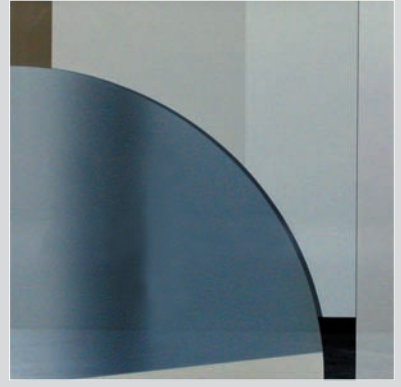




KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL



TÁRSADALMI HELYZETKÉP 2010

LAKÁSHELYZET

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Összegzés | 2 |
| Főbb jelenségek és folyamatok | 4 |
| A lakásállomány tulajdoni szerkezete | 4 |
| Önkormányzati lakásgazdálkodás | 5 |
| A lakásszektor mennyiségi és minőségi mutatói..... | 6 |
| A lakásfenntartás költségei | 9 |
| Lakásberuházások..... | 11 |
| Lakáspiac | 12 |
| Közélpép | 15 |
| A fiatalok lakáshelyzete | 15 |
| A lakáshitelezés kibővülése és az azt követő hitelezési válság társadalmi vonatkozásai | 16 |
| A lakáshitelek törlesztése | 20 |
| Táblamelléklet | 22 |
| Felhasznált irodalom | 24 |
| További ajánlataink | 24 |
| Elérhetőség | 24 |

ÖSSZEGRÉS

- A magyar **lakásállomány** döntő hányada a rendszerváltást megelőző évtizedekben épült, így ma is őrzi az elmúlt évtizedek lakásrendszereinek számos szerkezeti, minőségi, térbeli sajátosságát. A rendszerváltozást megelőzően, illetve azt követően létrejött viszonyok, a lakásrendszer működési sajátosságai továbbélnék, és tartósan hatnak a háztartások lakáspiaci viselkedésére. Sok vonatkozásban a családok hosszú távú lakáspiaci tapasztalatai is a rendszerváltás előtti korszakhoz köthetők. A lakásszerzésben már ekkor tág tere nyílt az öngondoskodásnak – az 1980-as évekre túlsúlyba került az önerős lakásépítés, létrejött ennek piaci, szakipari háttere, kialakultak azok az együttműködési, önszerveződési formák, amelyek később mintául szolgáltak az első vállalkozások megindításához. A lakás e tapasztalatok szerint a családok legfontosabb vagyontárgya, amelyre érdemes és kell is erőn felül áldozni. A családi lakásvagyon érintő döntéseket a következő generáció érdekeit szem előtt tartva kell meghozni, hiszen az elért lakáspiaci pozíció hosszabb távra meghatározza a család vagyoni helyzetét. Ezek a lakáspiaci befektetések hosszú időn át biztonságos befektetésnek bizonyultak, az erre alapozott várakozások ma is hatnak a családok viselkedésére.
- A **lakáspolitikai** eszközrendszerét leginkább az örökölt és az ad hoc elemek együttese jellemzi. Az elmúlt két évtizedben számos új szabályozási megoldás olyan kényszerhelyzetekben született, amikor valamilyen strukturális probléma a lakásszektoron túlnőve kényszerítette ki a beavatkozást. Ilyen volt például az 1990-es évek eleji első lakáshitelválság kezelése, a gázártámogatás bevezetése, majd átalakítása, a lakásépítési kedvezmények megszüntetése, a kilakoltatási moratórium bevezetése, vagy legutóbb a devizahitel-válság megoldására hozott intézkedések sora.
- Az örökölt **struktúrák átalakítására** tett elszigetelt kísérletek általában hatástalanok maradtak. A lakásprivatizáció után kialakult aránytalan tulajdoni szerkezet azóta is lényegében változatlan. Miközben az elmúlt tíz évben több nagyszabású bérlakás-építési program is indult, nem sikerült olyan szabályozási környezetet teremteni, amelyben bővíthető lenne a bérlakások száma. Éppen ellenkezőleg, a meglévő állomány folyamatosan fogy, az önkormányzati bérlakások szektorának finanszírozása tartósan megoldatlan. A szociális bérlakások korlátozott elérhetősége miatt az alacsony jövedelműek csak a rossz minőségű magánlakásokat és magánbérleteket tudják megfizetni. A saját tulajdonú lakásban lakók rendkívül magas aránya a legszegényebb, fizetési problémákkal küzdő lakástulajdonosokat kiszolgáltatott helyzetbe hozza, de a lakásszektoron kívül is feszültségeket teremt, korlátozza a munkaerő áramlását és rugalmas alkalmazkodását a munkaerőpiachoz.
- Bár a **lakásmobilitás** irányainak befolyásolása a legtöbb ország lakáspolitikájának egyik központi célja, az elmúlt évtizedekben kevés kísérlet történt a térbeli folyamatok lakáspolitikai eszközökkel történő szabályozására. Elég csak a budapesti agglomeráció nagyarányú népességnövekedésére vagy a leszakadó térségek egyre súlyosabb problémáira utalni. E téren a folyamatok feltárása sem hiánytalan: keveset tudunk arról, hogy milyen lakásrendszerbeli és társadalmi kölcsönhatások vezetnek egyes települések és térségek leszakadásához, így e folyamatok befolyásolására is kevés esélye van a lakáspolitikának. Eközben a leszakadás jelei már jól láthatóan megjelennek a helyi lakás piacokon, és az országrészek hagyományos fejlettségbeli különbségeitől függetlenül jóformán minden régióban vannak olyan települések, ahol az ingatlanok elértéktelenednek, a lakások eladhatatlanok, ezáltal az onnan való kiszakadás szinte lehetetlen. Még kevésbé ismertek a településeken belüli szegregátumok, amelyek statisztikai felmérése is várat még magára. Néhány elszigetelt beavatkozási kísérlettől eltekintve a szegregálódás folyamatát is csak a lakáspiaci törvényszerűségei alakítják.

- A **lakások minőségének** javulása a rendszerváltás után felgyorsult, a korábban elmaradt vidéki közműfejlesztéseket pótolták, az 1990-es években előbb a gázhálózat, majd a közcsatorna-hálózat is kiépült, és ezáltal általánosan javult a lakások komfortossága. A beruházások azonban újfajta problémákat vetettek fel, mivel a komfortosabb lakások fenntartása ma már aránytalanul terheli az alacsony jövedelmű háztartásokat. Hosszú idő után ismét felmerül az igény alacsonyabb minőségű, de megfizethető lakások építése iránt. Ez megkérdőjelezi az építésügyi szabályozás eddigi alapelveit, amelyek a lakásállomány minőségének javítása érdekében nem tették lehetővé alacsony komfortfokozatú lakások építését.
- Örököltnek tekinthetők az **épületfelújításokkal** kapcsolatos problémák is. A privatizáció után létrejött lakóközösségekre hárult az elmaradt karbantartások pótlása, a munkák és finanszírozásuk megszervezése. Az elmúlt tíz év pályázati programjai elsősorban a lakótelepek felújításában hoztak látványos eredményeket, azonban egyelőre keveset tudunk a beruházások hatékonyságáról, a felújítások lakásmínőségre, fenntartási költségekre és nem utolsósorban az ott lakók életkörülményeire gyakorolt hatásáról, továbbá a társasházak működéséről és arról, hogy mennyire sikerült működőképes szervezeti hátteret teremteni a többlakásos épületek fenntartásához és működtetéséhez.
- Túlélte a rendszerváltást, majd 2009-ben átmenetileg megszűnt a magyar lakáspolitikai eszközrendszer egyik legfontosabb eleme a **lakásépítési kedvezmény**, az ún. szocpol. E kedvezmény egyszerre kívánt szociálpolitikai feladatokat megoldani és gazdaságélénkítő funkciót betölteni. Hatásai azonban vitathatóak voltak: a szociálpolitika célhoz nem volt eléggé „célzott”, hiszen csak a gyermekek számához kötötte a jogosultságot, a valóban rászoruló családoknak pedig aránytalanul drágán, őket tulajdonhoz juttatva kínált lakásmegoldást, amivel később újabb megfizethetőségi problémákat generált. Ugyanakkor torzította a piaci folyamatokat azzal, hogy alacsony lakáspiari árszínvonalú településeken is ösztönözte az új lakások építését, árfelhajtó hatású volt, nem utolsósorban pedig súlyos visszaélésekre is lehetőséget adott.
- A rendszerváltás óta eltelt évtizedek talán legfontosabb eredménye, hogy fokozatosan átalakult a lakásszektort kiszolgáló, működtető **piaci intézményrendszer**. Megjelentek a lakáspiac működését támogató pénzügyi szervezetek, szolgáltatók, közvetítők, ingatlanszakértők, mindezek következtében javult a piaci információk elérhetősége, csökkent a piacra lépők kiszolgáltatottsága. Ugyanakkor szinte teljesen kialakulatlan a lakásszektort felügyelő állami intézményrendszer. Hiányoznak a programokat követő, a visszaéléseket megnehezítő ellenőrző szervezetek, és nem készült el az elindított programok hatáselemzése sem.
- Fordulatot jelentett a lakáspiari intézmények kiépülésében a **jelzáloghitelezés** létrejötte. Új lakáspolitikai eszközként jelent meg 2001-ben az állami kiegészítő kamattámogatás, amelyet először az új, majd később a használt lakások vásárlásához is igénybe lehetett venni. A hitelezés újbóli beindulása hatalmas lendületet adott a lakáspiacnak, az évtized elejéhez képest 2004–2005-re megduplázódott a lakásépítések száma, a széles körben elérhető hitelek révén javult a lakások megfizethetősége. Az igényelt kamattámogatásokhoz kapcsolódó állami kötelezettségvállalás gyors növekedése miatt azonban 2004-re a rendszer fenntartása egyre növekvő költségvetési terhet jelentett, ami végül a rendszer újabb átalakítását kényszerítette ki. A forinthitelek támogatásának leépítése ezután a devizahitelezés felé terelte a hitelkeresletet. A 2008 után kibontakozó válságban a devizahitelek kamatainak emelkedése egyre több háztartásban okozott fizetési nehézségeket, különösen azokban, ahol a válság miatt a jövedelmek is visszaestek. A pénzügyi válság következtében a lakásépítések száma újra az évtized eleji szintre esett, a használtlakás-piac forgalma a felére csökkent. Az elmúlt években felfutó, majd válságba jutó lakáshitelezés társadalmi hatásainak széles körű felmérése – további célzott vizsgálatok hiányában – még várat magára.

FŐBB JELENSÉGEK ÉS FOLYAMATOK

A lakásállomány tulajdoni szerkezete

A saját tulajdonú lakásban lakó háztartások kiemelkedően magas aránya és a bérlakások korlátozott elérhetősége számos vonatkozásban meghatározza a magyarországi lakásviszonyokat. Összefüggésbe hozható az alacsony lakásmobilitással, a lakáspiac egyes rossz minőségű szegmenseinek konzerválódásával, de a fiatalok önállóvá válásának, első lakásuk megszerzésének nehézségeivel is.

2005-ben az akkor közel 4,2 milliós lakásállományból 3,9 millió volt lakott, ezek 93 százalékában a lakások tulajdonosai és hozzátartozói éltek. Az önkormányzati lakások aránya éppen elérte, a piaci bérlakásoké pedig minimálisan meghaladta a 3 százalékot. A piaci bérlakások számának pontos felmérését nehezíti a piaci lakáskiadáshoz kapcsolódó adóelkerülés és az ebből fakadó választói ellenállás. 2010-ben Az EU 27 tagállamában saját tulajdonú lakásban élt a háztartások 71, piaci bérlakásban a 18 és kedvezményes lakbérű lakásban a 11 százaléka. Magyarország esetében a saját tulajdonban lakók 90 százalékos aránya korántsem egyedülálló. Több volt szocialista országban is hasonló helyzet alakult ki a rendszerváltozást követően, így Szlovákiában 90, Romániában 98, Bulgáriában pedig 87 százalékos a saját tulajdonban lakó háztartások aránya. Ugyancsak magas a mutató értéke a balti államokban, míg az EU régebbi tagállamaiban általában jóval alacsonyabbak az arányok. A lakástulajdonos háztartások aránya Németországban és Ausztriában a legalacsonyabb: 53, illetve 57 százalék (lásd táblamelléklet 1. tábla).

Az önkormányzati lakásvagyon fogyása az 1990-es évek első felében lezajlott lakásprivatizáció óta egyre lassuló ütemben ugyan, de napjainkban is folytatódik, így a szociális ellátásra alkalmas lakások száma ma már alig haladja meg a 130 ezret. 2010-ben kétezer lakást adtak el az önkormányzatok, miközben mindössze 44 új bérlakást építettek.

