

MÓDSZERTAN

Építési engedélyek

(1.1–1.4., 2.1–2.2., 3.1.1–3.1.5. táblák)

Az adatok forrása a települési önkormányzatok havonkénti adatszolgáltatása az 1081-es OSAP (Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program) - számú „Építési engedélyek, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek” című kérdőíveken, az építési engedélyt kapott, vagy egyszerű bejelentés alapján építendő – lakó- és nem lakó- – épületek számáról, hasznos alapterületéről és a bennük létesítendő lakások számáról.

Az adatszolgáltatás az önkormányzatok építésügyi nyilvántartása alapján teljes körű, az elemi adatok feldolgozása településenkénti, megyénkénti és országos összesítéssel készül.

Épület: olyan szerkezetileg önálló építmény, amely a környező külső tértől épületszerkezetekkel részben vagy egészben elválasztott teret alkot, és ezzel az állandó vagy időszakos tartózkodás, illetőleg használat feltételeit biztosítja.

Lakóépület: kizárólag vagy nagyobb részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) lakásokat tartalmazó épület.

Nem lakóépület: olyan építmény, amelyet elsősorban nem lakás céljára használnak, vagy ilyen célra terveztek; hivatali és adminisztratív célra használt épületek, kereskedelmi, vendéglátóhelyek, turisztikai és idegenforgalmi célra használt épületek, az oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint a szórakoztatásra, sport céljára használt épületek, közlekedési és távközlési, ipari és mezőgazdasági épületek és minden egyéb, nem lakójellegű épület.

Hasznos alapterület: a vakolt vagy burkolt falsíkokkal határolt teljes alapterületnek az a része, ahol a belmagasság legalább 1,90 m.

Lakásépítés, lakásmegszűnés, üdülőépítés

(1.5–1.12., 2.3–2.5., 3.2.1–3.2.11., 3.5.1–3.5.3., 3.6.1. táblák)

A lakásépítés, üdülőépítés és lakásmegszűnés adatállományának forrása a települési önkormányzatok építésügyi nyilvántartása és adatszolgáltatása. Az 1078-as OSAP-számú „Részletező adatok az új lakások, üdülők felépítéséről” és az 1076-os OSAP-számú „Megszűnési jelentés a lakóépületekről és lakásokról” című kérdőíveken az önkormányzatok építésügyi hatósága a kiadott lakás-, üdülő-használatbavételi engedélyek, hatósági bizonyítványok, illetve a lakások bontási engedélyei alapján szolgáltat folyamatosan adatot az épített új és a megszűnt lakásokról, valamint az épített új üdülőkről. Az 1077-es OSAP-számú „Községi, városi lakásépítési, üdülőépítési és lakásmegszűnési összesítő” című kérdőíven az építésügyi nyilvántartások év végi záró adatai alapján az adott évben építési engedéllyel rendelkező építkezési állomány nagyságáról szolgáltatnak településenként adatot (el sem kezdett, folyamatban levő vagy már befejezett, használatbavételi engedélyt kapott lakások száma az év végén, valamint a lakásmegszűnések összesített adata).

Az adatszolgáltatás az önkormányzatok építésügyi nyilvántartása alapján teljes körű, az elemi adatok feldolgozása településenkénti, megyénkénti és országos összesítéssel készül.

A 2018-ra vonatkozó területi adatokat a 2018. január 1-jei közigazgatási beosztásnak megfelelően közöljük.

Épített lakás, üdülő: az adott évben használatbavételi engedélyt, hatósági bizonyítványt kapott új lakás, illetve üdülő. Az épített lakások száma 1980-ig az épített üdülőegységek számát is tartalmazza.

Megszűnt lakás: a települési önkormányzat lakásmegszűnési nyilvántartása alapján az adott évben elemi csapás, megsemmisülés, bontás, átépítés miatt megszűnt lakás, továbbá jogszabályban megengedett esetben lakásnak nem lakás céljára való használatbavétele.

Lakásépítési engedély: a települési önkormányzat építésügyi feladatot ellátó szerve által lakásépítés céljára kiadott engedély. A számbavétel nem az engedélyek, hanem az ezeken szereplő lakások számára vonatkozik.

Folyamatban levő lakásépítkezés: az adott év végén érvényben levő építési engedély alapján létesítendő lakás, kivéve az el nem kezdett és a megghiúsult építkezést.

Új építkezés: az új lakás új épület építésével jön létre.

