

A lakások számának, jellemzőinek alakulása Magyarországon a népszámlálási adatok tükrében

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki főtanácsadó;
Levelező szerző: Rövid Irén rovid.iren@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki tanácsadó

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.1>

Betekintő

A lakások száma, valamint azok jellemzői, vagyis a népesség által birtokolt lakásvagyon fontos mutatója az életszínvonalnak. A „Miből élünk?” című adatfelvétel szerint a magyar háztartások 86%-ának volt legalább egy saját ingatlana, ami meghatározó szerepet tölt be a vagyoni helyzet szempontjából (MNB 2022). A lakáskörülmények azonban nemcsak az életkörülmények alakulását tükrözik, hanem a kutatások szerint (KINCS 2025; Papházi et al. 2021; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013) a saját otthon léte, nem léte befolyásolhatja a gyermekvállalási terveket is. A magyarok továbbra is saját tulajdonú ingatlanban képzelik el a családalapítást (KINCS 2025), de a saját otthon jelentőségét erősítik meg ebben a tekintetben a nemzetközi kutatások is. Éppen ezért különösen fontosak azok az intézkedések (babaváró támogatás, csok), amelyek az otthonteremtési célok megvalósításában segítik a családokat Magyarországon (Balogh–Uhljár 2021; Papházi–Pári 2023). A tízévente sorra kerülő népszámlálási adatokból többek közt azt láthatjuk, hogy hazánk lakásállománya, azaz a lakott és a nem lakott lakások együttes száma folyamatosan növekszik, ebben a lakhatási célokat szolgáló babaváró támogatás és csok is szerepet játszhat.

Bevezetés

Azt, hogy milyen életszínvonalon, azaz jövedelmi, vagyoni helyzetben élnek az emberek egy országban, jól mutatja az is, hogy hány és milyen típusú ingatlannal rendelkeznek. A családok vagyoni helyzete szempontjából ugyanis különösen fontos szerepet tölt be az ingatlan, amelyben élnek. Ezt támasztják alá a „Miből élünk?” című adatfelvétel jelenleg rendelkezésre álló legfrissebb, 2020-as évre vonatkozó adatai is, melyek jól mutatják, milyen jelentős részét teszik ki ezek az ingatlanok a háztartások által tulajdonolt javaknak. E felmérés szerint a magyar háztartások reáleszközei (a háztartás tulajdonában lévő ingatlanok, járművek, vállalkozások és a különböző értéktárgyak) közül a saját tulajdonú ingatlan különösen jelentősnek tekinthető, hiszen a magyar háztartások 86%-ának volt saját ingatlana (MNB 2022).

Számos kutatás rámutatott már arra, hogy mennyire fontos a saját otthon a gyermekvállalás szempontjából (KINCS 2025; Papházi et al. 2021;

Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013). Ha megkérdezzük az embereket arról, mire lenne szükségük ahhoz, hogy gyermeket vállaljanak, az egyik legfontosabb tényező ebből a szempontból az, hogy legyen saját otthonuk. A lakáskörülmények vizsgálata tehát nemcsak azért tekinthető kulcskérdésnek, mert ezen keresztül következtethetünk az életszínvonal alakulására, hanem azért is, mert a kutatások szerint a saját otthon léte, nem léte jelentősen befolyásolja a gyermekvállalási szándékot.

Az életkörülmények alakulását objektív és szubjektív mutatók segítségével egyaránt vizsgálhatjuk. Míg az előbbiek adatokon, tényeken alapulnak, addig utóbbiak az egyének által megélt, szubjektív élethelyzetet tükrözik. Mindkét említett tényező nélkülözhetetlen az életszínvonal vizsgálata szempontjából, ugyanakkor jelen tanulmány az objektív tényadatokra épít, azokat dolgozza fel, így mutatja

be a lakáskörülmények alakulását hazánkban. A lakhatási körülmények vizsgálatához a népszámlálási adatok nyújtják az elsődleges támpontot. A népszámlálási adatoknak köszönhetően ugyanis nemcsak a népesség számáról és összetételéről alkothatunk képet, hanem megtudhatjuk azt is, hogyan alakult a lakások száma és azok jellemzői, azaz a népesség lakásvagyona az elmúlt évtizedekben. Jelen tanulmány a népszámlálási adatok másodelemzésére épül. Célja, hogy a népszámlálási adatok segítségével bemutassa, hogyan alakult hazánk lakásállománya az utóbbi évtizedekben, illetve, hogy látható-e számottevő változás a lakott és a nem lakott lakások számában. Továbbá rámutat arra is, hogyan alakult a lakások megoszlása a tulajdonjelleg alapján. A lakások szobaszám, alapterület vagy éppen komfortosság szerinti jellemzői a lakáskörülmények fontos mutatói, éppen ezért ezek is bemutatásra kerülnek a tanulmányban. Törekszünk a területi mintázatok, különbségek vizsgálatára is. Vállalkoztunk végül arra is, hogy megnézzük, vajon a lakások számának változása kapcsolatba hozható-e az egész országban népszerű babaváró támogatás és családi otthonteremtési kedvezmény (csok) igénylések számával az egyes településeken. A korábban említett kutatási eredmények alapján, melyek a saját otthon fontosságát

hangsúlyozzák a gyermekvállalás szempontjából (KINCS 2025; Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013), azt feltételezzük, hogy a babaváró támogatásnak, csokszereződéseknek is lehet élénkítő hatása a lakásépítések alakulására. A fent említett adatok bemutatása, valamint a közöttük lévő esetleges kapcsolat vizsgálata során érdemes azonban azt is szem előtt tartani, hogy a csokigénylések és a lakásépítések alakulása a támogatási feltételekből adódóan is összefügg egymással. A KSH elemzése szerint a 2016 és 2024 közötti időszakban a csokigénylések 30%-át fordították új lakások vásárlására vagy építésére (KSH 2025). Bár a babaváró támogatás egy szabadfelhasználású támogatási forma, vagyis nem csak lakásépítésre vagy éppen lakásvásárlásra fordítható az így kapott összeg, mégis azt láthatjuk, hogy a lakáscélú felhasználás ebben az esetben is jelentősnek mondható (Fellner–Marosi 2020). Vagyis a támogatási feltételekből vagy éppen a felhasználási célokból jól ismert a csok és a babaváró támogatás lakáscélokra vagy éppen lakásépítésre gyakorolt hatása, mégis a területi adatok részletes elemzése további érdekességekre mutathat rá.

Szakirodalmi áttekintés

A lakáskörülmények vizsgálata során érdemes szem előtt tartani, hogy számos olyan intézkedés van Magyarországon, amelyek segítik a családokat otthonteremtési céljaik megvalósításában. Ezek közül a tanulmány adatelemzésre épülő, empirikus részében a babaváró támogatásra és a családi otthonteremtési kedvezményre (csok), illetve azok lakásállomány-alakulásra gyakorolt lehetséges hatásaira is utalást teszünk. Az előbb említett támogatási formákkal, azok jellemzőivel ugyanakkor részletesen nem foglalkozunk, hiszen a *Kapocs* című folyóirat jelen számában megjelenő egyik tanulmány éppen ezt a témát járja körbe a Felzárkózó települések (FeTe) esetében (Székely et al. 2025). Azt, hogy milyen szerepet töltenek be a családtámogatások a saját otthon megteremtésében, jól jelzi, ha megvizsgáljuk, hogy mire fordítják az igénylők elsősorban a legfeljebb 11 millió forint összegű, szabad felhasználású babaváró támogatást. Mind a 30 év alatti, mind a 30 év feletti korosztályban

azt láthatjuk, hogy leginkább a saját otthonuk megvásárlására vagy annak felújítására használják fel a rendelkezésre álló összeget. Különösen a 30 év alattiakról mondható el ez, közülük ugyanis csaknem minden második fordította ingatlanvásárlásra a támogatás összegét (KINCS 2024).