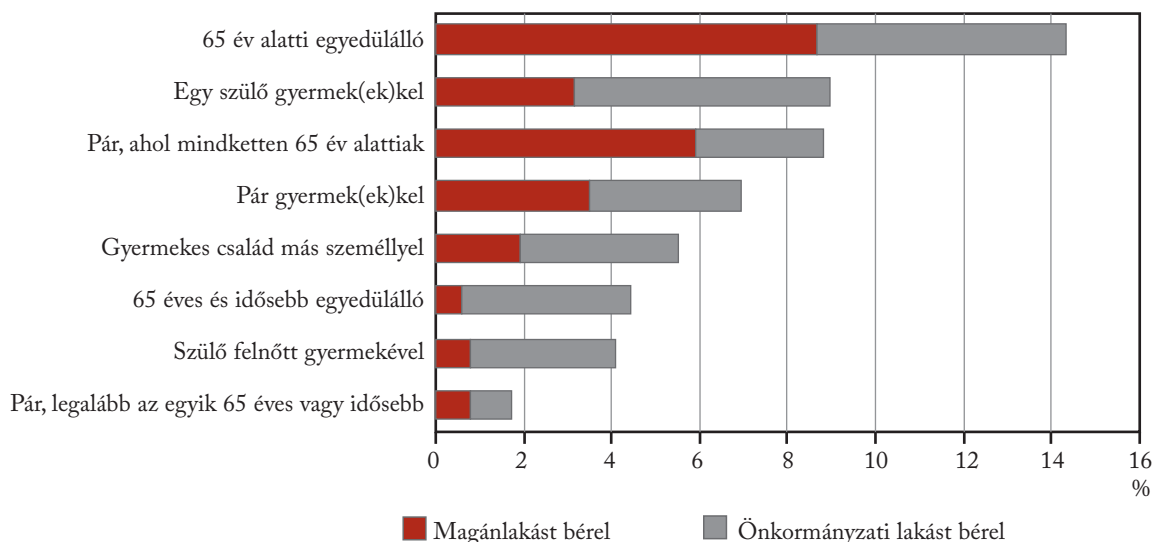
1. tábla. Az önkormányzati bérlakásállomány változása

| Év | Eladott önkormányzati lakások | Épített önkormányzati bérlakások | Önkormányzati lakásállomány |
|------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 2000 | - 13 245 | 104 | 176 501 |
| 2001 | - 11 095 | 147 | 165 611 |
| 2002 | - 6 265 | 1 196 | 161 799 |
| 2003 | - 4 148 | 1 313 | 153 674 |
| 2004 | - 3 449 | 511 | 152 208 |
| 2005 | - 4 033 | 612 | 148 306 |
| 2006 | - 3 648 | 204 | 145 121 |
| 2007 | - 2 889 | 164 | 142 510 |
| 2008 | - 3 158 | 100 | 138 451 |
| 2009 | - 2 154 | 169 | 135 681 |
| 2010 | - 1 998 | 44 | 133 234 |

Az önkormányzati bérlakások területi elhelyezkedését nagyfokú koncentráció jellemzi: a Budapesten és a nagyobb városokban 5 százalékot elérő arány a kisebb települések felé haladva folyamatosan csökken, a 10 ezer fő alatti településeken átlagosan 1 százalékos. 674 településen egyetlen bérlakás sincs. A leghátrányosabb helyzetű kistérségek településeinek ötödében nincs, további háromötödében minimális számú (tíznél kevesebb) bérlakás van, így számos, súlyos szociális feszültségekkel küzdő település egyáltalán nem tud ebben a formában ellátást nyújtani. Részben ezzel, részben pedig a meglévő bérlakások elosztási gyakorlatával (a már kiutalt lakásokban később nem vizsgálják a rászorultságot) függ össze, hogy az önkormányzati lakáshoz jutás esélye a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokban is csekély: 2010-ben a legelső jövedelmi tizedbe tartozóknak is mindössze egytizede lakott szociális bérlakásban. (2. tábla)

A bérlakásállomány mindkét szektorában jellemző a fiatal és a középkorú egyedülálló nagy aránya: ők bérlik a magánlakások harmadát és az önkormányzati lakások ötödét. Az önkormányzati lakást bérlők hányada az egyedülálló szülők körében a legmagasabb (8%). A gyermekes családok körében átlagos a bérlakáshasználat, és e tekintetben a többgyermekeseknél sincs számottevő különbség.

1. ábra. A bérlakásban élők aránya egyes kiemelt háztartástípusokban, 2010



Forrás: HKÉF 2011, saját számítás.

2. tábla. A háztartások lakáshasználata az egy főre jutó nettó jövedelem szerinti decilisek szerint, 2010

| Decilis | Tulajdonos és rokona | Magánlakást bérel | Önkormányzati lakást bérel | Egyéb |
|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------------|------------|
| 1. | 83,4 | 3,0 | 11,0 | 2,6 |
| 2. | 88,2 | 4,4 | 5,5 | 1,8 |
| 3. | 91,0 | 3,9 | 4,4 | 0,7 |
| 4. | 92,2 | 3,4 | 3,1 | 1,3 |
| 5. | 93,7 | 2,9 | 2,6 | 0,7 |
| 6. | 94,2 | 3,1 | 2,0 | 0,7 |
| 7. | 93,2 | 2,3 | 3,6 | 0,9 |
| 8. | 93,5 | 2,2 | 2,8 | 1,5 |
| 9. | 92,9 | 3,0 | 3,0 | 1,1 |
| 10. | 89,5 | 6,9 | 2,2 | 1,5 |
| Összesen | 91,6 | 3,6 | 3,6 | 1,2 |

Forrás: HKÉF 2011, saját számítás.

Önkormányzati lakásgazdálkodás

Az önkormányzati lakásokat fenntartó települések egészen 2008-ig a lakbérbevételeiket meghaladó összeget fordítottak a lakóépület-állomány karbantartására. Azóta ez az arány a vidéki városokban megfordult: 2010-ben a 8,5 milliárd forintot

elérő lakbérbevételekből már csak 5,7 milliárd jutott lakóház-karbantartásra. A budapesti önkormányzatok továbbra is nettó ráfordítók, náluk a 6,1 milliárdos bevétellel szemben 7,3 milliárd forint kiadás áll.

A bérlakásállomány fenntartásának mára egyik legsúlyosabb problémája a bérlők felhalmozódó lakbérhátraléka lett. A lakbérhátralékok összesített állománya 2000 óta folyamatosan növekedett, de ez a növekedés 2008-ban felgyorsult, és 2009-ben már az 5 milliárd forintot is átlépte. 2010 végén összesen 5,4 milliárd forint lakbérrel tartoztak a lakók. Ez az összes fizetendő lakbér több mint egynegyede (a befizetett lakberek összege 15 milliárd forint) volt. Bár a nem fizető bérlők kilakoltatása csak a végső eszköz az önkormányzatok kezében, az elmúlt években egyre gyakrabban alkalmazták, így 2009-re megközelítette a hétszázat a hátralékok miatt kilakoltatott háztartások száma. 2010-ben a kilakoltatási moratórium következtében ritkultak ezek az eljárások: 479 önkormányzati lakásból lakoltatták ki a lakókat, közülük 395-ből hátralékok, 55-ből pedig illegális lakásfoglalás miatt. A kilakoltatási moratórium 2011 tavaszán megszűnt az önkormányzati lakások esetében.

3. tábla. Az önkormányzati lakásgazdálkodás főbb adatai

| Év | Éves lakbérbevétel, milliárd forint | Tárgyévi lakbérhátralék, milliárd forint | Kilakoltatások száma | Ebből hátralékok miatt |
|------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 2001 | 7 | 2,4 | 505 | 373 |
| 2002 | 7 | 2,6 | 534 | 337 |
| 2003 | 9 | 2,8 | 515 | 385 |
| 2004 | 10 | 3,0 | 625 | 416 |
| 2005 | 11 | 3,5 | 674 | 470 |
| 2006 | 12 | 3,4 | 650 | 451 |
| 2007 | 13 | 3,5 | 651 | 472 |
| 2008 | 14 | 4,3 | 728 | 583 |
| 2009 | 15 | 5,3 | 747 | 667 |
| 2010 | 15 | 5,4 | 479 | 395 |

Az önkormányzati lakbérek szintje az elmúlt években a piaci lakbéréknél gyorsabban emelkedett, így a piaci lakbérek 2003-ban mért 6–7-szeres árkülönbsége mára alig háromszorosára csökkent. Budapesten ugyanakkor az 1140 forint/m²-es piaci lakbér közel ötszöröse az önkormányzati átlagnak (250 forint/m²). (A piaci lakbérek szintjét a 2009-ben megkérdezett városi lakók által becsült piaci lakbérek alapján számítottuk.) A lakbérek egyébként jelentős területi eltéréseket mutatnak, Észak-Alföldön és Nyugat-Magyarországon az átlagos városi önkormányzati lakbér 300 forint/m² fölött van, ami több mint fele (57, illetve 59 százaléka) a helyi piaci lakbérszintnek.

4. tábla. Városi önkormányzati és piaci lakbérek régiók szerint

| Régió | (forint/m ²) | |
|--------------------|--------------------------|--------------|
| | Önkormányzati | Magánbérleti |
| | lakásokban | |
| Közép-Magyarország | 260 | 1 038 |
| Közép-Dunántúl | 229 | 658 |
| Nyugat-Dunántúl | 361 | 639 |
| Dél-Dunántúl | 175 | 569 |
| Észak-Magyarország | 261 | 521 |
| Észak-Alföld | 305 | 520 |
| Dél-Alföld | 213 | 485 |
| Összesen | 262 | 736 |
| Ebből: Budapest | 247 | 1 144 |

A lakásszektor mennyiségi és minőségi mutatói

2010-ben a mintegy 3,8 millió magyar háztartás 4,3 millió lakására átlagosan 2,6 szoba, száz lakásra pedig 231 fő jutott, és a száz szobára jutó lakosok száma 100 alatt volt (89). 2010-ben a lakott lakásokban a szobák és a személyek száma lényegében azonos volt, és ezzel a legmagasabb laksűrűségű európai országok közé tartoztunk a volt szocialista országok többségével együtt (Románia, Bulgária, Lengyelország és Szlovákia, valamint a balti államok). Európában ezekben az országokban mindenütt 100 körüli, az EU 27 tagállamában ezzel szemben átlagosan mindössze 63 a száz szobára jutó lakók száma.

5. tábla. A lakásállomány és a laksűrűség alakulása

| Év | Lakások száma | Száz lakásra jutó lakos | Száz szobára jutó lakos |
|------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 2001 | 4 064 653 | 251 | 98 |
| 2002 | 4 077 410 | 250 | 98 |
| 2003 | 4 104 019 | 247 | 96 |
| 2004 | 4 133 975 | 245 | 95 |
| 2005 | 4 172 787 | 242 | 94 |
| 2006 | 4 209 472 | 239 | 93 |
| 2007 | 4 238 452 | 237 | 92 |
| 2008 | 4 270 497 | 235 | 91 |
| 2009 | 4 302 827 | 233 | 90 |
| 2010 | 4 330 681 | 231 | 89 |

A lakások 62 százaléka családi házban, a többlakásos épületek lakásainak nagyobb része lakótelepeken (21%), illetve városias beépítésű vagy zöldövezeti területeken található (11, illetve 4%).