Egyéb építkezés: épületbővítés, emeletráépítés, tetőtér-, padlástér-beépítés, toldaléképítés és lakásátalakítás, lakásösszevonás, műszaki megosztás, lakásszállítás.

Befejezett lakóépület: az épületben épített összes lakás megkapta a használatbavételi engedélyt. Abban az évben vesszük befejezett épületként számba, amikor már nincs az épületben több épülő lakás. Az épületek nagyság, típus szerinti csoportosítása csak a befejezett lakóépületekre vonatkozik, az építési engedély szerinti nagyságkategóriában, a számbavétel évében használatba vett lakásszámmal.

Családi ház: önálló telken 1–2 lakást magában foglaló lakóépület.

Csoportház: a sorház, láncház, átriumház gyűjtő meghatározása. Építési telkenként egy lakást magában foglaló, egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított önálló épületek zárt sorú beépítéssel csoportosan elhelyezett együttese.

Többszintes, többlakásos épület: egy telken legalább kétszintes és legalább háromlakásos, oldalhatáron, szabadon álló vagy zárt sorú lakóépület.

Lakóparki épület: egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos lakóépületekből álló épületegyüttes.

Lakótelepi épület: többlakásos, többszintes, legalább két épületben, folyamatos beruházás-szervezéssel megvalósuló építkezés épületei, amelyek a településszerkezeten belül többnyire forgalmi utakkal határolt önálló településrészt alkotnak.

Lakás: lakó- és mellékhelyiségek, valamint az egyéb helyiségek együttese, amelyek lehetővé teszik a pihenést és az otthoni tevékenységek folytatását, a főzést és az étkezést, a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot, valamint az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását. A lakásnak rendelkeznie kell legalább egy 17 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakószobával, és fűthetőnek kell lennie.

Lakásterület: az egy lakáshoz tartozó valamennyi helyiség összegzett hasznos alapterülete.

Üdülő: időszakos tartózkodás, pihenés céljára szolgáló épület, mely egy vagy több üdülőegységet tartalmaz.

Üdülőegység: az üdülőépületben létesített, üdülésre, nyaralásra, pihenésre szolgáló lakó- és mellékhelyiségek, valamint az egyéb helyiségek együttese.

Szoba: minden olyan fűthető, 8 négyzetmétert meghaladó lakóhelyiség, amelynek közvetlen természetes megvilágítása és szellőzése van, valamint ajtóval vagy falnyílással és legalább egy kétméteres – ajtó, ablak nélküli – falszakasszal rendelkezik.

Építető: az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, aki/amely az új lakás vagy üdülő megterveztetését, kivitelezését megrendeli és rendelkezik a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel.

Természetes személy lakásépítettként: a lakosság, ha saját anyagi erejéből (készpénz + hitel), többnyire saját használatra építkezik.

Helyi önkormányzat: a község, a város, a főváros és kerületei, valamint a megye önkormányzata és az általuk közszolgáltatás céljából alapított intézmények.

Központi költségvetési szervezet: a minisztérium, az országos hatáskörű szerv és az általuk meghatározott feladat ellátására létesített, önálló jogi személyiséggel rendelkező szervezet, amely kiadásait az állami költségvetésből vagy más, meghatározott célra elkülönített pénzalapból fedezi.

Vállalkozás: olyan gazdasági egység, amelyik saját nevében, saját felelősségére üzletszerű tevékenységet folytat, nyereség elérésére törekszik és ennek érdekében kockázatot vállal. (Jogi és nem jogi személyiségű vállalkozások egyaránt ide tartoznak.)

Egyéb építtető: a nonprofit szervezetek, a társadalmi szervezet, alapítvány, egyház lakásépíttetőként.

Kivitelező: a lakás-, üdülőépítési tevékenységet végző természetes vagy jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.

A lakásépítési és -megszűnési statisztika néhány fogalma a beruházási, valamint az építőipari statisztikában is szerepel. A lakóépület, lakás, beruházó, kivitelező fogalmi megegyeznek mindhárom statisztikában. Miután a lakásépítési statisztika csak volumenadatokat, a beruházási és építőipari statisztika pedig csak értékadatokat közöl a lakásokra, lakóépületekre vonatkozóan, ezért – a lakásberuházások értékének kivételével – egyéb fogalmi átfedés nincs a három statisztikában. A lakásberuházások értéke – amely csak ebben az évkönyvben szerepel – a volumenadatok alapján szakértői becsléssel készül.

