

## Tartalom

|   |    |
|---|----|
| Bevezető .....  | 3  |
| Összefoglalás .....   | 3  |
| 1. A 2015. évi lakásfelmérés előzményei és háttere .....              | 5  |
| 2. A lakásállomány szerkezeti jellemzői .....                         | 6  |
| 2.1. Az épület- és lakásállomány főbb adatai .....                    | 6  |
| 2.2. Nem lakott lakások .....   | 7  |
| 2.3. A lakásállomány tulajdoni összetétele .....                      | 9  |
| 3. Az épületek és a lakások jellemzői .....                           | 11 |
| 3.1. Épületjellemzők .....  | 11 |
| 3.2. A lakások jellemzői .....  | 13 |
| 3.3. A lakások nagysága .....   | 15 |
| 3.4. A lakások helyiségei .....                                       | 16 |
| 4. A lakások állapota, épület- és lakásfelújítások .....              | 17 |
| 4.1. A felújítás akadályai .....                                      | 19 |
| 4.2. A lakóépületekben elvégzett felújítások és karbantartások .....  | 19 |
| 4.3. Az épületfelújítási pályázatok hatása .....                      | 21 |
| 4.4. A lakásokon belül végzett beruházások és karbantartások .....    | 22 |
| 4.5. Tervezett lakásberuházások .....                                 | 23 |
| 5. A lakások megfizethetősége .....                                   | 24 |
| 5.1. A lakásfenntartás költségei .....                                | 24 |
| 5.2. Hátralékosság .....  | 27 |
| 5.3. Lakáshitelek .....   | 28 |
| 6. Lakáspiac, lakásmobilitás .....                                    | 31 |
| 6.1. Lakáspiaci jellemzők .....                                       | 31 |
| 6.2. A költözések jellemzői .....                                     | 32 |
| 6.3. Első lakást szerzők .....  | 34 |
| 6.4. A költözések területi jellemzői .....                            | 34 |
| 6.5. Költözési okok .....   | 36 |
| 6.6. A lakáskeresés szempontjai .....                                 | 37 |
| 6.7. Mobilitási irányok a lakáspiaci hierarchiában .....              | 38 |
| 6.8. Ingatlanközvetítők a lakáspiacon .....                           | 40 |
| 6.9. A piaci értékesítés időtartama .....                             | 40 |
| 7. Elégedettség a lakáskörülményekkel, lakásváltoztatási tervek ..... | 41 |
| 7.1. Elégedettség a lakással .....                                    | 41 |
| 7.2. Lakásváltoztatási tervek .....                                   | 42 |
| 7.3. Lakáscélú megtakarítások .....                                   | 45 |
| Módszertan .....  | 47 |

[További információk, adatok \(linkek\)](#)

[A korábbi lakásfelmérésekhez kapcsolódó publikációk](#)

[Táblázatok](#)

[Elérhetőségek](#)

## Bevezető

A magyarországi lakáskörülmények széles körű feltárásában és megismertetésében már tradicionálisnak számítanak a Központi Statisztikai Hivatal lakásfelmérései. Az 1999. és a 2003. évi felmérés után 2015-ben került sor egy újabb, a korábbi felvételek eredményeivel összehasonlítható, de ugyanakkor az új lakáspiaci jelenségek megfigyelését is lehetővé tevő összeírási program végrehajtására.

A felmérésben az elmúlt tíz év folyamatainak feltérképezését tűztük ki célul. Ebben a tíz évben mélyreható változások történtek a magyar lakásszektorban. 2005-ben még javában tartott, majd hamarosan véget ért a rendszerváltást követő első nagy lakáspiaci konjunktúra. A 2008 után bekövetkező gazdasági válság a lakásszektorra is súlyosan érintette, és olyan, korábban nem ismert problémákat hozott a felszínre, mint a lakáshitelezési válság, a megszűnés közelébe süllyedő újlakás-építés, vagy a lakáspiac visszaesése, egyes területeken a lakások elértéktelenedése. Vizsgálatunkban arra törekedtünk, hogy ennek a sok-sok átalakulással járó időszaknak a folyamatait és a hatásait minél átfogóbban felmérjük és dokumentáljuk.

Eredményeinkkel hozzá kívánunk járulni a hétköznapi érdeklődők és a témával foglalkozó szakemberek tájékoztatásához és a lakáspolitikát érintő döntések megalapozásához.

Adataink a 2015. októberi állapotot tükrözik, a lakáspiacon azóta bekövetkezett változások még nem jelennek meg bennük.

Ezúton is köszönjük a válaszadásra vállalkozó csaknem tízezer háztartás közreműködését és a Nemzetgazdasági Minisztérium pénzügyi támogatását, amely lehetővé tette a felmérés megvalósulását.

## Összefoglalás

A 2015. október–novemberben végrehajtott felmérés eredményei szerint a magyarországi lakóépületek száma közel 2,7 millióra tehető. A lakóépületek túlnyomó többsége 1–3 lakásos családi ház.

A lakások száma 4,4 millió, ebből 2,7 millió van 1–3 lakásos épületben, a 4 vagy többlakásos épületekben lévő 1,7 millió lakás az összes lakás 39%-a. Mintegy 1 millió lakás van nagyméretű, 25 vagy több lakást tartalmazó épületben, amelyek főleg lakótelepeken találhatók.

A 2011. évi népszámlálás óta tovább emelkedett, és már megközelíti a 13%-ot az **üres lakások** aránya. E lakások többsége kistelepüléseken található, ahol a hasznosulás legfőbb akadályja a lakáspiaci kereslet hiánya. Ugyanakkor a lakások hasznosítását a magánbérleti piac kockázatai is korlátozzák, sokan emiatt inkább nem adják ki az átmenetileg megüresedő lakásukat.

Hosszú idő után csökkent a **tulajdonosi lakáshasználat** aránya. A változás a magánbérletek terjedésének tudható be, ennek országos aránya elérte a 6, Budapesten pedig meghaladta a 10%-ot. A magánlakást bérlők köre meglehetősen heterogén, a legalacsonyabb és a legmagasabb jövedelmű háztartások gyakrabban, míg a közepes jövedelműek ritkábban bérelnek lakást magántulajdonostól.

Több minőségi ismerv együttes megfigyelése alapján a **nem elfogadható minőségű lakások** aránya 2003 óta 15-ről 8%-ra csökkent. A 320 ezerre becsülhető substandard lakás csaknem fele a községekben található, lakóik között nagyobb arányban vannak hátrányos helyzetűek, illetve többgyermekes családok és egyedül élő idősök.

A **duplakomfortos lakások** aránya 2003 és 2015 között 8%-ról 12%-ra emelkedett. E lakások 60%-ában a két legfelső háztartási jövedelmi tizedbe tartozók laknak, az átlagosnál nagyobb arányban gyermekes családok és többgenerációs háztartások.

A lakások mintegy 7%-a **túlzsúfolt**. A jelenség számos hátrányos élethelyzetben kiugró arányt ér el. Túlzsúfolt az önkormányzati lakások több mint egynegyede (27%) és a nagycsaládosok lakásainak 38%-a. Az első háztartási jövedelmi decilisben a családok 34%-a él szűkös lakásban.

2015-ben a lakások kevesebb mint 40%-ában voltak a **lakók** maradéktalanul elégedettek az épület minőségével. A legjobb műszaki állapotban a többszintes családi házak és a zöldövezeti társasházak vannak, míg a beavatkozást nem igénylő épületek aránya a városi bérházak és a hagyományos építésű parasztházak között a legalacsonyabb. Az épületek minőségét illetően a legtöbb lakó az épületek állagával és hőszigetelésével kapcsolatos problémát fogalmazott meg. Sokan tartották szükségesnek a nyílászárók

cseréjét, a fűtés korszerűsítését, illetve a kéménycserét is. Minden tizedik lakásban van klímaberendezés. Minden negyedik lakásban igényelnék a klimatizálást, de ennek beszerzését nem engedhetik meg maguknak a lakók. A probléma különösen a lakótelepen élőket érinti.

A 2005 óta eltelt tíz évben elvégzett **felújítások** között a nyílászárók cseréje mintegy 690 ezer lakóépület 1,2 millió lakását érintette. A falak tatarozása, illetve külső hőszigetelése 520 ezer lakóépületen készült el, ezekben 980 ezer lakás van. A felújítások által érintett lakások több mint fele családi házakban, 29%-a lakótelepeken található. A lakótelepfelújítási-programok eredményeként 2015-ben a lakótelepi lakások 36%-a már felújított épületben volt megtalálható. Ezek a felújítások nagyobb arányban érték el a magas lakótelepi épületeket: az 1-4 emeletes épületek 27, az ennél magasabbak 39%-át tatarozták, szigetelték 2005 óta.

A lakók beszámolóí alapján legalább 36 ezerre becsülhető a pályázati támogatással **felújított lakóépületek** száma. Az elmúlt évek épületfelújítási pályázati programjai a nagy lakóépületekre koncentráltak, így ezek a támogatások ennél sokkal több háztartáshoz jutottak el, számuk minimálisan 330 ezerre becsülhető.

A rendszerváltást követő évek jellemző **közművesítési munkái** mára háttérbe szorultak. Csak a csatornázás érintett nagyobb számú lakást, főként olyanokat, amelyek családi házakban, régi parasztházakban vannak.

Az elmúlt tíz évben lakásán belül nagyobb lélegzetű **felújítást, korszerűsítést** végzett a háztartások egyharmada. Gyakori volt a fűtő- és a vízmelegítő készülékek, a villanyvezetékek, továbbá a vízvezeték vagy a csatorna cseréje.

2005 óta 430 ezer lakásban, az összes lakott lakás 11%-ában végeztek **bővítést, átalakítást**. Az átalakítások révén az érintett lakások alapterülete összesen 2,2 millió m<sup>2</sup>-rel nőtt. Ez egytizede az ugyanezen időszakban újonnan épült lakások összes alapterületének. A meglévő lakásokban végzett pótlólagos beruházások nagyságrendje tehát az újlakás-beruházásokéhoz viszonyítva sem elhanyagolható.

A háztartások a jövőben is számos épület- és lakásfelújítást terveznek, közöttük vezető helyet foglal el a nyílászárócseré, a külső szigetelés és a homlokzattatarozás. Összesen mintegy 140 ezer háztartás tervez a következő három éven belül teljes lakásfelújítást. A tervek megvalósulását nagymértékben befolyásolhatja az újlakás-építés alakulása és a jövőben elérhető lakástámogatások feltételrendszere.

A **lakásfenntartási kiadások** megfizethetősége 2003-tól 2010-ig romlott, majd 2015-re javulás következett be, így 2015-ben a háztartások jövedelmük ugyanakkora hányadát költik lakásfenntartásra, mint 2003-ban, átlagosan 22%-ot.

2000 óta 690 ezer háztartás vett fel összesen 760 ezer nagyobb összegű **lakáscélú hitelt**. A gyermekes házaspárok hitelfelvétele kiugróan nagyarányú volt, több mint egyharmaduk rendelkezett lakáshitellel, amit többségében vásárlásra fordítottak, nagy hányaduk vett igénybe építési hitelt is. A lakáshitelt felvevők aránya a háztartási jövedelem emelkedésével nő, ugyanakkor a hiteleken belül a devizaalapúak aránya csökken. Az alacsonyabb státusú háztartásfők kevesebb lakáshitelt vettek igénybe, ám ezek között több volt a devizahitel. A felmérés idején 560 ezer háztartás törlesztett valamilyen lakáshitelt.

A 2015-öt megelőző évtizedben költözött be mai lakásába a háztartások egyharmada. A **költözések** száma éves átlagban 190 ezerre becsülhető. A költözések többsége együtt járt valamilyen lakáspiaci eseménnyel: a lakást változtatók 49%-a új vagy használt lakást vásárolt, 6%-uk új lakást épített. Lakást bérelt a költözők több mint egynegyede.

Mintegy 280 ezerre becsülhető azoknak a háztartásoknak a száma, akik ebben az **időszakban első önálló lakásukba költöztek**. Háromnegyedük számára az első önálló lakás egyúttal saját tulajdont is jelentett, a többiek magánlakást béreltek, vagy egyéb megoldásokhoz folyamodtak. Önkormányzati lakást mindössze 3%-uk kapott.

A költözések nagy többsége továbbra is településen belül történt, ugyanakkor a más településre költözők aránya a 2003-ban mért 22-ről 27%-ra emelkedett.

A lakást változtatók többsége valamilyen személyes, családi ok miatt költözik. A házasságkötés és az élettársi kapcsolat létesítése régóta vezető költözési indok, de mára az is általánossá vált, hogy a fiatal felnőttek már ezt megelőzően önállóvá válnak. Új jelenség, hogy 2008 után a munkalehetőségek miatti költözés is gyakoribbá vált.

Az összes lakást változtató háztartás több mint fele drágább lakásba költözött, mint amilyenben előtte lakott. Ugyanakkor erősödött a lefelé irányuló lakáspiaci mobilitás: a 2003. évi felmérés óta jelentősen

nőtt az olcsóbb lakásba költözők aránya, és ez a folyamat tovább erősödött a vizsgált időszak második felében, 2008 után. Az idősebbek lakásmobilitása alig változott, de a megvalósult költözések között több lett az olcsóbb lakásba irányuló.

Egy lakás eladása átlagosan 7 hónapot vett igénybe. A lakáspiaci válság után nőtt az **értékesítési idő**: a 2008 előtt eladott lakások esetében még 5,9 hónapos időtartam 2008 után 7,3 hónapra emelkedett. Ezalatt az egy éven túl értékesített lakások aránya 18-ról 24%-ra nőtt.

A háztartások 13%-a, mintegy 500 ezer háztartás **elégedetlen lakáskörülményeivel**, nem szívesen lakik lakásában vagy azon a környéken. 2003-ban az elégedetlen háztartások száma még ennek kétszerese, több mint 1 millió volt.

A közeljövőben **költözést tervezők** legnagyobb csoportját az önállósodásra vágyó fiatalok adják. Azok, akik a meglévő lakásukkal elégedetlenek és emiatt költöznének, főként családi házba vágnak, de sok az olyan háztartás is, amely nagyobb vagy jobb állapotú lakást szeretne.

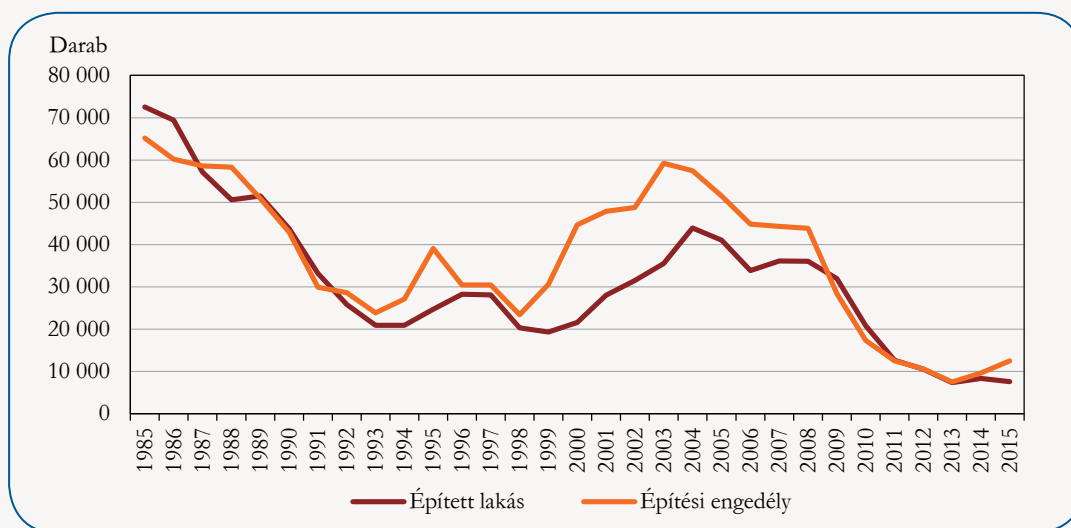
Az összes háztartás 12%-ának, mintegy 480 ezer háztartásnak van **lakáscélú megtakarítása**. Ezeknek a megtakarításoknak a jelentős részét a már meglévő lakásokra tervezik fordítani. A megtakarítások közel egynegyedét szánják másik lakás megszerzésére, de számottevő azok aránya is, akik gyermeküket kívánják ilyen formában támogatni. A legmagasabb jövedelmi tizedben megközelítőleg minden negyedik családnak van lakáscélra szánt megtakarítása.

## 1. A 2015. évi lakásfelmérés előzményei és háttere

A magyar lakáspiac rendszerváltozást követő története jól elkülönülő szakaszokra tagolható. A kilencvenes években nagyrészt lezajlott az önkormányzati lakások privatizációja, és megkezdődött a lakáspiaci intézményrendszer kiépülése, ugyanakkor tovább élt a lakásépítési támogatás, amely már a rendszerváltás előtt is a lakáspolitikai meghatározó eleme volt. A „szocpol” megemlése idézte elő a kilencvenes évek közepén az időszak egyetlen számottevő kiugrását, ekkor a lakásépítések száma átmenetileg elmozdult az időszakra egyébként jellemző, minden korábbinál alacsonyabb szintre.

1. ábra

A felépített lakások és a kiadott építési engedélyek számának alakulása



Forrás: A KSH Lakásépítési és építési engedélyekre vonatkozó statisztikai adatgyűjtése.

2001 után az állami támogatású lakáshitelezés hatására hosszabban tartó és nagyobb arányú fellendülés következett, amit az állami támogatások leépítése után a devizahitelezés egészen 2008-ig fenntartott. Az ekkor elinduló válságban a lakásépítés újabb, a kilencvenes éveket is alulmúló visszaesést szenvedett el. A 2015. évi lakásfelmérés idején a használt lakások piacán már érezhető a fordulat: nőtt a lakáspiaci forgalom, a használt lakások ára is emelkedni kezdett, de az újlakás-építésben még nem történt meg a kimozdulás a

holtpontról. Ezek a piaci hullámzások adták a háztartások lakáspiaci döntéseinek hátterét és előzményeit a 2015 október–novemberében végrehajtott lakásvizsgálat idején.<sup>1</sup>

## 2. A lakásállomány szerkezeti jellemzői

### 2.1. Az épület- és lakásállomány főbb adatai

A 2015. október–novemberben végrehajtott felmérés során 20 ezer lakást kerestünk fel. A címek felkeresése alapján becsültük fel a lakóépület-állomány legfontosabb szerkezeti mutatóit: az épületek és a lakások számát, lakottságát. Az eredmények szerint a magyarországi lakóépületek száma közel 2,7 millióra tehető. A lakóépületek túlnyomó többsége 1–3 lakásos családi ház, az ennél nagyobb épületek a teljes lakóépület-állomány 4%-át sem teszik ki. A többlakásos épületek aránya Budapesten a legmagasabb, azonban a lakóépületek háromnegyede itt is családi ház. A teljes lakóépület-állomány közel fele, 1,3 millió épület a községekben van.

A 4,4 millió magyarországi lakásból 2,7 millió (az összes lakás 61%-a) található 1–3 lakásos épületben, a 4- vagy többlakásos épületekben lévő 1,7 millió lakás az összes lakás 39%-a. A többlakásos épületekben helyezkedik el a nagyvárosi lakások többsége: Budapesten 82, a megyeszékhelyeken 64%-uk. Mintegy 1 millió lakás van nagyméretű, 25 vagy több lakást tartalmazó épületben, amik leginkább (65%-ban) a lakótelepeken találhatók.

A felmérés idején az összes felkeresett lakás 87,3%-a volt lakott.

1. tábla

#### A lakóépület- és a lakásállomány az épületek nagysága és a település típusa szerint

| A lakások száma az épületben | Budapest       | Megyeszékhely  | Város            | Község           | Összesen         |
|------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Lakóépület                   |                |                |                  |                  |                  |
| 1– 3                         | 98 700         | 222 500        | 986 100          | 1 269 200        | 2 576 500        |
| 4–12                         | 18 900         | 12 700         | 24 700           | 3 200            | 59 500           |
| 13–24                        | 8 200          | 6 300          | 7 000            | 100              | 21 600           |
| 25–50                        | 5 200          | 3 300          | 3 100            | –                | 11 600           |
| 50-nél több                  | 2 500          | 2 300          | 1 300            | –                | 6 100            |
| <b>Összesen</b>              | <b>133 500</b> | <b>247 000</b> | <b>1 022 200</b> | <b>1 272 500</b> | <b>2 675 300</b> |
| Lakás                        |                |                |                  |                  |                  |
| 1– 3                         | 164 100        | 288 300        | 1 045 200        | 1 216 300        | 2 713 800        |
| 4–12                         | 133 500        | 90 200         | 125 300          | 12 200           | 361 200          |
| 13–24                        | 123 400        | 106 800        | 109 900          | 2 200            | 342 400          |
| 25–50                        | 182 500        | 119 600        | 92 000           | 1 700            | 395 900          |
| 50-nél több                  | 307 800        | 206 400        | 92 500           | 800              | 607 500          |
| <b>Összesen</b>              | <b>911 500</b> | <b>811 200</b> | <b>1 464 800</b> | <b>1 233 200</b> | <b>4 420 700</b> |
| Ebből: lakott lakás          |                |                |                  |                  |                  |
| 1– 3                         | 153 800        | 254 600        | 918 700          | 991 300          | 2 318 400        |
| 4–12                         | 123 600        | 77 500         | 108 700          | 10 600           | 320 400          |
| 13–24                        | 114 500        | 94 200         | 93 000           | 1 800            | 303 500          |
| 25–50                        | 165 600        | 103 900        | 82 200           | 1 400            | 353 000          |
| 50-nél több                  | 294 900        | 187 500        | 82 600           | 300              | 565 300          |
| <b>Összesen</b>              | <b>852 300</b> | <b>717 800</b> | <b>1 285 200</b> | <b>1 005 400</b> | <b>3 860 600</b> |

<sup>1</sup> Az események visszamenőleges megfigyelését nehezíti, hogy az azokban érintett háztartások egy része a kérdezéskor már nem létezik. Azt is figyelembe kell venni, hogy a válaszadók a korábbi eseményeket az eltelt idő hosszának növekedésével egyre pontatlanabban idézik fel, legyen szó az adott esemény részleteiről vagy annak pontos évéről. Ilyenkor gyakori az események kerek évszámra helyezése és időben közelebbre hozatala is. Mindezen torzításokkal számolva a 2015. évi felmérésben csak 2005-ig visszamenőleg tettük fel mobilitási kérdéseinket. A lakáspiaci fellendülés első időszaka a rendelkezésünkre álló adatok alapján ma már alig elemezhető, de még a 2005–2009 közötti időszakban is számolni kell az információvesztéssel.

## 2.2. Nem lakott lakások

A lakásállomány egyik meghatározó szerkezeti mutatója az üres lakások aránya. A lakásszektor működését és a lakásállomány kihasználtságát jellemzi, milyen lakások, hol és miért nem hasznosulnak. A lakáspiac normális működése önmagában is feltételezi több-kevesebb üres lakás jelenlétét, mivel minden lakásváltoztatás átmeneti üresedéssel jár. Az üres lakások nagyobb aránya azonban általában szerkezeti problémákat jelez: a lakások nem ott vannak, ahol szükség lenne rájuk, vagy nem olyanok, amilyenekre igény mutatkozik. Lehet működési probléma is a háttérben, amikor valamilyen lakáspiaci mechanizmus vagy éppen annak hiánya jelenti a hasznosulás akadályát. A 2015. évi lakásviszonyokra vonatkozó felmérés egyik kiemelt célja volt annak vizsgálata, hogy a vázolt okok mennyiben járultak hozzá a lakások megüresedéséhez<sup>2</sup> és a nem lakott lakások arányának hosszabb ideje megfigyelhető emelkedéséhez.

Az üres lakások aránya (amely az 1980-as évekig az 5%-ot sem érte el) a rendszerváltás óta folyamatosan nő: 2001-ben 9,2, 2011-ben 10,9% volt, 2015-re pedig 12,7%-ra emelkedett és ezáltal a nem lakott lakások száma ma már 560 ezerre tehető.

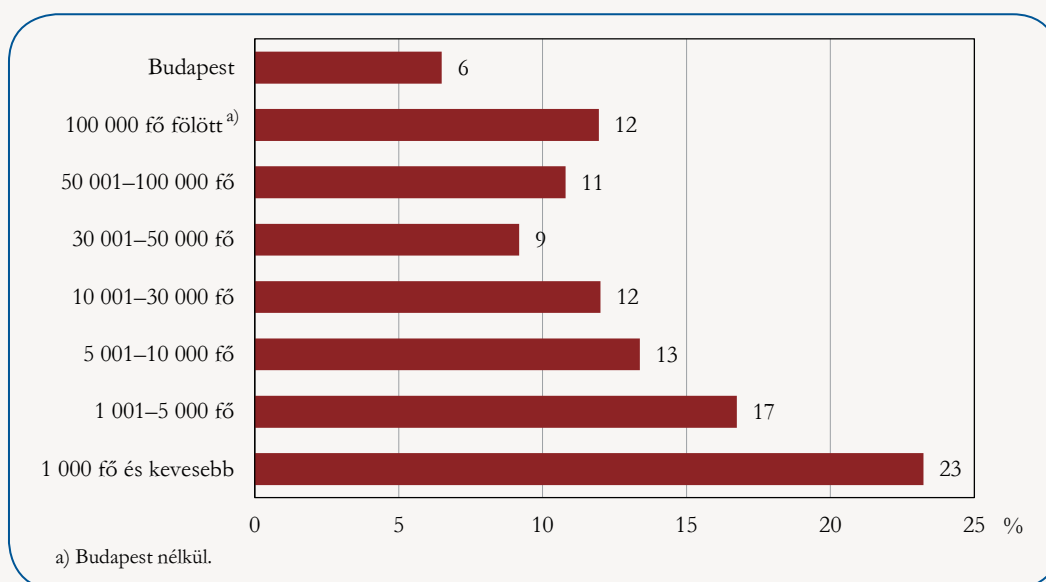
A bevezetőben felsorolt okok közül a lakáspiaci értékesítés miatti üresedéssel csak a nem lakott lakások kisebb hányada hozható kapcsolatba. A lakások környezetéből származó információk alapján 100-120 ezerre becsülhető azoknak az üres lakásoknak a száma, amelyeket tulajdonosa próbál értékesíteni. Komoly értékesítési nehézségeket jelez azonban, hogy ezeknek a piacon lévő lakásoknak a háromnegyede már egy évnél régebben lakatlan, ez pedig kétségessé teszi további hasznosulásukat.

Az üres lakások aránya Budapesten, illetve regionális szinten Közép-Magyarországon a legalacsonyabb, nem éri el a 7%-ot. Ugyancsak az országos átlag alatti a mutató Közép-Dunántúlon. Az ország többi régiójában 15% fölötti, Észak-Magyarországon pedig 18%-ot is meghaladó üreslakás-arányt mértünk (Táblázatok: 1. A nem lakott lakások jellemzői).

A nem lakott lakások aránya a nagyobb városoktól a kistelepülések felé haladva emelkedik, az 1000 főnél kisebb lélekszámú településeken már 23%-os. 5000 fő alatti településen van az összes üres lakás 44%-a. Mindez azt jelzi, hogy a kihasználtság romlása alapvetően a lakásállomány térbeli szerkezeti problémáira vezethető vissza.