Az átlagos lakásméret 79 m², a családi házakban 93, a többlakásos épületekben 57 m². A családi házakban nagyobb arányban élnek gyermekes családok (68%), de a tágasabb lakás a többgenerációs együttélési formáknak is kedvez: gyakoribb az együttlakás további háztartástagokkal (jellemzően felmenő rokonokkal) és a már felnőtt gyermekekkel is. A többgenerációs háztartások 75, illetve 73 százaléka lakik családi házban. A társasházi laká-

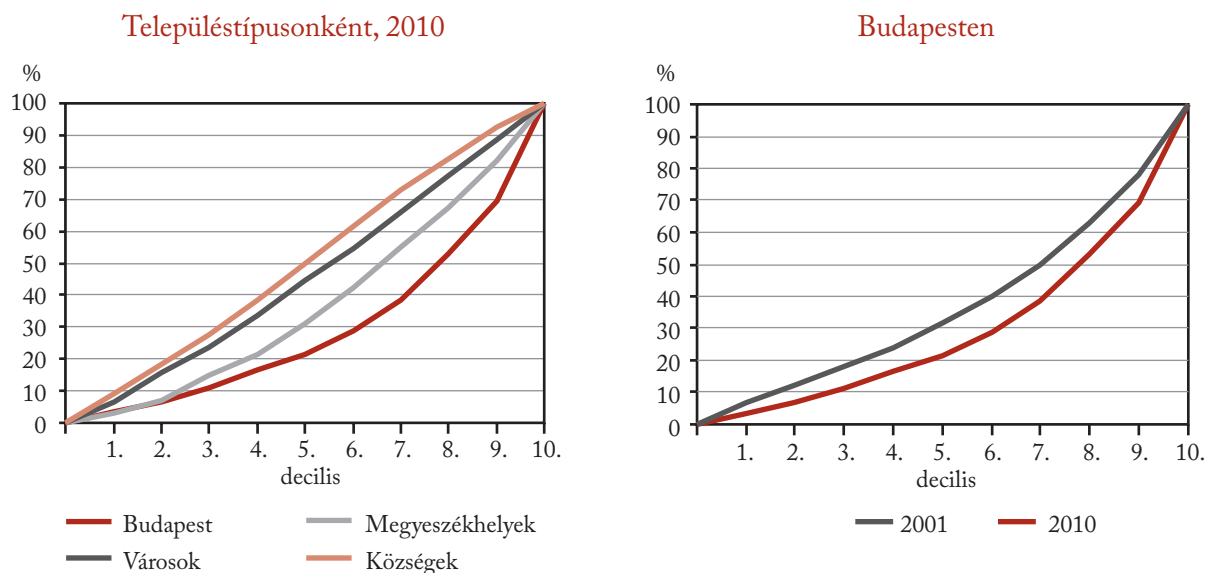
sokban ezzel szemben felülreprezentáltak az egyedül élők. A 65 évesnél fiatalabb egyedülállók 27, az annál idősebbek 22 százaléka lakik társasházi lakásban (a teljes népességre a 15 százalékos arány jellemző). Az összes lakás 21 százalékát kitevő lakótelepi lakásállományban kiugróan magas a fiatal, a középkorú egyedülállók és az egyszülős családok aránya (30, illetve 31%).

A lakások összes alapterületének eloszlása a háztartási jövedelmek függvényében egyre növekvő egyenlőtlenségeket mutat felfelé haladva a települési hierarchiában. Az eloszlás egyenlőtlenségeit kifejező Lorenz-görbe a községekben és a kisebb városokban egyenletes eloszlásra utal, ugyanakkor a megyeszékhelyeken számottevő, Budapesten már erőteljes az eltérés az egyenletes eloszlást mutató átlótól. A budapesti lakások összes alapterületének 30 százalékában a háztartások legmagasabb jövedelmű 10 százaléka lakik. A kisebb településeken ezzel szemben a lakásnagyság nem függ a háztartás aktuális jövedelmi helyzetétől. Az összes lakásterület eloszlásának jövedelem szerinti egyenlőtlensége korábban Budapesten is kisebb volt:

2001-ben a 10. jövedelmi decilis háztartásai még csak a lakás-alapterület 22 százalékát birtokolták. Ennél korábbi vizsgálatok eredményei azt mutatták, hogy mivel a lakástulajdon általában hosszabb távú felhalmozás eredménye, viszonylag csekély kapcsolat volt a háztartások jövedelmi és lakáspiaci pozíciója között. A lakáshitelezés elmúlt tíz évben lezajlott kibővülésének hatására azonban a megszerzhető lakás értéke (nagysága) és a háztartások aktuális jövedelme közötti kapcsolat szorosabb lett, vagyis a lakáshitelezés kibővülése végső soron a lakásviszonyok jövedelem szerinti egyenlőtlenségeit fokozta, és ez a hatás a magasabb árszínvonalú budapesti ingatlanpiacon érvényesült a legerőteljesebben. (2. ábra)

A lakások minőségi mutatói – az elmúlt két évtized kiterjedt közműfejlesztései ellenére – nem egyértelműen kedvezőek: a 2005. évi mikrocenzus eredményei szerint a lakások mintegy 13 százaléka nem felel meg a legelemibb minőségi követelményeknek sem, például nincs WC, fürdőszoba, vagy az épület alapozás nélküli. Ezekben az ún. substandard lakásokban él a magyar népesség több mint 11 százaléka.

2. ábra. A kumulált lakás-alapterület eloszlása jövedelmi decilisek között

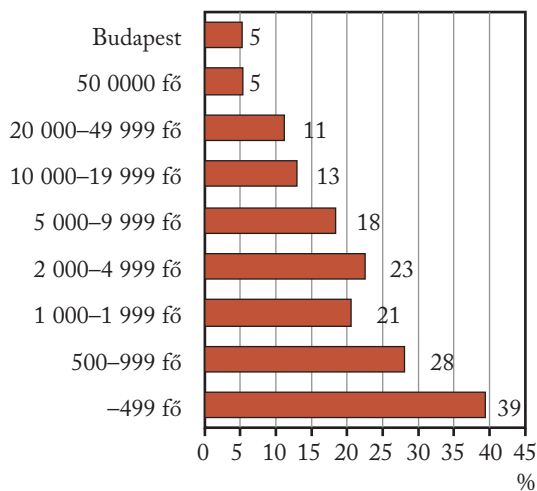


Forrás: HKF2002, HKÉF2011; saját számítás.

Definíciónk szerint substandard az a lakás, ahol a következők közül valamelyik feltétel előfordul: a lakásban nincs WC, nincs fürdőszoba, csatornázatlan, a lakás alapozás nélküli, vályog falú épületben van.

Substandard lakások a nagyvárosokban is vannak, arányuk itt is meghaladja az 5 százalékot, azonban e lakások aránya alapvetően a kistelepüléseken és az elmaradott térségekben magas. Az 500 főnél kisebb településeken közel 39, az ennél nagyobb, de az 1000 fő alatti településeken is 28 százalékos az elfogadhatatlan minőségű lakások aránya. A halmozottan hátrányos kistérségekben substandard a lakások 27 százaléka.

3. ábra. A substandard lakások aránya településnagyság szerint, 2005



Forrás: Mikrocenzus, 2005.

A substandard lakások lakóinak 40 százaléka egyedülálló, főleg, de nem kizárólag idős ember (16 százalékuuk 65 év alatti). Mellettük az olyan háztartá-

sok laknak gyakrabban substandard lakásokban, ahol három vagy annál több gyermeket nevelnek és a családdal további személyek is élnek (23%). Ezek a családok szociális lakásellátás hiányában kényszerülnek olcsó, de elfogadhatatlan minőségű lakásokba.

Más természetű a minőségi probléma az összkomfortos, de rossz energiahatékonyságú lakásokkal, amelyek fenntartási költségei a tulajdonosok mellett a lakástámogatásokat nyújtó önkormányzatokat és a költségvetést is terhelik. Elsősorban kiemelendő az 580 ezer lakótelepi panellakás és a 160 ezer öntött betonból, közép- vagy nagyblokkból épült lakás, ahol az elavult fűtési rendszerek és az épületek rossz minősége egyaránt növelik a fűtési kiadásokat. E lakások energiahatékony felújítását több pályázati program ösztönözte az elmúlt években, amelyek hatására 2001 óta közel 300 ezer lakást újítottak fel. (Ez a sikeres pályázatokban részt vevő lakások száma, vagyis tartalmazhat bizonyos mértékű halmozódást.) Mivel egyelőre csak a pályázati dokumentációk adatai ismertek, további felmérések szükségesek ahhoz, hogy a felújítások lakáspiaci hatásait és a felújított lakásokban lakók körülményeire és kiadásaira gyakorolt hatásait feltárjuk. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a sikeres pályázatok által érintett lakások száma több városban megközelíti a teljes lakótelepi lakásszámot (Székesfehérvár, Dunaújváros, Kaposvár), vagy legalább annak a felét meghaladja (Pécs, Szeged, Nyíregyháza, Veszprém Győr, Kecskemét és Eger).

6. tábla. Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása céljából meghirdetett pályázatok összesített adatai

| Év | Állami kötelezettségvállalás, milliárd forint | Érintett lakások | Egy lakásra jutó becsült ráfordítás, ezer forint | Egy lakásra jutó költségvetési támogatási összeg, ezer forint |
|------|-----------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 2001 | 0,1 | 1 595 | 222 | 74 |
| 2002 | 1,4 | 14 778 | 285 | 95 |
| 2003 | 1,9 | 14 282 | 408 | 136 |
| 2004 | 1,1 | 5 770 | 564 | 188 |
| 2005 | 5,5 | 32 094 | 513 | 171 |
| 2006 | 10,4 | 53 933 | 579 | 193 |
| 2007 | 13,1 | 59 134 | 663 | 221 |
| 2008 | 4,2 | 13 317 | 948 | 316 |
| 2009 | 52,0 | 100 220 | 1557 | 519 |

Forrás: Nemzetgazdasági Minisztérium kimutatásai, saját számítás.

A pályázatok segítségével általában nyílászáró-cseréket, a homlokzatok és a födémek hőszigetelését és gépészeti felújításokat végeztek a lakásokban. A kilenc év alatt a programokhoz kapcsolódó állami kötelezettségvállalás közel 90 milliárd forint volt, amihez hasonló nagyságú önkormányzati és ugyanekkora lakossági erőforrás társult. Az egy lakásra jutó összes kiadás 900 ezer forintra becsülhető. A becsült ráfordítás az évek során jelentősen, az építőipari árindexet meghaladó mértékben emelkedett, ennek alapján megállapíthatjuk, hogy az utóbbi években nagyobb volumenű felújításokra került sor a pályázatokon sikerrel részt vett épületekben. (6. tábla)

A lakásfenntartás költségei

2001 óta a háztartási energia ára az általános fogyasztóiár-indexet jelentősen meghaladó mértékben, 236 százalékkal emelkedett (a reál-árnövekedés mértéke 148 százalékos). A gáz fogyasztói árának növekedése a vizsgált időszakban még nagyobb mértékű, több mint háromszoros volt. 2001 óta egy átlagos lakás havi fenntartási költsége 18 300 forintról 42 600 forintra emelkedett.

Az eltérő lakásméretnek ellenére a különböző épületekben alig különbözik az egy lakásra jutó havi kiadás: a családi házakban 42, a nem lakótelepi társasházi épületekben 46, a lakótelepeken pedig 43 ezer forint. Éppen ezért a fajlagos fenntartási

költség viszont már nagy eltéréseket mutat, a családi házakban 480, a társasházi lakásokban 850, a lakótelepeken 800 forint/m² havonta.

A háztartási jövedelmek emelkedése 2006-ig még többé-kevésbé ellensúlyozta a költségek növekedését, a 2007-ben bekövetkező 32, majd 2008-ban a további 20 százalékos gázáremelkedés következtében azonban már növekedni kezdett, és 2010-re meghaladta a 24 százalékot a háztartások jövedelmének rezsiköltségre fordított hányada. (7. tábla)

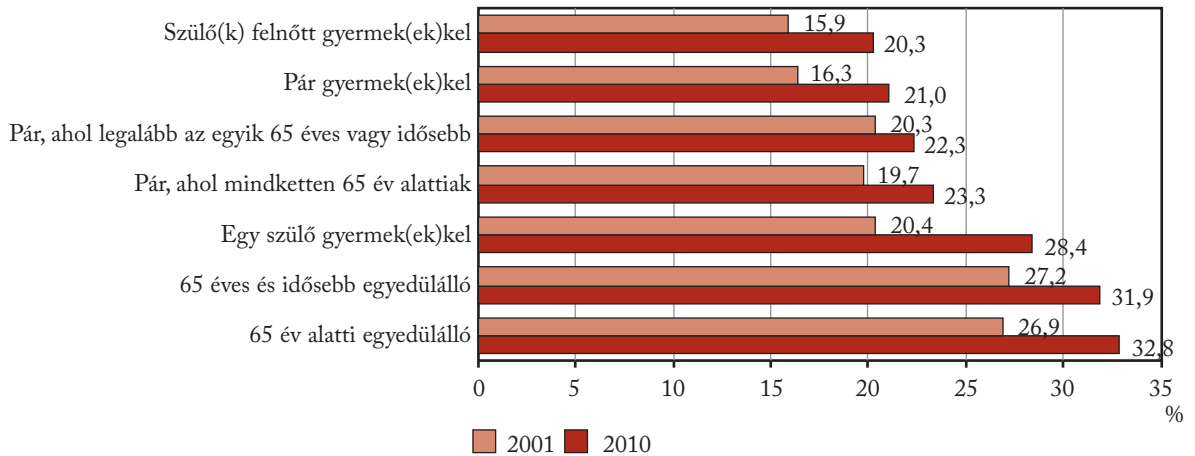
2001-ben a háztartások 10, 2010-ben már 19 százaléka költötte jövedelmének több mint egyharmadát lakásfenntartásra. Az egyharmadot közelíti és ezzel a legmagasabb arányú a fiatal- és középkorú egyedülállók átlagos ráfordítása (32,7%), esetükben a havi kiadás összege 35 ezer forint. Az idős egyedülállók lakásköltsége – a kisebb lakásbérleti arány és az rosszabb komfortosság következtében – ennél alacsonyabb (30 ezer forint), ez azonban így is eléri jövedelmek 31,9 százalékát. Ugyancsak magas, átlagosan 28,4 százalékos az egyszülős családok átlagos lakáskiadási hányada. Esetükben a lakásköltségeket az is emeli, hogy ők nagyobb arányban élnek lakótelepeken, ahol a fogyasztás korlátozása (például a fűtés szabályozása) nehezen vagy egyáltalán nem oldható meg. 2001 óta egyébként éppen az egyedülálló szülők kiadásai emelkedtek a leggyorsabban, ugyanis kiadásuk aránya 2001-ben még az átlagos szint közelében volt (20,4%).

