

**KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL**

**LAKÁSVISZONYOK, 1999–2003**

**(ELŐZETES ADATOK)**

**BUDAPEST, 2004**

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 2004

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

Főosztályvezető:  
**Harcza István**

Osztályvezető:  
**Farkas János**

Készítette:  
**Farkas János**  
**Giczi Johanna**  
**Székely Gáborné**

Számítógépes munkák:  
**Sándorfi László**

Másodlagos publikálás csak a forrás megjelölésével történhet!

KSH az interneten: [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)

## TARTALOM

BEVEZETŐ.....	4
I. MAKROADATOK A LAKÁSHELYZETRŐL.....	5
I.1. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE, MINŐSÉGE, LAKÁSBERUHÁZÁSOK.....	5
I.2. LAKÁSÉPÍTÉS.....	5
II. LAKÁSMINŐSÉG.....	7
III. LAKÁSFENNTARTÁS .....	9
IV. AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELE, A TÁRSASHÁZAK MINŐSÉGE, FENNTARTÁSA, MŰKÖDÉSE .....	10
IV.1. ÉPÜLETTÍPUSOK.....	10
IV.2. A TÁRSASHÁZAK ÁLLAPOTA.....	11
IV.3. A TÁRSASHÁZAK MŰKÖDÉSE.....	12
V. ELÉGEDETTSÉG, LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK.....	13
V.1. ELÉGEDETTSÉG .....	13
V.2. LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK .....	13
V.3. A LAKÁSBÉRLET, MINT TARTÓS LAKHATÁSI FORMA .....	14
V.4. KÖLTÖZÉSEK .....	15
VI. LAKOSSÁGI BERUHÁZÁSOK A MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNYBAN .....	16
VII. LAKÁSPIAC .....	18
VII.1. LAKÁSÁRAK.....	18
VII.2. A LAKÁSÁR ÉS A HÁZTARTÁSI JÖVEDELEM HÁNYADOSA.....	19
VII.3. KÖLTÖZÉSEK ÉS AZ EZEKKEL EGYÜTT JÁRÓ LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK.....	19
VII.4. A HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA .....	19
VII.5. A TERVEZETT KÖLTÖZÉSEK LAKÁSPIACI JELLEMZŐI .....	20
VII.6. A LAKÁSVÁSÁRLÓK ÁLTAL IGÉNYBE VETT HITELEK, TÁMOGATÁSOK.....	20
VII.7. A HITELEZÉSI ÉS A TÁMOGATÁSI RENDSZER HATÉKONYSÁGA.....	22
VII.8. A BÉRLETI SZÉKTOR .....	23
VII.9. LAKÁSCÉLÚ MEGTAKARÍTÁSOK .....	23
A LAKÁSVISZONYOK 2003 FELVÉTEL MINTÁJA ÉS ÖSSZEÍRÁSA .....	25

Jelmagyarázat:

.. = az adat nem ismeretes

## BEVEZETŐ

A Nemzeti Lakásprogram Titkárság támogatásával a Központi Statisztikai Hivatal Társadalomstatisztikai főosztálya 2003 tavaszán és nyarán reprezentatív lakásfelvételt bonyolított le. Hasonló együttműködésben, hasonló nagyságú adatgyűjtést végeztünk 1999 elején is, amely a lakáspolitikáért akkor felelős tárcákkal kooperálva zajlott. Mindkét alkalommal a készülő lakáskonceptió megalapozása volt a felvétel célja.

A két önálló lakásfelvétel létrejöttét elősegítette a közvéleményben a statisztikai szakmában és a döntéshozók körében egyaránt fokozódó érdeklődés. Az Európai Unióba való belépés küszöbén – az 1999-es felvételhez hasonlóan<sup>1</sup> – ismét szem előtt tartottuk, hogy az adatgyűjtés szolgáltassa az EUROSTAT által előírt információkat a lakáshelyzetről.

A lakásszektorban zajló vagy azt befolyásoló folyamatok áttekintéséhez alakítottuk ki a lakásindikátor-rendszert<sup>2</sup>. Ebben megtalálhatók azok az indikátorok, amelyek az egyes stratégiai célok kialakításában kulcsfontosságú mérőszámok, és amelyek változása tükrözi a szektorban zajló folyamatokat, méri a támogatások hatékonyságát. Az állami beavatkozások hatásainak nyomon követéséhez egyre nagyobb igény lesz a *lakásmonitoring-rendszer* folyamatos működtetésére, amelyhez rendszeres reprezentatív vizsgálatokra van szükség. Célunk, hogy egységes módszertani keretben, stabil tematikával, ugyanakkor a változó igényekhez rugalmasan alkalmazkodva, 3–4 évente rendszeresen legyen lakásfelvétel, mely ezen indikátorok alakulását nyomon követi. Ily módon a mostani felvételt szándékaink szerint egy rendszeres felvételsorozat újabb állomásának tekintjük.

Adatgyűjtésünket három témakör vizsgálatára köré csoportosítottuk.

1. A lakással való elégedettség, a lakásváltoztatási szándékok vizsgálata.
2. Az elmúlt három évben végzett lakásfelújítások, korszerűsítések, egyéb lakásberuházások feltérképezése; a lakások és épületek minőségének vizsgálata.
3. Az elmúlt 5–6 év lakásmobilitási, lakáspiaci folyamatainak megismerése.

Az itt közölt rövid összefoglalás az első feldolgozások eredményeit tartalmazza.

---

<sup>1</sup> A Lakásviszonyok 1999 adatfelvételtől megjelent fontosabb kiadványok: Lakásviszonyok 1999 I. Társadalomstatisztikai füzetek 27. szám. KSH, Budapest 2000. Lakásviszonyok 1999 II. Társadalomstatisztikai füzetek 28. szám. KSH, Budapest 2000. Lakásviszonyok 1999 III. Társadalomstatisztikai füzetek 31. szám. KSH, Budapest 2001. A kötetek megtalálhatók: <http://w3.ksh.hu/tarstat> címen.

<sup>2</sup> Lakásindikátor-rendszer Társadalmi jelzőszám füzetek, KSH Budapest, 2001.

## I. MAKROADATOK A LAKÁSHELYZETRŐL

### I.1. A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE, MINŐSÉGE, LAKÁSBERUHÁZÁSOK

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

A 2001-es népszámlálás 4 millió 70 ezer lakást regisztrált, amelyből 341 ezerben nem laktak az összeírás idején. Ez azt jelenti, hogy 1990-hez képest megduplázódott a nem lakott lakások aránya: akkor a teljes lakóingatlan-állomány 4, most 8 százalékát tette ki. Emellett még további mintegy 252 ezer üdülőt is összeírt a népszámlálás. A magyarországi lakóingatlanok, a lakások és üdülők együttes száma tehát 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret. Mindez azt jelenti, hogy jelentős tartalékokkal rendelkező, rugalmasabb lakáspolitikát is megengedő, vagyis alapvetően más szerkezetű lakásállomány van ma Magyarországon, mint a rendszerváltás idején volt.

Az 1999-ben és 2003-ban végrehajtott *Lakáviszonyok* felvételek alapján a lakott lakásállomány összefoglaló minőségi és laksűrűségi adatai folyamatos javulást mutatnak. A 100 szobára jutó lakók száma 100 alá csökkent és ezzel átlépte a kritikus határt, és emellett nőtt az egy főre jutó alapterület is.

1.1. tábla A lakott lakások alapterülete, laksűrűség

Év	100 lakásra	100 szobára	Egy főre jutó alapterület, m <sup>2</sup>	Átlagos lakásalapterület, m <sup>2</sup>	Egy főre jutó szobák száma, darab	Lakások	Lakók	N
	jutó népesség, fő					felszorozott száma, ezerben		
1999	261	104	28	74	0,96	3 826	9 997	10 754
2003	260	98	30	78	1,02	3 743	9 758	8 781

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

A 2001-ben bevezetett, állami támogatású lakáshitelek igénybevétele robbanásszerűen növekedett, a lakáshitel-állomány 2003 végén meghaladta az 1500 milliárd forintot, amely a GDP mintegy 9 százaléka.

### I.2. LAKÁSÉPÍTÉS

A lakásépítés szerkezetében hosszú évtizedek után éppen az elmúlt 4–5 évben következett be érdemi változás. Ennek fő jellemzői:

- A beruházói kör összetételének megváltozása: a vállalkozói lakásépítés térnyerése.
- Az értékesítésre és bérbeadásra épülő lakások arányának növekedése.
- A profi kivitelezés dominánssá válása.
- Differenciáltabb méretű lakások építése.
- A lakásépítkezések területi eloszlásának átalakulása.

