

Szoboszlai Katalin – Takács Péter: Lakóhely és lakásjellemzők Nyíregyházán

A tanulmány része a „Nyíregyháza életminősége – háztartáspanel” 2008 vizsgálatból készült elemzésnek

A tanulmány megjelent: Szabolcs-Szatmár-Beregi Szemle, 2010/3. p. 343-554.

Bevezetés

A „Nyíregyháza életminősége – háztartáspanel” vizsgálat (továbbiakban: panel vizsgálat) magában foglalja a vizsgált populáció lakóhelyével és lakásával kapcsolatos kérdéseket. Ezek a kérdések rávilágítanak a város lakosságát vonzó-és megtartó jellegére, a lakókörülményekre, a lakások komfortosságára, valamint a lakással kapcsolatos épületi, környezeti problémákra és a lakhatáshoz fűződő szociális gondokra. A panelvizsgálatból készülő elemzésben mindezeket túl kitérünk a lakásállományról szóló elemzésre, hiszen - több más feltétel mellett - elegendő és megfelelő minőségű lakások szükségesek a lakónépesség megtartásához, illetve növekedéséhez a településen.

Nyíregyháza gazdasági fejlődésében előremutató dinamikus mozgások tapasztalhatók 2000 után az első évtizedben. Számottevően megnövekedett a városban a beruházói kedv, az ipari park létesítésével, multinacionális cégek betelepülésével új munkahelyek jöttek létre, és megfigyelhetők az építőiparhoz kapcsolatos tevékenységek eredményei, úgymint új közintézmények kialakítása és rekonstrukciója, valamint lakásépítés, korszerűsítés és felújítás tekintetében.¹

Nyíregyháza város „fiatalos” városnak tekinthető. Az előbbi jelző használatát megengedhetjük magunknak, hiszen akár a demográfiai adatokat vesszük alapul, akár a városnak a jövő generációjáért vállalt feladatait, akkor egyaránt elmondhatjuk, hogy ez a város befogadó a tanulni, dolgozni, letelepedni vágyó emberek és családok irányában. Minden életszakaszban az emberek és a családok biztonságos életkörülményeinek megteremtéséhez olyan lakások, otthonok szükségesek, amelyek a jól-lét fenntartását hosszútávon biztosítják a benne élőknek. Éppen ezért szükséges a lakásállomány mennyiségi növekedésén túlmutató, a minőségi kritériumokat is megfogalmazó és megvalósító lakáspolitikát kidolgozni a városban. A panel vizsgálat eredményei közelebb vihetik a városvezetést a szükségletekhez jobban igazodó lakásrendszer kialakításához.

1. A népesség és a lakásállomány alakulása Nyíregyházán

Nyíregyháza a lakónépesség adatai alapján az ország hetedik legnépesebb városa. A város népessége a 1970-es évektől kezdve növekszik, amiben jelentős szerepe van az urbanizáció mellett a közép-és felsőoktatási intézményeknek, a munkahelyek bővülésének és a lakosság életkörülményeinek javulását jelentő lakásépítéseknek.

A lakónépesség és a háztartások alakulása Nyíregyházán 1970 – 2001.

	1970	1980	1990	2001
Népesség száma (lakónépesség) (fő)	81949	108235	114152	118795
Háztartások száma (db)	25598	34559	39318	42411
100 háztartásra jutó személy* (fő)	304	293	276	264

Forrás: KSH, népszámlálási adatok, <http://www.nepszamlalas.hu>

¹ Forrás: Hatósági és Építésügyi Iroda adatai alapján. In: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II. <http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

* 1980-1990 adatok: Nyíregyházi lakáshelyzet elemzése. Városkutatás Kft, Budapest, 1999. november