2. ábra

A nem lakott lakások aránya a település népességnagyság-kategóriája szerint



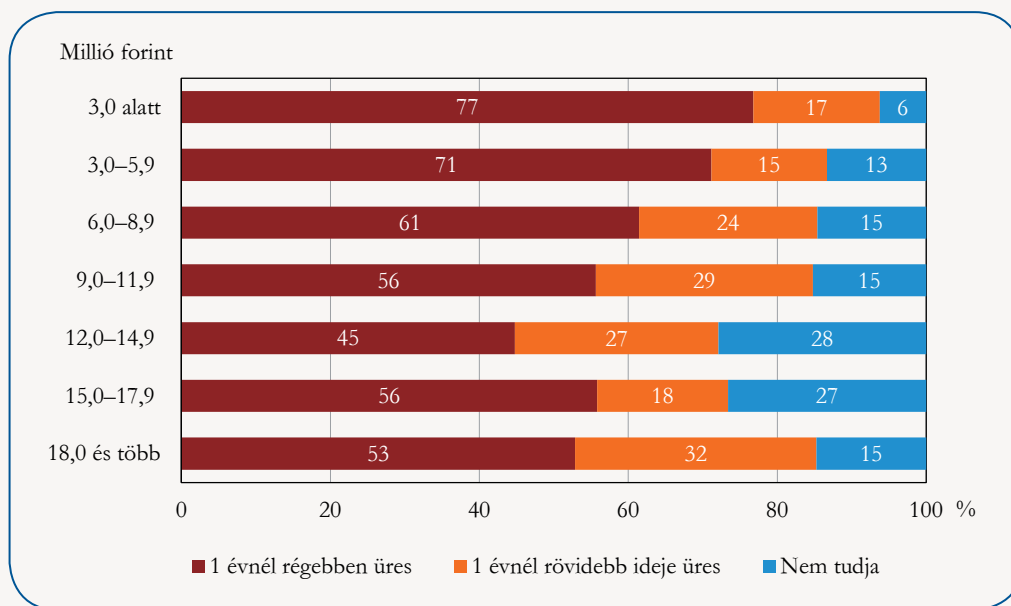
<sup>2</sup> A felmérés mintáját úgy alakítottuk ki, hogy az eredmények a nem lakott lakásokra is érvényes becsléseket adhassanak, az összeírókat pedig arra kértük, hogy a lakások felkeresésekor rögzítsék a helyszínen elérhető információkat abban az esetben is, ha a kijelölt címen nem él senki.

Hasonló következtetés vonható le, ha a településeket aszerint soroljuk kategóriákba, milyen áron kelték el ott a lakások a felmérést megelőző hónapokban.<sup>3</sup> Ahogy a helyi lakáspiac árszintje az országos átlag alá csökken, az üres lakások száma emelkedik: azokon a településeken, ahol a lakáseladások árszintje nem érte el a 3 millió forintot, már minden negyedik-ötödik lakás üresen áll. Összesen az üres lakások 45%-a van olyan településen, ahol a lakásárak nem érik el a 6 millió forintot, tehát feltehető, hogy ott a lakáspiaci kereslet hiánya meghatározó a lakásállomány megüresedésében. Az üreslakás-állomány eddig ismert területi jellemzőivel függ össze, hogy ezek a lakások nagyrészt földszintes családi házakban és parasztházakban, tehát egyalakos épületekben vannak (71%).

Ahol a lakásárak alacsonyak, nagyobb a tartósan kihasználatlanul álló lakások aránya is. A 3 millió forint alatti árszínvonalú településeken az üres lakások 77%-a egy évnél régebben áll üresen.

3. ábra

### A nem lakott lakások a megüresedés időtartama és a lakás értéke szerint



A felmérés mintájába kerülő lakásokról – interjúalany hiányában – csak nagyon korlátozottan tudunk adatokat gyűjteni, ezért a felmérésben részt vevő háztartásokat is megkérdeztük a tulajdonukban levő második lakásról és annak hasznosításáról. Bár a kérdés érzékenysége miatt nagyarányú eltitkolással lehet számolni, a kapott válaszok mégis rávilágítanak néhány eddig nem azonosított problémára.

Összesen 400 ezer háztartás válaszolta, hogy van második lakásingatlana. Ezeknek a lakásoknak a 40%-át a tulajdonosok nem hasznosítják. Az okok között első helyen említették, hogy a lakásra később szükségük lesz, addig pedig nem szeretnék kiadni (39%). Mellettük a válaszolók további 12%-ában felmerül a bérbeadás lehetősége, de ez valamilyen okból nem valósul meg. A nem hasznosított lakások feléről tehát elmondható, hogy tulajdonosuk meg kívánja tartani, de a bérleti hasznosítástól mégis elzárkózik, amiben bizonyára szerepet játszik a lakáskiadást övező jogi bizonytalanság és az ezzel járó anyagi kockázatok.

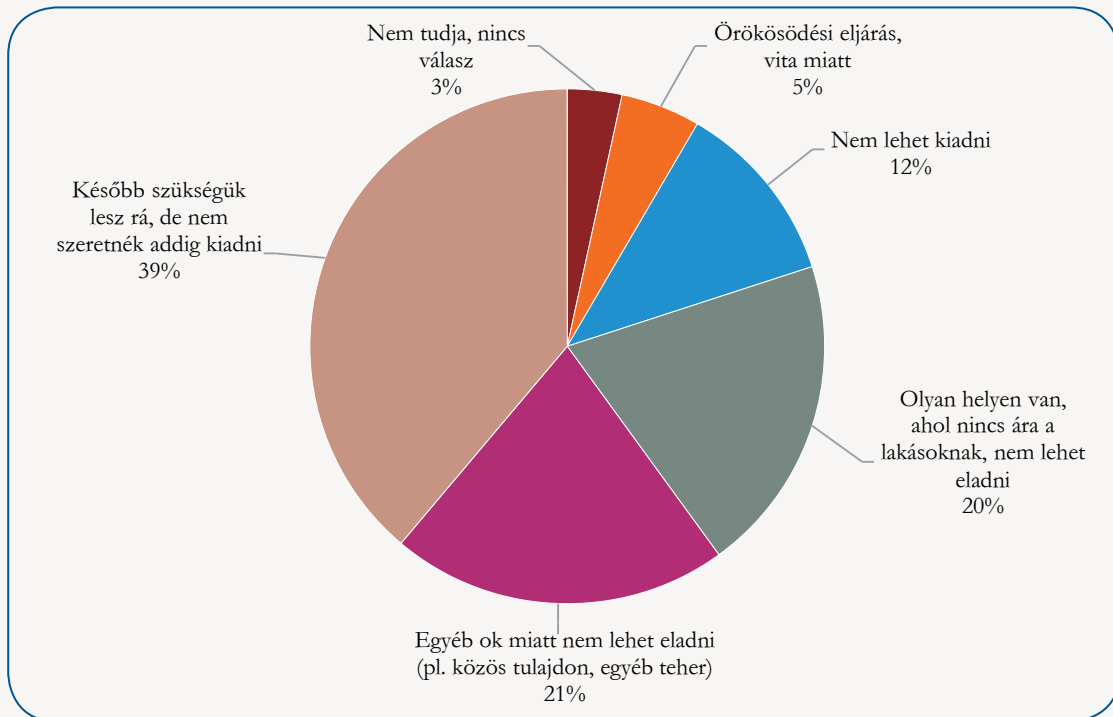
A további válaszok részben már említett okokra utalnak (nem lehet eladni), részben pedig további tulajdoni, jogi akadályokra mutatnak rá, mint pl. a lezáratlan örökösödési ügyek vagy a tulajdonjog tisztázatlansága.

<sup>3</sup> A mutatót az adott településen (Budapesten kerületben) 2014–2015-ben eladott használt lakások átlagos ára alapján képeztük.



4. ábra

### A második lakástulajdonok kihasználatlanságának okai



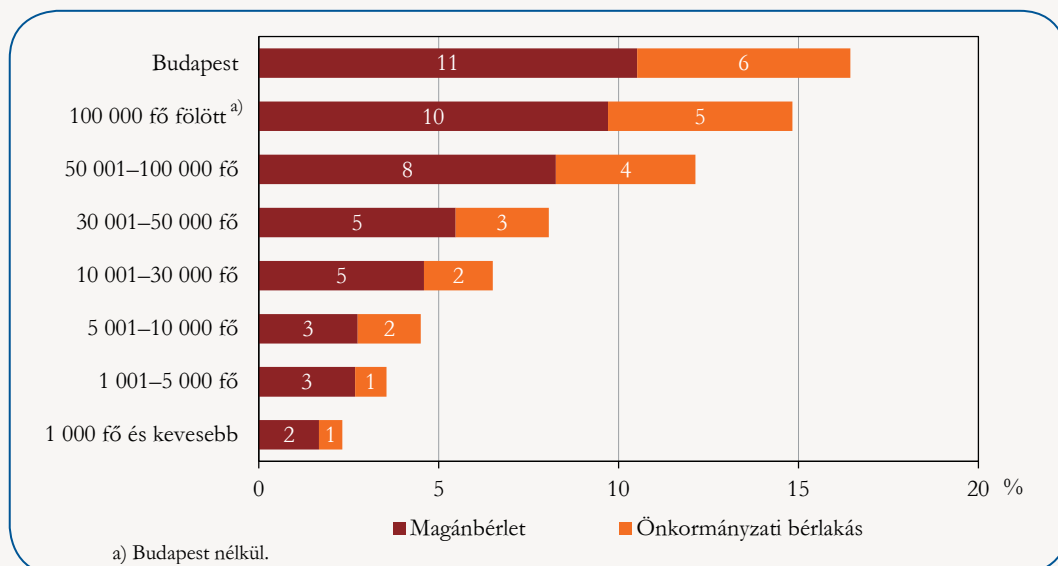
### 2.3. A lakásállomány tulajdoni összetétele

Hosszú idő után csökkent a tulajdonosok által lakott lakások aránya. A 2011. évi népszámlálás idején mért 92%-os arány 2015-re 89%-ra változott. A csökkenés oka a magánbérleti lakások arányának növekedése. Ez 2011-ben nem érte el a 4%-ot, most 6%-ra tehető. Az önkormányzati bérlakások aránya lényegében változatlan, 3%.

A legtöbb bérelt magánlakás Budapesten van, itt arányuk meghaladja a 10%-ot. A kisebb települések felé haladva mind a magánbérleti, mind pedig az önkormányzati lakások aránya csökken, így ott egyre meghatározóbb a tulajdonosi lakáshasználat, ami Budapesten még csak 76%-os, a 10 ezernél kisebb népességű településeken pedig már meghaladja a 90%-ot (Táblázatok: 2. A lakások használatának jogcíme).

5. ábra

### A bérelt lakások aránya a település népességszáma szerint



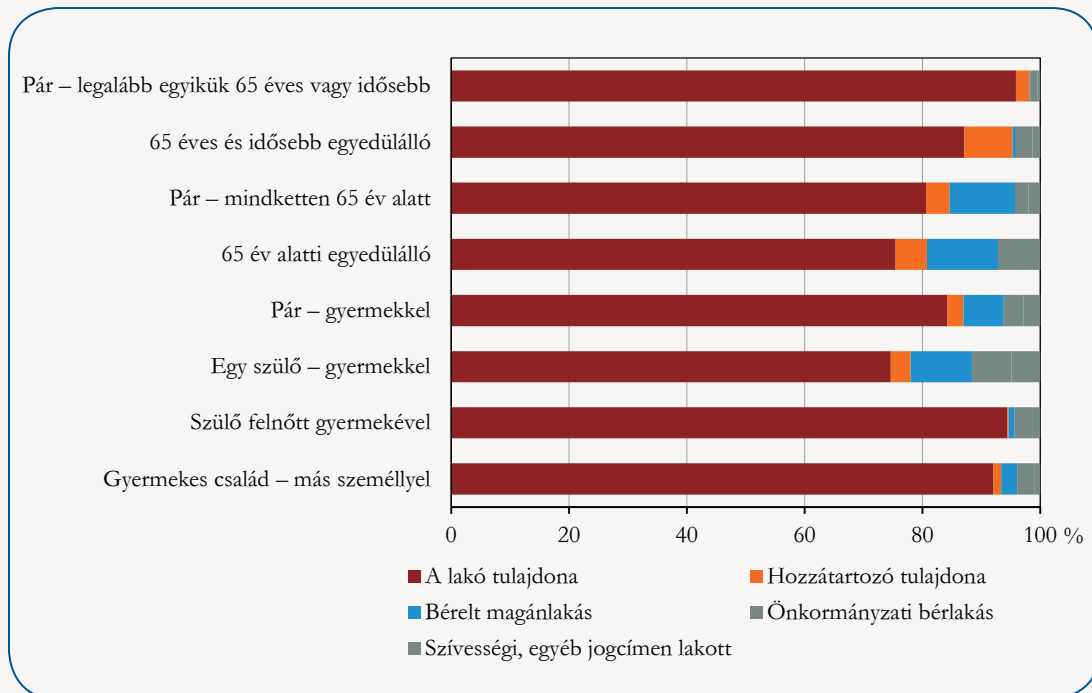
A bérelt magánlakások a többlakásos épületekben felülreprezentáltak: a nem zöldövezeti épületekben és a városi bérházakban előfordulásuk több mint kétszerese az átlagosnak (15, illetve 12%), de arányuk a lakótelepeken és a zöldövezeti többlakásos épületekben is magas, 11%.

A saját lakás használata az egyedülálló szülők és a fiatal vagy középkorú egyedülállók között a legalacsonyabb (75%). Az egyedülálló szülők körében a magán és az önkormányzati lakások bérlete is magasabb az átlagosnál, míg a 65 év alatti (többségében fiatal) egyedülállók főként magánlakást bérelnek. Ugyancsak magas a magánlakásbérlet a 65 év alatti gyermektelen párok körében. Az idősebbek között és a többgenerációs együttélési formákban ugyanakkor szinte kizárólagos a saját lakás használata.

Mindezek mellett az idős egyedülállók esetében számottevő az a gyakorlat, hogy a lakás nem az ott lakó, hanem a hozzátartozók tulajdonában van.

6. ábra

### Lakástulajdon és -használat az egyes háztartástípusokban

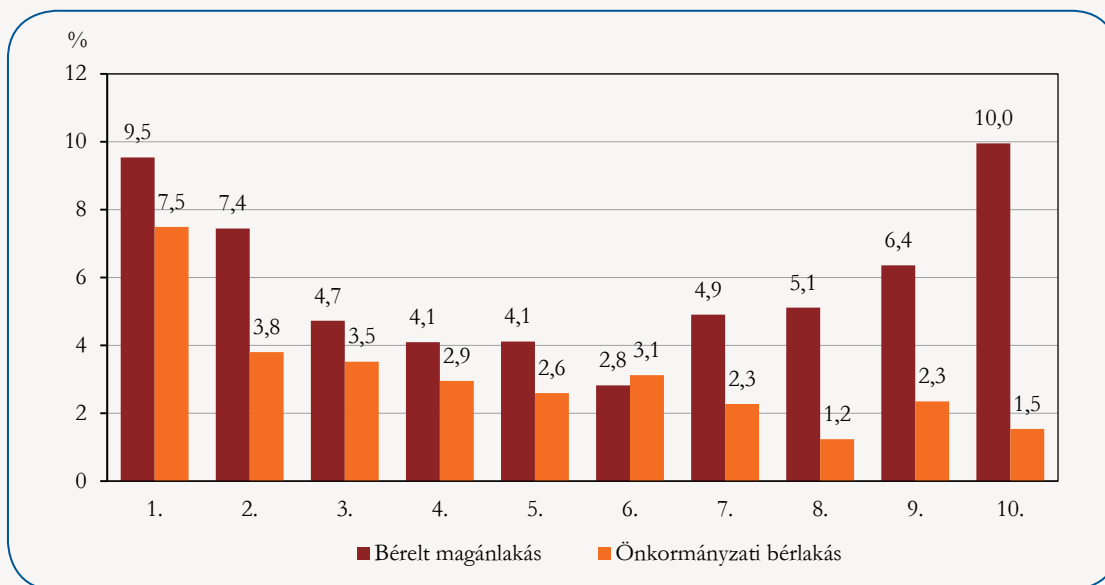


Míg az önkormányzati lakásokban kimutatható az alacsony státusú rétegek túlsúlya, a magánlakások bérlőinek összetételére nagyobb heterogenitás jellemző. A magánbérlők között a vezetők és értelmiségiek, valamint az alsó értelmiségi rétegbe tartozók jelennek meg az átlagnál kissé magasabb arányban (7,2, illetve 6,4%), az önkormányzati lakásokban pedig főként a betanított vagy egyszerű munkát végzők laknak gyakrabban.

Mindezek következtében az egy főre jutó háztartási jövedelmi decilisekben felfelé haladva az önkormányzati lakásban élők aránya csökken, míg a magánbérlőké U-alakú görbét vesz fel, ahol az alsó kategóriákban főleg az egyszülős családokat, míg a felsőkben a magasabb státusú egyedülállókat találjuk.

7. ábra

A lakásbérlelők aránya az egy főre jutó háztartási jövedelem deciliseiben



### 3. Az épületek és a lakások jellemzői

#### 3.1. Épületjellemzők

A 2,7 millió magyarországi lakóépület<sup>4</sup> 93%-át 1–3 lakásos családi házak adják. A 99 ezer többlakásos épület 60%-a 4–12 lakásos, és csak mintegy 39 ezer épületben van ennél több lakás.

2. tábla

A teljes (lakott és nem lakott) lakóépület-állomány megoszlása épülettípus és építési év szerint

(%)

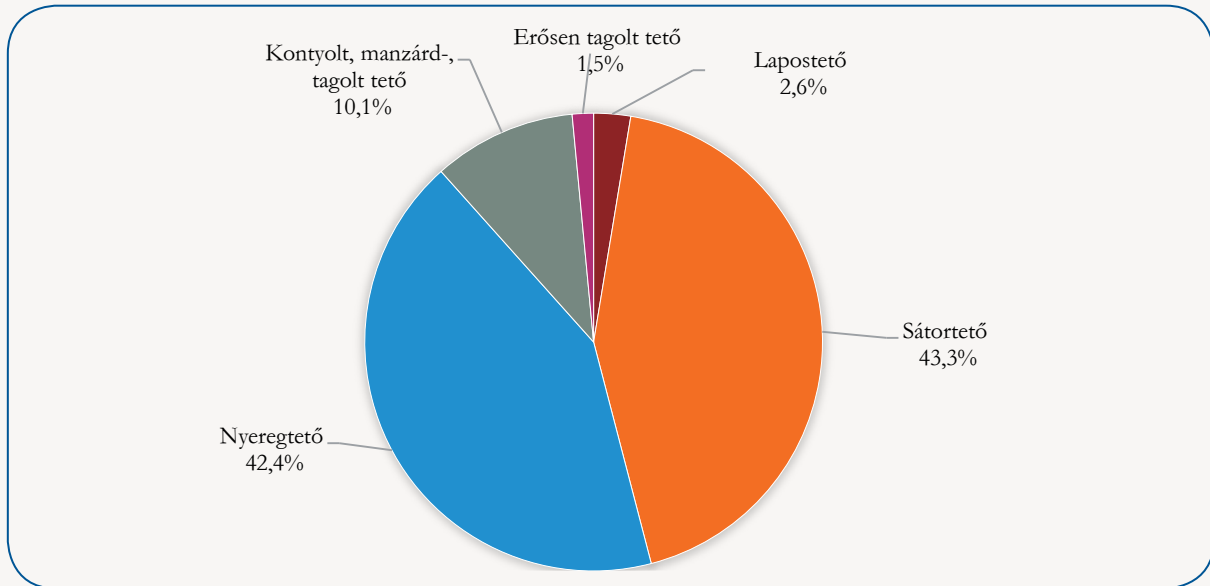
| Építési év                 | Városi bérház | Lakótelepi épület | Több-lakásos zöldövezeti épület | Több-lakásos nem zöldövezeti épület | Egyszintes családi ház | Több-szintes családi ház | Parasztház, tanya, egyéb | Összesen     |
|----------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 1945 előtt                 | 53,5          | 1,9               | 14,9                            | 26,7                                | 14,0                   | 2,5                      | 46,8                     | 16,3         |
| 1945–1959                  | 19,1          | 5,3               | 8,2                             | 13,9                                | 18,9                   | 2,8                      | 29,6                     | 17,4         |
| 1960–1979                  | 20,2          | 64,6              | 36,5                            | 27,3                                | 39,8                   | 25,4                     | 17,6                     | 35,1         |
| 1980–1989                  | 2,9           | 25,2              | 12,5                            | 10,0                                | 12,6                   | 36,6                     | 2,7                      | 15,1         |
| 1990–2005                  | 3,1           | 2,1               | 21,2                            | 16,0                                | 11,3                   | 26,4                     | 3,0                      | 12,6         |
| 2006 óta                   | 1,2           | 1,0               | 6,7                             | 6,1                                 | 3,4                    | 6,3                      | 0,3                      | 3,5          |
| <b>Összesen</b>            | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b>      | <b>100,0</b>                    | <b>100,0</b>                        | <b>100,0</b>           | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b> |
| Épületek száma, ezer darab | 16            | 30                | 34                              | 19                                  | 1 868                  | 383                      | 326                      | 2 675        |

<sup>4</sup> A felmérés mintáját úgy alakítottuk ki, hogy a többlakásos épületekben sikeresen összeírt lakások valamennyi lakóépületet reprezentálják. A családi házak esetében hasonló helyettesítés nem volt megoldható. A 2. tábla adatai az üres családi házak esetében is ismert információkra támaszkodnak, így a teljes lakóépület-állományra vonatkoznak. A továbbiakban a lakóépületekre vonatkozó eredmények és becslések mindig az összes többlakásos épületre és a lakott családi házakra vonatkoznak. A 372 ezer nem lakott családi ház adatait a további épületadatok nem tartalmazzák. Egy épületnek az összeírás során a szerkezetileg és építészileg egy egységet alkotó épületeket tekintettük. A népszámlálási gyakorlat e tekintetben eltérő: ott minden lépcsőházat külön épületként írnak össze.

A felmérés a szokásos lakásösszeírásoknál több épület- és lakásjellemzőt tartalmazott, köztük olyanokat, amelyekre vonatkozóan eddig nem volt ismert statisztikai információ. Ennek alapján a lakóépületek többsége magastető, ezen belül is leginkább sátor- vagy nyeregtető. Az erősen tagolt tetőszerkezet leginkább a többszintes családi házakra jellemző (46%).

8. ábra

**A lakóépületek megoszlása a tetőszerkezet formája szerint**

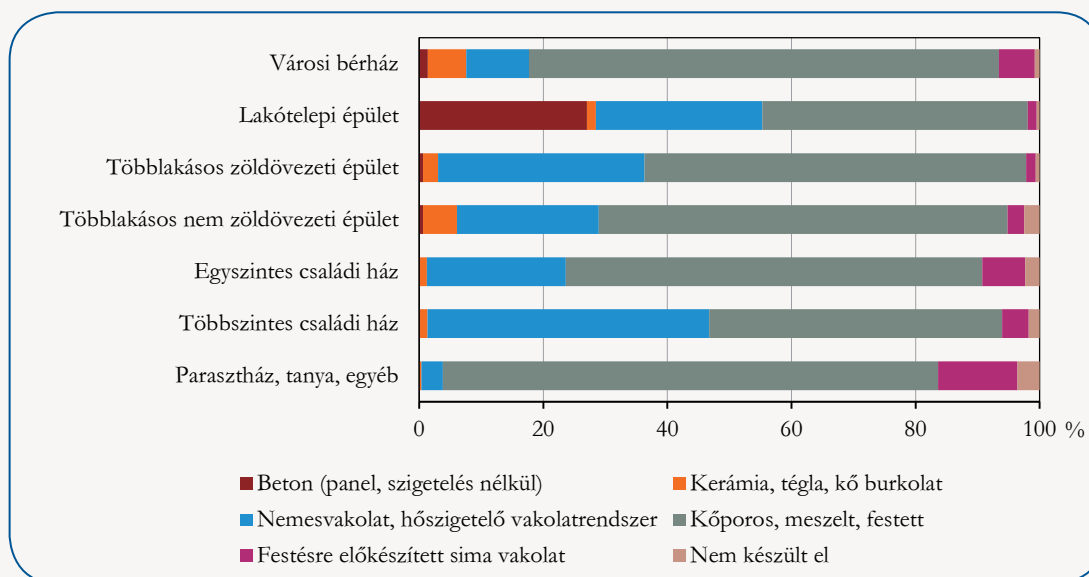


A tetőfedés anyaga az épületek 80%-ában cserép (betoncserep, mázas vagy mázatlan cserép). A palatető házak aránya 14, a bitumenes zsindellyel borítottaké 3, a lemezfedésűeké 2%.

Az ország lakóépületeinek 64%-a kőporos, meszelt, festett falfelületű, 24%-a nemesvakolattal, hőszigetelő vakolatrendszerrel ellátott. Az épületek 1%-ának a homlokzata beton (panel), 7%-ának festésre előkészített sima vakolata van. Kő-, kerámia-, illetve téglaburkolat 1%-ukon fordul elő. A homlokzati felületképzés az épületek 2%-ánál – jellemzően egyszintes családi házakon, parasztházakon – nem készült el.

9. ábra

**A lakóépületek megoszlása az épülettípusok és a homlokzati felületképzés anyaga szerint**



A lakóépületek közel háromnegyede téglából, 21%-uk vályogból épült. Magas a vályogházak aránya az Alföldön, Dél-Alföldön emellett az is súlyosbítja a helyzetet, hogy jelentős részük alapozás nélkül épült.

3. tábla

## A lakóépületek megoszlása falazat szerint, régióként

(%)

| Régió              | Tégla, kő, kézi falazóelem | Közép- vagy nagyblokk, öntött beton | Panel      | Vályog, alapozással | Vályog, alapozás nélkül | Egyéb      |
|--------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------|---------------------|-------------------------|------------|
| Közép-Magyarország | 78,3                       | 1,6                                 | 1,2        | 12,5                | 4,3                     | 2,1        |
| Közép-Dunántúl     | 83,5                       | 3,2                                 | 0,8        | 7,0                 | 3,7                     | 1,7        |
| Nyugat-Dunántúl    | 92,6                       | 1,1                                 | 0,7        | 2,4                 | 1,4                     | 1,7        |
| Dél-Dunántúl       | 77,4                       | 3,5                                 | 1,1        | 10,8                | 5,9                     | 1,3        |
| Észak-Magyarország | 74,3                       | 4,3                                 | 0,8        | 15,1                | 4,1                     | 1,5        |
| Észak-Alföld       | 59,7                       | 2,8                                 | 0,5        | 27,8                | 5,2                     | 4,0        |
| Dél-Alföld         | 54,5                       | 5,3                                 | 0,7        | 25,6                | 10,3                    | 3,6        |
| <b>Összesen</b>    | <b>72,6</b>                | <b>3,1</b>                          | <b>0,8</b> | <b>15,8</b>         | <b>5,2</b>              | <b>2,4</b> |

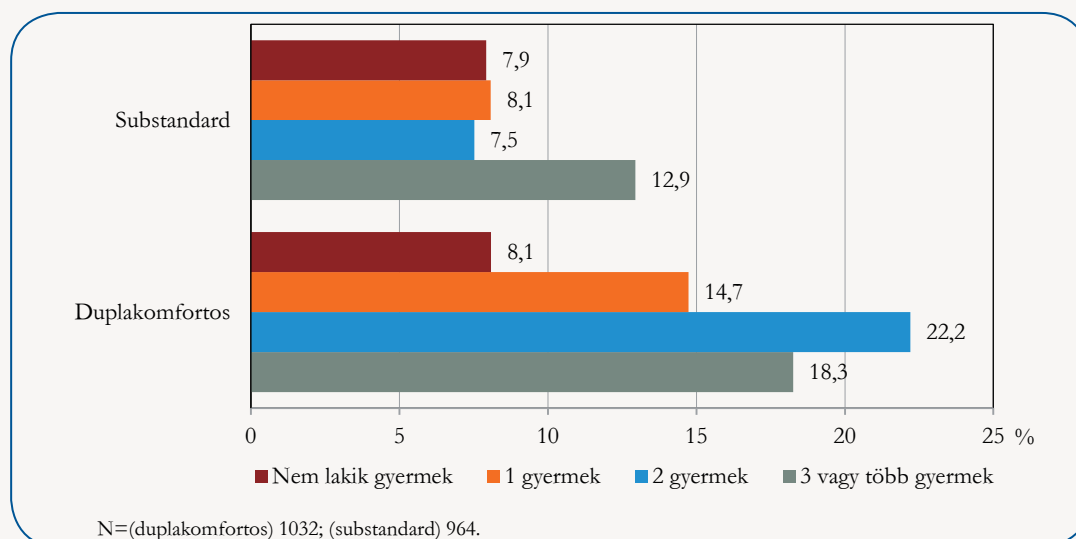
## 3.2. A lakások jellemzői

A lakások minőségi, laksűrűségi jellemzői folyamatosan javulnak. A nem elfogadható lakásminőségi ismérveket együttesen figyelembe vevő komplex mutató, a substandard lakások aránya 2003 óta 15-ről 8%-ra (530-ról 320 ezer lakásra) csökkent. Ilyen lakások a legnagyobb arányban a Dél-Alföldön fordulnak elő (14%). A substandard lakások csaknem fele (49%-a) községekben található, általában egyszintes családi házakban, parasztházakban, tanyákon (84%). A substandard lakások 76%-ában alacsony státusú háztartások élnek, ahol a háztartásfő a szakképzett ipari foglalkozású, betanított vagy egyszerű munkát végez. Különösen gyakori az elfogadhatatlan lakásminőség ott, ahol három vagy több gyermek él (13%) (Táblázatok: 3. A lakások megfelelése, substandard lakások). A 19 év alatti gyermekek 12%-a, mintegy 190 ezer fő él substandard lakásban.

