

2. A MAGYARORSZÁGI LAKÁSÁLLOMÁNY HELYZETE, VÁRHATÓ HATÁSA AZ ÉPÍTŐIPARRA

Jelen fejezetben a magyarországi lakásállomány és lakáshelyzet alakulásának részletes feltárásával próbáljuk meg felvázolni az elkövetkezendő években várható építőipari beruházásokat. Ennek során egy rövid, a települések infrastrukturális ellátottságának helyzetképét feltáró bevezetőt követően, számos diagramm és térkép segítségével részletesen bemutatásra kerül a hazai lakásállomány kor szerinti összetétele, mely alapján – az öreg lakások magas arányából következően – jogosan feltételezhető a lakásépítések, illetve felújítások dinamizmusának fennmaradása. Ezt a lakásépítések változása, különös tekintettel az elmúlt néhány évben kiadott új építési engedélyek számának alakulása vetíti előre. Bemutatásra kerül az elmúlt öt év során megfigyelhető lakásépítési bumm az építkezéseket finanszírozó beruházók, valamint az épített lakások típusai szerint, valamint ugyancsak a vizsgálat tárgyát képezi a városi önkormányzatok bérlakás állományának változása, illetve annak fenntartására, korszerűsítésére fordított erőfeszítések nagysága. A tanulmány megkísérli az építőiparra szintén nagy hatással lévő települési infrastrukturális jellemzők feltárását is, különös tekintettel a belterületi utakra, a csatornázottság fokára, valamint a gázhálózat kiépítettségére, hiszen e területeken az uniós csatlakozással jelentős beruházások realizálására van kilátás.

2.1. Területi különbségek a települések épített infrastruktúrájának változásában

Magyarországon a települési infrastruktúra teljes kiépítettsége sokáig csak a városokra korlátozódott. Az utóbbi tíz évben kezdődött el a vidéki térségek felzárkózása. A vidéki térségek fejlődése ellenére a lakosság jelentős része – a fejlett országokban megfigyelhető tendenciának megfelelően – a városokban koncentrálódik. Az *2.1. táblázatban* a tanulmány témájának megfelelően a településszerkezet legfontosabb elemeit emeltük ki.

Az ezredfordulón Magyarországon a népesség 63%-a, a lakások 65%-a a települések 7%-ában – a városokban – koncentrálódik. A főváros kivételével a „legvárosiasabb” megyék az alföldi és a volt nehézipari jellegű megyék. Ennek okai a török és a szocialista időkben történt társadalmi-gazdasági folyamatokban keresendők. A 150 éves török időszakban az apró településekből a lakosság a lélekszámánál fogva adózni tudó nagyobb településekbe menekült. Az adót megfizető (adó – khász; ún. khász városok) települések (Kecskemét, Szeged, Jászberény, Hatvan, Szolnok stb.)

óriásfalvakká duzzadtak, majd a dualizmus korszakában a vasút hatására az Alföld fő területi szervezőivé váltak. A szocializmus időszakában a nehézipari telephelyeknek helyet adó települések a hagyományos vidéki mezőgazdaságot koncentráló szövetkezeti mozgalom taszító hatására robbanásszerűen növelték lélekszámukat. Ez a két történelmi mozzanat volt a legnagyobb hatással a mai Magyarország város-szerkezetére.

Meg kell említeni, hogy Magyarországon a rendszerváltás után a városodás folyamatát egy adminisztratív tényező, a várossá nyilvánítás is befolyásolta. Az utóbbi időszakban sok település kapott városi rangot. Ezek egy része régi kiváltságait kapta vissza, és valójában a településszerkezet városi – kisvárosi – minőségű elemeit képezik. Döntő többségük azonban városi funkciókban hiányos és a lakásállomány szempontjából sem mérvadó település. A lakásállomány szempontjából fontos tényező a város, ezért több esetben is külön elemzésben foglalkozunk a magyarországi városállomány helyzetével.

2.1. táblázat

A magyar településszerkezet néhány fontos adata, 2000

Megye	Települések száma, db			Városok aránya, %	Városi népesség aránya, %	Városi lakások aránya, %
	Község	Város	Összesen			
Bács-Kiskun	101	17	118	14	62	61
Baranya	290	11	301	4	62	65
Békés	61	14	75	19	63	63
Borsod-Abaúj-Zemplén	337	18	355	5	54	55
Csongrád	52	7	59	12	72	72
Fejér	98	8	106	8	51	53
Győr-Moson-Sopron	167	6	173	3	55	57
Hajdú-Bihar	67	15	82	18	72	72
Heves	113	5	118	4	33	32
Jász-Nagykun-Szolnok	64	14	78	18	63	62
Komárom-Esztergom	65	8	73	11	62	64
Nógrád	120	7	127	6	46	46
Pest	162	22	184	12	43	43
Somogy	231	12	243	5	48	48
Szabolcs-Szatmár-Bereg	212	16	228	7	45	45
Tolna	99	9	108	8	54	54
Vas	208	8	216	4	56	56
Veszprém	214	10	224	4	56	55
Zala	251	6	257	2	52	52
Budapest	0	1	1	100	100	100
<i>Magyarország</i>	<i>2912</i>	<i>214</i>	<i>3126</i>	<i>7</i>	<i>63</i>	<i>65</i>

Forrás: KSH.

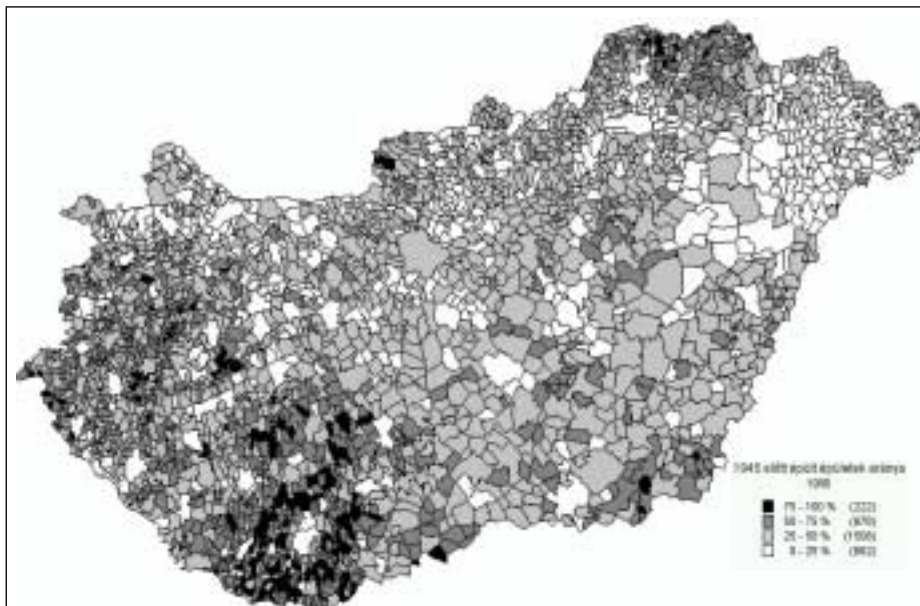
2.2. A lakásépítés, mint az építőipar egyik húzóágazata

2.2.1. A lakásállomány változása és korösszetétele

A lakások korát építési évük szerint vizsgáltuk. A 2.1. ábra alapján látható, hogy az öreg lakások legnagyobb arányban a Dunántúli-dombság, a Mecsek és az Északi-középhegység aprófalvas területein találhatók. Magyarország településeinek 7%-a erősen, 22%-a jelentősen elöregedett épületeket tartalmaz. Ez a két érték együttesen az ország településeinek majdnem egyharmadát teszi ki. Az aprófalvas területekre jellemző a demográfiai erózió mind mennyiségi, mind minőségi értelemben. Egyedül ennél a korcsoportos kategóriánál találunk olyan településeket, ahol százszázalékos egy adott időszakban épült lakások jelenléte.

2.1. ábra

Az 1945 előtt épült lakások aránya településenként, 1990



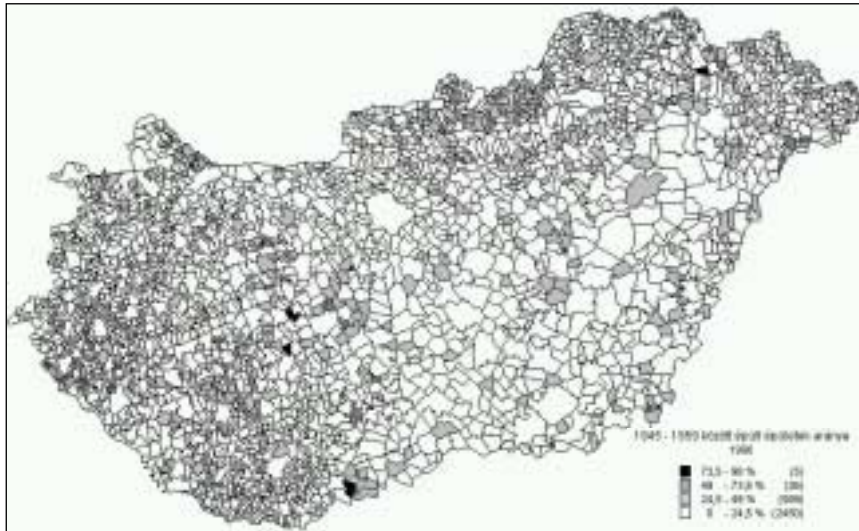
Forrás: KSH.