1.2. tábla Lakásépítési engedélyek és építkezések, 1999–2003

Év	Kiadott új lakásépítési engedélyek	Folyamatban lévő lakásépítkezés	Épített lakások száma, darab	Épített lakások száma 1000 főre
1999	30 577	94 754	19 287	1,9
2000	44 709	95 791	21 583	2,2
2001	47 867	109 884	28 054	2,8
2002	48 762	120 652	31 511	3,1
2003	59 241	137 677	35 543	3,5

1998 óta folyamatosan, bár nem egyenletesen növekszik a lakásépítési konjunktúra alakulását jelző, új lakásra kiadott építési engedélyek száma: a 2000-ig tapasztalt ugrást 2001-ben enyhe emelkedés, 2002-ben stagnálás követte, majd az elmúlt évben ismét gyors volt a növekedés és a 2003-ban kiadott közel 60 ezer új engedély már csaknem kétszerese az 1999 évinek.

A lakásépítés területi megoszlására a községi lakásépítkezések arányának csökkenése és a nagyvárosi lakásépítés erősödése jellemző. Ez a tendencia ellentétes az 1990-es évek közepének folyamataival, amikor a községi építkezések aránya mutatott növekedést.

1998 óta folyamatosan, 2000 óta gyors ütemben csökken a lakossági építkezések aránya. Ez a tendencia 2003-ra is érvényes: alig haladja meg a 60 százalékot a természetes személyek által épített lakások aránya, amely 1999-ben még 85 százalék felett volt. A vállalkozói lakásépítés ugyanakkor háromszor akkora arányt képvisel 2003-ban, mint 5–6 évvel ezelőtt.

1.3. tábla A használatba vett lakások aránya építetők szerint, 1999–2003

Év	Az összes épített lakásból		
	természetes személyek	helyi önkormányzat	vállalkozások
által épített lakások aránya, %			
1999	85,1	1,2	11,4
2000	83,3	0,9	14,5
2001	74,3	0,7	22,3
2002	63,3	4,0	29,8
2003	61,6	3,9	31,2

A vállalkozói lakásépítés növekedését támasztják alá az építkezések céljára és kivitelezői összetételére vonatkozó adatok is. Az összes lakásépítésben egytizedről egyharmadára nőtt az értékesítésre épített lakások aránya.

1.4. tábla Az épített lakások építési cél és kivitelező szerint

Év	Az összes épített lakásból			
	bérbeadásra	értékesítésre	építőipari főtevékenységet folytató	háziilag
			kivitelezők által	
épített lakások aránya, %				
1999	1,3	11,0	35,3	52,8
2000	0,7	13,6	37,1	49,5
2001	1,7	21,3	47,8	40,5
2002	4,1	29,7	56,7	33,0
2003	4,5	32,4	58,7	35,5

Az épített lakások egynegyedéről csaknem 60 százalékára nőtt a profi kivitelezés aránya, ezzel párhuzamosan a házilagos kivitelezés 2003-ban már csak a lakások egyharmadára jellemző.

INDIKÁTOROK		
A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE, MINŐSÉGE, LAKÁSBERUHÁZÁSOK	1999	2003
100 lakásra jutó népesség	261	260
100 szobára jutó népesség	104	98
Lakásberuházások a GDP százalékában	2,9	~5*
Lakástámogatások a GDP százalékában	0,80	0,87**
Lakáshitelek a GDP százalékában	0,2	~9*
1000 főre jutó lakásépítés, darab	1,9	3,5
1000 főre kiadott új lakásépítési engedélyek száma, darab	3,0	5,9
Természetes személyek által épített lakások aránya	85,1	61,6
Vállalkozások beruházásában épített lakások aránya	11,4	31,2
Értékesítésre épített lakások aránya	11,0	32,4
Bérbeadásra épített lakások aránya	1,3	4,5
Építőipari főtevékenységet végző kivitelezők által épített lakások aránya	35,3	58,7

\*/ becslült adat \*\*/2002-ben

## II. LAKÁSMINŐSÉG

Az új építkezések magas minőségi színvonala, valamint a régi lakásokban történő korszerűsítések, felújítások eredményeként gyors ütemben nő a jó minőségű lakások aránya.

Ugyanakkor meghatározható a lakásállománynak egy olyan része, amely nem felel meg az alapvető minőségi követelményeknek sem.

2.1. tábla A lakások egyes minőségi problémákra utaló jellemzői

Megnevezés		Ezer lakás		Aránya az összes lakás százalékában	
		1999	2003	1999	2003
Félkomfortos, komfort nélküli és szükség	l	724	409	18,9	10,9
Vezetékes vízzel nem ellátott	a	310	272	8,1	7,3
Közcsatorna nélküli	k	1 827	1 317	47,7	35,1
Fürdőszoba nélküli	á	457	291	11,9	7,8
WC nélküli	s	447	335	11,7	9,0
Vályog falazatú és alapozás nélküli épületben levő	o	185	170	4,8	4,5
1945 előtt épült	k	1 053	866	27,5	23,0

Definíciónk szerint ide tartoznak azok a lakások, ahol a következők közül valamelyik feltétel előfordul: a lakásban nincs WC és fürdőszoba, csatornázatlan, illetve a lakás alapozás nélküli, vályog falú épületben van.

E meghatározás szerint 1999-ben a lakások 18 százaléka (több mint 670 ezer lakás), 2003-ban pedig 14 százaléka (csaknem 530 ezer lakás) sorolható az általunk legrosszabbnak ítélt (substandard) kategóriába. A substandard lakások eloszlása a nettó háztartási jövedelem alapján képzett ötödökben igen egyenlőtlen: az alsó két ötödbe tartozó háztartások lakják a legrosszabb minőségű lakások 70 százalékát 2003-ban.

2.2. tábla Substandard lakások száma, és aránya az egyes jövedelmei ötödökben

Jövedelmi ötöd	Substandard lakások aránya, százalék	
	1999	2003
1.	36	41
2.	27	29
3.	18	15
4.	13	10
5.	6	4
Összes lakás	100	100
Substandard lakások száma, ezer	673	528

1999 nyarán a háztartások 13,5 százalékát, mintegy 530 ezer háztartást találunk túlszűfolt, általunk *szűk*nek definiált<sup>3</sup> lakásban. Ezekben a lakásokban összesen közel 2,4 millióan élnek. Ennél jóval több, 3,3 millió azoknak a száma, akik lakása elfogadható nagyságúnak tekinthető. 2003-ra lényegesen, 7,7 százalékra (290 ezer háztartásra) csökkent a szűk lakásban élő háztartások aránya. Ez a csökkenés összefügg a népesség fogyásával is, de 2003-ban még így is 1,3 millióra tehető a legzsúfoltabban (szűk lakásokban) élő személyek száma.

2.3. tábla A lakások megfelelése

Év	Szűk	Elfogadható	Megfelelő	Tágas
	lakásban élő háztartások aránya, százalék			
1999	13,5	30,0	39,4	17,1
2003	7,7	26,1	42,3	23,8

## INDIKÁTOROK

LAKÁSMINŐSÉG	1999	2003
Félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások aránya	18,9	10,9
Közcsatorna nélküli lakások aránya	47,7	35,1
Substandard lakások aránya	17,6	14,1
Szűk lakásban élő háztartások aránya	13,5	7,7

<sup>3</sup> *Szűk* az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. *Szűk* a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek. *Elfogadható* a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek nem házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy félszoba is elfogadhatónak minősült. *Megfelelő* a lakás, ha az elfogadható nagyságnál 1, esetenként fél szobával nagyobb. Végül *tágas* a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb



### III. LAKÁSFENNTARTÁS

A lakásfenntartási költség<sup>4</sup> 2003-ban 24 ezer Ft volt egy átlagos háztartás esetében, amely alig haladta meg az átlagos háztartási jövedelem egyötödét. A háztartási jövedelem átlagához mért arány számításaink szerint lényegében nem változott 1999-hez képest.