A lakásminőségi hierarchia csúcsának azonosítására is alkalmas a dupla komfortos lakások arányának mutatója. Dupla komfortos az olyan lakás, ahol két fürdőszoba van. Ez általában magán e tényen túl is több kiemelkedően kedvező lakásminőségi jellemzővel jár együtt. A többszintes családi házak és a nagy alapterületű, 120 m<sup>2</sup> feletti lakások több mint fele duplakomfortos (51, illetve 52%), arányuk 2003 és 2015 között 8%-ról 12%-ra (300 ezerről 440 ezerre) emelkedett. E lakások 60%-ában a két legfelső háztartási jövedelmi tizedbe tartozók laknak. Az átlagosnál nagyobb arányban élnek ilyen lakásokban gyermekes családok és többgenerációs háztartások is.

10. ábra

## A substandard és duplakomfortos lakások aránya a gyermek nélküli és a gyermekes családokban



2003 óta a lakások ellátottságának különböző mutatói jelentősen javultak. A lakások 65%-a összkomfortos, a félkomfortos, komfort nélküli, szükség- és egyéb lakások aránya 7%-ot tesz ki. Mára 3% alá került azoknak a lakásoknak az aránya, melyekben nincs vezeték víz, fürdőszoba vagy WC. A közcsatorna nélküli lakások aránya 35-ről 13%-ra mérséklődött.

4. tábla

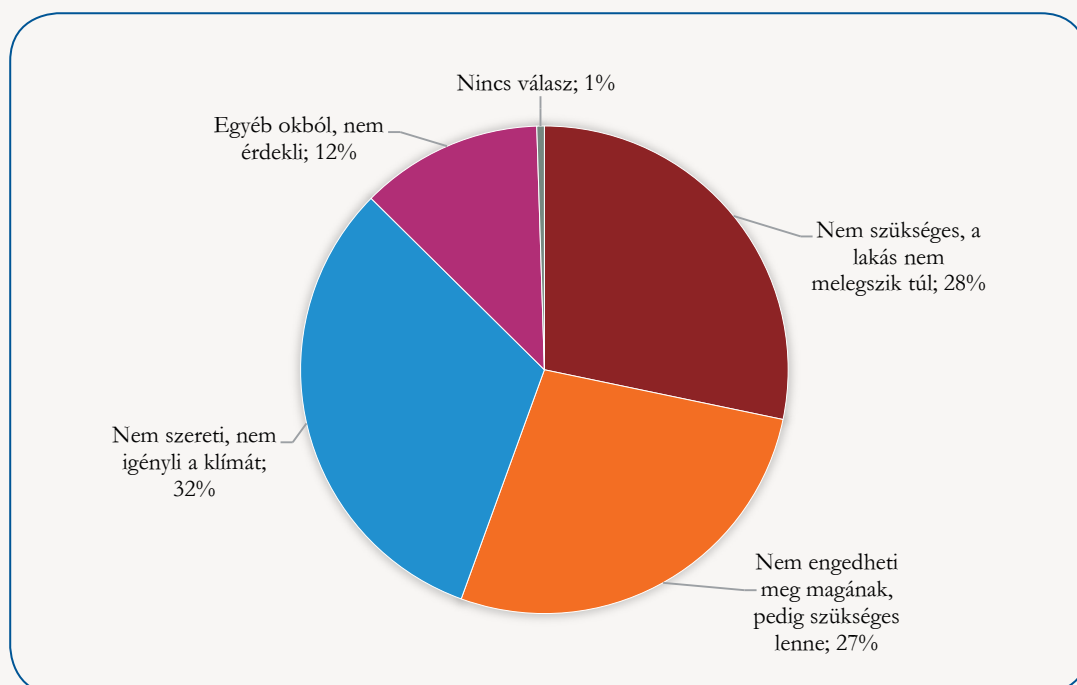
#### A lakások aránya néhány minőségi jellemző szerint

| Megnevezés                                      | (lakott lakások=100%) |      |
|---|-----------------------|------|
|   | 2003                  | 2015 |
| Félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások | 10,9                  | 7,3  |
| Vezetékes vízzel nem ellátott                   | 7,3                   | 2,4  |
| Közcsatorna nélküli                             | 35,1                  | 12,6 |
| Fürdőszoba nélküli                              | 7,8                   | 2,9  |
| WC nélküli                                      | 9,0                   | 2,8  |

A lakások 10%-ában van klímaberendezés. A klímaberendezéssel ellátott lakások 51%-a egy- vagy többszintes családi házban, 21%-a lakótelepi épületben található. Többnyire azért nem szereltetnek a háztartások a lakásukba klímaberendezést, mert nem szeretik, nem igénylik, vagy nem is szükséges, ugyanis a lakás nem melegszik túl. 950 ezer lakásban (27%) mondták, hogy nem engedhetik meg maguknak, pedig szükségük lenne rá. Az átlagosnál magasabb ez az arány a lakótelepen élők között (34%).

11. ábra

#### A klímaberendezés hiányának okai



### 3.3. A lakások nagysága

2003-ban 78 m<sup>2</sup> volt a lakott lakások átlagos alapterülete, 2015-ben 80 m<sup>2</sup>. Az épülettípusokra jellemző lakásméret nőtt az egylakásos épületekben, a többlakásos épületekben azonban csökkent, aminek a 2003 óta épült társasházi lakások kisebb mérete az oka.<sup>5</sup>

5. tábla

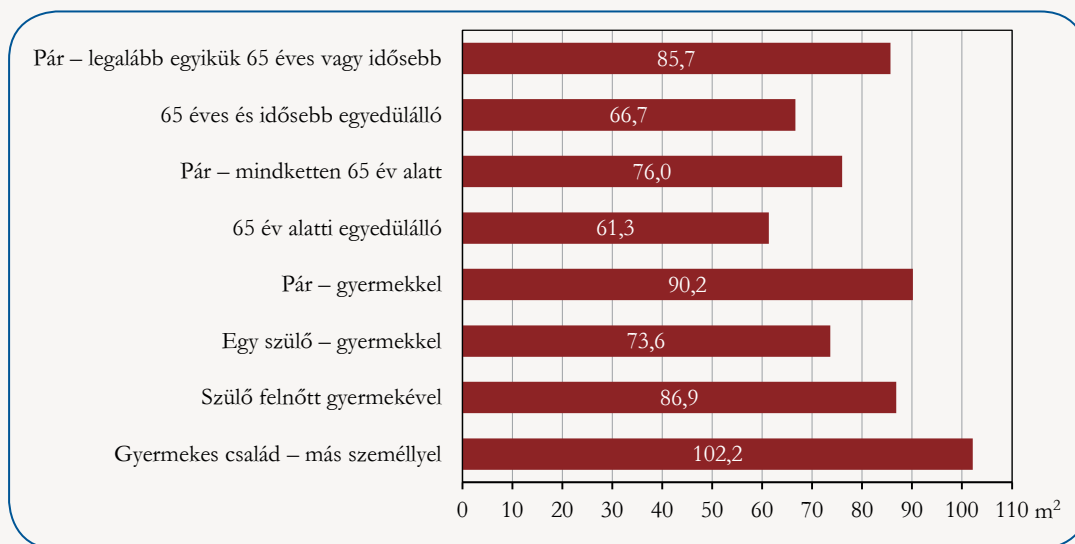
**A lakások átlagos alapterülete és szobaszáma**

| Épülettípus                        | Átlagos alapterület, m <sup>2</sup> |             | Átlagos szobaszám |            |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|------------|
|                                    | 2003                                | 2015        | 2003              | 2015       |
| Városi bérház                      | 56,9                                | 54,2        | 2,0               | 2,0        |
| Lakótelepi épület                  | 54,5                                | 53,8        | 2,3               | 2,3        |
| Többlakásos zöldövezeti épület     | 70,4                                | 63,2        | 2,6               | 2,6        |
| Többlakásos nem zöldövezeti épület | 62,4                                | 58,0        | 2,3               | 2,4        |
| Egyszintes családi ház             | 90,5                                | 91,9        | 2,9               | 3,0        |
| Többszintes családi ház            | 118,4                               | 125,2       | 3,8               | 4,2        |
| Parasztház, tanya, egyéb           | 67,3                                | 73,9        | 2,2               | 2,3        |
| <b>Összesen</b>                    | <b>78,0</b>                         | <b>80,4</b> | <b>2,7</b>        | <b>2,8</b> |

Alapterületük és szobaszámuk szerint is a legnagyobbak a többszintes családi házak, legkisebbek a városi bérház jellegű épületben lévő lakások. A legnagyobb lakásokban az olyan gyermekes családok élnek, ahol további személy, leggyakrabban valamelyik nagyszülő is ott lakik. Mivel nagyobb létszámú háztartásokról van szó, az egy főre jutó lakásterület mégis éppen ezekben a háztartásokban a legalacsonyabb, 22 m<sup>2</sup> (Táblázatok: 4. A lakások szobaszáma).

12. ábra

**Átlagos alapterület a főbb háztartástípusokban**



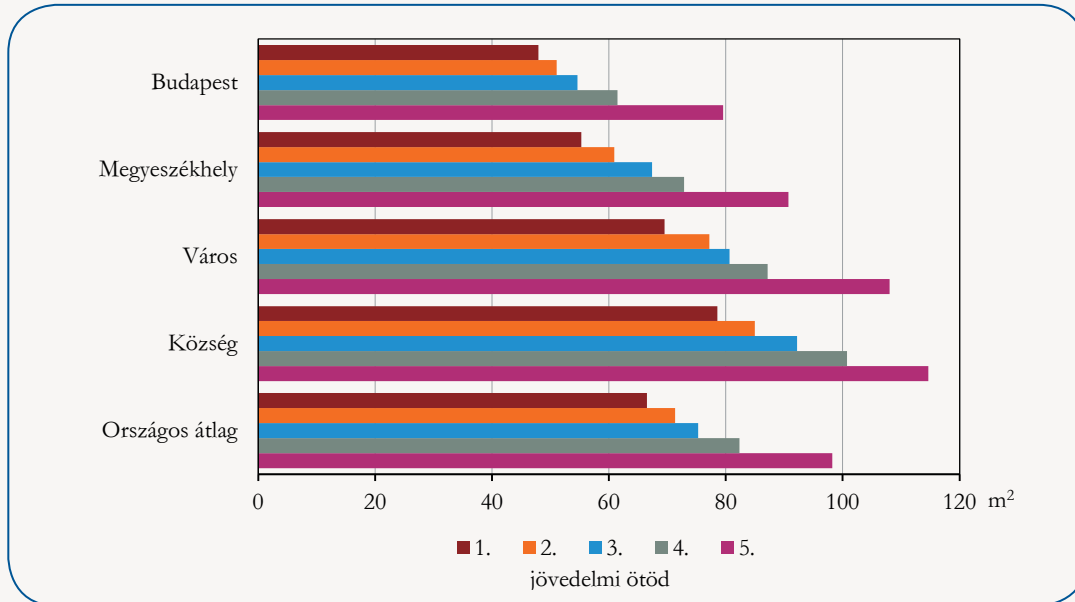
Az első négy jövedelmi ötödben a háztartási jövedelem emelkedésével egyenletesen emelkedik a lakások nagysága. A legfelső ötödben a lakásméret növekedése kiugró, különösen a nagyobb városokban. Ugyanakkor a jellemző lakásnagyság a települési hierarchiában lefelé meredeken nő: míg Budapesten 62, a községekben már 95m<sup>2</sup>. Mivel a kisebb településeken több alacsony jövedelmű háztartás él, ez

<sup>5</sup> További ok lehet a lakottságban bekövetkezett változás is, az adat ugyanis csak a lakott lakásokra vonatkozik.

számottevően tompítja a lakások nagyságának jövedelem szerinti különbségeit. Budapesten a legmagasabb jövedelmi ötödbe tartozó háztartások lakása akkora, mint a községekben a legalacsonyabb jövedelműeké. Mindez, bár a lakásviszonyok egyenlőtlenségeit mérsékli, a megfizethetőség kérdésére hívja fel a figyelmet.

13. ábra

Átlagos lakásnagyság a háztartási jövedelem ötödeiben, településtípusonként



A lakások nagysága természetesen elsősorban az ott élő háztartás szempontjából értelmezhető. Az ennek megfigyelésére kialakított mutató a szobák számát a lakásban lakó személyek számával és összetételével veti össze, és ennek alapján sorolja a lakásokat a zsúfoltságot mérő négy kategória valamelyikébe. Az elmúlt tíz évben a túlszűfolt és az elfogadható nagyságú lakások aránya csökkent, és mialatt a megfelelő nagyságúak aránya változatlan maradt, a tágas lakásoké 21-ről 28%-ra nőtt.

6. tábla

A lakás nagyságának megfelelése az ott lakók számára

| Megnevezés  | 2005 | 2011 | 2015 |
|-------------|------|------|------|
| Túlszűfolt  | 8    | 8    | 7    |
| Elfogadható | 29   | 28   | 24   |
| Megfelelő   | 41   | 40   | 41   |
| Tágas       | 21   | 23   | 28   |

A lakásoknak jelenleg mintegy 7%-a túlszűfolt. Bár ez az arány 2011 óta csökkent, számos, hátrányos élethelyzetben továbbra is probléma. Túlszűfolt az önkormányzati lakások több mint egynegyede (27%), a nagycsaládosok lakásainak 38%-a. Az első háztartási jövedelmi decilisben a családok 34%-a él szűkös lakásban.

### 3.4. A lakások helyiségei

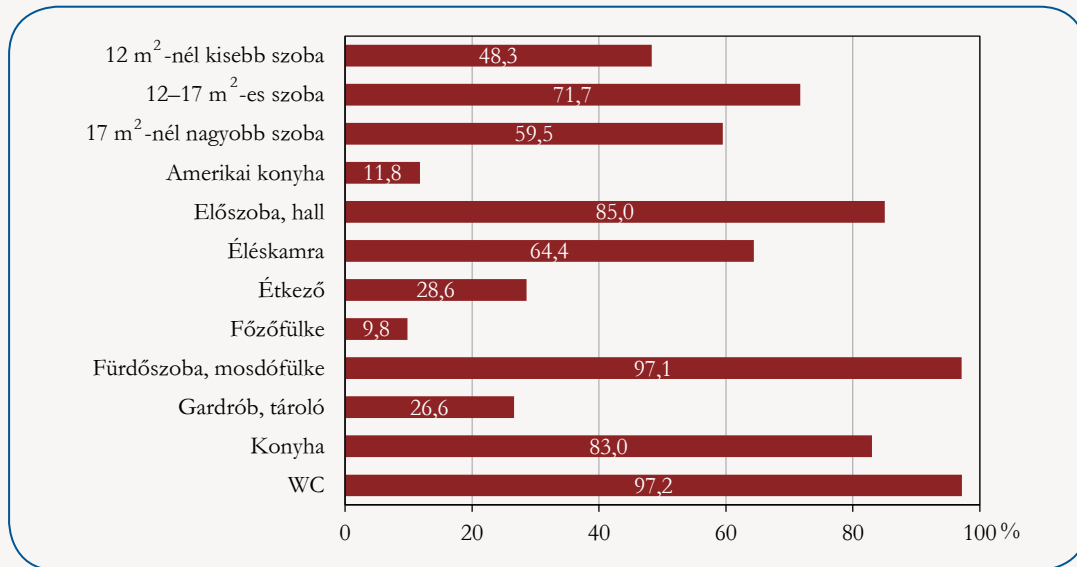
A felmérés feltérképezte a lakások olyan helyiségeit is, amik a lakók kényelmét szolgálják, mégis viszonylag ritkán adódik mód részletes megismerésükre.



A hagyományos konyha vagy főzőfülke helyett a lakások 12%-ában szobával egybenített konyha, ún. amerikai konyha található. Magasabb az ilyen konyhák előfordulási aránya a városokban (13%), a többszintes családi házakban (23%), többlakásos zöldövezeti épületekben (21%). A lakások túlnyomó többségében (85%) van előszoba, ez a helyiség a lakótelepi lakások szinte mindegyikében megtalálható (92%). Kamra van a lakások kétharmadában, de a községekben kétszer olyan gyakori (80%), mint Budapesten (40%). Nagyjából minden negyedik lakásban (27%) kialakítottak gardróbot. E helyiségek előfordulása az átlagosnál jóval gyakoribb a többszintes családi házakban (41%) és a nagy alapterületű, magasabb árkategóriájú lakásokban, továbbá a magasabb jövedelmű háztartásokban (Táblázatok: 5. A lakások helyiségei).

14. ábra

A helyiségek előfordulása a lakásokban



A lakások több mint feléhez tartozik pince vagy tárolóhelyiség (51%), a háztartás saját használatában lévő kert vagy udvar (56%), egyharmadához garázs (36%).

#### 4. A lakások állapota, épület- és lakásfelújítások

A 2003-ban végrehajtott *Lakásviszonyok* c. felmérésben a megkérdezettek több mint fele (56%) ítélte lakóépülete állapotát megfelelőnek, és csak 44%-uk nevezett meg valamilyen minőségi hiányosságot. 2015-ben a helyzet romlását tanúsítja, hogy a lakók a lakások kevesebb mint 40%-ában elégedettek maradéktalanul az épület minőségével. Ők azok, akik szerint nincs szükség az épület állapotát javító beavatkozásra. Az összes megkérdezett 61%-a szükségesnek tartott egy vagy több felújítási, karbantartási feladatot az épületben.<sup>6</sup>

Az 1960-as évek előtt épült lakások háromnegyedében van valamilyen minőségi probléma, a későbbi építésű lakásokban fokozatosan csökken a hiányosságok előfordulása. Az elmúlt tíz évben befejezett lakások minősége a legjobb, bár korántsem kifogástalan, az itt lakók 13%-a jelzett valamilyen javítási, karbantartási igényt.

A legjobb műszaki állapotban a többszintes családi házak és a zöldövezeti társasházak vannak, míg a jó állapotú, beavatkozást nem igénylő épületek aránya a városi bérházakban és a hagyományos építésű parasztházakban a legalacsonyabb. A leginkább elterjedt épületfajtát, az egyszintes családi házakat összességében átlag alatti minőség, ugyanakkor nagyfokú heterogenitás jellemzi. Ezekben az épületekben a minőségi problémák előfordulása a települési hierarchia mentén lefelé haladva gyakoribbá válik: Budapesten 48, míg a községekben csak 35%-uk kifogástalan állapotú.

<sup>6</sup> Az összes háztartás 3,5%-a nem tudott, illetve nem kívánt az épület állapotára vagy az elvégzett felújításokra vonatkozó kérdéseinkre válaszolni. A fejezet adatai a nem válaszolókat nem tartalmazzák.

Megfordul a sorrend a lakótelepi épületek között, ahol a budapesti épületek minősége kissé elmarad a vidéki városokétól. Az elmúlt évek kiterjedt lakótelepi felújításai ellenére e lakásoknak kevesebb mint 40%-a problémamentes, ami azt jelzi, hogy a felújítások általában nem oldották meg az épületek valamennyi fennálló problémáját.

Természetesen ezek az eredmények a lakók személyes megítélésén alapulnak, és így nem függetlenek elvárásaiktól, tájékozottságuktól és attitűdjeiktől.

7. tábla

### A karbantartást, felújítást nem igénylő épületben lévő lakások aránya

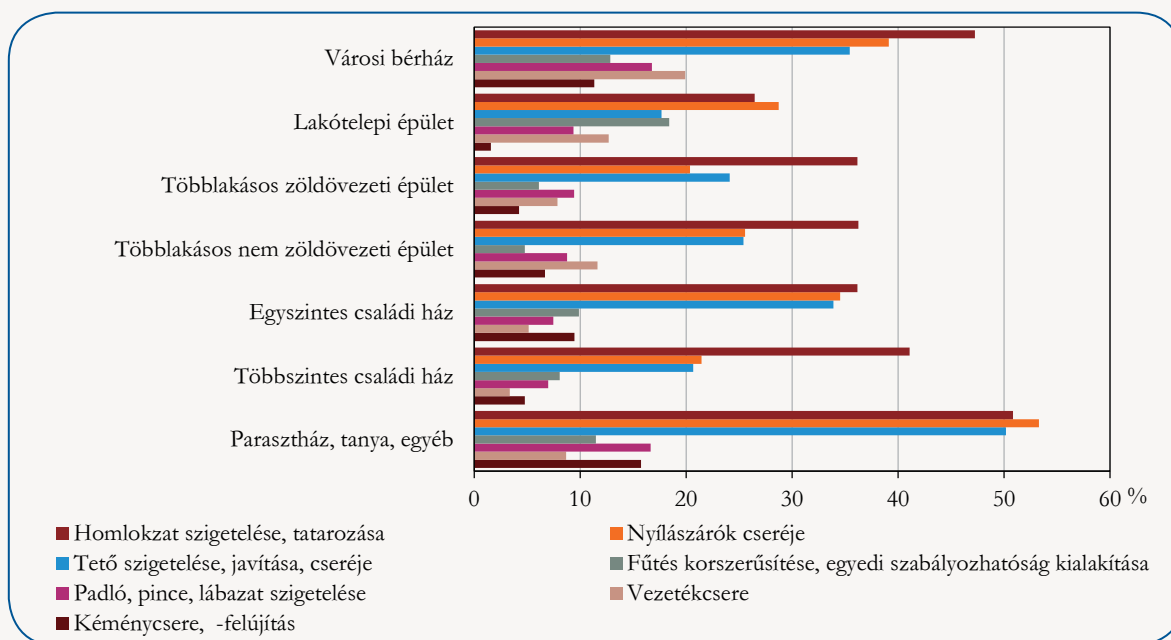
(%)

| Épülettípus                        | Budapest    | Megyeszékhely | Város       | Község      | Összes település |
|------------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|------------------|
| Városi bérház                      | 26,2        | 26,9          | 29,8        | –           | 26,9             |
| Lakótelepi épület                  | 37,6        | 41,0          | 40,7        | –           | 39,8             |
| Többlakásos zöldövezeti épület     | 45,4        | 52,6          | 49,9        | –           | 48,1             |
| Többlakásos nem zöldövezeti épület | 45,8        | 50,4          | 37,8        | –           | 44,7             |
| Egyszintes családi ház             | 48,2        | 44,2          | 36,5        | 34,5        | 37,0             |
| Többszintes családi ház            | 61,5        | 51,9          | 55,6        | 49,9        | 54,1             |
| Parasztház, tanya, egyéb           | –           | –             | 20,4        | 23,7        | 22,3             |
| <b>Összesen</b>                    | <b>39,8</b> | <b>43,5</b>   | <b>39,4</b> | <b>35,1</b> | <b>39,1</b>      |

Ami az egyes épületminőségi problémákat illeti, kiugró számban említették meg az épületek hőszigetelésével összefüggő hiányosságokat. A legtöbb válaszoló szerint házukban a falak külső hőszigetelésére vagy tatarozására lenne szükség (38%). Közel minden harmadik megkérdezett vélte úgy, hogy náluk a nyílászárók cseréje (32%) vagy a tető, födém hőszigetelése, cseréje, javítása lenne indokolt (29%). Az említések gyakoriságát tekintve ezeket a fűtőkorszerűsítés, illetve a fűtési rendszer átalakítására vonatkozó igények követték, a lakások mintegy 11%-ában. Viszonylag gyakori volt a padló, pince, lábazat szigetelése (9%), a vezetékcsere (8%) és a kéménycsere vagy -felújítás (7%) megjelölése a kérdőív összességében 19 válaszlehetőséget tartalmazó listáján.

15. ábra

### A leggyakoribb szükségesnek tartott beavatkozások épülettípus szerint



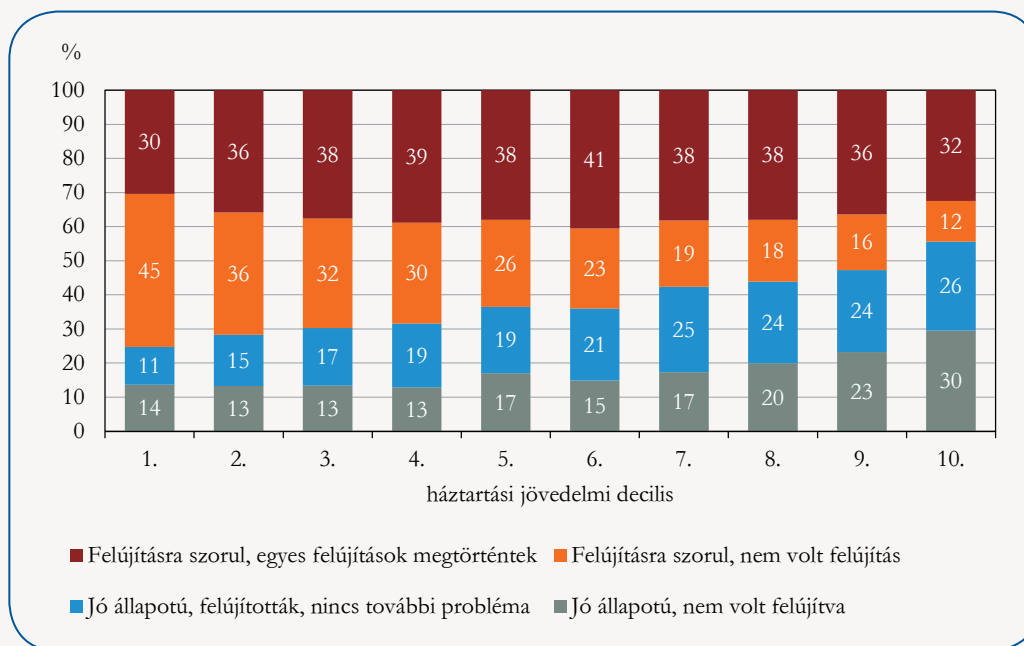
## 4.1. A felújítás akadályai

A felújítás akadályai az érintettek döntő többsége (84%) szerint a pénzhiány. Pályázati lehetőségre vár a megkérdezettek 7%-a, és ugyanilyen arányban van, ahol a lakók nem tudnak megegyezni a kivitelezés mikéntjéről. Ritkábban, de előfordul, hogy nincs, aki a felújítással járó munkákat megszervezze (4%), vagy az, hogy nem érdemes költeni az épületre (2%).

Az anyagi erőforrások hiányának elsődlegességét alátámasztja, hogy az elmaradt épületfelújítások aránya csökken a háztartási jövedelem deciliseiben felfelé haladva. Az első decilisben a háztartások 44, míg a tizedikben 14%-a lakik olyan épületben, ahol a megjelölt épületminőségi problémák egyikét sem oldották meg a vizsgált időszakban.

16. ábra

A háztartások aránya a lakóépület állapota szerint, a háztartási jövedelem deciliseiben



## 4.2. A lakóépületekben elvégzett felújítások és karbantartások

A felmérésben közreműködők a lehetséges felújítási munkákat tartalmazó részletes felsorolásból választhatták ki azokat, amelyek emlékezetük szerint megtörténtek az elmúlt tíz évben.

A legnagyobb arányban elvégzett felújítás a nyílászárók cseréje volt, ez mintegy 690 ezer lakóépület 1,2 millió lakását érintette. Érdekes, hogy számottevő azok száma, akiknél történt ugyan nyílászárócseré, de továbbiakat tartanak szükségesnek, akár azért, mert nem elégedettek az újak minőségével, akár azért, mert maradtak rossz minőségű ajtók, ablakok a lakásban (4%).

Különböző tetőjavítási munkák 620 ezer lakóépületben (1,1 millió lakás) zajlottak. A nagyobb léptékű tető- vagy födémcsere, illetve -szigetelés 330 ezer épület 660 ezer lakását érintette.

A falak tatarozása, illetve külső hőszigetelése 520 ezer lakóépületen készült el, melyekben 980 ezer lakás van. Az érintett lakások több mint fele (52%) családi házban, 29%-a lakótelepen található. A lakótelep-felújítási programok eredményeként 2015-ben már a lakótelepi lakások 36%-a felújított épületben található. Ezek a felújítások nagyobb arányban érték el a magas lakótelepi épületeket: az 1–4 emeletes épületek 27, az ennél magasabbak 39%-át tatarozták, szigetelték 2005 óta.

A rendszerváltást követő évek jellemző közműbevezetési munkái mára háttérbe szorultak. Csak a csatornázás érintett nagyobb számú lakást, főként olyanokat, amelyek családi házakban, régi parasztházakban vannak.