Az 1945–1959 között épült lakások esetén feltűnő tömbként rajzolódik ki a Szigetköz területe, melynek oka a dunai árvíz után történt tömeges újraépítés (2.2. ábra). Szintén egységes a nehézipari és bányászati telephelyekhez kötődő települések és környékük magas arányú megjelenése. Ilyen például a zalai olajvidék, a nógrádi bányák, Komló, a Borsodi-iparvidék területei, Dunaujváros és a Dunántúli-középhegység bauxitbányái. A települések mindösszesen egy százalékában figyel-

hető meg, hogy a teljes lakásállomány több mint 50%-át az ezen időszakban épített lakások teszik ki. Ez is jellemző az időszak koncentrált és célirányos fejlesztésére.

2.2. ábra

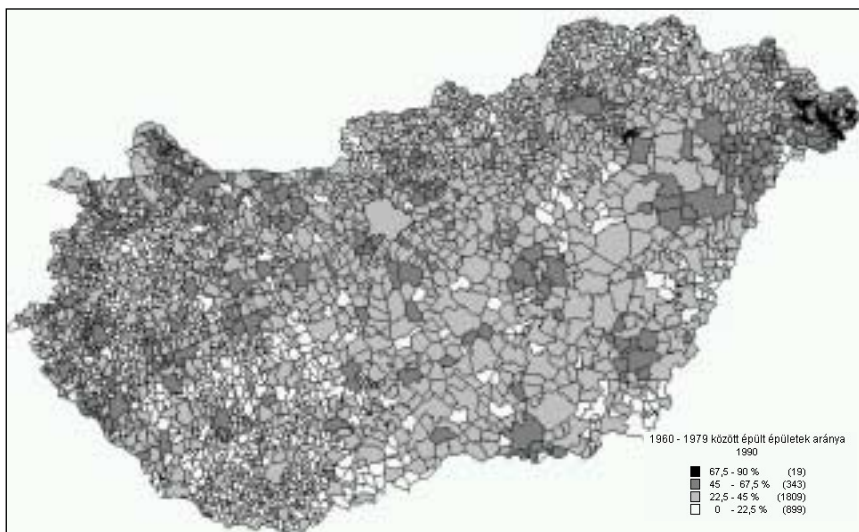
Az 1945–1959 között épült lakások aránya településenként, 1990



Forrás: KSH.

2.3. ábra

Az 1960–1979 között épült lakások aránya településenként, 1990



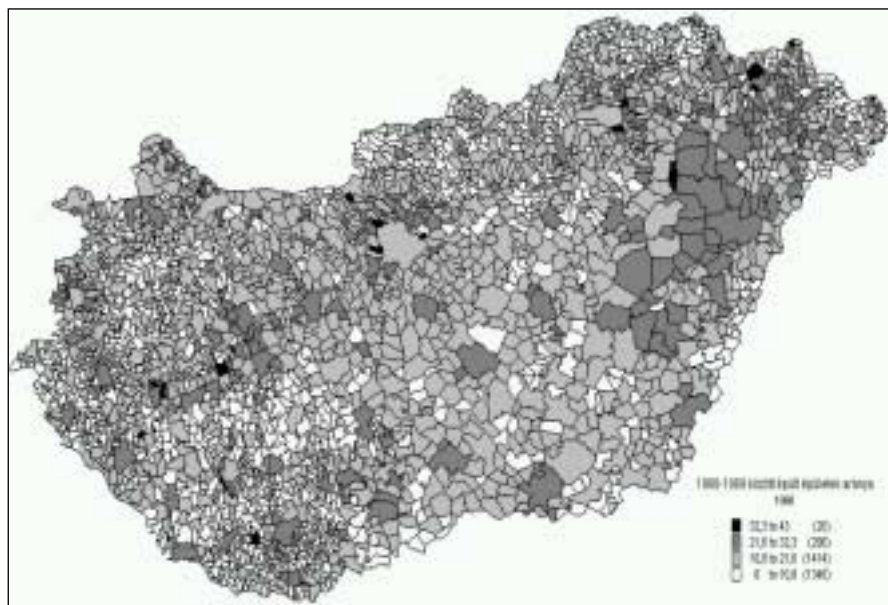
Forrás: KSH.

A hatvanas és a hetvenes éveket átfogó időszak már szélesebb körű építésekben jelentkezik (2.3. ábra). Jellemző a nagyvárosok túlsúlya, illetve a nagy tiszai árvíz által érintett, újjáépített települések. Szinte szigetszerűen jelenik meg a korszak csúcsberuházása, Tiszaújváros (Leninváros). A vizsgált korszakból származó lakások a települések 11%-ában jelentkeznek túlsúllyal. Ennek oka szintén a koncentrált fejlesztés, hiszen a források jelentős részét a decentralizált iparosítás következményeként jelentkező nagyvárosi lakótelep-építés foglalta le.

A nyolcvanas években épített lakások legmagasabb arányban a megyei jogú városokban és környezetükben találhatóak (2.4. ábra). Feltűnő az üdülési funkciót betöltő településeken megfigyelhető magasabb arányuk. Mindenképpen meg kell azonban említeni, hogy az ezen időszakban épített lakások összes lakáson belüli legmagasabb aránya sehol éri el az 50%-ot. A 30–40%-os arányú települések többek között a Balaton partján lévő Keszthely, Balatonfüred, a Budai-hegység és a Tisza-tó üdülő jellegű települései. A nyolcvanas években épített lakások magas arányban (21% felett) a települések 10%-ában vannak jelen.

2.4. ábra

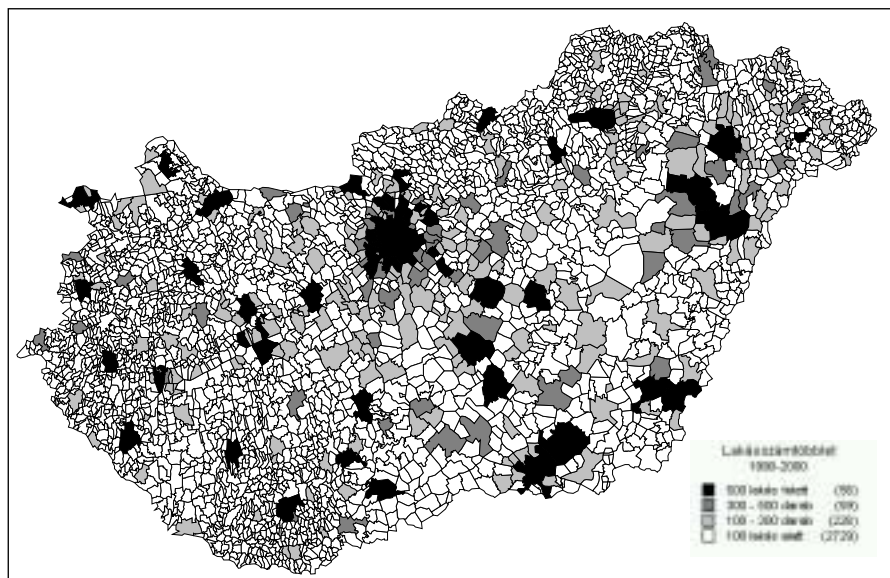
Az 1980–1989 között épült lakások aránya településenként, 1990



Forrás: KSH.

2.5. ábra

A lakásszám változása 1990–2000 között Magyarországon településenként



Forrás: KSH.

Megfigyelhető, hogy a szocializmus időszaka alatt koncentrált építkezés azokon a településeken, területeken jelentkezett, ahol vagy az iparosítás vagy természeti katasztrófa (árvíz) miatt volt szükség a lakásállomány fejlesztésére vagy újjáépítésére. Legnagyobb arányban az aprófalvak lakásállománya van előregedve, legkoncentráltabban pedig a megyei jogú városokban történt fejlesztés. Az Alföldön és a kis- és középvárosokban kiegyenlített korú lakásállomány figyelhető meg.