Az építményjegyzékben szereplő fogalmak (lakás, lakóépület, építési forma, szintszám, alapterület) teljes egészében megegyeznek a lakásépítési és -megszűnési statisztika fogalmaival.

A lakásépítési és -megszűnési statisztika idősorai – az épített lakások pénzügyi forrására vonatkozó adatok kivételével – fogalmi szempontból egységesek, összehasonlíthatók. 1991-től a pénzügyi forrás szerinti megfigyelést az építtető szerinti megfigyelés váltotta fel, ezért a lakásépítés 1990 előtti és utáni időszaka külön táblázatban szerepel.

A lakásépítési és -megszűnési adatok településcsoportok szerinti idősorai a mindenkori közigazgatási állapot szerint készültek.

Lakásépítési költség

(1.29., 3.3.1–3.3.2. táblák)

Modellszámítás eredményeként becsült fajlagos (1 négyzetméterre jutó) építési költség. Az építtető oldaláról felmerült – áfa nélküli – kivitelezési költség, amely a lakásépítés közvetlen és közvetett költségeit, valamint a vállalkozói „tisztos” nyereséget tartalmazza az adott negyedév árszínvonalán számítva.

A figyelembe vett költségtételek:

- az anyagköltség (a szerkezetek megvalósításához szükséges anyagok beszerzési költsége),
- az anyagok helyszínre szállításának és rakodásának költsége,
- a szerkezetek megvalósításának élőmunkaköltsége (munkabér és járulékai),
- a szerkezetek megvalósításához szükséges gépek költségei,
- külön költségek (a segédszerkezetek, ideiglenes építmények költségei és egyéb organizációs költségek; az építési helyszínekkel kapcsolatos egyedi és szervezési költségekre nyújtanak fedezetet),
- közvetett, ún. általános költség, a központi irányítás költségei,
- a nyereség, melyben az elvart (tisztos) haszon és a vállalkozás kockázata realizálódik.

Figyelmen kívül hagyott költségek:

- a telekszerzés költsége,
- az építés előkészítésének költségei (a tervezéssel, engedélyeztetéssel, tanácsadással kapcsolatban felmerülő mérnöki díjak),
- az építkezés finanszírozásának költségei,
- a telekhatáron túli közműépítés vagy -hozzájárulás,
- a kerítés építésének költsége,

a lakóépületben nem lakás, hanem egyéb funkció ellátására épített építményrészek (iroda, műhely) építésének költsége,

valamint az a vállalkozói haszon, amely az értékesítésre épített lakások esetében jelentkezik.

A költségbecslés módszere: 28 féle lakástípus építési költségét negyedévenként aktualizáljuk az időszak átlagának megfelelő munkabérekkel és anyagárakkal. A 28 féle fajlagos építési költségnek az adott időszakban felépített (használatbavételi engedélyt kapott) lakások alapterületével súlyozott átlaga jelenti az épített lakások 1 négyzetméterre jutó tényleges átlagköltségét.

A modellszámítás alapja 28 lakástípus a lakásépítés jellege, az építkezés helye és a lakások minősége szerint.

A lakásépítés jellege szerint családi házak, többszintes, többlakásos épületek és tetőtér-beépítéssel kialakított új lakások.

Az építkezés helye szerint 4 területi kategóriát különböztetünk meg (2 megyecsoport, ezen belül a megyeszékhelyek és a megye többi települése), amelyet az építőiparban foglalkoztatottak havi bruttó átlagkeresete differenciál.

A lakások minősége szerint szerény, átlagos (tetőtér-beépítéssel kialakított lakásokra csak ez a kategória vonatkozik) és luxus minőségű lakás.

A 28 lakásfajta modellezett építési költségének előállítása a különböző lakások erőforrás-szükséglete (anyag- és munkaerőigénye), egy folyamatos anyagár-megfigyelési rendszerre támaszkodó áradatbázis, valamint az építőiparban foglalkoztatottak átlagkeresete alapján számított munkaerőköltség figyelembevételével történik.

A költségszámítás súlyrendszerét a ténylegesen felépített lakások alapterülete jelenti, amelyről az 1078. OSAP-számú „Részletező adatok a lakások végleges használatbavételéről” című teljes körű adatgyűjtésből kapunk adatot. A lakások – modellnek megfelelő – 28 csoportba való sorolásához a lakásépítés jellege és az építés helye szerinti kategorizálás adott, a minőségi kategorizálás (a családi házak és a többszintes, többlakásos lakóépületek esetében) pontrendszerrel történik.