Csekély érdeklődés mutatható ki a megújuló energia hasznosítása iránt. Napkollektor telepítéséről mindössze néhány tízezer lakásban számoltak be, és 150 ezerre tehető azok száma, akik ezt szükségesnek tartanák.

8. tábla

### Elvégzett és szükséges felújítási munkák a lakóépületekben – részletes tevékenységek

(%)

| Megnevezés                                     | Nem történt meg, nem szükséges | Nem végezték el, de szükséges lenne | Elvégezték | Elvégezték, mégis szükséges lenne |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>A lakóépületek százalékában</b>             |                                |                                     |            |                                   |
| Nyílászárók cseréje                            | 39,4                           | 30,7                                | 25,7       | 4,1                               |
| Falak külső hőszigetelése                      | 59,2                           | 26,1                                | 14,1       | 0,5                               |
| Homlokzattatarozás                             | 66,5                           | 19,2                                | 13,5       | 0,9                               |
| Tető vagy födém hőszigetelése                  | 78,2                           | 14,0                                | 7,5        | 0,3                               |
| Tető- vagy födémcsere                          | 75,0                           | 15,9                                | 8,9        | 0,2                               |
| Tető, ereszcatorna javítása                    | 68,3                           | 13,8                                | 16,8       | 1,1                               |
| Kéménycsere, -felújítás                        | 79,3                           | 8,9                                 | 11,4       | 0,5                               |
| Padló, pince, lábazat szigetelése              | 86,8                           | 8,0                                 | 4,9        | 0,3                               |
| Fűtési rendszer korszerűsítése                 | 84,0                           | 8,3                                 | 7,5        | 0,2                               |
| Lakásonként szabályozható fűtés kialakítása    | 97,5                           | 1,1                                 | 1,4        | 0,0                               |
| Napkollektor, napelem telepítése               | 96,1                           | 3,2                                 | 0,6        | 0,0                               |
| Szellőzőrendszer beépítése vagy korszerűsítése | 98,6                           | 0,8                                 | 0,6        | 0,0                               |
| Vezetékek, közművek cseréje                    | 87,2                           | 5,1                                 | 7,5        | 0,2                               |
| Vízbevezetés                                   | 95,6                           | 2,4                                 | 2,0        | 0,0                               |
| Gázbevezetés                                   | 93,8                           | 3,8                                 | 2,3        | 0,0                               |
| Csatornázás                                    | 83,4                           | 4,2                                 | 12,2       | 0,1                               |
| <b>A lakások százalékában</b>                  |                                |                                     |            |                                   |
| Nyílászárók cseréje                            | 41,7                           | 28,3                                | 26,5       | 3,5                               |
| Falak külső hőszigetelése                      | 52,5                           | 29,6                                | 17,3       | 0,7                               |
| Homlokzattatarozás                             | 64,6                           | 19,4                                | 15,1       | 0,9                               |
| Tető vagy födém hőszigetelése                  | 73,3                           | 14,8                                | 11,6       | 0,4                               |
| Tető- vagy födémcsere                          | 80,7                           | 12,0                                | 7,1        | 0,2                               |
| Tető, ereszcatorna javítása                    | 71,8                           | 11,2                                | 15,8       | 1,1                               |
| Kéménycsere, -felújítás                        | 82,9                           | 6,9                                 | 9,8        | 0,4                               |
| Padló, pince, lábazat szigetelése              | 85,4                           | 8,9                                 | 5,4        | 0,3                               |
| Fűtési rendszer korszerűsítése                 | 83,8                           | 8,3                                 | 7,8        | 0,2                               |
| Lakásonként szabályozható fűtés kialakítása    | 90,3                           | 4,2                                 | 5,5        | 0,0                               |
| Napkollektor, napelem telepítése               | 95,5                           | 3,9                                 | 0,6        | 0,0                               |
| Szellőzőrendszer beépítése vagy korszerűsítése | 96,0                           | 2,5                                 | 1,5        | 0,0                               |
| Vezetékek, közművek cseréje                    | 83,6                           | 7,7                                 | 8,1        | 0,6                               |
| Vízbevezetés                                   | 97,3                           | 1,5                                 | 1,3        | 0,0                               |
| Gázbevezetés                                   | 95,7                           | 2,6                                 | 1,7        | 0,0                               |
| Csatornázás                                    | 89,7                           | 2,7                                 | 7,5        | 0,1                               |

### 4.3. Az épületfelújítási pályázatok hatása

A lakók beszámolója szerint 36 ezerre becsülhető a pályázati támogatással felújított lakóépületek száma. Az elmúlt évek épületfelújítási pályázati programjai a nagy lakóépületekre koncentráltak, így ezek a támogatások az épületek számának többszöröséhez, mintegy 330 ezer háztartáshoz jutottak el. Ezek az értékek konzervatív becslésnek tekinthetők, ugyanis további 8 ezer épület 140 ezer lakásában volt felújítás, de a megkérdezett lakók nem tudták, kaptak-e hozzá pályázati támogatást. 22 ezer épület 60 ezer lakásában sikertelenül pályáztak, míg 1,1 millió épület 1,6 millió lakásában nem is pályáztak.

A támogatási programok jelentős része lakótelepi épületek felújítását célozta, így minél nagyobb az épület, annál jobb eséllyel jutott támogatáshoz. A 25–50 lakásosok több mint harmadát, az ennél nagyobbak 42%-át a lakók tudomása szerint támogatással újították fel. Ezekben az épületekben különösen sok olyan háztartás volt, amely nem tudott erre a kérdésre választ adni, így valójában ennél is több lehetett a támogatást kapó épület.

9. tábla

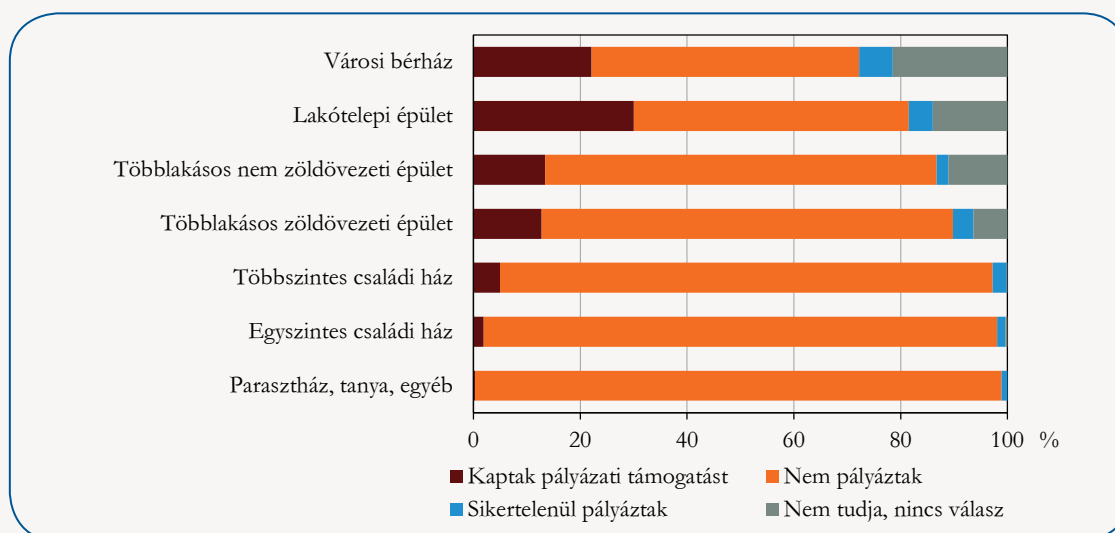
A felújított lakóépületek hozzáférése pályázati támogatásokhoz az épület nagysága szerint

| Megnevezés                  | Lakások száma az épületben |              |              |              |              | Összesen     |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | 1–3                        | 4–12         | 13–24        | 25–50        | 50-nél több  |              |
| Kaptak pályázati támogatást | 2,3                        | 10,3         | 28,3         | 34,4         | 41,8         | 3,1          |
| Nem pályáztak               | 95,7                       | 78,5         | 51,4         | 40,5         | 37,4         | 94,3         |
| Sikertelenül pályáztak      | 1,7                        | 2,9          | 6,4          | 5,2          | 4,8          | 1,8          |
| Nem tudja                   | 0,2                        | 7,6          | 13,7         | 19,1         | 16,0         | 0,7          |
| Nincs válasz                | 0,1                        | 0,7          | 0,2          | 0,9          | 0,1          | 0,1          |
| <b>Összesen</b>             | <b>100,0</b>               | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

A pályázati támogatások épülettípusonkénti rangsorában a lakótelepi épületek állnak az első helyen. Ezeket a városi bérházak követik, itt ugyanakkor magas volt a választ nem tudók és a sikertelen pályázók aránya is. A többi többlakásos épület felújításánál 13%-ban fordult elő pályázati támogatás, míg az egylakásos épületekben mindez elenyésző volt.

17. ábra

A felújított lakóépületek hozzáférése pályázati támogatásokhoz az épület típusa szerint



#### 4.4. A lakásokon belül végzett beruházások és karbantartások

A lakások rendszeres karbantartása, a festés-mázolás 2005 óta legalább egyszer megtörtént a lakások 81%-ában. Az egyedülálló lakásában az átlagosnál többször elmaradt a festés, és ebben nincs érdemleges különbség a fiatalabb vagy idős egyedülállók között (26, illetve 27%).

A gyakori karbantartási tevékenységek közé tartozott a csempézés, burkolás (34%), a padló felújítása (27%), továbbá a nyílászárók javítása, hőszigetelése (19%).

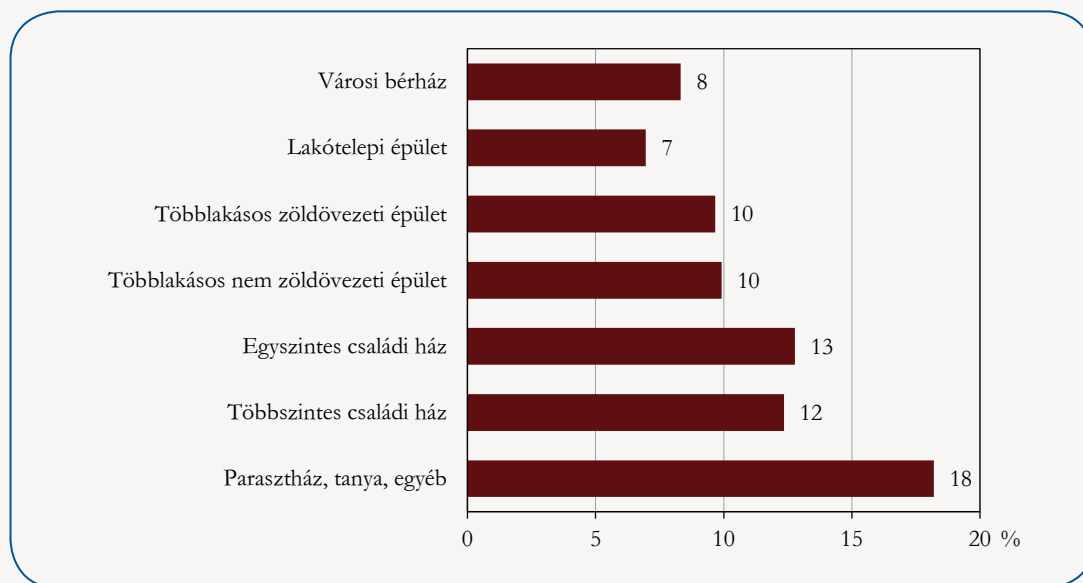
Nagyobb felújítást, korszerűsítést végzett a háztartások egyharmada. Gyakori volt a fűtő- és a vízmelegítő-készülékek cseréje (12, illetve 11%), a villanyvezetékek cseréje (11%), továbbá a vízvezeték vagy a csatorna cseréje (10%).

2005 óta 430 ezer lakásban, az összes lakott lakás 11%-ában végeztek bővítést, átalakítást. Az átalakítások által az érintett lakások alapterülete összesen 2,2 millió m<sup>2</sup>-rel nőtt. Ez egytizede az ugyanezen időszakban újonnan épült lakások összes alapterületének. A meglévő lakásokban végzett pótlólagos beruházások nagyságrendje tehát az újlakás-beruházásokéhoz viszonyítva sem elhanyagolható.

A lakásátalakítások főként az egylakásos épületekben valósultak meg. A családi házak 13%-ában volt az elmúlt tíz évben valamilyen átalakítás, a hagyományos parasztházakban ez az arány ennél is magasabb (18%) volt. Az épületek adottságai itt teszik leginkább lehetővé az alapterület bővítésével járó átalakításokat, ennek megfelelően az átalakítások során megépült, 2,2 millió m<sup>2</sup>-t kitevő alapterület-növekmény 90%-a egylakásos épületekben jött létre.

18. ábra

A 2005 óta átalakított lakások aránya az épület típusa szerint



Mind az egy-, mind a többlakásos épületekben a lakások átépítése volt a legjellemzőbb tevékenység, ezt a családi házakban a fürdőszoba kialakítása és a lakásbővítés követte (4%). Teljesen át-, illetve újjáépítettek mintegy 60 ezer lakást, ezek kétharmada családi házakban található. Tetőtér-beépítéssel jobbra a családi házakat lehet bővíteni, míg a többlakásos épületek lakásainak egy csekély részében galéria építésével növelték a lakóterületet.

10. tábla

## Az átalakítási tevékenységek előfordulása 2005 óta

| Megnevezés                      |             |            | (%)      |
|---------------------------------|-------------|------------|----------|
|                                 | Többlakásos | Egylakásos | Összesen |
|                                 | épületben   |            |          |
| Bővítés                         | 0,3         | 2,1        | 1,4      |
| Átépités                        | 5,1         | 7,1        | 6,3      |
| Leválasztás                     | 0,7         | 1,3        | 1,1      |
| Teljes átalakítás, átépítés     | 0,9         | 1,5        | 1,3      |
| Teljes újjáépítés               | 0,3         | 0,4        | 0,4      |
| Galéria kialakítása             | 0,5         | 0,1        | 0,3      |
| Fürdőszoba, WC-helyiség építése | 1,6         | 3,8        | 2,9      |
| Tetőtér-beépítés                | 0,2         | 1,1        | 0,7      |

A nagyobb épület- és lakásberuházásokat végrehajtó háztartásokban megkérdeztük, mi ösztönözte a beruházási döntés meghozatalát. A megadott szempontokat iskolai osztályzatokhoz hasonlóan 1-től 5-ig pontozhatták. A kapott válaszok alapján a háztartások számára a lakás kényelme és használhatósága volt a legfontosabb (átlagosan 4,7 pont), amit szorosan követett az állagmegőrzési cél (4,6 pont). Lényeges volt még a fenntartási költségek csökkentése (4,2 pont), míg a piaci érték növelése vagy a lakás eladhatósága már kevesebb háztartást motivált (3,7, illetve 2,8 pont).

#### 4.5. Tervezett lakásberuházások

A lakásfelújítási tervek tényleges megvalósulása nagymértékben függ a szabályozási és a gazdasági környezettől, ezért semmiképpen nem kezelhetők előrejelzésként, mindazonáltal informálnak arról, mik azok az épületminőségi problémák, amelyeknél a célzott támogatási programok nagy érdeklődésre tarthatnak számot.

Egyes beruházások a többlakásos épületekben a lakóközösség döntésén alapulnak, ezért ezekre vonatkozóan csak a családi házban élőknek tettünk fel kérdéseket. Ilyen volt a külső szigetelés és a homlokzattatarozás. E két tevékenység valamelyikét a családi házban élők 13%-a, mintegy 300 ezer háztartás tervezte a következő három évben. Kéménycserére készült a családiház-tulajdonosok 3%-a, közel 70 ezer háztartás.

Az összes épületre vonatkozóan megkérdezett beruházási tervek közül a nyílászárócseré bizonyult a legnépszerűbbnek: erre az összes háztartás 9%-a, közel 350 ezer háztartás készült. Mintegy 140 ezer teljes lakásfelújítást is terveztek a lakók, ami az elmúlt évek ténylegesen elkészült lakásfelújításaihoz képest magas szám, megvalósulását nagymértékben befolyásolhatja az újlakásépítés alakulása és a jövőben elérhető lakástámogatások feltételrendszere.

A fűtőkorszerűsítés az összes lakás 3%-át, mintegy 130 ezer háztartást érinthet, ha az erre vonatkozó tervek megvalósulnak.

11. tábla

**A felmérést követő három évben tervezett lakásberuházások  
a lakott lakások százalékában**

| Megnevezés                                    | Lakások (%)              |                |
|---|--------------------------|----------------|
|   | többlakásos<br>épületben | családi házban |
| Teljes lakásfelújítás                         | 4,0                      | 3,3            |
| Fűtéskorszerűsítés                            | 1,6                      | 4,3            |
| Közműfelújítás                                | 0,9                      | 1,5            |
| Lakásátalakítás                               | 1,5                      | 2,3            |
| Lakásbővítés, lakásösszevonás                 | 0,1                      | 1,8            |
| Tetőtér-beépítés                              | 0,2                      | 1,4            |
| Leválasztás, lakásmegosztás                   | 0,3                      | 0,4            |
| Nyílászárócsere                               | 6,1                      | 10,9           |
| Külső szigetelés (falak, földem, tető, padló) | –                        | 8,3            |
| Homlokzattatarozás                            | –                        | 7,3            |
| Kéménycsere, -felújítás                       | –                        | 2,9            |

## 5. A lakások megfizethetősége

### 5.1. A lakásfenntartás költségei

Egy átlagos lakás fenntartásának havi költsége<sup>7</sup> 2015-ben 40 ezer forint volt. A lakásfenntartás a háztartások jövedelmének átlagosan 22%-át tette ki. Ez az arány 2003-ban ugyanennyi volt, 2010-re 25% fölé emelkedett, ekkor volt a legmagasabb, majd az elmúlt évek rezsicsökkentéseinek hatására folyamatosan mérséklődött. Budapesten egy átlagos lakás havi fenntartása 6 ezer forinttal kerül többbe, mint a községekben vagy a városokban. A parasztházak, tanyák havi rezsije átlagosan 29 ezer, a lakótelepi lakásoké 39 ezer, a többszintes családi házaké 49 ezer forint.

Többet költenek a lakásuk fenntartására a magasabb jövedelemmel rendelkező háztartások, de ez a jövedelmük kisebb hányadát köti le. A legalsó és legfelső jövedelmi tized lakáskiadásai között majdnem kétszeres a különbség, a legalsóban havonta 27, a legfelsőben 52 ezer forintot költenek lakásfenntartásra. A legalsó jövedelmi tizedben ez a teljes jövedelem 37%-át elviszi, a legfelsőben csak 13%-át. Az energiára (villany, gáz, fűtés) fordított kiadások aránya a háztartások jövedelmének 25%-ára tehető a legalsó jövedelmi decilisben és 8%-ára a legfelsőben.

<sup>7</sup> A fenntartási költség részét képezi a lakbér, villany-, gáz-, víz- és csatornadíj, közös költség, fűtés, szemétszállítás, lakásbiztosítás, ingatlanadó, kommunális adó és egyéb (pl. kertgondozási, takarítási) költségek.



12. tábla

## Lakásfenntartási költség a háztartási jövedelmi tizedekben

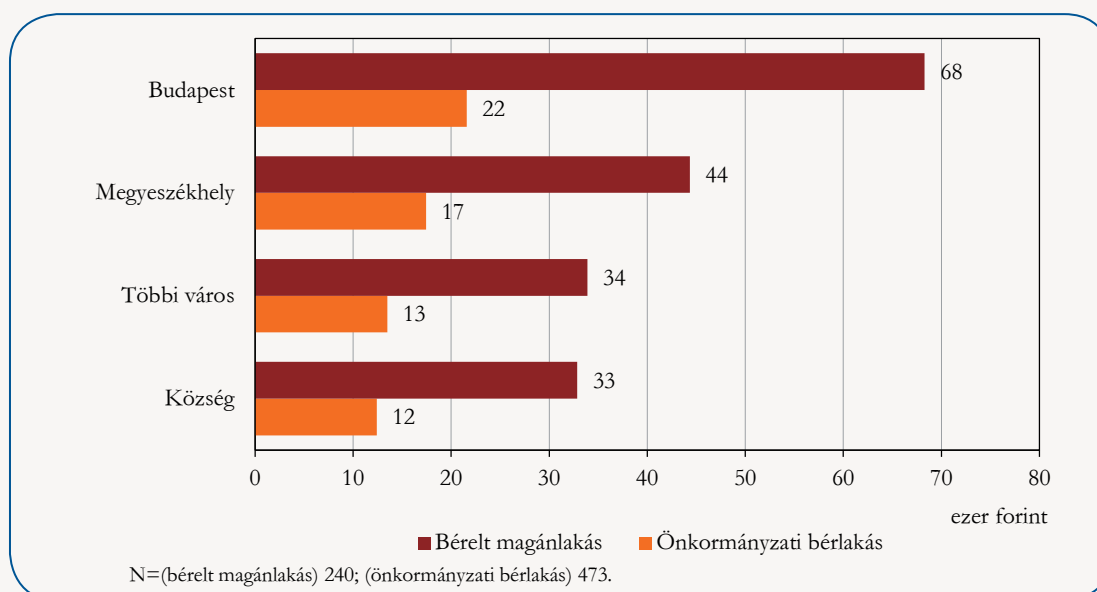
| Háztartási jövedelem tizedei | Lakásfenntartási költség, ezer forint/hó | Lakásfenntartási költség aránya a háztartási jövedelemben, % | Energiaköltségek aránya a háztartási jövedelemben, % |
|------------------------------|--|--|--|
| 1.                           | 27,2                                     | 36,6   | 24,9   |
| 2.                           | 31,8                                     | 32,0   | 20,1   |
| 3.                           | 35,4                                     | 29,3   | 18,1   |
| 4.                           | 36,2                                     | 25,0   | 15,7   |
| 5.                           | 38,4                                     | 23,0   | 13,9   |
| 6.                           | 40,3                                     | 21,2   | 12,8   |
| 7.                           | 41,2                                     | 18,8   | 11,5   |
| 8.                           | 43,4                                     | 17,4   | 10,7   |
| 9.                           | 46,2                                     | 15,9   | 9,7  |
| 10.                          | 52,1                                     | 13,3   | 7,7  |
| <b>Összesen</b>              | <b>40,3</b>                              | <b>22,1</b>  | <b>13,7</b>  |

A háztartások közül a más személlyel is együtt élő gyermekes családok fordítják a legnagyobb összeget lakásfenntartásra (havi 48 ezer forintot), azonban ezekben a családokban általában több a kereső, még így is az ő esetükben a legalacsonyabb a kiadások háztartási jövedelemhez viszonyított aránya (19%). Az idős egyedülállók költik a legkevesebbet lakásfenntartásra (30 ezer forint), viszont az ő jövedelmüknek ez 26%-át köti le. A lakásfenntartási költségek és a háztartási jövedelem hányadosa magas a 65 évesnél fiatalabb egyedülállók és a gyermeket egyedül nevelő szülők esetében is (egyenként 27%) (Táblázatok: 7. Lakásfenntartási kiadások értéke és aránya a háztartási jövedelemhez viszonyítva).

Villanyra és fűtésre a községekben élőknek kell átlagosan a legtöbbet költeniük, víz- és csatornadíjra, gázra, szemétszállításra és lakásbiztosításra a városokban élőknek. A közös költség és a lakbér Budapesten a legmagasabb. Egy magánlakás lakbéré átlagosan több mint háromszorosa egy önkormányzati lakásénak.

19. ábra

## A havi lakbér összege településtípusonként



A lakbért is beleszámítva a magánbérleti lakások havi fenntartási költsége a legmagasabb, átlagosan 75 ezer forint, az önkormányzati bérlakásoké 44 ezer forint. A saját tulajdonú lakásban lakóknak átlagosan 38 ezer forintba kerül a havi rezsi. A magánbérlet fenntartása a fővárosban a legdrágább, havonta átlagosan 94, a budapesti lakótelepi lakásokban 82, a többszintes családi házakban havonta 201 ezer forint.

A magas lakásköltségek leginkább a gyermeküket egyedül nevelő szülőket terhelik, őket is főleg akkor, ha lakótelepen vagy családi házban élnek. Az idősek lakásfenntartási ráfordítása nem számít magasnak mindaddig, amíg ketten élnek. Amikor egyedül maradnak, ez a kiadás aránytalanul magasra szökhet, a jövedelmük 19%-áról 26%-ra.

13. tábla

### A lakásfenntartási költség jövedelemhez viszonyított aránya, épület- és háztartástípus szerint

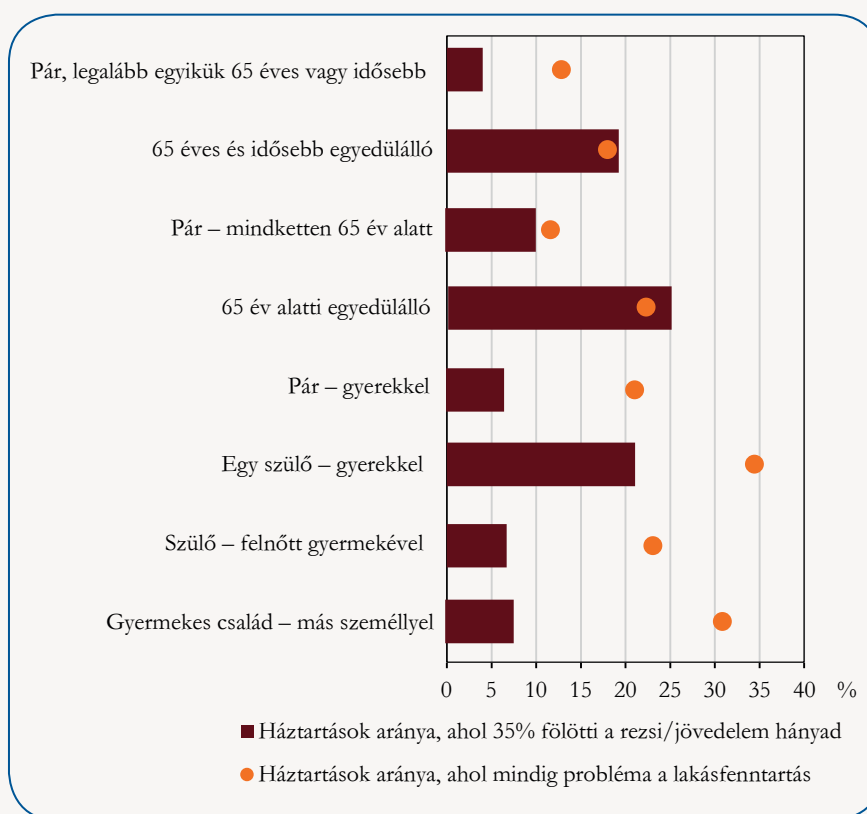
| Háztartástípus                              | Családi ház | Lakótelep   | Városi bérház, nem zöldövezeti többlakásos épület | Zöldövezeti társasház, lakópark | Falusi ház, tanya, egyéb | Összesen    |
|---|-------------|-------------|---|---------------------------------|--------------------------|-------------|
| Pár – legalább egyikük 65 éves vagy idősebb | 20,0        | 16,8        | 17,3  | 17,3                            | 17,9                     | 19,0        |
| 65 éves és idősebb egyedülálló              | 28,1        | 25,1        | 26,1  | 23,9                            | 24,4                     | 26,4        |
| Pár – mindketten 65 év alatt                | 21,6        | 18,3        | 22,2  | 20,0                            | 21,4                     | 20,6        |
| 65 év alatti egyedülálló                    | 28,3        | 28,7        | 26,7  | 21,7                            | 26,7                     | 27,2        |
| Pár – gyerekekkel                           | 19,4        | 19,4        | 19,0  | 18,1                            | 19,2                     | 19,3        |
| Egy szülő – gyerekekkel                     | 27,2        | 29,1        | 25,6  | 20,5                            | 25,3                     | 26,8        |
| Szülő – felnőtt gyermekével                 | 20,2        | 21,6        | 24,9  | 17,9                            | 18,2                     | 20,7        |
| Gyermekes család – más személlyel           | 19,3        | 20,9        | 20,3  | 17,9                            | 20,4                     | 19,5        |
| Egyéb együttélési forma                     | 21,3        | 24,6        | 28,8  | 19,7                            | 20,6                     | 23,1        |
| <b>Összesen</b>                             | <b>21,8</b> | <b>22,7</b> | <b>24,0</b>                                       | <b>20,2</b>                     | <b>21,7</b>              | <b>22,1</b> |

Az interjúalanyoknak feltettük a kérdést, ők maguk mennyire érzik megterhelőnek e kiadásokat. 2003 óta 22-ről 32%-ra nőtt azoknak az aránya, akik úgy érzik, hogy ez nem jelent gondot (általában nem vagy egyáltalán nem). Összességében 78-ról 68%-ra csökkent az aránya azoknak, akiknek nagy megterhelést jelent (mindig vagy csak télen, illetve időnként). Az egy főre jutó háztartási jövedelem alapján képzett első decilisbe tartozók 59%-ának jelent hónapról hónapra nagy megterhelést a lakás fenntartása, míg a legfelső decilisben csak 2%-nak. A jövedelem mellett a gyermekszám is erősen befolyásolja a háztartások teherbíró képességét. A három vagy több gyermeket nevelő háztartások 38%-ában folyamatosan megterhelőnek érzik a lakásfenntartást, míg a gyermek nélküli háztartásoknak csak 18%-ában (Táblázatok: 8. A lakásfenntartás terheinek szubjektív megítélése).

