

AZ ADATOK ÉRTÉKELÉSE

A lakások és lakóik

Az ország lakásállományának, azaz a lakott és nem lakott lakások összességének, ezen belül a lakott lakások fontosabb adatainak változása és a mikrocenzus által regisztrált állapota – a teljesség igénye nélkül – a következő fontosabb megállapításokkal jellemezhető.

Magyarország lakásainak száma a mikrocenzus időpontjában (2005. április 1-jén) 4 millió 173 ezer volt, 2,7 százalékkal több, mint 2001. február 1-jén (a legutóbbi népszámlálás alkalmával). A lakásállományon belül a lakottak részaránya ugyanezen időszakban 91,6 százalékról 94,4 százalékra nőtt, számuk meghaladja a 3 millió 937 ezret. Ennek legnagyobb része (32 százaléka) a községekben található, 20–20 százalékkal részesednek a megyei jogú városok, illetve a főváros, a fennmaradó 28 százalék pedig a többi városban van.

Külön táblázatokban mutatjuk be a lakott lakások 7 százalékát kitevő bérelt lakásokat, amelyek száma az elmúlt tizenöt évben – az 1990 után felgyorsult és a mára gyakorlatilag befejezettnek tekinthető lakásprivatizáció következményeként – kevesebb mint egyharmadára csökkent, összetételük pedig jelentősen megváltozott. A természetes személytől bérelt lakások száma (129 ezer) 15 év alatt közel négyezerrel nőtt, ám ez – mintavételes adatfelvételtől lévén szó – lényegében változatlanul tekinthető. Jelentősen csökkent viszont az önkormányzatoktól és az egyéb szervezetektől bérelt lakások száma: az önkormányzati tulajdonú lakásoknak egyhatoda (116 ezer), az egyéb szervezetektől bérelteknek egyötöde (27 ezer) maradt meg. A bérelt lakások településtípusok szerinti megoszlása azt mutatja, hogy lakást bérelni városi, azon belül is inkább nagyvárosi jelenség, illetve lehetőség. A lakott lakásokból a béreltek aránya a fővárosban 12, a megyei jogú városokban 11, a többi városban 5, a községekben 3 százalék.

A lakott lakások több mint 200 ezres növekedése és az elmúlt négy évben is megfigyelhető népességfogyás együttesen jelentősen javította az átlagos, lakásonkénti laksűrűségi mutatót, amely így 2,67-ről 2,51-re mérséklődött. Az országos átlagon belül településtípusonként lényeges különbségek adódnak. Az átlagnál kedvezőbb a helyzet a nagyvárosokban: száz lakott lakásra Budapesten 213, a megyei jogú városokban 240 lakó jut. A többi város és a községek területén az értékek magasabbak, ám közöttük kisebb a különbség: a városokban 262, a községekben 272 a mutató értéke.

A bérelt lakások laksűrűsége országos összesítésben 244, ezen belül a községek mutatószáma a legmagasabb (274), majd a többi (nem megyei jogú) városok következnek (269). A megyei jogú városokban 251, a fővárosban 211 lakó jut száz lakott bérlakásra.

A lakásállomány, a lakott lakások, a lakások lakói és a laksűrűség, 1970–2005

Év	Összes lakás		Lakott lakások		Lakások lakói (ezer)	100 lakott	
	száma (ezer)	az előző népszámlálás százalékában	száma (ezer)	az előző népszámlálás százalékában		lakásra	szobára
						jutó lakó	
1970	3 118	113,1	3 034	111,9	9 925	327	199
1980	3 542	113,6	3 417	112,6	10 349	303	151
1990	3 853	108,8	3 688	107,9	10 119	274	115
2001	4 065	105,5	3 724	101,0	9 933	267	103
2005	4 173	102,7	3 937	105,7	9 886	251	95

A laksűrűségi viszonyokról kapott képet finomíthatjuk, ha a szobák számára vetítjük a lakók számát. A lakott lakások 100 szobájára jutó lakók száma is kedvezően változott: a 2001. évi 103-ról 95-re csökkent. Az országos átlagnál alacsonyabb a megyei jogú városok mutatója (94), a fővárosé jóval kedvezőbb (88), a többi városban és a községekben kissé magasabb (96, illetve 97). E mutatószám szerint – látszólag – minden szobának csak legfeljebb

egy lakója van. A laksűrűségi viszonyokról pontosabb képet alkothatunk, ha azt vizsgáljuk, hogy a lakott lakások egy-egy szobájára hány lakó jut. Eszerint 2 millió 830 ezer lakásban (a lakott lakások 72 százalékában) szobánként legfeljebb egy lakó él. 955 ezer (24 százalék) azon lakások száma, ahol egynél több, ám legfeljebb két személy jut egy szobára, a maradék 153 ezer lakásban (4 százalék) pedig szobánként kettőnél több személyt találunk. Az utóbbi két csoport az ún. *EU-norma* szerint zsúfoltnak, illetve túlzásúfoltnak tekinthető.

A hazai gyakorlatban a szobánkénti két személy még elfogadható laksűrűségnek számít. Ennek alapján az egy-szobás lakást 3, a kétszobást 5, a háromszobást 7 lakóval stb. már zsúfoltnak értékelhetjük. A mikrocenzus szerint a lakott lakások 4 százaléka (156 ezer lakás) tartozik ebbe a kategóriába. Ezekben a lakásokban a lakók 8 százaléka, több mint 825 ezer személy él, az átlagos laksűrűség lakásonként 5-nél több, így jogos a feltételezés, hogy ebben a körben sokan elégedetlenek a lakáskörülményeikkel.