7. tábla. A lakásfenntartási kiadások alakulásának főbb mutatói

| Év | A háztartási energia | Ebből: gáz | A háztartási jövedelem lakásfenntartásra fordított hányada, % | Átlagos havi lakásfenntartási kiadás, forint |
|------|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| | fogyasztóiár-indexe, 2001=100,0% | | | |
| 2001 | 100,0 | 100,0 | 19,6 | 18 252 |
| 2002 | 105,5 | 105,4 | 18,7 | 20 284 |
| 2003 | 113,2 | 111,3 | 19,5 | 22 811 |
| 2004 | 129,2 | 123,2 | 19,7 | 26 703 |
| 2005 | 137,2 | 131,7 | 19,1 | 27 932 |
| 2006 | 145,9 | 147,0 | 19,3 | 29 920 |
| 2007 | 181,9 | 193,3 | 20,5 | 33 123 |
| 2008 | 204,9 | 231,8 | 21,9 | 37 517 |
| 2009 | 221,8 | 253,5 | 23,5 | 39 760 |
| 2010 | 235,7 | 280,4 | 24,3 | 42 561 |

Forrás: Stadat, HKF, HKÉF, saját számítás.

4. ábra. A lakásfenntartási kiadások aránya a háztartás jövedelméből egyes kiemelt háztartástípusokban



Forrás: HKF 2002, HKÉF 2011; saját számítás.

A nagyobb létszámú háztartásokban a lakáskiadások aránya kedvezőbb, ugyanakkor a havi kiadás magasabb: a gyermekes párok átlagosan 48 100 forintot költenek lakásra, ez összes jövedelmük 21 százaléka. (4. ábra)

A 2010. évet vizsgáló háztartási-költségvetési felvétel azon kérdésére, hogy mekkora terhet jelentenek a háztartásnak a lakásfenntartás költségei, leginkább az egyedülálló szülők adták a „nagyon megterhelő” választ (61, a többgyermekes egyedülállók ennél is többen, 69 százalékban). Összességében a háztartások 40 százaléka tartotta „nagyon megterhelőnek” és 53 százaléka „időnként megterhelőnek” a lakásfenntartási kiadásokat. Mindössze 7 százaléka nyilatkozott úgy, hogy egyáltalán nem okoz gondot ez a kiadás. Az egyedülállók, akiknek kiadás/jövedelem aránya szintén magas, nem tartották az átlagnál nagyobb mértékben megterhelőnek ezt a helyzetet, ami a gyermekes háztartások alapvetően eltérő kiadási szerkezetével magyarázható. A problémát jelző háztartások aránya a többgyermekeseknél megugrik, ha pedig három vagy annál több gyermek van, már a házaspáros családokban is jelentősek a fizetési nehézségek. A szubjektív helyzetértékelést alátámasztja, hogy az egyedülálló szülőkkel fordul elő a leggyakrabban a közüzemi számlák késedelmes befizetése (33%), de ez az arány valamennyi gyermekes háztartástípusban nagyobb az átlagnál. Legpontosabban az idősek

fizették számláikat: az egyedülállók 93, a házaspárok 95 százaléka egyszer sem késett a befizetéssel. Összességében a háztartások közel egyötödével (18,9%) megtörtént, hogy legalább egyszer késtek valamilyen közüzemi számla kifizetésével.

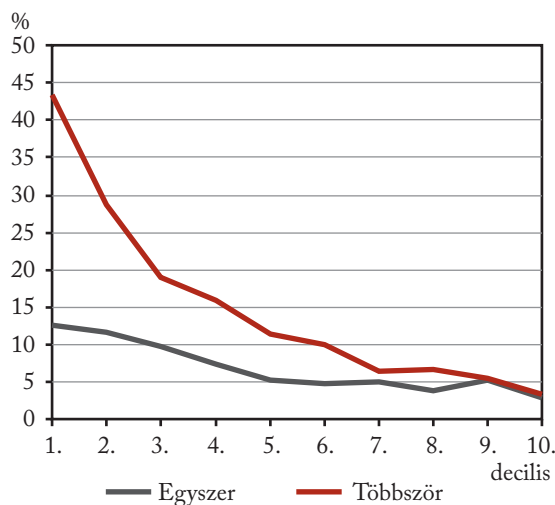
8. tábla. A közműszámlák késedelmes befizetésének előfordulása, 2010

| Háztartástípus | Nem fordult elő | Egyszer | Többször |
|--------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------|
| 65 év alatti egyedülálló | 77,5 | 7,5 | 12,8 |
| 65 éves és idősebb egyedülálló | 92,8 | 2,3 | 4,2 |
| Pár, ahol mindketten 65 év alattiak | 84,0 | 5,6 | 9,2 |
| Pár, ahol legalább az egyik 65 éves vagy idősebb | 95,2 | 2,1 | 2,3 |
| Pár gyermekkel | 73,2 | 8,2 | 17,5 |
| Egy szülő gyermekkel | 65,4 | 9,8 | 23,2 |
| Gyermekes család más személlyel | 67,3 | 8,6 | 23,2 |
| Szülő felnőtt gyermekével | 83,1 | 5,7 | 10,4 |
| Egyéb együttélési forma | 81,6 | 5,0 | 12,3 |
| Összesen | 80,0 | 6,2 | 12,7 |

Forrás: HKÉF 2011, saját számítás.

Míg a közműszámlák befizetésének egyszeri elmaradása kevésbé függ a jövedelemtől, a többszöri késedelmes fizetés már egyértelműen az alacsony jövedelmekhez köthető: a többszörösen hátralékosok aránya az egy főre jutó jövedelem legalsó decilisében 43, a másodikban 29 százalékos.

5. ábra. A késedelmes fizetők aránya jövedelmi decilisek szerint, 2010



Forrás: HKÉF 2011.

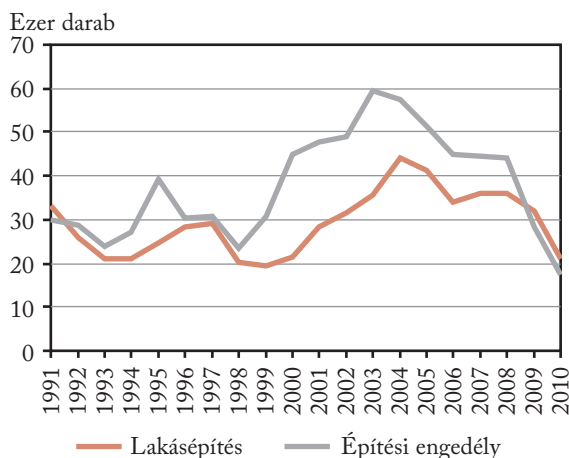
Lakásberuházások

A lakásépítések száma az elmúlt években érzékenyen reagált a gazdasági válságra és a lakáspolitikai irányváltásokra. A rendszerváltás utáni időszak mélypontját jelentő 1990-es évek végén évi 19–21 ezer lakás épült. A 2001-ben bevezetett hiteltámogatások hatására ezután erőteljes fellendülés következett, 2004-ben és 2005-ben 40 ezernél is több lakás épült. 2008 végétől a válság és a devizahitelek drágulása, valamint 2009-ben a lakásépítési kedvezmény (az ún. szocpol) megszűnése miatt újra a mélypont közelébe került a lakásépítés. Előbb a kiadott építési engedélyk száma csökkent jelentős mértékben, majd 2009 második felétől a befejezett építkezéseké is. 2010-ben már újra csak 21 ezer lakás épült. A szektorban uralkodó pesszimizmust jelzi, hogy az utóbbi két évben az építési engedélyk száma még az épített lakásokénál is alacsonyabb volt, vagyis egyelőre a piaci szereplők sem látják a fellendülés jeleit, és el sem indítják az engedélyezési eljárásokat. (6. ábra)

A lakásépítésekben a rendszerváltásig meghatározó volt a házilagos kivitelezés, azóta viszont alapvető szerkezeti átalakulás következett be, amelynek során folyamatosan nőtt a profi kivitelezők részesedése. 2010-ben a lakások többségét gazdasági vállalkozások (62%), illetve egyéni

vállalkozások építették, a házilagos kivitelezés részesedése 11 százalékos volt. 2000-ben ez utóbbi arány még 50, 2005-ben pedig 27 százalék volt.

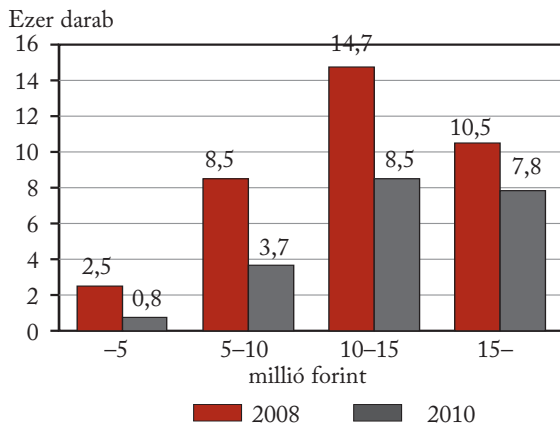
6. ábra. A lakásépítések és a lakásépítési engedélyk száma



2010-ben az építések visszaesése annál súlyosabb volt, minél alacsonyabb az adott területek lakáspiari árszínvonala. Ebben – a már említett piacosság és a beruházói szemlélet térnyerése mellett – az is szerepet játszott, hogy 2009-ben megszűnt a lakásépítési támogatás (ún. szocpol), ami korábban a rossz piaci pozíciójú területeken is ösztönözte az újlakás-építést. 2008-ban a lakások 29 százaléka épült olyan településen vagy budapesti kerületben, ahol a használt lakások átlagos ára 15 millió forint felett volt. 2010-ben ez az arány már 38 százalékos (az összehasonlíthatóság kedvéért a településeket egységesen a 2008 és a 2010 között eladott lakások átlagára alapján soroltuk be a kategóriákba). (7. ábra)

A lakásépítések térbeli szerkezetét a koncentráció jellemzi. Tíz év alatt 16-ról 30 százalékra emelkedett Budapest részesedése, ugyanekkor a budapesti agglomerációban épült lakások aránya is nőtt, 15-ről 19 százalékra. 2010-ben már minden második lakás Budapesten és környékén épült. A budapesti agglomerációban a lakásberuházások ugrásszerű népességnövekedéssel jártak együtt: az elmúlt tíz év alatt a lakosság szám egyötödével, 140 ezer fővel nőtt. Főként ezzel magyarázható, hogy az ezer főre jutó építések száma eközben 6,3-ról 4,9-re esett vissza, ez azonban még így is több mint kétszerese az országos átlagnak (2,1 lakás/ezer fő).

7. ábra. Az épített lakások száma a település ingatlanpiaci átlagára szerint



2010-ben emellett már csak alig néhány vidéki nagyvárosban, elsősorban Győrben és Szegeden jelzett ez a fajlagos mutató magasabb lakáspiaci aktivitást (5, illetve 3,5 lakás/ezer fő).

Nem érintette a területi átrendeződés a balatoni agglomerációs térséget, az ott épített lakások aránya lényegében azonos, 5 százalék körüli mind 2001-ben, mind pedig 2010-ben.