Önmagában a lakásfenntartási kiadások aránya alapján sem lehet kategorikusan meghatározni, mekkora az a mérték, ami már nehezen viselhető el a háztartások számára. A háztartás összetétele és kiadási szerkezete alapvetően determinálja az ezzel kapcsolatos véleményeket. Bár az idős egyedülállók negyede összes jövedelmének több mint 35%-át költi a lakás fenntartására, ezt mégis viszonylag ritkán tekintik súlyos tehernek. A gyermekes háztartásokban eközben a kevésbé kiugró rezsiköltség is aránytalanul nagy tehernek számít.

20. ábra

## A lakásfenntartási terhek és szubjektív megítélésük a háztartásokban



254 ezer lakásban (7%) válaszolták, hogy az elmúlt 12 hónapban lakásfenntartási támogatást vagy egyéb önkormányzati segítyt kaptak a lakásfenntartási kiadásokra. Legjellemzőbb a támogatás az egy főre jutó jövedelem alsó decilisében (az ide tartozók 40%-a kapott támogatást vagy segítyt), komfort nélküli vagy félkomfortos lakások esetében (31 és 20%), valamint a három vagy több gyermeket nevelők körében (21%).

## 5.2. Hátralékosság

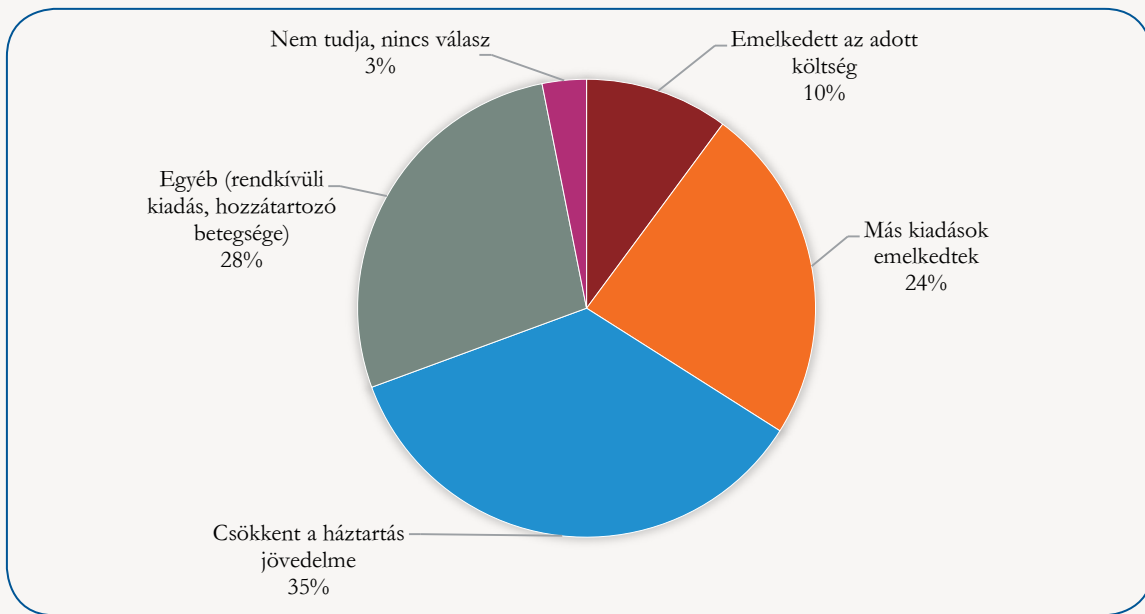
A felmérés szerint a háztartások 15%-ában (575 ezer háztartásban) előfordult az utóbbi 12 hónapban, hogy pénzhiány miatt egyszer vagy többször nem tudták határidőre befizetni a lakbért, a lakáshitel törlesztését, a közüzemi díjat vagy a közös költséget. 522 ezer háztartásnak az elmúlt év folyamán legalább egyszer közüzemi díjhátraléka, 112 ezernek közös költség hátraléka keletkezett.<sup>8</sup> A lakbért 77 ezer háztartás nem tudta időben kifizetni, 60 ezren a lakáshitel törlesztőrészletével maradtak el. Gyakoribb volt a hátralék előfordulása az alacsony komfortfokozatú, a többgyermekes és az alacsony jövedelemmel rendelkező háztartásokban.

A hátralékok 76%-a legfeljebb 3 hónapja állt fenn, 24%-a volt 3 hónapon túli tartozás. A fizetés elmaradását három okkal magyarázhatták a válaszadók. Ezek összesítéséből az derült ki, hogy leggyakrabban a háztartás jövedelmének csökkenése miatt keletkezett hátralék (ezt a lehetőséget minden harmadik válaszadó megjelölte).

<sup>8</sup> A KSH HKÉF felméréséből származó becslések magasabbra teszik a hátralékos háztartások arányát. Ott a háztartások 18%-a válaszolta, hogy a négy említett kiadás valamelyikével legalább egyszer elmaradt. Mivel a kérdések megfogalmazása a két felmérésben azonos volt, az eltérést két tényező magyarázhatja. Az egyik a felmérések időpontja. A HKÉF kikérdezésekor, a tavaszi időszakban nagyobb eséllyel emlékezhetnek a háztartások a fizetési problémákra, mint ősszel, a lakásfelmérés idején. Emellett az is valószínű, hogy a háztartási kiadásokat részletesen vizsgáló felmérésben nagyobb pontossággal válaszolják meg az ilyen kérdéseket a válaszadók.

21. ábra

## A fizetési elmaradás okai



A lakások 56%-ának lakói próbálnak spórolni a fűtési költségeken. Körükben jellemző (62%), hogy éjszaka, vagy ha nincs otthon senki, csökkentik a fűtést. A takarékoskodók 34%-a nem fűti megfelelően a lakást napközben, 27%-a fűt hulladékkal, gyűjtött fával (is), 26%-uk nem fűt minden (fűthető) helyiségben.

### 5.3. Lakáshitelek

560 ezer háztartásnak van valamilyen lakáshitele. Ebből 380 ezren lakásépítésre vagy vásárlásra felvett, 196 ezren lakásfelújítási, korszerűsítési hitelt törlesztenek. A havonta visszafizetendő részlet átlagosan 45 ezer forint. Ezen belül a lakásépítési- és vásárlási hitelek nagyobb összegűek, így a havi törlesztő részletük is magasabb, 51 ezer forint, ezzel szemben a felújítási hiteleké átlagosan 30 ezer forint. A jövedelem emelkedésével a felvett hitel nagysága és vele együtt a törlesztőrészlet összege is emelkedik, aránya a háztartási jövedelemben viszont csökken.

14. tábla

## Lakáshitelek törlesztő részletei

| Háztartási jövedelem tízedei | A lakáshitel havi törlesztőrészlete, ezer forint |                                  |                     | A lakáshitel havi törlesztőrészletének aránya a háztartási jövedelemben, % |                                  |                     |
|------------------------------|--|----------------------------------|---------------------|--|----------------------------------|---------------------|
|                              | építési, vásárlási hitel                         | felújítási, korszerűsítési hitel | lakáshitelek együtt | építési, vásárlási hitel   | felújítási, korszerűsítési hitel | lakáshitelek együtt |
| 1.                           | 25,2   | 17,8                             | 20,6                | 32,4   | 24,4                             | 27,4                |
| 2.                           | 25,8   | 23,0                             | 24,7                | 25,9   | 23,4                             | 25,0                |
| 3.                           | 33,6   | 24,5                             | 29,0                | 27,6   | 20,2                             | 23,9                |
| 4.                           | 45,0   | 28,0                             | 40,4                | 30,9   | 19,6                             | 27,8                |
| 5.                           | 46,1   | 26,1                             | 39,1                | 27,7   | 15,7                             | 23,5                |
| 6.                           | 52,5   | 29,7                             | 46,4                | 27,5   | 15,6                             | 24,3                |
| 7.                           | 50,8   | 37,1                             | 47,8                | 23,3   | 17,1                             | 21,9                |
| 8.                           | 47,9   | 32,9                             | 44,4                | 19,4   | 13,3                             | 18,0                |
| 9.                           | 56,1   | 32,6                             | 51,1                | 19,3   | 11,2                             | 17,6                |
| 10.                          | 61,9   | 36,3                             | 57,8                | 15,9   | 9,2                              | 14,8                |
| <b>Összesen</b>              | <b>50,9</b>                                      | <b>30,3</b>                      | <b>45,3</b>         | <b>22,3</b>  | <b>15,8</b>                      | <b>20,7</b>         |

2000 óta 690 ezer háztartás vett fel összesen 760 ezer nagyobb összegű (1 millió forintot meghaladó) lakáscélú hitelt. A hitelek közel felét lakásvásárlásra fordították, 220 ezret lakásfelújításra, korszerűsítésre, 60 ezret lakásépítésre vettek fel. Egy lakáscélú hitel összege átlagosan 5,1 millió forint volt, a törlesztés 17 év futamidőre szólt (Táblázatok: 10. A 2000 óta felvett nagyobb összegű [1 millió forintot meghaladó] lakáshitelek átlagos összege).

15. tábla

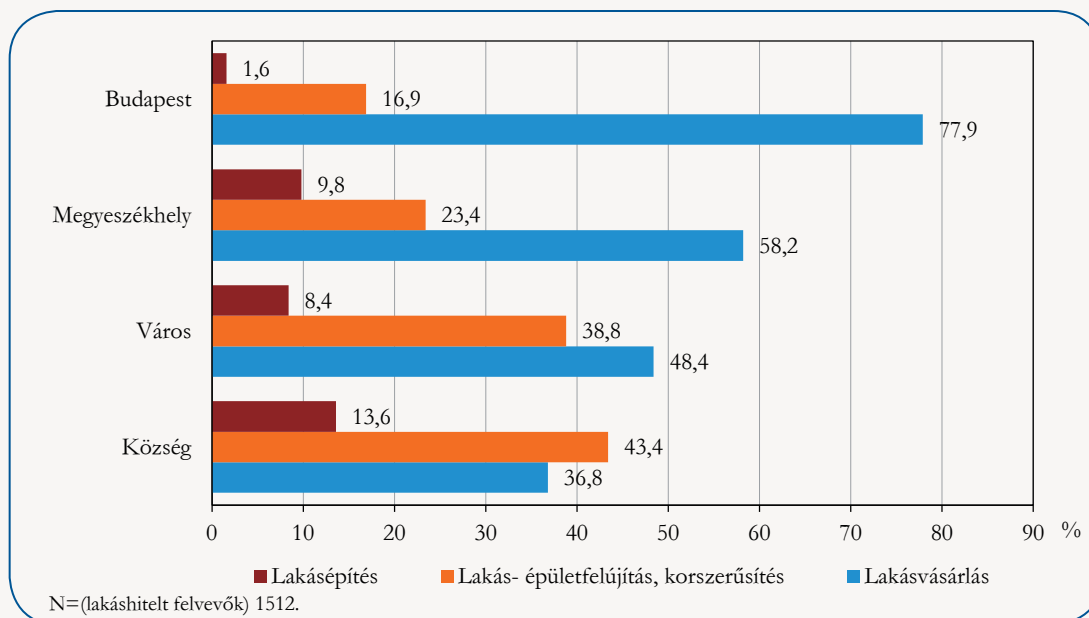
**A 2000 óta felvett, 1 millió forintot meghaladó lakáshitelek**

| Hitelcél                       | Hitelek száma, ezer | Átlagos hitelösszeg, millió forint | Átlagos futamidő, év |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|
| Lakásvásárlás                  | 374,7               | 6,2                                | 18,5                 |
| Lakásfelújítás, -korszerűsítés | 217,9               | 2,9                                | 13,2                 |
| Lakásépítés                    | 62,4                | 6,2                                | 18,6                 |
| Épületfelújítás                | 25,4                | 2,8                                | 12,8                 |
| Egyéb lakáscél                 | 82,7                | 3,8                                | 13,9                 |
| <b>Lakáscélok együtt</b>       | <b>763,1</b>        | <b>5,1</b>                         | <b>17,3</b>          |

A községek kivételével valamennyi településtípusban a lakásvásárlási hitelek dominálnak. Arányuk Budapesten a legmagasabb, ahol a lakáscélú hitelek 78%-át lakásvásárlásra fordították. A községekben a felújítási, korszerűsítési hitelek a leggyakoribbak (Táblázatok: 9. A 2000 óta felvett nagyobb összegű (1 millió forintot meghaladó) lakáshitelek).

22. ábra

**A hitelcélok megoszlása a lakáshitelt felvevők arányában, településtípusonként**



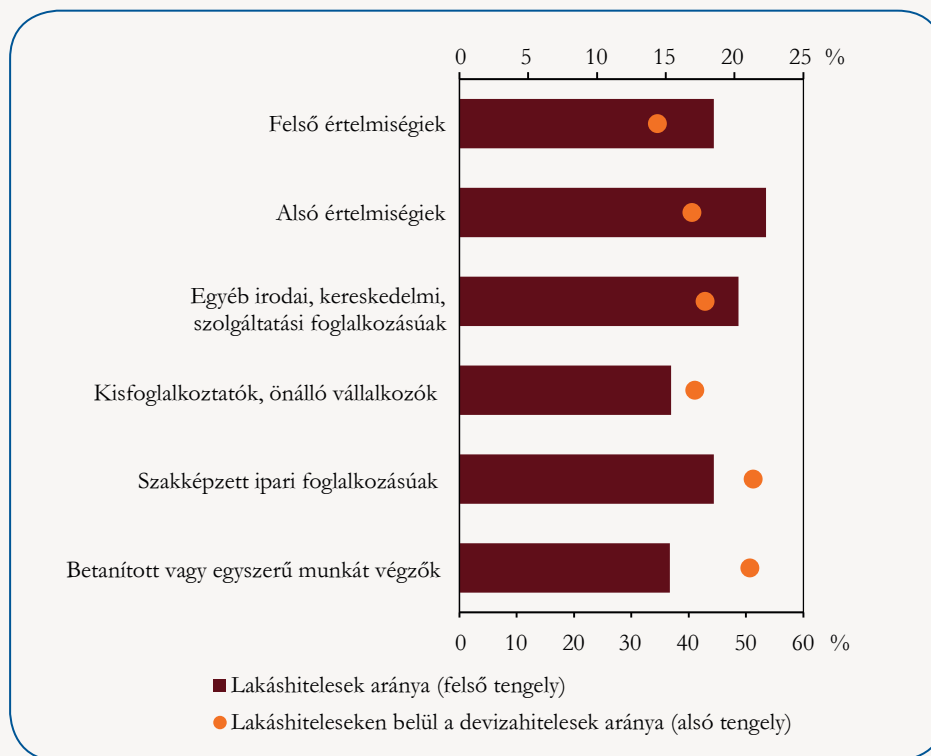
A gyermekes házaspárok hitelfelvétele kiugróan nagyarányú volt a vizsgált időszakban, több mint egyharmaduknak volt lakáshitele, és bár ezt többségében vásárlásra fordították, nagy hányaduk vett igénybe építési hitelt is. A lakáscélú hitellel rendelkező egygyermekesek 6, a kétgyermekesek 15, a három- vagy többgyermekesek 25%-a lakásépítési hitelt vett fel. Sok volt a lakáshitelt felvevő egyedülálló szülő is, náluk azonban – érthető módon – alig fordult elő építési hitel.

A lakáshitelt felvevők aránya a háztartási jövedelem emelkedésével nő, ugyanakkor ezen belül a devizahitelek aránya csökken.

Hasonló figyelhető meg a társadalmi rétegek szerinti összesítés alapján: a magasabb státusú rétegek gyakrabban vettek fel hiteleket, ezeknek azonban kisebb része volt devizahitel. A szakképzett fizikai dolgozók esetében az átlagnál kissé nagyobb arányú hitelfelvételhez magas devizahitel-arány társult, míg a szakképzetleneknél a viszonylag kevés lakáshitel nagyobb része devizaalapú volt.

23. ábra

A lakás- és devizahitelek aránya társadalmi rétegek szerint

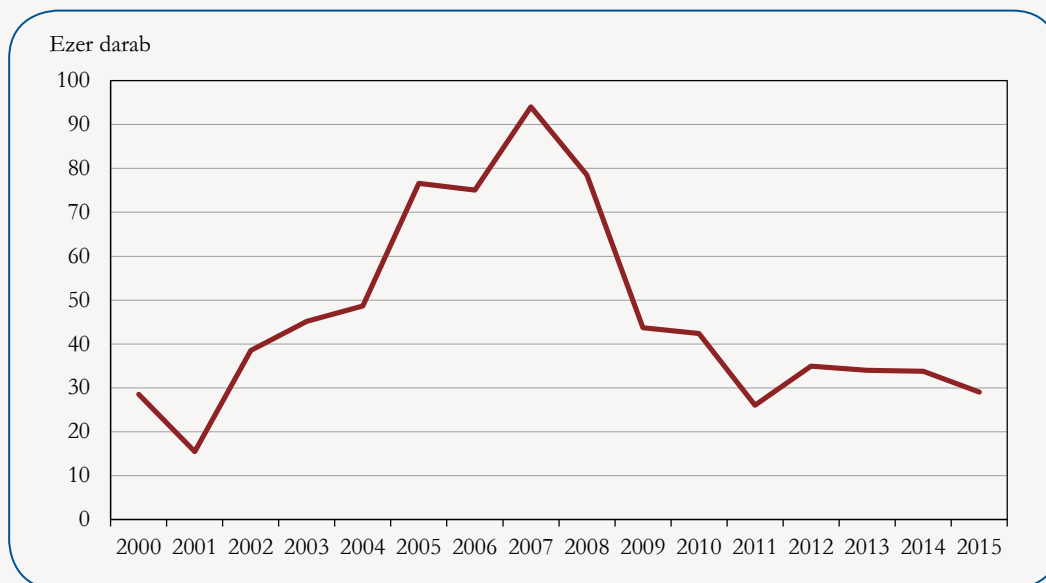


Miközben a lakáshitelek aránya a gyermekek számával párhuzamosan nő, a devizahitelek részesedése a gyermektelenek és a három- és többgyermekesek között haladja meg az átlagos szintet.

A múltbeli események felidőzésén alapuló becslések torzításaival ebben az esetben is számolni kell, így az eredmények természetesen nem egyeznek az ismert intézményi lakáshitelezési adatokkal, ennek ellenére a 2008-as válság okozta törés itt is világosan látható. A felmérés alapján a felvett lakáshitelek száma 2007-ben még 94 ezerre, 2009-ben már csak 44 ezerre becsülhető.

24. ábra

## A felvett lakáshitelek száma



A hitelek 90%-át bankok nyújtották, 5%-át takarékszövetkezetek, 2%-át munkáltatók, 3% egyéb hitel volt. A hitelfelvevők arra az ingatlanra fordították a hitelek 91%-át, amiben éppen laknak, 6%-át másik ingatlanra, 3%-át saját, korábbi ingatlanukra.

A hitelek 68%-át fizették még a felmérés idején is, 15%-a már lejárt, további 10%-át végtörlesztették. A hitelek 2%-áról mondták, hogy elmaradásokkal fizetnek (15 ezer hitel), 35 ezer hitelt (5%) nem fizettek, bár a tartozás még fennállt. A hitelt felvevők egyötöde kapott valamilyen fizetési könnyítést (átütemezés, törlesztési halasztás, kamatmérséklés, tartozás elengedése).

A 2000 óta felvett hitelek 57%-a forintalapú volt, 43%-a devizaalapú (túlnyomó részt svájci frank). Az árfolyamgátba a devizahitelesek közel egyharmada (31%-a) lépett be.

## 6. Lakáspiac, lakásmobilitás

### 6.1. A lakáspiac jellemzői

A felmérésben a háztartásoknak módjuk nyílt saját lakásuk értékének megbecslésére. A megkérdezettek 21%-a nem tudott, vagy nem kívánt erre a kérdésre válaszolni, további 7% pedig úgy vélte, lakását nem lehetne eladni. A kapott válaszokra és a felmérés részletes lakásminőségi adataira támaszkodva becslést készítettünk valamennyi lakás piaci értékére. Mivel a részletes lakásminőségi információk csak a lakott lakásoknál ismertek, becslésünk a lakott lakásokra korlátozódik. A kapott eredmény szerint egy lakás átlagosan 11,9 millió forintot ért a felmérés időpontjában, 2015 negyedik negyedévében. A teljes (lakott) lakásállomány átlagos ára mindig magasabb, mint a lakáspiaci értékesítésben megfigyelt lakásoké, ugyanis a nagyobb értékű, nagyobb alapterületű lakások általában ritkábban cserélnek gazdát, mint a kisebb, viszonylag olcsó lakások. Ezt támasztják alá a felmérés eredményei: mindegyik településkategóriában alacsonyabb az utóbbi időben lakást vásárló háztartások otthonának értéke az átlagosnál. Ezeket az adatokat a ténylegesen megfigyelt lakáspiaci információkkal összevetve megállapítható, hogy a kérdésre válaszolók összességében reálisan mérték fel lakásuk értékét. Csak Budapest esetében látható számottevő eltérés a felmérés alapján becsült és a tényleges forgalom megfigyelt értéke között. Ebben az esetben sem kell azt feltételezni, hogy a budapesti lakástulajdonosok jobban hajlanak a pesszimizmusra, inkább arról lehet szó, hogy a hirtelen bekövetkező áremelkedés még kevésbé tudatosodott az itt élő válaszadóknál.

16. tábla

## Becsült és tényleges átlagos lakásárak

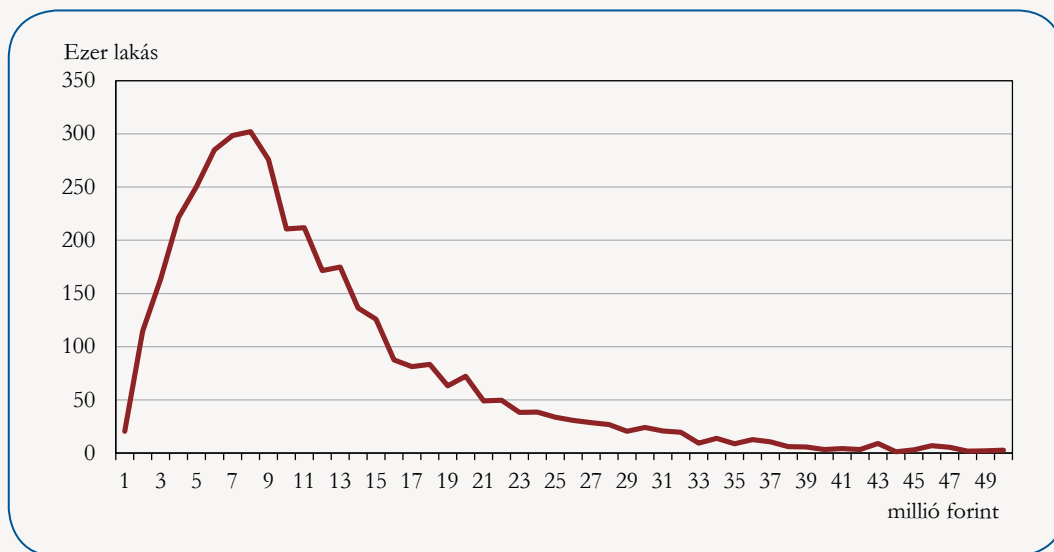
(millió forint)

| Településtípus  | Az összes lakás | A 2005 óta használt lakásba költözők lakásának | Értékesített használt lakások, 2015 (KSH lakáspiacei adatbázis) |
|-----------------|-----------------|--|---|
|                 | becsült értéke  |  |   |
| Budapest        | 17,5            | 16,1   | 16,9  |
| Megyeszékhely   | 12,0            | 10,4   | 10,2  |
| Város           | 11,1            | 9,4  | 9,4   |
| Község          | 8,3             | 6,4  | 6,2   |
| <b>Összesen</b> | <b>11,9</b>     | <b>10,9</b>                                    | <b>11,3</b>   |

A felmérés szerint a legtöbb magyarországi lakás piaci értéke 7 és 8 millió forint közé esik, a lakások fele pedig 10 millió forintnál kevesebbet ér. A magasabb értékek felé haladva hosszan elnyúlik az eloszlás görbéje: a 10–20 millió forintos tartományban van a lakások több mint egyharmada, 20–30 millió forint között az egytizede, a 30 millió forint fölötti lakások aránya pedig kevesebb mint 5% (Táblázatok: 12. A lakott lakások átlagos becsült piaci értéke).

25. ábra

## A lakott lakások becsült érték szerinti összetétele



## 6.2. A költözések jellemzői

A 2015-ben megkérdezettek 7%-a soha nem költözött el abból a lakásból, ahová született. 30%-uk két, további 30%-uk – a szülők lakását is számítva – eddigi élete során összesen három lakásban lakott. 4-5 helyen élt a lakók ötöde és ennél is többször költözött minden tizedik. A 2003-as lakásfelmérés idején egy megkérdezett addigi élete során átlagosan 3,2 lakásban lakott. 2015-re a lakásmobilitási mutató kissé magasabb, 3,4 lett.

A 2015-öt megelőző évtizedben költözött be mai lakásába a háztartások egyharmada. A lakást változtató 1,26 millió háztartás közel 30%-a ezalatt többször is lakást változtatott, így ebben az időszakban összesen 1,9 millióra becsülhető a költözések száma, ami éves átlagban 190 ezer körüli lakásváltoztatást jelent.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> A felmérésben egy megelőző lakás jellemzőiről tettünk fel kérdéseket, így az időszakon belül történt korábbi lakásváltoztatások részleteit nem, csak azok megtörténtét tudjuk.



A korábbi lakásvizsgálat óta 15-ről 12%-ra csökkent az új építésű lakásba költözők aránya úgy, hogy ezen belül a saját lakást építők, építtetőik aránya a korábbinak a felére esett vissza, a vállalkozók által épített lakást vásárlóké pedig kissé magasabb lett. A saját építés folyamatos visszaszorulását a lakásépítési statisztikai adatok is alátámasztják: a 2003-as felmérést megelőző időszakban saját használatra épült a lakások háromnegyede, míg a 2015 előtti évtizedben már csak minden második új lakást épített, illetve építtetett a tulajdonosa, az új építésű lakások másik felét vállalkozók építtették és értékesítették.

Hasonlóan a korábbi eredményekhez, most is használt lakás vásárlásával valósult meg a legtöbb költözés, bár ezek részesedése 49-ről 44%-ra esett vissza. Ennek alapján (a többszöri költözéseket is figyelembe véve) évi 80 ezerre tehető a lakhatási céllal használt lakást vásárlók száma. Ez az érték két okból térhet el a ténylegesen megfigyelt lakáspiaci forgalomtól: egyrészt nem tartalmazza a befektetési célú lakásvásárlásokat, másrészt a vásárlás időpontjától távolodva egyre nagyobb információvesztést okoz az eseményekben részt vevő háztartások megszűnése és a felidézés növekvő pontatlansága.

A legszembetűnőbb változás a lakáshoz jutás módját illetően a magánlakások bérbevételének terjedése. Az összes költözés 28%-át kitevő magánlakásbérlet ma már a második leggyakoribb lakásszerzési megoldás.<sup>10</sup> A nem piaci lakásszerzési utak közül az önkormányzati kiutalás szerepe kisebb lett, míg az öröklés és az ajándékozás kimutathatóan emelkedett.