A laksűrűségnek ezt megközelítését a bérelt lakások között vizsgálva magasabb arányszámokat találunk: összesítésben 11 százalék (31 ezer lakás) minősül zsúfoltnak. Ezen belül a tulajdonviszonyok szerint is lényeges különbségek tapasztalhatók: az önkormányzati tulajdonúak között 16 százalékot tesznek ki ezek a lakások, ezzel szemben a természetes személyektől, illetve az egyéb szervezetektől bérelt lakások körében csak 8, illetve 9 százalékot.

A lakott lakások nagyságát szobaszám szerint vizsgálva az elmúlt négy évben nagyságrendileg lényeges változás nem történt. Továbbra is a kétszobás lakások aránya a legmagasabb (39,5 százalék), a nagyobb (három- vagy annál többszobás) lakások együttesen viszont már abszolút többséget (50,4 százalékot) képviselnek. A településtípusok szerinti adatok is többnyire az országoshoz közelálló arányokat mutatnak. A települési hierarchiában a fővárostól a községek felé haladva a kisebb (egy- és kétszobás) lakások aránya általában csökken, a nagyobbaké pedig növekszik. A teljesség igénye nélkül néhány, az általánostól eltérő értéket mutató adat: az egyszobás lakások aránya a fővárosban 19,2 százalék, ez az országos értéknek (10,1 százalék) csaknem kétszerese. A kétszobás lakások aránya a megyei jogú városokban 6 százalékponttal múlja felül az országos értéket (39,5 százalék), a községekben közel 5 százalékponttal elmarad attól. A háromszobás és az annál nagyobb lakások aránya Budapesten 6, illetve 5 százalékponttal kisebb az országos értéknél, a községekben viszont mindkét érték jóval magasabb (6, illetve 3 százalékponttal).

A lakott lakások szobaszám és lakószám szerint

Szobaszám	Összesen	1–2	3–4	5–6	7–8	9–X	Lakás lakónépesség nélkül
1	396 286	308 098	51 653	9 175	1 508	292	25 560
2	1 556 415	1 050 044	402 321	59 734	5 848	2 223	36 245
3	1 315 178	622 887	531 185	120 132	14 774	5 087	21 113
4–X	669 379	189 996	324 668	120 414	17 752	5 256	11 293
Összesen	3 937 258	2 171 025	1 309 827	309 455	39 882	12 858	94 211

A bérelt lakások szobaszám szerinti összetétele lényegesen kedvezőtlenebb, mint az összes lakott lakásé. Míg az előbbiek több mint háromnegyede, addig az utóbbiaknak csupán nem egészen fele egy- vagy kétszobás. Ezen belül is kiugró a különbség az egyszobások összehasonlításában: a bérlemények között arányuk háromszoros az ország egészéhez képest (30, illetve 10 százalék). A nagyobb szobaszámú lakásoknál fordított a helyzet: a háromszobások országos 33, a négyszobások vagy nagyobbak 17 százalékaival szemben a bérelt lakások között ezek az értékek csak 18, illetve 4 százalék.

A lakott lakások nagyságának a szobaszámnál egzaktabb ismerve a lakás-alapterület, amelynek országos átlagértéke 78 m². Ez a mutatószám 2001 óta 3 m²-rel növekedett, ami nem jelentős mértékű fejlődés, ám értékelésénél azt is vegyük figyelembe, hogy ez a változás pontosan megegyezik az 1990–2001 közötti időszakban regisztrált változás mértékével. Talán nem tévedünk, ha ezt a lakásépítés céljainak megváltozásával magyarázzuk, miszerint a mennyiségi igények helyett ma már a minőségi igények kiszolgálása került előtérbe, ami a lakás-alapterület megnövekedésében is megmutatkozik. A lakott lakások alapterület szerinti kategorizálásában 2001-ben még az átlagot magába foglaló nagyságcsoport (60–79 m²) volt a legnagyobb (23 százalék), a mikrocenzusi adatok szerint azonban már a 100 m²-nél nagyobb lakások aránya a legmagasabb (25 százalék, 980 ezernél több lakás). A lakott laká-

sok alapterülete szerint a fővárosban és a megyei jogú városokban a 60 m²-nél kisebbek részaránya a legmagasabb (56, illetve 50 százalék), a többi városban és a községekben pedig a 60–99 m² közöttieké (45, illetve 50 százalék). A 100 m²-nél nagyobb lakások arányszáma a települések nagyságával ellentétesen növekszik, a budapesti 11 százalékról egészen a községek 37 százalékáig.

A bérelt lakások átlagos alapterülete 54 m², ez 24 m²-rel kevesebb a lakott lakások összességére érvényes mutatószámánál. Ez igen jelentős különbség, ugyanis ez az érték két minimális alapterületű lakoszobának felel meg. Az átlagos alapterület a lakás tulajdonosa szerint is lényeges különbségeket mutat: a legalacsonyabb érték az önkormányzati bérlakásokat jellemzi (50 m²), a természetes személyektől bérelteké 56 m², az egyéb szervezetek tulajdonában lévők pedig átlagosan 68 m² nagyságúak. Még ennél is nagyobbak az eltérések településtípusok szerint, ahol a főváros és a községek képviselik a szélső értékeket: az előbbié a legkisebb (48 m²), az utóbbiaké a legnagyobb (72 m²). A megyeszékhelyek, a többi megyei jogú város és az egyéb városok lakásainak átlagos alapterülete is a településnagysággal ellentétesen növekszik, adataik sorrendben 52, 56, illetve 57 m².