A lakások beépítettsége, területe, felszereltsége és külső formája, kiépítettsége alapján 18 ismérv szerint pontoztuk a lakásokat, elsősorban a lakásminőséget javító jellemzőket figyelembe véve. Az az év során épített lakások pontszámai alapján határoztuk meg a három minőségi kategória ponthatárait, ahol az átlagos minőséget az átlagpontszám $\pm 20\%$ -ához tartozó lakások jelentik.

A lakásépítésben az utóbbi években tapasztalt szerkezeti és minőségi változás indokolja, hogy a tényleges építési költségek számításánál a minőségi kategória határokat az adott évben épített lakások átlagpontszáma alapján határozzuk meg.

A lakásépítési költségindex a bázisévi lakásépítés szerkezete és nagysága alapján standardizált költség alakulását mutatja.

Lakossági lakáshitelezés

(1.25–1.28., 3.4.1–3.4.4. táblák)

A lakáscélú hitelek és támogatások számbavétele az 1868-as OSAP számú, „Jelentés a lakossági lakáshitelezési tevékenységről” című adatgyűjtés keretében történik. Az adatszolgáltatási kötelezettséget az Országos Adatgyűjtési Program adatgyűjtéseiről és adatátvételeiről szóló 288/2009. (XII.15) Korm. rend. írja elő.

Államilag támogatott hitelek a jelzálogtípusú és a kiegészítő kamattámogatásos hitelek együttesen.

A hitelek és támogatások célja:

Építés: új lakás felépítése, családi vagy ikerház tetőterének emeletráépítésnek minősülő beépítése.

Új lakás vásárlása: értékesítés céljára újonnan épített lakás megvásárlása.

Használt lakás vásárlása: nem újonnan épített, hanem a másodlagos lakáspiacon kínált lakás megvásárlása.

Korszerűsítés, bővítés: a korszerűsítés következtében a lakás komfortfokozata növekszik, a bővítéssel pedig legalább egy lakószobával növekszik a lakás alapterülete.

Áthidalás: értékesíteni kívánt ingatlan eladásából származó bevétel megelőlegezésére másik ingatlan vásárlásához.

Hitelkiváltás: korábbi lakáscélú hitel visszafizetése egy új hitelformával.

Egyéb: a fent felsoroltak egyikéhez sem tartozó lakáscélok.

A **hitelintézetek** (az adatszolgáltatók) csoportosítása:

- bankok,
- szakosított pénzügyintézetek,
- szakosított hitelintézetek,
 - lakás-takarékpénztárak
 - jelzáloghitel-intézetek
- szövetkezeti hitelintézetek,
 - takarékszövetkezetek
 - hitelszövetkezetek.

A devizaalapú hitelekéről 2004. II. félévtől gyűjtünk adatot.

Lakásállomány

(2.6–2.7., 3.7.1–3.7.2. táblák)

A 2019. január 1-jei lakásállomány adatai a 2011-es népszámlálás végleges adatai alapján a lakásépítés és -megszűnés egyenlegével továbbvezetett, 2018. január elsejei közigazgatási beosztásnak megfelelő adatok.

Az állományi adatok az összes (lakott és nem lakott) lakásra vonatkoznak, e tekintetben megegyeznek a népszámlálás hasonló fogalmaival.

Lakáspiac

(1.13–1.14., 2.17-2.19., 3.8.1. táblák)

A lakáspiaci árak alakulásának megfigyelése az illetékkiszabási eljárás során rögzített adatokon alapul. Az adatokat a NAV havonta adja át a KSH-nak. Az adatátadás minden – magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó – adásvételre kiterjed, tartalmazza a lakások eladási ára mellett azok legfontosabb jellemzőit. 2007-től kezdődően állnak rendelkezésünkre egységes szerkezetű, minden tekintetben összehasonlítható adatsorok, amelyek lehetővé teszik a lakáspiaci árváltozások részletes vizsgálatát.

A lakáspiaci adatok közül adathiány miatt az esetek 2%-át zártuk ki. Azokban az esetekben, ahol a lakás alapterülete hiányzott, de a többi ismerv hiánytalanul rendelkezésünkre állt, a lakás ára és jellemzői alapján megbecsültük a nagyságát, majd a további számításokban ezzel a becsült értékkel szerepeltettük.