A 1970-es évtizedtől megfigyelhető népesség boom-ot a növekedés lelassulása váltotta fel a rendszerváltás utáni évtizedben, amiben szerepet játszott a születések számának csökkenése, a megyeszékhelyre áramlás hullámának megtörése és a falvak fejlődése. A háztartások számának 1.3 majd 1.1%-os növekedése a rendszerváltást megelőzően a kettőnél több generációs családok együttélésének felbomlásával és a lakásállomány fokozatos emelkedésével magyarázható a rendszerváltást megelőző évtizedekben. Ezt követően a háztartások számának emelkedése 1% alá esett a 20. század utolsó évtizedében, aminek magyarázatul szolgál a lakónépesség számának korábbinál lassúbb emelkedése és a lakásépítések megtorpanása az önkormányzati kezelésben lévő bérlakások területén. Ugyancsak csökkenés figyelhető meg a 100 háztartásra jutó személyek számát tekintve a városban, tehát a háztartások átlagos méretében is kedvezőtlen folyamatok indultak el a rendszerváltást megelőző évtizedben. Ezzel együtt megnövekedett az egyszemélyes háztartások száma, a KSH adatai alapján 2001-ben a háztartások 23%-ához (megközelítően 10.000 háztartáshoz) tartozott egy személy és a háztartások 27%-ában kettő személy élt együtt.

A lakásállomány bővülése a rendszerváltást megelőző évtizedekben látványosan alakult a városban. Az országosan jellemző mélyszubvenciós lakáspolitikai eredményeként megvalósult lakásépítések főként a korábban tanácsi bérlakások, és kevésbé a családi házak építésének területén hoztak eredményeket. Ebben az időben a lakásépítések felgyorsulása lehetővé tette bérlakáshoz jutást a tanácsi/önkormányzati lakáselosztás útján és elősegítette a nukleáris családok elkülönülését az idősödő generációtól. A háztartások méretének csökkenése mellett megfigyelhető az egy lakásban élők számának csökkenése, ami részben magyarázható a lakásállomány bővülésével, a generációk elkülönülésével, másrészt 1990-es évtizedtől az együtt élők számának csökkenésben a népességszám kedvezőtlen változása is érezteti hatását.

A lakónépesség és a lakások számának alakulása Nyíregyházán

Év	Lakónépesség (fő) (<i>állandó lakónépesség</i>)	Lakások száma (db)	Egy lakásra jutó népességszám (fő)
1998.01.01.	112.882	42.860	2.63
2000.01.01.	117.353	43.537	2.69
2001.01.01.	117.476	43.972	2.67
2002.01.01.	117.002	44.571	2.62
2003.01.01.	116.899	45.479	2.57
2004.01.01.	116.540	46.517 (becsült adat)	2.50 (becsült adat)

Forrás: KSH adatok alapján. In: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város

Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II.

<http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

Nyíregyháza városban az állandó lakónépesség száma 1998 - 2004. között 3.1%-os emelkedést mutatott. Ebben az időszakban 3.657 db lakás épült a városban, ami közel 8%-os emelkedést jelentett. A lakásállomány bővülése többnyire a magántulajdonban lévő lakások esetében jelentkezett, ezzel szemben az önkormányzati bérlakások számában alig volt tapasztalható növekedés ebben az időszakban. Az önkormányzat főként a fiatalok és az idősek lakásigényének kielégítésére 152 új lakást épített (Lobogó utca 114, Huszár telep 9, Pacsirta utca 29 bérlakás)² és 60 használt lakást vásárolt meg. 2004-ben a város bérlakásállománya

² Az újonnan épült összes lakás 4%-a önkormányzati bérlakás 1998-2004. között.

közel 2000 lakásból állt. Az egy lakásra jutó népességszámban jelentős változás nem történt 2004-ig, átlagosan 2.5 fő lakott egy lakásban.³

A lakások tulajdona Nyíregyházán 2001.

		2001			
Lakásállomány (db) (lakás és lakott üdülő összesen)	44145 ebből				
	Természetes személy tulajdona		Önkormányzati tulajdonú		Egyéb
	42124	95.4%	1677	3.7%	271 0.6%

Forrás: KSH, népszámlálási adatok, <http://www.nepszamlalas.hu>

A városban épült lakások tulajdonosi jellemzői hasonlóak az országos képhez. Nyíregyházán a lakásállomány döntő többsége (95.4%) magántulajdonban van. A korábban önkormányzati bérlakások privatizációja a 1990-es évek első éveiben lezajlott az ország minden nagyvárosában. Nyíregyházán az ezredfordulón mindösszesen a lakásállomány 3.7%-a volt az önkormányzat kezelésében. A bérlakásállomány drasztikus csökkenése leginkább a létminimum vagy az alatt élő társadalmi csoportok, valamint a fiatalok lakáshoz jutását nehezíti meg.