A lakott lakások felszereltsége, közművekkel való ellátottsága az elmúlt négy évben is tovább javult, ám az 1990–2001 közötti időszakban elért magas, a közcsatorna és a hálózati gáz kivételével 90 százalék körüli értékekről nyilvánvalóan csak lassuló ütemben lehet továbblépni. Nagyobb fejlődésről csupán a közcsatornával és a hálózati gázzal való ellátottság esetében adhatunk számot: az előbbi 10, az utóbbi 5,5 százalékponttal nőtt 2001 óta. A közcsatorna-fejlesztés a vízellátásos WC-vel ellátott lakások számában is megmutatkozik, utóbbiak aránya négy év alatt 4 százalékponttal lett magasabb. A lakott lakások többségében (57,7 százalékában) központos fűtési rendszer működik, ez 3 százalékpontos fejlődés 2001–2005 között. A bérelt lakások felszereltségi arányszámái lényegében azonosak a lakott lakásokra érvényes mutatókkal, általában mindössze 1–2 százalékpontnyi eltérés tapasztalható, mégpedig a lakott lakások javára.

A komfortosság – a felszereltséget és a fűtést ötvöző minőségi mutató – is mérsékelt javulást mutat. Az adatok azt mutatják, hogy a jobb minőségű, magasabb komfortfokozatú lakások irányába történt a változás. Az összkomfortos lakások részesedése 2001–2005 között 4 százalékkal nőtt, a komfortos kategória is bővült, a változás azonban 1 százalékon belül maradt. Az alacsonyabb komfortfokozatú lakások arányai visszaesést mutatnak, közülük a komfort nélküliek hányada esett vissza a legjobban: 3 százalékkal. A bérelt lakások komfortossági szintje összességében elmarad a lakott lakásokétól. A bérelt lakások között az összkomfortos kategória 7 százalékkal alacsonyabb, a többi fokozat arányszámai viszont magasabbak: a komfortos lakások 3, a továbbiak 0,5 és 1,8 százalék közti értékekkel bírnak.

A lakott lakások komfortossága, 1990–2005

Év	Százalék					
	Összesen	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükség- és egyéb lakás
1990	3 687 996	39,7	30,6	7,6	18,6	3,6
2001	3 723 509	51,6	30,2	5,0	9,5	3,7
2005	3 937 258	55,6	31,1	4,2	6,5	2,5

A lakott lakásokat legnagyobb arányban, 29 százalékban két személy lakja. Az egy személy által lakott lakások száma is hasonló nagyságrendű, arányuk 26 százalék. A három személyt befogadó lakások aránya 18 százalék, négy lakó a lakott lakások 15 százalékában él. A lakók száma szerinti további csoportok együttesen sem érik el a 10 százalékot. A bérelt lakások között is hasonló megoszlásokat találunk, ám az egy, két és három lakó által lakott lakások aránya rendre másfél százalékkal magasabb. Az ezeknél népesebb bérelt lakások arányai csak közelítik, de nem érik el a lakott lakásokra jellemző értékeket.

A lakók korösszetétele szerinti táblázatok azt mutatják, hogy a bérelt lakások lakóinak korösszetétele jelentősen eltér az összes lakott lakásétól. Az első szembetűnő nagy különbség a csak fiatalok által lakott lakásokhoz kapcsolódik: ezek száma országosan nem jelentős (6 százalék), a bérelt lakásoknak azonban 26 százalékát teszi ki. A csak középkorúak által lakott lakások adatai között nincs jelentős különbség, a csak időskorúak által lakott lakások között azonban a fiataloknál említett helyzet fordítottja figyelhető meg: az ilyen lakások aránya az ösz-

szes lakáson belül 25, a bérlakások között 11 százalék. A kétgenerációs (közép- és fiatalkorú lakókkal) lakott lakások aránya a bérelt lakások között 2 százalékponttal magasabb, a további kategóriák (fiatal- és időskorúak, közép- és időskorúak, valamint a fiatal- közép- és időskorúak) 7 százaléknyi együttes aránya azonban a lakott lakások megfelelő arányának (16 százalék) a felét sem éri el.

A lakók száma és korösszetétele egymással kombinálva adatokkal szolgál annak a társadalmi problémának a bemutatásához, amely szerint az időskorúak egyre inkább elmagányosodnak. A lakott lakások 25 százalékában csak időskorúak élnek, és e lakások közel kétharmadában (63 százalékában) egyedül él az időskorú lakó. Ugyanezek az arányok 1980-ban még csak 16, illetve 35 százalékot tettek ki, a legutóbbi népszámlálás alkalmával viszont már 24, illetve 42 százalékon álltak. A bérelt lakások 11 százalékát jellemzi, hogy csak időskorúak élnek bennük, és ennek 80 százalékában egyedül él az időskorú lakó.

A lakásokban lakó háztartások és családok száma szerint nem tapasztalható lényeges, a számarányokban is határozottan megnyilvánuló különbség a lakott lakások, illetve a kötetünkben megkülönböztetett figyelemmel kezelt bérelt lakások között. Mindkét esetben az *egy háztartásban egy család* kategória adja a megfigyelt sokaság közel kétharmadát (63 százalék a lakott lakások, illetve 59 százalék a béreltek között), majd az *egy háztartás nem családháztartással* jelzésű csoportot kell megemlíteni (29, illetve 31 százalék). A további kategóriák (a két vagy több háztartással lakott lakások) az említettek mellett nem jelentősek, arányuk a lakott lakások között 3,4, a bérelt lakások körében pedig 6,9 százalék.