Az új lakások elkülönítése a lakáspiaci tranzakciókon belül az újlakás-vásárláshoz kapcsolódó kedvezmények alapján történik.

A lakáspiaci tranzakciók számára vonatkozó adatok valamennyi magánszemélyek által kötött és a teljes lakás átruházásával járó lakáseladást tartalmazzák. Az átlagos lakásárakat az outlierek kizárásával számítottuk ki. A fajlagos lakásárak számításakor a becsült lakás-alapterületet vettük figyelembe azokban az esetekben, amikor a tényleges alapterület ismeretlen volt.

A lakáspiaci árindex számítása loglineáris regressziós modellel történt. 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 első modellszámítás eredményei alapján a lakások 5%-át outlierként kiszűrjük, és a további indexszámításokban figyelmen kívül hagyjuk. Az outlierek kizárása után megismételt modellszámítással kalkuláljuk ki az árak összetételhatásra és tiszta árváltozásra bontott indexeit. A loglineáris módszerből következően a közölt árindexek minden esetben az adott árak mértani átlagából adódnak.

Az Eurostat által közölt, összeállításunkban a nemzetközi adatok között bemutatott összevont lakáspiaci árindex a használt és az új lakások indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat a megelőző év összesített lakáspiaci forgalmának értékei adják.

Önkormányzati lakásállomány

(2.8. és 3.9.1–3.9.11. táblák)

Az adatok forrása a „Jelentés az önkormányzatok tulajdonában levő ingatlanvagyonról” című 1616 OSAP számú adatgyűjtés, amelynek alapja az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon-nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjét előíró 147/1992.(XI.6.) Kormányrendeletet módosító 48/2001. (III.27.) Kormányrendelet. Az adatszolgáltatás 2003-ig az adott év január elsejére vonatkozott, a számviteli egyezőség miatt 2003-tól a december 31-ei állapot szerint történik.

Az adatok az önkormányzatok tulajdonában levő lakások és lakóépületek állapotáról, néhány egyéb minőségi jellemzőjéről tájékoztatnak. A táblázatokban a lakásépítéssel és az önkormányzati lakásgazdálkodással foglalkozó fejezetekben alkalmazott fogalmak érvényesek. Ezen kívül az önkormányzatok tulajdonában levő lakások között található a komfortfokozatba nem sorolható, ún. szükség- és egyéb lakások is, amelyekre a népszámlálás azonos fogalma érvényes.

Az egyes épületek állapotára vonatkozó besorolásokat az önkormányzatok szakértők bevonásával állapították meg.

A megyénkénti, régiós feldolgozások, valamint az országos adatok tartalmazzák a megyei és a fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások adatait is, melyek a települések típus és népességnagyság szerinti csoportjaiban nem szerepelnek. A 2018.01.01-i népesességnagyságra vonatkozó népességnagyság-kategóriák szerinti táblákban az 1 000 000 fő feletti kategóriában a 23 fővárosi kerületi önkormányzat összesített adata szerepel.

Önkormányzati lakásgazdálkodás

(1.30–1.32., 2.9–2.16., 3.10.1–3.10.5. táblák)

E fejezet a 10 vagy annál több saját tulajdonú lakással rendelkező önkormányzatok által fenntartott lakóépületek, lakásbérlemények adatait tartalmazza.

A főbb fogalmak:

Felújítás: az időszakonként szükségessé váló, az építmény egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő olyan általános javítás, amely az építmény eredeti műszaki állapotát visszaállítja, illetőleg eredeti használhatóságát, üzembiztonságát – az építmény egyes szerkezeteinek, berendezéseinek kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával – növeli.

Építmény karbantartás: az építmény állagának és rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében szükséges megelőző és javító munkák elvégzése, továbbá a javítandó tárgy értékéhez viszonyítva kis értékű alkatrészek cseréje.

Komfortfokozat-növelő korszerűsítés: a lakás használhatóságát növelő építési-szerelési munka, amelynek eredményeként a lakás komfortfokozata növekszik (pl. a szükséges mellékhelyiségek létesítése, központi fűtés kialakítása).

Komfortosságot növelő korszerűsítés: a lakás rendeltetésszerű használhatóságának – az eredeti állapothoz viszonyított – fokozása egyedi, gáz- vagy elektromos fűtő-, illetve melegvíz-szolgáltató berendezés felszerelésével.

Összevonással korszerűsített a lakás, ha két vagy több lakás összevonásával egy vagy több lakást alakítottak ki úgy, hogy a kialakított lakás(ok) komfortfokozata vagy komfortossága is emelkedett.