A gyermekvállalás, a szülővé válás és a saját otthon közötti összefüggésről számos kutatás beszámolt már (Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; KINCS 2025; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013). A Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért felmérései (2025) is arra az eredményre jutottak, hogy Magyarországon az emberek alapvetően továbbra is fontosnak tartják, hogy legyen saját ingatlanuk, amelyben élnek, és saját otthonban képzelik el a családalapítást. Szintén ez a kutatás mutatott rá arra is, hogy a magyarok 87%-a gondolja azt, hogy a családalapításhoz fontos a saját otthon, és

négyből hárman pedig egyetértettek azzal, hogy az első lakásukat vásárló fiataloknak nagyobb támogatásra van szükségük.

A saját otthon fontosságára utalhat az is, hogy európai összehasonlításban is különösen magas a saját tulajdonú ingatlanban élők aránya hazánkban. Az Eurostat rendelkezésre álló legfrissebb, 2023-as adatai¹ szerint ugyanis nálunk tízből kilenc ember saját tulajdonú ingatlanban él, ami jóval magasabb, mint a 69%-os uniós átlag. Az uniós tagállamok közül ez az arány csak Romániában (96%) és Szlovákiában (94%) volt magasabb, a horvátországi (91%) pedig a magyarországihoz hasonlóan alakult.

A népesedési és a lakhatási viszonyok összefüggének egymással. Többek között erre a következtetésre jutott Clara H. Mulder (2006) is, aki az európai, elsősorban a holland lakáspiaci helyzetet, a demográfiai folyamatokat és a közöttük lévő lehetséges kapcsolatokat vizsgálta. Kutatási eredményei közül érdemes azt kiemelni, hogy meglátása szerint a népességcsökkenés idővel a lakáspiaci kínálat csökkenését, a népesség és a háztartások számának gyarapodása pedig annak élénkülését eredményezheti. Különösen aktuális kérdéseket vethet fel ez hazánk esetében, hiszen Magyarország népessége 1981 óta folyamatosan csökken, a gyermekvállalási kedvet jelző teljes termékenységi arányszám (TTA) viszont az Eurostat adatai² szerint 2010 és 2023 között 24%-kal emelkedett, 2023-ban pedig a harmadik legmagasabb volt az uniós tagállamok közül.

Módszerek

A tanulmány a lakásállomány, azaz a lakott és a nem lakott lakások számának alakulását, valamint azok jellemzőit mutatja be a tízévente sorra kerülő népszámlálási adatok segítségével. A népszámlálásra, amely népesség- és lakásösszeírást is jelent, legutóbb 2022-ben került sor hazánkban. Ez az egyetlen teljes körű felmérés, amelyre a népszámlálási törvény értelmében kötelező

Mulder (2006) a népesedés és a lakáshelyzet kapcsán rámutatott arra is, hogy ahogyan a népesség és a háztartások száma befolyásolja a lakáspiac alakulását, úgy a lakáspiaci kínálat, a rendelkezésre álló ingatlanok száma, valamint azok minősége is meghatározhatja a fiatalok lehetőségét az önállósodás és a családalapítás szempontjából. A lakáspiaci helyzet, ahogyan Mulder is ezt látta a vizsgált adatokból, hatással lehet a különböző családtípusok formálódására is. Ugyanis, ha nincsen elérhető, elegendő ingatlan, akkor a fiatalok tovább maradhatnak a szülői házban, és így később alakíthatnak ki tartós párkapcsolatot, köthetnek házasságot, ez pedig a gyermekvállalás kitolódását is eredményezheti (Mulder–Wagner 2001). Mulder (2006) a német és a finn statisztikai adatok elemzése során érdekes összefüggésre jutott: úgy találta, hogy azok a házaspárok, akik saját tulajdonú ingatlanban éltek, kisebb valószínűséggel váltak el később egymástól, mint azok, akik albérletben laktak. A lakáspiaci viszonyok azonban azt is befolyásolhatják, hány gyermek születik (Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002), mert a kutatási eredmények szerint a párok biztonságra törekednek, és szeretnének először saját otthonba költözni, utána pedig gyermeket vállalni. A saját otthon és a gyermekvállalás közötti kapcsolat szempontjából tehát a nemzetközi kutatások is a magyarországihoz hasonló eredményre jutottak, mégpedig arra, hogy a fiatalok jelentős része a gyermekvállalást saját otthonban képzei el.

a válaszadás. Így tehát egy olyan adatkörrel dolgozhattunk, amely nem mintavételen alapul, hanem a Magyarországon lévő valamennyi lakás adatát tartalmazza. A leíró jellegű elemzés tehát meglévő adatokat elemez tovább, azokat mutatja be, majd von le következtetéseket a magyarországi lakásvagyonnak mint az életszínvonal egyik mutatójának az alakulására.

¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (Letöltve: 2025. 04. 23.)

² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/demo_find__custom_16611125/default/table?lang=en (Letöltve: 2025. 04. 23.)

Tanulmányunk zárásaként azt vizsgáltuk meg, hogy a településeket alapul véve van-e kapcsolat a lakásállomány változása és a babaváró támogatás, valamint a csok-igénybevétel között. Mindkét támogatási forma esetében a MÁK-tól származnak

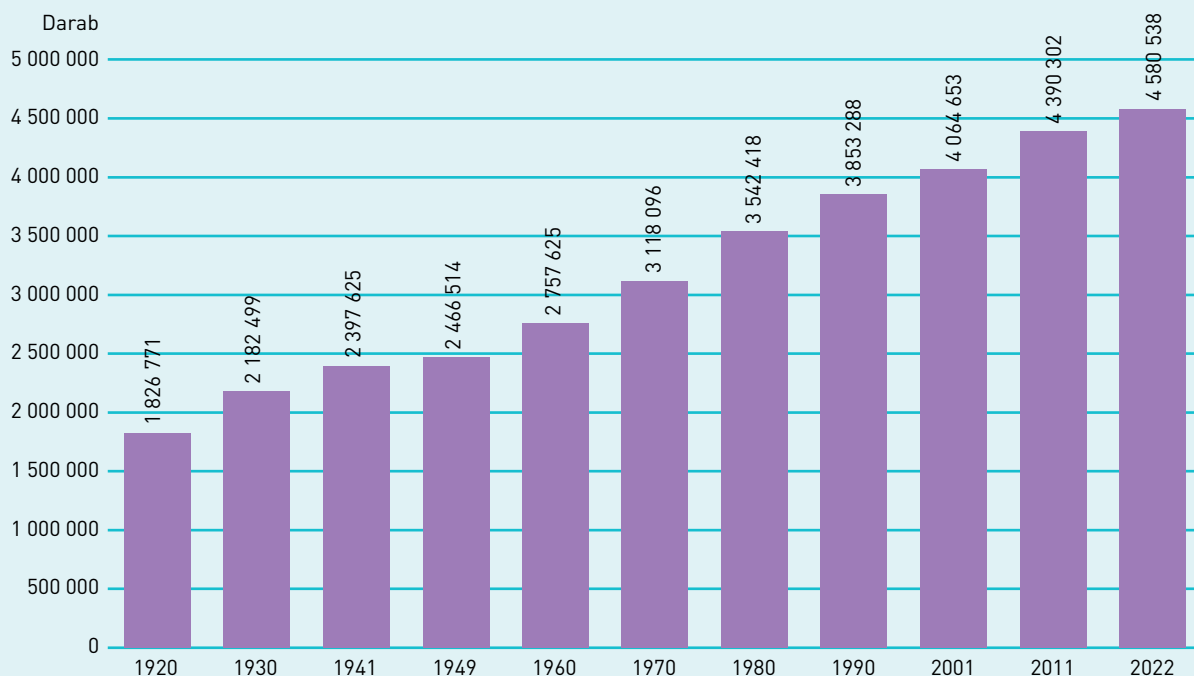
az adatok. A babaváró támogatást igénybe vevők települési adatainál a párok tagjai külön szerepelnek. A csok-szerződési adatok kapcsán pedig annyit érdemes megemlíteni, hogy ezek a falusi csokkal együtt értendők, a hitelszerződésekkel együtt.