A lakásban élők társadalmi-demográfiai jellemzői

Kötetünk bevezetőjében említettük, hogy a lakás témát egy új megközelítésben, a lakásokban lakók társadalmi-demográfiai ismérvei szerint is bemutatjuk. Ezek az adatok kissé eltérnek a kötet többi lakásadatától, amelynek okairól a következő módszertani tájékoztatást ajánljuk a Tisztelt Olvasó figyelmébe.

Az egy-egy lakásban lakók társadalmi és demográfiai szempontok szerinti kombinációs csoportosítása a lehetséges esetek nagy száma miatt nem volt alkalmazható. Úgy gondoltuk azonban, hogy az egy lakásban lakók közül lehetséges egy jellemző, vagy meghatározó szerepű személy kiválasztása, és ennek a személynek a társadalmi-demográfiai jellemzői már összekapcsolhatók a lakásismérvekkel. Ez a személy a háztartás-statisztikából ismert háztartásfő. A háztartásfőt választottuk ki tehát, és a háztartásfő adatait kapcsoltuk össze a lakás adataival, és ennek alapján állítottuk össze ezeket a társadalmi-demográfiai tartalmú táblázatokat.

Ezekben a táblázatokban (2.1.17–2.1.24 és 2.3.14–2.3.21 számú táblák) a lakott lakások száma kevesebb, mint a kötet többi részében. Ennek oka egyrészt az, hogy a lakások 2,4 százaléka (94 211 lakás) lakott ugyan, de lakóik nem tartoznak a lakónépességbe, így adataikat sem dolgoztuk fel. A lakások egy elhanyagolható részében (1373 lakásban) közösségi (intézeti jellegű) elhelyezéssel laktak lakóik, ahol nincs háztartásfő. Ennek hiányában e lakások adatai sem kapcsolhatók össze az említett társadalmi-demográfiai adatokkal, így ezek a lakások sem szerepelnek az ilyen tartalmú táblázatokban. Hasonlóképpen kevesebb a bérelt lakások között száma a 2.4.7–2.4.15 számú táblázatokban, amelyek szintén társadalmi-demográfiai jellegű adatokat tartalmaznak.

Az adatok megbízhatóságával kapcsolatban tájékoztatásul közöljük, hogy az ezekben a táblázatokban közölt lakások 96,5 százalékában csak egy háztartás van, és mindössze 3,5 százalék a két vagy több háztartást magába foglaló lakások aránya. Ez 134 126 lakást jelent, ezekből az első háztartás háztartásfőjének adatait használtuk fel az összekapcsoláshoz. A háztartások sorszámozása a számlálóbiztosok feladata volt, a sorrendiségre vonatkozó utasítást azonban nem kaptak, az azonos lakásban lakó háztartások adatainak felvétele tetszőleges volt. A háztartások sorrendjét a feldolgozás során sem vizsgáltuk, így előfordulhat, hogy nem a meghatározó szerepű háztartás háztartásfőjének adatai kerültek be az adatközlésbe. Összefoglalva: a közölt társadalmi-demográfiai jellegű adatok 3,5 százalékában az előzőekben leírtak alapján alacsonyabb megbízhatósággal kell számolni az adatok értékelése során.

Ezekben a táblázatokban a társadalmi-demográfiai ismérvek a fejrovtban kaptak helyet, az oldalrovt minden táblázatban azonos, amelyek a legfontosabb lakásismérvekkel általános képet biztosítanak az olvasó részére a lakásokról. A táblázatok adatainak teljes körű kiértékelése meghaladja e rövid szöveges összefoglaló kereteit, de néhány önkényesen kiragadott adat bemutatásával tájékoztatást adunk az ezekben a táblázatokban található információkról és használhatóságukról.

A lakott lakások között abszolút többségben (50,8 százalék) vannak azok, ahol házas családi állapotú férfi a háztartásfő. A nőtlen, özvegy és elvált családi állapotú férfi háztartásfőkkel jellemezhető lakások aránya összesen 19,4 százalék. Ebből látható, hogy a női háztartásfők jóval ritkábban fordulnak elő, közülük is csak az özvegyek aránya érdemleges, ami a lakások 15,9 százalékát teszi ki. Egy lakásismérv ugyanebből a táblázatból: az átlagos alapterü-

let legmagasabb értéke szintén a házas férfiakkhoz kapcsolódik (88 m²), a legalacsonyabb (57 m²) a hajadon nőkhöz.

A háztartásfő legmagasabb befejezett iskolai végzettsége és a lakás szobaszám szerinti nagysága között a következő összefüggést figyelhetjük meg: az iskolai végzettség emelkedésével egyre alacsonyabb az egyszobás lakások aránya, a négy- vagy annál többszobásoké viszont egyre magasabb. Az előbbiek aránya 16,4 százalékról 6,8 százalékra csökken, az utóbbiaké 5,2-ről 30 százalékra emelkedik. (Ez a két adatpár az általános iskola 8. évfolyamánál alacsonyabb végzettségű, illetve egyetemi, főiskolai végzettségű háztartásfők lakásaira vonatkozik.)

A háztartásfő gazdasági aktivitása szerint a lakások többségében (50,4 százalékában) foglalkoztatott a háztartásfő, és ezekben a lakásokban él a lakók 59,3 százaléka.