A lakásigénylők száma életkori bontásban

Életkor	Lakásigénylők száma	Az összes lakásigénylőhöz viszonyított %
18-20	27	1,18 %
21-24	211	9,25 %
25-29	633	27,75 %
30-39	838	36,74 %
40-49	304	13,33 %
50-59	163	7,15 %
60-X	105	4,60 %

Forrás: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II.

<http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

A bérlakásigénylők $\frac{3}{4}$ -e 25 - 49 év közötti korosztályból kerül ki. A csoporton belül lévő lakásigénylők a középgenerációhoz tartoznak, akik a tanulmányokat befejezték, foglalkoztatás szempontjából aktív korúak, a munkavégzés mellett családot alapítanak és az önálló lakhatás feltételeit el akarják érni. A bérlakásigénylők között a 25 - 49 év közöttiek erőteljes jelenléte mutatja a fiatalok, a középkorúak és gyermekes családok bérlakás igényét. Számukra sok esetben az önkormányzati bérlakás jelent megoldást az otthon kialakítására. A bérbe adható önkormányzati bérlakások nem elégítik ki a szükségleteket a városban.

³ A bekezdésben jelzett adatok forrása: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II.

<http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

Az igénylők családi állapotának megoszlása (fő)

Nőtlen	Hajadon	Övegy	Elvált	Különváltan él	Házás	Élettársi kapcsolatban él	Összesen
298	503	94	386	64	686	250	2281

Forrás: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II.

<http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

A bérlakásigénylők összetételét tovább elemezve látható, hogy egyedülállók és családosok egyaránt igénylőként lépnek fel az önkormányzatnál. Az együttélési formákban jelentkező lakásigénylések mögött gyermekeket gondolhatunk, akiknek lakhatása a család együtt maradása érdekében bérlakásban látszik reálisnak.

A lakásigénylők jövedelmi helyzetének alakulása a család összjövedelme alapján

	Nincs jövedelem	23.200.- ft -ig	53.000.- ft-ig	75.000.- ft-ig	100.000.- ft-ig	150.000.- ft-ig	150.001.- ft felett	Összesen
Az összes lakásigénylő (fő ill. család)	85	514	939	339	259	124	21	2.281

Forrás: Előterjesztés a Közgyűlés számára Nyíregyháza Megyei Jogú Város Lakáskonceptiójában megfogalmazott feladatok aktualizálására. 1362/40/2004.II.

<http://www.nyirhalo.hu/index.php?option=content&task=view&id=3103>

Az önkormányzat adatai alapján a bérlakást igénylők családi jövedelme az igénylők $\frac{3}{4}$ -énél legfeljebb 75 ezer forint, és csupán 18%-uk jövedelme éri el a 100 ezer vagy afölötti havi jövedelmet. Az adatokból jól látszik, hogy a bérlakás igénylőként főként a szegénységben élők jelentkeznek az önkormányzatnál. Ennek a csoportnak a családi összjövedelme nem elégséges ahhoz, hogy lakáscélú hitelhez jussanak, bevételeiket teljes mértékben a megélhetésre fordítják, pénz tartalékkal nem rendelkeznek, ezért piaci környezetben esélytelenek lakáshoz jutni.

Az önkormányzat a lakáshoz jutás támogatásával és a fiatalok lakhatásba segítségével igyekszik enyhíteni a problémát. Az önkormányzati bérlakások egy része a város peremterületein található, ahol jellemző a szegregáció, a devianciák gyakori előfordulása, a szegénység újratermelődése (pl. Huszár telep vagy Keleti lakótelep). A bérlakások egy másik része, lakótelepen épült panellakás, ahol az élet a magánszféra szűkössége miatt személyes konfliktusoktól terhelt (pl. Jóságvárosban). A bérlakás állomány csekély részét kitevő nyugdíjas vagy „fecske” házakkal (8.5% 2002-ben⁴) főként generációs problémákat kezel az önkormányzat, hiszen azok az idősök, akik jövedelmükből nem képesek fenntartani lakásukat, nyugdíjas házban juthatnak bérlakáshoz és szolgáltatáshoz, míg a fiataloknál jelentkező lakásínséget enyhíti a fiatal családok életkezdését segítő „fecske” ház program, ahol a bérlők lakáselőtakarékoság mellett határozott ideig lakhatnak. Mindezen törekvések ellenére a bérlakásállomány megkettőzésére volna szükség az igények kielégítésére.⁵