Az átmenet időszakát az 1990-es népszámlálási adatsorok és a lakásállomány 2000. évi adatainak segítségével vizsgáltuk meg. A 2.5. ábrán az előzőektől eltérően nem arányokat, hanem darabszámot tüntettünk fel. A kartodiagramon látható, hogy a kilencvenes évek során a nagyvárosok és agglomerálódó térségük lakásszáma növekedett. Feltűnő a budapesti agglomeráció lakásszám növekedése. A legjelentősebb gyarapodás a megyei jogú városokban jelentkezett. 300 lakás feletti többlet a települések 3,5%-ában, azaz alig több, mint 110 településen volt megfigyelhető. Tíz év alatt a települések 11%-a volt képes 100 lakás feletti növekményt produkálni. Ezek alapján elmondható, hogy az elmúlt ötven év során a kilencvenes években történt a legalacsonyabb lakásépítési beruházás. Településképre gyakorolt aránybeli hatását tekintve az utolsó dekád az ötvenes évekhez hasonlítható.

2.2.2. Az 1996–2000 között épített lakások területi megoszlása

Magyarországon az állandó népesség és a lakásállomány tekintetében ellentétes folyamatok zajlottak le a vizsgált öt évben. Mint a 2.2. táblázatban látható az állandó népesség folyamatosan csökken. A csökkenés arányaiban erőteljesebben jelentkezik a városokban. Ezzel szemben a lakásállomány növekedett. A növekedés a községekben magasabb arányú. Megyei bontásban a legdinamikusabban Pest, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar és Vas megyében nőtt a lakásállomány (2.3. táblázat). A lakások száma alapján Pest megye, Budapest, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron az első öt területi egység. 1996–2000 közötti időszakban tapasztalható lakásállomány növekedés több mint 63%-át ez a négy megye és a főváros adta.

2.2. táblázat

Az állandó népesség és a lakásállomány százalékos változása, 1996 = 100%

	1997	1998	1999	2000
Állandó népesség országos	99,3	98,8	98,4	98,1
Állandó népesség városok	99,0	98,2	97,6	96,9
Lakásállomány országos	100,5	100,8	101,1	101,5
Lakásállomány városok	100,4	100,6	100,9	101,4

Forrás: KSH.

A városokban a 2.2. táblázatban bemutatott folyamatok szerint alacsonyabb volt a dinamika, mint a községekben. Ezzel szemben a lakásállomány jelentős része e településeken található, és ez indokolja a városi folyamatok folyamatos bemutatását. A lakásszám minden megyében – Csongrád kivételével – emelkedett. A legnagyobb városi lakásszám emelkedés – a megyei összesített adatokhoz hasonlóan – Pest, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Győr-Moson-Sopron megyében volt megfigyelhető. A városi és a megyei arányok dinamikai összevetése alapján összesen hét megyében – Hajdú-Bihar, Nógrád, Pest, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád, Fejér és Veszprém megyében – volt alacsonyabb a városok lakásszámának növekedési dinamikája a megye egészére számított növekedési ütemnél (2.3. táblázat).

A lakásszám változás nem mutatja be tisztán a lakásépítések alakulását, hiszen az adat tartalmazza a megszűnt lakások értékeit is. Így fordul elő, pl. Csongrád megye esetében negatív érték. 1996 és 2000 között Magyarországon 117 517 db lakás épült. A lakásépítések tekintetében a darabszámot tekintve a vezető megyék Pest és Szabolcs-Szatmár-Bereg, illetve a főváros. Amennyiben a területi egységek teljesítőképességét (ezer lakosra jutó épített lakások száma) kívánjuk összehasonlítani, megváltozik a helyzet. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye kerül a vezető

helyre, Pest megye a második. A következő kategóriában Hajdú-Bihar megye előzi meg a Nyugat-dunántúli régió megyéit (2.6. ábra, 2.3. táblázat).

2.3. táblázat

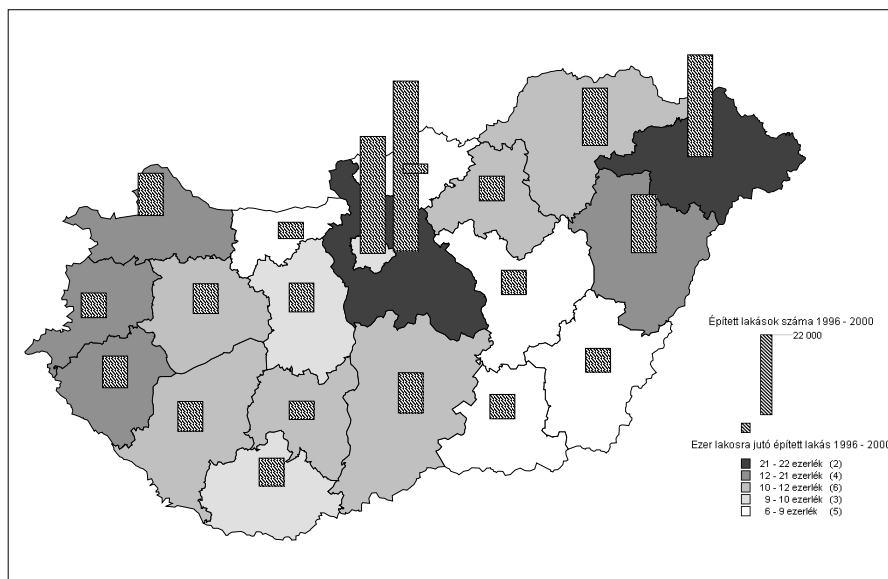
Az 1996–2000 között épített lakások száma és a lakásállomány változása megyénként

Megye	Állandó népesség, fő, 2000	Épített lakások száma, db, 1996–2000		Változás 1996–2000			
		Összesen	Ezer lakosra	Megye összesen		Városok összesen	
				db	%	db	%
Bács-Kiskun	553 784	5313	9,59	2779	101,23	2298	101,67
Baranya	410 676	3682	8,97	1819	101,17	1613	101,60
Békés	404 432	3074	7,60	1221	100,73	989	100,95
Borsod-Abaúj-Zemplén	760 862	7493	9,85	3408	101,22	1376	100,89
Csongrád	427 296	3229	7,56	-57	99,97	-495	99,62
Fejér	430 810	3824	8,88	2043	101,30	653	100,78
Győr-Moson-Sopron	433 093	5511	12,72	3453	102,18	2143	102,38
Hajdú-Bihar	561 751	7619	13,56	3791	101,82	2656	101,77
Heves	330 958	3199	9,67	1527	101,16	713	101,69
Jász-Nagykun-Szolnok	427 278	3260	7,63	1198	100,71	775	100,74
Komárom-Esztergom	315 702	2125	6,73	740	100,63	585	100,78
Nógrád	222 796	1278	5,74	772	100,88	284	100,70
Pest	1 072 389	21 986	20,50	15 849	104,35	6466	104,14
Somogy	340 943	3882	11,39	1890	101,45	1438	102,30
Szabolcs-Szatmár-Bereg	598 746	13 127	21,92	5881	102,87	2797	103,03
Tolna	253 599	2416	9,53	1133	101,17	834	101,61
Vas	270 606	3252	12,02	1599	101,57	1106	101,96
Veszprém	374 070	3945	10,55	536	100,38	-647	99,19
Zala	300 370	4155	13,83	1705	101,48	975	101,65
Budapest	1 747 305	15 147	8,67	10 038	101,23	10 038	101,23
<i>Magyarország</i>	<i>10 237 466</i>	<i>117 517</i>	<i>11,48</i>	<i>61 325</i>	<i>101,53</i>	<i>36 597</i>	<i>101,41</i>

Forrás: KSH.

2.6. ábra

Az 1996–2000 között épített lakások megoszlása megyénként



Forrás: KSH.

2.2.3. Az 1996–2000 között épített lakások leggyakoribb típusai

A vizsgált öt évben a beruházók és a lakástípus alapján vizsgáltuk az épített lakások eloszlását (2.4. táblázat). Az építő szervezet szerinti vizsgálatban az önálló személyek, a lakásszövetkezetek, gazdasági társaságok, költségvetési szervek és az önkormányzatok arányát és számát elemeztük.

A 2.4. táblázatban látható, hogy a kilencvenes évek második felében a költségvetési szervek által épített lakások száma nem éri el a 250-et, a lakásszövetkezetek által építettek száma a 900-at. Az önkormányzatok 1300 lakást építettek országos szinten, a gazdasági szervezetek egy nagyságrenddel többet. Legmagasabb számban a magánszemélyek ruháztak be, az általuk épített lakások száma meghaladja a 100 ezret, ami nagyságrenddel nagyobb érték, mint az önkormányzati részvétel. A statisztika építési típus alapján a lakóépületeket családi házas, lakótelepi, többszintes – többlakásos – és csoportos – sorház, láncház – kategóriákba sorolja.