A társadalmi-demográfiai ismérvekkel kombinált lakásadatokból számított megoszlási viszonyszámok a bemutatott néhány példa szerint nem mutatnak lényeges különbséget a hagyományos kombinációjú lakásadatokhoz képest. Célunk csupán annyi, hogy az olyan nem fizikai jellegű, ám hagyományos ismérvek mellett – mint a lakásban lakók háztartási-családi kapcsolatai vagy korösszetétele – újabb személyi ismérvekkel kombinálva mutassuk be a lakásokat.

A háztartások lakáskörülményei

Magyarországon 2005. április 1-jén a 3 millió 997 ezer magánháztartás 3 millió 937 ezer lakásban élt. Száz lakásra tehát 102 háztartás jutott, a 2001. évi népszámlálás adatai szerint ez az érték ennél magasabb, 104 volt, alig kevesebb a bő egy évtizeddel korábbanál megfigyelnél. A javulás az 1990-es évtizedben megélnéül lakásépítéssel magyarázható: míg a háztartások száma 2001 óta 3–4 százalékkal emelkedett, addig a lakott lakásoké közel 6 százalékkal nőtt. Míg az 1980-as évek elején a háztartások száma 303 ezerrel, 2001-ben 139 ezerrel haladta meg a lakásokét, addig 2005-re az eltérés 65 ezerre csökkent. A lakás fogalmi követelményeinek meg nem felelő ún. lakott egyéb lakóegységben élő háztartások száma nem éri el az 5 ezret. A legutóbbi népszámláláskor kimutatott növekedés megtorpanni látszik: ha szerény mértékben is, de csökkent az ilyen nehéz körülmények között élő háztartások száma.

A lakott lakások és a háztartások számának alakulása, 1980–2005

Év	Lakott lakások	Háztartások	Lakott lakások	Háztartások	100 lakott lakásra jutó háztartások száma	Időszak (év)	Lakott lakások	Háztartások	Háztartások számának eltérése a lakott lakásokétól
	száma (ezer)		az 1980. évi népszámlálás százalékában				számának változása	ezer	
1980	3 417	3 719	100,0	100,0	109	–	303
1990	3 688	3 890	107,9	104,6	105	1980–1989	271	170	202
2001	3 724	3 863	109,0	103,9	104	1990–2001	36	- 27	139
2005	3 937	4 002	115,2	107,6	102	2001–2005	214	139	65

2005-re a múlt század utolsó évtizedének lakásprivatizációs folyamata lezárult: a bérlőből ebben az időszakban tulajdonossá¹ lett háztartások már nem növelték számottevően a tulajdonosi hányadot. Az évtized közepén a háztartások megoszlása a lakáshasználat jogcíme szerint alig tért el a 2001-ben megfigyelttől. 1980-ban a háztartásoknak csak a 69 százaléka volt tulajdonosa a lakásának, tíz évvel később már 74 százalékuk tartozott a tulajdonosi körbe, azaz az önkormányzati (akkor még tanácsi) tulajdonú bérlakások magánosítása már az 1990. évi népszámlálás eredményeiben éreztette a hatását. 2001-re a tulajdonosi jogcímen lakó háztartások részesedése 91 százalékosra ugrott. Ez az arány állandósulni látszik, hiszen az évtized közepén e tekintetben már csak alig számottevő emelkedés volt megfigyelhető. 2005-ben a tulajdonosi jogcímen lakó háztartások aránya közel 92 százalék

¹ A továbbiakban a tulajdonosként vagy annak rokonaként lakó háztartásokat egységesen tulajdonosi, a főbérlőként (társbérlőként) vagy annak rokonaként lakó háztartásokat pedig egységesen bérleti jogcímen lakónak nevezzük.

volt, miközben a háztartásoknak csupán 7 százaléka lakott bérlőként, az al- és ágybérleti, valamint az egyéb jogcímen lakó háztartások aránya pedig együttesen is csupán 1 százalékot tett ki.

A különböző összetételű háztartások közül az átlagosnál magasabb (96 százalék) a lakásukat tulajdonosként használók aránya a házasságon alapuló családból álló egycsaládos háztartások körében, különösen akkor, ha felmenő rokon is él a háztartásban (98 százalék). A két vagy több családból álló háztartások esetében is kiemelkedő, 96–97 százalékos a tulajdonosi részesedés. Alacsonyabb tulajdonosi arány és a lakásbérlet magasabb gyakorisága jellemzi viszont az egyszemélyes háztartásokat, minden tizedik egyedül élő bérlője a lakásának. Magas a bérlők aránya az olyan egycsaládos háztartások körében is, ahol egyedülálló szülő neveli gyermekét (9 százalék). A lakásbérlet az élettársi kapcsolatban élők körében a leggyakoribb: az egycsaládos háztartások közül ott, ahol a család élettársi kapcsolaton alapul, 18 százalék a bérlői részesedés.

A háztartástagok számának emelkedésével nő a tulajdonosként lakó háztartások aránya: a legmagasabb (94 százalék) a tulajdonosi hányad a négyfős háztartások esetében, az ennél népesebbeknél a lakásukat tulajdonosként lakók aránya a háztartástagok számának növekedésével fokozatosan csökken. A bérlők körében hasonló, ám ellentétes irányú folyamat figyelhető meg, természetesen lényegesen alacsonyabb, 5–8 százalékos részesedéssel.

