrehaladva nő a költözések száma. Az életkornál azonban erősebb befolyásoló tényező a településtípus és a családszerkezet. A háztartás típusát tekintve legmobilibbabbak a budapesti 65 év alatti egyedülállók, valamint a Budapesten vagy a megyei jogú városokban élő, gyermeküket egyedül nevelő szülők, akik az elmúlt tíz évben átlagosan 4,5 lakásban laktak. Legkevesebbszer (átlagosan 2,9-szer) a községekben élők költöztek.

A lakásmobilitás alakulását a területi különbségek mellett a településtípus és a családi állapot is jelentősen befolyásolja. Legtöbbször a Budapesten, külön élő házaspárok és elváltak költöztek eddigi életük során (4,3 alkalommal), legkevesebbszer a falun élő nőtlenek, hajadonok (2,7-szer). A költözések átlagos száma 3,4 volt. A háztartásfő háztartásban betöltött szerepe szerint az átlagosnál többször mentek másik lakásba az ott lakó nem rokon személyek, az egyedülállók és az élettársak.

16. ábra

Születése óta hány lakásban élt?



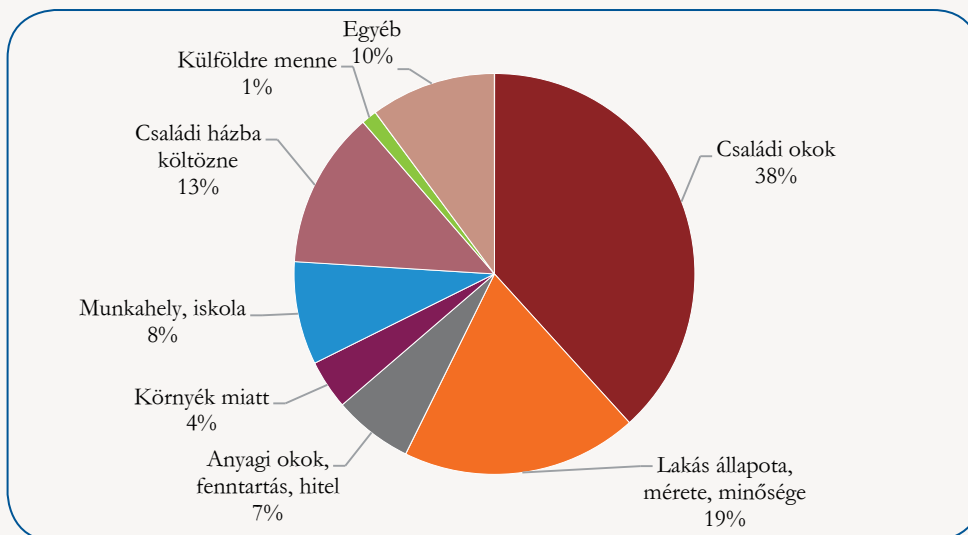
Az egyes társadalmi rétegek között jelentős különbség látható a költözéseket illetően. A felső vezető és értelmiségiek rétegében történt a legtöbb mozgás, átlagosan 4,2. A költözések száma különösen magas a városi bérházakban (5,3) és a többlakásos nem zöldövezeti épületekben (4,5) élő felső vezető és értelmiségiek körében. A családi állapot erős differenciáló hatása is megmutatkozik: a különélő házass felső vezető 5,2-szer költöztek átlagosan, az elváltak 5-ször (az együtt élő házass felső vezető 3,9-szer).

A 3 éven belül várható költözésekkel kapcsolatban elmondhatták a válaszadók, hogy miért, hová, milyen épületbe akarnak elköltözni, hogyan akarják megvalósítani a lakásváltoztatást, mit tesznek annak érdekében, hogy a terveik megvalósulhassanak.

Legjellemzőbbek a családi okok, a 3 éven belül költözni szándékozók 38%-a ezt jelölte meg legfontosabbnak (házasságkötés, élettársi kapcsolat miatt, válnak, szétköltöznek, önállóan szeretne lakni, gyermekek miatt – például legyen külön szobájuk, gyermekeihez, rokonaihoz szeretne költözni). A következő leggyakoribb ok (19%) a lakás állapota, minősége (a lakás vagy épület állapota nem megfelelő, a lakás túl kicsi, túl nagy, rossz a beosztása, nem tudnak felmenni az emeletre vagy más akadály miatt).

17. ábra

Miért akarnak elköltözni? A legfontosabb okok megoszlása



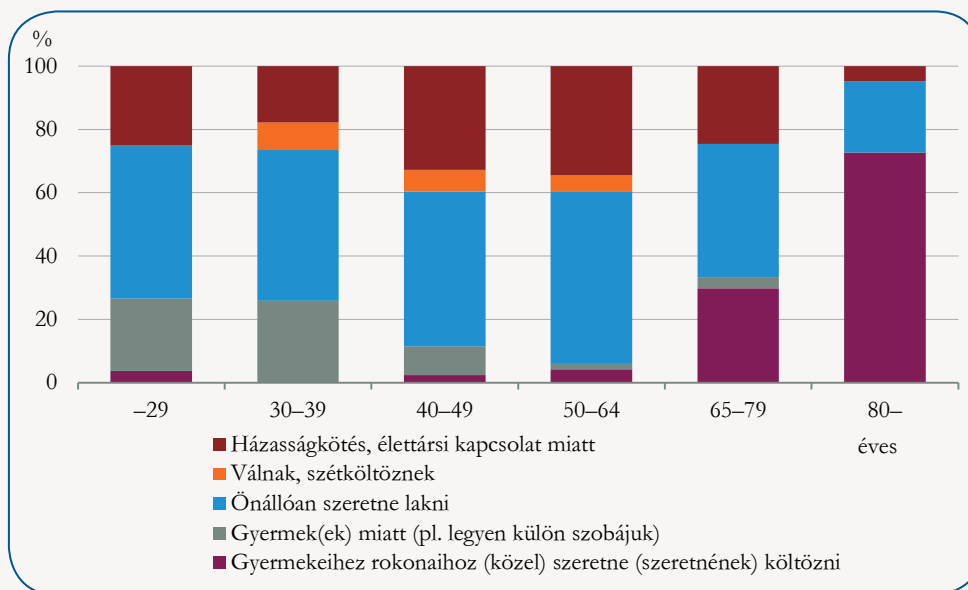
Az egyedülállók leginkább a lakás nem megfelelő állapota, mérete, minősége miatt költöznének (28%). Azok a párok, ahol mindketten 65 évnél fiatalabbak, leggyakrabban azt említik, hogy családi házba költöznének (27%). A többi családszerkezet esetében a költözési szándék főleg családi okokra vezethető vissza.

Az átlagosnál többször említenek anyagi okokat az egyedülállók, idős párok és a gyermeküket egyedül nevelő szülők (drága a lakás fenntartása, nem tudják a hitelt törleszteni, a költözéssel támogatást, hitellehetőséget akarnak felhasználni, ezt a lakást el kell adni, mert az ára más célra kell). A környék miatt leginkább az idős egyedülállók akarnak máshol lakni (ahol jobb az ellátottság, nagyobb a biztonság, más a lakás környezete, a lakók összetétele). A munkahely vagy az iskola legtöbbször a 65 év alatti egyedülállóknál, a gyermekes pároknál és az egyéb formában együtt élőknél jelenik meg a költözés fő indítékaként.

A költözési szándékok családi okai között az önállósodás a leggyakoribb. A gyermekek szempontjai a költözésnél az 50 év alatti háztartásfőknél a legjellemzőbb, a válás, szétköltözés a középső életszakaszokban jelenik meg leginkább. Gyermekeikhez, rokonaikhoz főleg az idősek akarnak költözni.

18. ábra

**Családi költözési okok a háztartásfő életkora szerint
(Miért akarnak elköltözni elsősorban?) (N=373)**



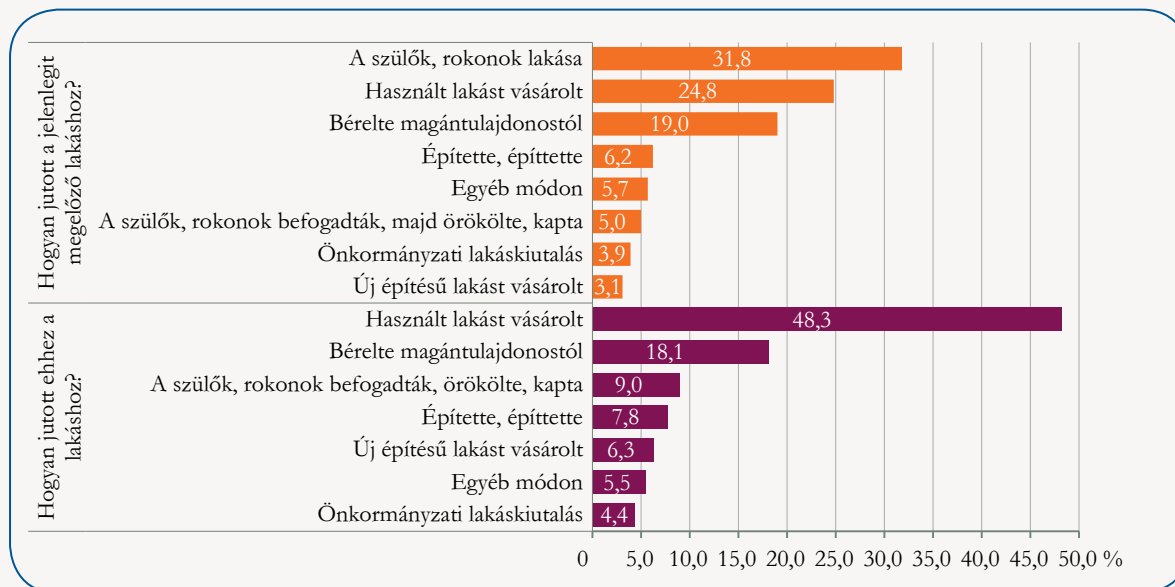
Valamennyi költözni szándékozó 45%-a ugyanerre a környékre vagy ugyanerre a településre költözne. 14% menne egy közeli városba, 5% egy közeli faluba, 6% külföldre.

7. Gyermekes családok lakáshoz jutása

A felmérésben a lakásban legrégebben lakó háztartástag válaszolt arra vonatkozóan, hogy hogyan jutottak a jelenlegi, illetve az ezt megelőző lakáshoz. [6] (A kérdést csak a 2005 után költözőknek tettük fel.) Az elmúlt tíz év folyamán költöző 1 millió 230 ezer háztartás majdnem fele használt lakást vásárolt, 18%-a bérelte magántulajdonostól. A válaszolók több mint 30%-a ezt megelőzően a szülők, rokonok lakásában lakott.

19. ábra

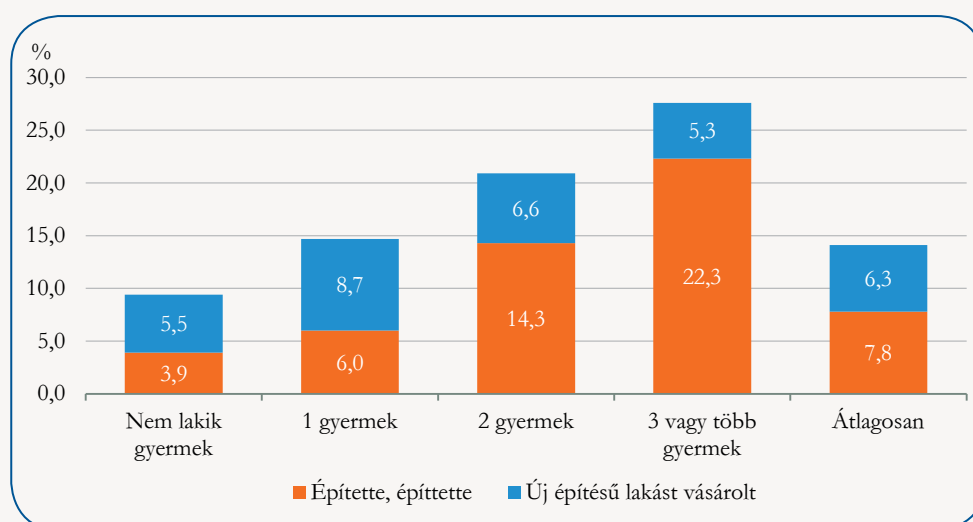
**A jelenlegi és az ezt megelőző lakáshoz jutás módjának megoszlása
(ha 2005 után költözött) (N=2897, 2758)**



Minél több gyermeket nevel egy család, annál jellemzőbb, hogy jelenlegi lakását építette. Ebben a gyerekszámhoz köthető állami támogatások, a szocpol szerepe is jelentős. Átlagosan a háztartások 8%-a, a gyermeket nevelő családok 12%-a építette lakását, a legalább három gyermeket nevelők 22%-a. Új építésű lakás vásárlása szintén a gyermekes családokra, de a kevesebb (egy-két) gyermeket nevelő családokra jellemzőbb.