Az önálló személyek döntő arányán kívül jelentős azon megyék száma, ahol kizárólagosan jelennek meg az önálló személyek, mint beruházók, illetve a többi szervezeti forma jelenléte elhanyagolható. Gazdasági társaságok, mint beruházók egyedül Budapesten jelennek meg jelentős arányban. Területi különbségként meg kell

jegyezni, hogy a Dunántúlon kiegyenlítettebb a megjelenés, ezzel szemben a Duna-Tisza közén, illetve a Tiszántúlon szinte kizárólagos az önálló személyek beruházásainak jelenléte.

2.4. táblázat

Az 1996–2000 között épített lakások építő szervezet és lakás típusa szerinti megoszlása megyénként, db,

Megye	Az építő szervezet					A lakás típusa			
	Önkormányzat	Költség-szerv.	Gazd. szerv.	Lakás-szöv.	Önálló személy	Családi ház	Lakó-telepi	Több-szintes	Csoportos
Bács-Kiskun	28	25	854	25	4341	2516	22	476	142
Baranya	131	3	218	0	3349	4169	18	896	97
Békés	71	6	82	5	2881	2397	35	197	199
Borsod-Abaúj-Zemplén	76	1	245	22	7191	6784	1	233	55
Csongrád	116	2	117	0	2947	1982	24	1029	69
Fejér	6	0	55	0	3741	3307	1	102	45
Győr-Moson-Sopron	138	3	613	103	4418	3652	6	1286	58
Hajdú-Bihar	18	0	310	18	7236	6503	0	902	90
Heves	12	0	240	12	2926	2521	2	347	114
Jász-Nagykun-Szolnok	14	36	86	0	3091	2832	7	353	15
Komárom-Esztergom	6	0	260	45	1775	1555	20	141	27
Nógrád	7	0	7	0	1264	1161	2	12	11
Pest	96	2	849	49	21 004	18 713	2	503	653
Somogy	58	16	325	16	3393	2738	2	512	128
Szabolcs-Szatmár-Bereg	34	2	391	0	12 535	11 780	20	1001	191
Tolna	6	0	516	118	1680	1405	56	387	46
Vas	232	0	410	67	2603	2242	93	446	44
Veszprém	32	20	240	1	3465	2926	1	146	155
Zala	86	4	738	0	3240	2622	65	860	71
Budapest	138	112	4 080	396	10 279	6105	187	5688	1276
<i>Magyarország</i>	<i>1305</i>	<i>232</i>	<i>10 636</i>	<i>877</i>	<i>103 359</i>	<i>87 910</i>	<i>564</i>	<i>15 517</i>	<i>3486</i>

Forrás: KSH.

Legnagyobb számban családi házak épültek (2.4. táblázat). Számuk öt év alatt országos szinten megközelítette a 88 ezer darab lakást. A legtöbb családi ház Pest megyében épült, számuk meghaladta a 18 ezret. Döntő többségük a budapesti agglomerációban épült fel. 6 ezernél több családi ház építésére Budapesten és Pest

megyén kívül még három keleti megyében, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Borsod-Abaúj-Zemplén és Hajdú-Bihar megyében került sor. A legkevésbé preferált lakótelepi formában történő építkezések relatív többsége (egyharmada) a fővárosban valósult meg. Annyira alacsony volt a lakótelepi lakások építése, hogy a vizsgált öt év során 100 lakásnál valamivel alacsonyabb értékkel Vas megye a második legmagasabb értéket érte el.

A többszintes, többlakásos, jelenleg legjobban elfogadott városi beépítési mód a második legpreferáltabb lakásépítési forma. E típusú lakásokból is Budapesten épült a legtöbb, az országos 15 500 lakás több mint egyharmada (2.4. táblázat, 2.7. ábra). 1000, illetve a feletti számban három megye, Győr-Moson-Sopron, Csongrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye növelte társasházi lakásállományát.

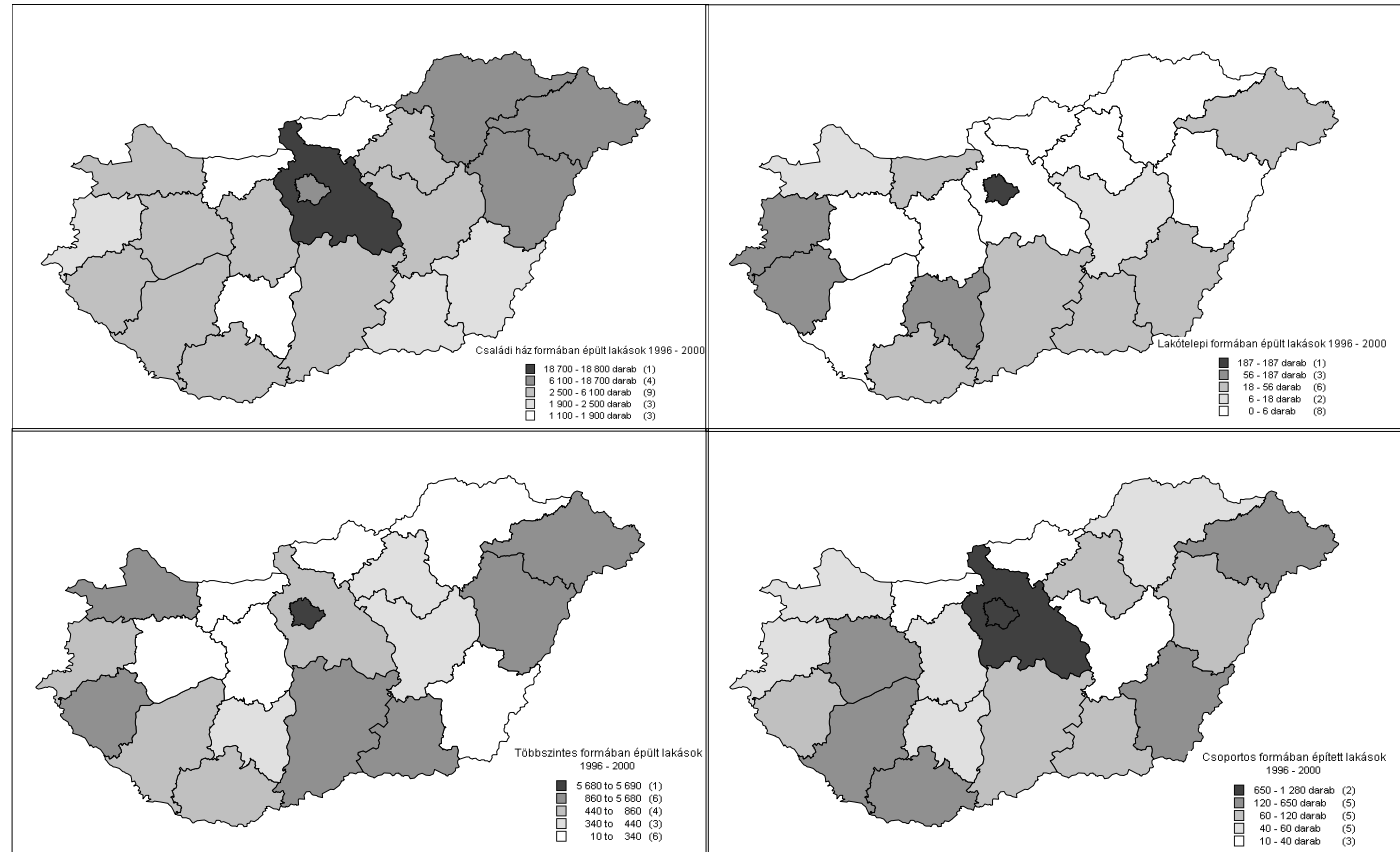
A sorházas építési forma szintén Budapesten illetve Pest megyében volt a legelterjedtebb. Az országos szinten a 3 500 lakásszámot majdnem elérő típus több mint harmada (36,6%) épült a fővárosban, közel ötöde pedig Pest megyében. A Pest megyét soron követő Békés illetve Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében már lényegesen alacsonyabb számban fordult elő ez az építési forma.

A 2.7. ábrán látható Budapest és Pest megye kiemelkedő eredménye. Feltűnő azonban Szabolcs-Szatmár-Bereg megye szereplése, hiszen döntően mindig a legjobban teljesítő megyék kategóriájában található, szemben a preferáltak tartott Győr-Moson-Sopron megyével. A lakosságszám ezt a szembeállítást nem cáfolja, hiszen az azonos nagyságú Borsod-Abaúj-Zemplén megye nem szerepelt hasonlóan. A magyarázat oka az, hogy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében az ún. „cigányprogram” keretében jelentős számú lakásépítésre került sor. A program célja botrányba fulladt, mert a beköltözők a megépített lakásokat lerombolták, és a „kinyert” anyagot a feketepiacon értékesítették.