3.1. tábla A lakásfenntartási költségek és ennek aránya az átlagos havi nettó háztartási jövedelem százalékában

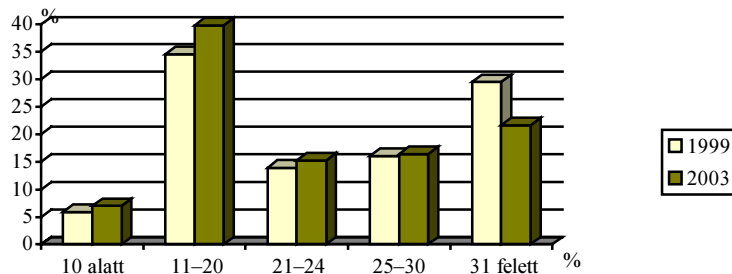
Megnevezés		Lakásfenntartási költség, ezer Ft		Lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem százalékában	
		1999	2003	1999	2003
Nagycsaládos	l	20,9	28,5	20,1	21,1
Egyedülállók által lakott	a	10,9	16,6	34,4	26,1
Panel falazatú	k	19,4	27,8	24,9	22,7
Távfűtéses	á	19,2	27,8	25,3	22,8
Substandard	s	10,6	14,8	20,2	18,9
Díjhátralékosok által lakott	o				
	k	17,2	24,4	24,3	24,1

Az egyes jövedelmi ötödökben ez jelentősen eltérő terhet ró a háztartásokra: a legelső ötödben az összjövedelem 30, a legfelsőben 16 százalékát jelenti. Az e tekintetben mért egyenlőtlenségek némileg csökkentek 1999 óta.

3.2. tábla A lakásfenntartási költségek és ennek aránya a nettó háztartási jövedelem százalékában jövedelmi ötödönként

Jövedelmi ötödök	Lakásfenntartási költség, ezer Ft		Lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem százalékában	
	1999	2003	1999	2003
1.	9,9	15,2	39,1	29,9
2.	13,4	19,4	28,7	25,3
3.	16,6	23,7	25,1	23,4
4.	18,9	27,6	20,9	20,9
5.	22,3	32,1	16,1	15,9
Átlagosan	16,2	23,6	22,1	21,0

3.1. ábra A háztartások megoszlása a lakáskiadás/jövedelem aránya szerint, 1999-ben és 2003-ban



<sup>4</sup> A lakásfenntartási költségek közé a szűken vett rezsiköltségeket számítottuk. Ezek a következők: a lakbér vagy közös költség, a közüzemi díjak (víz, csatorna, gáz, villany), lakásbiztosítás, szemétszállítás, a lakással kapcsolatos hiteltörlesztések, ún. egyéb költségek (ingatlanadó, kábeltévé-előfizetés stb.). A telefonköltségek nem számítanak a fenntartási költségbe.

Jelentős ma Magyarországon azoknak a háztartásoknak a száma, akik nem képesek megfizetni lakhatási költségeiket, vagy ha igen, akkor alapvető szükségleteikről kell lemondaniuk. A közüzemi díjak és a lakbér, hiteltörlesztések hátralékainak növekedése jól jelzi ezt a folyamatot. 1999-ben a háztartások 7 százaléka (253 ezer háztartás) válaszolt úgy, hogy a kérdezést megelőző évben hátraléka volt a közüzemi díjak vagy/és a lakbér, közös költség kifizetésében.

A háztartások megítélése szerint is komoly anyagi nehézségeket jelent a lakásköltségek megfizetése. A háztartások 6 százaléka, mintegy 228 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a lakásfenntartás komoly megterhelést jelent a család részére.

A nemzetközi gyakorlat a 25 százalékos feletti lakásköltség/jövedelemarányt tekinti elfogadhatatlannak. A háztartási jövedelem egynegyedét meghaladó fenntartási költség-arány 1999-ben a háztartások 46, 2003-ban 38 százalékát jellemezte. Ez az arány különösen az alacsony jövedelműek körében jelent súlyos problémát.

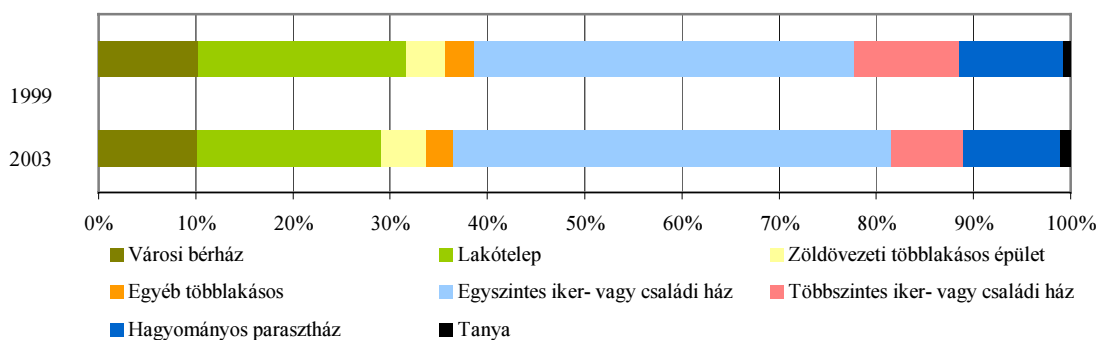
INDIKÁTOROK			
LAKÁSFENNTARTÁS		1999	2003
Átlagos lakásfenntartási költség, ezer Ft/hó		16,2	23,6
Fenntartási költség a nettó háztartási jövedelem százalékában		22,1	21,0
Fenntartási költség a nettó háztartási jövedelem százalékában, az alsó ötödbe tartozó háztartásoknál		39,1	29,9
Fenntartási költség a nettó háztartási jövedelem százalékában, az felső ötödbe tartozó háztartásoknál		16,1	15,9

#### IV. AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELE, A TÁRSASHÁZAK MINŐSÉGE, FENNTARTÁSA, MŰKÖDÉSE

##### IV.1. ÉPÜLETTÍPUSOK

A magyarországi lakásállomány épülettípusok szerinti összetételében meghatározó az 1-3 lakásos épületek túlsúlya: családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada (63%). Lakótelepen van a lakások közel egyötöde, míg más többlakásos épületben, pl. hagyományos városi bérházakban, zöldövezeti épületekben további 17 százalék.

4.1. ábra A lakottlakás-állomány megoszlása épülettípus szerint



(N = 10754; 8781)

A lakások 35 százaléka van négy és annál több lakásos épületben, ezek nagy része társasházként működik. A kilencvenes években lezajlott lakásprivatizáció következtében a társasháziépület-állomány bővült és szerkezete alapvetően átalakult. A társasházi körbe belépő rosszabb minőségű lakásállomány komoly működési zavarokat okozott az épületek fenntartásában. Ez a körülmény, valamint a társasházi törvény közelmúltbeli módosítása indokolta, hogy adatgyűjtésünkben külön foglalkozzunk a társasházak működésével.

#### IV.2. A TÁRSASHÁZAK ÁLLAPOTA

Magyarországon a négy és annál több lakásos épületekben található lakások (1,3 millió) háromnegyede társasházban, 13 százaléka lakásszövetkezetben van. Közel 150 ezer lakás olyan épületben található, ahol a megkérdezett lakó tudomása szerint sem társasház, sem lakásszövetkezet nem működik.

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

A társasházak felének műszaki állapota kívánnivalót hagy maga után, a másik fele elfogadható minőségű, az ebbe a kategóriába sorolt 5 százalékot kitevő új építésű vagy 1990 óta teljesen felújított épület pedig műszaki szempontból tökéletesen működik. A lakók megítélése szerint a legnagyobb problémát a tatarozás és a szigetelés hiánya, valamint az elavult vezetékek és az elhasználódott közművek jelentik. Ezek a hiányosságok a társasházi épületek harmadánál jelentkeznek. Ez részben a felújításokat célzó és támogató, valamint az energiatakarékosság jegyében meghirdetett nyílászáró-csere programok szükségességére és fontosságára hívja fel a figyelmet.

4.1. tábla Megítélése szerint milyen a társasházi épület állapota? (a lakások százalékában, 2003)

Probléma megnevezése	Panelépület	Összes épület
A vezetékek, közművek elavultak	30,8	31,4
Tatarozásra szorul	22,0	28,8
Szigetelésre szorul	31,8	28,3
Rossz a tető	20,2	22,8
Fűtési rendszere elavult	23,1	16,5
Repedések vannak a falon	11,3	16,3
Födémcserére szorul	3,3	7,5

(N = 1359; 3053)

A társasházi épületek 41 százaléka panelből készült, ez szám szerint 420 ezer lakást jelent. A fenti táblázatból kiderül, hogy a szigetelés hiánya és a korszerűtlen fűtési rendszer több problémát okoz a panelben élők számára, mint a társasházak lakóinak általában. A panel társasházak 89 százalékában távfűtés van, amit a lakók negyede – feltehetően annak szabályozhatatlansága és az ebből fakadó magas költségek miatt – korszerűtlennek tart. A panelépületben élőknek csupán a fele tud arról, hogy energiatakarékos felújításra, korszerűsítésre kétharmad arányban állami és önkormányzati támogatás vehető igénybe, amennyiben a költségek egyharmadát a lakók állják. Akik azonban értesültek erről a lehetőségről maradéktalanul igénybe is vennék azt.