17. tábla

**A lakásszerzés módja a költözők körében**

(%)

| Megnevezés                        | A Lakásviszonyok 2003 adata,<br>megfigyelt időszak: 1996–2003 | A Lakásviszonyok 2015 adata,<br>megfigyelt időszak: 2005–2015 |
|-----------------------------------|---|---|
| Építette                          | 11,4  | 6,0   |
| Új lakást vásárolt                | 3,4   | 5,6   |
| Használt lakást vásárolt          | 48,7  | 43,6  |
| Magánlakást bérelt                | 10,8  | 27,9  |
| Önkormányzati lakáshoz jutott     | 5,1   | 4,1   |
| Családhoz költözött               | 5,5   | 6,2   |
| Öröklés, ajándékozás              | 3,6   | 6,1   |
| Szívésségi, jogcím nélküli, egyéb | 11,5  | 0,6   |

Az egyes lakásszerzési módok általában nagyon eltérő időtávra jelentenek megoldást. Egy átlagos lakástulajdonos 25 éve élt ugyanabban a lakásban, ezzel szemben a magánlakást bérlők kevesebb mint három éve költöztek a felmérés idején használt lakásba. Az önkormányzati lakásban élők ebből a szempontból a lakástulajdonosokhoz állnak közelebb, ők átlagosan 18 éve lagnak ugyanott. Az eltérő tartamú ott-tartózkodás következtében a lakásbérletek felül-, míg a tulajdonszerzéssel járó megoldások alulreprezentáltak a költözések között, így a költözések megoszlása lényegesen eltér a lakásállomány egy adott időpontban megfigyelt használat szerinti tagolódásától (ahol pl. a magánbérletek aránya mindössze 6%, szemben az itt látható 28%-kal).

<sup>10</sup> A korábbi időszakhoz viszonyított két- és félszeres növekedés akkor is jelentős, ha feltételezhető, hogy a korábbi időszak nagyarányú szívésségi és egyéb lakáshasználatának egy része mögött valójában lakásbérleti megoldások lehettek.

### 6.3. Első lakást szerzők

A szülőktől való elköltözés és az első lakás megszerzése sok tekintetben meghatározza, hogy a továbbiakban milyen lakáspiaci utat jár be egy háztartás, ezért a lakáspiaci vizsgálatok általában kiemelt figyelmet fordítanak az első lakást szerzőkre.

A szülőktől való elköltözés az elmúlt évtizedekben egyre későbbi életkorra tolódott. Az 1970-es évekre jellemző 25 évről a 2000-es évek elejére 28 év fölé emelkedett a hazulról elköltözők átlagos életkora. Mindezt a tanulmányok, a házasságkötés és a gyermekvállalás kitolódása magyarázza, amihez az 1990-es évek végére a lakáspiac lassulása és a hitellehetőségek beszűkülése is hozzájárult. Ehhez képest a 2005 és 2015 között elköltözők esetében kisebb csökkenés tapasztalható, az elköltözők átlagéletkora ekkor 27,4 év volt – egy évnyi különbséggel a férfiak és a nők között (27,9, illetve 26,9 év).

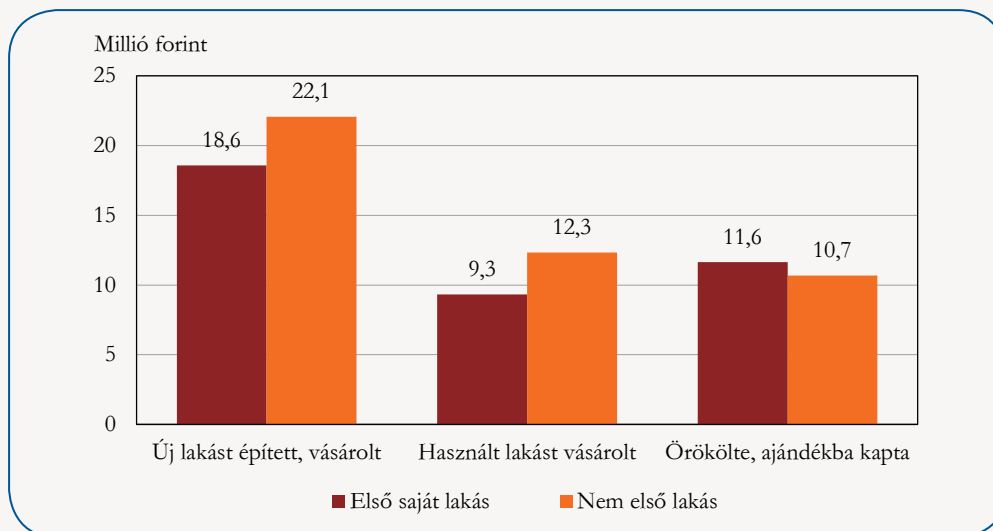
A 2005 eleje óta lakást változtató 1,3 millió háztartásból 280 ezerre tehető azok száma, akiknek ez az első önálló lakása. Háromnegyedük számára az első önálló lakás egyúttal saját tulajdont is jelent, a többiek magánlakást béreltek (14%), vagy egyéb megoldásokhoz folyamodtak (befogadták őket, partnerhez, baráthoz költöztek stb.). Önkormányzati lakást mindössze 3%-uk kapott.

Az első lakásba költözők közel fele használt lakást vásárolt. Az ő lakásuk a felmérés idején átlagosan 9 millió forintot ért. Új lakást vett, vagy építkezett 15%-uk, lakásuk értéke duplája a használt lakásba költözőkének. Mindkét kategóriában kimutatható, hogy az első lakást szerzők lakásának értéke elmarad azokétól, akik második vagy sokadik lakásukba költöznek. A különbség a használt lakásoknál 3, az újaknál 3,5 millió forint.

Az első lakásba költözők között számottevő továbbá a lakást öröklők vagy ajándékba kapók aránya (13%). Az ő lakásuk közel 12 millió forintot ért átlagosan. Itt értelemszerűen nem mutatható ki az említett különbség az első és a további lakást szerzők között. A családi támogatások egyébként nem csak öröklések formájában jelennek meg: az érintett háztartások egyötöde jelezte, hogy lakása vásárlásához, építéséhez családi támogatást kapott. Az első lakást vásárlóknál a családi támogatást kapók aránya az egyharmadot is eléri.

26. ábra

Becsült lakásérték a lakástulajdonhoz jutás főbb kategóriáiban



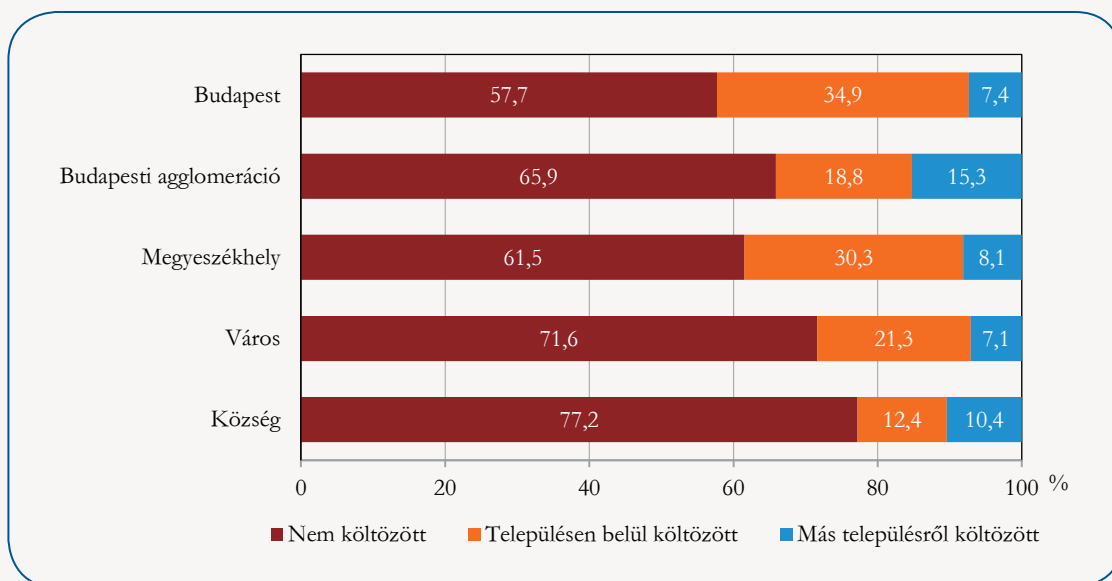
### 6.4. A költözések területi jellemzői

A lakást változtatók aránya általában magasabb a nagyobb városokban, mint a kisebb településeken. Budapesten a háztartások 42%-a az elmúlt tíz évben költözött lakásába, a falvakban ezalatt csak a háztartások 22%-a változtatott lakást.

A költözések nagy többsége továbbra is településen belül történik. Ugyanakkor a más településre költözők aránya a 2003-ban mért 22-ről 27%-ra emelkedett.

27. ábra

**Lakást változtató háztartások aránya a település típusa szerint**  
(2005 óta költözők)

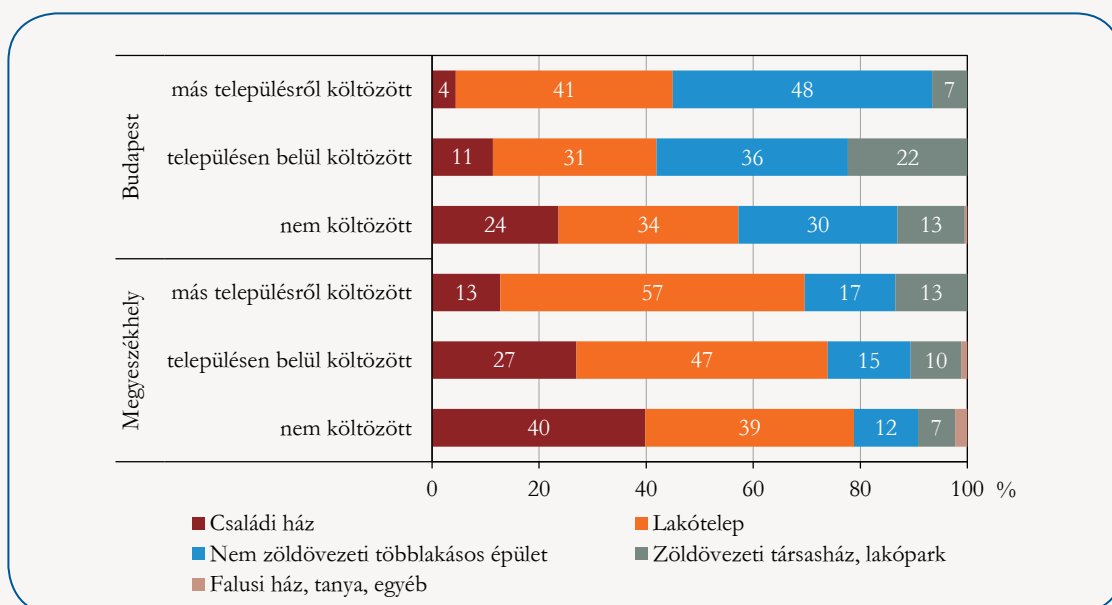


A budapesti agglomerációban megfigyelt költözések gyakorisága a nagyobb városokéhoz áll közelebb, itt azonban lényegesen magasabb (45%) a településen kívülről érkezettek aránya.

Amikor a lakáscsere településváltással jár, a lakásvásárlóknak szembe kell nézniük a települések lakáspiaci árszínvonalának különbségével. Mivel a nagyvárosok lakáspiacán a más településről beköltözők háromnegyede alacsonyabb lakáspiaci árszínvonalú helyről érkezik, főként az alacsonyabb presztízsű épületekben szereznek lakást. Budapesten a beköltözők gyakori célpontjai a lakótelepek mellett a nem zöldövezeti társasházak, bérházak. A megyeszékhelyeken a lakótelepek e tekintetben még hangsúlyosabb szerepet kapnak, az odaköltözők 57%-a lakótelepi lakást választ.

28. ábra

**Nagyvárosi háztartások lakásmobilitása az épület típusa szerint**  
(2005 óta költözők)

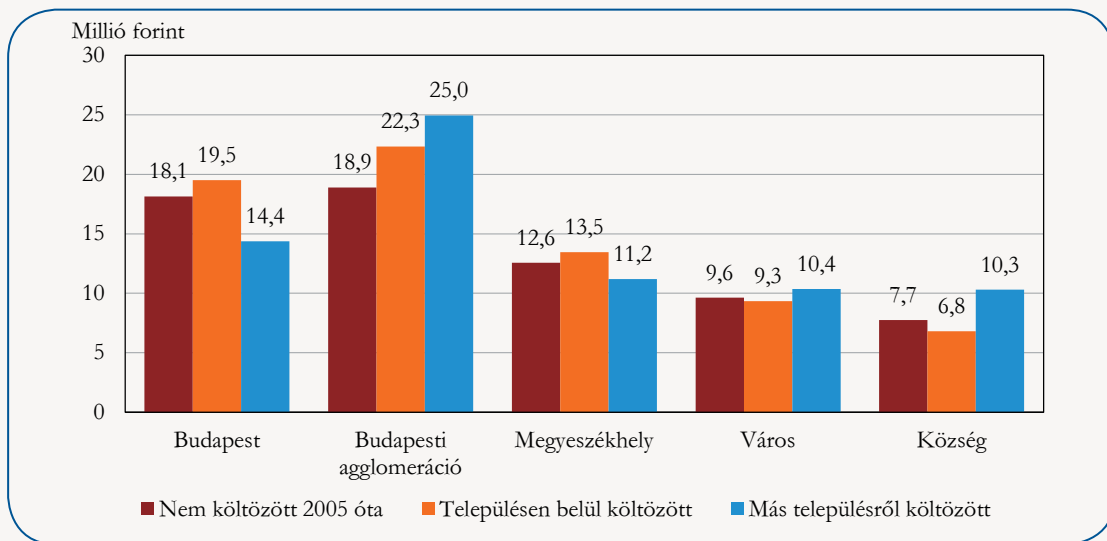


A lakásváltoztatásokban nagyobb súlyt képviselnek a többlakásos épületek, hozzájárulva ezzel a többlakásos épületek lakáspiaci felülreprezentáltságához. A családi házakban lakók mobilitása nemcsak a kistelepüléseken, de a nagyvárosokban is alacsonyabb, mint a többlakásos épületekben élőké.

Mindezek következtében a nagyvárosokban lakást vásárlók között azok, akik a helyi lakáspiacon belül mozogtak, általában magasabb értékű lakást tudtak megvásárolni, mint azok, akiknek korábbi lakóhelye más településen volt. A különbség Budapesten 5, a megyeszékhelyeken átlagosan 2 millió forint volt. A kisebb településeken ezek az arányok megfordultak, és itt már a települést váltó vevők lakása volt az értékesebb. A községekben és a budapesti agglomeráció lakáspiacán a kívülről jövő vevők megjelenése megemelte a lakáspiaci árakat: mindkét kategóriában 3 millió forinttal drágább lakásban laknak azok, akik az elmúlt tíz évben más településről érkeztek.

29. ábra

**Becsült lakásérték a lakásban élő háztartás lakáspiaci aktivitása szerint**  
(2005 óta lakást vásárlók)



## 6.5. Költözési okok

A 2005 óta lakást változtató háztartásokat megkérdeztük, miért döntöttek úgy, hogy elköltöznek. A válaszolók többsége első helyen valamilyen személyes, családi okot jelölt meg. A korábbi hasonló vizsgálatok megállapítása továbbra is érvényes: most is a házasságkötés és az élettársi kapcsolat létesítése a vezető költözési indok (21%). Mára általánossá vált, hogy a fiatal felnőttek nem házasságkötéskor vagy élettársi kapcsolat létrejöttékor költöznek el a szülőktől, hanem már ezt megelőzően önállóvá válnak. Ezt a választ jelölte meg a megkérdezettek 13%-a. A személyes okok között ezután a válás, illetve szétköltözés (12%) fordul elő leggyakrabban.

18. tábla

**A költözések főbb okai**

(%)

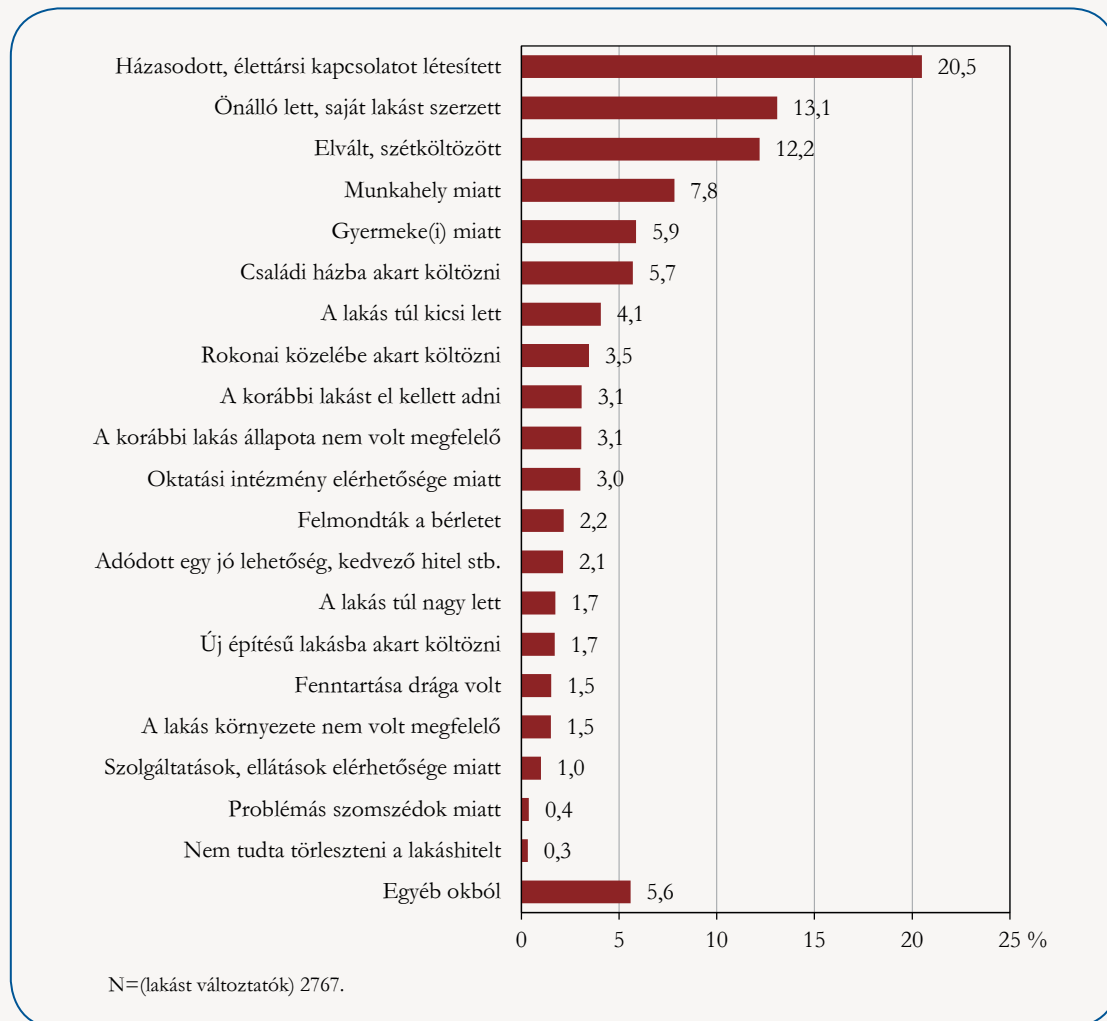
| Megnevezés              | 1996–2003 (a 2003. évi lakásvizsgálat eredménye) | 2001–2008    | 2009–2015    |
|-------------------------|--|--------------|--------------|
| Demográfiai ok          | 45,9   | 60,1         | 52,8         |
| Munkahely, oktatás      | 6,3  | 5,1          | 13,6         |
| Lakással kapcsolatos ok | 34,1   | 27,4         | 24,3         |
| Egyéb                   | 13,7   | 7,4          | 9,3          |
| <b>Összesen</b>         | <b>100,0</b>                                     | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

A lakással kapcsolatos okok a 2003-ban végrehajtott felmérés idején az összes költözés egyharmadát magyarázták, ez 2015-re egynegyedre csökkent. Ezek az okok nagyon sokfélék lehetnek, így a válaszok is jobban szóródnak, de az ide sorolható válaszok között a „családi házba szeretne költözni”, illetve „a lakás túl kicsi lett” fordult elő legtöbbször (6, illetve 4%).

Fontos további változás, hogy a munkahely miatt költözők aránya a válság alatt megnőtt. A 2008 utáni költözések 10%-ában a munkahely elérhetősége volt a fő ok – ez 2005 és 2008 között még csak 4% volt.

30. ábra

**A 2005–2015 között lakást változtató háztartások költözési indoka**  
(A három lehetőség közül első helyen említett válasz)



## 6.6. A lakáskeresés szempontjai

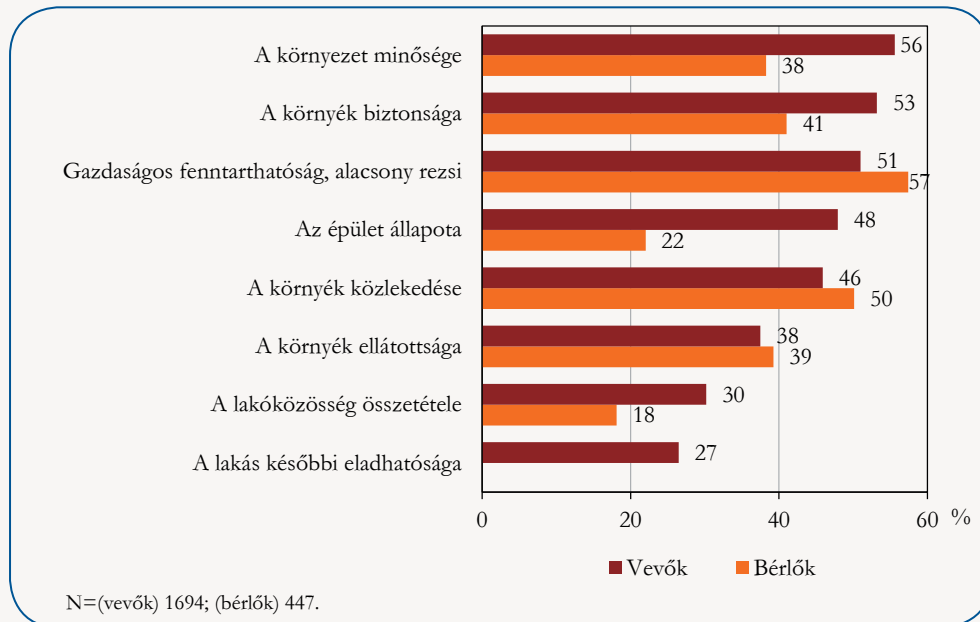
Aki lakást keres, egyszerre sokféle szempontot mérlegel. Természetesen egészen más fontos annak, aki hosszabb távra, tulajdonosként rendezkedik be egy lakásban, mint annak, aki lakást bérel. A lakáspiacon megjelenő vevőknek a környezet minősége, biztonsága és az alacsony rezszi volt a legfontosabb a lakás kiválasztásakor. A rangsor közepére az épület állapota és a környék közlekedése került. Kevésbé tartják fontosnak a környék ellátottságát és a szomszédság összetételét, míg a lakás későbbi eladhatósága az a szempont, ami a lakást lakhatási céllal vásárlók számára a legkevésbé volt fontos. (A felmérés csak a lakhatási célú vásárlókról szolgálhat érdemi információval, a befektetési lakásvásárlók köre ilyen módon nem mérhető fel.)

Akik lakást béreltek, egészen máshogy rangsorolták a megadott szempontokat. Számukra az alacsony rezsi elsődleges szempont volt, amit a közlekedési lehetőségek követtek. Az épület állapota és a lakóközösség összetétele pedig a bérlők többsége számára korántsem olyan lényeges ismerv, mint ahogy azt a lakástulajdonosok értékelték.

31. ábra

### A lakás kiválasztásának fontos szempontjai

(Az 1–5-ig skálán 5-ös értéket adók aránya, %)



## 6.7. Mobilitási irányok a lakáspiaci hierarchiában

A folyamatosan cserélődő és bővülő lakásállományban a háztartások nagy része felfelé mozog a lakáspiaci hierarchiában, vagyis lakásváltoztatáskor általában jobb, nagyobb, drágább lakásba költözik.<sup>11</sup> A családi életciklus bővülő szakaszában a háztartások ezáltal alkalmazkodnak növekvő lakásszükségletükhöz és – ideális esetben – emelkedő jövedelmeikhez. A 2003-as lakásvizsgálat szerint a háztartások a családi életciklus későbbi szakaszában, tehát amikor a lakásszükséglet csökken, általában arra törekedtek, hogy a már elért lakáspiaci pozícióikat megtartsák, így az ő alacsony lakásmobilitásuk is hozzájárult ahhoz, hogy a megfigyelt költözések többsége felfelé irányult. Az elmúlt évek gazdasági és lakáspiaci válsága közepette újra felvetődik a kérdés, továbbra is általánosnak mondható-e a háztartások felfelé mozgása a lakásrendszerben, illetve ezzel egyidejűleg változott-e a háztartások viselkedésének rugalmatlansága az életciklus későbbi szakaszában, vannak-e jelei az idősebbek fokozódó lefelé irányuló mobilitásának?

Ennek megválaszolásához ezúttal arra a kérdésre támaszkodunk, amelyet a lakást vásárló háztartásoknak tettünk fel: hogyan változott lakásuk piaci értéke a költözéssel?

Az összes lakást változtató háztartás több mint felében (54%) az új lakás piaci ára magasabb, mint a korábbié volt. 14%-uk esetében nem történt lényeges változás e tekintetben, 30%-uk pedig olcsóbb lakásba költözött. A 2003. évi felmérés óta jelentősen nőtt az olcsóbb lakásba költözők aránya, és ez a folyamat csak tovább erősödött a vizsgált időszak második felében, 2008 után.

<sup>11</sup> Ezt a filtrációs elmélet szerint a felépülő új lakások teszik lehetővé, ugyanis az ide költöző magas jövedelmű háztartások megürülő lakásaiba alacsonyabb jövedelmű háztartások költözhetnek, és az így létrejövő költözési láncok hosszától függően egy új lakás több háztartás lakáspiaci helyzetét is javíthatja. (Hegedűs József: *Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. Statisztikai Szemle, 79. évfolyam, 2001. 12. szám*)

19. tábla

**A lakások piaci értékének megítélése a korábbi lakáshoz képest**  
(új vagy használt lakások vásárlói, építői)

(%)

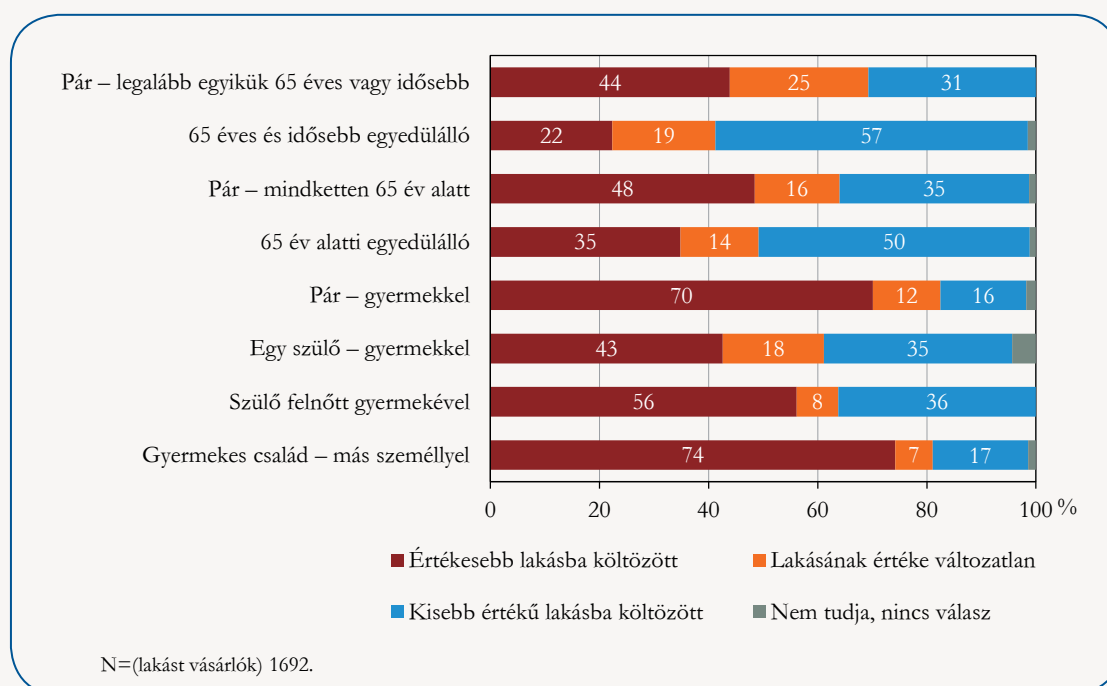
| Megnevezés              | A költözés időszaka     |              |              |
|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
|                         | 1996–2003 <sup>a)</sup> | 2005–2008    | 2009–2015    |
| Nagyobb                 | 68,3                    | 56,7         | 52,7         |
| Változatlan             | 12,6                    | 14,0         | 14,2         |
| Kisebb                  | 12,4                    | 27,4         | 31,6         |
| Nem tudja, nincs válasz | 6,6                     | 2,0          | 1,5          |
| <b>Összesen</b>         | <b>100,0</b>            | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

<sup>a)</sup> A 2003. évi lakásvizsgálat eredménye.