A háztartások a lakáshasználati jogcím szerint, 1980–2005

Százalék

Év	Összesen	Tulajdonos vagy rokona	Főbérlő vagy rokona	Al- és ágybérleti	Egyéb
1980	100,0	68,6	27,5	3,4	0,4
1990	100,0	73,6	23,5	1,8	1,1
2001	100,0	91,1	7,5	0,5	0,9
2005	100,0	91,6	7,4	0,3	0,7

Továbbra is a fővárosban a legmagasabb a bérlők aránya, 12 százalékos részesedésük azonban csupán kevesebb mint egynegyede az 1990-es évek elején megfigyeltnek. A megyei jogú városokban a háztartások lakáshasználati jogcím szerinti megoszlása alig tér el a fővárositól, a kisebb városokban azonban már csak minden huszadik, a községekben pedig minden harmincadik háztartás bérlője a lakásának.

A háromgenerációs,² valamint a kétgenerációs, közép- és időskorú személyek alkotta háztartásokban a legmagasabb a tulajdonosi arány (97 százalék). Kevéssel elmarad ettől, ám még átlag feletti (92 százalék) a fiatal- és középkorúakból álló, jellemzően gyermekes családokat jelentő háztartások tulajdonosi hányada. A lakásbérleti jogcím a csak fiatalokból álló háztartások körében a leggyakoribb, közel egyharmaduk bérlő a lakását. A tulajdonosi jogcímen lakó háztartások közül a csak időskorúakból állók aránya az elmúlt évtizedekben folyamatos növekedést mutat: 2005-ben közülük került ki a tulajdonosok 27 százaléka, miközben egyre inkább visszaszorulnak e körből a csak fiatalokból álló háztartások, 2005-ben a tulajdonosként élő háztartások között mindössze 5 százalék a csak fiatalokból álló aránya.

A lakáskörülményeket a háztartások gazdasági aktivitási összetételén keresztül vizsgálva látható, hogy az 1990-es évek gazdasági változásai és a népesség öregedése együttesen jelentős változásokat hoztak a tulajdonosi szerkezetben. A két folyamat hatására komoly mértékben visszaesett a több foglalkoztatottal rendelkező háztartások aránya, miközben a privatizáció eredményeképpen ezzel egyidejűleg kiterjedt a lakástulajdonosok köre. Hagyományosan a több foglalkoztatottal rendelkező háztartások körében magasabb a tulajdonosként lakók aránya: 2001-ben, a háztartások tömeges tulajdonossá válását követően az egy foglalkoztatottal rendelkező háztartások esetében 88 százalékos tulajdonosi arány volt megfigyelhető, azokban a háztartásokban pedig, ahol két, illetve három vagy annál több foglalkoztatott élt, a tulajdonosok hányada 93, illetve 96 százalékot tett ki, és a munkanélküliek háztartásai esetében is magas, 86 százalékos volt a tulajdonosi arány. Ez a szerkezet az elmúlt négy évben rögzült. 2005-ben a foglalkoztatottal rendelkező háztartások körében 91 százalékos volt a tulajdonosként élők aránya, és a csoport több mint felét képező, egy foglalkoztatottal rendelkező háztartások esetében is 89 százalék volt a hányaduk. A háztartások egyharmadában csak inaktív keresők, főleg nyugdíjasok élnek, közöttük még magasabb,

² Fiatal-, közép- és időskorú tagja is van a háztartásnak.

95 százalékos a tulajdonosok részesedése. A munkanélküliek háztartásai körében az elmúlt években valamelyest tovább emelkedett (88 százalék) a tulajdonosként élők részesedése, miközben közülük minden tizedik bérlő a lakását. A lakásbérlet az eltartott fiatalokból álló háztartásokra a legjellemzőbb (38 százalék), közülük minden huszadik albérletben él.

A háztartások lakáskörülményeinek fontos paramétere a lakásnak a szobák számával mért nagysága. Az elmúlt évtizedekben a lakások átlagos szobaszáma folyamatosan emelkedett, ennek eredményeképpen a háromszobás vagy annál nagyobb lakásban élő háztartások aránya az egy- és kétszobás lakásban élők terhére tovább emelkedett. 2005-re az egyszobás lakásban lakó háztartások aránya 10 százalék alá csökkent, és ugyan továbbra is a kétszobás lakás a leggyakoribb, az ilyen lakásban élő háztartások aránya azonban már kevéssel elmaradt a 40 százaléktól. A háromszobás lakásban élők hányada viszont egyharmad fölé emelkedett, a háztartások 18 százaléka pedig ennél is nagyobb lakásban élt.

A változás az eltérő összetételű háztartáscsoportok mindegyikében megfigyelhető. A családháztartások közül a szobaszám tekintetében is jó helyzetben vannak a több családból állók, valamint az egy házaspáros család alkotta háztartások, különösen akkor, ha felmenő rokkal együtt élnek. Ez utóbbi csoportnak 40 százaléka négy- vagy többszobás lakásban él. Az átlagosnál magasabb az egy- és a kétszobás lakásban élők aránya az olyan egycsaládos háztartások körében, ahol egyedülálló szülő nevel egy vagy több gyermeket (8, illetve 41 százalék). Különösen magas az egyszobás lakásban élők hányada az élettársak háztartásaiban (14 százalék). Az egyedül élők körében 19 százalékos az egyszobás lakásban élők aránya, minden második közülük kétszobás lakásban lakik, és közel egyharmaduk lakása legalább háromszobás.