Az önkormányzati bérlakásállomány szűkössége kedvez a magántulajdonban lévő lakások bérbeadásának. A piaci alapú lakásbérlet iránti keresletet a városban fenntartja a felsőoktatási intézményekben tanuló diákok lakhatási igénye, másrészt a fiatal felnőttek és a kisgyermekes

⁴ Csabai Lászlóné: Lakáshelyzet Nyíregyházán. Polgármesteri Hivatal dokumentuma

⁵ 1968 db önkormányzati bérlakás nem elégíti ki az igényeket. Az önkormányzatnál nyilvántartott kielégítetlen lakásigénylők száma 1987 volt 2002-ben.

családok önálló lakásban élésének alternatívája a piaci albérletet megfizetni képes személyek és családok esetében az albérlet.

A lakásállomány használati jogcíme Nyíregyházán, 2001.

Használat jogcíme					
Tulajdonosi		Bérelti, szolgálati		Egyéb	
37280 (db)	84.5%	3308 (db)	7.5%	187 (db)	0.4%

Forrás: KSH, népszámlálási adatok, <http://www.nepszamlalas.hu>

A fenti táblázat szemléletesen mutatja, hogy a lakásállomány több mint 80 %-ában maga a tulajdonos lakik, míg a bérelti, szolgálati jogcímen lakott lakások aránya kevesebb, mint 10% a városban. A tulajdonosi lakások erőteljes jelenléte nem kedvez a lakásmobilitásnak, hiszen a tulajdonosok tőke vagy hitel hiányában bennragadnak egy korábbi életszakaszban vagy családfornának megfelelő lakásban, és a lakáscsere elmarad, ami később szociális feszültséghez vezet.

A Nyíregyházáról készült lakáshelyzet elemzés egy évtizeddel ezelőtt megállapította, hogy mennyiségi lakáshiány nincs a városban.⁶ A kilencvenes évtizedben a 1992. évi mélypont után évente 300 - 600 lakással bővült a város lakásállománya.⁷ Mennyiségi mutatókat tekintve azóta javult a helyzet, mivel 2002 után a lakásvásárlás állami támogatása - szociálpolitikai kedvezményekkel és hitelfelvétellel - 2009-ig igen kedvezően alakult, ami emelkedést hozott az új építésű lakások számában is. A minőségi változás irányába mutat, miszerint panelprogram keretében újulnak meg a lakótelepi panelházak és társasházak, önkormányzati bérlakások.⁸ Ebben a programban az állam és az önkormányzat támogatása mellett maguk a lakástulajdonosok pénzzel járulnak hozzá a lakások korszerűsítéséhez. Azokon a településrészekben, ahol a lakosság megtakarítással vagy bevonható saját forrással nem rendelkezik, a lakásállomány pusztulása figyelhető meg. A jelenlegi bérlakásállomány nem elégíti ki az igényléseket. Ezen a területen az önkormányzat főként a mennyiségi és a város szegénynegyedeiben lévő bérlakásokat tekintve minőségi értelemben is elmarad az igényektől.

2. A lakónépesség mozgása és kötődése a városhoz

A panel vizsgálatban kitértünk a lakónépesség mozgásának vizsgálatára. Úgy véljük, hogy a város fejlődéséhez szükséges a lakónépesség megtartása, amit a demográfiai tényezők mellett a város lakosságot vonzó és megtartó képessége is jelez. A városba történő beköltözés és a városon belüli költözés területi jellemzőivel a lakásmobilitás jellegzetességeiről kapunk képet. Magyarországon általánosan jellemző, hogy a népesség lakóhelyhez és lakáshoz kötöten él. A népesség települések közötti mozgása a városok gyors iramú fejlesztésének eredményeként a 1960-as évektől a rendszerváltásig figyelhető meg erőteljesen. Az elmúlt két évtizedben a népesség területi mobilitása lelassult, az urbanizációs vonzásokat felváltotta a szuburbanizáció, ami a nagyvárosok vonzáskörzetében lévő kistelepülések kedvező környezeti adottságait kihasználva a nagyvárosból történő kiköltözést jelenti.