20. ábra

**Lakásépítéssel és új építésű lakás vásárlásával lakáshoz jutó családok aránya
a gyermekek száma szerint (N=363)**



A magántulajdonostól történő lakásbérlet aránya a gyermekvállalás előtt állók esetében és az egyéb életciklusokban kimagasló.

6. tábla

Lakáshoz jutás módjának megoszlása a gyermekek száma és a családi életciklus szerint

(%)

Jelenlegi lakáshoz jutás módja	Gyermekek száma szerint				
	nem lakik gyermek	1 gyermek	2 gyermek	3 vagy több gyermek	együtt
Építette, építtette	3,9	6,0	14,3	22,3	7,8
Új építésű lakást vásárolt	5,5	8,7	6,6	5,3	6,3
Használt lakást vásárolt	47,2	49,4	52,8	43,7	48,3
Örökölte, ajándékba kapta	10,6	8,3	7,2	4,7	9,0
Bérelte magántulajdonostól	21,6	16,2	10,5	15,8	18,1
Önkormányzati lakáskiutalás	3,7	5,6	4,3	5,0	4,3
Egyéb	7,5	5,9	4,3	3,2	6,2
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Jelenlegi lakáshoz jutás módja	Családi életciklus szerint				
	gyermek-vállalás előtt állók	gyermeket nevelők	üres fészek	egyéb életciklus	együtt
Építette, építtette	1,3	12,2	6,9	3,8	7,8
Új építésű lakást vásárolt	6,0	7,3	6,8	1,9	6,3
Használt lakást vásárolt	38,3	49,5	56,6	49,0	48,3
Örökölte, ajándékba kapta	12,3	7,2	9,5	8,7	9,0
Bérelte magántulajdonostól	32,4	14,1	8,7	22,6	18,1
Önkormányzati lakáskiutalás	2,1	5,0	4,9	5,2	4,3
Egyéb	7,7	4,8	6,6	8,7	6,2
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

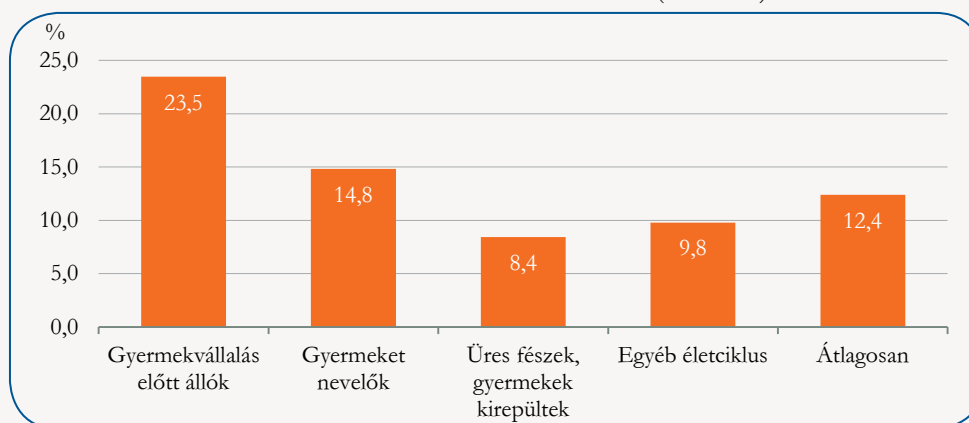
Az egy- és kétgyermekes családokban az átlagosnál jellemzőbb volt az új lakás vásárlása. Önkormányzati bérlakás kiutalása az átlagosnál kétszer gyakoribb a gyermeküket egyedül nevelő szülők esetében. (Az egyéb kategóriában fordul elő például az eltartási szerződés kötése, a szolgálati lakás használata, továbbá, hogy az önkormányzati vagy állami bérlakását megvásárolta). Új lakáshoz az elmúlt tíz évben Közép-Magyarországon jutott a legtöbb háztartás.

8. Lakáscélú megtakarítások

Lakáscélú megtakarítással mintegy 480 ezer háztartás (12%) rendelkezik. A gyermekvállalás előtt állók és a gyermeket nevelők az átlagosnál nagyobb arányban (24 és 13%-ban) gyűjtenek valamilyen lakáscélra.

21. ábra

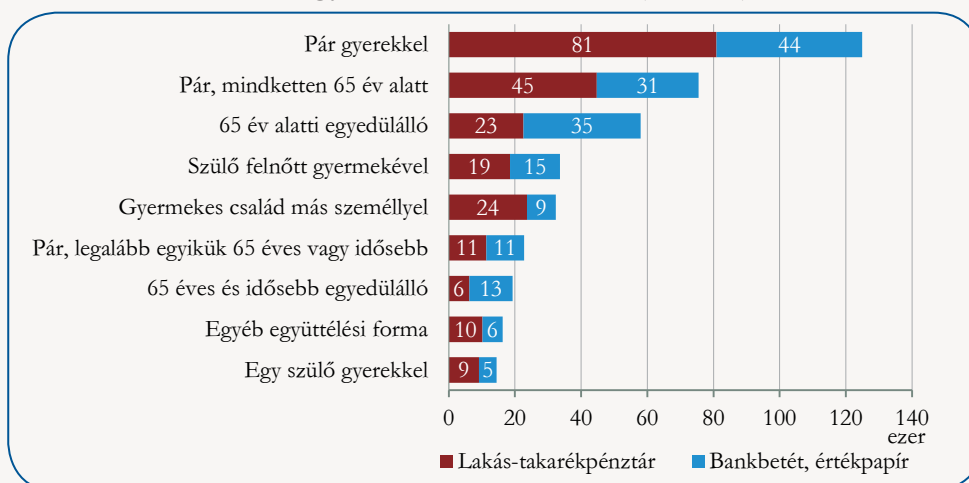
Lakáscélú megtakarítással rendelkezők aránya a különböző családi életciklusokban (N=1118)



A gyermeket nevelő lakáscélra takarékoskodó háztartásoknak közel fele egygyermekes, 36%-a kétgyermekes, 15%-a három vagy több gyermeket nevel. Az idősek már kevésbé takarékoskodnak, legnagyobb arányban a 65 év alatti pároknak (18%) van lakás-takarékpénztárban és/vagy bankbetétben, értékpapírban, egyéb formában lakáscélra félretett pénzük.

22. ábra

Lakáscélú megtakarítással rendelkező háztartások száma az egyes háztartástípusokban (N=1127)

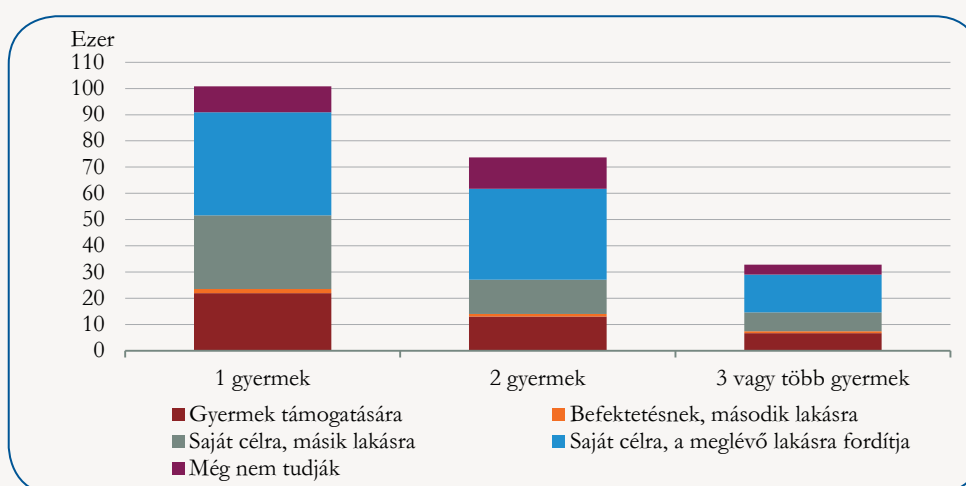


A gyermekes párok közül azok rendelkeznek a legnagyobb számban lakás-takarékpénztári vagy egyéb helyen elhelyezett megtakarítással, ahol a háztartásfő 40–49 éves. A gyermektelen párok közül az életkedők, gyermekvállalás előtt álló 39 év alattiak spórolnak leggyakrabban, illetve az 50 év felettiek (ők már valószínűleg felnőtt gyermekeik számára).

Számottevő (15%) azok aránya, akik még nem tudják, hogy a megtakarítást mire fogják használni. Átlagosan 43% gondolja úgy, hogy a meglévő lakására költi, 24% saját célra, egy másik lakásra, 11% a gyermekeit fogja ebből támogatni.

23. ábra

Lakáscélú megtakarítással rendelkező gyermekes családok gyermekszám szerint (N=440)



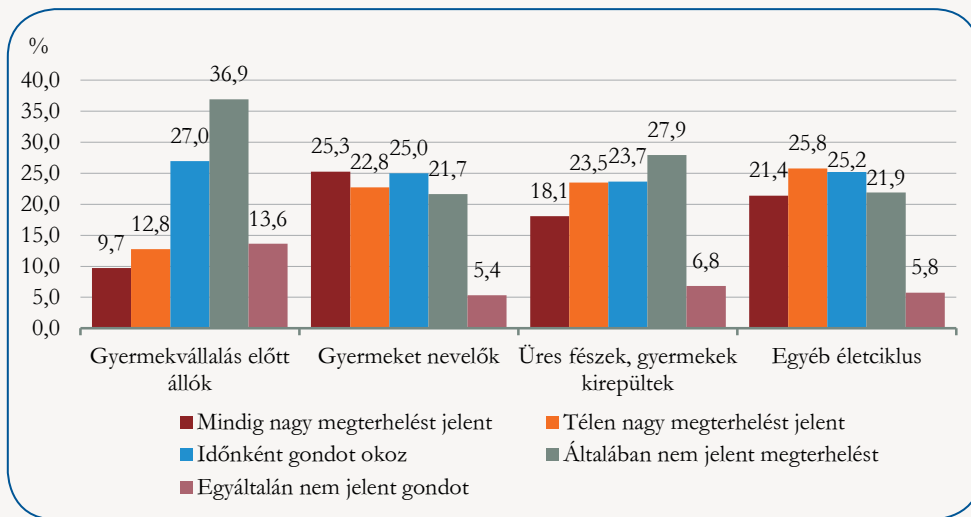
A lakáscélú megtakarítással rendelkező gyermekes családok 44%-a a meglévő lakásra kívánja fordítani ezt a forrást. Alig több mint feleannyian (24%) saját célra, másik lakásra gyűjtenek. Gyermekeiket 14%-uk kívánja majd támogatni ebből a megtakarításból.

9. Lakásfenntartás

A gyermeket nevelő családok között a legmagasabb (25%) azok aránya, akik számára a lakásfenntartás mindig nagy terhet jelent (átlagosan 20%). Ezzel együtt esetükben a legalacsonyabb azok hányada, akik számára általában vagy egyáltalán nem jelent gondot a lakásfenntartás.

24. ábra

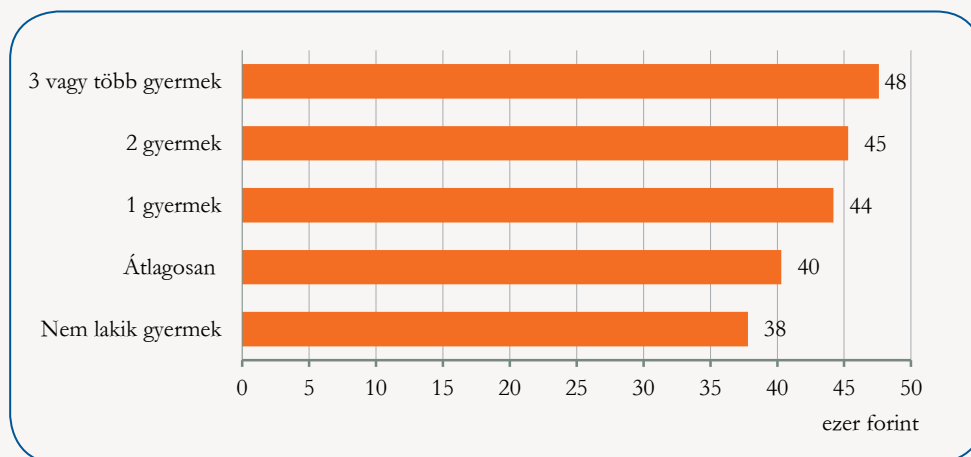
**A lakásfenntartás mint anyagi megterhelés minősítésének megoszlása
családi életciklusok szerint**



A nagycsaládosok fizetik havonta a legtöbb rezsit, átlagosan 48 ezer forintot, míg a gyermektelen háztartások 10 ezerrel kevesebbet, havi 38 ezret.