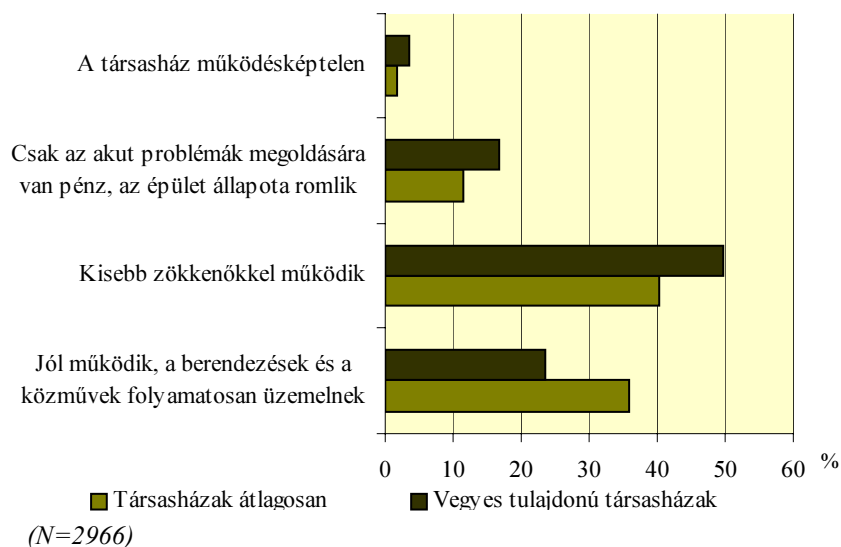
### IV.3. A TÁRSASHÁZAK MŰKÖDÉSE

A társasházak közös képviselét az esetek döntő többségében (70%) egy lakó vagy egy másutt élő személy végzi, és mindössze 15 százalékban látja el erre specializálódott szervezet. A vegyes tulajdonú társasházak<sup>5</sup> működését azonban kétszerannyi esetben koordinálja valamilyen szervezet. A társasházak több mint egytizede nem rendelkezik közös képviselővel.

A közelmúltban bevezetett törvényi szabályozás értelmében azonban csak olyan személyek vállalhatnak közös képviselői pozíciót, akik a szakmában való jártasságukat egy tanfolyam elvégzésével is igazolni tudják. Ebből következően tehát elképzelhető, hogy a közeljövőben arányeltolódás megy majd végbe a megbízással dolgozó szervezetek javára, így jelentős vállalkozói szféra települhet majd a közös képviselheti szervezet köré.

A lakók véleménye szerint a társasházak jól vagy kisebb zökkenőkkel működnek. Feltehetően az épület heterogén tulajdoni viszonyai miatt, a vegyes tulajdonú társasházakban lakók rosszabb véleményrel vannak az épület működéséről. Ez utóbbi csoportba tartozó társasházaknak fele zökkenőkkel működik, majdnem ötödükben pedig csak a hosszú ideje fennálló problémák megoldására van lehetőség, az épület állagának megőrzése érdekében azonban semmi sem történik. A működésképtelennek tartott társasházak aránya szinte elhanyagolható.

4.2. ábra Ön szerint mi jellemzi a társasházuk működését?



A társasházak többsége (65%) rendelkezik megtakarítással, így ha rendkívüli vagy sürgős javítanivaló támad, annak költségét többnyire ebből a felújítási alapból vagy egyéb bevételekből fedezik. A közös költség befizetésén túl a társasházaknak közel fele (47%) nem rendelkezik egyéb bevétellel. Közel ötödüknek (18%) üzlethelyiség vagy garázs bérbeadásából, egészen kis hányaduknak (5% és 6%) pedig reklámfelület eladásából, bérbeadásából, valamint banki befektetésekből származik plusz bevétele.

<sup>5</sup> Vegyes tulajdonúnak nevezzük azokat a társasházakat, amelyek önkormányzati tulajdonú lakásokat is magukba foglalnak.

## INDIKÁTOROK

AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELE	1999	2003
1–3 lakásos épületben lévő lakások aránya (%)	61,7	64,2
Lakótelepi lakások aránya (%)	21,3	18,8
Panellakások aránya (%)	15,0	14,3
Társasházi lakások száma, ezer	..	1 001
Lakószövetkezeti lakások száma, ezer	..	200

## V. ELÉGEDETTSÉG, LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK

### V.1. ELÉGEDETTSÉG

A háztartások 30 százaléka elégedetlen lakáshelyzetével, ami kismértékű növekedést mutat az 1999-ben mért 25 százalékhoz képest. Az elégedetlenség oka – akárcsak korábban – az esetek harmadában a lakás nem megfelelő állapota, ami a felújítást támogató programok szükségességét bizonyítja. A fenntartási költségek miatti elégedetlenség 1999 óta csökkent – de még így is a háztartások ötödének problémát jelent ez a rendszeres havi kiadás. Ugyancsak ötödük vallja azt, hogy lakása túlságosan szűk, s ezért a lakás nagyságát (is) az elégedetlenség okaként jelölte meg.

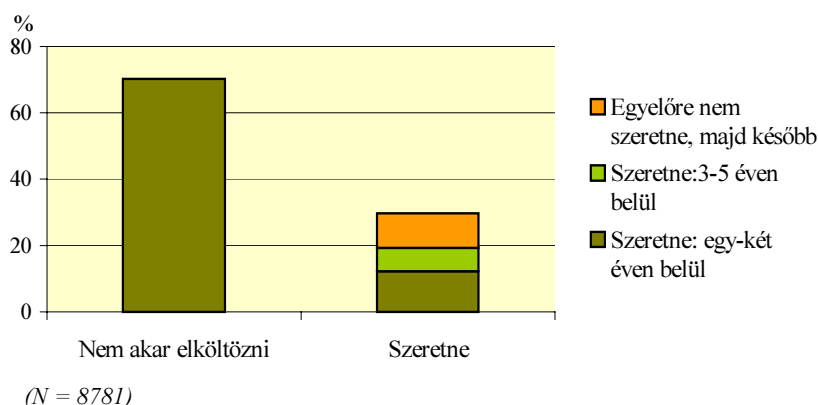
5.1. tábla A jelenlegi lakóhellyel, lakáskörülményekkel való elégedetlenség okai

Megnevezés	(%)		
	Első	Második	Harmadik
helyen említette			
A lakás környezetével való elégedetlenség	19,3	50,6	71,5
A lakással való elégedetlenség			
állapota	28,4	1,7	1,2
nagysága	18,4	15,1	4,3
Önálló lakás hiánya	2,2	7,0	2,6
Fenntartási költségek nagysága	19,3	11,2	2,0
Családi házba szeretne költözni	8,0	5,5	2,9
Egyéb	4,4	8,9	15,5
Összesen	100,0	100,0	100,0
<i>(N= 8781; 1602; 777)</i>			

### V.2. LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK

Az 1999-es felvételhez képest az elmúlt négy évben 10 százalékkal növekedett a lakásváltoztatást tervezők aránya. 2003-ban a háztartások 30 százaléka foglalkozott a gondolattal, hogy lakáshelyzetén változtat; 12 százalékuk egy–két éven belül, 7 százalékuk három–öt év alatt szeretne más lakásmegoldást találni, a maradék 10 százalék pedig későbbre tervezi a költözést. Potenciális lakáspiaci szereplőknek azonban csak az egy–öt éven belül változtatni kívánókat tekintjük, ami 2003-ban mintegy 720 ezer családot jelentett.

5.1. ábra A lakásváltoztatási szándék alakulása 2003-ban

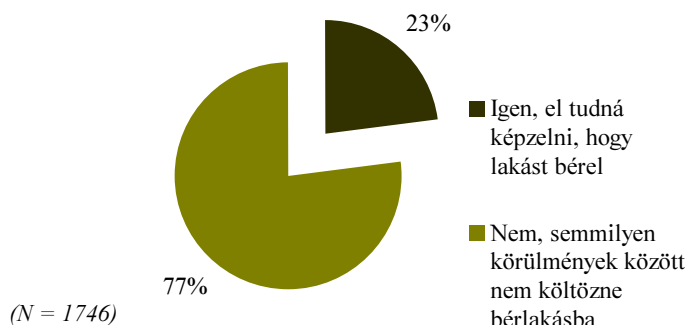


A lakáskörülményeikkel elégedetlenek kétféle módon tudnak változtatni helyzetükön. Közel negyedük (23%) már meglévő lakásának átalakításával próbál jobb körülményeket teremteni, míg a többség (77%) inkább lakásváltoztatással látja megoldhatónak lakhatási problémáit. A költözni vágyók 43 százaléka a jelenlegi lakásánál kisebb, 57 százaléka pedig nagyobb lakást szeretne magának.