Lakáspiac

A lakásfinanszírozás válsága a használt lakások piacát is súlyosan érintette, a 2008-ban bekövetkezett fordulat óta estek a lakásárak, és jelentősen csökkent a lakáspiaci forgalom. A lakástranzakciók száma a 2007-ben megfigyelt 190 ezerről 2008-ban 150 ezerre csökkent, 2009-ben és 2010-ben pedig már csak 90 ezer körül alakult.

A használt lakások árindexe 2008-ban még emelkedett, utána 2009-ben erőteljesen, 2010-ben már mérséklődően estek az árak. 2010-ben a lakások ára 5,1, reálértéke 18,2 százalékkal maradt el a 2007. évitől.

9. tábla. A használt lakások éves árváltozása

| Év | Nominális árindex | Reálárindex |
|------|-------------------|-------------|
| 2007 | 100,0 | 100,0 |
| 2008 | 102,1 | 96,3 |
| 2009 | 96,3 | 87,1 |
| 2010 | 94,9 | 81,8 |

Az új lakások árcsökkenése – a használtlakás-piacon megindult áresést kis késéssel követve – 2010-ben gyorsult fel, és 2010-ben már az új lakások ára is alacsonyabb, mint 2007-ben (5,1 százalékkal). Az árcsökkenést az újlakás-eladások súlyos visszaesése kísérte: 2008-ban még 14 ezer, 2009-ben már csak 8 ezer, 2010-ben pedig mindössze 5 ezer új lakás eladását regisztrálták az illetékkiszabási eljárásokban.

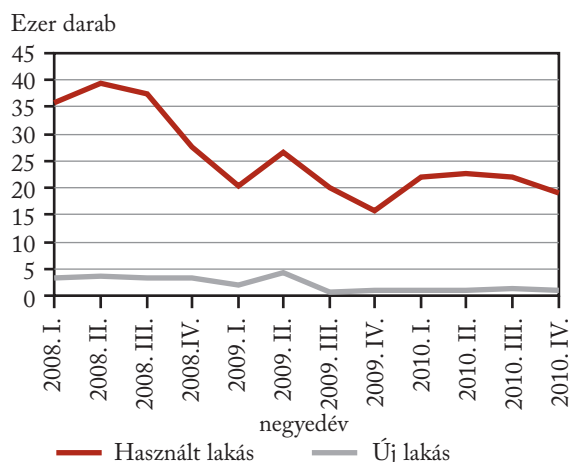
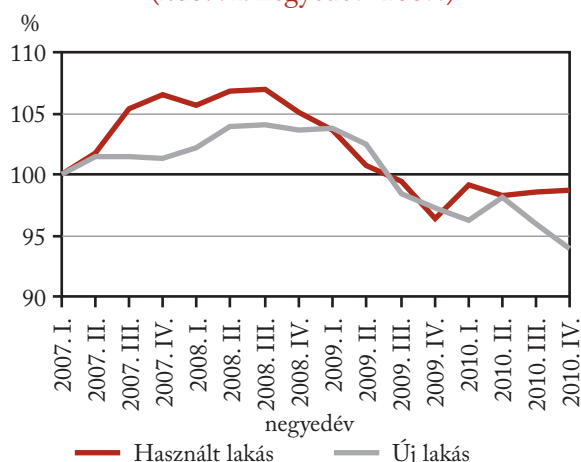
A lakáspiaci tranzakciók száma érzékenyen reagál a gazdasági környezet és a szabályozók változásaira. Az utóbbira példa a lakásépítési kedvezmény, az ún. szocpol megszűnése, ami 2009 második negyedévében – amikor utoljára lehetett igényelni – átmenetileg a használt és az új lakások forgalmát is megemelte. Ezután egy 2010 eleji illetékszabályváltozás hozott még említésre érdemes élénkülést. A nagyobb értékű lakások illetékének mérséklése ugyanis átmenetileg átrendezte a forgalomba kerülő használt lakások minőségi összetételét, és ennek következtében 2010 első negyedévében a teljes átlagár 23 százalékkal meghaladta a megelőző negyedévit, de az intézkedés hatása a használtlakás-forgalom emelkedésében és az árak kismértékű tiszta emelkedésében is kimutatható volt. (8. ábra)

A ténylegesen forgalomba került lakások átlagos ára a megfigyelés kezdete (2007) óta 11,5 millió forintról 10,6 millió forintra csökkent. Budapesten 2010-ben átlagosan közel 15 millió forintért kelt el egy használt lakás, míg a városokban az átlagár va-

Módszertani megjegyzés: A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárásban rögzített adatokon alapul. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) negyedévente adja át a KSH-nak a magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó adásvételek adatait, köztük a lakások eladási árát, valamint a legfontosabb területi-minőségi jellemzőit. Az összetételhatástól független tiszta árváltozás indexeinek kiszámítása loglineáris regressziós modellel történik. A modellben felhasznált legfontosabb adatok: a lakások alapterülete, az épület jellege, a település (Budapesten kerület) és a település különböző földrajzi, közigazgatási és jövedelmi mutatói. Az új lakások elkülönítését az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján a NAV végzi.

8. ábra. Az eladott lakások számának és a lakáspiaci árak alakulása

Az eladott lakások száma

A lakáspiaci árak tiszta árváltozása
(2007. I. negyedév=100%)

lamivel 10 millió forint alatt volt. Az árcsökkenés a hátrányos helyzetű kistérségekben ennél nagyobb mértékű volt, ott már csak 3,4 millió forint volt az átlagár. A csökkenő árak mellett a hátrányos helyzetű térségeket fokozottan sújtja az ingatlanpiaci forgalom visszaesése is. 2008-tól 2010-ig az eladott használt lakások száma átlagosan 39, a leghátrányosabb helyzetű térségekben viszont 48 százalékkal esett vissza.

10. tábla. Egy használt lakás átlagos ára régió és településtípus szerint

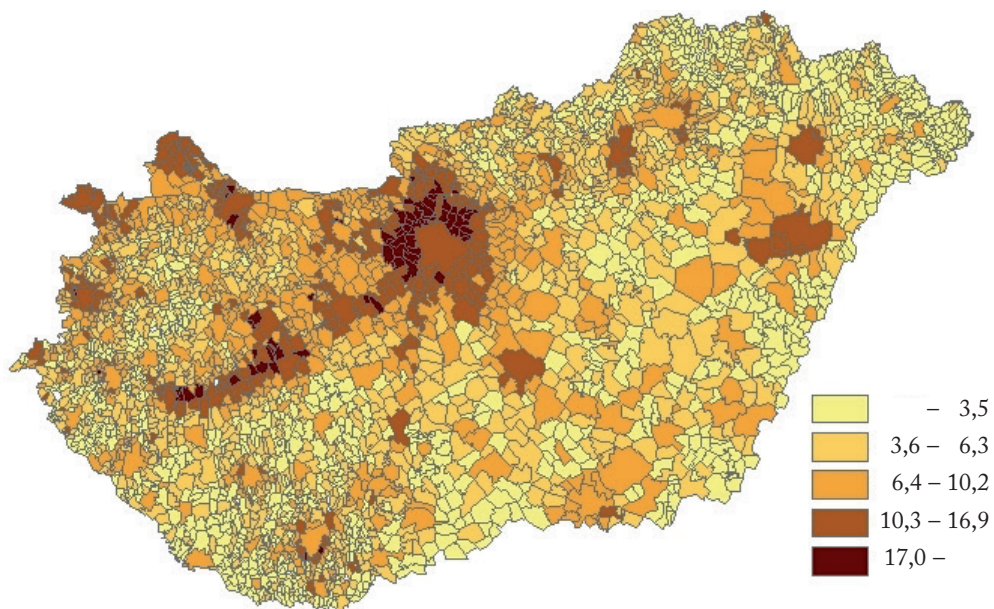
| Településtípus | (millió forint) | | | |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Budapest | 16,0 | 15,6 | 15,0 | 14,9 |
| Megyeszékhelyek | 10,4 | 10,5 | 10,1 | 9,9 |
| Városok | 9,6 | 9,9 | 9,3 | 9,8 |
| Községek | 7,4 | 6,8 | 5,9 | 6,5 |
| Összesen | 11,5 | 10,7 | 10,1 | 10,6 |
| Ebből: | | | | |
| a leghátrányosabb helyzetű kistérségekben | 4,8 | 4,3 | 3,7 | 3,4 |

A lakáspiaci árszínvonal és a háztartási jövedelmek összevetése a lakások megfizethetőségének legegyszerűbb mutatószámára. Az átlagos lakáspiaci ár és az éves átlagos háztartási jövedelem hányadosa megmutatja, hány év jövedelméből vásárolható meg egy átlagos használt lakás. A mutató eddig ismert értéke 2003-ban volt a legmagasabb, ekkor egy háztartás több mint hatévi keresete (6,2) kellett az átlagos lakásár megfizetéséhez. Az azóta eltelt években a mutató értéke csökkent, a reál-lakásárak esése miatt 2010-ben már csak 4,2 volt.¹⁾

A lakáspiaci árak településenkénti színvonala meglehetősen szoros összefüggésben van a településen keletkező jövedelmek szintjével (a két tényező korrelációs együtthatója 0,74). Az összefüggés kevésbé érvényesül az olyan területeken, ahol a településen kívül keletkező jövedelmeknek nagyobb hatása van az ingatlanárak alakulására, ilyenek például az üdülőterületek vagy bizonyos agglomerációs körzetek.

¹⁾ A lakásárak megfizethetőségének bonyolultabb mutatói az elérhető lakáshiteleket is számításba veszik. A megfizethető lakások aránya, ami az átlagos jövedelemmel igénybe vehető hiteleket, valamint a piacra kerülő lakások ár szerinti closzását is figyelembe veszi, az 1990-es évekre jellemző 10–15 százalékos arányról 2007-re 50 százalék fölé emelkedett, alapvetően a hitelezés bővülésének hatására. A mutatókról bővebben lásd Hegedűs József–Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. Közgazdasági Szemle, LI. évf., 2004. március (193–217. o.)

**9. ábra. A települések ingatlanpiaci árszínvona
a 2008–2010 között eladott használt lakások átlagos ára, millió forint**



Forrás: KSH lakásár-adatbázis, saját számítás.

A lakáspiaci árszínvonal kiemelkedően magas a budapesti agglomeráció északi és nyugati területein, valamint egyes Balaton-parti településeken, ezeket a nyugati határszél néhány nagyobb városa követi.

Ugyanakkor Budapesten és Pest megyén kívül az ország valamennyi régiójában vannak leszakadó települések, ahol a lakáspiaci árszínvonal az elmúlt években rendkívül alacsony, 3,5 millió forint alatti volt.

KÖZELKÉP

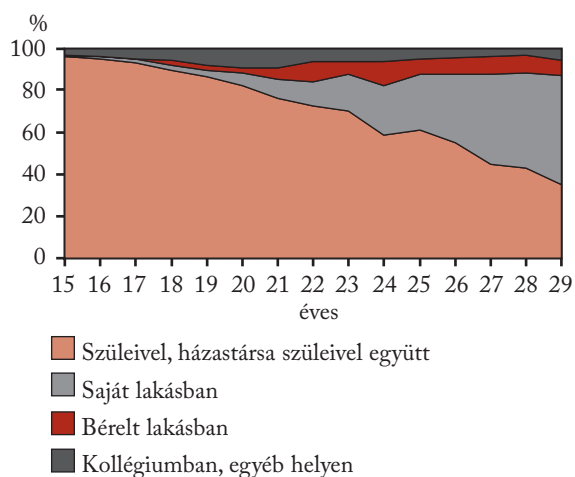
A fiatalok lakáshelyzete

A szociális bérlakásszektor fejletlensége, a piaci bérlakás kínálat szűkössége, a lakásszerzéshez, lakásfenntartáshoz kapcsolódó támogatások csökkenése elsősorban a pályakezdő, családalapító, munkája érdekében nagyobb mobilitásra kényszerülő fiatal korosztályt sújtja.

Az *Ifjúság 2008*²⁾ kutatás keretében 8076 15–29 éves fiatalot kérdeztek számos, a korosztályt érintő problémáról, köztük lakáshelyzetéről, ezzel való elégedettségéről, terveiről is. A felméréshez bázisként rendelkezésre álltak az *Ifjúság 2000* vizsgálat adatai.

A vizsgált korosztály életében a legfontosabb esemény az önállóvá válás, az elköltözés a szülőktől. Ennek legjellemzőbb módja, hogy a fiatalok egyből saját ingatlant vesznek, de az is tipikus, hogy a fiatalok egy ideig albérletben laknak, lakást bérelnek, és csak ezután szereznek önálló lakást. A lehetőségek közül lényegében hiányzik a szociális lakás. E korosztálynak mindössze 1 százaléka él önkormányzati bérlakásban.