25. ábra

Átlagos havi lakásfenntartási költség

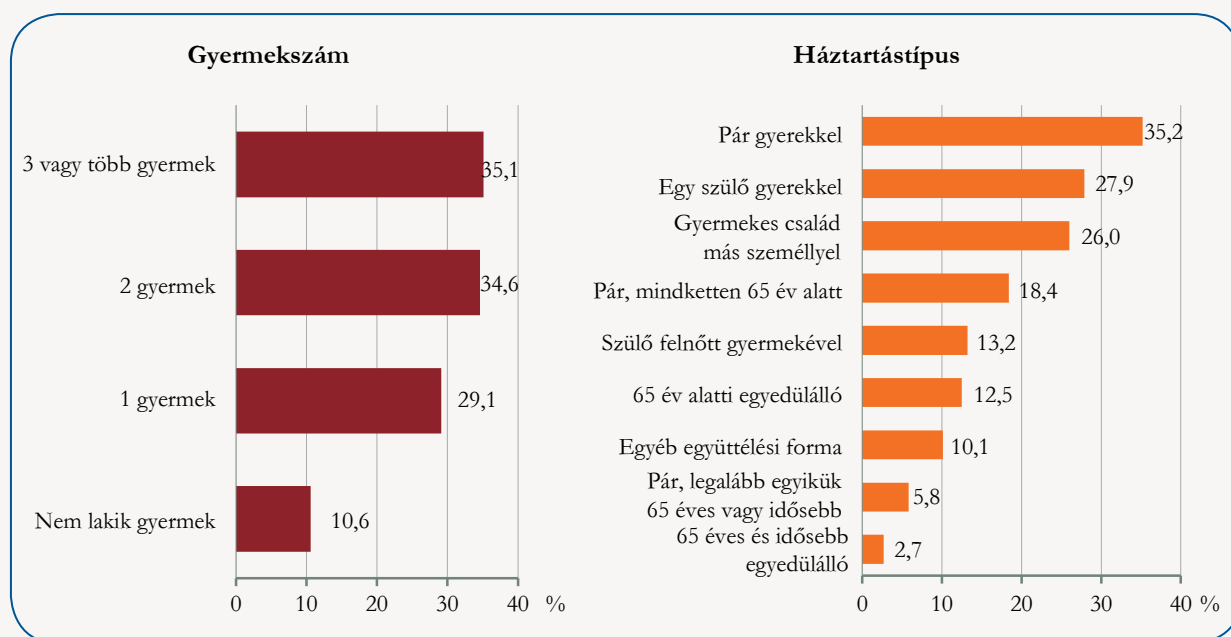


A jövedelemből a rezszi aránya 22% [6], a gyermeket nevelők esetében ennél valamivel alacsonyabb 20%. Ezen belül a gyermekes pároknál 19, a gyermeket egyedül nevelő szülőknél viszont 27%. Az összes lakás 16%-áról (607 ezer lakásról) állították a benne lakók, hogy valamilyen teher van rajta. A nem tehermentes lakások 88%-ában egy vagy több gyermeket nevelő háztartások laknak (34%-ában gyermekes párok, 30%-ában egy szülő gyerekkel típusú családok, 25%-ában gyermekes család más személlyel).

Átlagosan a háztartások 18%-a, a gyermekes párok több mint egyharmada vett fel 2000 óta 1 millió forintot meghaladó lakáshitelt.

26. ábra

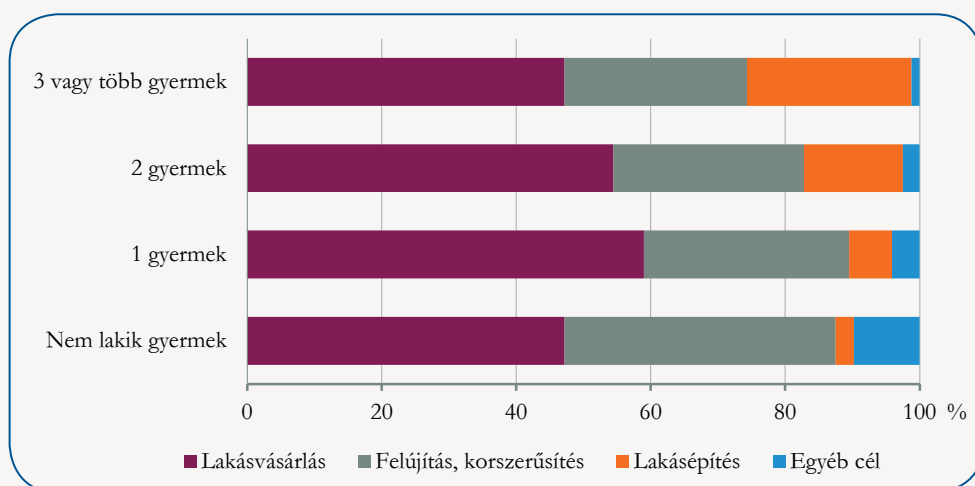
**2000 óta 1 millió forintot meghaladó lakáshitelt felvett háztartások aránya
gyermekszám és háztartástípus szerint (N=1617)**



A családszerkezettel a lakáshitelek céljai is összefüggést mutatnak. A hitelcélok között valamennyi családtípusnál a lakásvásárlás a leggyakoribb. Azoknál a háztartásoknál, ahol nincs gyermek, az épület- és lakásfelújítási hitelcélok 40%-ot tesznek ki. A hitelcélok között a lakásépítés aránya a gyermekek számával együtt nő, legmagasabb, 25% a nagycsaládosok esetében.

27. ábra

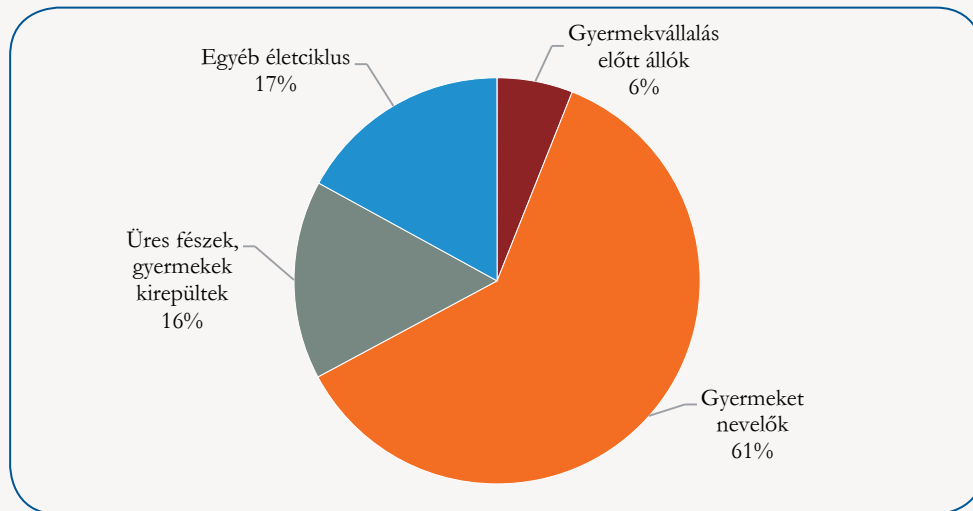
Hitelcélok megoszlása gyermekszám szerint (N=1617)



A 2000 óta felvett nagyobb összegű lakáshitelek volumenének közel kétharmadát a gyermeket nevelő háztartások törlesztik.

28. ábra

A 2000 óta nagyobb összegű lakáshitelt felvett családok megoszlása családi életciklus szerint (N=1617)



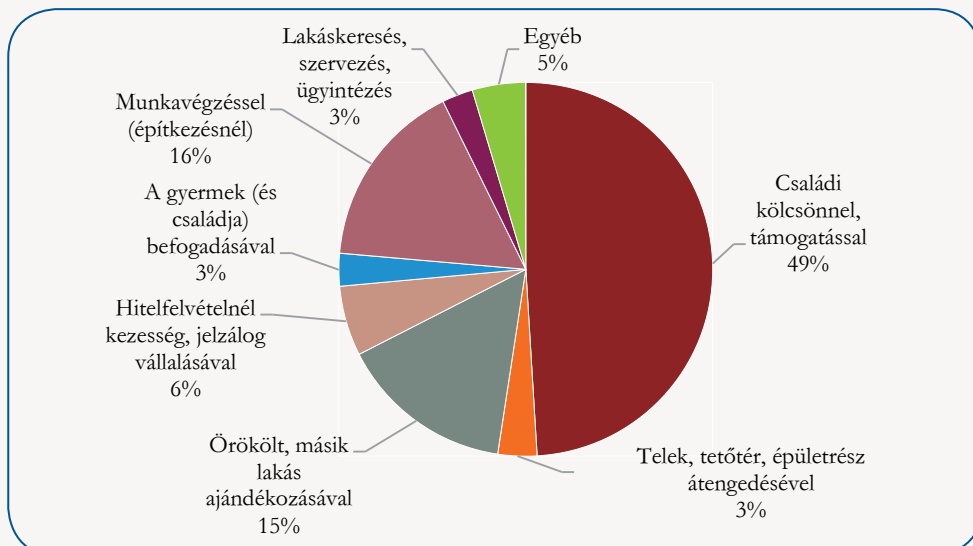
10. Családon belüli segítség, gyermekek lakáscéljainak támogatása

A családi háttér befolyásolja a lakásszerzés körülményeit, a lakáshoz jutás módját, hatással van a lakásváltoztatások motivációjára. Az idős generáció felhalmozott ingatlanvagyonra, illetve ennek hiánya, a területi különbségek egyre nagyobb egyenlőtlenségek forrása lehet. A családok fejlődése során az első gyermek megszületésétől az utolsó kiválásáig a szülők aktív státuszt töltenek be, majd ezt követi egy passzív státusz, amikor a már önállóvá vált gyerekeket a szülők még segítik, támogatják. Ahogy Vaskovics [9] fogalmaz, sokkal inkább, mint a történelem folyamán bármikor. A szülők manapság jóval felelősségteljesebbnek érzik magukat a családjukkal, gyermekeikkel, sőt unokáikkal szemben is.

1 millió 270 ezren válaszoltak arra a kérdésre, hogy az önállóan, máshol élő gyermekének tudott-e segíteni a lakás megszerzésében (csak azoktól kérdeztük, akiknek van felnőtt gyermeke). Három válaszlehetőség között (gyermekének nem volt szüksége támogatásra, nem tudott segíteni, segített) nagyjából egyenlő (egyharmad-egyharmad) arányban oszlottak meg a válaszok. Ezek alapján 430 ezren választottak hármat az opciók közül arra vonatkozóan, hogy milyen jellegű volt a gyerekének nyújtott segítség.

29. ábra

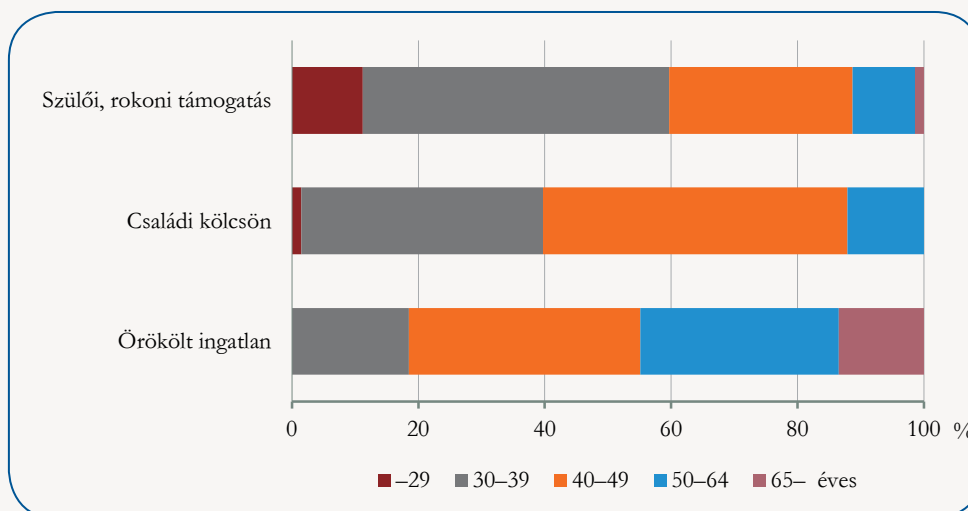
Önállóan élő gyermekének mivel tudott segíteni a lakás megszerzésében? (Válaszok megoszlása, három válasz alapján) (N=1219)



Az életciklusok egymásutánosságából adódóan a családi segítség gyakoribb formája a fiatalabb korosztályok esetében a szülői, rokon támogatás, míg az örökölt ingatlan szerepe a későbbi életszakaszokban történő lakásszerzéseknél nő meg.