### V.3. A LAKÁSBÉRLET, MINT TARTÓS LAKHATÁSI FORMA

A költözni vágyók 23 százaléka elképzelhetőnek tartja, hogy lakást béreljen, ha lakbértámogatást kap. A megkérdezettek többsége azonban még így sem fizetne 600 Ft/m<sup>2</sup>-nél többet, ami egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás esetében havi 30 000 Ft bérleti díjat jelentene. Ez az összeg egy budapesti elit kerületben levő átlagos alapterületű (57 m<sup>2</sup>-es) lakás piaci viszonyok között számolt havi bérleti díjának közelítőleg a felére (Lakbérfelvétel 2002., KSH) lenne elég.

5.2. ábra El tudja-e képzelni, hogy lakást béreljen, ha kapna lakbértámogatást?



A lakás tulajdonlása azonban, mint a generációk között átörökíthető vagyon egy formája, olyannyira fontos és értékes a háztartások számára, hogy még a lakásbérletet lehetségesnek tartók fele (55%) is csak addig venné igénybe ezt a lakhatási formát, amíg saját lakást nem tudna szerezni. További 21 százalék csak egy-két évet maradna, a cél azonban számukra is a saját lakás megszerzése lenne.

## V.4. KÖLTÖZÉSEK

A költözésre, lakásváltoztatásra vonatkozó terveket mindkét lakásvizsgálat során megkérdeztük, így az utóbbi felvétel eredményei már arra is lehetőséget nyújtanak, hogy megvizsgáljuk, mennyiben valósultak meg az 1999-ben megfogalmazott tervek. Egyúttal arra is választ ad az eredmények összevetése, mennyiben alkalmasak ezek az adatok előrejelzések készítésére.

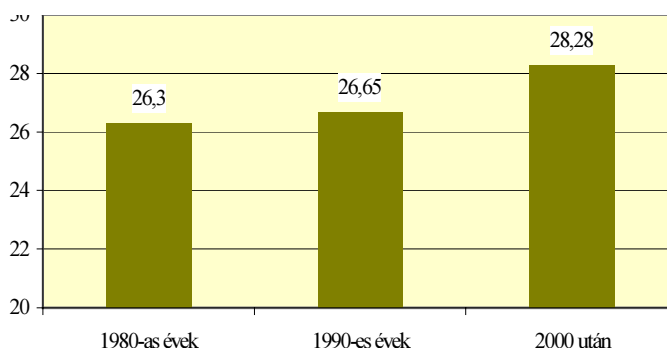
Az összevetés egyik tanulsága, hogy a költözéseknek nem mindegyike valósul meg előre tervezetten. A nem tervezett költözések egy része családi változásokhoz köthető, amelyek inkább demográfiai adatokra építve modellezhetők. A másik körülmény a szabályozórendszer, a támogatások változásának hatása, melynek következtében sokan előrehozzák vagy éppen elhalasztják terveik megvalósítását, esetleg olyan beruházásba kezdenek, amelyet egyáltalán nem terveztek. Ezek a momentumok már nehezebben prognosztizálhatók, és éppen ezek azok az előre nehezen kiszámítható hatások, amelyek követése a monitoringrendszer fő feladata. A kedvező hitelfelvételi lehetőségeknek köszönhetően az 1999 óta tervezett költözéseknek majdnem másfélszerese valósult meg, az 1999-ben tervezett korszerűsítéseknek pedig közel ötszöröse. A lehetőségek bővülésének tudható be, hogy 2003-ban már 60 százalékponttal több család rövid távú tervei között szerepel a költözés, mint korábban. Az önállóan, külön lakásba költözni kívánók száma 1999 óta csaknem megduplázódott.

5.2. tábla A lakásváltoztatások alakulása 1999 és 2003 között

Tervek a következő 5 évre (1999)		Megvalósult költözések (1999–2003)		Tervek a következő 5 évre (2003)	
Korszerűsít	118 815	Korszerűsített	561 111	Korszerűsít	168 905
Költözik	393 099	Költözött	556 617	Költözik	649 820
<i>ebből:</i>		<i>ebből:</i>		<i>ebből:</i>	
családdal	276 416	családdal	438 515	családdal	418 272
egyedül	116 683	egyedül	118 103	egyedül	231 548
				<i>ebből:</i> gyerek	114 016
				albérlő	80 937

A költözések arányát, így a lakáspiaci mobilitást is jelentősen befolyásolja, hogy a gyermekek mikor hagyják el a szülői házat<sup>6</sup>. Ez az életkor az évtizedek során egyre jobban kitolódott. Míg a hetvenes években a fiatalok átlagosan 25 évesen, az ezredforduló után már csak 28 éves koruk után költöznek el szüleik otthonából.

5.3. ábra Hány éves korában költözött el a szüleitől?



(N = 7526)

<sup>6</sup> A szüleitől elköltözöttnek tekintjük azt, aki legalább 6 hónapig magánháztartásban lakott.

<b>INDIKÁTOROK</b>		
ELÉGEDETTSÉG, LAKÁSVÁLTOZTATÁSI TERVEK	<b>1999</b>	<b>2003</b>
A lakásukkal elégedetlenek aránya (%)	25	30
A költözni kívánók aránya (%)	21,2	29,7
Lakbértámogatás esetén, a bérlakásba költözést is elképzelhetőnek tartók aránya (%)	..	22,1
	<b>1999–2003 között</b>	
Családjukkal költöztek (fő)	438 515	
Egyedül költöztek (fő)	118 103	
	<b>1990-es évek</b>	<b>2000 után</b>
A szülőktől elköltöző gyerek átlagéletkora (év)	26,6	28,3

## VI. LAKOSSÁGI BERUHÁZÁSOK A MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNYBAN

Az 1999 óta eltelt években a lakások 22 százalékában, 809 ezer lakásban végeztek valamilyen lakásberuházást: közműbevezetést, fűtés-, melegvízellátás-korszerűsítést, fürdőszoba-kialakítást vagy lakásátalakítást, -bővítést, -leválasztást.

A lakásberuházások terén – hasonlóan a kilencvenes évekhez – továbbra is a közműbekötések kapcsán elvégzett további korszerűsítések a leginkább jellemzőek: a mintegy 800 ezer lakás kétharmadában, 530 ezer lakásban közművesítettek, ezek felében (270 ezer lakásban) egyúttal korszerűsítést és/vagy átalakítást is végeztek. A közműbevezetéshez kapcsolódva 470 ezer lakásban kisebb karbantartásokat, pl. festést, csempézést, 320 ezer lakásban pedig készülék- vagy vezetékcsereket is elvégeztek.

Jelenleg a közcsatorna bevezetése a leggyakoribb, míg a korábbi időszakra jellemző nagyarányú gázbevezetés aránya csökkent.

6.1. tábla Újonnan közművesített lakások aránya

Bevezetett közmű	1996–1999	1999–2003
Gáz	8,3	5,7
Víz	1,6	2,4
Csatorna	5,1	9,0

A vizsgált időszakban 475 ezer lakásban végeztek valamilyen korszerűsítést. A leggyakoribb korszerűsítési munka a fűtéskorszerűsítés: 300 ezer lakásban, az összes lakás 8 százalékában történt meg 1999-ben vagy azóta. A fürdőszoba kialakítása és a melegvízellátás korszerűsítése a lakások 6–6 százalékában fordult elő.

1999 óta a lakott lakások 7 százalékában, mintegy 270 ezer lakásban volt valamilyen átalakítás. Az átalakítások száma határozott növekedést mutat: 1996 és 1999 között csak 150 ezer lakásban történt ilyen beruházás. A legtöbben belső átalakítást végeztek (107 ezer lakásban), őket követik a lakást bővítő és a fürdőszobát, WC-helyiséget kialakító háztartások (58, illetve 33 ezer lakás).