A háztartások korösszetétel és a lakás szobaszáma szerint

Korösszetétel	Összesen	Százalék			
		1	2	3	4-X
		szobás lakásban lakó háztartások			
Csak fiatalkorú	100,0	16,2	48,9	25,4	9,5
Csak középkorú	100,0	14,7	42,5	29,6	13,1
Csak időskorú	100,0	13,0	49,8	28,5	8,6
Fiatal- és középkorú	100,0	4,7	29,7	38,9	26,7
Fiatal- és időskorú	100,0	5,4	41,6	37,6	15,5
Közép- és időskorú	100,0	5,8	39,3	38,4	16,4
Fiatal-, közép-, és időskorú	100,0	1,7	21,7	41,7	34,8
Összesen	100,0	9,4	39,2	33,7	17,8

A háztartások 92 százalékának lakásában található fürdőkáddal, zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba. Miközben a több család alkotta háztartások jellemzően nagyobb lakásokban élnek, lakásaik fürdőszobával való ellátottsága átlagos. A legmagasabb a fürdőszobás lakásban lakók hányada az egy házaspáros család alkotta háztartások körében (96 százalék), az egyszülős családok esetében ez az érték az átlaghoz közeli, az élettársi kapcsolatban élők, valamint az egyedülálló háztartásaiban azonban arányuk (90, illetve 88 százalék) elmarad az átlagtól.

A homogén korösszetételű, gyakran egyszemélyes háztartások viszonylag magas arányban laknak kis szobaszámú, egy- vagy kétszobás lakásban. Továbbra is a csak fiatalokból álló háztartások körében a legmagasabb az egyszobás lakásban lakók aránya (16 százalék). Kétszobás lakásban él az idősek háztartásainak fele, és alig marad el ettől a fiatalok háztartásainak részesedése. A többgenerációs háztartásoknál ennek az ellenkezője érvényesül, ezek a jellemzően nagyobb tagszámú háztartások nagyobb lakásokban is laknak. A háromgenerációs háztartások háromnegyede legalább háromszobás lakásban él, ezen belül több mint egyharmaduk lakása négyszobás vagy annál nagyobb.

A háztartásoknak a lakás szobaszáma szerinti megoszlásában jelentős különbségek figyelhetők meg a különböző településtípusokban, ám mindenhol érvényesül a nagyobb lakásban élő háztartások arányának folyamatos, enyhe növekedése. Az egyszobás lakásban lakók hányada hagyományosan a fővárosban a legmagasabb: 2005-ben a háztartások 18 százaléka tartozott ebbe a csoportba, miközben arányuk a megyei jogú városokban alig 10 százalé-

kot tett ki. A településtípus-kategóriák között a kisebb népességűek felé haladva növekszik a nagyobb lakásban lakó háztartások aránya. A megyei jogú városokban az egyszobás lakásban élők hányada a fővárosban megfigyeltnek csak a fele, az országos átlagot meghaladó viszont a kétszobás lakást használók részesedése (46 százalék), miközben a három- vagy annál többszobás lakásban élők aránya némileg elmarad az országos adatoktól. A többi városban a megoszlás az országos átlagot tükrözi, a községekre viszont általában a nagyobb szobaszámú lakások jellemzők, a háztartások 39 százaléka háromszobás, további egyötöde ennél nagyobb lakásban él.

A lakáskörülmények javulása a lakások egyre magasabb szintű felszereltségében is tükröződik. Az 1980-as években bekövetkezett rohamos fejlődést követően 1990-ben a háztartások közel 80 százaléka élt hálózati vízzel ellátott lakásban, az ezredfordulóra arányuk 90 százalékra emelkedett. Az elmúlt négy év mérsékelt növekedését követően 2005-ben elmondható, hogy a háztartások túlnyomó többsége, 93 százaléka hálózati vízvezetékekkel ellátott lakásban él, és további 2 százalék a házi vízvezeték használók aránya. A háztartások 5 százaléka, közel 200 ezer háztartás azonban továbbra sem jut a lakásában vezetékes vízhez.

A fővárosban a háztartások szinte teljes körűen hálózati vízzel ellátott lakásban élnek. Magas (97 százalék) ez az arány a megyei jogú városokban is, a többi településen azonban – a kétségtelen fejlődés ellenére – a vezetékes vízzel való ellátottság nem tekinthető általánosnak: a kisebb városokban a háztartások 93, a községekben 86 százaléka él hálózati vízvezetékekkel ellátott lakásban.

Vízvezetékekkel, zömében hálózati vízvezetékekkel ellátott lakásban lakik a házaspárból álló egycsaládos háztartások 97 százaléka (a hálózati vízvezeték használók aránya 96 százalék). Nem sokkal maradnak el ettől az arányszámok (95, illetve 93 százalék) az egyszülős családok háztartásaiban (95, illetve 93 százalék), míg a legalacsonyabb az ellátottság az élettársi kapcsolatban élők és az egyedülállók körében (egyenként 92, illetve 90 százalék).

A szennyvízelvezetés vonatkozásában az előbbieknél határozottabb fejlődés mutatkozik. 1990-ben a háztartások 44 százaléka lakott közcsatornával, további 41 százaléka házi csatornával ellátott lakásban. 2001-re a csatornahálózatba bekötött lakásban élők aránya 56, a szennyvizet házi csatornával elvezetők hányada 36 százalékra változott. 2005-ben a háztartásoknak ennél több, 67 százaléka él közcsatornával ellátott lakásban, a házi csatornát használók pedig 27 százalékra csökkent.

A köz- és házi csatornával való ellátottság településtípusonként eltérő arányokat mutat. A teljes mértékben csatornázottnak tekinthető fővárosban a közcsatornával rendelkező lakásban élők 94 százalékos hányadát 6 százalékos házi csatorna-használat egészíti ki, a vidéki városokban ez az arány 75, illetve 21 százalék, a községekben viszont csak a háztartások 37 százaléka lakik közcsatornával ellátott lakásban, a házi csatornát használók aránya 51 százalék.