30. ábra

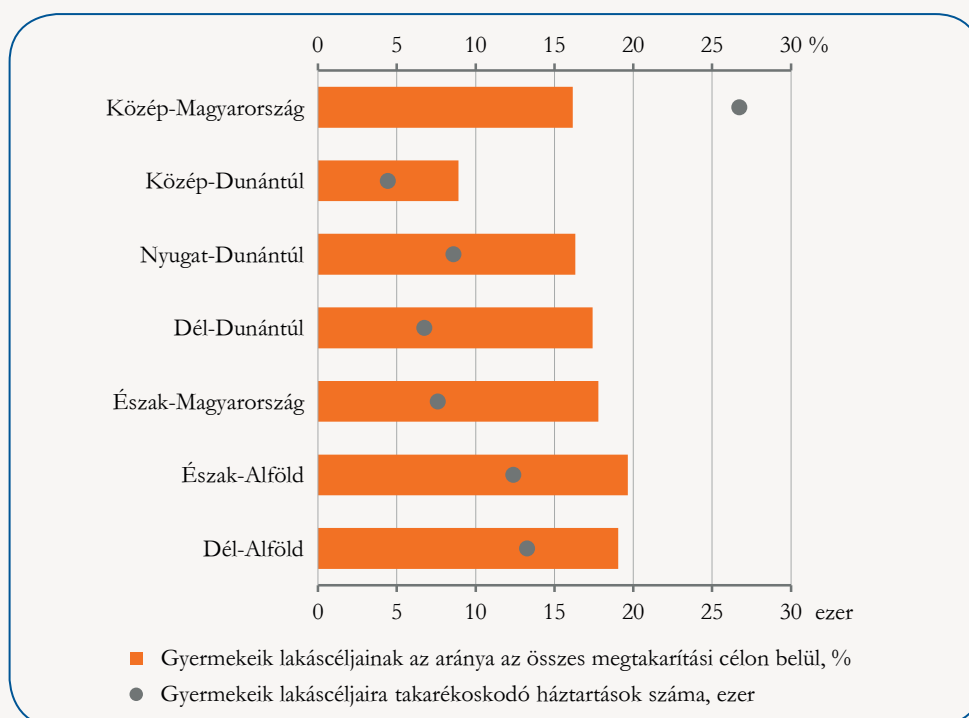
A lakás megszerzéséhez kapott családi segítség típusai a háztartásfő életkora szerint (N=1157)



A gyermekek támogatása jelentős területi különbségeket mutat. Közép-Dunántúlon élnek a legkisebb, Észak-Alföldön a legnagyobb arányban olyanok, akik a lakáscélú megtakarításaikat várhatóan a gyermekek lakáscéljaira fogják fordítani.

31. ábra

Gyermekek lakáscéljaira takarékoskodók száma és a megtakarítási célokon belüli aránya régióként (N=1157)



11. Összegzés

A családok szerepe több ponton is megjelenik a lakáshelyzet elemzésekor. Egyrészt a családi háttér befolyásolja a lakásszerzés körülményeit, a lakáshoz jutás módját (egyesek segíteni tudnak például munkavégzéssel az építkezésnél, családi támogatást, anyagi segítséget, kölcsönt vagy ajándékot tudnak nyújtani, mások örökség formájában jutnak lakáshoz). Másrészt a családi szempontok megjelenhetnek a lakásváltoztatások motivációjaként (például közel lakni a szülőkhöz vagy a gyerekekhez, segítséget nyújtani az idős, beteg szülőknek, vagy az unokák nevelésében). Végül az idős generáció felhalmozott vagyona (ingatlanok, lakásvagyon, egyéb vagyontárgyak), illetve ennek hiánya egyre nagyobb jelentőséggel bír, egyre nagyobb egyenlőtlenségek forrása lehet.

Különböző fórumokon gyakran felbukkan az a vélekedés, miszerint évi 40 ezer új lakás felépítésére lenne szükség [10], a jelenlegi évi 8-10 ezerral szemben. Fenti adatokra és az üres lakások közel 13%-os arányára tekintettel azonban az az álláspont is egyre népszerűbb, miszerint a meglévő lakásállomány felújításával, korszerűsítésével, energiahatékonyságának javításával is elérhető a lakásszínvonal emelése.

A lakott lakások 69%-ában élnek családok, 26%-ában egyedülállók, 5%-ában egyéb háztartásszerkezeti formák fordulnak elő. A lakott lakások egyharmadában (1 millió 316 ezer lakásban) 25 év alatti gyermekeket nevelő háztartások, zömmel gyermekes párok (házastársi vagy élettársi kapcsolatban) élnek. A lakások kétharmadában (2 millió 545 ezer lakásban) nem laknak gyermekek. Nagycsaládosok (legalább három gyermeket nevelők) élnek 221 ezer lakásban, az összes lakott lakás 5,7%-ában. Azok a lakások, melyekben gyermekek is nevelkednek, szobaszámukat és alapterületüket tekintve az átlagosnál nagyobbak, jobb minőségűek, 18%-uk duplakomfortos.

A gyermekvállalás előtt állók a fővárosban felülreprezentáltak, a gyermekeket nevelő családok a községekben és a kisebb városokban. Hagyományos városias beépítésű és lakótelepi övezetben él a gyermekvállalás előtt állók több mint kétharmada, a gyermeket nevelők közel kétharmada pedig családi házban, falusias lakóövezetben. A területi különbségek nem csak a családtípusokat, háztartásszerkezetet, de az üres lakások előfordulását, az ingatlanárakat, a költözések számát is jellemzik. Ennek megfelelően a lakáskereslet lényegesen eltérő a különböző régiókban.

A háztartásszerkezet és a családösszetétel a lakás használatának jogcímére is hatással van. A leggyakoribb háztartástípusokba be nem sorolható, egyéb együttélési formákban a legmagasabb a magánbérlet aránya (13%, átlagosan 6%), továbbá a fiatalabb egyedülállók és párok körében. Önkormányzati bérlakást leggyakrabban az egyedülálló szülők számára utalnak ki (7%).

A családszerkezeti átalakulások, szétköltözések, összeköltözések a lakásmobilitás gyakori mozgatói és a lakásszükségletek alakítói, a lakásmobilitás alakulását a családi állapot mellett a településtípus is jelentősen befolyásolja. Legtöbbször a Budapesten külön élő házaspárok és elváltak költöztek eddigi életük során (4,3 alkalommal), legkevesebbszer a falun élő nőtlenek, hajadonok (2,7-szer).

A költözések legjellemzőbb okai családi jellegűek, a költözések fele családi okok miatt történt. A 3 éven belül költözni szándékozók 38%-a családi okokat jelölt meg legfontosabbnak (házasságkötés, élettársi kapcsolat miatt, válnak, szétköltöznek, önállóan szeretne lakni, gyermekek miatt – például legyen külön szobájuk, gyermekeihez, rokonaihoz szeretne költözni). A költözési hajlandóság a gyermekes családok esetében a legnagyobb.

Legmagasabb a lakásukkal, lakáskörülményeikkel elégedetlenek aránya a gyermeket nevelő háztartások körében (16%, átlagosan 13%). A jelenlegi lakásukból elköltözni szándékozó háztartások majdnem fele (45%-a) legalább egy 25 év alatti gyermeket nevel.

A gyermekek számának emelkedésével a háztartások egyre kevésbé tudnak lakáscélra megtakarítani. A lakáscélú megtakarítással rendelkező gyermekes családok 44%-a a meglévő lakásra kívánja fordítani ezt a forrást. Alig több mint feleannyian (24%) saját célra, másik lakásra gyűtenek.

Minél több gyermeket nevel egy család, annál jellemzőbb, hogy jelenlegi lakását építette. Ebben a gyerekszámhoz köthető állami támogatások, a szocpol szerepe is jelentős. Átlagosan a háztartások 3%-a, a gyermeket nevelő családok 12%-a építette jelenlegi lakását, míg a legalább három gyermeket nevelők 22%-a.

A nagycsaládosok fizetik havonta a legtöbb rezsit, átlagosan 48 ezer forintot, míg a gyermektelen háztartások 10 ezerrel kevesebbet, havi 38 ezret. A családszerkezettel a lakáshitelek céljai is összefüggést mutatnak. A hitelcélok között valamennyi társadalmi csoportban a lakásvásárlás a leggyakoribb, a lakás-építési hitelek aránya a gyermekek számával együtt nő, legmagasabb a nagycsaládosok esetében. A 2000 óta felvett nagyobb összegű lakáshitelek közel kétharmadát a gyermeket nevelő háztartások törlesztik.

Irodalom

- [1] Földházi Erzsébet–Murinkó Livia: *Háztartás- és családszerkezet*. In: Óri Péter–Spéder Zsolt (szerk.): Demográfiai Portré, 2012. Budapest: KSH NKI, 2012. p. 113–123.
- [2] Kamarás Ferenc: A születések a termékenység hazai irányzatai. In: *Demográfia* 55. szám, 2012. p. 243–267.
- [3] Kapitány Balázs (2012): „Látogató párkapcsolatok” Magyarországon. In: *Szociológiai Szemle* 2012/1. p. 4–29.
- [4] Népszámlálás 2011. 5. Háztartások, családok életkörülményei. Budapest: KSH, 2013.
- [5] KSH (2016a): A termékenységi folyamatok hazai jellemzői, 1970–2015, www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/termekenysseg15.pdf
- [6] KSH (2016b) Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei, http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf
- [7] Pongrácz Marietta (2012): *Párvkapcsolatok*. In: Óri Péter–Spéder Zsolt (szerk.): Demográfiai Portré. Budapest: KSH NKI, 2012.
- [8] Vaskovics László: Az időskori életforma intézményesülése a modern társadalmakban. In: *Demográfia* 56/1., 2013.
- [9] Vaskovics László: Családszerkezeti átalakulások európai kitekintésben. In: *Szociológiai Szemle*, 24(1) 2014/1., 2014. p. 5–39.
- [10] 40 ezer új lakásra lenne szükség – vélemények (Utolsó elérés: 2018. február 9.): <https://www.hirado.hu/2016/08/11/30-40-ezer-uj-lakasra-lenne-szukseg-evente-hogy-fennmaradjon-a-minoseg/>, https://www.otpip.hu/hir/Hir_20160325, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/tenyleg-itt-van-az-ujabb-lakaspiaci-lufi.232274.html>

Székely Gáborné:

A lakásvásárlás finanszírozása

A *Miben élünk? – Lakásviszonyok 2015* című lakásfelmérésben egyedülálló részletességű adatokat gyűjtöttünk a lakásvásárlások anyagi forrásairól. A felkeresett háztartásokat arra kértük, idézzék fel, hogy mennyibe került a lakásuk, és próbálják meg összeszámolni, miből teremtették elő ezt az összeget. Segítségül 15 lehetséges forrást soroltunk fel, amikből a feladatra felkészített kérdezők segítségével választhattak a válaszolók. Az összegyűjtött adatok ellenőrzése és kiértékelése hosszabb előkészítést igényelt, így ezek eredményei most jelennek meg először.

A felmérésben a lakásszerzés forrásait tudakoló kérdéseket a 2005 óta lakást vásárló, vagy építő, építtető háztartásoknak tettük fel, tehát az alábbi összesített adatok az új és a használt lakások piacán lakhatási céllal megjelenő háztartásokra vonatkoznak. Mindezt azért is szükséges hangsúlyozni, mert a háztartások befektetési célú lakásvásárlásaira nem általánosíthatók az alábbi eredmények.

Természetesen nem minden válaszadó volt képes, illetve hajlandó egy ilyen számvetést elvégezni, és a megkérdezettek el is utasíthatták a kérdés megválaszolását. (A teljes adatszolgáltatás önkéntes volt, emellett egyes kérdésköröknél azt is elfogadtuk, ha a válaszadó nem tudott vagy akart részletes adatokat szolgáltatni.) A felmérésben szereplő 9800 háztartásból 1700 került abba a körbe, amelynek a finanszírozási forrásokra vonatkozó kérdéseket feltettük. (Tehát ennyien voltak azok, akik 2005 óta lakást vettek vagy építettek.) E háztartások több mint kétharmada (69%-a) adott értékelhető választ a részletesebb kérdésekre, azaz mintegy 1200 válasz áll rendelkezésre az anyagi források elemzéséhez.