⁶ Nyíregyházi lakáshelyzet elemzése. Városkutatás Kft, Budapest, 1999. november 7. oldal

⁷ Uo. 11. oldal 7. tábla

⁸ Jellemzően: Jósaváros, Északi körút melletti társas házak, Arany János utcai társasházak.

Jelenlegi lakóhelyre történt költözés alakulása

	Fő	%
2008-ban	45	2.7
2007-ben	75	4.5
2006-ban	107	6.4
2006 előtt, de nem születése óta él a jelenlegi helyen	1.261	74.8
Születése óta él ezen a helyen	197	11.7
Összesen	1685	100.0

A városlakók $\frac{3}{4}$ -e 2006. előtt költözött jelenlegi lakásába, ami a lakhelyet tekintve az állandóság irányába mutató tényező. Az emberek közel 12%-a azon a helyen él, ahová született. Ők azok, akiknél nagyon erős a tradicionális szemlélet a lakóhely megtartásában és a legkevésbé mobilak a lakóhely megváltoztatásában. Az elmúlt három évben a lakosság 14%-a változtatott lakóhelyet. A költözés vagy helyben maradás jellegzetességeit néhány keresztábrán elemeztük.

A jelenlegi lakóhelyen élést befolyásolhatja a családi állapot alakulása. Az életciklusokhoz kapcsolódó természetes változások, úgymint a felnőtté válás, a gyermekvállalás, a házasság, az együttélés felbomlása vagy a gyermekek kirepülése a fészekből a lakásban élésre is kihatással van, hiszen az életciklus váltások eltérő lakásigényekkel járnak együtt.

Jelenlegi lakóhelyre költözés és családi állapot (%)

Év	Nőtlen, hajadon	Házias	Élettárral él	Elvált	Özvegy
2008-ban ⁹	20.0	35.6	24.4	13.3	6.7
2007-ben	12.0	50.7	14.7	13.3	6.7
2006-ban	15.0	59.8	8.4	8.4	4.7
2006 előtt, de nem születése óta él a jelenlegi helyen	11.0	63.0	3.8	9.3	10.9
Születése óta él ezen a helyen	14.0	44.2	4.1	10.2	8.1
N=1685-ből összes %	14.0	59.3	5.2	9.6	9.9

Szignifikancia szint: ,000 vagyis $P < ,005$ válaszhiány 2.0%

A táblázatban szereplő adatok alapján elmondható, hogy a házasoknál jellemző a lakásváltás az elmúlt három évben. 2006 és 2007-ben az új lakóhelyre költözők 50 – 60%-a házasságban élt. Ebben az időszakban a lakásépítéseket és lakásvásárlásokat megkönnyítő állami támogatások és pénzügyi hitelek főként a házasokat, és közülük a gyermeket vállaló családokat segítette az igényeiknek megfelelő lakásba. 2006-ban a nőtlenek/hajadonok kétszer annyian változtattak lakóhelyet, mint a nem házasságban élő csoportokhoz tartozók. 2007-ben duplájára emelkedett az élettársi kapcsolatban és elvált statusban élők költözése, ami a hitelpiacon történt kedvező változásoknak köszönhető. A lakóhelyhez való ragaszkodás ugyancsak a házasoknál jelentkezik erőteljesen. 2006 előtt költözött mostani lakásába a házások 63%-a, és ugyancsak náluk figyelhető meg a szülői lakóhelyhez való kötődés, hiszen a házások 44%-a jelenleg is szülei házában él. Ez a szemlélet a családhoz tartozó tradicionális értékek jelenlétére utal, amikor három generáció együttélésével biztosították a lakhatást a család minden tagjának, valamint közösen gondoskodtak a megélhetésről és az utódok

⁹ Az adatfelvételre 2008. nyarán került sor, ezért az adatok nem a teljes évről szólnak.

felneveléséről. A hagyományos értékrend kiterjed a szülői ház vagy telek megőrzésére, ami később az utódok számára a lakásszerzés biztonságát jelenti.

A lakóhelyre történt költözésről árnyaltabb képet az életkorral való összevetés adhat, amikor arra a kérdésre keresünk választ, hogy a felnőttkor melyik szakaszában jellemzőbb a lakásváltás az emberek életében.