A lakásállomány változása a népszámlálási adatok szerint

Magyarország lakásállománya folyamatosan növekszik (1. ábra). A II. világháborút követő első népszámláláskor, 1949-ben közel 2,5 millió lakás volt hazánkban. Az ezt követő évtizedekben az állami lakásépítések következtében a lakásállomány gyors ütemben nőtt, a népszámlálások időpontjai között 1980-ig 10%-ot meghaladó gyarapodás következett be. A rendszerváltást követően a lakásépítés üteme

jelentősen csökkent, a 2000-es évek elején viszont ismét növekedésnek indult, de a 2008-ban kezdődő gazdasági válság hatására rendkívüli mértékben visszaesett a lakásépítés. A mélypont 2013-ban volt, majd 2020-ig élénkülés volt megfigyelhető. 2022-ben 4 millió 581 ezer lakás volt hazánkban, 190 ezerrel (4,3%-kal) több, mint a 2011. évi népszámlálás időpontjában.

1. ábra: A lakások számának alakulása

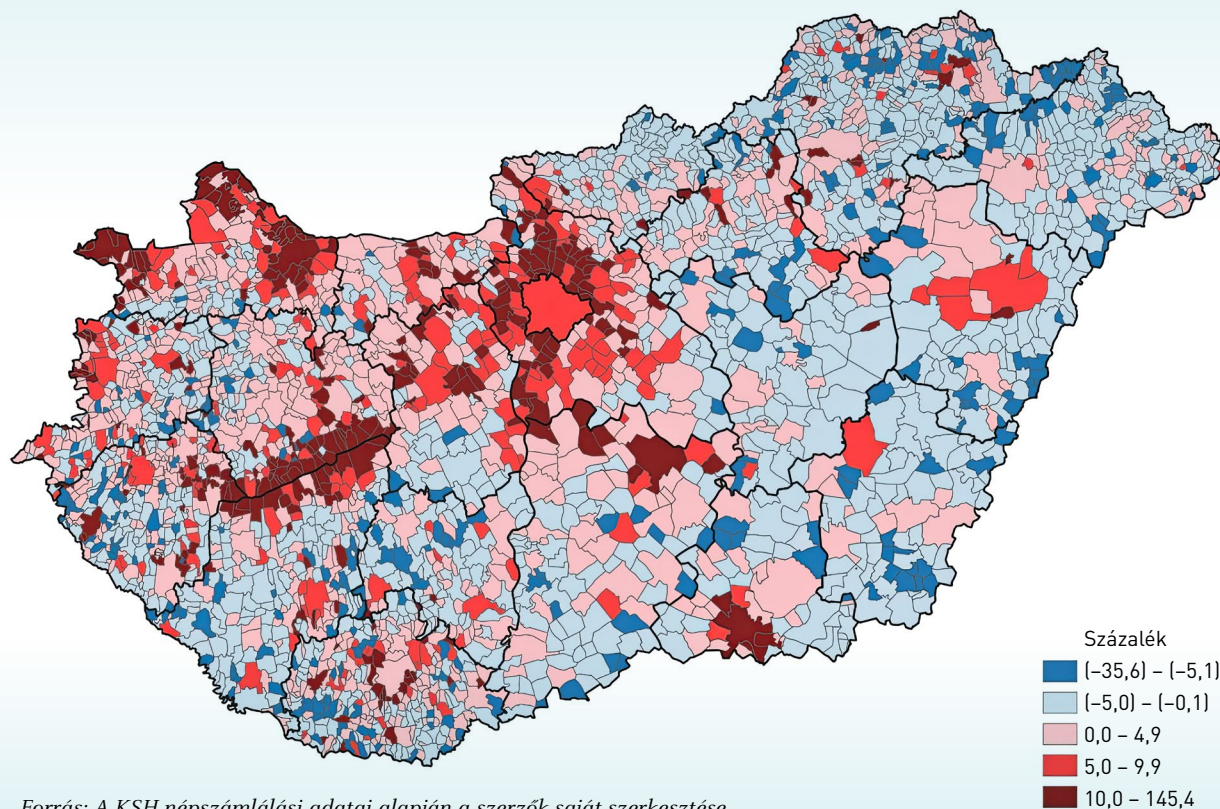


Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

A 2011 és 2022 közötti lakásállomány-változás tekintetében markáns területi különbségek figyelhetők meg (2. ábra). A két legutóbbi népszámlálás között jelentősen bővült a lakások száma Budapesten és az agglomerációjában, a Balaton környékén, a nagyvárosokban és környezetükben. A lakásépítési trendek szoros összefüggést mutatnak a belföldi vándorlás alakulásával. A szuburbanizációs folyamatok következtében a városközpontokban

a kivándorlás, a vonzáskörzetekben pedig jellemzően a bevándorlás dominál, amely főleg a főváros és agglomerációja esetében látványos. Ezeket a folyamatokat a Covid-19-járvány megjelenése tovább erősítette, de a pandémia idején a home office és a távmunka bevezetésével, kiterjesztésével népszerű célponttá váltak a tóparti települések is, ami megmutatkozik a lakásállomány változásában is.

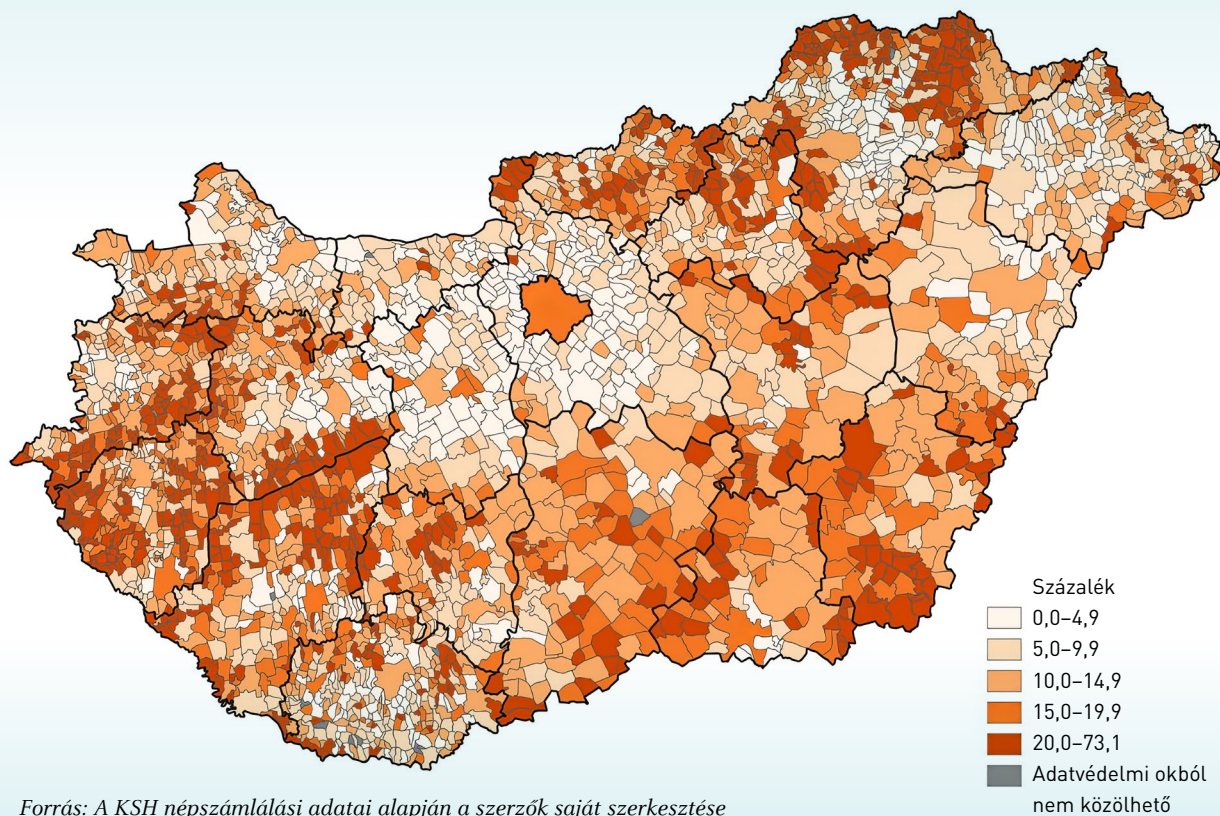
2. ábra: A lakások számának változása 2011 és 2022 között településenként



