

SKULTÉTY LÁSZLÓ

A LAKOSSÁG LAKÁSPIACI VÁRAKOZÁSAI¹

Az utóbbi időben erősödött a háztartások lakásépítési, -vásárlási, valamint -felújítási hajlandósága. Azok a háztartások, amelyek két éven belül lakásvételt vagy -építést terveznek, az átlagnál fiatalabbak, több gyermeket nevelnek, mint egy átlagos háztartás, és jövedelmük is jócskán átlag feletti. A háztartások 12,6 százalékának van lakáshitel-tartozása, s 2002. első negyedévében megközelítőleg 20 ezren vettek fel ilyen kölcsönt. Tovább nőtt a hitelfelvételt tervező háztartások aránya, és mára eléri a 10,5 százalékot. 2002-ben várhatóan 260 milliárd forint lakáshitelt vesznek fel a háztartások.

A GKI Rt. országosan reprezentatív lakossági mintán méri,² hogy a háztartások mekkora része tervezi lakás vagy ház vásárlását, építését, illetve meglévő lakása felújítását. A felmérés egy része kiterjed arra is, hogy kiknek van lakáshitel-tartozása, mikor vették fel a kölcsönt, illetve kik tervezik lakáshitel felvételét, milyen célra (építés, vásárlás, felújítás, bővítés), mekkora összeget, milyen méretű lakás megszerzésére, bővítésére.

2002 második negyedévében egyaránt erősödött a háztartások lakásépítési, illetve -vásárlási, valamint bővítési, felújítási kedve. A lakásfelújítási, -bővítési szándékokat jelző mutató így 1993 óta a legmagasabb értéket érte el, vagyis most

tervezik a legtöbben lakásuk, házuk bővítését vagy felújítását. Az építést, -vásárlást vagy -felújítást tervezők egyaránt **fiatalabbak és több gyermeket nevelnek**, mint egy átlagos háztartás, és családjaikban az egy főre jutó **jövedelem meghaladja az átlagot**. Ebben az időszakban már megközelítőleg fél éve stabilan átlag feletti jövedelemmel rendelkeznek és az átlagnál több gyermeket nevelnek a lakáshitel felvételét tervező családok is.

A következőkben a lakosság **lakásberuházási terveit** elemezzük. Ennek időbeli alakulását mutatja az 1. ábra 1993-tól napjainkig. Jól látható, hogy a folyamatosan erősödő **lakásfelújítási kedv** jóval erősebb, mint az elmúlt 9 év-

1 A cikk alapján szolgáló kutatást a Wallis Ingatlan Rt. támogatja.

2 A GKI Gazdaságkutató Rt. 1993. óta végzi a lakosság gazdasági várakozásainak és beruházási terveinek felmérését az Európai Unió módszertanát követve 1000 fős, illetve 2001-től 1500 fős reprezentatív mintán.

ben. 2001 második félévében kezdett erősödni ez a trend, s a mutató határozott javulást jelez. Az élénkülő lakásépítési tervekben az átlagnál magasabb jövedelmű, fiatal korosztályok tartós jövedelememelkedése és magabiztos jövedelmi várakozásai, valamint a lakáshitelek kedvezményének folyamatos, egyre bővebb körre kiterjesztése jelentkezik. A lakásfelújítási kedv fokozódásában a kedvezményes kölcsön felvételének lehetősége erősen érezteti hatását.

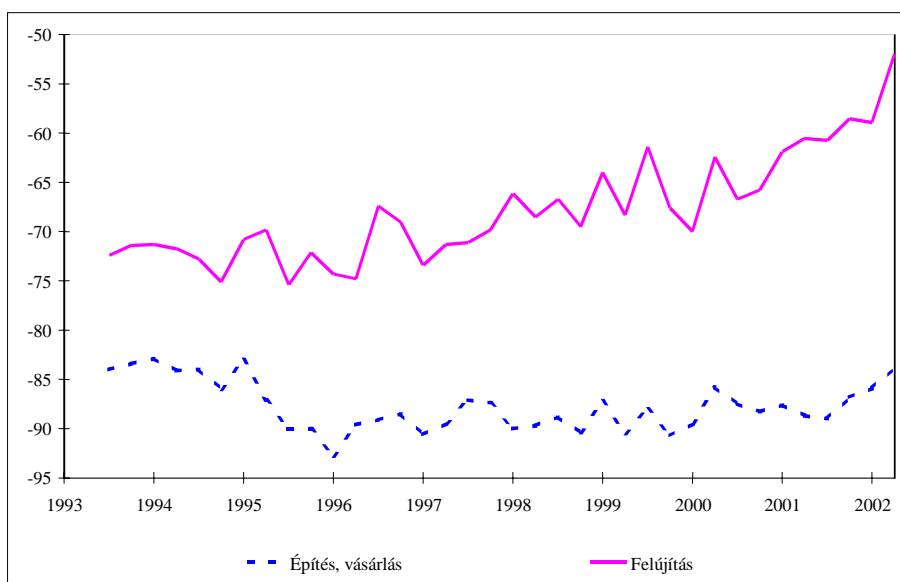
2002 áprilisában 1,7 százalékra nőtt azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek a következő két évben biztosan lakásvásárlást vagy -építést terveznek, kissé emelkedett azon háztartások aránya, ame-