10. ábra. A 15–29 évesek megoszlása lakóhelyük* szerint, 2008



* A kérdés arra a lakóhelyre vonatkozott, ahol az év legnagyobb részét töltik.
Forrás: *Ifjúság 2008* felmérés.

A 2008-as felmérés szerint a megkérdezett 15–22 évesek 86 százaléka a szülei lakásában él.

²⁾ A további elemzés a Szociálpolitikai és Munkaügyi Intézet által végzett kutatások 2000. és 2008. évi eredményeinek felhasználásával készült.

Általában későbbi életkorban költöznek el, és a folyamat a fiatalkor végéig nem is zárul le. A 23–29 évesek több mint fele, a 29 éveseknek pedig még mindig több mint az egyharmada lakik együtt a szüleivel. (10. ábra)

Az első lakást jellemzően 23–29 éves korban szerzik meg a fiatalok. A lakáshoz jutás módja, az első lakás típusa és értéke hosszabb időre meghatározza a háztartások lakáspiaci helyzetét és későbbi lakáskarrierjét. Napjainkban a tanulási folyamat elhúzódik, és a családalapítási szokások is megváltoztak. Ez ellenkező trendet indokolna, a vizsgált 8 éves időszakban mégis csökkent a szülőkkel együtt élő fiatalok aránya, míg nőtt azoké, akik saját tulajdonú lakásban, illetve piaci árú bérlakásban élnek.

11. tábla. A 23–29 évesek megoszlása lakáshasználat szerint

| Megnevezés | (%) | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 2000 | 2008 |
| Szüleinél, házasátars szüleinél | 55,0 | 52,1 |
| Önálló lakása van | 33,7 | 35,6 |
| Piaci lakásbérlet | 4,1 | 6,9 |
| Rokonoknál, ismerősöknél, egyéb | 5,4 | 3,0 |
| Önkormányzati bérlakás | 1,4 | 1,3 |
| Kollégista | 0,3 | 1,1 |
| Összesen | 100,0 | 100,0 |

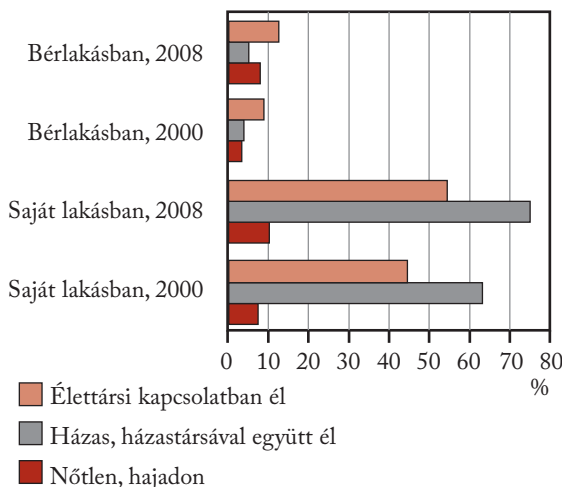
Forrás: *Ifjúság 2000, 2008* felmérés.

Az, hogy a később megvalósuló függetlenedés ellenére is nőtt az önálló lakásba költöző fiatalok aránya, arra utal, hogy ez a lépés már kevésbé kötődik a korábban elsődleges költözési okokhoz, továbbá arra, hogy javultak a már önálló egzisztenciát teremtett fiatalok lakásszerzési esélyei is. A korosztály még tanuló tagjai esetében a lakástulajdonosok aránya 9-ről 22, a gazdaságilag aktívak között pedig 31-ről 34 százalékra nőtt. A még tanuló 23–29 éveseknek már csak 63 százaléka lakott a szüleivel, szemben a 2000. évi 71 százalékos aránnyal. (11. ábra)

Miközben a nőtlen, illetve a hajadon fiatalok részaránya jelentősen emelkedett a korcsoportban, nemcsak a párkapcsolatban élő lakástulajdonosok aránya nőtt, hanem az önállóké is. Ugyancsak

többen költöztek el otthonról bérelt lakásba, arányuk még az egyedülállók között is számottevően nőtt (3-ról 8 százalékra). Természetesen továbbra is a házasok rendelkeznek legnagyobb arányban lakástulajdonnal (75%). Őket az élettársi kapcsolatban élők követik (54%), emellett körükben népszerűbb a lakásbérlés (aránya 9-ről 12 százalékra nőtt). A házas lakásbérlők aránya alacsony, és 2000 óta alig emelkedett (4-ről 5 százalékra). Bár minden vizsgált csoportból egyre többen szereznek önálló lakást, a fiatalok egészére számított mutató viszonylag kevésbé javult, mivel időközben nőtt a korosztályn belül az egyedülállók aránya, akik gyakran maradnak együtt szüleikkel, akár a felnőttkort elérve is.

11. ábra. A saját vagy bérelt lakásban lakó 23–29 évesek családi állapot szerinti aránya



Forrás: Ifjúság 2001 és Ifjúság 2008 felmérés, saját számítás.

A fiatalok javuló otthonteremtési esélyeiben meghatározó szerepe volt a 2000-es évek lakásfinanszírozási rendszerének, a lakáshitelezés kiszélesedésének. Míg 2000-ben a saját lakásban lakó 23–29 évesek negyedének (26%) volt valamilyen lakáshitel-tartozása, 2008-ra ez az arány megháromszorozódott. A vizsgálatban részt vevők korából adódóan a legtöbben valószínűleg 2004–2005 után, vélhetően főleg devizahiteleket vettek fel. Nagymértékű egzisztenciális nehézségeket jelez, hogy a fiatalok jó részének (2008-ban a lakáshitelesek 48 százalékának) már a hitelválságot megelőzően is gondot okozott a törlesztés.

A lakáshitelezés kibővülése és az azt követő hitelezési válság társadalmi vonatkozásai

A lakáshitelezésben mára kialakult feszültségek túlnőnek a lakásszektoron és kezelésük már régen nem lakáspolitikai kérdés. A lakosság devizában történt eladósodása a pénzügyi stabilitást veszélyeztető és a további növekedést gátló tényezővé vált. A hitelválság kezelésére tett első kísérlet, a kilakoltatási moratórium a visszafizetési nehézségekkel küzdő háztartásoknak átmenetileg ugyan megoldást nyújtott, de a problémát az egész lakáspiacon szétterítette, akadályozta a hitelpiac működését, hozzájárult a reálárak eséséhez és a lakáseladások számának jelentős csökkenéséhez.

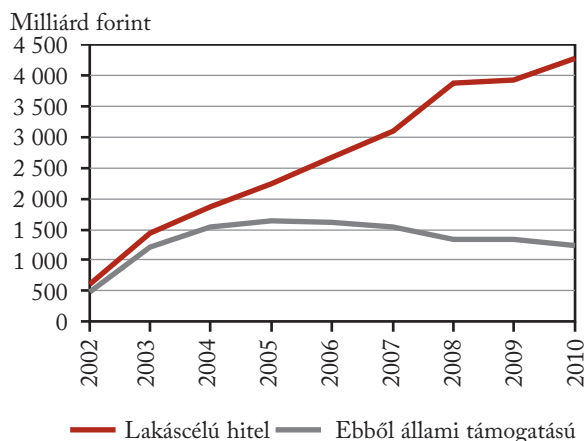
2004-ig az állami kamattámogatás ösztönözte a lakáshitelezés felfutását és az ebből következő lakáspiaci fellendülést. A lakáscélú forinthitelezés támogatásának leépítése után 2004-től fokozatosan a devizahitelezés elégitette ki a lakáshitelek iránti egyre növekvő keresletet. A 2008 őszi kirobbant pénzügyi válság során a devizahitelek törlesztőrésze jelentősen megemelkedett, ennek következtében 2009-ben megtorpant a lakáshitelezés, az újonnan folyósított hitelek összege a 2008. évi egyharmadára, az engedélyezett hitelek száma 146 ezerrel 56 ezerre esett vissza. 2010-ben folytatódott a visszaesés, mindössze 42 ezer új hitelt engedélyeztek. Eközben az átlagos hitel nagyság is érzékelhetően csökkent, a 2008-as 6,5 millió forint-ról előbb 5,8, majd 2010-ben 5 millió forintra. 2010 végén a lakossági hitelek állománya 4284 milliárd forint, ennek kétharmada devizaalapú (2818 milliárd forint) volt. (12. ábra)

A problémamentes lakáshitelek aránya ugyan csak 2009-ben kezdett romlani, a korábbi évek 95 körüli aránya ekkor 92 százalékra esett vissza, 2010-ben pedig már csak 86 százalékos volt. 2010 végén a 30 napon túl, késedelmesen törlesztett lakáshitelek száma elérte a 112 ezret, a 90 napon túli késedelmes lakáshiteleké pedig a 27 ezret.

Az eltelt időszak folyamatainak társadalmi vonatkozásai sok tekintetben csak egy célzott vizsgálatlennének feltárhatóak. Ennek hiányában a háztartási költségvetési felvétel (HKÉF) 2011. évi (2010 évre vonatkozó) kikérdezésének eredményei

alapján kíséreljük meg bemutatni, hogyan érintették a háztartásokat a lakáshitelezésben lezajlott fordulatok.

12. ábra. A lakáscélú hitelek állománya



A lakáshitelezésre vonatkozó makrostatisztikák szerint 2010 végén 819 ezer lakáscélú hitelszerződés volt érvényben, ebből 355 ezer devizaalapú. A HKÉF 2011 felvétel 2010-re vonatkozó válaszait összesítve 686 ezerre becsülhető a lakáshiteles háztartások száma. Bár az eredmény kissé alulbecsült, a felmérés alkalmas lehet a lakáshiteles viszonyainak feltárására, különösen azt is figyelembe véve, hogy egy háztartásnak több lakáshitele is lehet, és ez részben magyarázza a kétféle adatforrás eltérését.

A HKF-felmérés egyrészt vizsgálta a lakáscélú hiteleket, majd külön kérdésblokkban valamennyi jelzálog alapú hitelt. Az utóbbi kérdések között tértek ki arra is, milyen pénznemben vették fel a jelzáloghitelt. 726 ezer háztartás számolt be valamilyen jelzáloghitelről, közülük 654 ezren lakáshitelesek. A jelzáloghitel típusára vonatkozó kérdésből az derül ki, hogy 149 ezer háztartás vett fel szabad felhasználású jelzáloghitelt, és további 11 ezernek van többféle, köztük szabad felhasználású és lakáscélú hitele is.

A jelenleg is fennálló lakáshitelek közül 600 ezer keletkezett 2001 óta. Mivel 2001-ben vezették be a kamattámogatásos lakáshiteleket, az adóssok helyzetének vizsgálatát a továbbiakban azokra korlátozzuk, akik az azóta eltelt években vettek fel lakáshitelt.

A hitelek felvételének időbeli eloszlása nagyjából követi a lakáshitelezésre vonatkozó pénzügyi adatokat. Természetesen a lakossági kikérdezés csak a még fennálló tartozásokra vonatkozik, így az időben visszafelé haladva a két adatforrás eltérése egyre nagyobb. A pénzügyi adatok alapján megállapítható hogy az állami támogatású forinthitelezés 2002-ben kezdett ugrásszerű növekedésbe, és 2003-ban már közel 200 ezer szerződést kötöttek. A forinthitelek kamattámogatásának megvonása után a devizahitelezés kiterjesztése generált ismét emelkedő számú hitelfelvételt, 2005-től egészen 2008-ig, amikor 146 ezer szerződést kötöttek. Ezt követően 2009-ben már csak 56 ezer, 2010-ben pedig mindössze 42 ezer volt az újonnan megkötött lakáshitel-szerződések száma.