A felfelé mobilitás a legnagyobb arányban a gyermekes családokra jellemző, általában ebben az életszakaszban fogalmazódnak meg a nagyobb lakóteret vagy a jobb lakókörnyezet iránti igények. Az átlagot ugyancsak meghaladja a felnőtt gyermekkel költözők felfelé mobilitása. Ezzel szemben az egyedülállók többsége, ha lakást változtat, a korábbinál olcsóbb lakásba költözik. Különösen így van ez az idős egyedülállók esetében, akik ritkábban változtatnak lakást, de akkor jobbára kisebb értékűt választanak: a 2003-as vizsgálat szerint közülük még csak a lakást változtatók 30%-a ment olcsóbb lakásba, ez az arány 2015-re közel megduplázódott. (Eközben kissé nőtt is az idős egyedülállók lakásmobilitása: 11-ről 13%-ra.)

32. ábra

**Lakásmobilitási irányok háztartástípus szerint**  
(2005–2015 között új vagy használt lakást vett, épített)

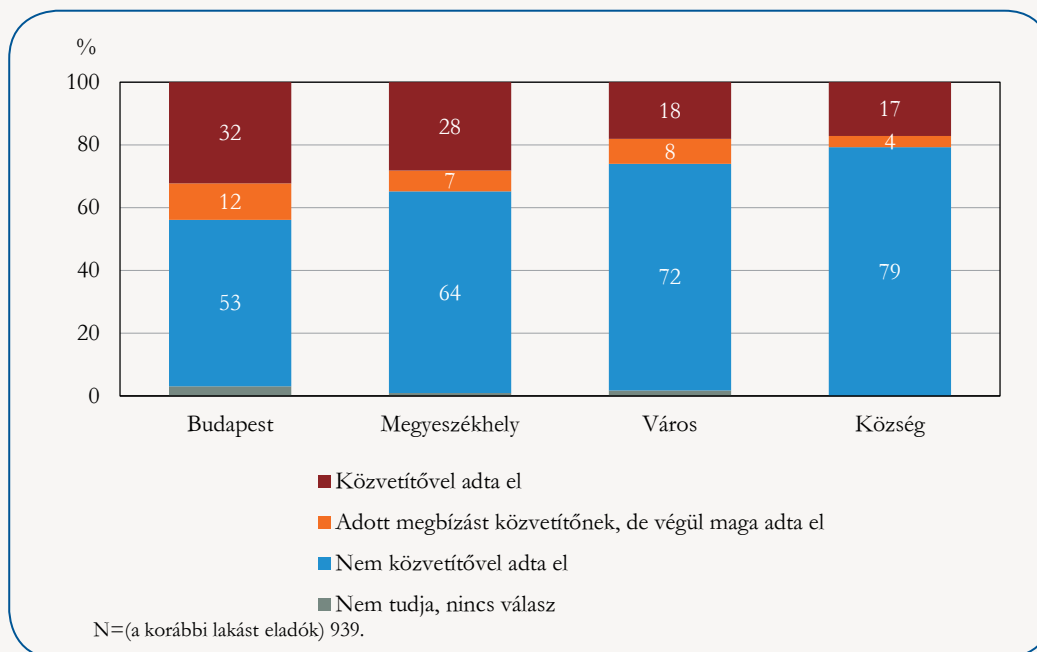


## 6.8. Ingatlanközvetítők a lakáspiacon

Az ingatlanközvetítői szolgáltatások igénybevételét abban a válaszadói körben vizsgáltuk, amely 2005 óta lakást változtatott, és akkor eladta a korábbi lakását. A megkérdezettek közel egyharmada (32%) kapcsolatba lépett ingatlanközvetítővel, bár végül nem mindegyikük vette igénybe a szolgáltatásait. Minden negyedik lakás kelt el ingatlanközvetítő közreműködésével. A közvetítők igénybevétele a nagyobb városokban elterjedtebb, Budapesten minden harmadik lakást értékesítettek ebben a formában.

33. ábra

Ingatlanközvetítő igénybevétele a korábbi lakás eladásakor



## 6.9. A piaci értékesítés időtartama

Egy lakás eladása átlagosan 7 hónapot vett igénybe. Budapesten gyorsabban forgott a piac, itt átlagosan 5 hónap kellett egy lakás eladásához. A vizsgált időszakon belül kimutatható, hogy a lakáspiaci válság után nőtt az értékesítési idő. A 2005 és 2008 között eladott lakások esetében még 5,9 hónapos időszak 7,3 hónapra emelkedett 2008 után. Nőtt az egy éven túl értékesített lakások aránya is, országosan 18-ról 24%-ra.

Az ingatlanközvetítő bevonása önmagában nem rövidíti le az eladás folyamatát. Az ő közreműködésük esetén az értékesítés átlagos időtartama kissé magasabb, közel 9 hónap volt, és ez lényegében változatlan maradt a válság ideje alatt is.

Lakásvásárlóként lényegesen kevesebb időbe telik megtalálni a megfelelő ingatlant. A használt lakást vásárlóknak átlagosan alig több mint három hónapot vett igénybe a lakáskeresés, míg azok, akik lakást béreltek, kevesebb mint két hónapot fordítottak a megfelelő lakás kiválasztására.



## 7. Elégedettség a lakáskörülményekkel, lakásváltoztatási tervek

### 7.1. Elégedettség a lakással

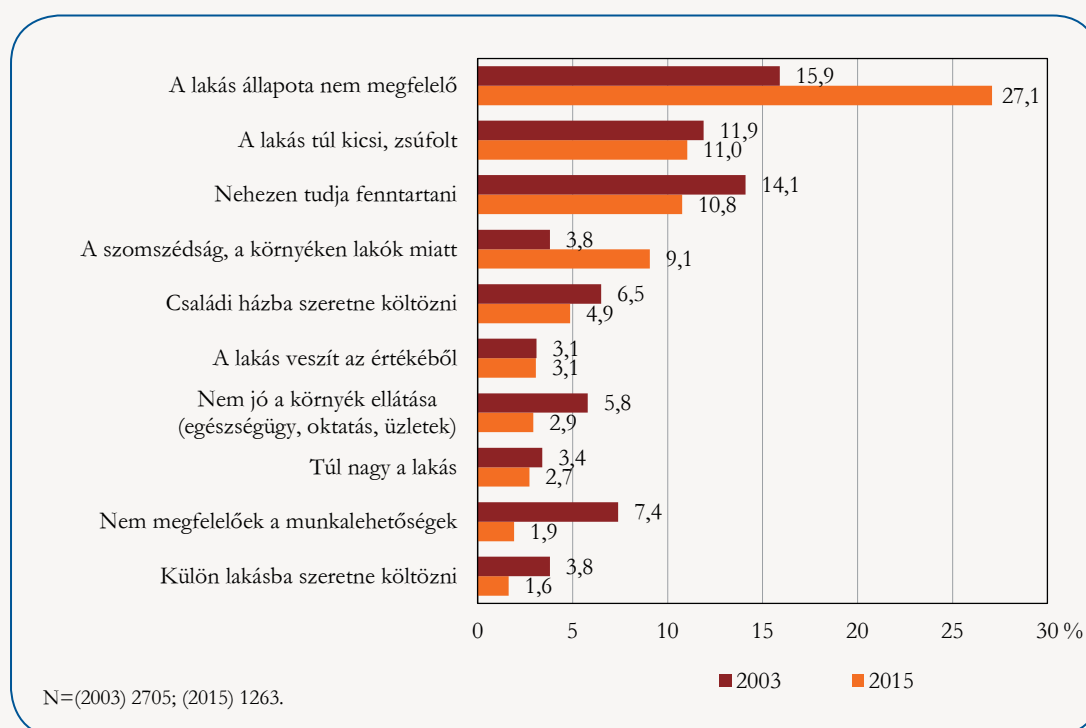
A háztartások 13%-a – mintegy 500 ezer háztartás – elégedetlen lakáskörülményeivel, nem szívesen lakik az adott lakásban vagy környéken. 2003-ban az elégedetlen háztartások száma még ennek kétszerese, több mint 1 millió volt. Ez a fejlemény valószínűleg a 2008-ig tartó lakáspiaci fellendülés hatása, mégis meglepőnek tűnhet annak ismeretében, hogy a 2008-at követő időszakban már több háztartás kényszerült költözéseinek elhalasztására.<sup>12</sup>

Az interjúalanyok három okot jelölhettek meg 24 közül, ezek a konkrét lakással kapcsolatos, családi, személyes vagy a környezettel összefüggő indokok voltak. A három válasz együttes előfordulása alapján a helyzetükkel elégedetlenek között a legmagasabb azok aránya (27%), akik a lakás állapotát nem tartják megfelelőnek. Ez a válasz 2003-ban még jóval ritkábban, 16%-ban fordult elő. Továbbra is gyakori panasz a zsúfoltság (11%) és a magas rezsi, bár ez utóbbi előfordulása 2003 óta alacsonyabb lett. 9% kifogásolta a szomszédságot, a környék lakosságát. Számottevően csökkent azok aránya, akik a nem megfelelő munkalehetőségekre vagy a környék intézményi ellátására panaszkodtak.

34. ábra

#### A lakáskörülményekkel való elégedetlenség okai

A három válasz együttes gyakorisága



Az elégedetlenek aránya a parasztházakban, tanyákon valamint a városi bérházakban élők körében a legnagyobb (26, illetve 21%), a többlakásos zöldövezeti épületekben és a többszintes családi házakban pedig a legalacsonyabb (10, illetve 6%). Az önkormányzati lakások bérlőinek egyharmada (35%), a tulajdonosoknak egytizede (11%), míg a magánlakást bérlőknek egyötöde (21%) válaszolta, hogy elégedetlen a lakáskörülményeivel.

<sup>12</sup> Az is elképzelhető, hogy amikor reális lehetőség mutatkozik a továbblépésre, a háztartásokban jobban megfogalmazódnak a lakással kapcsolatos kifogások, és amikor ilyenre nincs mód, inkább hajlanak a meglévő körülmények elfogadására. Ebből a szempontból nagy jelentősége van a 2015. évi felmérés pontos időpontjának: a kikerdezés október–november folyamán zajlott, tehát közvetlenül a lakáspiaci élénkítést célzó bejelentéseket megelőzően, amikor a háztartások még nem számolhattak a lehetőségek hirtelen bővülésével. A lakással való elégedettség ilyen mértékű változása, az okok feltárása azonban további vizsgálatokat igényel.

## 7.2. Lakásváltoztatási tervek

A lakások 79%-ában a lakók nem tervezik, hogy belátható időn belül elköltöznek. A háztartások 11%-a szeretne három éven belül, további 6%-a valamikor később lakást változtatni. A megkérdezettek 4%-a nem válaszolt erre a kérdésre. A 440 ezer költözést tervező háztartás kétharmada a jelenlegi összetételben költözne, a többi esetben a költözéssel a jelenlegi háztartás is átalakul, egyes tagok elköltöznek, mások maradnak.

A lakásváltoztatási tervek és a meglévő lakással való elégedettség nem függenek szorosan össze. A lakásukkal elégedetlenek alig több mint negyede tervezi, hogy három éven belül elköltözik, és a költözést tervezők kétharmada nem elégedetlen a jelenlegi lakáskörülményeivel. Mindez annak a jele, hogy a tervezett költözések között sok a nem lakásminőséghez kötődő ok.

A három éven belül várható költözésekkel kapcsolatos tervekről részletesen kikérdeztük az érintett válaszadókat. A lakók fontossági sorrendben három választ adhattak arra vonatkozóan, hogy miért akarnak elköltözni. A válaszokból megtudhatjuk, hogy akárcsak a ténylegesen megvalósuló költözéseknél, itt is a személyes, családi okok állnak vezető helyen. Míg azonban a közelmúltban lezajlott lakásváltoztatások között a házasságkötés és a párkapcsolat létrejötte a leggyakoribb ok, a költözést tervezők legnagyobb csoportját az önállósodásra vágyó fiatalok adják. Akik a lakás miatt költöznének, főként családi házba vágnak, de sok közöttük az olyan is, aki nagyobb vagy jobb állapotú lakást szeretne.

20. tábla

### Az elköltözés okai

(%)

| Az első, legfontosabb válasz megoszlása     |              | Három válasz együttes megoszlása            |              |
|---|--------------|---|--------------|
| Önállóan szeretne lakni                     | 19,0         | Önállóan szeretne lakni                     | 16,4         |
| Családi házba költöznének                   | 12,7         | Családi házba költöznének                   | 11,0         |
| Házasságkötés, élettársi kapcsolat miatt    | 11,1         | A lakás túl kicsi                           | 8,5          |
| Jobb munkalehetőség miatt                   | 7,1          | Házasságkötés, élettársi kapcsolat miatt    | 8,1          |
| A lakás túl kicsi                           | 6,6          | Jobb munkalehetőség miatt                   | 7,9          |
| A lakás (épület) állapota nem megfelelő     | 6,5          | A lakás (épület) állapota nem megfelelő     | 5,8          |
| Fenntartása drága                           | 4,9          | Fenntartása drága                           | 5,5          |
| A lakás túl nagy                            | 4,4          | A lakás túl nagy                            | 3,9          |
| Városba / belvárosba költözne               | 3,3          | Városba / belvárosba költözne               | 3,4          |
| Gyermekek miatt (pl. legyen külön szobájuk) | 3,3          | Gyermekeihez rokonaihoz szeretne költözni   | 3,3          |
| Gyermekeihez rokonaihoz szeretne költözni   | 3,0          | Gyermekek miatt (pl. legyen külön szobájuk) | 3,1          |
| A lakás környezete, a környéken lakók miatt | 2,0          | A lakás környezete, a környéken lakók miatt | 3,0          |
| Válnak, szétköltöznek                       | 1,8          | Jobban ellátott környékre szeretne menni    | 2,7          |
| További okok együtt                         | 14,4         | További okok együtt                         | 17,6         |
| <b>Összesen</b>                             | <b>100,0</b> | <b>Összesen</b>                             | <b>100,0</b> |

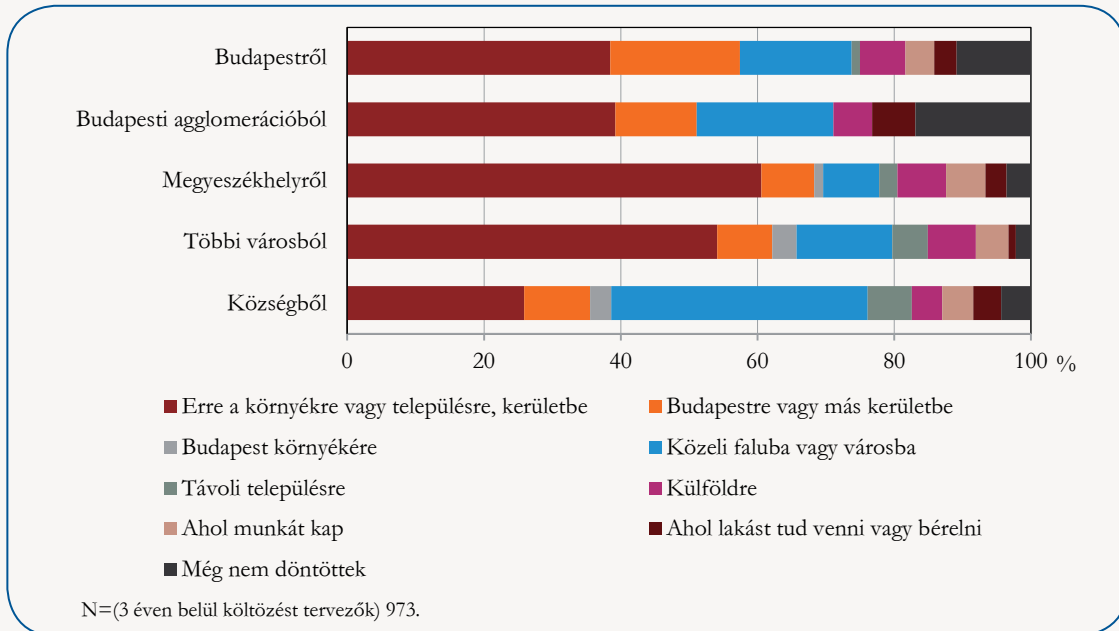
A költözési szándékok első helyen említett oka jelentős különbségeket mutat a településtípusok között. A községekben a három éven belül elköltözni szándékozók 28%-a szeretne önállósodni, míg Budapesten csak 9%-a. Családi házba menne Budapesten 20, a városokban 11%. Budapesten a költözni szándékozók 9, a községekben csak 1%-a válaszolta, hogy a lakásváltoztatás legfőbb oka a magas rezsi. A községekben a „jobb munkalehetőség miatt” válasz kétszer gyakoribb (10%), mint a fővárosban (5%).

A 440 ezer költözést tervező háztartás valamivel kevesebb mint fele maradna a környéken, legfeljebb néhány utcányira, illetve az adott településen (kerületen) belül költözne. A 125 ezer budapesti költözni szándékozó háztartás 19%-a menne más kerületbe, 16%-a egy közeli városba vagy faluba. A budapesti agglomerációból a 22 ezer válaszadó 12%-a költözne Budapestre. Az agglomerációban vannak legnagyobb arányban a bizonytalanok, akik még nem döntöttek (17%), s azok, akik egy környékbéli városba vagy

faluba mennének (20%). A községekben a 87 ezer költözést tervező háztartás körében az a leggyakoribb, hogy egy közeli településre (31%) költöznének. A városokban 114 ezer háztartás tervez három éven belüli lakásváltoztatást, 54%-uk maradna a településen.

35. ábra

**A költözés iránya**

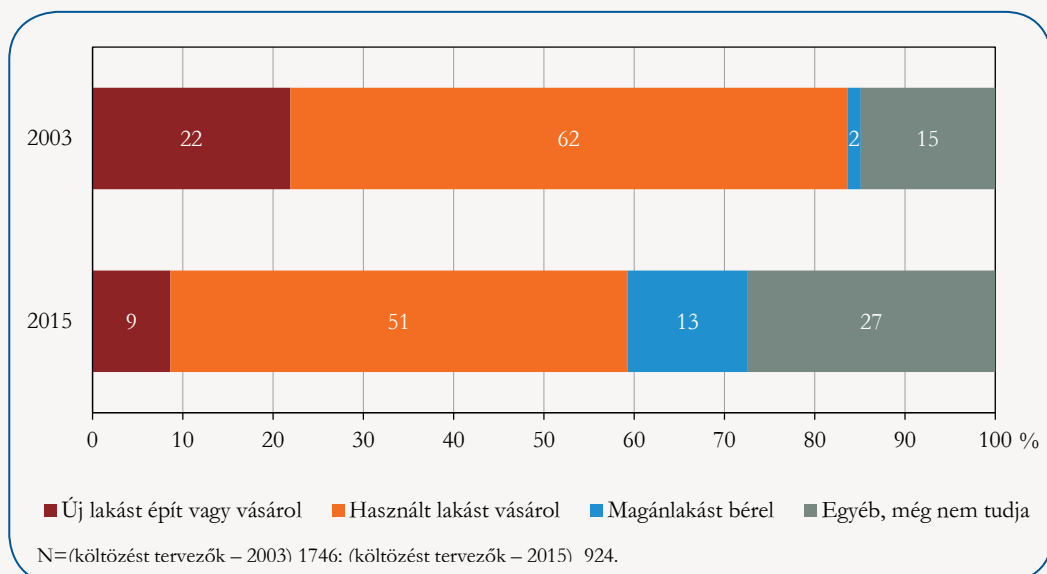


A három éven belüli költözést tervezők egyharmada (33%) használt családi házba szeretne költözni, 15% lakótelepi épületbe menne, 13% pedig használt zöldövezeti társasházba. Az új építésű családi házakat a megyeszékhelyeken preferálják leginkább (9%), az új építésű többlakásos épületeket Budapesten (11%). Lakóparkot Budapesten a költözők 10, a megyeszékhelyeken 7%-uk választana.

Arra a kérdésre, hogy „Hogyan akarja megvalósítani a lakásváltoztatást?” a költözni szándékozó válaszadók fele (211 ezer háztartás) mondta, hogy használt lakást vásárolna, 9%-a (36 ezer háztartás) új lakást építené vagy vásárolna, 13% (55 ezer háztartás) magánlakást bérelné. Magas azok aránya, akik bizonytalanok, akik még nem tudják, hogy a lakásváltoztatásnak mely módját választanák (11%).

36. ábra

**A lakásváltoztatás módja**



2003 óta csökkent azok aránya, akik lakáspiaci megoldást terveznek: új lakást építenének, új vagy használt lakást vásárolnának. Nőtt viszont azok aránya, akik magánlakást szeretnének bérelni, még bizonytalanok, illetve egyéb módon kívánják a lakásváltoztatást megoldani. 2003-ban kétharmad volt azok aránya, akik használt lakás vásárlását tervezték, 2015-ben a lakásváltoztatók fele készült erre a megoldásra.

A lakások közel egyharmadában a tervezett költözés után maradnak családtagok. A települési hierarchiában lefelé haladva nő a családtagokat hátrahagyó költözési terveket megfogalmazók aránya. A községekben a költözés után is lakott marad az érintett lakások többsége. 140 ezer háztartás, az összes költözést tervező közel egyharmada kívánja jelenlegi lakását eladni. Sokan nem rendelkeznek a lakással, általában bérlik a mostani lakást, ők a nagyvárosokban vannak többen.

Mintegy 40 ezerre (9%) becsülhető azok száma, akik megüresedő lakásukat a bérleti piacon szeretnék hasznosítani.

21. tábla

**A lakás hasznosítása a költözés után**

(a lakásváltoztató háztartások=100%)

| Megnevezés                               | Budapest | Megye-<br>székhely | Város | Község | Összesen |
|--|----------|--------------------|-------|--------|----------|
| Lakott marad, nem mindenki költözik el   | 18,4     | 21,7               | 37,2  | 53,1   | 31,9     |
| Eladják, elcserélik                      | 34,8     | 34,5               | 32,1  | 24,2   | 31,8     |
| Bérbe adják                              | 13,3     | 10,7               | 7,6   | 4,9    | 9,3      |
| Lebontják                                | 3,7      | 0,0                | 0,2   | 0,8    | 1,3      |
| Nem rendelkeznek a lakással (pl. bérlők) | 19,8     | 25,1               | 15,4  | 9,1    | 17,4     |
| Üres marad                               | 2,6      | 3,0                | 3,5   | 3,6    | 3,1      |
| Egyéb                                    | 0,6      | 0,0                | 1,1   | 1,5    | 0,8      |
| Még nem tudja                            | 6,8      | 4,9                | 3,1   | 2,8    | 4,5      |

N=(válaszolók) 679.

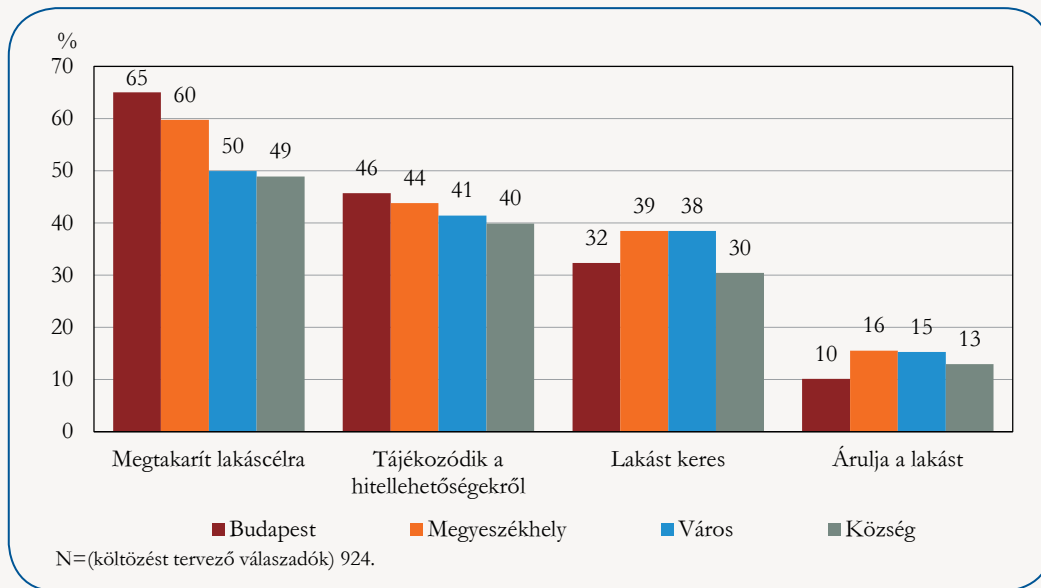
A lakásváltoztatási tervek valóra váltását veszélyeztető tényezőkre vonatkozó kérdéseinkre válaszolva a háztartások 32%-a vélte úgy, hogy nincs ilyen probléma. A többiek összesen három, szerintük esetleg nehézséget okozó tényezőt jelölhettek meg. Az összes válasz több mint fele a pénzhányra utalt (54%). A válaszok 12%-a arra vonatkozott, hogy nem találnak megfelelő lakást. Az érintett háztartások 10%-a jelezte, hogy nem szeretne hitelt felvenni, további 5%-uk pedig azt, hogy esetleg nem kapna hitelt. Újabb 5% arra utalt, hogy ha kapna is hitelt, túl sok lehet a törlesztése. Minden tizedik költözni szándékozó aggódik amiatt, hogy el tudja-e majd adni a lakását, és 3%-uk fél attól, hogy a cserével rosszul jár, esetleg becsapják.

A lakásváltoztatási tervek megvalósulása érdekében a három éven belül költözést tervező háztartások 59%-a megtakarít lakáscélra. A hitellehetőségekről tájékozódik a háztartások 45%-a, 37%-uk lakást keresett, 14% pedig már árulta a lakását az interjú idején.

A budapesti háztartások rendelkeznek a legnagyobb arányban lakáscélú megtakarítással. Ugyanakkor itt a legalacsonyabb azok aránya, akik már árulják is lakásukat. A többi településtípusban a lakást keresők és a lakásukat árusítók aránya jóval magasabb.

37. ábra

**A lakásváltoztatásra való felkészülés**  
(a lakásváltoztatást tervező háztartások=100%)

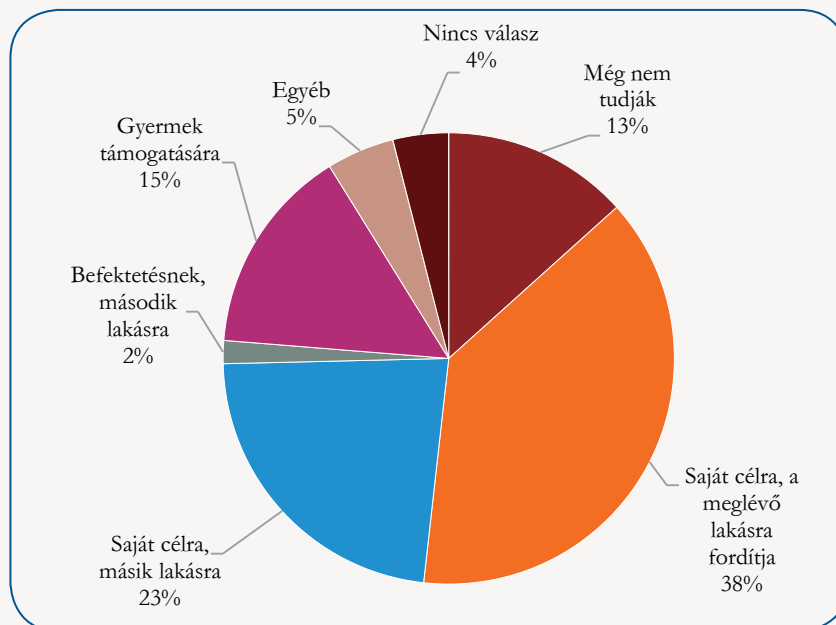


**7.3. Lakáscélú megtakarítások**

Természetesen nem csak a belátható időn belüli tervekkel rendelkezők takarékoskodnak lakáscélra. Az összes háztartás 12%-ának, mintegy 480 ezer háztartásnak van lakáscélú megtakarítása. Ezeknek a megtakarításoknak a jelentős részét a már meglévő lakásokra tervezik fordítani. A megtakarítások közel egynegyedét szánják másik lakás megszerzésére, illetve számottevő azok aránya is, akik gyermeküket kívánják ilyen formában támogatni.