A csatornázottság és a vízőblítéses WC-vel való ellátottság között szoros az összefüggés. 1990-ben a 85 százalékos csatornázottsághoz a vízőblítéses WC-vel rendelkező háztartások 76 százalékos részesedése társult, 2001-re a csatornázottság 7 százalékpontos növekedését a vízőblítéses WC-t használó háztartások arányának 11 százalékpontos emelkedése kísérte. 2005-re folytatódott a vízőblítéses WC-vel rendelkező lakásban élő háztartások felzárkózása, ekkor a háztartások 94 százaléka élt csatornázott lakásban, és 91 százaléka rendelkezett vízőblítéses WC-vel.

A gázhasználatban folytatódott a vezetékes gáz terjedése, miközben a palackosgáz-használat fokozatosan visszaszorult. 2005-ben a háztartások 76 százaléka élt gázhálózatba bekötött lakásban. Arányuk a fővárosban 91, a megyei jogú városokban 83, a többi városban 73 százalék, a községekben élő háztartásoknak viszont csak 63 százaléka lakik hálózati gázzal ellátott lakásban. A településtípusok között megfigyelhető jelentős eltéréseket a kisebb városokban és a községekben továbbra is számottevő palackosgáz-használat magyarázza.

A háztartások lakáskörülményeinek integrált mutatója a lakás komfortfokozata. 1990-ben a háztartások 40 százaléka, 2001-ben több mint fele (52 százalék) lakott összkomfortos lakásban. Ez az arány 2005-re 56 százalékra emelkedett. A komfortos lakásban élők hányada az elmúlt 15 évben alig változott (31 százalék). Egyenlőre csökkent viszont a félkomfortos, a komfort nélküli, valamint a lakás fogalmának csak statisztikai értelemben megfelelő szűk- és egyéb lakásban lakó háztartások aránya (4, 6, illetve 2 százalék).

A komfortosság integrált mutató jellegéből adódóan a háztartásoknak a lakás komfortossága szerinti vizsgálatok ugyanazok a tendenciák érvényesülnek, mint a felszereltség, a fűtés módja és a fürdőszobával való ellátottság elemzésekor. A legjobb helyzetben a házaspár alkotta egycsaládos háztartások vannak, az ő lakáskörülményük

átlagon felüli: körükben az összkomfortos lakásban élők aránya 65, a komfortos lakásban lakóké 27 százalék. A több család alkotta háztartások adatai e tekintetben is az egyedül lakó házaspáros családok viszonyaihoz közelítenek: 61 százalékuk összkomfortos, 27 százalékuk komfortos lakásban lakik. Az egyszülős családok háztartásai a komfortosság szempontjából átlagosnak tekinthetők, az élettársi kapcsolatban élők körében az összkomfortos lakásban élők aránya pedig alig haladja meg az 50 százalékot. Az egyedülálló kedvezőtlen lakáskörülményeit a komfortossági adatok is tükrözik: mindössze 45 százalékuk lakása összkomfortos, egytizedük lakik komfort nélküli, további 3 százalékuk pedig szükség- vagy egyéb lakásban.

A háztartások háztartás-összetétel és a lakás komfortossága szerint

Százalék

Komfortosság	Összesen	Család-háztartás összesen	Egy családból álló háztartás			Két vagy több családból álló háztartás	Nem családháztartás	
			együtt	házaspár és élettársi kapcsolat	egy szülő gyermekkel		összesen	ebből: egyszemélyes
Összkomfortos	56,4	61,5	61,5	62,8	54,9	60,9	45,3	45,1
Komfortos	30,8	28,2	28,3	27,9	30,6	26,9	36,4	36,7
Félkomfortos	4,2	3,5	3,5	3,3	4,6	3,1	5,7	5,6
Komfort nélküli	6,4	4,7	4,6	4,1	7,2	7,1	10,0	10,0
Szükség- és egyéb lakás	2,2	2,0	2,0	1,9	2,7	2,0	2,6	2,6
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A fővárosi háztartások 66 százaléka összkomfortos, 28 százaléka komfortos lakásban él, és csak 6 százalékuk lakása ennél alacsonyabb komfortfokozatú. A vidéki városokban ennél valamelyest kedvezőlenebb a helyzet, minden tizedik háztartás félkomfortos vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakásban lakik. Az összkomfortos lakásban élők aránya 60 százalék, ezt a viszonylag magas hányadot a múlt század hetvenes-nyolcvanas éveiben épített – főleg lakótelepi, panel falazatú – lakások nagy száma okozza. A községekben mutatkozik a legnagyobb különbség a különböző háztartástípusok komfortossági viszonyaiban. Míg az egy házaspáros családból álló háztartások és a hasonlóan jó körülmények között lakó, több család alkotta háztartások többsége (86 százalék) összkomfortos vagy komfortos lakásban él, addig az egyedülálló közel egynegyedének komfort nélküli a lakása.

A régiók viszonylatában elmondható, hogy a nyugati és a középső országrész háztartásai komfortosabb lakásokban élnek, mint az ország más tájain élők: az észak-dunántúli, a közép-magyarországi és a nyugat-dunántúli régióban a legmagasabb, 60–61 százalékos, Észak-Magyarországon és a két alföldi régióban 50 százalékos vagy az alatti az összkomfortos lakásban élő háztartások aránya. Ez utóbbi régiókban a komfort nélküli lakásban lakók hányada 10 százalék körüli.