lyek nem biztosan, de készülnek lakás építésére vagy vásárlására a következő két évben. E két csoport aránya együtt 3,6 százalékot ért el. **Ez mintegy 66 ezer háztartást jelent** évente, ami 50 százalékkal haladja meg az előző (2002. első) negyedévi terveket.

Lakására a válaszadók 6,1 százaléka fog egy éven belül jelentős összeget költeni, s további 16,7 százalék tartja valószínűnek ilyen kiadásait. **Ez 550 ezer háztartást jelent.** A tervek szerint tehát másfélszer annyi lakást építenének, illetve vásárolnának a háztartások, mint 2001-ben, s 20 százalékkal több lakást bővítenének, vagy újítanának fel, mint tavaly.

1. ábra

A lakosság lakásépítési, vásárlási és felújítási terveinek alakulása 1993–2002 (pont)



Forrás: GKI Rt.

1. táblázat

A háztartások, háztartásfők jellemzői a lakásépítési, -vásárlási tervek függvényében

Építés, vásárlás	Átlag	Biztosan nem	Nem valószínű	Valószínű	Nagyon valószínű
Életkor (év)	50,8	53,3	41,8	36,8	37,7
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,71	0,68	0,72	1,05	1,24
Család összjövedelme (Ft/hó)	28 752	27 818	31 801	35 334	35 921
Egy főre jutó jövedelem (Ft/hó)	50,8	53,3	41,8	36,8	37,7
Háztartások aránya (százalék)	100,0	80,2	14,6	3,6	1,7

Azok a háztartások, amelyek nagyon valószínűnek tartják, hogy két éven belül **lakást vesznek vagy építenek**, az átlagnál fiatalabbak, 75 százalékkal több gyermeket nevelnek, mint egy átlagos háztartás, és családjaik átlagos összes jövedelme 49 százalékkal haladja meg az átlagot. Ugyanakkor ezekben a családokban az egy főre jutó jövedelem csak 25 százalékkal magasabb az átlagnál. Ezzel szemben azok a háztartások, amelyek tervei nem ennyire biztosak, kevesebb gyermeket nevelnek, és jövedelmük kissé elmarad az előbbi csoporttól.

Azok a háztartások, amelyek nagyon valószínűnek tartják, hogy egy éven belül jelentős összeget fordítanak **meglévő lakásukra**, az átlagnál fiatalabbak, de az egy háztartásra jutó gyermekek száma itt is számottevő mértékben (35 százalékkal)

meghaladja az átlagot. Családjaik átlagos összes jövedelme 45 százalékkal magasabb az átlagnál, s az egy főre jutó jövedelem is 36 százalékkal több, mint az átlag. Azokban a háztartásokban, amelyek nem biztosak lakásfelújítási, -bővítési terveikben, 20 százalékkal van több gyermek az átlagnál és 18 százalékkal magasabb családjaik átlagos összes jövedelme is.