Jelenlegi lakóhelyre költözés és életkor (%)

Év	30 év alatt	30 – 64 év között	65 év felett	Összesen
2008-ban ¹⁰	44.4	51.1	4.4	100
2007-ben	25.0	69.4	5.6	100
2006-ban	21.4	76.7	1.9	100
2006 előtt, de nem születése óta él a jelenlegi helyen	10.9	71.6	17.5	100
Születése óta él ezen a helyen	28.3	56.0	15.7	100
N=1685-ből összes %	15.1	69.4	15.5	100

Szignifikancia szint: ,000 vagyis P< ,005

2008-ban a 30 év alattiak 44%-a változtatott lakást, míg a költözők több mint fele a 30 – 64 éves korosztályhoz tartozik. A megelőző két évben a lakásváltók 70 - 80%-a tartozott a 30 éven túli és az időskor előtti korcsoportba, míg a 30 év alatti fiatalok 20 – 25%-a váltott lakóhelyet és költözött a mostani otthonába. 2006. évhez képest 2008-ra a 30 év alatti fiatalok lakásváltoztatása szembeötlő, ebben a korcsoportban megkétszereződött a lakást váltók aránya. A 30 éven túli középső korcsoporthoz tartozóknál 2006. évhez képest visszaesés tapasztalható a lakóhelyváltásban, 2007-ben 7%-kal és 2008-ban 25%-kal kevesebb a költözés. 2006 – 2008. között a 65 év feletti korcsoporthoz tartozókra alig jellemző a lakóhelyváltás, ők a korábbi életszakaszokban megszerzett lakásaikban élnek. Ennek ellenére az látszik az adatokból, hogy a hitelpiacon tapasztalt kedvezmények ezt a korcsoportot is elérték, ami 2007-ben éreztette hatását a költözések tekintetében. A megszerzett lakásba 2006 év előtt beköltözők 72%-a a 30 éven túli középső korcsoportba tartozik, és ők azok, akik közül legtöbben a születésük óta egyhelyben élnek.

A lakásmobilitás megismerését szolgálta az a kérdés, amelyben a lakóhely változtatás területi jellegzetességére kerestünk választ. Az adatokból az látszik, hogy a lakónépesség mozgása városon belül erőteljes, és csupán a költözők ¼-e érkezett Nyíregyházától távolabbi településről. A megyeszékhely letelepedést vonzó jellege főként a Szabolcs – Szatmár – Bereg megyében élők esetében jelentkezik, míg az ország más területéről és külföldről 5% alatti a beköltözők aránya.

Honnan költözött jelenlegi lakóhelyére

	Fő	%
A város másik részéről	1.111	76.8
A megye egy másik településéről	261	18.0
Az ország egy másik településéről	66	4.6
Külföldről	9	0.6
Összesen	1.848	100.0

¹⁰ Az adatfelvételt 2008. nyarán került sor, ezért az adatok nem a teljes évről szólnak.

A lakóhelyváltozás okait keresve a válaszokban a nagyvárosi élet előnyeit találjuk meg. A városon belül egyes településrészek kedvező környezeti feltételei a munkához és lakáshoz kapcsolódóan szerepet játszanak a költözésben. A populáció esetében a költözés gyakori oka volt a kellemesebb lakáskörülmény, a lakás munkahelyhez való közelsége és munkahelyváltás az esetek megközelítően 50%-ában. A városi életforma előbb említett pozitívumai mellett személyes és családi okok miatt szánják el magukat az emberek a költözésre. Személyes ok a nyugdíjba vonulás, a lakásfenntartás problémája, családforma változása, egészségromlás, hogy csak néhányat említsünk ezek közül. A város szegénynegyedében a Huszár telepen élők esetében megfigyelhető, hogy az itt élők 76%-a 2006-ban vagy korábban költözött a telepre, de nem él születése óta ezen a területen. A telepi lakosok 24%-ának születésétől fogva itt van a lakóhelye. A Huszár telepre történt beköltözés 2/3 arányban a város egy másik részéről történt, míg a fennmaradó 1/3 részben a megye más településéről költöztek lakosok erre a területre.