A válaszadási hajlandóságot közelebbről vizsgálva kiderült, hogy az elutasítás nem a téma esetleges bonyolultságával függött össze, hiszen a magasabb iskolázottságú háztartások gyakrabban utasították vissza a részletes válaszadást.

1. tábla

A lakásszerzés forrásaira választ adók aránya a háztartásfő iskolai végzettsége szerint

Iskolai végzettség	Válaszolt	Nem tudta, nem válaszolt
8 osztálynál kevesebb	72,6	27,4
8 osztály	80,6	19,4
Szaktanulmányozó, szakiskola	72,2	27,8
Érettségi bizonyítvány szakképesítés nélkül (gimnázium)	77,7	22,3
Érettségi bizonyítvány szakképesítéssel (szakközépiskola)	64,5	35,5
Érettségire épülő szakképesítő bizonyítvány	69,1	30,9
Főiskola (vagy azzal egyenértékű, pl. BA/BSc) oklevél	65,5	34,5
Egyetemi (vagy azzal egyenértékű, pl. MA/MSc) oklevél	60,7	39,3
Összesen	68,7	31,3
N	1 186	508

Háztartási jövedelem szerint hasonló következtetést vonhattunk le: a válaszadási arány a negyedik jövedelmi ötödben megegyezett az átlagos szinttel, alatta magasabb (73–76%), míg a háztartások legmagasabb jövedelmű 20%-ában alacsonyabb (61%) volt.

1. A lakásvásárlás forrásai

A bevezetőben említett 15 lakásszerzési forrást – az elemzés céljából – a következőképpen vontuk össze: önálló kategóriaként szerepelt a korábbi lakás eladásából származó összeg; a megtakarítás lehetett lakástakarékpénztári és egyéb, nem lakáscélú megtakarítás; a szülői, rokon támogatást és kölcsönöket, valamint a jóval ritkábban előforduló örökölt ingatlan eladásából származó összegeket a továbbiakban összevontan családi támogatásként szerepeltetjük. A hitelek között külön megkérdeztük a lakásépítési- és

vásárlási hitelt, az egyéb banki lakáshitelt és a szabad felhasználású hiteleket. Önálló kategória maradt a lakásépítési támogatás, illetve a CSOK, ez utóbbit a felmérés előtt néhány hónappal vezették be, és így még csak elvétve fordult elő. (A lakásépítési és -vásárlási támogatások különböző formáit a továbbiakban együtt szocpolként említjük.) Végül minden további forrást, így a munkahelyi és önkormányzati támogatásokat is az egyéb kategóriába soroltuk.

Az eredmények elemzéséhez három mutatótípust használunk:

- A) az adott forrást igénybe vevők aránya,
- B) az adott forrás átlagos összege az igénybe vevők körében,
- C) az adott forrás egy lakásszerző háztartásra jutó összege, mely az A és a B mutató együttes hatását mutatja (egyenlő a kettő szorzatával.)

2. tábla

A 2005–2015 közötti költözéssel járó lakásvásárlások forrásai – a három mutatótípus alapadatai

Forrás	Igénybe vevők aránya, % (A)	Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint (B)		Egy háztartásra jutó összeg, millió forint (C)	
		tényleges	2015. évi árszínvonalon	tényleges	2015. évi árszínvonalon
Korábbi lakás ára	39,2	9,1	8,7	3,6	3,4
Megtakarítás	55,5	4,4	4,2	2,4	2,3
Családi támogatás	30,4	4,7	4,4	1,4	1,3
Hitel	43,0	6,4	6,3	2,8	2,7
Szocpol	8,9	2,0	2,1	0,2	0,2
Egyéb	5,0	2,6	2,6	0,1	0,1

A felmérés idején birtokolt lakás megvásárlásakor egy korábbi lakás árát a vevők 39%-a tudta felhasználni. A lakásvásárlók többségének, 56%-nak volt megtakarítása, 43%-uk vett fel hitelt, és 9%-uk kapta meg a lakásvásárlási (építési) támogatás, a szocpol valamilyen formáját.

Az összehasonlíthatóság érdekében a vizsgálandó értékeket átszámítottuk a 2015. évi lakáspiaci árszínvonalra.¹ 2005 óta először csökkentek, majd az időszak vége felé emelkedni kezdtek az árak, de a felmérés időpontjáig a reál lakásárak még nem érték el a 2008. évi szintet. Emiatt az összehasonlítható áron számított tételek kissé alacsonyabbak a válaszadók által ténylegesen megadott összegnél. Az is észrevehető, hogy az átszámítás különböző mértékben módosította az egyes tételeket. Ezt eltérő időbeli előfordulásuk magyarázza, aminek vizsgálatára hamarosan visszatérünk.

Akik a korábbi lakást eladva léptek tovább az ingatlanpiacon, átlagosan 8,7 millió forintot fordítottak az eladási árból az új lakásra, ez a vizsgált források közül a legnagyobb értékű. Együttesen hasonló összeget tett ki a megtakarítások és a családi támogatások értéke. Ezek elkülönítése egyébként válaszadói szempontból sem mindig egyértelmű, a családi támogatásokat² részben a gyermekek számára képzett megtakarítások jelentik. A felvett hitelek nagysága átlagosan 6,3 millió forint volt, míg a lakástámogatások átlagos összege kissé meghaladta a 2 millió forintot.

Az egy háztartásra jutó összegek vizsgálata főként arra alkalmas, hogy egy-egy tipikus háztartás lakásszerzésre fordított kiadásait és azok szerkezetét vizsgáljuk. Ennek a mutatónak az értékei összeadhatók, tehát a tételeket összesítve megkapjuk a megvásárolt lakások átlagos értékét. Ha a fenti tábla C mutatóit összegezzük, 10,1 millió forintot kapunk, 2015. évi árakon számolva átlagosan ennyit költöttek lakásvásárlásra az érintett háztartások 2005 és 2015 között.

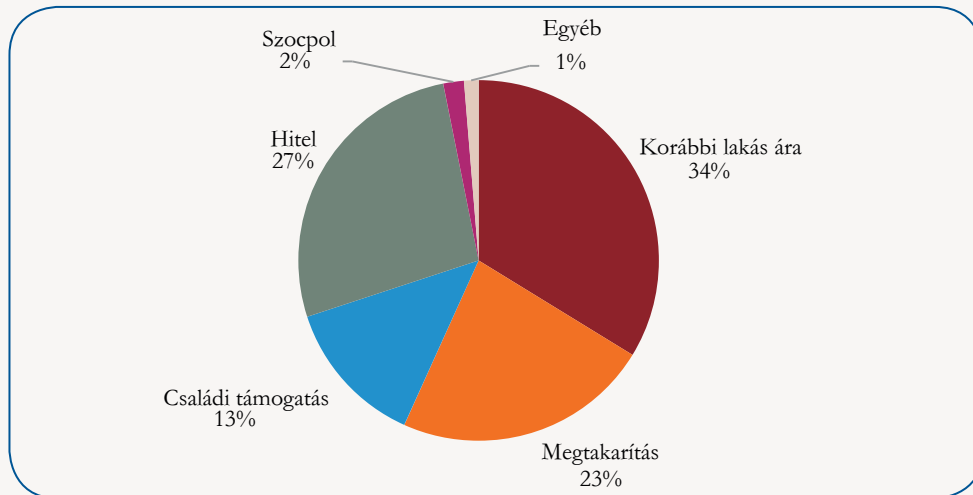
¹ A számításokhoz az MNB területi lakásárindexeit vettük figyelembe, amik a teljes vizsgált időszakra elérhetők. A számításához figyelembe vett szorzókat lásd a Függelékben.

² Lásd: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. 7.3. Lakáscélú megtakarítások. (KSH, 2016. 45. o.)
http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

A C mutató alapján megállapítható, hogy a vizsgált időszakban egy átlagos lakásvásárló a szükséges összeg egyharmadát a korábbi lakás árából, 27%-át hitelből, 23%-át megtakarításokból, 13%-át családi támogatásokból teremtette elő.

1. ábra

A lakásvásárlási források megoszlása (C mutató) a 2005–2015 közötti költözésekben



A továbbiakban a három (A, B, C) mutató alakulását fogjuk vizsgálni a lakáspiaci konjunktúra és a válság időszakában, a háztartások egyes típusaiban, jellegzetes élethelyzeteiben.

2. A konjunktúra és a válság időszakának összehasonlítása

A felmérést megelőző tíz év a lakáspiacon két élesen elkülönülő szakaszra tagolódik, így mód nyílt annak vizsgálatára, hogyan befolyásolta a konjunktúra a háztartások lakáspiaci viselkedését, és ez hogyan változott meg 2008-tól. A 2008-ig tartó és az azt követő időszak összevetése arra enged következtetni, hogy a megtakarítások és a meglévő lakás árának felhasználása meglehetősen stabil finanszírozási elem, míg a hitelek igénybevétele – nem meglepő módon – jelentősen visszaesett a válság alatt. A hitelt felvevők aránya 52-ről 36%-ra csökkent, miközben az átlagos hitel nagysága lényegében változatlan maradt. A kieső hitelek helyére a családi támogatás lépett, bár azokat teljes egészében nem pótolhatta. A családi támogatást kapó háztartások aránya 26-ről 34%-ra emelkedett, és összege is nagyobb lett 2008 után.

3. tábla

A lakásszerzési források igénybevétele

Forrás	2005–2008	2009–2015
<i>A) Igénybe vevők aránya, %</i>		
Korábbi lakás ára	38,7	39,6
Megtakarítás	53,0	57,4
Családi támogatás	26,3	33,5
Hitel	52,3	35,7
Szocpol	14,7	4,4
Egyéb	4,9	5,1

A források összehasonlító áron számított értéke azt mutatja, hogy a négy nagyobb arányban felhasznált forrás közül csak a családi támogatások összege emelkedett számottevően a válság idején, és ez hozzájárult ahhoz, hogy a lakásvásárlásra fordított összeg csak kisebb mértékben csökkent 2015-ös ár-színvonalon számítva (10,3-ról 9,9 millió forint).

4. tábla

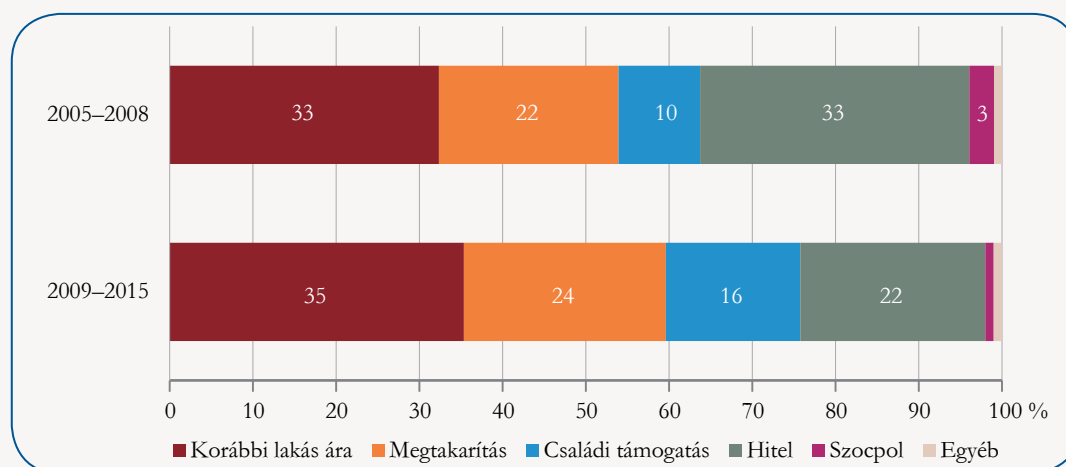
A lakásszerzési források nagysága

Forrás	2005–2008	2009–2015	2005–2008	2009–2015
	tényleges áron		2015. évi árszínvonalon	
B) Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint				
Korábbi lakás ára	8,7	9,4	8,6	8,8
Megtakarítás	4,3	4,4	4,2	4,2
Családi támogatás	3,9	5,1	3,9	4,7
Hitel	6,3	6,5	6,4	6,3
Szocpol	1,9	2,4	2,0	2,5
Egyéb	2,1	3,0	2,2	2,8
C) Egy háztartásra jutó összeg, millió forint				
Korábbi lakás ára	3,4	3,7	3,3	3,5
Megtakarítás	2,3	2,5	2,2	2,4
Családi támogatás	1,0	1,7	1,0	1,6
Hitel	3,3	2,3	3,3	2,2
Szocpol	0,3	0,1	0,3	0,1
Egyéb	0,1	0,2	0,1	0,1
Összesen	10,4	10,6	10,3	9,9

A szocpol esetében az igénybevétel drasztikus csökkenése a támogatási feltételek 2009. évi szűkítésével magyarázható. Ettől kezdve csak új lakásokhoz lehetett támogatást igénybe venni, és ez lényegében a vizsgált időszak végéig érvényben is maradt, így nem meglepő, hogy az igénybe vevők aránya 15-ről 4%-ra esett vissza. 2013-ig a szocpol összege 1 gyermek esetén 900 ezer, 2 gyermek esetén 2,4 millió forint volt, majd 2014-től 2015 második feléig az elérhető összeg is jelentősen visszaesett. A mintegy 2 millió forintos átlagos összeg mutatja, hogy a válaszadók többsége két gyermek után vette igénybe a támogatást.