2002 áprilisában a háztartások 12,6 százaléka (479 ezer háztartásnak) volt lakáshitel-tartozása. Az első negyedév alatt – a felmérések szerint – mintegy 20 ezerrel nőtt a lakáshitelek száma. **A 2000–2001-ben és 2002 elején felvett hitelek aránya 50 százalékot ért el a hitelállományon belül.** Az 1996–1999 között felvett hitelek súlya 19 százalékot tesz ki, míg a régi kölcsönök aránya 31 százalékra csökkent. A háztartások 87,4

A háztartások, háztartásfők jellemzői a lakásfelújítási tervek függvényében

Építés, vásárlás	Átlag	Biztosan nem	Nem valószínű	Valószínű	Nagyon valószínű
Életkor (év)	50,8	55,6	47,8	42,8	42,9
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,71	0,65	0,67	0,85	0,96
Család összjövedelme (Ft/hó)	87 102	77 026	85 241	102 795	126 297
Egy főre jutó jövedelem (Ft/hó)	28 800	26 569	28 122	31 923	39 166
Háztartások aránya (százalék)	100,0	53,6	23,6	16,7	6,1

százalékának jelenleg semmilyen lakáshitel-tartozása nincs. Ezeknek a háztartásoknak a 89,5 százaléka nem is tervezi, hogy lakáshitelt vesz fel. Azonban a lakáshitel-tartozással nem rendelkezők körében a 2002 első negyedévi 6,9 százalékról a második negyedévre **10,5 százalékra nőtt** a következő 12 hónapban **lakáshitel felvételét tervezők aránya** (az összes háztartás 9,2 százaléka). Az elmúlt két év során folyamatosan emelkedve háromszorosára gyarapodott a lakáshitel felvételre készülő családok aránya. Jelenleg **350 ezer háztartás tervezi lakáshitel felvételét**. A változások azt mutatják, hogy 2002 elején gyorsult a lakáshitel-piac bővülése. Az **új szerződések száma egy negyedév alatt megduplázódott, s a hitelfelvételi kedv is erősödött**.

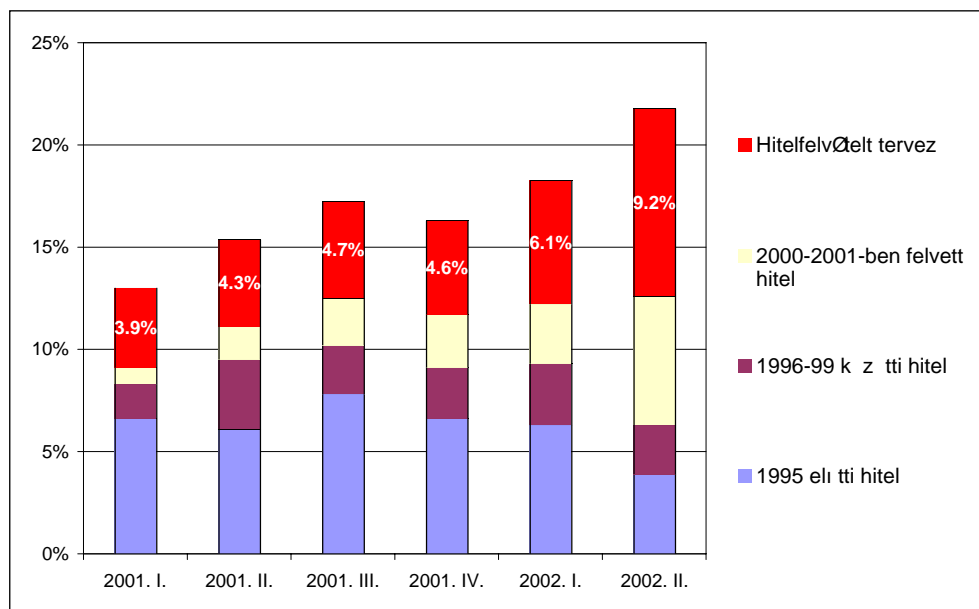
Ha **cél szerint** vizsgáljuk a lakáshittel kapcsolatos terveket, megállapíthatjuk, hogy a hitelfelvételt tervezők közül leg-

többen továbbra is **lakásvásárláshoz (51 százalék)** igényelnek kölcsönt. Az aránya, akiknek **lakásfelújításhoz**, bővítéshez van szükségük pénzre, **36 százalék**. A hitelfelvételt tervezők csupán 13 százaléka igényelne kölcsönt lakásépítéshez. 2002 első negyedévéhez képest **mind a vásárlás, mind az építés szerepe erősödött** a hitelfvételi célok között, míg a felújítás, bővítés súlya csökkent.