Az adatokból megállapítható, hogy Nyíregyháza városban a költözéseknél a belső mozgás jellemzőbb, mint a kívülről befelé történő áramlás. A lakosok belső mozgásának gyakoriságából arra következtethetünk, hogy a lakosok a kedvezőbb és komfortosabb életkörülmények miatt változtatnak lakóhelyet figyelembevéve a belső területekre jellemző környezeti feltételeket. A városi életforma mellett a megyeszékhely vonzó hatása érvényesül akkor, amikor munkahelyváltás miatt költöznek a megye valamelyik településéről Nyíregyházára lakosok. A megyehatártól távolabbi területről, akár külföldről letelepülő lakost elvétve találtunk. Úgy látszik, hogy a város új betelepülőket vonzó hatása kevésbé érvényesül más, az ország határon belüli és azon túli területeken.

3. A lakások minősége és a lakáshoz kapcsolódó problémák

A kérdőíves adatfelvételben kitértünk a lakások minőségének megismerésére és azoknak a problémáknak a számbavételére, amelyek a lakásokban élőket zavarják. Úgy véljük, hogy ezeknek a tényezőknek az ismerete közelebb visz minket az életminőség körülhatárolásához.

A lakásban élés a fizikai biztonság mellett a magánélethez való teret is biztosítja az emberek számára. A magántérnek az emberi szükségletek kielégítését tekintve főként a társas kapcsolatok megélésében van jelentősége. Ahhoz, hogy az emberek az interperszonális kapcsolataikat fenn tudják tartani, szükségük van olyan térre, ahol másokkal együtt lehetnek a magánéletben. Éppen ezért fontos megvizsgálni, mennyi a helyben található lakások alapterülete és hány szoba található ezekben az otthonokban.

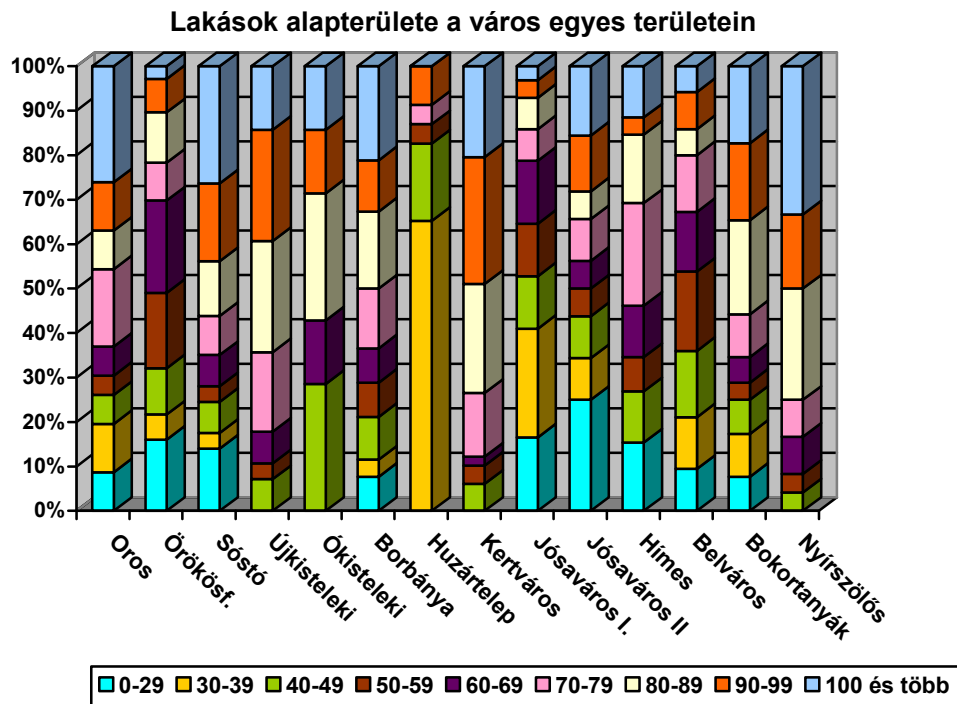
Lakások alapterülete

Alapterület (m ²) ¹¹	Fő	%
1-29	23	1
30-39	66	4
40-49	104	6
50-59	358	19
60-69	295	16
70-79	140	8
80-89	144	8
90-99	295	16
100 és több	423	22
Összesen	1.825	100.0

¹¹ Az alapterület kategóriák kialakítása a KSH besorolás alapján készült.