A lakásállomány legnagyobb részét továbbra is a lakott lakások teszik ki (2022-ben 88% volt ez az arány), de minden tizedik (12%) lakásban nem éltek életvitelszerűen a 2022-es népszámlálás adatai alapján. Éppen ezért érdemes azt is megvizsgálni, hogy a lakásállományon belül hogyan alakult a nem lakott lakások száma, aránya. Az 1900-as évek közepén 2% körüli volt a nem lakott lakások aránya, a dinamikus lakásépítéssel párhuzamosan nőtt a nem lakott lakások részesedése is, 1990-re már meghaladta a 6%-ot. Az utóbbi évtizedekben átalakultak a lakáshasználati szokások, egyre több az idényszerűen használt lakás, a nagyvárosi lakásokban működő iroda, üzleti vállalkozás, idegenforgalmi hasznosítás is egyre népszerűbbé vált. Ezek is hozzájárulhattak ahhoz, hogy nőtt a nem lakott lakások előfordulása az elmúlt évtizedekben. A népszámlálás módszertana szerint ugyanis, ha nem volt legalább egy valaki, aki azt válaszolta volna, hogy az adott lakásban

életvitelszerűen él, azaz a hét legnagyobb részét ott tölti, onnan jár iskolába, dolgozni, akkor a nem lakott lakások közé sorolták ezt az ingatlant. 2022-ben 572 ezer lakásban nem laktak életvitelszerűen, számuk 2011-hez képest 94 ezerrel (20%-kal) lett több. Lakásállományon belüli arányuk 10,9%-ról 12,5%-ra emelkedett 2011 és 2022 között. Településtípus szerinti különbségeket vizsgálva a két időpont között a nem lakott lakások aránya a megyei jogú városokban és a fővárosban nőtt a legnagyobb mértékben, a többi várost kisebb emelkedés, míg a községeket csökkenés jellemezte. A 2022-es népszámlálás területi mintázata alapján pedig elmondható, hogy az aprófalvas térségekben magas a nem lakott lakások aránya, hiszen ezeken a településeken a munkalehetőségek hiánya miatt rengetegen költöznek el, de jól kirajzolódnak az üdülőterületek is, mivel e településeken a lakások jelentős részében csak idényszerűen laknak (3. ábra).

3. ábra: Az összes lakásból a nem lakott lakások aránya településenként, 2022



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

A lakott lakások számának, jellemzőinek alakulása a népszámlálások alapján

Az elemzés hátralévő részében a lakott lakásokra fókuszálunk, vagyis azokra, amelyeknek volt legalább egy lakója, aki életvitelszerűen élt ott. Miközben a lakott lakások száma népszámlálásról népszámlálásra emelkedett, addig a száz lakatra jutó lakóké folyamatosan csökkent, utóbbi esetében a népességfogyásnak és a lakásszám-emelkedésnek is fontos szerepe volt. 2022-ben a száz lakatra jutó lakók száma 235 fő volt, 13-mal kevesebb, mint 2011-ben (4. ábra).

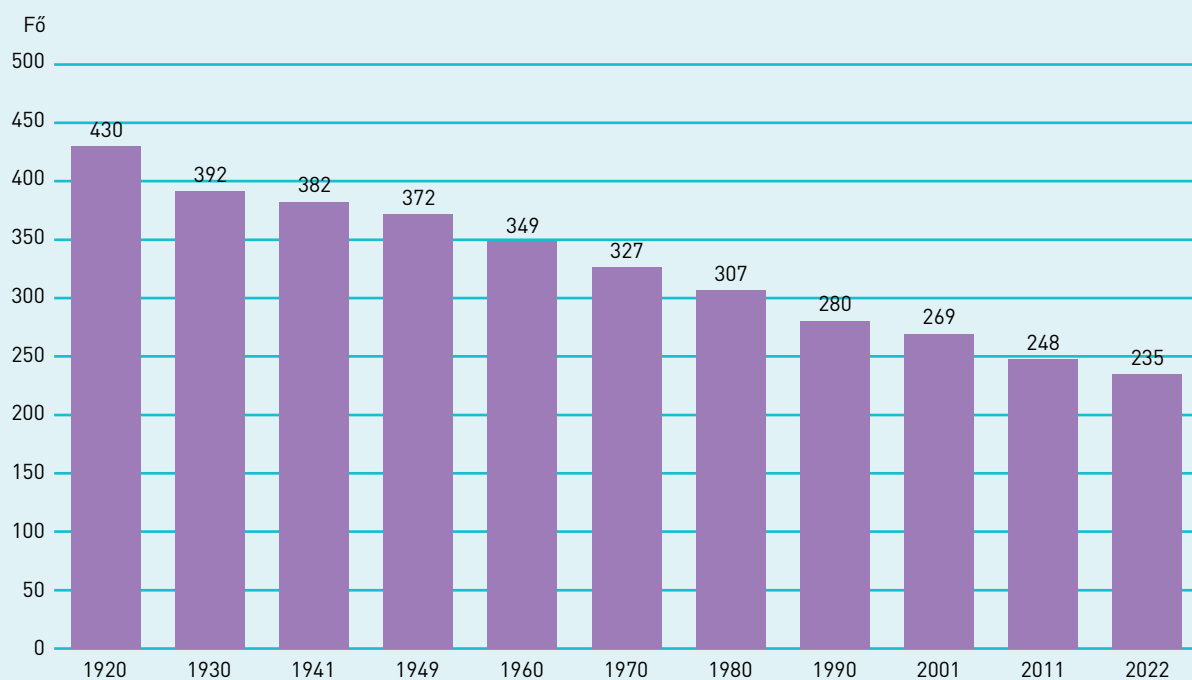
A két legutóbbi népszámlálás között nem változott érdemben a lakott lakások tulajdonjelleget szerinti megoszlása. Ahogy 2011-ben, úgy 2022-ben is azok szinte kivétel nélkül (97%) magánszemélyek tulajdonában voltak. Míg 1990-ben még minden ötödik lakott lakásnak (19%) valamelyik önkormányzat volt a tulajdonosa, addig 2001-ben ez az arány már csak 3,7%, 2011-ben 2,7%, 2022-ben pedig 2,4% volt. Valamennyi település esetében elmondható,

hogy a lakott lakások többségében a tulajdonos vagy annak rokona élt a 2022-es adatok szerint.

A komfortosság szempontjából fontos, hogy mekkora a lakás alapterülete, ahogy az is, hogy hány szoba található egy-egy lakásban. Az alapterület esetében, ha a két legutóbbi népszámlálás közötti időszakot nézzük, azt láthatjuk, hogy 2011-hez képest tovább nőtt a lakott lakásokon belül a legalább 100 m² alapterületű lakások aránya (24%-ról 28%-ra), a 30 m² alattiaké nem változott (1,8% körül alakult), a 30 és a 99 m² közöttieké viszont valamelyest csökkent.