2. ábra

A lakásvásárlási források megoszlása a lakáspiaci válság kezdete előtt és után megvalósult költözéseknél (C mutató)



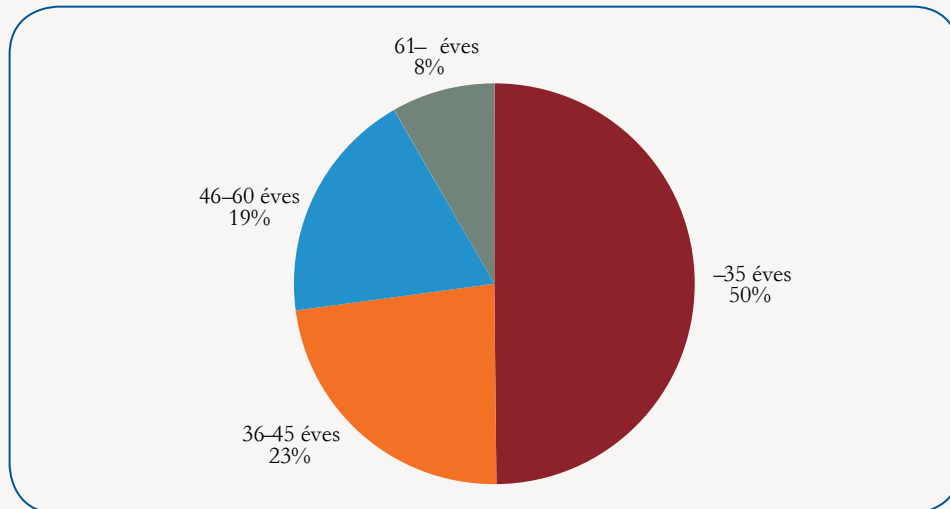
A tényleges és az összehasonlító áron számított kiadások összevetése után a továbbiakban minden kiadási összeget a 2015-ös összehasonlítható árra átszámítva közlünk.

3. Lakást szerző korosztályok

A felmérést megelőző tíz évben lakást vásárlók fele 36 év alatti volt a vásárláskor, ők fele-fele arányban 30 év alattiak, illetve 30–35 évesek. A 60 év fölötti lakásvásárlók aránya mindössze 8% volt.

3. ábra

A 2005–2015 között lakást vásárló háztartásfők korcsoport szerinti megoszlása
(N=2815)



A lakásszerzési esélyek szempontjából meghatározó, honnan érkezett a háztartás a jelenlegi lakásba, és ebben is jelentős eltérések tapasztalhatók korcsoportonként. Amellett, hogy az egyes korosztályok a lakáspiaci életút különböző szakaszában vannak, az is hozzájárul a különbségekhez, hogy mindegyik korosztály más lakáspiaci lehetőségek között, más időszakban szerzi meg az első lakását. Az idősebb korosztályokban még kimutatható az 1970–80-as évek élénk lakásépítésének hatása: a közép- és időskorúak közül nagyobb arányban költöztek tovább az elmúlt években a korábban általuk épített lakásból.

A 35 évesek és fiatalabbak számára ezzel szemben az új lakások piaca sokkal kevesebb lehetőséget kínált. Közülük minden második a szülői lakásból, minden negyedik pedig egy bérelt magánlakásból költözött első saját lakásába. A magánbérleti szektor bővülése és az önkormányzati szektor viszszafejlődése is példa arra, mennyire átalakult az elmúlt évtizedekben az egymást követő generációk lakáspiaci mozgásterét.

5. tábla

A 2005 óta lakást változtatók jelenlegit megelőző lakása a háztartásfő költözéskori életkora szerint
(N=2780)

Megnevezés	–35	36–45	46–60	61–	Összesen
	éves				
Építette, építtette	1,5	6,1	11,8	22,2	6,2
Új építésű lakást vásárolt	1,4	3,1	6,4	6,3	3,2
Használt lakást vásárolt	13,9	31,6	39,1	41,2	25,0
Örökölte, ajándékba kapta	4,2	6,2	5,6	4,8	5,0
Bérelte magántulajdonostól	24,6	20,6	10,6	3,1	19,2
Önkormányzati lakás kiutalás	2,0	4,3	6,3	7,1	3,8
Szülők lakása, egyéb	52,4	28,2	20,2	15,4	37,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A 36–45 éves fiatal középkorúakra jellemző arányok átmenetet jelentenek a szélső korcsoportokhoz képest. Náluk már kevesebb az újjépítésű és az önkormányzati lakás, és bár a szülői lakást a többség már korábban elhagyta, a háztartásfők 28%-a még csak a legutóbbi költözéskor önállósodott. Ebben a korcsoportban is magas, 21%-os a magánbérleti lakásból a saját lakásba költözők aránya.

Ez az elemzés alapvetően a lakásvásárlások forrásaira koncentrál, azonban ezen a ponton ki kell térni arra, hogy sok fiatal-középkorú háztartás nem a saját lakástulajdon megszerzésével oldja meg a lakásváltoztatást, ami többnyire eleve a finanszírozási források hiányát jelzi: a 36 év alatti háztartásfők 22, a 36–45 évesek 19%-a magántulajdonostól vette bérbe a lakást, ahova legutóbb beköltözött. A felmérést megelőző tíz évben lakást változtató fiatal- és középkorúaknak csak kétharmada tulajdonosa az általa használt lakásnak.

Mindezeknek megfelelően a 36 év alatti korosztályban még alacsony a korábbi lakás árát felhasználók aránya (20%) és jellemző összege is (7,3 millió forint). Ugyanakkor a fiatalok kétharmada támaszkodott megtakarításokra, és a hitelfelvevők aránya is megközelíti a 60%-ot. Főként erre a korosztályra jellemző a családi támogatás, amire a fiatalok 40%-a számíthatott, továbbá ők vették igénybe a legnagyobb arányban (15%-ban) a szocpol.

6. tábla

A lakásvásárlás forrása a háztartásfő életkora szerint

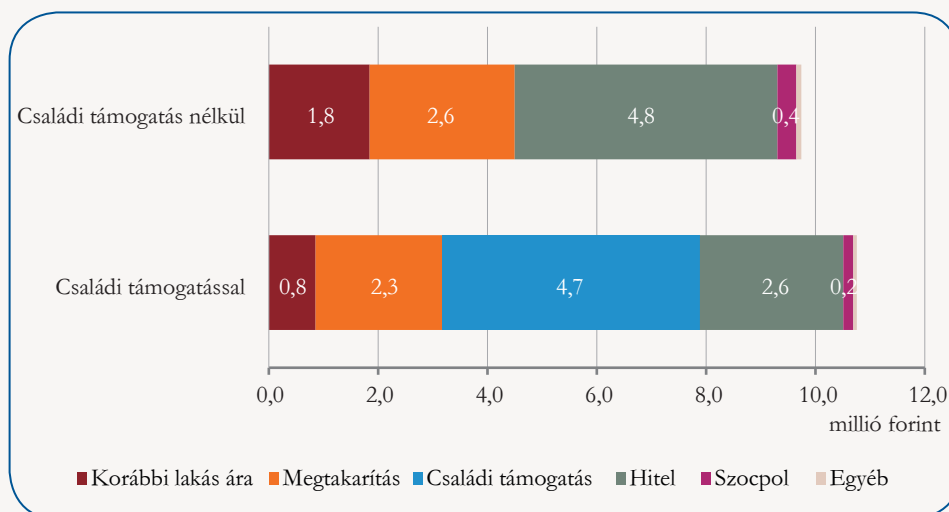
(N=1186)

Forrás	–35	36–45	46–60	61–	Átlagosan
	éves a háztartásfő a költözéskor				
A) Igénybe vevők aránya, %					
Korábbi lakás ára	19,9	41,3	64,1	71,2	39,2
Megtakarítás	66,4	55,5	38,2	40,6	55,5
Családi támogatás	40,2	33,3	16,3	8,1	30,4
Hitel	59,3	42,8	24,1	7,9	43,0
Szocpol	14,5	8,1	1,4	–	8,9
Egyéb	5,0	7,6	3,2	2,8	5,0
B) Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint (2015. évi áron)					
Korábbi lakás ára	7,3	8,4	9,5	9,6	8,7
Megtakarítás	3,8	4,5	4,7	5,1	4,2
Családi támogatás	4,7	4,2	3,4	3,1	4,4
Hitel	6,6	5,7	5,8	7,8	6,3
Szocpol	1,9	2,4	..	–	2,1
Egyéb	1,6	3,6	1,7	6,0	2,6
C) Egy háztartásra jutó összeg, millió forint (2015. évi áron)					
Korábbi lakás ára	1,4	3,5	6,1	6,8	3,4
Megtakarítás	2,5	2,5	1,8	2,1	2,3
Családi támogatás	1,9	1,4	0,5	0,3	1,3
Hitel	3,9	2,4	1,4	0,6	2,7
Szocpol	0,3	0,2	..	–	0,2
Egyéb	0,1	0,3	..	..	0,1
Összesen	10,1	10,3	9,9	9,9	10,1

Az olyan fiatalok, akik számára elérhető a családi segítség, átlagosan 10,8 millió forintért vettek lakást, amiből 4,7 millió forint volt a szülőktől, rokonoktól kapott támogatás. Akik erre nem számíthatnak, főként nagyobb összegű hitel felvételével pótolták a hiányt, de így is átlagosan 1 millió forinttal kisebb összeget tudtak a lakás megszerzésére fordítani.

4. ábra

A 35 évesek és fiatalabbak lakásvásárlásának forrása (C mutató)



A lakásvásárlók második legnagyobb létszámú korosztálya a fiatal középkorúaké, akik a felmérésben részt vevő lakásvásárlók 23%-át adták. A 36–45 évesek összes lakásvásárlásra fordított kiadása volt a vizsgált korosztályok között a legmagasabb, átlagosan 10,3 millió forint. E háztartások 41%-a már a korábbi lakás eladásával lépett tovább. Többségük azonban még ekkor is a lakásvagyom-felhalmozás első szakaszánál tartott, és nem támaszkodhatott egy korábbi lakás eladásából származó összegre. Ez a korcsoport is aktív hitelfelvevő (43%-ban), és mintegy 8%-uk a lakásszerzési támogatások valamelyikét is igénybe vette. A 36–45 évesek között a megtakarítók aránya alacsonyabb a 35 évesek és fiatalabbakéhoz képest, de a felhasznált megtakarítások összege nagyobb, így a megtakarítások egy háztartásra jutó értéke megegyezik a legfiatalabb korosztályéval. A többi erőforrás egy háztartásra jutó összege kevesebb, mint a legfiatalabbaké.

Továbbhaladva az idősebb korosztályok felé, az előbbi tendenciák erősödnek: egyre nagyobb a lakásvagyom szerepe, és egyre kevesebb a megtakarításokra és hitelfelvételre alapozott lakásvásárlás. Magától értetődő, hogy az idősebb családok számára már kevés külső – állami és magán – támogatás érhető el.