A fentiekhez képest a 2011-ben végrehajtott retrospektív lakossági kérdezés az évtized elején felvett hiteleknél mutat nagyobb mértékű infor-

13. tábla. Lakáscélú hitelek összesített pénzügyi adatai

| Év | Szám | Összege, millió forint | Ebből: államilag támogatott lakáshitelek | |
|------|---------|------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| | | | szám | összege, millió forint |
| 2001 | 76 319 | 155 266 | 21 877 | 82 697 |
| 2002 | 151 859 | 487 902 | 79 419 | 367 111 |
| 2003 | 196 671 | 835 765 | 133 620 | 713 685 |
| 2004 | 124 216 | 511 758 | 63 419 | 314 640 |
| 2005 | 121 134 | 537 882 | 39 584 | 192 245 |
| 2006 | 148 799 | 746 755 | 32 456 | 180 330 |
| 2007 | 130 655 | 767 718 | 19 067 | 99 291 |
| 2008 | 145 504 | 951 569 | 14 973 | 81 748 |
| 2009 | 55 950 | 322 527 | 14 054 | 78 754 |
| 2010 | 41 584 | 208 713 | 2 274 | 9 598 |

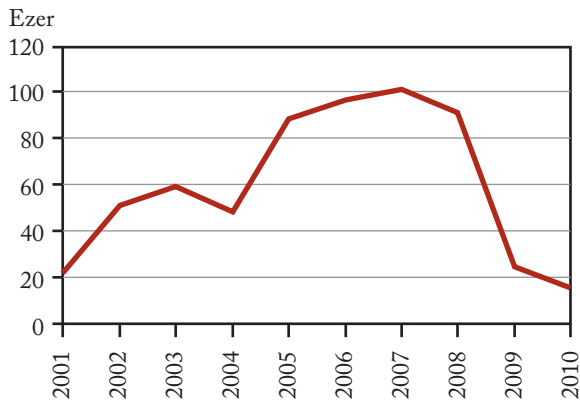
Forrás: Lakásstatisztikai évkönyv, 2010.

mációvesztést, de ebben annak is szerepe van, hogy a korábbi hitelek közül többet visszafizettek azóta (az évtized elején tíz év körül volt a használtlakás-vásárlási hitelek átlagos futamideje, ez ma már 15 év).

A devizahitelezés már 2001-ben is jelen volt a háztartási hitelpiacon, azonban 2004-ig alig volt szerepe a lakásfinanszírozásban. A svájci frank

alapú hitelek térhódítása a megkérdezett háztartások körében is kimutatható: a 2006 és 2008 között lakáscélra felvett jelzáloghiteleknek már 62 százaléka ilyen volt. 2009-re annyira lecsökkent a hitelezés és vele a hitelfelvevők mintabeli elemszáma, hogy ez a megoszlás a továbbiakban már nem elemezhető. (14. tábla)

13. ábra. A lakáshiteles háztartások száma a hitelfelvétel éve szerint



Forrás: HKÉF 2011 (N=1583).

A felmérés alapján becsült adatok szerint jelenleg a háztartások 16 százalékának van 2001 után felvett lakáshitele és további 2 százalékának van korábbi még fennálló lakáshitel-tartozása. A hitelfelvevők kétharmada gyermekes család: 48 százaléka gyermekes pár, további 13 százalék olyan gyer-

mekes család, ahol további háztartástagok is élnek, valamint egy szülőből és gyermek(ek)ből álló háztartás (7%). Közülük az egyszülős háztartások kiemelten veszélyeztetettek a hátralékossá válás szempontjából, mivel ők eleve egy keresetből fedezik a hitelek költségeit. E családok száma közel 50 ezerre becsülhető. (14. ábra)

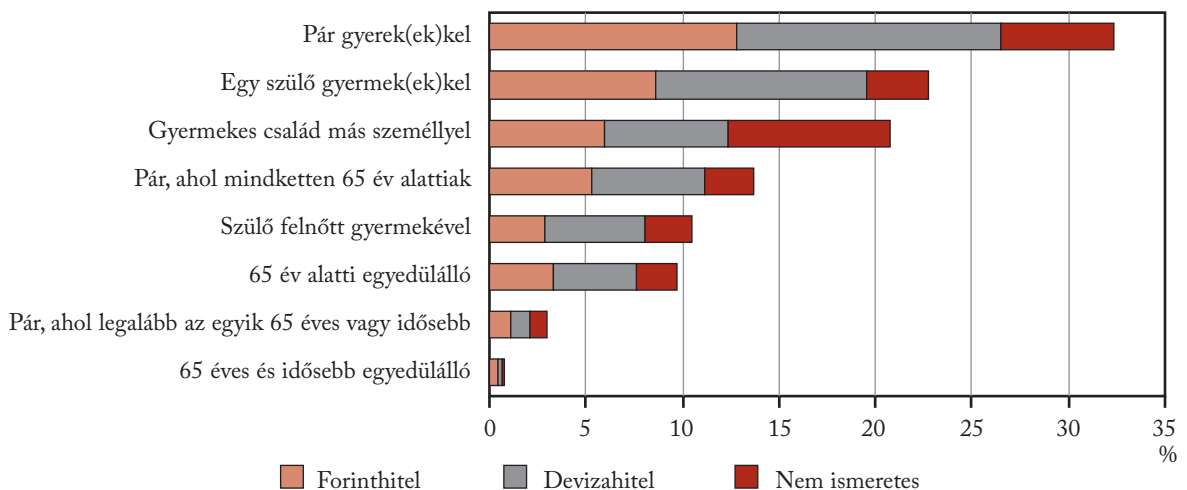
14. tábla. A lakáscélra felvett és 2010-ben még fennálló jelzáloghitelek megoszlása a hitelfelvétel éve és pénzneme szerint

| A hitelfelvétel éve | Forint | Svájci frank | Egyéb | Összesen (%) |
|---------------------|-------------|--------------|------------|--------------|
| 2001 | 56,9 | 37,7 | 5,5 | 100,0 |
| 2002 | 75,2 | 15,7 | 9,1 | 100,0 |
| 2003 | 80,0 | 15,2 | 4,9 | 100,0 |
| 2004 | 76,1 | 23,9 | 0,0 | 100,0 |
| 2005 | 53,0 | 41,9 | 5,1 | 100,0 |
| 2006 | 37,9 | 57,0 | 5,1 | 100,0 |
| 2007 | 37,2 | 59,6 | 3,2 | 100,0 |
| 2008 | 27,5 | 69,0 | 3,5 | 100,0 |
| Összesen | 52,6 | 42,3 | 5,1 | 100,0 |

Forrás: HKÉF 2011 (N=1171), saját számítás.

Ha a hitelfelvevő családok jövedelmi helyzetét vizsgáljuk, figyelembe kell venni, hogy – mint a fentiekből következik – az átlagosnál nagyobb létszámú, ugyanakkor viszonylag magas jövedelmű háztartásokról van szó. Ezen háztartások több mint

14. ábra. A lakáshitelek hiteltípus szerinti aránya a kiemelt háztartástípusokban, 2011



Megjegyzés: N=1796.

háromnegyedének összes jövedelme átlagos vagy azt meghaladó szintű, ugyanakkor a háztartás nagyobb létszáma miatt az egy főre jutó jövedelem szerint az alsó decilisekbe kerülnek. Ennek megfelelően, miközben a háztartási jövedelem szerinti decilisekben felfelé haladva egyértelműen nő a hitelfelvevők aránya, az egy főre jutó jövedelmi decilisek szerint éppen ellentétes irányú a tendencia.

15. tábla. A lakáshitelek aránya és átlagos hitel nagyság háztartási és egy főre jutó jövedelmi decilisek szerint, 2010

| Decilis | Hitelfelvevők aránya, % | | Átlagos hitelösszeg, millió forint | |
|-----------------|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| | a háztartási | az egy főre jutó | a háztartási | az egy főre jutó |
| | jövedelem deciliseiben | | | |
| 1. | 6,3 | 24,9 | 3,5 | 3,8 |
| 2. | 5,9 | 26,2 | 2,6 | 4,3 |
| 3. | 12,9 | 21,2 | 3,3 | 3,7 |
| 4. | 15,6 | 23,0 | 3,7 | 4,5 |
| 5. | 18,1 | 18,4 | 4,0 | 4,3 |
| 6. | 18,1 | 15,0 | 3,9 | 4,0 |
| 7. | 24,2 | 12,3 | 4,3 | 4,1 |
| 8. | 22,8 | 14,6 | 4,4 | 4,2 |
| 9. | 29,3 | 16,4 | 4,9 | 4,9 |
| 10. | 27,7 | 17,6 | 6,2 | 5,7 |
| Összesen | 18,1 | 18,1 | 4,4 | 4,4 |

Mivel a bankok a hitelnyújtáskor vizsgálják ügyfelük fizetőképességét, egyáltalán nem meglepő, hogy a magasabb jövedelmű háztartásoknak nyújtottak nagyobb arányban hiteleket. Ebből a szempontból inkább az a váratlan eredmény, hogy még a legalsó jövedelmi kategóriákban is találunk hitelfelvevőket. A felvett hitelösszegeket tekintve a háztartási jövedelem deciliseiben felfelé haladva kimutatható az emelkedő tendencia, míg az egy főre jutó jövedelem szerint alig érvényesül ilyen szabályszerűség. Csak a legfelső két jövedelmi tizedben haladja meg az átlagos 4 millió forint körüli értéket a jellemző hitel nagyság. Nem zárható ki, hogy az alsó decilisekben a jövedelem a hitel felvétele óta eltelt időszakban esett vissza. Ezt valószínűsíti, hogy az alacsony jövedelmű, lakáshitelekkel tartozó háztartásoknak mindössze 25 százalékában él két vagy több aktív kereső. (41 százalékukban egy kereső van, egyharmadukban egyetlenegy sincs.)

Az átlag alatti (1–4. decilisbe tartozó) háztartási jövedelmű lakáshitelek száma 150 ezerre becsülhető, közülük kiemelten veszélyeztetett lehet az a mintegy 40–50 ezer, a két alsó decilisbe tartozó háztartás.

A háztartási jövedelmek visszaesésén túl az ingatlanok leértékelődése és az ingatlanadások megtorpanása tovább ronthatja a kihelyezett hitelek visszafizetésének esélyeit. Ebből a szempontból kulcskérdés, milyen a felvett hitelek települések közötti eloszlása, hogyan érintette a válság a jelzáloghitelek fedezetéül szolgáló lakások piac-képességét.

A hitel felvevők aránya a kisebb városokban és a megyeszékhelyeken a legmagasabb (19, illetve 17%). Az átlagnál valamivel kevesebben vettek fel lakáshitelt a községekben (15%) és Budapesten (13%).

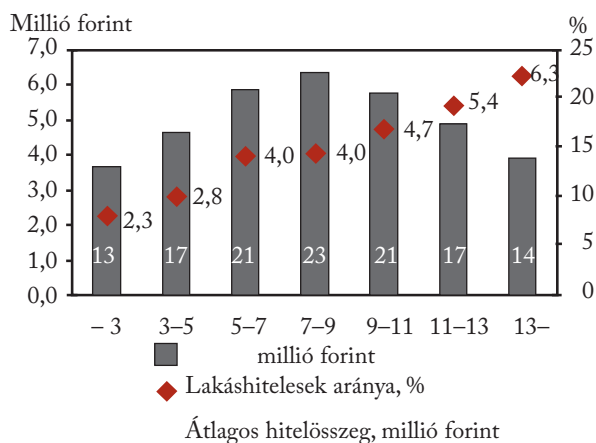
A rendelkezésre álló adatbázis csak korlátozottan alkalmas annak becslésére, milyen a lakáspiace forgalom azokon a településeken, ahol a lakáshiteleket nyújtották. A 2008 és a 2010 közötti forgalmi adatok alapján átlagosan 2 százalék körülire becsülhető az évente piacra kerülő lakások aránya. A felvétel mintájában alig fordul elő olyan lakáshiteles (2%), aki ennél jelentősen kisebb, 1 százalék alatti piaci forgalmú településen lakik.

Közel 30 ezerre becsülhető a lakáshitelek száma azokon a településeken, ahol az elmúlt években a lakások ára nem érte el a 3 millió forintot. További 90 ezer lakáshiteles él ennél magasabb, de 5 millió forint alatti árszínvonalú településen. Ezekben a helyeken már alig marad el a hitelek aránya az átlagos 18 százaléktól. Míg a hitelfelvevők aránya az 5 és 11 millió forint közötti településeken a legmagasabb, a jellemző hitel nagyság a lakásárszínvonnalal párhuzamosan folyamatosan növekszik. Ebből a szempontból is kockázatosabbnak tűnnek az alsó kategóriákban nyújtott hitelek, ahol a jellemző hitel nagyság nagyon közel esik a település átlagos ingatlanárához.

A lakossági felmérésből a hitelfelvételkor kölcsönvett összegeket ismerjük. Ezek összesített értéke 3000 milliárd forintra becsülhető. (2010 végén a lakosság lakáshitel-állománya 4300 milliárd forint volt – a két érték különbözete részben a tar-

tozások banki átértékeléséből, részben a lakossági felmérés adatvesztéséből adódhat.) Az összes hitelállomány 10 százaléka, több mint 300 milliárd forintnyi hitel kapcsolódik 5 millió forint alatti lakáspiaci árszínvonalú településen lévő ingatlanokhoz.