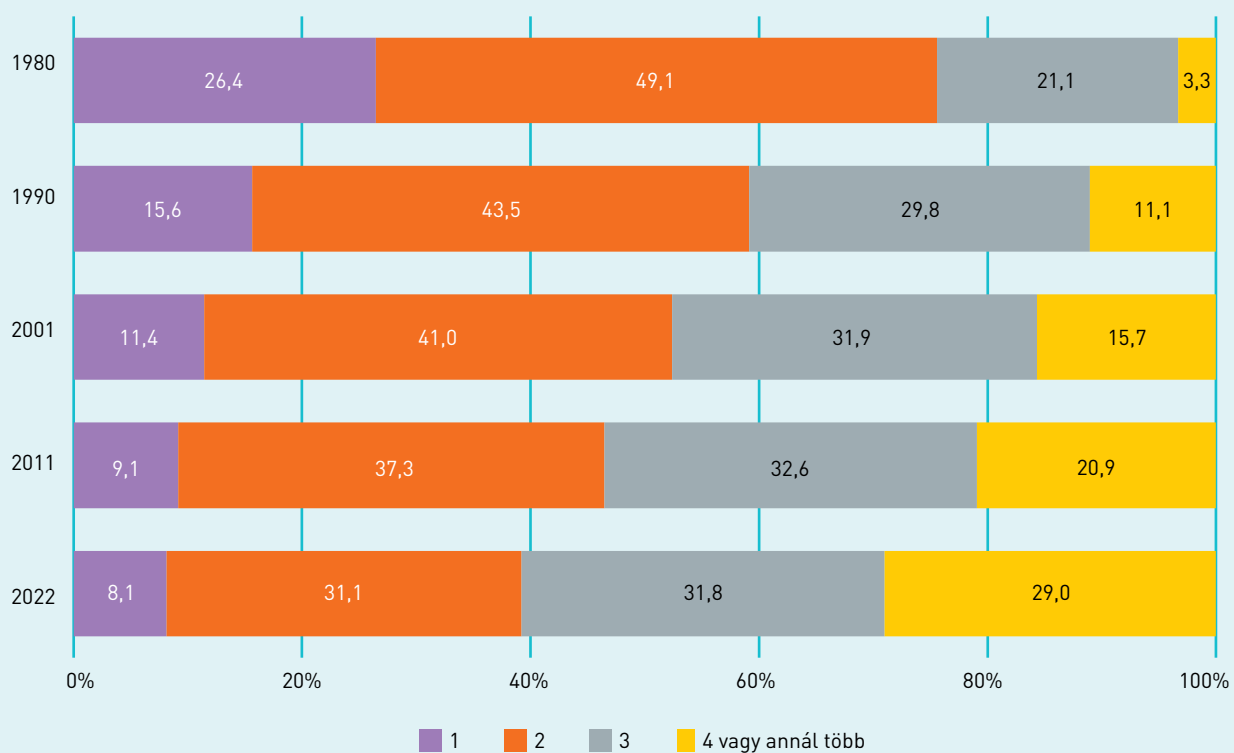
2011 és 2022 között 21%-ról 29%-ra nőtt a négy vagy több szobás lakások aránya, miközben azoké, amelyek ennél kevesebb szobával rendelkeznek, csökkent. 2022-ben minden harmadik lakott lakásban kettő szoba volt, ugyanez mondható el a háromszobás lakásokkal kapcsolatban is (5. ábra).

4. ábra: A száz lakott lakásra jutó lakók számának alakulása



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

5. ábra: A lakott lakások szobaszám szerinti megoszlásának alakulása



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

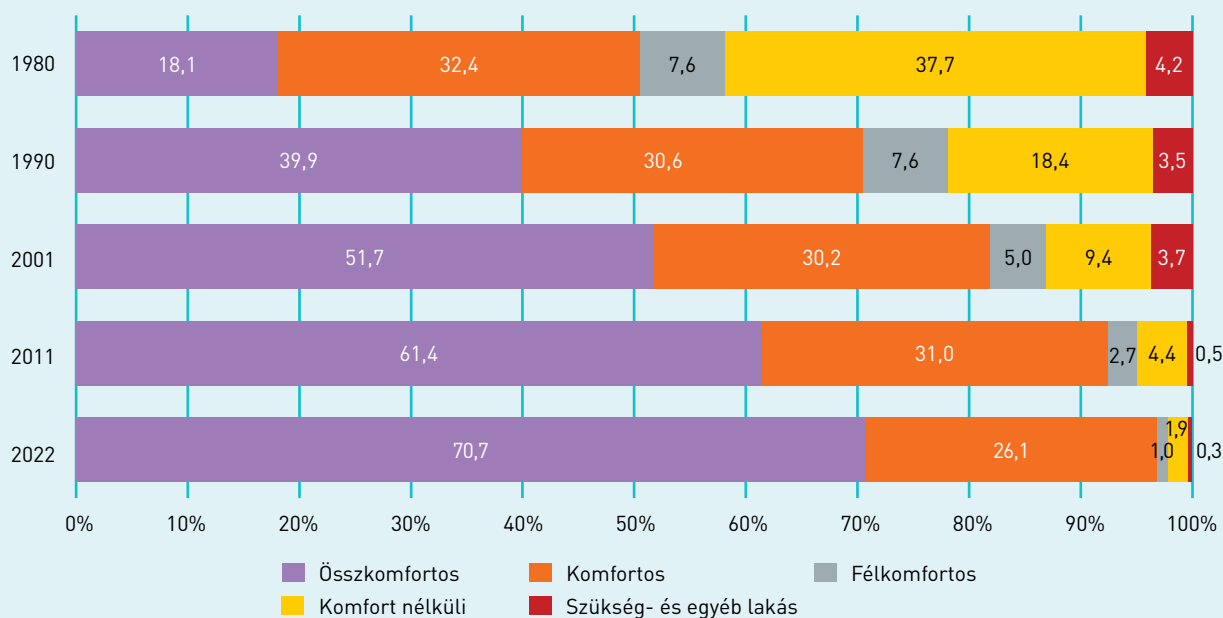
Magyarországon a lakott lakások 36%-a 1961–1980 között épült. 2000 után vették használatba a lakásállomány 14%-át, míg 1946 előtt a 16%-át. A fővárosban a lakott lakások egynegyede 1946 előtti, de az újjépítésű (2010 után épült) lakások aránya is itt a legmagasabb a településtípusok közül, 5,6%. Az 1960–80-as évek a nagy lakótelepek építésének időszaka volt, amely az ipari központokat és megyei jogú városokat jellemezte, így nem meglepő, hogy a megyei jogú városokban lévő lakott lakások 43%-a 1961–1980 között épült. A községekben a lakott lakások közel egyötöde 1946 előtt épült, az új építésű lakások aránya pedig csak 3,8%.

Hazánkban átlagosan három lakott lakásból kettő téglából épült. Minden településtípus esetében ez a legmeghatározóbb falazat. A fővárosban és a megyei jogú városokban a szocializmus éveire jellemző nagy lakótelepépítések következtében a panel falazat a második legjelentősebb, a lakott lakások közel negyede készült ebből mindkét településtípus

esetében. Míg a községekben, kisebb városokban, ahol magasabb a régi építésű lakások aránya, a természeti adottságok, építészeti hagyományok, szerényebb jövedelmi helyzet miatt a vályogfalazat a második legmeghatározóbb, a községekben a lakott lakások 26%-a ebből készült. A lakosság életminőségének javulását a lakásállomány és az alapterület növekedése mellett lényegesen befolyásolja a lakások komfortossága, felszereltsége is.

A korszerű építési megoldások és technológiák alkalmazásával, valamint a meglévő lakások korszerűsítésével, felújításával az elmúlt évtizedekben növekedett a lakásállomány komfortossága³ (6. ábra). A 2022-es adatok alapján a lakott lakások 71%-a összkomfortos volt, míg 1980-ban csak 18%-uk volt az. 2011 és 2022 között a komfortos, a félkomfortos, a komfort nélküli és a szükség- és egyéb lakások aránya egyaránt csökkent, így az utóbbi évekre is jellemző volt az összkomfortos lakások növekvő jelentősége.