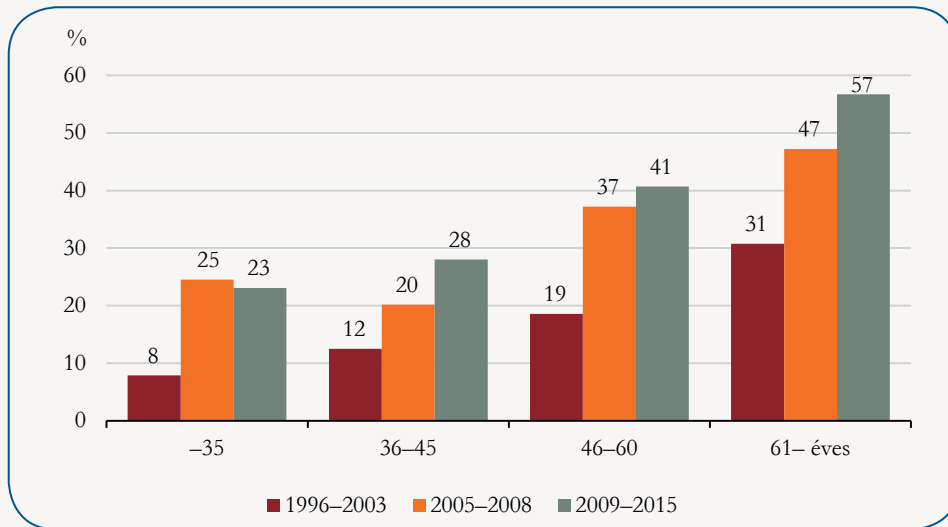
Az életkor növekedésével gyarapodik a meglévő lakásvagyom, amire a háztartások támaszkodhatnak, amikor lakást cserélnek. 60 év fölött már kevesen (8%) vesznek fel hitelt, és csökken a megtakarítások szerepe is. A korosztályban a lakást változtatók közül minden második kizárólag a korábbi lakás eladásából finanszírozta az új lakás vásárlását, és ők általában nem is használták fel a teljes összeget. 54%-uk szerint az új lakás piaci értéke alacsonyabb a korábbinál, és kétharmaduk költözött a korábbinál kisebb lakásba. Mára az idősek költözéseinek egyik fontos motívuma lett a lakásfogyasztás visszafogása, tehát hogy háztartásuk kisebb méretéhez jobban illeszkedő lakásba költözzenek. (Hangsúlyozni kell, hogy a felmérés csak a magánlakásokban élőkre terjedt ki, az intézetbe költöző idősek megfigyelésére nem alkalmas.)

Ugyanakkor ez a változás nemcsak az idősek körében figyelhető meg: 2003-ban a megkérdezett lakásvásárlók 13%-a állította, hogy az új lakásának a piaci értéke alacsonyabb a korábbinál. A 2005–2015 közötti időszakban e háztartások aránya 33%-ra emelkedett, és bár ez az idősebb korosztályban fordul elő a leggyakrabban, a fiatalok körében is szembetűnő az olcsóbb lakásba költözők arányának növekedése. A lefelé mobilitás (olcsóbb lakásba költözés) általános növekedése csak részben magyarázható a vizsgált évek lakáspiaci válságával. Korábban kimutattuk, hogy a lefelé mobilitás már a válságot megelőző, 2005–2008 közötti években is magasabb volt, mint az ezredforduló körüli években.³

³ Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. (KSH, 2016. 38. o.) http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

5. ábra

**Az olcsóbb lakásba költöző, lakást vásárló háztartások aránya
a háztartásfő korcsoportja szerint**
(N=1935 [2003]; N=1666 [2008, 2015])



Még az idős lakásvásárlók körében sem általános, hogy eladják a korábbi lakást. 30%-uk nem említi ezt a forrást, aminek hátterében sokféle ok állhat: előfordul, hogy a régi lakást a családnak átengedik, vagy megtartják, esetleg az értékesítésből származó összeget más célra fordítják. (Az alacsony elemszám miatt az adatbázis alapján ezek aránya nem számszerűsíthető.)

4. Új és használt lakások

A 2005 óta lakást változtató háztartások közül minden ötödik (22%-uk) új lakást vett vagy épített. Az új lakásba költözők átlagosan 16,1, a használt lakásba költözők 9,0 millió forintot költöttek (2015. évi árakon). A lakástámogatási rendszer a gyerekes családokat az újlakás-piac felé terelte. Ezt mutatja, hogy az új lakást választók közül minden harmadik igénybe vette a szocpolt, és közel 60%-uk hitelt is felvett. Ebben markánsan különböznek a használtlakás-vásárlóktól, akiknek 40%-a vett fel hitelt és mindössze 4%-a jutott szocpolhoz. Az elérhető támogatás a használt lakásokra vonatkozóan kisebb volt, így ebben a körben az igénylők átlagosan 1,3 millió forinthez jutottak. Az újlakás-vásárlók átlagosan 2,6 millió forintos támogatás mellett nagyobb összegű hiteleket vettek fel, több és nagyobb összegű megtakarításuk volt, de emellett a családi támogatások előfordulása és összege is meghaladta a használt lakásba költözőkéét. Csak a korábbi lakás eladására támaszkodhattak némileg kevesebben, de aki mégis, annak általában magasabb összeg állt rendelkezésére.

7. tábla

A lakásszerzés forrása a lakás típusa szerint

(N=1186)

Forrás	Új lakás	Használt lakás
<i>A) Igénybe vevők aránya, %</i>		
Korábbi lakás ára	36,9	39,6
Megtakarítás	64,5	53,7
Családi támogatás	33,5	29,8
Hitel	59,6	39,8
Szocpol	33,0	4,3
Egyéb	4,9	5,0
<i>B) Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint (2015. évi áron)</i>		
Korábbi lakás ára	11,1	8,3
Megtakarítás	6,0	3,8
Családi támogatás	5,7	4,1
Hitel	8,8	5,6
Szocpol	2,6	1,3
Egyéb	1,5	2,8
<i>C) Egy háztartásra jutó összeg, millió forint (2015. évi áron)</i>		
Korábbi lakás ára	4,1	3,3
Megtakarítás	3,9	2,0
Családi támogatás	1,9	1,2
Hitel	5,2	2,2
Szocpol	0,9	0,1
Egyéb	0,1	0,1
Összesen	16,1	9,0

5. Területi jellemzők

A 2015-öt megelőző tíz évben a budapesti agglomeráció olyan sajátos szerepet játszott a lakáspiaci folyamatokban, ami indokolja adatainak külön vizsgálatát. Ismert, hogy 2001 és 2011 között Budapestről az agglomerációba távozott 137 ezer fő, miközben a budapesti agglomerációból a fővárosba költözők száma 47 ezer fő volt.⁴ A nagyarányú kiáramlást csak a lakáspiaci válság tudta lefékezni, 2008 után a kiköltözők száma jelentősen visszaesett. Az alábbi eredmények alátámasztják, hogy a kiáramlásnak alapvetően lakáspiaci ösztönzői voltak: 2015-ben az agglomerációban élő, a megelőző tíz évben lakást változtató háztartások valamennyi más településtípust lényegesen meghaladó arányban vettek igénybe hiteleket és lakásszerzési támogatást.

Mindez összefügg azzal is, hogy az agglomerációban a megnövekedett lakáskeresletet elsősorban új lakások építésével lehetett kielégíteni, így a költöző háztartások 42%-a új lakást vásárolt vagy épített. Ennek megfelelően az általuk felhasznált hitelek összege nagyobb volt, az átlagos 6,3 millió forinttal szemben elérte a 10 millió forintot. Magasabb volt a korábbi lakás eladásából származó összeg és a megtakarítások felhasználása, illetve összege is az átlagosnál.

Budapesten és a nagyvárosokban nemcsak a korábbi lakás eladásából rendelkezésre álló összegek magasabbak, de gyakoribb is, hogy ez a forrás rendelkezésre áll, és ezt a nagyobb települések magasabb lakáspiaci mobilitása magyarázza. Budapesten magas, 38% a családi támogatással lakást szerzők aránya, a hitelt felvevőké viszont kissé elmarad az átlagtól. Ők ugyanakkor általában magasabb hitelösszegeket vettek fel, átlagosan 7,4 millió forintot.

⁴ Migráció és lakáspiac a budapesti agglomerációban. (KSH, 2014.) <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/bpmigracio.pdf>

8. tábla

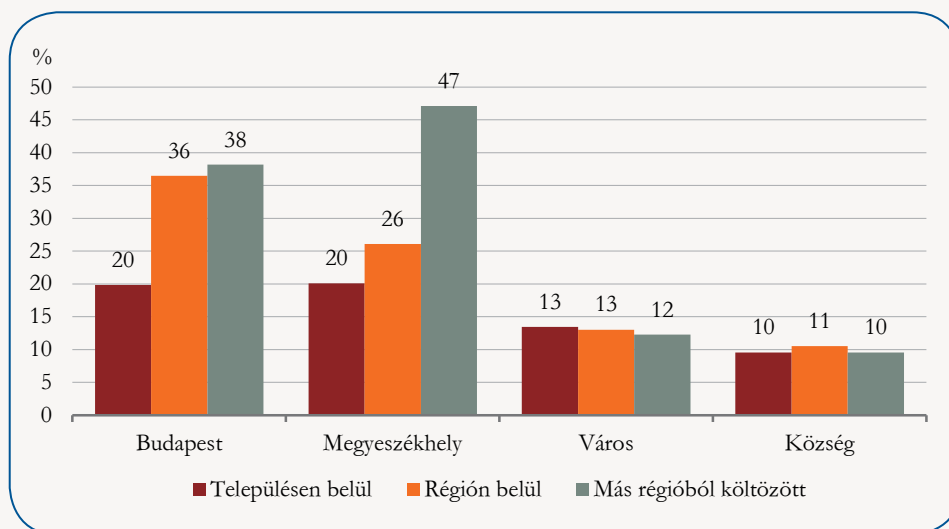
A lakásszerzés forrása a település típusa szerint

Forrás	Budapest	Budapesti agglomeráció	Megyeszékhely	Város	Község
<i>A) Igénybe vevők aránya, %</i>					
Korábbi lakás ára	42,2	45,2	47,1	35,5	29,8
Megtakarítás	57,8	57,9	57,1	55,6	50,0
Családi támogatás	37,6	29,5	30,7	28,0	24,4
Hitel	37,2	58,0	42,4	46,4	41,2
Szocpol	2,5	21,2	6,2	10,0	13,9
Egyéb	4,0	2,4	4,7	6,2	6,0
<i>B) Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint</i>					
Korábbi lakás ára	11,8	11,8	8,2	6,1	6,6
Megtakarítás	4,7	5,6	4,4	3,8	3,3
Családi támogatás	5,3	5,7	4,0	3,7	3,6
Hitel	7,4	10,0	6,2	4,9	5,5
Szocpol	1,7	2,5	2,1	2,0	2,1
Egyéb	3,2	10,2	3,2	2,0	1,3
<i>C) Egy háztartásra jutó összeg, millió forint</i>					
Korábbi lakás ára	5,0	5,3	3,9	2,2	2,0
Megtakarítás	2,7	3,2	2,5	2,1	1,6
Családi támogatás	2,0	1,7	1,2	1,0	0,9
Hitel	2,7	5,8	2,6	2,3	2,3
Szocpol	0,0	0,5	0,1	0,2	0,3
Egyéb	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Összesen	12,6	16,8	10,5	7,9	7,1

A 2015-öt megelőző évtizedben az összes költözés közel háromnegyede településen belül maradt és csak 27%-uk irányult más, elsősorban azonos régióban található településre. A régiót átlépő költözések aránya nem érte el a 9%-ot. Ez utóbbi csoportban viszonylag kevesen vannak a lakást vásárlók. A fővárosba költözőknek 38, a megyeszékhelyre települőeknek 47%-a magánlakást bérelt.

6. ábra

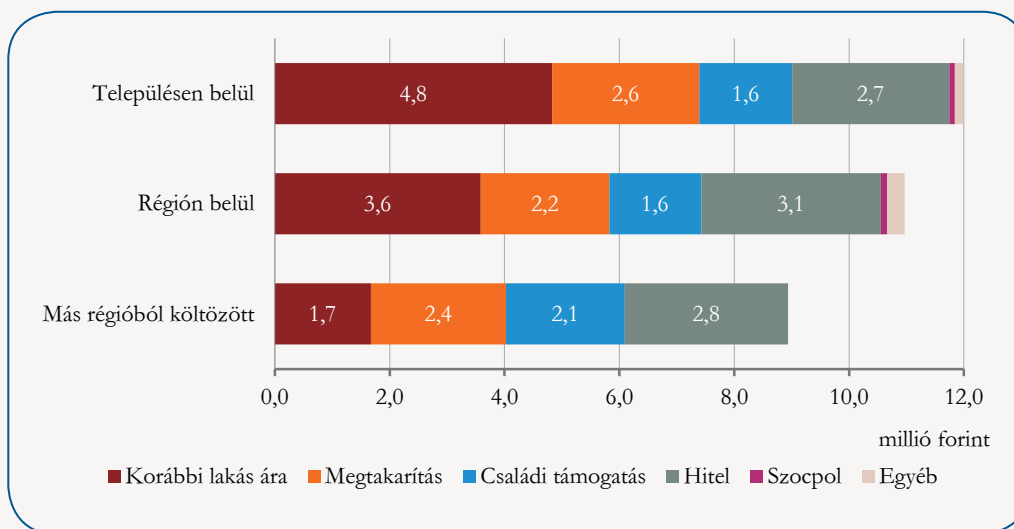
Magánlakást bérlők aránya a jelenlegi lakás települése és a költözés iránya szerint



Azon háztartások, amelyek kisebb településről a nagyvárosba költözve lakást vásároltak, átlagosan 2,0 millió forinttal kevesebből gazdálkodtak, mint azok, akik már korábban is ott laktak. A különbséget alapvetően az okozza, hogy kevesebben támaszkodhattak a korábbi lakásuk értékesítésére, és ha mégis, akkor kisebb összeghez jutottak, mint a nagyvárosi lakosok. 31%-uknak állt ez a forrás rendelkezésére, átlagosan 5,4 millió forint összegben. Budapesten és a megyeszékhelyeken a helyben költözők 47%-a rendelkezett a korábbi lakás árával, ami átlagosan 10,2 millió forintot tett ki.