Lakóházjavításra felhasznált összeg: a felújításra, karbantartásra, korszerűsítésre fordított összegek együtt.

Lakásbérlemény: a lakásbérleti szerződés tárgya. Ide tartoznak a lakás céljára bérbe adott bérlemények és a házfelügyelői vagy egyéb szolgálati lakások, valamint a bérbe nem adott (üres) lakások.

Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és vízöblítéses WC-vel (a fürdő- vagy külön helyiségben),
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel),
- c) melegvíz-ellátással (táv-, egyedi központi, etázsmelegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gázüzemű vízmelegítővel vagy fürdőkályhával) és
- d) központi fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtéssel) rendelkezik.

Komfortos az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és vízöblítéses WC-vel,
- b) közművesítettséggel,
- c) melegvíz-ellátással és
- d) egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.

Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy vízöblítéses WC-vel és
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC-vel (árnyékszékkel) és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

Életveszélyes állapotú lakás az építésügyi hatóság által ilyennek ítélt épületben levő lakás, továbbá az a lakás, amelyet a házkezelési szerv saját felelőssége alapján életveszélyesnek tart, függetlenül attól, hogy a közvetlen életveszélyt pl. aládúcolással elhárították.

Bontandó lakás az a lakás, amely szanálendő területen helyezkedik el, és emiatt – hatósági határozat alapján – 5 éven belül lebontásra kerül, továbbá az, amelynek felújítása a házkezelési szerv megítélése szerint nem gazdaságos.

Bérbevétel: a bérlemények bérleti díjaként ténylegesen befizetett, illetve bevételezett összeg (lakbér, kertbér, üzletbér stb.), figyelembe véve a túlfizetéseket is.

Lakbérbevétel: a lakásbérlemények után lakbér címen ténylegesen bevételezett összeg, figyelembe véve a túlfizetéseket is.

Szociális alapú bérlet: szociális helyzet alapján rászoruló családoknak bérbe adott lakás, az önkormányzat helyi rendeletben szabályozza a jogosultság feltételeit (pl. a bérbevevő jövedelmi és vagyoni helyzetét), figyelembe veszi a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát.

Nem szociális alapú bérlet: nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás, amely lehet *költségelvű* vagy *piaci alapú*. A **költségelven bérbeadott lakás** lakbérének mértékét úgy határozzák meg, hogy a bérbeadónak az épülettel, lakással kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. A **piaci alapon bérbe adott lakás** bevételei nyereséget is tartalmaznak.

Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által kezelt lakóingatlanok

(3.11.1.–3.11.3. táblák)

Az adatok forrása: Nemzeti Eszközkezelő Zrt.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. küldetése az, hogy a Magyar Állam nevében eljárva, a Magyar Állam javára megvásárolja a jelzáloghitelük törlesztésére képtelen, súlyosan eladósodott családok ingatlanjait, így védve a családokat és otthonaikat. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. minden olyan felajánlott ingatlant megvásárol, amelynél a jogszabályi feltételek maradéktalanul teljesülnek. A programban az ingatlantulajdonosból bérlő lesz, akinek a Magyar Állam határozatlan időre biztosítja a bérlet lehetőségét. (<http://www.netzrt.hu>).

Nemzetközi adatok

(4.1–4.8. táblák)

A nemzetközi adatok forrásai:

Buidecon - Hungarian member of EUROCONSTRUCT, 2019. június (4.1. - 4.2. táblák).

Eurostat, SILC adatbázis (4.3. - 4.6. táblák), Eurostat adattáblák (4.7. – 4.8. táblák):

(<http://ec.europa.eu/eurostat/data/statistics-a-z/abc>

<http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/data/database>).

A 4.1. és 4.2. táblák adatait a 2019. január 1-jei előzetes népességszámok felhasználásával számítottuk. (http://www.ksh.hu/docs/hun/eurostat_tablak/tablatps00001.html).

A 4.7, 4.8 táblákban az Eurostat által közölt összevont lakáspiari árindex a használt és az új lakások indexeinek súlyozott átlaga. A súlyokat a megelőző év összesített lakáspiari forgalmának értékei adják. Az Eurostat által közölt magyar adatok csak a tárgyév végét követő 10. hónapban lesznek véglegesek, míg az itt megjelenő éves és negyedéves lakáspiari árindexek számítása azonos súlyozással a tárgyév végleges adatai alapján történt.