6. ábra: A lakott lakások komfortosság szerinti megoszlásának alakulása



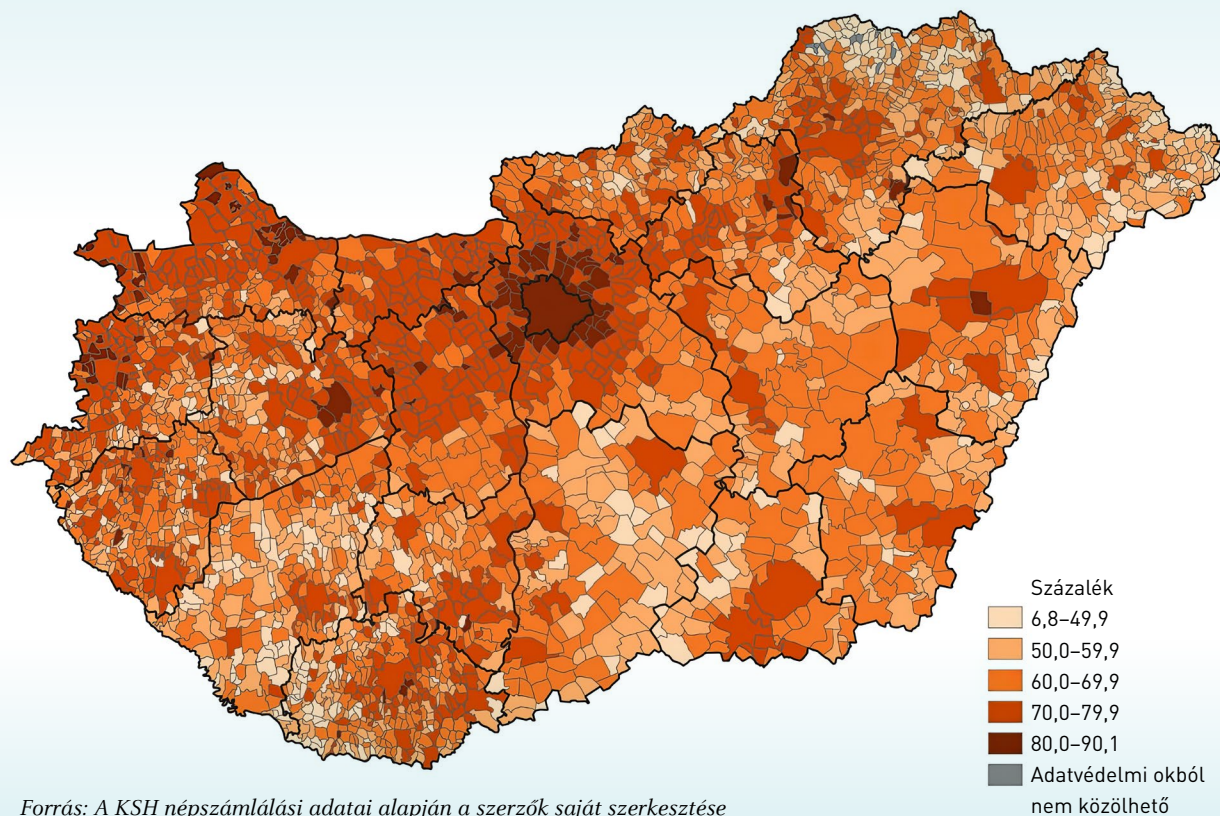
Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

³ Összkomfortos a lakás, ha legalább egy, 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főző- és fürdőhelyiséggel, (a fürdő- vagy külön helyiségben) vízöblítéssel WC-vel, villannyal, vízellátással, szennyvízelvezetéssel, melegvíz-ellátással, központi (táv-, központi, cirkó-) fűtéssel rendelkezik. A komfortos lakások a fűtés módjában különböznek az összkomfortosaktól: nem központos, hanem helyiségenkénti fűtésűek. A félkomfortos lakásokban vagy a fürdőhelyiség, vagy a WC hiányzik, a közművek közül csak a villany- és a vízellátás biztosított. A komfort nélküli lakások legalább egy lakószobával és főzőhelyiséggel rendelkeznek, helyiségenkénti fűtéssel. Az előbbi komfortfokozatok egyikébe sem sorolható lakások a szükség- és egyéb lakások (<https://nepeszamlalas2022.ksh.hu/fogalmak>).

A 2022. évi népszámláláskor új, korábban nem szereplő kérdések is megjelentek a lakások felszereltségével kapcsolatban. Ezek segítségével megtudhattuk például, hogy 2022-ben a lakott lakások 4,1%-a (165 ezer lakás) napelemmel, 1,7%-a (68 ezer lakás) hőszivattyús fűtőberendezéssel, 0,7%-a (28 ezer lakás) pedig napkollektorral rendelkezik. A globális felmelegedésnek is köszönhetően

a légkondicionáló berendezések alkalmazása is egyre elterjedtebbé válik, 2022-ben a lakott lakások 28%-a (1,1 millió lakás) volt ellátva ezzel. Az internet használata is egyre népszerűbb, 2022-ben a lakott lakások 73%-ában volt vezetékes internet. A fővárosban, illetve a nagyvárosainkban és ezek vonzáskörzetében volt a legmagasabb az ellátottság (7. ábra).

7. ábra: A lakott lakásokból a vezetékes internettel ellátottak aránya településenként, 2022



A lakásállomány változása a babaváró támogatás- és a csok-igénylések alakulásának függvényében

Elemzésünk zárásaként arra tettünk kísérletet, hogy bemutassuk, vajon a lakások számának változása és az egész országban népszerű babaváró támogatás és családi otthonteremtési kedvezmény (csok) igénybevétele között van-e valamilyen kapcsolat települési szinten. Azonban mielőtt bemutatnánk

ezt, röviden, a teljesség igénye nélkül megemlítenénk ezen intézkedések főbb jellemzőit.⁴

A 2019 júliusában bevezetett babaváró támogatás célja, hogy segítse a fiatal párokat a családalapításban, és enyhítse a gyermekvállalással járó anyagi terheket. Ennek keretében minden házaspár, ahol

⁴ A babaváró támogatásról és a csok-ról részletesen a csalad.hu honlapon keresztül lehet tájékozódni.

a feleség 18 és 35 év közötti, és legalább egyikük 3 év biztosítási jogviszonnal rendelkezik, maximum 11 millió forint kamatmentes, szabad felhasználású kölcsönt igényelhet. A támogatás felhasználása sokféle lehet, ilyen a lakásvásárlás vagy felújítás, a gyermeknevelés költségeinek fedezése vagy egyéb családi kiadások.

A csok a másik olyan állami támogatási forma, amelynek célja a családok lakhatási körülményeinek javítása és a gyermekvállalás ösztönzése, hiszen ahogy azt a kutatásokban láthattuk, a családalapításban fontos szerepet játszik a saját otthon megléte. A csok-ot 2015-ben vezették be, és azóta számos változáson ment keresztül, hogy minél szélesebb körben legyen elérhető, és hatékonyan támogassa a családokat. 2019-ben indult el a falusi csok, amely 2024 januárjától több mint 2600 hátrányos helyzetű, 5000 fő vagy az alatti lakosságszámú településen igényelhető a Magyar Falu Program keretében. Ez a támogatás felhasználható használt lakás vásárlására, bővítésére vagy éppen lakásépítésre is. A gyermeket vállaló házaspárok 2024. január 1-től igényelhetik a kedvezményes, államilag támogatott csok plusz kölcsönt⁵ is, amely legfeljebb 15, 30 vagy 50 millió forintos összeget jelent a gyermekek számától függően, legfeljebb 3%-os kamat mellett. A csok plusz felhasználható az első közös otthon megvásárlásához, másik, a jelenleginél értékesebb, komfortosabb ingatlanba költözéshez, vagy akár akkor, ha meglévő otthonunkat, a megvásárolt újabb lakásunkat korszerűsíteni, bővíteni szeretnénk.

A babaváró támogatást igénybe vevők ezer lakosra jutó száma országosan 10,2 volt 2019 és 2022 között évente átlagosan. A településeket vizsgálva elmondható, hogy a 3155 településből 1226-ban az átlagnál magasabb volt az igénybevétel (a legmagasabb értékek a Zala, Vas, Baranya és Pest vármegyében lévő falvakban voltak), míg 1929 településen ennél alacsonyabb (102 településen nem vették igénybe a támogatást a vizsgált időszakban, ezek között főleg Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala és Baranya vármegye aprófalvai szerepelnek). Érdekes megvizsgálni, hogy a lakásállomány változásával kiegészítve

hogyan alakul a települések megoszlása (8. ábra). Az látszik, hogy van egyfajta együttmozgás, hiszen a 3155 településből 748 településen nőtt a lakások száma, és átlag feletti a támogatás igénybevétele, ugyanakkor 1203 településen csökkent a lakásállomány, és a támogatás igénybevétele is országos átlag alatti volt. Fontos azonban azt is megjegyezni, hogy ahogyan korábban utaltunk már rá, a babaváró támogatás egy szabad felhasználású kölcsön, amelyet bár leginkább lakáscéljaik megvalósítására fordítanak a házaspárok hazánkban (KINCS 2024), az igénybevételek száma nem feltétlenül a lakásépítési tendenciáknak megfelelően alakul. Az így kapott összeg ugyanis használt lakás vásárlására is felhasználható, vagy éppen a meglévő ingatlan korszerűsítésére, bővítésére is fordítható, melyek értelemszerűen nem járulnak hozzá a lakásállomány gyarapodásához. Mégis a közölt adatokból jól látható, hogy az, hogy egy településen hogyan alakul az ezer lakosra jutó babaváró támogatások igénybevétele, sok esetben élenkítően hat a lakáspiacra, a lakásépítésre is.