15. ábra. A lakáshitelek aránya és átlagos hitelösszeg a települési lakásárszínvonal kategóriáiban, 2010



Forrás: HKÉF 2011, KSH lakásár-adatbázis, saját számítás.

A lakossági felmérésből a hitelfelvételkor kölcsönvett összegeket ismerjük. Ezek összesített értéke 3000 milliárd forintra becsülhető. (2010 végén a lakosság lakáshitel-állománya 4300 milliárd forint volt – a két érték különbsége részben a tartozások banki átértékeléséből, részben a lakossági felmérés adatvesztéséből adódhat.) Az összes hitelállomány 10 százaléka, több mint 300 milliárd forintnyi hitel kapcsolódik 5 millió forint alatti lakáspiaci árszínvonalú településen lévő ingatlanokhoz.

A lakáshitelek törlesztése

A lakáshitelek havi összes háztartási jövedelmüknek átlagosan 19 százalékát fordították törlesztésre 2010-ben. Az átlagos havi törlesztőrészlet 38, a devizahiteleké közel 40 ezer forint. Az érintettek 12 százalékában, több mint 80 ezer háztartásban ez a kiadás az összes jövedelem több, mint 30 százalékát leköti, míg közel egynegyedük (157 ezer háztartás) teljes jövedelme 20–30 százalékát fordítja törlesztésre.

A helyzet természetesen az eleve alacsony jövedelmű háztartásokban a legsúlyosabb: minden esetben a két alsó jövedelmi ötödben találhatóak azok, akiknek törlesztése az összjövedelem 30 százaléka fölött van. (16. tábla)

Az átlagosnál gyakrabban hitelt felvevő családok közül az egyszülős háztartásoknak jelentik a legsúlyosabb terhet a törlesztőrészletek, ők átlagosan jövedelmük 26 százalékát fordítják erre a kiadásra. Bár az egyedülállók ritkábban vettek fel hitelt, azok a 65 év alatti egyedülállók, akik mégis vállalkoztak rá, jövedelmük több mint egyharmadát (35%) költik törlesztésre. A legnagyobb létszámú hitelfelvevő csoportban, a gyermekes házaspárok között a 10–20 százalék közötti ráfordítási hányad a legjellemzőbb (az átlagos érték 17%).

A megkérdezés idejéig az érintettek közül csaknem minden ötödik háztartásban előfordult, hogy pénzhiány miatt késtek a lakástörlesztés befizetésével. Ebből a szempontból is a gyermekes családok vannak a legnagyobb veszélynek kitéve: az

16. tábla. A lakáshitel összes jövedelemhez viszonyított aránya jövedelmi ötödek szerint, 2010

| Jövedelmi | Nincs lakáshitele | 10% alatt | 10–20% | 20–30% | 30% fölött | Összesen |
|-----------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1. | 93,9 | 0,4 | – | .. | 5,7 | 100,0 |
| 2. | 85,8 | 0,6 | 0,2 | 8,0 | 5,5 | 100,0 |
| 3. | 81,9 | 0,5 | 4,9 | 12,7 | – | 100,0 |
| 4. | 76,5 | 1,1 | 22,4 | .. | – | 100,0 |
| 5. | 71,5 | 12,9 | 15,6 | – | – | 100,0 |
| Összesen | 81,9 | 3,1 | 8,6 | 4,1 | 2,2 | 100,0 |

Forrás: HKÉF 2011, saját számítás.

17. tábla. A lakáshitel-törlesztés összes jövedelemhez viszonyított aránya egyes kiemelt háztartástípusokban, 2010

| Háztartástípus | Nincs lakáshitele | 10% alatt | 10–20% | 20–30% | 30% fölött | Összesen |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------|--------|--------|------------|----------|
| 65 év alatti egyedülálló | 88,9 | 0,8 | 2,4 | 3,2 | 4,6 | 100,0 |
| 65 éves és idősebb egyedülálló | 98,8 | 0,3 | – | 0,2 | 0,7 | 100,0 |
| Pár, ahol mindketten 65 év alattiak | 84,8 | 2,6 | 6,2 | 4,8 | 1,6 | 100,0 |
| Pár, ahol legalább az egyik 65 éves vagy idősebb | 95,8 | 0,9 | 1,3 | 1,5 | 0,4 | 100,0 |
| Pár gyermek(ek)kel | 64,1 | 5,8 | 19,2 | 8,4 | 2,6 | 100,0 |
| Egy szülő gyermek(ek)kel | 74,9 | 2,1 | 9,2 | 5,4 | 8,5 | 100,0 |
| Gyermekes család más személlyel | 74,4 | 7,2 | 14,6 | 2,9 | 0,9 | 100,0 |

egyszülős családok közel negyede került ilyen helyzetbe 2010-ben, de a házaspáros, gyermeket nevelő családokban is egyötöd közelében van a hátralékosok aránya.

A felmérés további eredményei szerint minden második lakáshiteles háztartásnak vannak más

hitelei is, melyek további megterhelést jelentenek (53%, 366 ezer háztartás). Ezeket a fizetési kötelezettségeket mintegy 200 ezer háztartás nagyon megterhelőnek és további 150 ezer időnként megterhelőnek érzi.

TÁBLAMELLÉKLET

1. tábla. A háztartások lakáshasználatának arányai az EU tagállamaiban*, 2010

| Ország | Saját tulajdonú lakás | Piaci bérlakás | Kedvezményes bérű vagy ingyenesen használt lakás | (%) |
|---------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------------------|-----|
| Ausztria | 57,4 | 26,7 | 15,9 | |
| Belgium | 71,6 | 19,6 | 8,7 | |
| Bulgária | 86,9 | 2,1 | 10,9 | |
| Csehország | 78,7 | 5 | 16,2 | |
| Dánia | 66,7 | 33,2 | 0,1 | |
| Észtország | 85,5 | 2,6 | 11,9 | |
| Finnország | 74,3 | 10,1 | 15,6 | |
| Franciaország | 62 | 20,2 | 17,8 | |
| Görögország | 77,2 | 18,2 | 4,6 | |
| Hollandia | 67,2 | 32,5 | 0,3 | |
| Lengyelország | 81,3 | 2,5 | 16,2 | |
| Lettország | 84,1 | 6,7 | 9,2 | |
| Litvánia | 93,1 | 1,1 | 5,7 | |
| Luxemburg | 68,1 | 27,6 | 4,3 | |
| Magyarország | 89,7 | 2,4 | 7,9 | |
| Málta | 80,1 | 1,4 | 18,5 | |
| Németország | 53,2 | 39,7 | 7,1 | |
| Norvégia | 82,9 | 10,9 | 6,2 | |
| Olaszország | 71,9 | 14 | 14,1 | |
| Portugália | 74,9 | 12,7 | 12,3 | |
| Románia | 97,5 | 1,1 | 1,4 | |
| Spanyolország | 83 | 8,8 | 8,3 | |
| Svédország | 70,8 | 28,7 | 0,5 | |
| Szlovákia | 90 | 8,4 | 1,6 | |
| Szlovénia | 78,1 | 5,0 | 16,9 | |
| EU-27 | 70,7 | 17,9 | 11,4 | |

* Ciprus, az Egyesült Királyság és Írország adatai nélkül.

Forrás: Eurostat Income and Living Conditions Database – SILC-felvételek.

2. tábla. Substandard lakásban élők aránya háztartástípus és településtípus szerint, 2005

| Háztartás-összetétel | (%) | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | Budapest | Megye- székhelyek | Városok | Községek | Összesen |
| 65 év alatti egyedülálló | 6,5 | 5,9 | 15,0 | 33,6 | 15,0 |
| 65 éves és idősebb egyedülálló | 7,2 | 8,7 | 23,0 | 40,9 | 22,3 |
| Pár, ahol mindketten 65 év alattiak | 2,9 | 2,8 | 8,3 | 16,1 | 8,3 |
| Pár, ahol legalább az egyik 65 éves vagy idősebb | 2,3 | 5,4 | 12,1 | 22,7 | 12,7 |
| Pár egy 19 év alatti gyermekkel | 2,9 | 2,9 | 6,3 | 13,8 | 7,3 |
| Pár két 19 év alatti gyermekkel | 2,2 | 1,9 | 7,9 | 11,4 | 7,4 |
| Pár legalább három 19 év alatti gyermekkel | 8,1 | 6,4 | 15,1 | 23,5 | 17,1 |
| Pár legalább egy 19 év alatti és legalább egy 19-25 év közötti gyermekkel | 2,6 | 3,9 | 6,6 | 9,7 | 6,9 |
| Pár csak 19-25 év közötti gyermekkel | 2,1 | 2,5 | 5,5 | 8,6 | 5,4 |
| Egy szülő egy 19 év alatti gyermekkel | 6,5 | 3,9 | 10,8 | 24,7 | 10,3 |
| Egy szülő legalább két 19 év alatti gyermekkel | 3,9 | 6,0 | 13,0 | 29,9 | 14,9 |
| Egy szülő legalább egy 19 év alatti és legalább egy 19-25 év közötti gyermekkel | 3,1 | 1,8 | 10,9 | 23,0 | 11,4 |
| Egy szülő csak 19-25 év közötti gyermekkel | 3,7 | 3,0 | 7,4 | 22,5 | 9,2 |
| Szülő(k) egy 19 év alatti gyermekkel, és más személy | 2,5 | 5,8 | 10,7 | 14,9 | 10,3 |
| Szülő(k) két 19 év alatti gyermekkel, és más személy | 5,2 | 6,4 | 13,2 | 12,0 | 10,7 |
| Szülő(k) legalább 3 19 év alatti gyermekkel, és más személy | 3,9 | 21,4 | 25,5 | 25,6 | 23,4 |
| Szülő(k) legalább egy 19 év alatti, és legalább egy 19-25 év közötti gyermekkel, és más személy | 4,9 | 9,3 | 18,1 | 18,6 | 15,9 |
| Szülő(k) csak 19-25 év közötti gyermekkel, és más személy | 2,5 | 3,5 | 6,1 | 10,3 | 6,7 |
| Egyéb, felnőtt gyermekkel | 4,1 | 5,8 | 13,1 | 22,4 | 13,5 |
| Egyéb együttélési forma | 4,7 | 5,1 | 13,2 | 21,1 | 11,9 |
| Összesen | 4,6 | 5,0 | 12,2 | 22,0 | 12,5 |

Forrás: mikrocenzus, 2005

3. tábla. Egy lakás átlagos ára régió és településtípus szerint

| Régió, településtípus | (millió forint) | | | |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| | Használt lakások | | | |
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Közép-Magyarország | 15,7 | 15,6 | 14,9 | 14,9 |
| Közép-Dunántúl | 9,6 | 9,8 | 9,2 | 9,3 |
| Nyugat-Dunántúl | 10,4 | 9,9 | 9,6 | 10,0 |
| Dél-Dunántúl | 8,7 | 8,3 | 7,8 | 8,2 |
| Észak-Magyarország | 7,3 | 7,0 | 6,2 | 6,5 |
| Észak-Alföld | 8,4 | 7,3 | 6,7 | 7,2 |
| Dél-Alföld | 7,9 | 7,4 | 6,8 | 7,0 |
| Összesen | 11,5 | 10,7 | 10,1 | 10,6 |
| Ebből: | | | | |
| Budapest | 16,0 | 15,6 | 15,0 | 14,9 |
| megyeszékhelyek | 10,4 | 10,5 | 10,1 | 9,9 |
| városok | 9,6 | 9,9 | 9,3 | 9,8 |
| községek | 7,4 | 6,8 | 5,9 | 6,5 |

IRODALOM

Jelentés a lakástámogatási rendszer hatékonyságának ellenőrzéséről. Állami Számvevőszék, 2009. április.

Hegedüs József: Lakáspolitikai és a lakás piac – a közpolitika korlátai. Esély, 2006/5.

Housing Statistics in the European Union, 2005/2006. Federcasa, Italian Housing Federation, 2006.

Lakásviszonyok az ezredfordulón, KSH, 2005

[Anna Rybkowska – Micha Schneider: Housing Conditions in Europe in 2009. EUROSTAT. Statistics in Focus 2011/4](#)

TOVÁBBI AJÁNLATAINK

[A hitellel rendelkező háztartások szociális jellemzői. Statisztikai Tükör, KSH, 2011. 11. 17.](#)

[Lakáspiaci árak, lakásárindex. Statisztikai Tükör sorozat, KSH](#)

Elérhetőségek

Készítette: **Székely Gáborné**,
a KSH osztályvezetője

E-mail: Gaborne.Szekely@ksh.hu

Telefon: (+36 1) 345 6661