A hiteligeny összegére vonatkozó kérdésre a hitelfelvételt tervezők 62 százaléka válaszolt. Körükben csaknem 10 százalékkal nőtt a hiteligenyek átlagos összege. A lakáshitel felvételét tervező háztartások 25 százaléka csak 2 millió forint alatti összeget venne kölcsön, 42 százalékra nőtt a 2–4 millió forint, 18 százalékra csökkent a 4–7 millió forint felvételét tervezők, s 14 százalékra nőtt a 7 millió forintnál nagyobb összegű kölcsön felvételét tervezők aránya. A 2 millió forintnál kisebb összeg

2. ábra

A lakáshitel-tartozással rendelkező, valamint a lakáshitel felvételét tervező háztartások aránya, 2001–2002



Forrás: GKI Rt., Szonda Ipsos

felvételét tervezők havi átlagos családi jövedelme 96 ezer forint, a 2–4 millió forint közötti összeg felvételét tervezők átlagos családi jövedelme nettó 87 ezer forintról 109 ezer forintra változott, s a 4–7 millió forint felvételét tervezők családjainak átlagos jövedelme havi 129 ezer forintra nőtt. A 7 millió feletti összeg felvételét tervezők átlagos havi nettó jövedelme családonként 133 ezer forint, ami alig változott az elmúlt három hónap alatt.³ A hitelfelvételt tervezők igényei a kiegészítő kamattámogatást figyelembe véve és kellően hosz-

szú futamidővel számolva jövedelmükhöz igazodnak, reálisak.

A cél és az összeg kapcsolatáról megállapíthatjuk, hogy lakásépítésre és -vásárlásra legtöbbször egyaránt 2–4 millió Ft közötti összeg felvételét tervezik (a válaszolók 41 százaléka), míg az építés esetében a magasabb, vásárlásnál az alacsonyabb összeg felvételét tervezők súlya a nagyobb. A hitelfelvétel bevonásával tervezett **lakásépítésekre** már hosszabb ideje jellemző, hogy az utóbbi időben **épített lakások átlagos méreténél nagyobb lakások építését tervezik** az építkezők. A tervezett átlagos alapterület 118 m², vagyis tovább emelkedik.

³ A survey típusú jövedelem-bevallások átlagosan 30–50 százalékkal is elmaradhatnak a tényleges jövedelmektől.

3. táblázat

A háztartások jövedelme a tervezett hitelösszeg szerint

Tervezett kölcsön összege	Átlagos havi családi jövedelem (Ft)	Egy főre jutó havi jövedelem (Ft/fő)
2 millió Ft alatt	96 700	26 400
2–4 millió Ft	109 100	31 900
4–7 millió Ft	129 200	41 400
7 millió Ft felett	132 800	40 800

A kölcsön segítségével **lakás vásárlását** tervezők igényei továbbra is mérsékeltek. 12 százalékuk 40 négyzetméteresnél is kisebb lakást tervez venni, 27 százalékuk 40–60 négyzetméter közötti, 40 százalék 61–90, 18 százalék 91–120 négyzetméteres lakást venne, 3 százalékuk 151-150 négyzetméteres lakást vásá-

rolna; ennél nagyobb lakás vásárlását nem tervezik. Az előző negyedévhez képest a **nagy és a közepes méretű lakások felé mozdult el** a lakásvásárlást hitel segítségével tervezők kereslete. A lakáshitel segítségével tervezett lakásvásárlások során **átlagosan 70 m²-es** lakások megvételét tervezik.

4. táblázat

A lakáshitel segítségével építkezők és lakásvásárlók lakásméret szerinti megoszlása

Lakásméret	Lakásépítésre (százalék)	Lakásvásárlásra (százalék)
40 m ² -nél kisebb	0 (0)	12 (14)
40 m ² –60 m ²	6 (11)	27 (40)
61 m ² –90 m ²	29 (11)	40 (43)
91 m ² –120 m ²	30 (33)	18 (2)
121 m ² –150 m ²	12 (33)	3 (0)
150 m ² -nél nagyobb	23 (11)	0 (0)
Összesen	100 (100)	100 (100)

Megjegyzés: zárójelben az előző felmérés adatai.

5. táblázat

A hitelfelvételt tervezők társadalmi helyzete

Hitelfelvételt tervezők	Átlag	Nem tervezi lakáshitel felvételét	Lakáshitel felvételét tervezi
Életkor (év)	50,8	53,6	40,4
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,71	0,56	1,06
Család összjövedelme (Ft/hó)	87 102	82 160	109 670
Egy főre jutó jövedelem (Ft/hó)	28 800	38 380	33 450
Háztartások aránya (százalék)	100,0	89,5	10,5

6. táblázat

A lakásépítési, -vásárlási és hitelfelvételi tervek alakulása (százalék) I.