A csok-szerződések⁶ ezer lakosra jutó száma országosan 4,3 volt 2018 és 2022 között évente átlagosan. A településeket vizsgálva elmondható, hogy a 3155 településből 1452-ben az átlagnál magasabb volt az arány (a legmagasabb értékek a Borsod-Abaúj-Zemplén, Pest és Vas vármegyében lévő falvakban voltak), míg 1703 településen ennél alacsonyabb (150 településen nem kötöttek szerződést a vizsgált időszakban, ezek között főleg Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala és Baranya vármegye aprófalvai szerepelnek). Érdekes megvizsgálni, hogy a lakásállomány változásával kiegészítve milyen a települések megoszlása (9. ábra). Az látszik, hogy a babaváró támogatáshoz hasonlóan van egyfajta együttmozgás, hiszen a 3155 településből 743 településen nőtt a lakások száma, és átlag feletti az ezer lakosra jutó szerződésszám is, 986 településen pedig csökkent a lakásállomány, és országos átlag alatti volt a csok-szerződések száma is. Bár a falusi csok is a lakáscélok megvalósítására szolgál, az így kapott összeg nemcsak lakásépítésre fordítható, hanem használt lakás is vehető belőle,

⁵ Mivel a tanulmány a 2018–2022 közötti időszakot elemzi a csok-szerződések szempontjából, a 2024. január 1-jén bevezetett csok plusz-adatok nem képezik részét az elemzésnek.

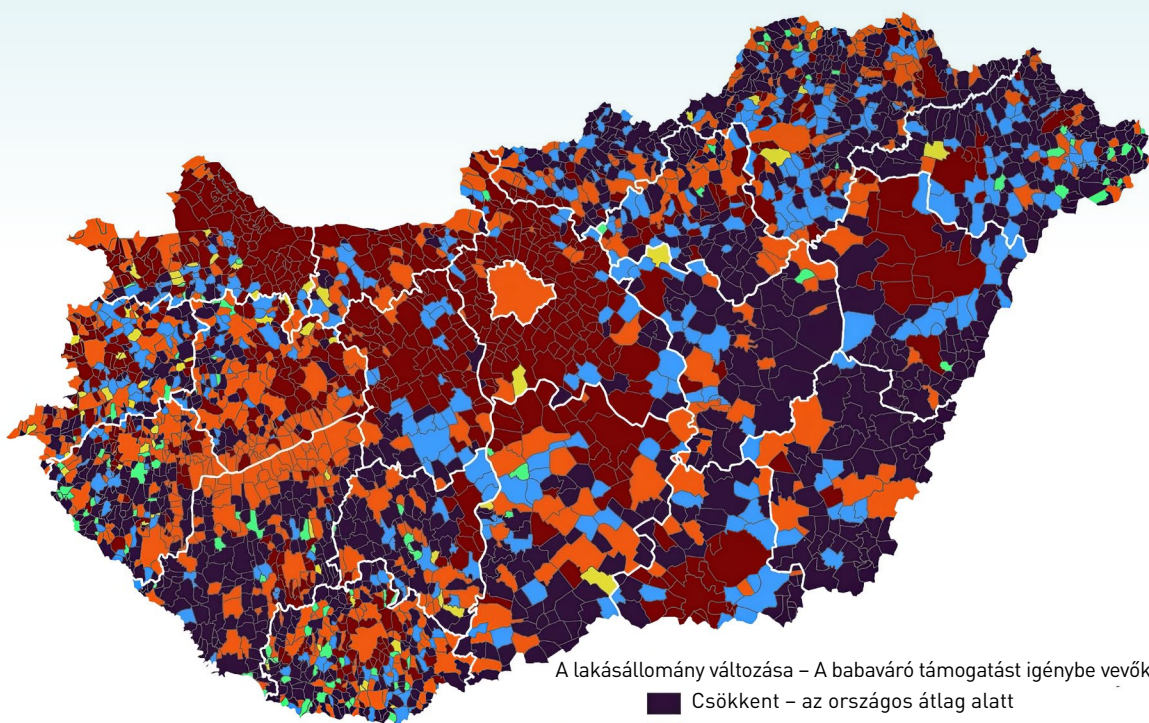
⁶ Falusi csok-kal együtt értendő, hitelszerződésekkel együtt.

vagy a meglévő ingatlan felújítására, bővítésére is felhasználható. A települések egy jelentős része esetében mégis azt láthatjuk, hogy nemcsak a lakások száma emelkedett, hanem a csok-szerződések

száma is az országosnál kedvezőbbnek tekinthető, ebből következtethetünk arra, hogy sok esetben az előbb említett támogatási forma pozitívan befolyásolhatja a lakásépítés alakulását.

8. ábra: A települések csoportosítása a lakásállomány változása és a babaváró támogatás igénybevétele alapján

A települések megoszlása (összesen: 3155)		A babaváró támogatást igénybe vevők ezer lakosra jutó száma, 2019–2022 (évi átlag)	
		az országos átlag alatt	az országos átlag felett
A lakások számának változása 2011 és 2022 között	csökkent	1203	418
	nem változott	103	60
	nőtt	623	748



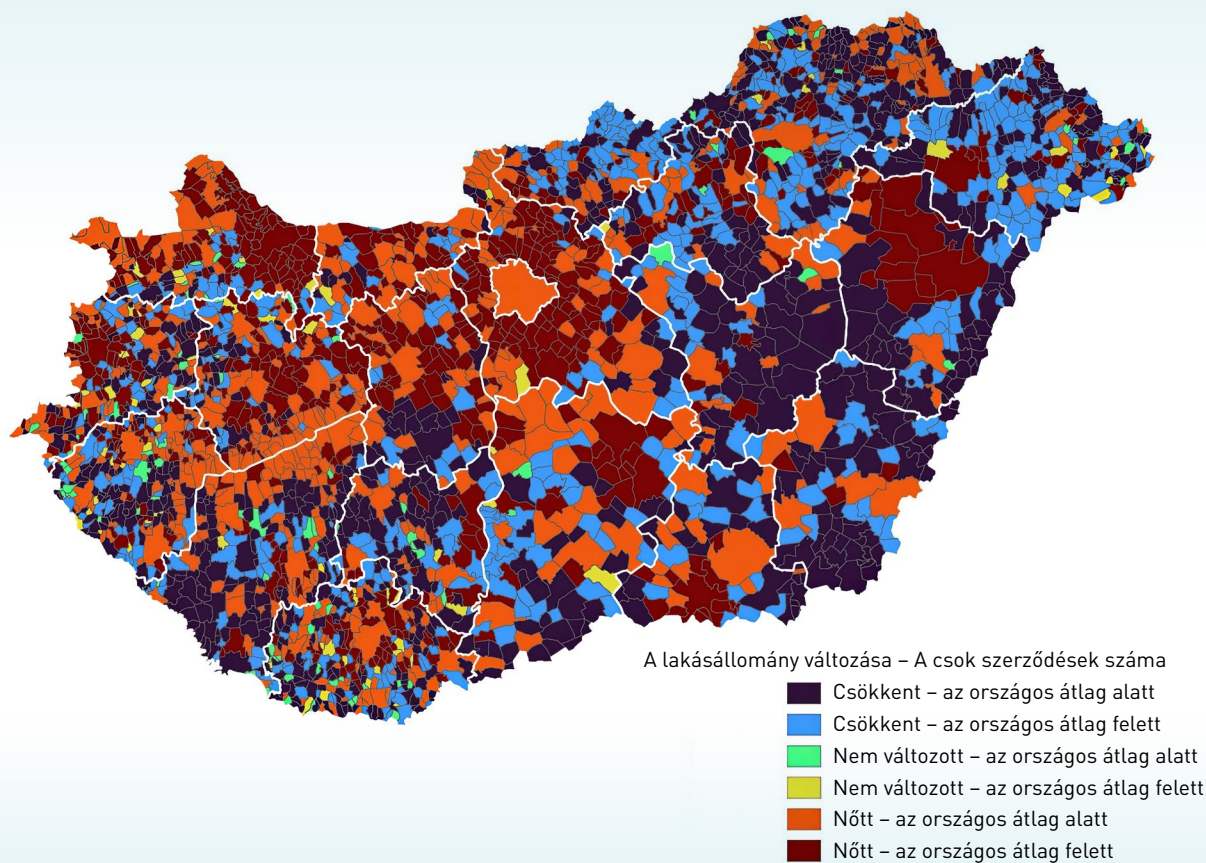
A lakásállomány változása – A babaváró támogatást igénybe vevők száma