Az építési típusnál fontos a szocializmus korszakának vészterhes örökségét, a lakótelepeket, ezen belül is a panellakások területi megoszlását megvizsgálni. A 2.8. ábrán a többszintes épületek eloszlását láthatjuk. A legmagasabb értékeket olyan, a szocialista iparosításra jellemző településeken láthatjuk, mint Dunaújváros, Tiszaújváros és Almásfüzitő. Magas értékekkel rendelkezik még Pécs és Komló, Budapest és többek között Győr. Mint az utolsó példa is mutatja, a többszintes épületek vizsgálata nem alkalmas a panellakások vizsgálatára, hiszen Győrben klasszicista emeletes házak is találhatók jelentős mértékben, Sopronhoz hasonlóan, ahol a többszintes épületek tekintetében szintén magas érték mutatkozik.

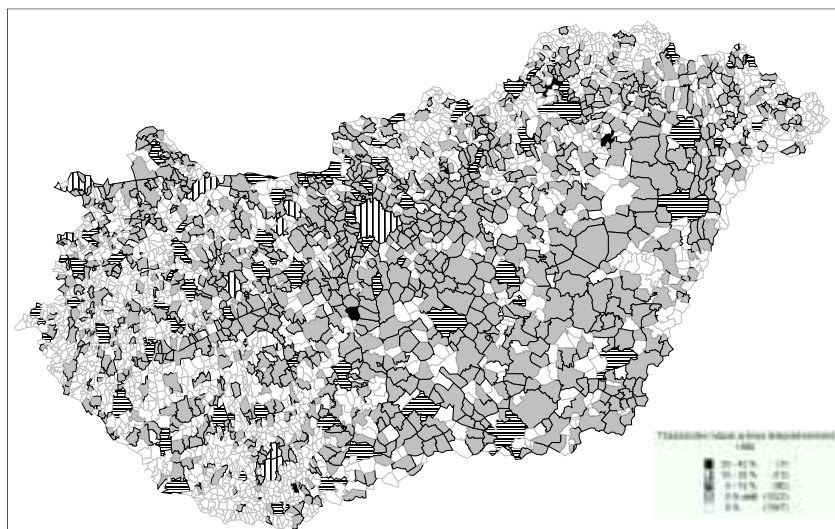
2.7. ábra

A magyarországi lakásállomány típusonkénti megoszlása 1996–2000 között



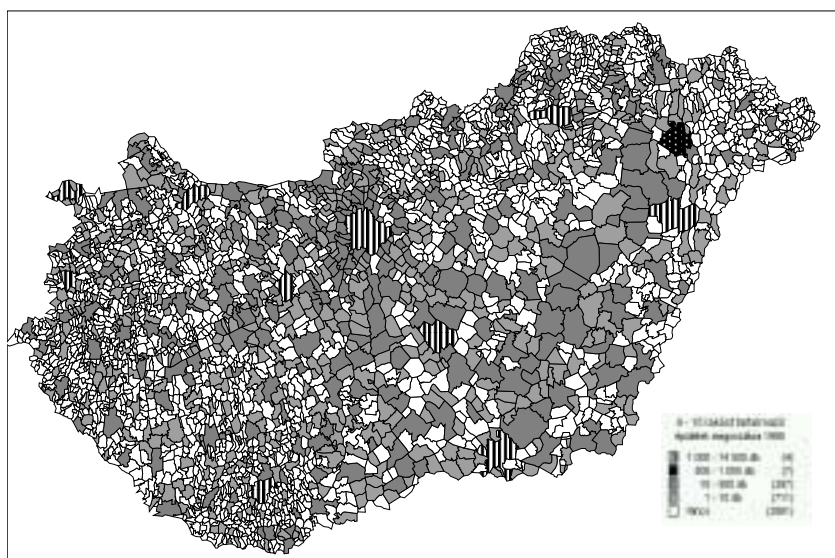
Forrás: KSH.

2.8. ábra
A többszintes épületek megoszlása településenként, 1990



Forrás: KSH.

2.9. ábra
A 4-10 lakást tartalmazó épületek megoszlása településenként, 1990



Forrás: KSH.

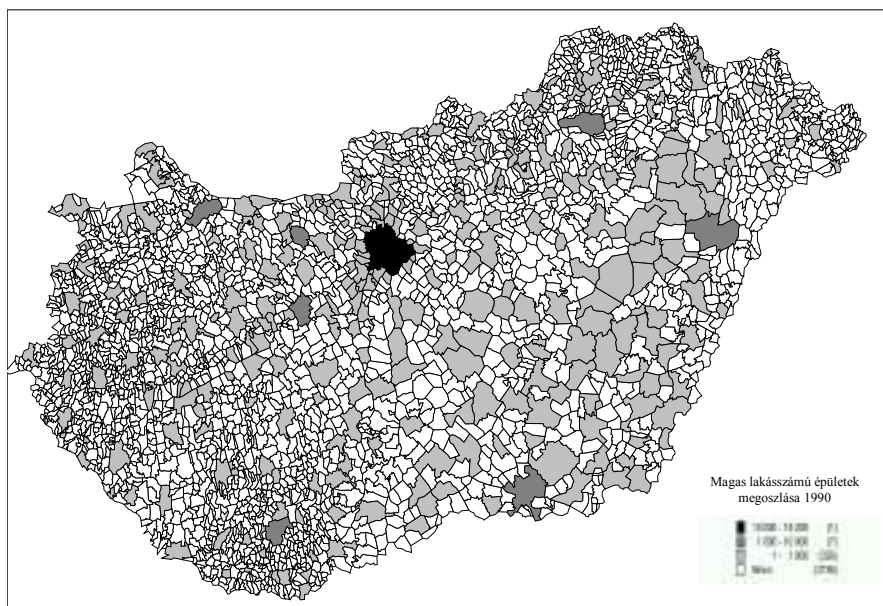
A 2.9. ábra a 4–10 lakásos épületek területi megoszlását mutatja be. Itt a megyei jogú városok jelennek meg a legmagasabb értékekkel. Azonban az e típusú lakásokról is elmondható, hogy nem minden esetben egyeznek meg a klasszikus panel-lakótelepekkel. A magas értékekkel bíró településeken általában a klasszikus két-háromemeletes polgárlakásokat (pl. Sopron, Győr), illetve a bányászlakásokat találhatjuk meg.

Az ötvenes, hatvanas évekre jellemző négyszintes, szintenként négylakásos sorházak, a négyemeletes, szintenként három-négylakásos alacsonyabb, illetve a negyvenlakásos tízemeletes típusházak jelenlétéről a 2.10. ábra nyújt információt.

Budapesten található a legtöbb panellakás, ezután a hét nagy ipari központ (Győr, Tatabánya, Székesfehérvár, Pécs, Szeged, Debrecen és Miskolc) következik. Magyarországi településeinek 10%-ában található lakótelep.

2.10. ábra

A 11 lakásnál többet tartalmazó épületek megoszlása településenként, 1990



Forrás: KSH.

2.3. A magyar városok bérlakás-gazdálkodása

Az önkormányzatok a rendszerváltás után jelentős nagyságú, lakás jellegű ingatlanra tettek szert. Azonban forrásaik szűkösek voltak, és mobilizálható pénzeszközökhöz való jutás érdekében eladták a bérlőknek a lakások jelentős részét.

Ezzel megszűnt a társadalmi mobilitás egyik legfontosabb eszköze. 2000-ben több mint 170 ezer bérlakás volt Magyarországon, melyek döntő hányada szociális bérlakás.

2.3.1. A bérlakások számának alakulása, területi megoszlása

A bérlakások 50%-a Budapesten található. A második legnagyobb állománnyal Győr-Moson-Sopron megye rendelkezik, és itt található az ezer lakosra számított második legmagasabb érték is. Ezer lakosra vetítve Vas megye a harmadik. A lakásállomány számosságát tekintve harmadik Borsod-Abaúj-Zemplén megye ezer lakosra vetítve 26 lakást tart fent, szemben Győr-Moson-Sopronnal, ahol 46 ezrelék ez az arány. A legalacsonyabb lakásszámmal Heves és Tolna megye rendelkezik, arányait tekintve pedig Pest megye az utolsó hét ezrelékes értékével (2.5. táblázat).

2.5. táblázat

A városok bérlakás-állománya megyénként, 2000

Megye	Bérlakás száma, db	Bérlakás aránya, ezrelék
Bács-Kiskun	3 589	10
Baranya	5 653	22
Békés	2 088	8
Borsod-Abaúj-Zemplén	10 554	26
Csongrád	8 237	27
Fejér	2 526	11
Győr-Moson-Sopron	10 874	46
Hajdú-Bihar	6 337	16
Heves	1 278	12
Jász-Nagykun-Szolnok	3 073	11
Komárom-Esztergom	4 173	21
Nógrád	2 980	29
Pest	3 015	7
Somogy	2 930	18
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2 966	11
Tolna	1 109	8
Vas	6 892	46
Veszprém	1 814	9
Zala	3 447	22
Budapest	87 488	50
<i>Magyarország</i>	<i>171 023</i>	<i>–</i>

Forrás: KSH.