Vásárlás, építés	Nem venne fel	Felvenne	Van lakáshitele	Összesen
Egyáltalán nem valószínű	85,2	2,1	12,7	100,0
Nem valószínű	80,1	7,9	12,0	100,0
Valószínű	34,0	50,9	15,1	100,0
Nagyon valószínű	36,0	60,0	4,0	100,0
Összesen	81,8	5,7	12,5	100,0

A lakáshitel felvételét tervezők fiatalabbak az átlagnál és körükben az átlagosnál 49 százalékkal több 18 év alatti gyermek jut egy családra. Háztartásaikban a havi nettó jövedelem 26 százalékkal, az egy főre jutó jövedelem viszont a magas gyermekszám miatt csak 16 százalékkal haladja meg az átlagot.

A következő két évben lakás építést, vásárlását tervezők 4 százalékanak van lakáshitel-tartozása és 60 százalékuk venne igénybe lakáshitelt (ez az arány fél év alatt kétszeresére emelkedett). Akik nem egészen biztosak abban, hogy két éven belül lakást vennének vagy építenének, azok 15 százaléka van jelen-

leg is eladósodva, s 51 százalékuk tervezi lakáshitel felvételét. Akik a következő két évben biztosan, vagy valószínűleg nem vesznek vagy építenek lakást, azok közül is néhány százalék említette, hogy egy éven belül lakáshitelt venne föl. Az

előző negyedévi tervekhez képest tovább nőtt a lakásépítést, -vásárlást tervezők körében a lakáshitel felvételi hajlandóság. E téren terveik megvalósításához tehát egyre többen hitel segítségével fognának hozzá.

7. táblázat

**A lakásépítési, -vásárlási és hitelfelvételi tervek alakulása
(százalék) II.**

Vásárlás, építés	Nem venne fel	Felvenne	Van lakáshitele	Összesen
Egyáltalán nem valószínű	83,6	29,8	81,2	80,2
Nem valószínű	14,2	20,2	14,0	14,5
Valószínű	1,5	32,1	4,3	3,6
Nagyon valószínű	0,7	17,9	0,5	1,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Más vetületben a hitelfelvételt tervezők 18 százaléka biztosan, 32 százaléka valószínűleg vesz vagy épít lakást a következő két évben. A hitelfelvevők körében erősödött a lakásberuházási hajlandóság. Azok között, akik nem tervezik lakáshitel felvételét, elenyésző a lakásberuházást tervezők aránya: hibahatár alatti arányban fognak biztosan (0,7 százalék), 1,5 százalékuk pedig valószínűleg lakást venni vagy építeni a következő két éven belül. Az előző felméréshez képest tehát a lakáshitel felvételét tervezők körében nőtt a nagy összegű lakásberuházást tervezők aránya.

A következő évben lakásuk **felújítását, bővítését** tervezők 19 százalékának van lakáshitel tartozása, s 14 százalékuk tervezi, hogy lakáshitelt vesz föl a lakás fejlesztéséhez. Akik csak valószínűnek tart-

ják, hogy egy éven belül jelentős összeget fordítanak lakásukra, azoknak 10 százaléka tervezi, hogy lakáshitelt venne fel egy éven belül. Az előző időszakhoz képest a lakásfelújítást, -bővítést tervezők körében csökkent a már eladósodott háztartások aránya, s **nőtt a hitelfelvételt tervezőké**. A kiegészítő kamattámogatás kiterjesztése már éreztetni hatását.

Más vetületben a hitelfelvételt tervezők 26,5 százaléka biztosan, 49 százaléka valószínűleg jelentős összeget fordít lakására 2002-ben. Azok között, akik nem tervezik lakáshitel felvételét, 5 százalék tervez biztosan, 15 százalék valószínűleg nagyobb összegű kiadásokat lakása felújítására, bővítésére. Az előző negyedévhez képest tehát a hitelfelvételre készülő lakásfelújítási, -bővítési tervei élénkültek.