- Csökkent – az országos átlag alatt
- Csökkent – az országos átlag felett
- Nem változott – az országos átlag alatt
- Nem változott – az országos átlag felett
- Nőtt – az országos átlag alatt
- Nőtt – az országos átlag felett

Forrás: A MÁK és a KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

9. ábra: A települések csoportosítása a lakásállomány változása és a csok-szerződések alapján

A települések megoszlása (összesen: 3155)		A csok-szerződések ezer lakosra jutó száma (hitelszerződésekkel együtt), 2018–2022 (évi átlag)	
		az országos átlag alatt	az országos átlag felett
A lakások számának változása 2011 és 2022 között	csökkent	986	635
	nem változott	89	74
	nőtt	628	743



Forrás: A MÁK és a KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

Összegzés

Tanulmányunkban a lakások számának és jellemzőinek alakulását vizsgáltuk meg és mutattuk be a népszámlálási adatok alapján. Arra voltunk kíváncsiak, hogyan változott a lakásállomány, azaz a lakott és a nem lakott lakások száma az elmúlt évtizedekben. Megnéztük továbbá a lakások jellemzőinek, többek között a tulajdonjelleg, az alapterület, a szobaszám vagy éppen a komfortosság szerinti összetételét, valamint utaltunk arra is, hogy ezek a jellemzők időben és térben hogyan alakultak. Kísérletet tettünk arra is, hogy megvizsgáljuk, vajon van-e összefüggés a lakások számának változása és a babaváró támogatást igénylők, valamint a csok-szerződések ezer lakosra jutó száma között. Előzetesen ugyanis azt feltételeztük, hogy az előbb említett támogatási formák pozitívan befolyásolhatják a lakásépítést, amely így a népességszám növekedéséhez is hozzájárulhatnak.

A lakásvagyon, vagyis az, hogy hány és milyen típusú vagyonnal rendelkezik valaki, az életszínvonal egyik fontos mutatója. A lakhatási körülmények alapján következtethetünk arra, hogyan alakul az emberek életszínvonala, jövedelmi, vagyoni helyzete. Továbbá azért is fontos ezek vizsgálata, mert a kutatási eredmények szerint (Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; KINCS 2025; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013) a saját otthon fontos szerepet játszik a gyermekvállalási tervek megvalósításában. A magyarok többsége ugyanis továbbra is saját otthonban képzelel el a családalapítást (KINCS 2025), és a nemzetközi kutatások is a saját otthon és a gyermekvállalás közötti szoros összefüggésről számolnak be.

A népszámlálási adatokból egyebek között az látható, hogy a lakásállomány folyamatosan növekszik, 2022-ben 4 millió 581 ezer lakás volt hazánkban, 190 ezerrel (4,3%-kal) több, mint a 2011. évi népszámlálás időpontjában. Az is kiderült az adatokból, hogy a lakásállomány legnagyobb része

(88%-a) 2022-ben is a lakott lakások közé tartozott, de a lakások 12%-ában nem élt senki sem életvitelszerűen. Fontos megemlíteni azt is, hogy a lakott lakások 2022-ben is szinte kivétel nélkül (97%-ban) magánszemélyek tulajdonában voltak. Valamennyi település esetében elmondható, hogy azokban többségében a tulajdonos vagy annak rokona élt a 2022-es adatok szerint. Nőtt a legalább 100 m² alapterületű lakások aránya, a 30 m² alattiaké nem változott, a 30 és a 99 m² közöttieké viszont csökkent 2011 és 2022 között. A lakott lakásokon belül emelkedett a négy- vagy többszobás lakások aránya, az ennél kevesebb szobával bíróké viszont csökkent ugyanebben az időszakban. A lakosság életminőségének javulását jelzi, hogy a lakott lakások 71%-a összkomfortos volt, vagyis volt a lakásnak legalább egy, 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobája, van továbbá a lakásban főző- és fürdőhelyiség, és rendelkezik vízellátásos WC-vel, villannyal, vízellátással, szennyvízelvezetéssel, melegvíz-ellátással, illetve központi fűtéssel. Ugyanez az arány 1980-ban csak 18% volt. 2022-ben a lakott lakások 73%-ában volt vezetékes internet.

Tanulmányunkban végül törekedtünk arra is, hogy megvizsgáljuk, kimutatható-e kapcsolat az egész országban népszerű babaváró támogatás és csok igénybevétele, valamint a lakások számának változása között. Arra kerestük a választ, hogy vajon együtt mozognak-e ezek a támogatási adatok a lakásállomány számának alakulásával. Azt találtuk, hogy bár nem minden településnél figyelhető meg az, hogy ha nőtt a lakások száma, akkor ott ezeket a támogatásokat is az országos átlagnál többen vették volna igénybe, mégis az adatok arra utalnak, hogy számos esetben volt ilyen összefüggés. A babaváró támogatás és a csok is pozitívan befolyásolhatta tehát a lakások építésének alakulását, ami pedig az ott élők számának emelkedését is eredményezhette.

Felhasznált irodalom

- Alderotti, G. – Vignoli, D. – Baccini, M. – Matysiak, A. (2021) Employment instability and fertility in Europe: A meta-analysis. *Demography*, 58, 871–900. <https://doi.org/10.1215/00703370-9164737> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Balogh E. – Uhljár P. (2021) A gyermekvállalási hajlandóság alakulása Magyarországon a járvány idején. *Kapocs*, 1–2, 9–20. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00086/pdf/EPA02943_kapocs_2021_1-2_009-020.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Feijten, P. – Mulder, C. H. (2002) The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17, 773–792.
- Fellner Z. – Marosi A. (2020) A babaváró hitelek első éve: kik veszik fel, és mire költik? <https://www.mnb.hu/letoltes/fellner-zi-ta-marosi-anna-a-babavaro-hitelek-elso-eve-kik-veszik-fel-es-mire-koltik.pdf> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- KINCS (2024) *Ötéves a babaváró támogatás. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. https://www.koppmariainte-zet.hu/docs/Ot_eves_a_babavaro_tamogatas.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- KINCS (2025) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. https://www.koppmariainte-zet.hu/docs/2025-os_uj_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- KSH (2025) *Lakossági lakáshitelezés, 2024*. Központi Statisztikai Hivatal. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashite-lezes-2024/index.html> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- Kulu, H. – Steele, F. (2013) Interrelationships between childbearing and housing transitions in the family life course. *Demography*, 50, 1687–1714.
- Kulu, H. – Milewski, N. (2007) Family change and migration in the life course: An introduction. *Demographic Research*, 17, 567–590. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2007.17.19> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- MNB (2022) *Miből élünk? A 2020-as vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása*. Magyar Nemzeti Bank. Elérhető: <https://statisztika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmeres-2020-web.pdf> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- Mulder, C. H. (2006) Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15, 401–412. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2006.15.13> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Mulder, C. H. – Wagner, M. (1998) First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35, 687–713.
- Mulder, C. H. – Wagner, M. (2001) The connections between family formation and first-time home ownership in the context of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population*, 17, 137–164.
- Papházi T. – Nyírádi A. – Pári A. (2021) Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus- járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 1–2, 77–87. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00086/pdf/EPA02943_kapocs_2021_1-2_077-087.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Papházi T. – Pári A. (2023) A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) főbb eredményei, 2016–2022. *Kapocs*, 2–3, 46–65. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00092/pdf/EPA02943_kapocs_2023_2-3_046-065.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Székely A. – Szilágyi D. – Rövid I. – Major E. (2025). A babaváró támogatás a csok igénybevétele a felzárkózó településeken. *Kapocs*, 1-2, 91-104.
- Vignoli, D. – Rinesi, F. – Mussino, E. (2013) A home to plan the first child? Fertility intentions and housing conditions in Italy. *Population, Space and Place*, 19, 60–71.