38. ábra

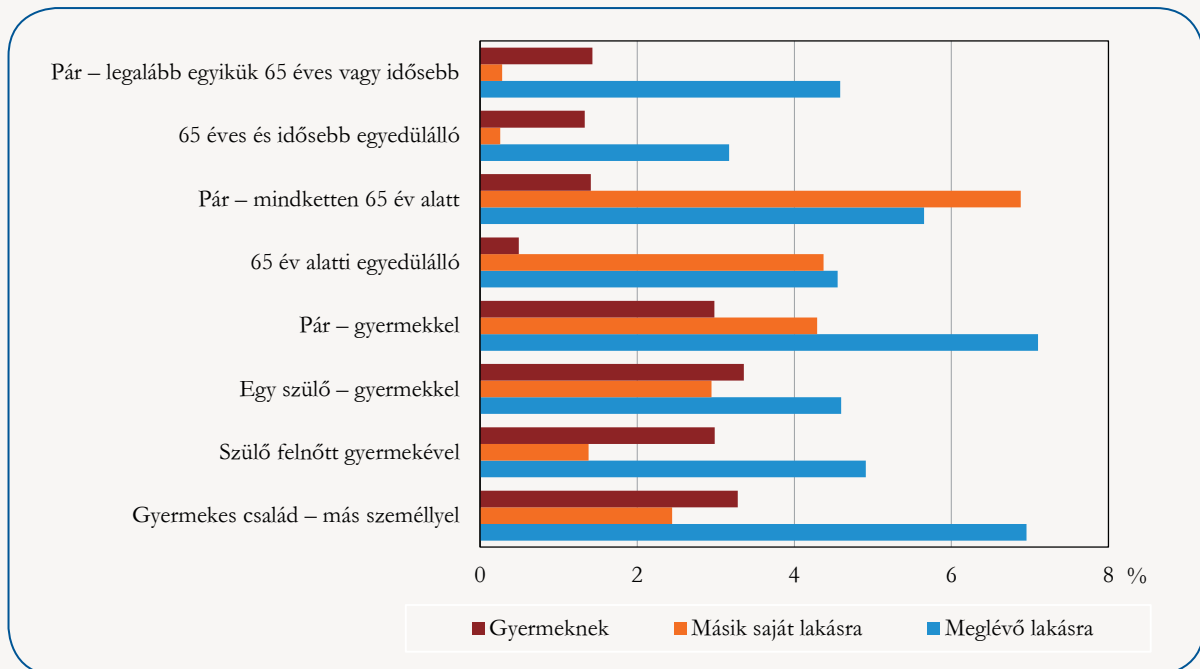
**Lakáscélú megtakarítások várható felhasználása**



A lakáscélú megtakarítással rendelkezők aránya a háztartási jövedelemmel párhuzamosan emelkedik, értéke az első decilisben nem éri el a 3%-ot, míg a legmagasabb jövedelmi decilisben megközelítőleg minden negyedik családnak van lakáscélra szánt megtakarítása.

39. ábra

### Főbb megtakarítási célok a kiemelt háztartástípusokban



Mind a megtakarítási hajlandóságot, mind pedig a felhasználási célt nagyban meghatározza, hol tart éppen saját lakáskarrierjében a megfigyelt háztartás. A másik lakás megszerzése a fiatal- vagy középkorú gyermektelen pároknál vezető megtakarítási cél, míg a gyermekes családokban gyakoribb, hogy a meglévő lakásban terveznek valamilyen beruházást. Ugyanez jellemző az idősebbekre is, ők a ritkábban előforduló megtakarításokat főként lakásuk karbantartására, felújítására szánják.

\* \* \*

Befejezésül felhívjuk az olvasó figyelmét arra, hogy a felmérés idején még nem voltak ismertek a lakáspiac élénkítését célzó lakáspolitikai intézkedések. Az erre vonatkozó bejelentések után kisvártatva megélnéző építési kedv jelzi, hogy a háztartások a megváltozott körülmények között gyorsan újragondolják lakáspolitikai elképzeléseiket, és olyan terveket is megfogalmaznak, amikről az interjú idején még nem számolhattak be. Ezért a felmérésünk által feltárt lakáspolitikai elképzelések csak a lakáspolitikai intézkedések nélkül is megfogalmazódott lakásigényekről szólnak. Hogy az új körülmények között mi történik majd, azt egy újabb, néhány év elteltével végrehajtandó vizsgálat tárhatja fel.

## Módszertan

### Főbb fogalmak

**A substandard lakások aránya:** a substandard lakások arányát mutatja a lakott lakásállomány százalékában. Substandard a lakás, amelyre érvényes a következő feltételek valamelyike: nincs WC vagy fürdőszoba; nincs szennyvízelvezető-csatorna; a fal vályogból épült alapozás nélkül; nincs vezetékes víz. Substandard a lakás akkor is, ha a lakásban nincs konyha és a teljes alapterület  $50 \text{ m}^2$  vagy annál kevesebb, illetve a lakás csak egy  $12 \text{ m}^2$ -nél kisebb szobával rendelkezik. A nem elfogadható minőségű lakások arányát méri.

**A duplakomfortos lakások aránya:** duplakomfortos a lakás, amelyben két vagy több fürdőszoba, illetve fürdőszoba és zuhanyozóhelyiség is van. Az átlagosnál jobb lakásminőséget jelzi.

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

**Az egy főre jutó lakóterület:** a lakott lakásokban a lakás-alapterület és a lakónépesség-szám hányadosának átlaga. A lakásállomány kihasználtságát jelzi.

**Lakásfenntartási költségek a jövedelem százalékában:** a havi átlagos lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem százalékában. A lakásfenntartási költség tartalmazza a közüzemi díjakat, a közös költséget, a biztosítást és az adókat. Nem tartalmazza a hitelek kamatait és törlesztését. A lakások fenntartási költségeinek megfizethetőségét méri. A számításhoz a háztartásonként becsült jövedelem értékét vettük figyelembe.

**Lakáskölcsön-törlesztés/jövedelem-arány:** a lakáscélú hitelek törlesztésével kapcsolatos kiadások aránya a háztartási jövedelem százalékában. A számításhoz a háztartásonként becsült jövedelem értékét vettük figyelembe.

### A felmérés mintája és az összeírás

A felkeresett lakások **mintavételi keretét** egy, a 2011-es népszámlálás alapján összeállított és az új építésű lakásokkal frissített adatbázis alkotta. A felvétel célsokaságát a lakott és nem lakott lakások, valamint a lakott üdülők képezték, és a kiválasztott minta 20 ezer címből állt. Többlépcsős rétegzett mintavételi technikát alkalmaztunk, amely során az első lépcső a települések nagyságával arányos, a második lépcső a címek szisztematikus véletlen szerinti kiválasztása volt. Kivételt képeztek az önreprezentáló települések, ahol már az első lépcsőben a címek kerültek kiválasztásra. Önreprezentáló lett az a 157 legnagyobb település, ahol a nagysággal arányos mintavétel miatt mindenképpen elérték volna a minimális településenkénti mintaelemszámot. A nem önreprezentáló települések esetében megye, településnagyság és a településenkénti egy főre jutó személyi jövedelemadó alapját képező bejelentett jövedelem volt a rétegzés alapja, és 357 település került kiválasztásra. A minta arányosan oszlik meg a rétegek között.

A **súlyok** kialakítása két lépésben történt: először az elsődleges súlyokat hoztuk létre, majd ezeket kalibrálás segítségével igazítottuk a meghatározott sarokszámokhoz.

Az **elsődleges súly** egy módosított design-súly. (A design-súly a mintába kerülési valószínűség reciproka.) Az elsődleges súlyok előállítására azon a mintarészen, ahol rendelkezésre álltak a népszámlálásból származó információk, utólagos rétegzéssel történt, amely során régió, településnagyság és lakásnagyság szerinti kategóriákat alakítottunk ki, és ezeket illesztettük a népszámlálás adatai alapján a teljes célsokaságban tapasztalt megoszláshoz. Az új címek esetében a meghíúsult elemek design-súlyát osztottuk szét a megvalósult esetek között – az alacsony esetszám miatt csak – régiós bontásban.

Az elsődleges súlyok előállítására során történt a lakott és nem lakott lakások arányának meghatározása is a meghíúsulási kódok által megadott besorolások alapján. (A lakottságot tekintve bizonytalan besorolású

csoportnál a teljes sokasághoz hasonló megoszlást feltételeztünk régió, településnagyság és lakásnagyság szerinti bontásban.)

A kalibrálás során a megvalósult mintaelemek elsődleges súlyait úgy korrigáltuk, hogy az alábbi sarkszámokhoz illeszkedjen a végső súlyokkal felszorozott minta

- régió, nem, korcsoport szerinti népesség (továbbvezetett népesség alapján);
- településtípus szerinti népesség (továbbvezetett népesség alapján);
- régió és településtípus szerinti lakásszám (továbbvezetett lakásszám alapján);
- régió és településtípus szerinti üres lakások száma (a felvétel elsődleges súlyaival adódó arányok alapján).

Az **épületsúlyok** minél pontosabb kialakítását segítette, hogy az összeírók a megíúsulási kódtól függetlenül az összes célsokaságba tartozó lakás esetében feljegyezték az adott épületben található lakások számát. Tehát az épületszám esetében a kiinduló súlyt a design-súly és a lakásszám hányadosa adta. A felvétel belső konzisztenciája érdekében a kiinduló súlyokat első lépésben úgy korrigáltuk, hogy megfeleljenek lakássúlyok által kapott lakásszám-beclsésnek. Következő lépésben a korrigált kiinduló épületsúlyok összegét osztottuk szét régió és lakásszám szerinti bontásban a megvalósult mintaelemek között.

#### Mintavételi hiba néhány főbb beclsés esetén

| Mutató                                     | Beclsés | Szórás | Minta-<br>vételi hiba<br>95%-os<br>szinten | Intervallum (95%) |        | Minta-<br>vételi hiba<br>99%-os<br>szinten | Intervallum (99%) |        |
|--|---------|--------|--|-------------------|--------|--|-------------------|--------|
|  |         |        |  | alsó              | felső  |  | alsó              | felső  |
| <b>A lakáshasználat jogcíme (arány)</b>    |         |        |  |                   |        |  |                   |        |
| Tulajdonos által lakott                    | 0,852   | 0,002  | 0,004                                      | 0,848             | 0,856  | 0,005                                      | 0,847             | 0,857  |
| Máshol lakó családtagok tulajdona          | 0,036   | 0,001  | 0,002                                      | 0,034             | 0,039  | 0,003                                      | 0,034             | 0,039  |
| Önkormányzati bérlakás                     | 0,030   | 0,001  | 0,002                                      | 0,029             | 0,032  | 0,002                                      | 0,028             | 0,033  |
| Magánlakást bérel                          | 0,060   | 0,001  | 0,002                                      | 0,058             | 0,063  | 0,003                                      | 0,057             | 0,064  |
| Egyéb                                      | 0,021   | 0,001  | 0,002                                      | 0,019             | 0,022  | 0,002                                      | 0,018             | 0,023  |
| <b>Szobák száma (arány)</b>                |         |        |  |                   |        |  |                   |        |
| Egyszobás                                  | 0,081   | 0,002  | 0,003                                      | 0,078             | 0,084  | 0,004                                      | 0,078             | 0,085  |
| Kétszobás                                  | 0,360   | 0,003  | 0,005                                      | 0,355             | 0,366  | 0,007                                      | 0,353             | 0,367  |
| Háromszobás                                | 0,336   | 0,003  | 0,005                                      | 0,331             | 0,342  | 0,007                                      | 0,329             | 0,343  |
| Négyszobás                                 | 0,140   | 0,002  | 0,004                                      | 0,136             | 0,144  | 0,005                                      | 0,135             | 0,145  |
| Többszobás                                 | 0,082   | 0,002  | 0,003                                      | 0,079             | 0,085  | 0,004                                      | 0,078             | 0,086  |
| <b>Lakók száma (arány)</b>                 |         |        |  |                   |        |  |                   |        |
| Egy lakó                                   | 0,264   | 0,002  | 0,003                                      | 0,260             | 0,267  | 0,004                                      | 0,259             | 0,268  |
| Két lakó                                   | 0,327   | 0,002  | 0,005                                      | 0,322             | 0,332  | 0,006                                      | 0,321             | 0,333  |
| Három lakó                                 | 0,183   | 0,002  | 0,004                                      | 0,179             | 0,187  | 0,005                                      | 0,178             | 0,189  |
| Négy lakó                                  | 0,137   | 0,002  | 0,003                                      | 0,134             | 0,140  | 0,004                                      | 0,133             | 0,141  |
| 5 vagy több lakó                           | 0,089   | 0,001  | 0,002                                      | 0,087             | 0,090  | 0,002                                      | 0,087             | 0,091  |
| <b>Átlagos lakásnagyság, m<sup>2</sup></b> |         |        |  |                   |        |  |                   |        |
| Budapest                                   | 62,495  | 0,251  | 0,491                                      | 62,004            | 62,986 | 0,647                                      | 61,848            | 63,142 |
| Megyeszékhely                              | 72,509  | 0,400  | 0,785                                      | 71,724            | 73,293 | 1,033                                      | 71,476            | 73,542 |
| Város                                      | 85,889  | 0,351  | 0,688                                      | 85,201            | 86,577 | 0,906                                      | 84,983            | 86,795 |
| Község                                     | 95,174  | 0,417  | 0,817                                      | 94,357            | 95,992 | 1,076                                      | 94,098            | 96,250 |
| Országos                                   | 80,373  | 0,180  | 0,353                                      | 80,019            | 80,726 | 0,465                                      | 79,907            | 80,838 |



A felmérésben a válaszadás önkéntes volt. Az összeírás 2015. október 10-től november 30-ig tartott elektronikus kérdőíven, összeírók közreműködésével. Emellett internetes önkitöltésre is volt lehetőség. Az összes felkeresés 49%-ában készült interjú, nem lakott volt a lakások 12%-a, válaszmegtagadás miatt 18, további okok miatt 22% hiúsult meg. A tisztított megvalósulási arány 60%-os volt.

## A regressziós becslési eljárások ismertetése

A lakások értékének becslésére mintegy 6800 válaszadó vállalkozott. Az általuk megadott értékből kiindulva loglineáris regressziós becslést végeztünk, ahol a függő változó a válaszadók által adott becslés logaritmus volt. Az első modellfuttatás után outliernek tekintettük és kizártuk azokat az eseteket, ahol a válaszadói becslés és a modelltől számított becslés között a szórás másfélszeresét meghaladó különbség volt (8,4%). A megismételt modellszámítás eredményeként kapott lakásérték-becslést használtuk a továbbiakban minden lakás esetén. A számítást stepwise-módszerrel végeztük ( $R^2=84\%$ ).

### A modell változói, együtthatói és szignifikanciájuk (a változók a modellbe kerülés sorrendjében)

|   | Együtthatók   |              | Standardizált<br>együtthatók | I             | Sig.         |
|---|---------------|--------------|------------------------------|---------------|--------------|
|   | B             | Std.-hiba    | Beta                         |               |              |
| <b>Konstans</b>   | 10,204        | 0,102        |                              | 100,362       | 0,000        |
| A lakás alapterületének logaritmus  | 0,548         | 0,019        | 0,298                        | 29,174        | 0,000        |
| Átlagos piaci lakásnégyzetméter-ár (ln) a településen<br>(KSH lakáspiacei adatbázisból) | 0,632         | 0,014        | 0,565                        | 45,102        | 0,000        |
| Vályog falazat  | -0,193        | 0,014        | -0,090                       | -14,142       | 0,000        |
| Cirkófűtés  | 0,104         | 0,009        | 0,072                        | 11,940        | 0,000        |
| Van közcsatorna   | 0,226         | 0,013        | 0,103                        | 16,932        | 0,000        |
| <b>Nemesvakolat</b>   | 0,101         | 0,009        | 0,064                        | 11,262        | 0,000        |
| Villanegyed, családi házas, lakóparki övezet  | 0,111         | 0,010        | 0,077                        | 10,697        | 0,000        |
| 2000-ben vagy később épült  | 0,167         | 0,016        | 0,063                        | 10,600        | 0,000        |
| Többszintes családi ház   | 0,104         | 0,014        | 0,046                        | 7,323         | 0,000        |
| Közép-Magyarország régió  | 0,139         | 0,014        | 0,078                        | 9,768         | 0,000        |
| Parasztház, tanya   | -0,183        | 0,018        | -0,058                       | -9,982        | 0,000        |
| <b>Panel épület</b>   | <b>-0,099</b> | <b>0,015</b> | <b>-0,051</b>                | <b>-6,449</b> | <b>0,000</b> |
| Van a lakásban klímaberendezés  | 0,109         | 0,013        | 0,045                        | 8,257         | 0,000        |
| Saját kert nagyvárosban   | -0,079        | 0,012        | -0,052                       | -6,793        | 0,000        |
| 1945–1959-ben épült   | -0,083        | 0,013        | -0,037                       | -6,512        | 0,000        |
| A lakás jó hőszigetelésű, nem kell klíma  | 0,052         | 0,009        | 0,032                        | 5,962         | 0,000        |
| Négyszobás  | 0,146         | 0,015        | 0,072                        | 10,084        | 0,000        |
| <b>Van pince</b>  | <b>0,048</b>  | <b>0,008</b> | <b>0,034</b>                 | <b>6,360</b>  | <b>0,000</b> |
| Öt- vagy többszobás   | 0,194         | 0,021        | 0,073                        | 9,321         | 0,000        |
| Háromszobás   | 0,071         | 0,010        | 0,048                        | 7,256         | 0,000        |
| Üdülő, ipari, külterületi övezet  | -0,162        | 0,024        | -0,039                       | -6,740        | 0,000        |
| Észak-Magyarország régió  | -0,087        | 0,012        | -0,042                       | -7,435        | 0,000        |

**A modell változói, együtthatói és szignifikanciájuk (a változók a modellbe kerülés sorrendjében) (folytatás)**

|  | Együtthatók |           | Standardizált<br>együtthatók | I      | Sig.  |
|--|-------------|-----------|------------------------------|--------|-------|
|  | B           | Std.-hiba | Beta                         |        |       |
| Helyi jövedelemszint (egy főre jutó SZJA-alap) | 0,052       | 0,007     | 0,075                        | 7,577  | 0,000 |
| Budapesti agglomeráció                         | -0,132      | 0,021     | -0,039                       | -6,353 | 0,000 |
| 1980–1989 között épült                         | 0,069       | 0,011     | 0,038                        | 6,527  | 0,000 |
| 1990–1999 között épült                         | 0,069       | 0,017     | 0,024                        | 4,174  | 0,000 |
| Van kamra a lakásban                           | 0,041       | 0,009     | 0,027                        | 4,414  | 0,000 |
| Egyszobás                                      | -0,091      | 0,018     | -0,029                       | -4,945 | 0,000 |
| Van rossz megvilágítású szoba                  | -0,082      | 0,019     | -0,023                       | -4,341 | 0,000 |
| Jó állapotú épület                             | -0,015      | 0,004     | -0,021                       | -3,970 | 0,000 |
| Régióközpontban családi ház                    | 0,090       | 0,025     | 0,020                        | 3,652  | 0,000 |
| Nem régióközpont vagy megyeszékhely            | -0,077      | 0,015     | -0,035                       | -5,003 | 0,000 |
| Megyeszékhelyen családi ház                    | 0,098       | 0,025     | 0,026                        | 3,925  | 0,000 |
| 1945 előtt épült                               | -0,051      | 0,014     | -0,022                       | -3,618 | 0,000 |
| Erősen tagolt tetőszerkezet                    | 0,098       | 0,030     | 0,017                        | 3,261  | 0,001 |
| Városias beépítésű övezet                      | 0,065       | 0,014     | 0,030                        | 4,694  | 0,000 |
| Saját kert                                     | 0,058       | 0,014     | 0,040                        | 4,112  | 0,000 |
| Nyugat-Dunántúl régió                          | -0,036      | 0,013     | -0,016                       | -2,801 | 0,005 |
| Több fürdőszoba                                | 0,044       | 0,015     | 0,020                        | 2,865  | 0,004 |
| 70–90 m <sup>2</sup> közötti                   | 0,050       | 0,011     | 0,029                        | 4,623  | 0,000 |
| 90–120 m <sup>2</sup> közötti                  | 0,050       | 0,011     | 0,030                        | 4,358  | 0,000 |
| Budapesti családi ház                          | -0,057      | 0,026     | -0,015                       | -2,223 | 0,026 |

A **háztartási jövedelem** becslésének kiinduló adatát a válaszadók által megadott összes havi nettó jövedelem értéke adta. (Amennyiben az osztályközös választást választották, az osztályok középértékével számoltunk.) Összesen 9100 megadott jövedelemadat alapján végeztük el az első regressziós becslést. Ennek alapján outlierként kizártuk az esetek 11%-át, és a megismételt becslést ezekre végeztük el. A kapott modell alapján valamennyi háztartás jövedelmét újraszámítottuk. Az elemzésben valamennyi jövedelemen alapuló besorolást és mutatóképzést ennek a becslés értéknek a figyelembevételével készítettük el. Az így kapott háztartási jövedelem átlaga havi nettó 210 ezer forint.

## A modell paramétereit (a változók a modellbe kerülés sorrendjében)

|   | Együtthatók             |           | Standardizált<br>együtthatók | I       | Sig.  |
|---|-------------------------|-----------|------------------------------|---------|-------|
|   | B                       | Std.-hiba | Beta                         |         |       |
| Konstans  | 3,990                   | 0,024     |                              | 169,220 | 0,000 |
| Foglalkozási kereseti átlag a háztartás dolgozó tagjainál   | 2,543* <sup>10-7</sup>  | 0,000     | 0,113                        | 11,429  | 0,000 |
| Két nyugdíjas   | 0,432                   | 0,014     | 0,306                        | 29,860  | 0,000 |
| Megengedheti a nyaralást                                    | 0,143                   | 0,006     | 0,130                        | 23,136  | 0,000 |
| 100–120 ezer Ft kell a megélhetéshez                        | 0,125                   | 0,021     | 0,059                        | 5,889   | 0,000 |
| 125–150 ezer Ft kell a megélhetéshez                        | 0,268                   | 0,020     | 0,163                        | 13,087  | 0,000 |
| 160–200 ezer Ft kell a megélhetéshez                        | 0,387                   | 0,020     | 0,290                        | 19,162  | 0,000 |
| Nagy nehézségek árán tud megélni                            | -0,178                  | 0,008     | -0,127                       | -21,729 | 0,000 |
| Foglalkozási kereseti átlag a háztartás nyugdíjas tagjainál | 2,120E* <sup>10-7</sup> | 0,000     | 0,077                        | 8,573   | 0,000 |
| 400 ezer Ft-nál több kell a megélhetéshez                   | 0,669                   | 0,021     | 0,483                        | 31,509  | 0,000 |
| 300–400 ezer Ft kell a megélhetéshez                        | 0,595                   | 0,021     | 0,537                        | 28,972  | 0,000 |
| 200–290 ezer Ft kell a megélhetéshez                        | 0,500                   | 0,021     | 0,307                        | 23,879  | 0,000 |
| Nehézségek árán tud megélni                                 | -0,068                  | 0,007     | -0,053                       | -9,766  | 0,000 |
| Egy inaktív kereső  | 0,165                   | 0,011     | 0,082                        | 15,610  | 0,000 |
| Van segélyezett   | -0,141                  | 0,010     | -0,072                       | -14,842 | 0,000 |
| Két aktív kereső  | 0,507                   | 0,014     | 0,412                        | 37,497  | 0,000 |
| Könnyen meg tud élni  | 0,215                   | 0,012     | 0,089                        | 18,113  | 0,000 |
| Viszonylag könnyen meg tud élni                             | 0,097                   | 0,007     | 0,076                        | 13,971  | 0,000 |
| Három eltartott   | 0,289                   | 0,013     | 0,118                        | 22,782  | 0,000 |
| Három aktív kereső  | 0,646                   | 0,019     | 0,283                        | 33,445  | 0,000 |
| Egy aktív kereső  | 0,262                   | 0,009     | 0,227                        | 29,239  | 0,000 |
| Egy nyugdíjas   | 0,212                   | 0,009     | 0,191                        | 23,052  | 0,000 |
| Háztartásfő egyetemet végzett                               | 0,241                   | 0,012     | 0,115                        | 19,803  | 0,000 |
| Háztartásfő főiskolát végzett                               | 0,174                   | 0,011     | 0,096                        | 16,459  | 0,000 |
| Két eltartott   | 0,134                   | 0,009     | 0,077                        | 14,977  | 0,000 |
| Dél-Alföld régió  | -0,043                  | 0,009     | -0,031                       | -4,685  | 0,000 |
| Észak-Magyarország régió                                    | -0,028                  | 0,009     | -0,021                       | -3,086  | 0,002 |
| Egy eltartott   | 0,087                   | 0,007     | 0,059                        | 11,761  | 0,000 |
| Közfoglalkoztatott  | -0,078                  | 0,016     | -0,026                       | -4,893  | 0,000 |
| A háztartásfőnek gimnáziumi érettségije van                 | 0,086                   | 0,007     | 0,073                        | 11,697  | 0,000 |
| Egy rokkantnyugdíjas  | 0,105                   | 0,010     | 0,054                        | 10,371  | 0,000 |
| Férfi a háztartásfő   | 0,051                   | 0,006     | 0,046                        | 8,118   | 0,000 |
| Felsővezető a háztartásfő                                   | 0,135                   | 0,020     | 0,030                        | 6,681   | 0,000 |
| Közép-Magyarország régió                                    | 0,075                   | 0,009     | 0,056                        | 8,107   | 0,000 |
| A háztartásfőnek szakmunkásképzőt végzett                   | 0,037                   | 0,007     | 0,033                        | 5,495   | 0,000 |
| Közép-Dunántúl régió  | 0,060                   | 0,010     | 0,038                        | 6,139   | 0,000 |
| Középvezető a háztartásfő                                   | 0,060                   | 0,013     | 0,022                        | 4,706   | 0,000 |
| A háztartásfő alkalmazott                                   | 0,041                   | 0,009     | 0,028                        | 4,812   | 0,000 |
| Teher a rezsi   | -0,021                  | 0,006     | -0,020                       | -3,349  | 0,001 |
| Közép-Dunántúl régió  | 0,045                   | 0,010     | 0,027                        | 4,440   | 0,000 |
| Észak-Magyarország régió                                    | 0,031                   | 0,010     | 0,020                        | 3,212   | 0,001 |
| Megyeszékhely   | 0,018                   | 0,006     | 0,014                        | 2,971   | 0,003 |
| 36 év alatti háztartásfő                                    | -0,058                  | 0,011     | -0,034                       | -5,177  | 0,000 |
| A háztartásfő 36–60 éves                                    | -0,041                  | 0,009     | -0,039                       | -4,717  | 0,000 |
| A háztartásfő vállalkozás dolgozó tagja                     | 0,031                   | 0,015     | 0,010                        | 2,050   | 0,040 |

## További információk, adatok (linkek):

### A korábbi lakásfelmérésekhez kapcsolódó publikációk

[Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999–2005](#)

[Lakásviszonyok az ezredfordulón](#)

[Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben](#)

[A lakásárak társadalomstatistikai összefüggései](#)

[Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja](#)

[Lakásviszonyok I., II., III., 1999](#)

[Táblázatok](#)

#### *Elérhetőségek:*

[kommunikacio@ksh.hu](mailto:kommunikacio@ksh.hu)

[info@ksh.hu](mailto:info@ksh.hu)

Telefon: (+36-1) 345-6789