Megvizsgáltuk az ezernél több bérlakást fenntartó városokat is. Országos szinten, Budapesten kívül, 18 város rendelkezik ezernél több bérlakással. Ebben a 19 városban található az országos bérlakás-állomány 82%-a (2.6. táblázat). A vizsgált városok 1996-os állománya meghaladta a jelenlegi országos adatot. Öt év alatt a domináns városok 33 ezer bérlakás veszteséggel számolhatnak. Érdekes, hogy az első hat városban nincs benne a regionális szerepkört betöltő Pécs, amelyet megelőző két nyugat-dunántúli megyei jogú város, Sopron és Szombathely. Szintén érdekes, hogy Debrecen, amely az ország második legnépesebb városa, bérlakás-állomány tekintében csak az ötödik helyen található.

2.6. táblázat

A bérlakások számának változása az 1000 bérlakásnál többel rendelkező városokban, 1996–2000

Városok	Bérlakások			Bérlakások változása, 1996–2000	
	száma, db		aránya, ezrelék, 2000	db	ezrelék
	1996	2000			
Budapest	115 909	87 488	50	-28 421	-16
Szeged	9 045	6 670	40	-2 375	-14
Miskolc	4 263	6 004	33	1 741	9
Győr	7 637	5 225	41	-2 412	-19
Debrecen	5 836	4 939	24	-897	-4
Szombathely	3 605	4 830	59	1 225	15
Sopron	5 605	4 689	86	-916	-17
Pécs	2 096	4 369	27	2 273	14
Tatabánya	2 707	2 101	29	-606	-8
Kaposvár	2 017	2 056	30	39	1
Nagykanizsa	1 666	1 995	37	329	6
Salgótarján	1 862	1 871	40	9	0
Nyíregyháza	2 535	1 826	15	-709	-6
Szolnok	2 150	1 758	22	-392	-5
Kecskemét	1 875	1 651	15	-224	-2
Ózd	1 672	1 248	30	-424	-10
Székesfehérvár	1 935	1 191	11	-744	-7
Dunaújváros	1 584	1 041	19	-543	-10
Sátoraljaújhely	1 104	1 013	55	-91	-5
<i>Magyarország</i>	<i>175 103</i>	<i>141 965</i>	<i>–</i>	<i>-33 138</i>	<i>–</i>

Forrás: KSH.

A lakosságszámhoz viszonyított értékeket véve figyelembe Sopron az első, ahol a többi városhoz képest kiemelkedő az ezer lakosra jutó bérlakások száma (86).

Szombathely a második (59 bérlakás/ezer fő), Sátoraljaújhely a harmadik (55), a főváros pedig a negyedik helyen található (50).

A vizsgált időszakban arányait tekintve Győrben csökkent a legnagyobb mértékben a bérlakás-állomány, második helyen pedig Sopron található Budapestet megelőzve. Számszerűen Budapest rendelkezik a legtöbb veszteséggel öt év alatt. A bérlakások eladásának a forrásszerzésen túl másik oka a kiadások csökkentése volt.

Az 1996–2000 közötti időszakot vizsgálva öt olyan várost találhatunk, ahol nem csökkent, hanem növekedett a bérlakások száma. Közülük is kiemelendő Pécs, Miskolc és Szombathely, ahol 1000 feletti számban gyarapodott a bérlakás-állomány.

2.3.2. A bérlakásokra fordított összegek az 1996–2000 közötti időszakban

A bérlakásokra fordított költségeket három típusba tudjuk sorolni: a javításra, a felújításra és a karbantartásra költött összegekre. Ezek közül a legnagyobb költségű tétel a felújítás, amikor egy épület teljes egészében, vagy egy szerkezeti eleme (nyílászárók összessége, tetőfelújítás, villamoshálózat, vízhálózat stb.) kerül teljes mértékben felújításra (2.7. táblázat). A három típus közül legtöbbit javításra költöttek a városok. Ez a legkisebb beruházási tartalommal rendelkező típus, mégis öt év alatt az összes költség több mint 50%-át, 67 milliárd forintot fordítottak erre a célra az önkormányzatok. A költségek 26%-át, 34 milliárd forintot tett ki a bérlakások felújítására elköltött pénzösszeg (2000. évi áron számolva). A kisebb javításokra, cserékre a teljes pénzösszeg egyötöde fordítódott. A legnagyobb értékben 1997-ben költöttek az önkormányzatok javításokra. Ezen évtől kezdődően egyébként a beruházások értéke folyamatosan csökkent, ami azonban nem független attól a ténytől, hogy a bérlakás-állomány 33 ezer lakással lett kevesebb ezen időszak alatt.

2.7. táblázat

A bérlakások felújítására költött összegek, millió Ft, 2000-es áron, 1996–2000

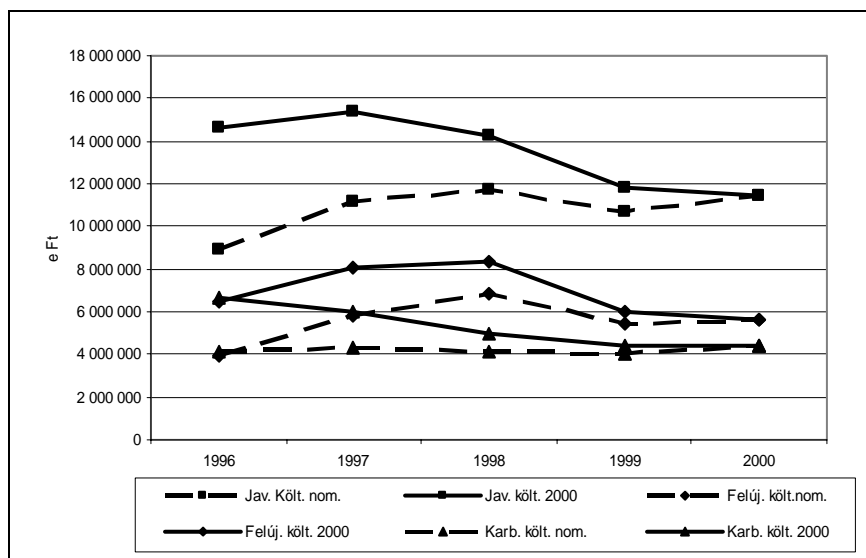
	1996	1997	1998	1999	2000	Össz.
Javítási költség	14 606	15 358	14 206	11 782	11 416	67 368
Felújítási költség	6 486	8 066	8 313	5 977	5 601	34 443
Karbantartási költség	6 694	5 966	4 966	4 416	4 429	26 471
<i>Költségek összesen</i>	<i>27 786</i>	<i>29 390</i>	<i>27 485</i>	<i>22 175</i>	<i>21 446</i>	<i>128 282</i>

Forrás: KSH.

A 2.11. ábrán bemutatjuk a bérlakásokra fordított költségeket nominál, illetve az infláció mértékével korrigált 2000. évi áron számolva. A diagrammon látható, hogy a városok igyekeztek minden évben többet fordítani ilyen jellegű beruházásra, 1999-re azonban csökkent a beruházott összeg, amely nominál áron számolva 2000-ben már ismét – ha minimális mértékben is, de – emelkedést mutatott.

2.11. ábra

A bérlakások felújítására költött összegek, felújítási típusonként, 1996–2000



Forrás: KSH.

A területi részletezésben látható (2.8. táblázat), hogy a bérlakásokra fordított pénzeszközök minden típusában az összes forintösszeget véve figyelembe a kiadások több mint fele Budapesten realizálódott. Az átlagos beruházási költségeket véve figyelembe a legkevesebb lakással rendelkező Heves megye fordított a legtöbbet bérlakás-állományára. Valódi felújításra átlagosan a legtöbbet Heves megyén (2,1 millió Ft) kívül Csongrád és Fejér megyében, valamint Budapesten költöttek. Legkevesebbet Hajdú-Biharban fordítottak az önkormányzatok a bérlakások felújítására, egy épületre átlagosan csupán 106 ezer forint jutott. A karbantartásokra Vas, Győr-Moson-Sopron és Fejér megyében fordítottak 1 millió forintnál többet.