8. táblázat

**A lakás-felújítási és hitelfelvételi tervek alakulása
(százalék) I.**

Felújítás, bővítés	Nem venne fel	Felvenne	Van lakáshitele	Összesen
Egyáltalán nem valószínű	89,4	0,5	10,1	100,0
Nem valószínű	82,5	2,3	15,2	100,0
Valószínű	75,2	9,8	15,0	100,0
Nagyon valószínű	67,0	14,3	18,7	100,0
Összesen	84,0	3,3	12,7	100,0

9. táblázat

**A lakás-felújítási és hitelfelvételi tervek alakulása
(százalék) II.**

Felújítás, bővítés	Nem venne fel	Felvenne	Van lakáshitele	Összesen
Egyáltalán nem valószínű	57,0	8,2	42,8	53,6
Nem valószínű	23,2	16,3	28,3	23,6
Valószínű	14,9	49,0	19,8	16,7
Nagyon valószínű	4,9	26,5	9,1	6,2
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

A legbiztosabb hitelfeltevőnek a **biztosan lakást vásárló, építő, és lakásuk felújítását, bővítését tervező háztartások**. Ők a háztartások 0,2 százalékát (7 600 háztartás) teszik ki, és várhatóan egy éven belül hitelt vesznek fel. Szintén nagy arányban terveznek hitelfelvételt azok a háztartások, amelyek **nagyon valószínű, hogy lakásukat felújítják, vagy bővítik, és egyben lakást vennének, vagy építenének**. Körükben 77 százalék a hitelfelvételt tervezők aránya, s ők a háztartások

0,9 százalékát (34 200 háztartás) képviselik. Ugyanekkora arányban tervez hitelfelvételt a valószínűleg lakást vásárló, illetve építő, de biztosan felújító háztartások csoportja is, mely szintén a háztartások 0,9 százalékát (34 200 háztartás) alkotja. E csoportok együtt a háztartások 2 százalékát, vagyis 76 000 háztartást jelentenek, s e körből évente **60 ezer hitelkérelem várható**.

A valószínűleg, vagy biztosan lakást építő, vagy vásárló, és egyben valószínű-

**A lakáshitel felvételét tervezők aránya
a lakásberuházási tervek függvényében (százalék)**

Építés, vásárlás ⇒ Felújítás, bővítés ↓	Egyáltalán nem valószínű	Nem valószínű	Valószínű	Nagyon valószínű	Összesen
Egyáltalán nem valószínű	3	7	77	50	5
Nem valószínű	3	10	30	100	7
Valószínű	10	21	68	60	19
Nagyon valószínű	15	40	20	77	27
Összesen	5	13	58	72	9,0

leg felújító háztartások több mint 60 százaléka tervez hitelfelvételt. E csoportok a háztartások 2 százalékát (76 ezer háztartás) alkotják, s e körből évi **48 ezer hitelkérelemre** lehet számítani.

E **határozott tervek**ből **108 ezer hitelkérelem várható egy éven belül**. Ebből 30 ezer hitelkérelmet lakás építésére, 62 ezret lakásvásárlásra, 16 ezret felújításra, bővítésre nyújtanak be. A **legbiztosabb körből a tervek szerint 300 milliárd forintnyi hitelkereslet várható 2002 féléve és 2003 féléve között**. Ebből körülbelül 150 milliárd forint lakásépítést, 120 milliárd forint lakásvásárlást, 30 milliárd pedig felújítást, bővítést finanszíroz majd. A kiegészítő kamattámogatás kiterjesztése a használt lakások vásárlására erőteljesen felélénkítette a hitelke-

resletet. Úgy véljük, hogy a többlépcsős lakásmobilitást erősíti fel az új intézkedés. Ennek során valószínűleg a piac alja lesz képes nagyobb mozgásra, vagyis a panel lakások és a kisebb alapterületű, nem keresett helyen fekvő lakások piaca mozdul meg először. Akiknek sikerül értékesíteniük ezeket a lakásokat, valószínűleg továbblépnek, s nagyobb alapterületű és/vagy jobb helyen fekvő lakásokat keresnek. Ehhez azonban nem elég a lakásuk eladásából kapott pénz, valamint pénzügyi megtakarításuk, hanem hitelfelvételre is kényszerülnek. A folyamat végén azok állnak, akik használt lakásukból új lakásba költöznek. Nekik szintén szükségük lehet hitelre. **2002-ben összesen 260 milliárd forint lakáshitel felvétele várható.**