A bővítések és átalakítások eredményeképpen 100 ezer lakásban nőtt a szobák száma, és 118 ezer lakásban járt alapterület-változással az átalakítás. 1999 óta összesen 160 ezer szobát építettek, a lakások összes alapterülete pedig 3,6 millió m<sup>2</sup>-rel gyarapodott. Ez az alapterület-növekmény az átlagos 78 m<sup>2</sup>-es lakásnagysággal számolva 46 ezer lakásnak felel meg, vagyis évente mintegy tízezer lakással egyenértékű az az alapterület-növekedés, ami a lakásbővítések révén keletkezik.

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

Közel egymillió lakásban (993 ezer) viszont 1999 óta semmilyen karbantartás nem történt.

6.2. tábla A leggyakrabban előforduló karbantartási munkák, 1999–2003

Megnevezés	Lakott lakás (ezer)	A lakott lakások százalékában
Festés	2 599	69,4
Csempézés, burkolás	1 008	26,9
Parketta, padlószőnyeg felújítása, cseréje	813	21,7
Mérőórák beszerelése	702	18,8
Nyílászárók cseréje, hőszigetelése	529	14,1
Falak belső hőszigetelése	138	3,7

(N=6703)

Az ismertetett lakásberuházások szoros kapcsolatot mutatnak a lakásmobilitással: a használt lakást vásárlók 41 százaléka végez felújítást, átalakítást vagy korszerűsítést a lakásban, de további 45 százalékuk is legalább a kisebb karbantartásokat elvégzi beköltözéskor. Az 1999 óta történt beruházások ötöde köthető költözéshez.

A lakók saját becsléseit összegezve megállapítható, hogy ahol 1999 óta nagyobb átalakítás történt, átlagosan 920 ezer Ft-ot fordítottak a lakásra. Kisebbs felújítások esetén 560 ezer Ft volt a háztartások átlagos kiadása, míg a csak karbantartást végzők ráfordítása 230 ezer Ft-ra tehető.

A lakossági ráfordítások éves összege (beleszámítva a saját munkavégzés értékét) 300–320 milliárd Ft körüli összegre becsülhető. Ez a ráfordítás megközelíti az új lakások építésére fordított összeget, 360 milliárd Ft-ot. Az egy lakott lakásra jutó ráfordítás évente 85 ezer Ft.

<b>INDIKÁTOROK</b>	
A MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNYHOZ KAPCSOLÓDÓ BERUHÁZÁSOK	<b>1999–2003</b>
Felújított, korszerűsített, átalakított lakások száma, ezer db	809
Ezen belül: Közművesített lakások száma, ezer db	535
Átalakított, bővített lakások száma, ezer db	274
Átalakítás, bővítés révén létrejött szobák száma, ezer db	160
Lakásbővítéssel létrejött lakásalapterület-növekedés, ezer m <sup>2</sup>	3 600
Beruházások és karbantartás értéke a meglévő lakásokban, milliárd Ft/év	≈300

## VII. LAKÁSPIAC

### VII.1. LAKÁSÁRAK

A 2003-as lakásfelvételben, hasonlóan az 1999-es vizsgálathoz, a lakóktól kértünk becslést saját lakásuk értékére vonatkozóan. A kapott válaszok alapján regressziós becsléssel újraszámítottuk valamennyi lakás értékét<sup>7</sup>. Eszerint 2003-ban egy átlagos magyarországi lakás értéke 9,3 millió Ft volt. A regionális különbségek nőttek: Közép-Magyarország régió árszínvonala 1999-ben 45 százalékkal, jelenleg 58 százalékkal haladja meg az országos átlagot.

7.1. tábla Becsült lakásárak 1999-ben és 2003-ban

Régió	1999		2003	
	átlagos	egy m <sup>2</sup> -re jutó	átlagos	egy m <sup>2</sup> -re jutó
	lakásár, ezer Ft		lakásár, ezer Ft	
Közép-Magyarország	5 006	74	13 853	192
ebből: Budapest	5 000	79	13 359	205
Pest megye	5 020	63	14 876	164
Közép-Dunántúl	3 838	50	8 964	112
Nyugat-Dunántúl	4 860	62	10 595	130
Dél-Dunántúl	3 160	41	7 600	92
Észak-Magyarország	2 485	32	6 041	73
Észak-Alföld	2 494	34	6 103	76
Dél-Alföld	2 797	36	6 039	75
Összesen	3 709	51	9 335	121

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

7.2. tábla Átlagos egy m<sup>2</sup>-re jutó lakásár településtípus és épülettípus szerint

Településtípus	1–3 lakásos épületben	Lakótelepi panel-épületben	Más többlakásos épületben	Összesen
egy m <sup>2</sup> -re jutó ár, ezer Ft				
Budapest	224	170	217	205
Megyeszékhely	149	122	139	139
Város	106	110	108	106
Agglomerációs község	146	..	..	148
Nem agglomerációs község	58	..	..	58
Összesen	102	141	164	121

A nagyvárosokban továbbra is a lakótelepi épületek árai a legalacsonyabbak. A családi házak és a többlakásos, nem lakótelepi épületek lakásárainak közeledése mögött olyan településen belüli fekvésből adódó árkülönbségek húzódnak meg, melyek megfigyelésére e vizsgálat nem alkalmas.

<sup>7</sup> A becslés alapjául a megkérdezettek saját lakásra vonatkozó értékbecslése szolgált. A felvételben szereplő lakásismérvék bevonásával többváltozós lineáris regressziós modell segítségével számítottuk ki a lakások értékét ( $R^2=0,896$ ). Az összehasonlíthatóság kedvéért az 1999-es vizsgálat adatai alapján az akkori becslést is megismételtük. Az itt közölt adatok e számítások eredményei.

## VII.2. A LAKÁSÁR ÉS A HÁZTARTÁSI JÖVEDELEM HÁNYADOSA

A lakások megfizethetőségének ez a mutatója a háztartási jövedelmeket és a lakáspiaci árakat veti össze, és azt mutatja meg, hogy egy átlagos háztartás hány évi teljes jövedelméből lehet megvenni egy átlagos lakást. A mutató leginkább arra alkalmas, hogy a lakások megfizethetőségének időbeli alakulását jelezze.

Az elmúlt négy év alatt a lakásszektorba történő nagyarányú pénzbeáramlás következtében a lakáspiaci árak növekedése meghaladta a jövedelmekét, így a rövid időszak ellenére igen számottevő változást jelez a mutató alakulása: 1999 óta 3,7-ről 6,1-re növekedett<sup>8</sup>. Ez azt jelenti, hogy jelenleg egy átlagos háztartás hatévi összes jövedelme szükséges egy átlagos lakás megvásárlásához. Természetesen ez a változás önmagában nem jelenti a megfizethetőség romlását, hiszen az árnövekedést kiváltó pénzbeáramlás éppen a hitelezési lehetőségek bővülésének következménye volt.

## VII.3. KÖLTÖZÉSEK ÉS AZ EZEKKEL EGYÜTT JÁRÓ LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK

1995 óta évente mintegy 150–170 ezer költözés történt. Ezeknek a költözéseknek közel kétharmada járt lakáspiaci tranzakcióval, ami azt jelenti, hogy évente mintegy 100 ezer lakást vásárolnak meg a piacon vagy építenek fel újonnan. (A többi esetben, amikor nem történt lakáspiaci tranzakció, a költöző személy vagy család lakást bérelt, lakást örökölt, esetleg ajándékba kapta, másokat a rokonok fogadtak be stb.)

Az utóbbi évekre jellemző lakásszerzési mód a használt lakás vásárlása: a költözők közel fele jut így a lakáshoz, ezáltal évente mintegy 80 ezer lakásba költözik új tulajdonos. Hangsúlyozni kell a költözés tényét, hiszen csak azokról az adásvételekről van adatunk, ahol a lakásnak van lakója. A befektetési céllal vásárolt és bérbe adott vagy hosszabb-rövidebb ideig üresen álló lakások számát e felmérések alapján nem lehet megismerni.

7.3. tábla A költözések számának alakulása

Időszak	Költözések száma	A lakás megszerzésének módja, százalék (100% = az összes költözés)			
		építette	új lakást vásárolt	használt lakást vásárolt	nem volt piaci tranzakció
1995–1998 <sup>a)</sup>	702 000	13,8	2,6	45,6	38,1
1999–2003 <sup>b)</sup>	674 000	9,9	3,0	49,2	37,8
Összesen	1 376 000	11,9	2,8	47,4	38,0

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

## VII.4. A HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

Budapesten nem figyelhető meg az átlagosnál nagyobb arányú lakáspiaci forgalom: 1995 óta a lakások 18 százalékát adták el, ami pontosan megegyezik az országos átlaggal. Magas viszont az eladott lakások aránya a megyeszékhelyeken (25%), míg a községi lakáspiaci mozgások viszonylag kevesebb lakást érintenek (14%). Feltételezhető, hogy a gyorsabban emelkedő árszínvonal a befektetési célú lakásvásárlásokat Budapestre vonzza, ezáltal a teljes piaci forgalom Budapesten magasabb, mint ami ebből a vizsgálatból kimutatható.