2.8. táblázat

Az 1996–2000 között bérlakásokra költött pénzeszközök megyénként, ezer Ft, 2000-es árakon

Megyék	Lakó- épület, db, 2000	Összes javítási költség	Átlagos javítási költség	Összes felújítási költség	Átlagos felújítási költség	Összes karban- tartási költség	Átlagos karban- tartási költség
Bács-Kiskun	670	843 859	1259	340 094	508	470 387	702
Baranya	1 386	861 695	622	393 664	284	409 896	296
Békés	711	765 772	1077	373 136	525	207 348	292
Borsod-Abaúj- Zemplén	1 773	3 379 916	1906	1 222 626	690	1 758 516	992
Csongrád	1 869	5 256 405	2812	3 418 826	1829	1 431 451	766
Fejér	637	1 817 689	2854	983 944	1545	676 411	1062
Győr-Moson- Sopron	1 828	4 366 956	2389	1 688 855	924	1 982 929	1085
Hajdú-Bihar	1 479	1 266 163	856	156 316	106	1 028 693	696
Heves	362	1 061 654	2933	774 432	2139	251 125	694
Jász-Nagykun- Szolnok	818	985 664	1205	488 886	598	400 031	489
Komárom- Esztergom	948	937 109	989	416 249	439	317 795	335
Nógrád	571	415 149	727	146 659	257	197 861	347
Pest	1 075	859 028	799	360 015	335	374 863	349
Somogy	519	521 771	1005	222 671	429	239 297	461
Szabolcs- Szatmár-Bereg	624	776 850	1245	176 842	283	208 132	334
Tolna	348	387 414	1113	161 973	465	189 757	545
Vas	774	1 353 013	1748	166 023	214	1 081 572	1397
Veszprém	520	898 752	1728	377 543	726	353 331	679
Zala	644	942 858	1464	243 965	379	380 142	590
Budapest	14 822	39 669 707	2676	22 330 544	1507	14 511 603	979
<i>Magyarország városok</i>	<i>32 378</i>	<i>67 367 424</i>	<i>2081</i>	<i>34 443 263</i>	<i>1064</i>	<i>26 471 140</i>	<i>818</i>

Forrás: KSH.

A vizsgált öt év alatt összesen 31 455 bérlakást újítottak fel, ez országos viszonylatban a bérlakás-állomány 18%-át jelenti. A felújított lakásbérlemények tekintetében jelentős különbségeket lehet tapasztalni. A bérlakást tartalmazó épületek 21%-án történt valamilyen javítás. A legnagyobb ráfordítás Heves megye esetében történt, ahol a lakásállomány másfélszeresét újították fel, tehát minden második lakást kétszer érintett valamilyen típusú javítás. Mindenképpen nyomatékosan meg kell jegyezni azonban, hogy Heves megye rendelkezik a legalacsonyabb bérlakás-állománnyal (2.9. táblázat).

A bérlakások legkisebb hányadát Vas, Győr-Moson-Sopron, Veszprém és Zala megyében újították fel, illetve korszerűsítették. Az alábbi megyék esetében a felújított bérlakások aránya még az 5%-ot sem éri el. Mindenképpen elgondolkodtató,

hogy országos viszonylatban, az önkormányzati bérlakások döntő többségében (82%) 2000-ig nem került sor semmilyen típusú felújításra.

2.9. táblázat

A felújított és/vagy korszerűsített lakásbérlemények száma megyénként, 1996–2000

Megyék	Lakásbérlemények db, 2000	Lakóépületek, db, 2000	Összes felújított épület, db	Felújított épületek aránya, %	Lakásbérlemény			
					Felúj. korszerűsített, db	Felúj. nélkül korszerűsített, db	Felúj. és korszerűsített, db	Felúj. és korszerűsített, %
Bács-Kiskun	3 589	670	205	30,60	89	46	456	12,71
Baranya	5 653	1 386	351	25,32	113	1	1 443	25,53
Békés	2 088	711	147	20,68	236	27	657	31,47
Borsod-Abaúj-Zemplén	10 554	1 773	183	10,32	131	430	1 176	11,14
Csongrád	8 237	1 869	146	7,81	45	13	923	11,21
Fejér	2 526	637	459	72,06	60	22	453	17,93
Győr-Moson-Sopron	10 874	1 828	147	8,04	75	95	326	3,00
Hajdú-Bihar	6 337	1 479	178	12,04	40	107	893	14,09
Heves	1 278	362	173	47,79	32	114	1 930	151,02
Jász-Nagykun-Szolnok	3 073	818	193	23,59	269	71	1 081	35,18
Komárom-Esztergom	4 173	948	97	10,23	166	46	592	14,19
Nógrád	2 980	571	39	6,83	21	39	730	24,50
Pest	3 015	1 075	263	24,47	104	151	795	26,37
Somogy	2 930	519	174	33,53	46	40	385	13,14
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2 966	624	150	24,04	67	129	490	16,52
Tolna	1 109	348	105	30,17	12	14	117	10,55
Vas	6 892	774	33	4,26	30	11	190	2,76
Veszprém	1 814	520	130	25,00	38	18	115	6,34
Zala	3 447	644	42	6,52	27	26	240	6,96
Budapest	87 488	14 822	3772	25,45	1525	198	18 463	21,10
<i>Magyarország</i>	<i>171 023</i>	<i>32 378</i>	<i>6987</i>	<i>21,58</i>	<i>3126</i>	<i>1598</i>	<i>31 455</i>	<i>18,39</i>

Forrás: KSH.

2.4. A lakásállományhoz kapcsolódó vonalas infrastruktúra

A magyarországi városok 2000-ben 25 ezer km belterületi úthálózattal rendelkeztek. Az elmúlt évek legnagyobb problémája az úthálózat felújítása és építése volt. A városi úthálózat egynegyede burkolatlan. Az országos érték nagy különbségeket takar. Az egyik véglet a Pest megyei 50 százalékos minimum, a másik a majdnem

90 százalékos Zala megyei maximális érték (2.10. táblázat). A már meglévő hálózat helyzetét tovább rontotta az infrastrukturális (gáz-, szennyvízhálózat) fejlesztések kiépítése. A beruházások után az utak többsége kifogásolható állapotba került. Ez az állítás kifejezetten igaz a kis- és középvárosokra.

A vizsgált öt év során mintegy 1400 km utat építettek az önkormányzatok. Ez a városi burkolt belterületi utak 7%-a. A belterületi úthálózat egynegyede, 6300 km vár portalanított felületre. A gyalogos közlekedést a városokban 35 millió m² járda szolgálja (2.10. táblázat). A vizsgált öt évben 1,1 millió m² járda épült. A járdák többsége aszfaltburkolatú, melyek karbantartási, illetve tisztítási műveletei nagy problémát jelentenek. Szintén probléma a járdafelületek cseréje esetén a régi, erősen környezetszennyező burkolat törvények szerinti megsemmisítése.

2.10. táblázat

Az önkormányzati kezelésben lévő városi belterületi utak és járdák (2000), illetve változásuk (1996–2000)

Megye	Közút, km	Burkolt közút, km	Burkolt utak aránya, %	Burkolt utak változása, km	Burkolatlan belt. utak, km	Járdák területe, e m ²	Járdaépítés, e m ²
Bács-Kiskun	1765	1242	70,37	153	523	2027	188
Baranya	972	819	84,26	128	153	1106	107
Békés	1565	1000	63,90	102	565	1710	74
Borsod-Abaúj-Zemplén	1661	1435	86,39	77	226	2018	44
Csongrád	1267	959	75,69	42	308	2459	n.a
Fejér	908	798	87,89	76	110	1066	18
Győr-Moson-Sopron	868	734	84,56	35	134	1365	39
Hajdú-Bihar	1600	1132	70,75	131	468	2056	176
Heves	426	359	84,27	9	67	475	8
Jász-Nagykun-Szolnok	1394	1018	73,03	99	376	1639	29
Komárom-Esztergom	774	677	87,47	40	97	989	4
Nógrád	480	403	83,96	21	77	532	11
Pest	2645	1346	50,89	277	1299	1907	229
Somogy	953	760	79,75	10	193	1237	70
Szabolcs-Szatmár-Bereg	1125	801	71,20	58	324	1018	48
Tolna	646	518	80,19	19	128	853	12
Vas	571	490	85,81	9	81	1123	15
Veszprém	911	654	71,79	42	257	1101	27
Zala	587	524	89,27	15	63	868	5
Budapest	4270	3353	78,52	62	917	9767	24
<i>Magyarország</i>	<i>25 388</i>	<i>19 022</i>	<i>74,93</i>	<i>1405</i>	<i>6366</i>	<i>35 316</i>	<i>1128</i>

Forrás: KSH.

A lakótelepekhez kötődő fűtési és melegvíz ellátási rendszerek az elmúlt évek során vesztek jelentőségükből (2.11. táblázat).