7. ábra

Budapesten és a megyeszékhelyeken élők lakásszerzési forrásai a költözés iránya szerint (C mutató)



6. Lakásfinanszírozási stratégiák

Azzal a céllal, hogy tipizáljuk a lakáspiacon megjelenő finanszírozási stratégiákat, klasztereket képeztünk a lakásfinanszírozási források négy fő elemének részaránya alapján. Az eredményül kapott öt kategóriából négy jól leírható aszerint, melyik fő finanszírozási forrásra alapozták a vásárlást. A négy fő forrás – tehát a korábbi lakás eladása, a megtakarítások, a hitelek és a családi támogatások – valamelyikének meghatározó voltát mutató kategóriák mellett az eljárás egy továbbit eredményezett, ahol nem volt jellemző egy forrás kiemelkedő súlya. Ezt kiegyensúlyozott forrásokra alapozott lakásvásárlásnak neveztük el.

Akik családi támogatásból oldották meg a lakásszerzést, ezt többnyire (59%-ban) megtakarításokból egészítették ki, további forrást viszont ritkán használtak. Ugyancsak a megtakarítások egészítették ki az alapvetően hitelre támaszkodók forrásait is, itt azonban az átlagot meghaladó arányban jutottak szocpolhoz is. A kiegyensúlyozott finanszírozási forrásokkal jellemezhető háztartások többsége (79%-a) már meglévő lakásvagyonára alapozta a vásárlást, és több további forrást is felhasznált. Ők vették leginkább igénybe a szocpolt (21%-ban), és ők vásároltak a legnagyobb értékben, átlagosan 13,1 millió forintért lakást. A megtakarításokra alapozó vevők költöttek ezzel szemben a legkevesebbet, átlagosan 7,6 millió forintot. E háztartások ritkán vontak be további forrásokat, de ha mégis, akkor leginkább családi támogatást vagy hitelt vettek igénybe (21, illetve 13%-ban). A korábbi lakás eladásával – átlagosan 10,6 millió forintból – megvalósuló költözésekre a megtakarítások kisebb mértékű felhasználása jellemző, és további forrásokat is csak elvétve használtak fel.

9. tábla

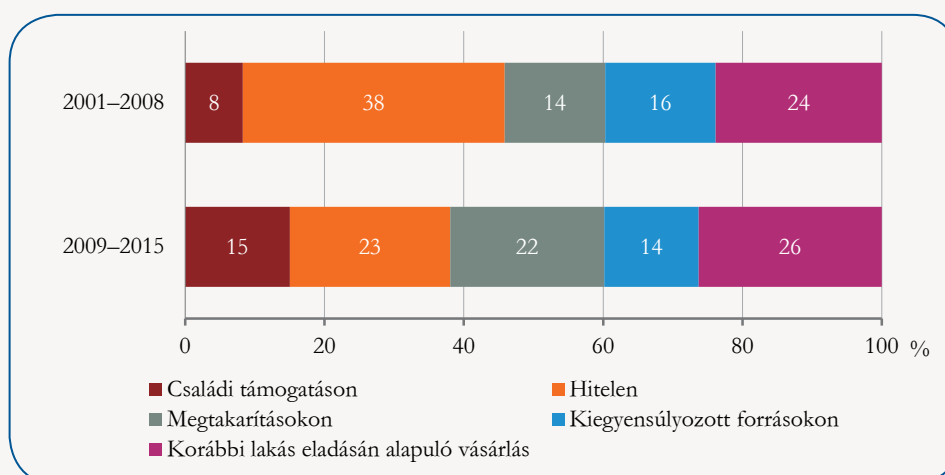
A lakásszerzés forrása klaszterenként

Forrás	Családi támogatáson	Hitelen	Megtakarításokon	Kiegyensúlyozott forrásokon	Korábbi lakás eladásán
alapuló lakásvásárlás					
A) Igénybe vevők aránya, %					
Korábbi lakás ára	4,0	6,1	1,0	78,8	100,0
Megtakarítás	58,6	60,6	100,0	53,0	16,3
Családi támogatás	100,0	26,4	20,9	36,3	5,2
Hitel	8,1	100,0	13,0	59,2	6,1
Szocpol	3,0	15,2	4,0	20,8	1,2
Egyéb	3,8	4,1	2,3	15,6	2,6
B) Átlagos összeg az igénybe vevők között, millió forint					
Korábbi lakás ára	4,3	3,7	4,8	7,0	10,0
Megtakarítás	3,3	2,8	6,6	3,7	1,9
Családi támogatás	7,0	2,6	2,1	3,3	2,0
Hitel	4,9	7,1	3,1	5,5	2,6
Szocpol	1,4	2,0	1,6	2,6	1,1
Egyéb	2,1	0,9	1,7	4,0	1,8
C) Egy bázistartásra jutó összeg, millió forint					
Korábbi lakás ára	0,2	0,2	0,0	5,5	10,0
Megtakarítás	1,9	1,7	6,6	2,0	0,3
Családi támogatás	7,0	0,7	0,4	1,2	0,1
Hitel	0,4	7,1	0,4	3,3	0,2
Szocpol	0,0	0,3	0,1	0,5	0,0
Egyéb	0,1	0,0	0,0	0,6	0,0
Összesen	9,7	10,0	7,6	13,1	10,6

A válság előtti időszak tranzakcióinak 38%-a sorolható a hitelek igénybevételén alapuló vásárlások közé és 16%-a kiegyensúlyozott forrásúnak tekinthető. A válság után e két kategória visszaszorult, a korábbi lakás eladásán alapuló tranzakciók aránya lett a legmagasabb (26%), továbbá nőtt (8-ról 15%-ra) a családi támogatáson és (14-ről 22%-ra) a megtakarításokon alapuló vásárlások aránya is.

8. ábra

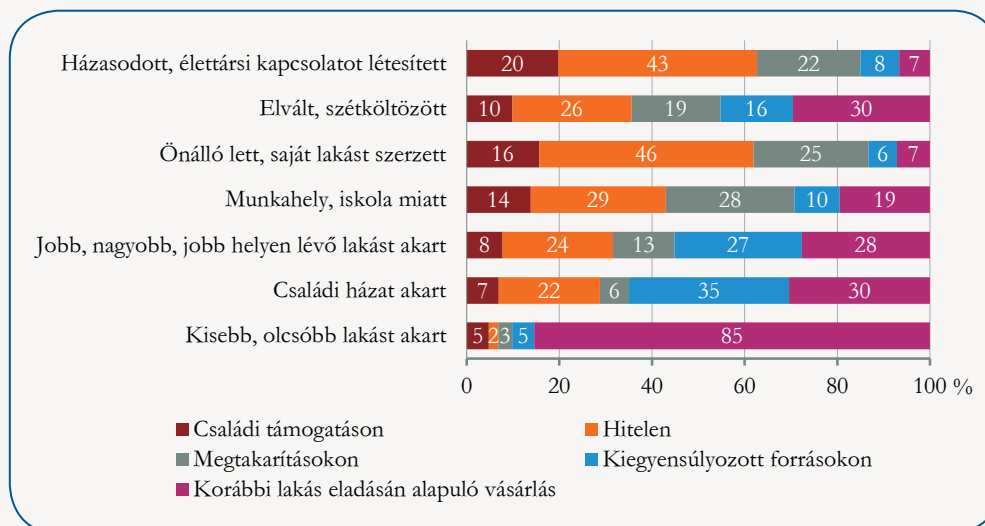
Lakásfinanszírozási típusok megoszlása a válságot megelőző és az azt követő időszakban



A lakásvásárlások háttérében leggyakrabban valamilyen családi esemény, demográfiai változás áll, az okok második legnagyobb csoportjába a lakással kapcsolatos elvárások sorolhatók.

9. ábra

Lakásfinanszírozási típusok megoszlása a főbb költözési okok szerint



Leginkább a házasodó és az önállóvá váló lakásvásárlók alapozzák lakásszerzésüket a hitelek igénybevételére, ami egyúttal azt is jelenti, hogy a hitelezés visszaszorulása ezeket a demográfiai okokból létrejövő vásárlásokat könnyen meghiúsíthatja vagy elodázhhatja. Azok a vásárlások, amelyek a hitelezés mellett nagy számban alapulnak a többi forrás kiegyensúlyozott igénybevételén, szintén elmaradhatnak vagy jelentősen módosulhatnak. Ez a lakáspiacon felfelé mobil háztartásokra érvényes, olyanokra, akik jobb, nagyobb lakásba, illetve családi házba költöznének.

A családi támogatások elmaradása ezzel szemben az önállóvá váló fiatalok és a munkahely, iskola miatt költözők terveit hiúsíthatja meg.

7. Összegzés

A 2015. évi lakásfelmérésben összegyűjtött, a lakásszerzés kiadási forrásait részletező eredményekre támaszkodva mutattuk be a háztartások lakásfinanszírozási jellemzőit.

Közismert, hogy a rendszerváltozás óta egyre nő a családok, generációk közötti segítségnyújtás jelentősége a lakáshoz jutási esélyek szempontjából. A most elérhetővé vált adatok alapján számszerűsíthetőek lettek ezek az előnyök és az is, mit jelent e támogatások hiánya. Megállapíthattuk, hogy a lakáspiacon elinduló, első lakásukat szerző fiatalok számára különösen meghatározó ez az erőforrás. Aki ennek hiányában kezdi el a családi lakásvagyon megalapozását, kisebb értékű lakást engedhet meg magának, nagyobb eladósodás árán. Ezek a lakásvásárlók sokszor valamilyen lakással kapcsolatos igényükből kénytelenek engedni: kisebb, rosszabb minőségű, esetleg a munkalehetőségektől távolabb elhelyezkedő lakással kell beérniük. A bérleti szektor keveseknek kínál elfogadható és megfizethető alternatívát, ezáltal tartósan fenntartja a lakásszektor alacsonyabb minőségű szegmense iránti piaci keresletet.

A részletes eredmények alapján az is látható, hogy a lakáspiaci válság kezdetétől a visszaeső lakáshitelezés helyére elsősorban a családi támogatások léptek, így a családi erőforrások aktivizálásának vélhetően a még nagyobb piaci visszaesés megelőzésében is szerepe volt.

⁵ A témáról részletesebben írtunk a *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei* c. kiadványban

Függelék

1. tábla

A lakásszerzési kiadások 2015. évi árszínvonalra való átszámításához használt szorzószámok

Év	Budapest	Dél-alföldi	Dél-dunántúli	Észak-alföldi	Észak-magyarországi	Közép-dunántúli	Közép-Magyarországi	Nyugat-dunántúli	Községek
		városok							
2005	1,23	0,99	1,08	1,04	0,93	1,05	1,26	1,12	0,96
2006	1,18	0,96	1,01	1,00	0,87	1,00	1,18	1,11	0,92
2007	1,13	0,90	0,91	0,92	0,78	0,91	1,01	1,06	0,88
2008	1,07	0,87	0,85	0,85	0,73	0,85	0,91	1,04	0,84
2009	1,14	0,95	0,90	0,92	0,81	0,93	0,96	1,09	0,86
2010	1,19	0,97	0,92	0,94	0,85	0,96	0,97	1,13	0,85
2011	1,23	1,04	0,96	0,97	0,89	1,02	1,01	1,14	0,87
2012	1,31	1,08	1,02	1,02	0,97	1,09	1,05	1,19	0,94
2013	1,34	1,10	1,05	1,07	1,07	1,15	1,12	1,17	1,02
2014	1,24	1,08	1,08	1,10	1,10	1,14	1,10	1,11	1,09
2015	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

2. tábla

A klaszterezési eljárás végső klaszterközéppontjai

(‰)

Figyelembe vett mutatók	Családi támogatáson	Hitelen	Megtakarításokon	Kiegyensúlyozott forrásokon	Korábbi lakás eladásán
	alapuló lakásvásárlás				
Korábbi lakás ára	1,16	1,49	0,34	38,59	94,71
Megtakarítás	19,76	14,67	88,99	12,48	2,66
Családi támogatás	74,63	6,26	5,09	8,24	0,96
Hitel	2,59	74,30	3,81	21,17	1,23

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjen velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789