<sup>8</sup> A hányadosok kiszámításakor a KSH Háztartási költségvetés felvételének az 1999-es és a 2002-es háztartási jövedelemadatával számoltunk.

7.4. tábla Eladott, használt lakások településtípus szerint

Településtípus	Eladott, használt lakások, db			Együtt, a lakott lakások százalékában
	1995–1998 <sup>a)</sup>	1999–2003 <sup>b)</sup>	együtt	
Budapest	66 000	66 000	137 000	17,8
Megyeszékhely	96 000	73 000	169 000	25,4
Város	91 000	106 000	197 000	17,6
Község	74 000	87 000	161 000	13,6
Összesen	333 000	332 000	665 000	17,8

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

A lakásmobilitás a családi házak piacán a legalacsonyabb: 1995 óta 14 százalékukat adták el. A többlakásos épületekben a mobilitás nagyobb, a legmagasabb a lakótelepi panelépületekben, ahol ugyanezen időszak alatt a lakások 33 százaléka cserélt gazdát.

#### VII.5. A TERVEZETT KÖLTÖZÉSEK LAKÁSPIACI JELLEMZŐI

A következő öt évben lakást változtató háztartások kétharmada tulajdonosként rendelkezik a jelenlegi lakásával, közel fele (46%) a jelenlegi lakás eladását tervezi. A többiek rendelkeznek ugyan a lakással, de nem akarják eladni: bérbe adják, családon belül átengedik stb.

A költözésre készülő személyek vagy családok egyharmada nem rendelkezik a lakással, ez behatárolja lakáspiaci mozgásterületet. Ők jellemzően az olcsóbb lakásokat célozzák meg, általában 6 millió Ft (mediánérték) körüli lakást vennének.

Azok a háztartások, amelyek eladják majd lakásukat és másikat vásárolnak, általában felfelé mozdulnának a piacon. Közülük minden második értékesebb lakásba szeretne költözni. Esetükben a várható értékkülönbözöt<sup>9</sup> 4 millió Ft (medián). A vizsgált esetek 28 százalékában hasonló értékű lakásra szeretnék cserélni a meglévőt: a várható értékkülönbözöt 1,5 millió Ft-on belül lesz, a többi esetben (23%) pedig legalább 1,5 millió Ft-tal olcsóbb lakásba szeretnének költözni.

#### VII.6. A LAKÁSVÁSÁRLÓK ÁLTAL IGÉNYBE VETT HITELEK, TÁMOGATÁSOK

A kilencvenes évek kezdete óta lakást építő vagy vásárló háztartások 42 százaléka számolt be valamilyen hitel igénybevételéről a lakás megszerzésekor.

Jelenleg az összes magyarországi háztartás 14 százalékában törlesztenek valamilyen, az adott lakás megvásárlásával, felújításával kapcsolatos hitelt. Ezek többsége (9 százalék) a lakás megszerzéséhez kapcsolódik, a háztartások 5 százaléka pedig a felújításra, korszerűsítésre felvett hitelt törleszti. A hitelek háromnegyedét 1989 óta vették fel a háztartások.

A jelenleg törlesztett építési/vásárlási hitelek átlagos havi törlesztőrésze 15 600 Ft, a medián 10 ezer Ft.

A felújítási hitelek esetében az átlagos törlesztőrészlet 10 700 Ft, a mediánja 9 ezer Ft.

<sup>9</sup> Az értékkülönbözöt a meglévő lakás általunk becsült piaci értékének és az elképzelt lakásnak a lakó által becsült értékének különbsége.

A lakásszerzés során igénybe vett hitelek és támogatások között első helyen a bank-hitelek állnak. Az 1990 óta megszerzett lakások 36 százalékában vettek fel bankhitelt, a többi pénzügyi hitel felhasználása csak alacsony mértékben mutatható ki. A lakásszerzésben számításba jövő források között a második helyen a szociálpolitikai támogatás áll: a háztartások 23 százaléka vette igénybe, általában (62%) két gyermek után.

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

7.5. Az 1990 óta beköltözők által igénybe vett támogatások, hitelek

Hitel, támogatás	Igénybe vették	Nem vették igénybe	Nincs válasz	Összesen
Szociálpolitikai támogatás	23,1	76,1	0,8	100,0
Bankhitel, OTP-kölcsön	36,1	63,4	0,5	63,9
Jelzáloghitel	3,6	96,0	0,4	96,4
Lakástakarék-pénztári hitel	2,0	97,6	0,5	98,0
Hitel takarékszövetkezettől	3,3	96,2	0,4	96,7
Munkáltatói hitelt vagy támogatás	14,0	85,5	0,5	86,0
Önkormányzati hitel vagy támogatás	8,7	90,8	0,5	91,3
Családi támogatás	18,7	80,7	0,6	81,3
Egyéb	6,3	93,0	0,7	93,7

(N=3033)

Azokat, akik 1995 után vásárolták vagy építették lakásukat, arra kértük, próbálják megbecsülni, hogy a lakás megszerzéséhez milyen arányban járultak hozzá különböző erőforrások. A kapott válaszok szerint a kilencvenes évek második felében vagy az ezredforduló után lakást szerző átlagháztartás elsősorban saját erőforrásaira alapozza új lakása megszerzését (a korábbi lakás eladása, a szociálpolitikai kedvezmény és a saját megtakarítások együttes aránya 62%). Az új lakás értékének 13 százalékát családi támogatásokból vagy kölcsönökből, 12 százalékát hitelekből fedezik. Az újlakás-építés, – ezen belül a saját kivitelezés – visszaszorulását jelzi, hogy a saját munka értéke minimális, 4 százalék.

7.6. tábla Az 1995 után lakást vásárló, építkező háztartások által igénybe vett erőforrások megoszlása

Megnevezés	Százalék
Korábbi lakás eladása	31,6
Saját megtakarítások, szociálpolitikai kedvezmény	32,9
Családi támogatás	13,3
Hitelek	11,6
Örökölt ingatlan eladása	4,6
Saját munka	4,4
Munkahely	1,5
Összesen	100,0

(N=2305)

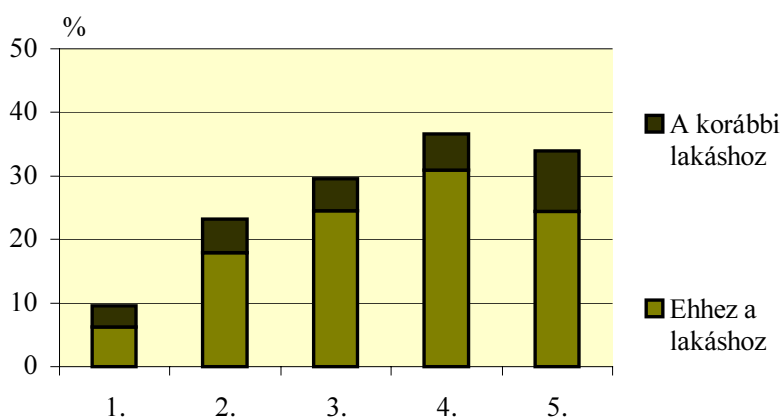
## VII.7. A HITELEZÉSI ÉS A TÁMOGATÁSI RENDSZER HATÉKONYSÁGA

A hatékonyságot úgy értelmezzük, hogy mennyire képesek az alacsony jövedelmű háztartások igénybe venni a támogatásokat és a támogatott hiteleket. Ugyanakkor a lakásrendszer egészének hatékonyságát alapvetően megkérdőjelezi, hogy hiányoznak azok a lakáshozjutási megoldások, melyek nincsenek tulajdonszerzéshez kötve, így lényegében valamennyi háztartás tulajdonosként kényszerül belépni ebbe a rendszerbe.

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

Jelenleg a szociálpolitikai támogatások nagyobb része az átlagos vagy azt meghaladó jövedelmű háztartásokhoz kerül.