2.11. táblázat

A városok távfűtéssel és melegvízellátással rendelkező lakásai

Megye	Lakás- állomány, db	Távfüte- ses laká- sok, db	Távfüte- ses laká- sok ará- nya, %	Távfü- téses lakások, db	Meleg- víz hál. bekap. lak., db	Melegvíz hál. be- kap. lak. aránya, %	Meleg- víz hál. bekap. lak., db
	2000	2000	2000	1996- 2000	2000	2000	1996- 2000
Bács-Kiskun	139 714	15 889	11,37	3	14 628	10,47	334
Baranya	102 429	39 883	38,94	519	36 515	35,65	-126
Békés	104 823	692	0,66	0	542	0,52	0
Borsod-Abaúj- Zemplén	156 558	56 840	36,31	-525	51 160	32,68	-365
Csongrád	130 667	32 619	24,96	-132	31 435	24,06	-157
Fejér	84 838	40 728	48,01	156	30 882	36,40	145
Győr-Moson- Sopron	92 371	33 205	35,95	96	30 033	32,51	182
Hajdú-Bihar	152 415	34 297	22,50	-29	34 186	22,43	396
Heves	43 016	4 751	11,04	6	4 751	11,04	7
Jász-Nagykun- Szolnok	105 097	8 942	8,51	-115	8 596	8,18	-170
Komárom- Esztergom	75 724	34 057	44,98	458	31 706	41,87	148
Nógrád	40 710	4 750	11,67	1	4 225	10,38	0
Pest	162 804	19 488	11,97	65	19 332	11,87	126
Somogy	63 986	8 224	12,85	-23	7 494	11,71	58
Szabolcs- Szatmár-Bereg	95 002	19 298	20,31	47	18 684	19,67	52
Tolna	52 733	11 093	21,04	79	11 013	20,88	53
Vas	57 441	15 812	27,53	-241	9 323	16,23	218
Veszprém	79 279	21 737	27,42	-1 154	19 965	25,18	-878
Zala	60 241	1 128	1,87	0	969	1,61	-1
Budapest	826 803	241 402	29,20	29	227 281	27,49	-922
<i>Magyarország</i>	<i>2 626 651</i>	<i>644 835</i>	<i>24,55</i>	<i>-760</i>	<i>592 720</i>	<i>22,57</i>	<i>-899</i>

Forrás: KSH.

Meg kell jegyeznünk, hogy a 2000-ben jelentősnek mondható, 25%-os aránnyal képviseltetik magukat a lakásállományon belül a távhőszolgáltatást igénybe vevő háztartások. Országos szinten 760 lakással csökkent a távfűtés szolgáltatását igénybevevő lakások száma. Összesen 2219 lakásból kapcsolták ki a távhőszolgáltatást, és ezzel szemben 1459 lakás lakói választották a környezetvédelmi szempontból előnyös, de takarékosági szempontból az előfizetők számára hátrányos fűtési mó-

dot. A legtöbben Zala megyében kapcsoltatták ki a távfűtést, a legnagyobb arányú rákötés pedig Komárom-Esztergom megyében volt a vizsgált időszakban. A legtöbb előfizető – Budapestet nem véve figyelembe – Borsod-Abaúj-Zemplén megyében található. A távhőszolgáltatásba bekapcsolt lakások aránya Fejér, Komárom-Esztergom, Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén és Győr-Moson-Sopron megye klasszikus ipari jellegű városaiban meghaladja a lakásállomány harmadát. Ezen megyék ipari központjaiban a termelő egységek hűtési szükséglete miatt megéri a lakások távfűtési igényeit kihasználni.

A városi lakásállomány 23%-a van bekapcsolva a melegvíz ellátási hálózatba. A melegvíz hálózatba bekapcsolt lakások esetében a csökkenés mértéke nagyobb volt, mint a távhőszolgáltatásnál, öt év alatt 900 lakással csökkent az előfizetők száma. A melegvíz-szolgáltatást 2619 lakásból kapcsoltatták ki. A legnagyobb csökkenés Budapest után Veszprém megyében tapasztalható. Érdekességként kiemelhető, hogy Békés, Nógrád és Zala megyében öt éves távlatban tulajdonképpen nem csökkent sem a távhőszolgáltatást igénybe vevő lakások köre, sem a melegvíz-szolgáltatás volumene. A melegvízellátás magas aránya (30% felett) – a távfűtéshez hasonlóan – szintén a fent említett iparosodottabb megyei központokra jellemző (Komárom-Esztergom, Fejér Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén és Győr-Moson-Sopron megyékben), de módosult sorrendben.

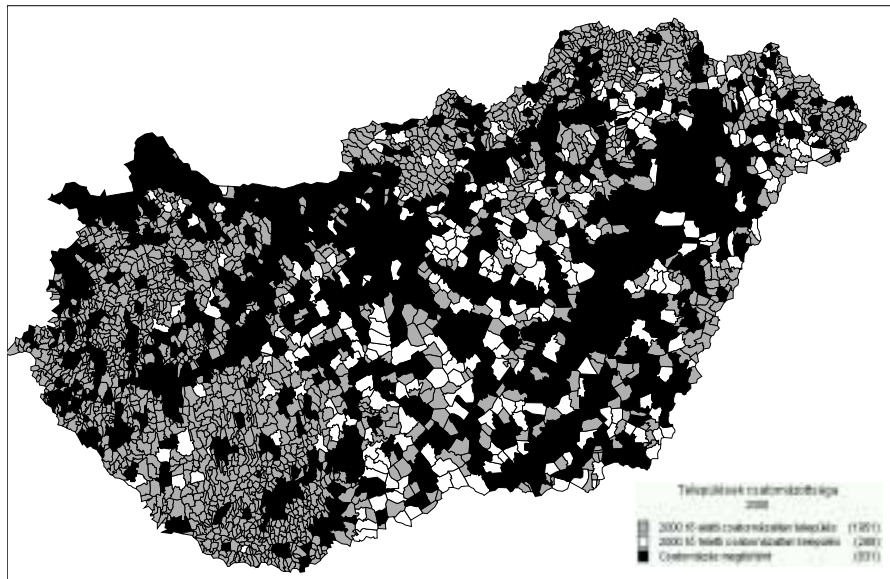
A magyarországi infrastrukturális hálózatok közül az egyik legfontosabb elem a csatornahálózat. Fontosságát a lakossági kényelmi szempontokon túl a környezetvédelem és az európai uniós elvárások is indokolják. 2000-ben még csupán a települések 27%-a volt bekötve a csatornahálózatba.

Az európai elvárások előírják a 2000 fő feletti települések csatornázását (2.12. ábra). A ország településeinek mintegy 10%-át alkotják a 2000 fő feletti lakosság-számmal bíró csatornahálózattal nem rendelkező települések. Az önkormányzatok részéről nagyon bonyolult a csatornapályázatok kivitelezése. A külső forrás bevonásának feltétele minimum három pályázat együttes elnyerése és a lakosság 60%-ának a csatlakozása. A szükséges önrész pedig meghaladja egy közepes község többévi összköltségvetését.

A legnagyobb hányadot a 2000 fő alatti csatornázatlan települések adják. A támogatás pedig elsősorban a 2000 fő feletti települések számára van fenntartva. Ugyanakkor a sikeres gázprogramnak köszönhetően a települések több mint 75%-a rendelkezik gázhálózati kapcsolódással. Látható, hogy Szabolcs-Szatmár-Bereg megye teljes egésze a programnak köszönhetően lefedett (2.13. ábra). A hálózatra a hegyvidéki és dombos aprótelepülések nem voltak 1999-ben rákapcsolva.

2.12. ábra

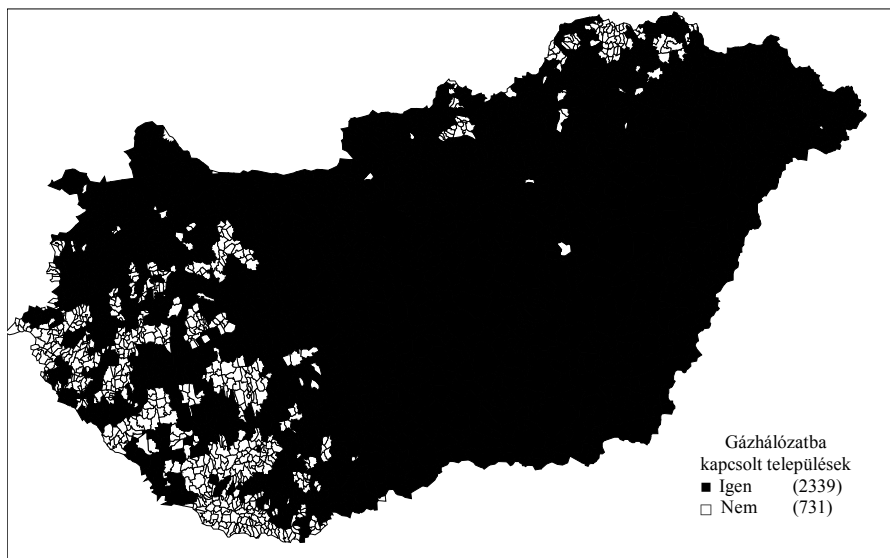
A csatornahálózatba bekötött települések, 2000



Forrás: KSH.

2.13. ábra

A gázhálózatba bekötött települések, 1999



Forrás: KSH.