7.1.ábra Szociálpolitikai kedvezményt igénybe vevő háztartások aránya az 1989 után lakást építő vagy vásárló háztartások között, háztartási jövedelmi ötödként



(N=3033)

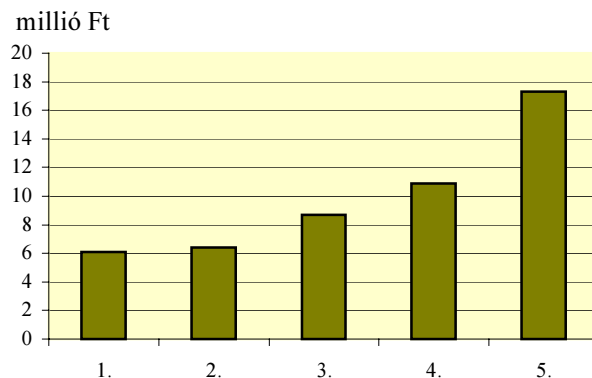
Az eddig elmondottak érvényesek a lakáshitelezésben érvényesülő tendenciákra is. Az első jövedelmi ötödben a lakást szerzők 11, a másodikban 28 százaléka vesz fel bankhitelt, OTP-kölcsönt. Ezúttal is az átlagosnál magasabb jövedelműek jutnak nagyobb arányban hitelekhez, bár ez kevésbé meglepő, hiszen maga a hitelezési rendszer is meglehetősen szigorú jövedelmi feltételekhez köti a hitelnyújtást. (A harmadik jövedelmi ötödben 33, a negyedikben 48, az ötödikben 42 százalék az igénybe vevők aránya.)

A lakáshozjutást támogató konstrukciók között számottevő még az önkormányzati hitelek és támogatások nyújtása. Ezek átlagos előfordulása 9 százalék volt a kilencvenes években. Bár ez a támogatási forma kifejezetten az alacsony jövedelműeket célozza meg, hatékonysága alig jobb, mint az eddig vizsgált eszközöké: az első jövedelmi ötödben mindössze a lakást szerző háztartások 3 százaléka tudja felhasználni. Ezúttal is a negyedik ötödbe tartozók hozzáférése a legmagasabb, 12 százalékos.

A hitel- és támogatási lehetőségekhez való hozzáférés nehézségei miatt az alacsony jövedelmű háztartások mozgásterét meglehetősen szűk a lakáspiacon. Az átlagosnál alacsonyabb

jövedelmű (az első és a második jövedelmi ötödbe tartozó) háztartások a kilencvenes években átlagosan 6–6,5 millió Ft értékű lakást tudtak megvásárolni.

7.2. ábra Az 1989 után lakást vásárló vagy építő háztartások lakásának értéke a háztartási jövedelem ötödeiben (2003-as számított érték, millió Ft)



## VII.8. A BÉRLETI SEKTOR

Jelenleg a lakások 92 százalékában a tulajdonos (esetleg haszonélvező vagy a tulajdonos rokona) lakik. 4 százalékot tesz ki az önkormányzati bérlakások aránya és mindössze a lakások 2,5 százalékában laknak olyan bérlők, akik magántulajdonostól piaci áron bérlik a lakást.

Az önkormányzati lakásokban az 1–3. jövedelmi ötödbe tartozó háztartások felülreprezentáltak (a bérlők 74%-a), míg a magánlakást bérlő háztartások többsége átlagos vagy azt kissé meghaladó jövedelmű: a harmadik vagy a negyedik jövedelmi ötödbe tartozik (57%).

Az önkormányzati lakásokban lakók átlagos lakbérére 6 ezer Ft havonta, az egy m<sup>2</sup>-re jutó lakbér 130 Ft. A magánbérleti lakások piacán az árszínvonal négy- és félszerese ennek: 590 Ft/m<sup>2</sup>. Egy bérelt lakás átlagos lakbérére a felvétel idején 30 ezer Ft<sup>10</sup>. (Mind az önkormányzati, mind a magántulajdonú bérlakások kisebbek az átlagnál: 48, illetve 53 m<sup>2</sup>-es átlagos alapterületűek.)

Az önkormányzati lakásokban a háztartások átlagosan jövedelmük 7 százalékát fordítják a lakbérre, míg a magántulajdonostól lakást bérlők négyszer ennyit, 27 százalékot.

## VII.9. LAKÁSCÉLÚ MEGTAKARÍTÁSOK

Mintegy 560 ezer háztartás nyilatkozott arról, hogy van olyan megtakarítása, amit lakáscélra kíván majd fordítani.

A lakáscélra megtakarító háztartásoknak megközelítőleg a fele lakástakarék-pénztárakban (270 ezer), másik fele más megtakarítási formákban, pl. bankbetétben, értékpapírban helyezte el pénzét (230 ezer). Mintegy 60 ezer háztartás jelezte, hogy mindkét formában van megtakarítása.

<sup>10</sup> Bár a felvétel mintájában összesen 278 magánszemélytől bérelt lakás volt, az eredményt többé-kevésbé alátámasztja a KSH 2500 bérelt magánlakásban végrehajtott Lakbérfelvétele, mely hasonló, 34 ezer Ft-os átlagos piaci lakbért mutatott ki 2002 őszén. Az egy m<sup>2</sup>-re jutó bér ott 665 Ft volt.

7.7. tábla A lakáscélú megtakarítások tervezett felhasználása, 2003

Megnevezés	Első	Második
	helyen említette	
A meglévő lakásra fordítja	40,4	2,1
Saját célra, másik lakásra	23,1	2,0
Gyermek támogatására	16,7	9,0
Még nem tudja	15,0	1,2
Egyéb, nincs válasz	3,2	2,3
Befektetésnek, második lakásra	1,7	1,6
Lakáscélú megtakarítással rendelkező háztartás ( <i>N=1509</i> )	100,0	18,2

A megtakarítók elsősorban a meglévő lakásra fognak költeni. Csak a második helyen vannak azok, akik másik lakásra takarékoskodnak. A megtakarító háztartások negyede a gyermekek támogatására, vagy arra is gyűjt.

INDIKÁTOROK			
LAKÁSPIAC		1999	2003
A lakások átlagos piaci ára, millió Ft		3,7	9,3
A lakások átlagos piaci ára, ezer Ft/m <sup>2</sup>		51	121
A lakásár és az átlagos éves háztartási jövedelem hányadosa		3,7	6,1
Átlagos havi lakbér az önkormányzati lakásokban, Ft/m <sup>2</sup>		74	130
Átlagos havi lakbér magántulajdonostól bérelt lakásokban, Ft/m <sup>2</sup>		240	590
		<b>1999–2003</b>	
Költözések száma		674 000	
Lakástranzakciók száma (használt lakások), db		332 000	
Pénzintézeti hitelt felvevők aránya, % (új, vagy használt lakást vásárlók, új lakást építők)		39	



## A LAKÁSVISZONYOK 2003 FELVÉTEL MINTÁJA ÉS ÖSSZEÍRÁSA

Az összeírás 2003 május–júniusában zajlott. Ennek során 16 500 lakást kerestek fel az összeírók, és összesen 12 900 lakásban történt sikeres felkeresés. A sikeres felkereséseknek csak egy részében töltöttek ki az összeírók részletes kérdőívet. Az összeírási költségek kímélése céljából a mintát két egyenlő részre bontottuk, és a minta egyik felében csak akkor végeztünk részletes kikérdezést, ha a lakásban a közelmúltban számunkra érdekes „lakásesemény” (költözés, felújítás) történt, vagy ha a lakók öt éven belül lakásváltoztatásra készültek. A válaszadók kijelölését és az egész kiválasztási folyamat dokumentálását egy előzetesen kikérdezett szűrőkérdőívvel oldottuk meg. Végül 8800 kitöltött, részletes kérdőív készült el.

A felkeresett címeket a 2001. évi népszámlálás címállományából válogattuk. A kiválasztás egysége a lakás volt. A kiválasztáshoz a magyarországi településeket régiók, település-nagyság és településfejlettség szerint rétegeztük. A 8200-at meghaladó lakásszámú települések önreprezentálók voltak, az ennél kisebb településeket az említett rétegenként kiválasztott települések reprezentálták. A településeken, illetve az egyes rétegekben összeírandó lakások számát a 2003. január 1-i továbbvezetett lakásállománnyal arányosan állapítottuk meg. Kisebb pontatlanságot jelentett, hogy a rendelkezésünkre álló címlistán nem szerepeltek a 2001–2002-ben felépült lakások. Ezt úgy korrigáltuk, hogy az 1998–2001 között épült lakásokat felülreprezentáltuk a mintában. A gyakorlatban ez még egy rétegzési ismérv bevezetését jelentette a mintavételi keret kialakításakor.