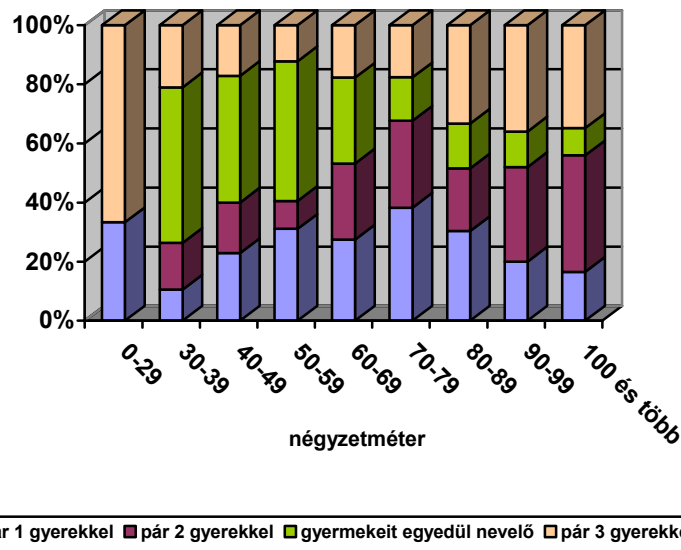
A lakások 23%-ában 100 m²-t meghaladó alapterületű lakásokat találunk, és a lakások kicsivel több mint 10%-a 40 m²-nél alacsonyabb lakóteret foglal magában. Nyíregyházán a lakások átlagos alapterülete 60 m².

A város egyes lakóterületein eltérő típusú és alapterületű lakásokat találunk. A városban jól megférnek egymás mellett a kertvárosi jellegű településrészek és a lakótelepek, valamint a társasházi lakások. A városban található lakásállomány heterogénnek tekinthető a lakások kora, komfortfokozata, alapterülete és az egyes lakóövezetben épült lakások jellegzetességei alapján. A lakások alapterületének jellegzetességeit az egyes lakóövezetekben vizsgáltuk meg.



Jellemzően Oroson, a Kertvárosban, Sóstón, Borbányán és Nyírszölösön a lakások 50%-a minimális alapterülete 80 m², és a lakások 20-30%-ában az alapterület a 100 m²-t meghaladja. Ezzel szemben Jóságárosban a lakások 50%-ában az alapterület kevesebb, mint 50 m². A legrosszabb a helyzet a Huzár telepi lakásoknál van, ahol a lakások 2/3-ában kevesebb, mint 40 m²-en élnek az emberek.

Gyermekes háztartások és alapterület



Szignifikancia szint: ,000 vagyis $P < ,005$

Fontosnak tartjuk, hogy az adatokból kiemeljük a gyermekes családok jellemzőit. A lakások alapterülete és a lakásban együtt élő felnőtt és gyermekszám rámutat a lakások zsúfoltságának jellegzetességére. Az adatokból az látszik, hogy gyermekes háztartások találhatóak a legkisebb alapterületű lakásokban is, ahol 1/3 arányban 1 gyerekes és 2/3 arányban 3 gyerekes párok élnek. Ezek a legfeljebb 29 m²-es lakások két felnőtt és egy gyermek számára nem jelentenek elégséges életteret, hiszen nem különülnek el a gyermeki és felnőtt élet szinterei egymástól, és hiányzik a játékhoz, a tanuláshoz és a társas együttléthez szükséges hely a lakásban. Szembeötlő adat, miszerint a 30-39 m² alapterületű lakások 60%-ában egyszülős családok élnek, és további két alapterület kategóriában 40-40%-ban találjuk meg őket. A kétgyermekes párok jellemzően a 70 m² vagy annál nagyobb alapterületű lakásokban élnek, míg a háromgyerekesek legnagyobb arányban a 80 m² vagy annál nagyobb alapterületű lakásokban laknak.

4. A lakások komfortfokozata és felszereltsége

A városban található lakások komfortfokozat besorolását négy kategóriába rendeztük. Civilizációs hatás eredménye, hogy a lakások 90%-a összkomfortos, vagyis a lakásokban található fürdőszoba, WC, meleg víz és központi fűtés. A lakások minőségét árnyalja az a modell, amivel megnéztük, hogy nyolc, a lakás komfortfokozatának minőségét jelző változó közül mennyi található meg a lakásokban. Ezek a változók: WC a lakásban, fürdőszoba, hideg víz a lakásban, meleg víz a lakásban, vezetékes gáz, központi fűtés, szeparált konyha, terasz.

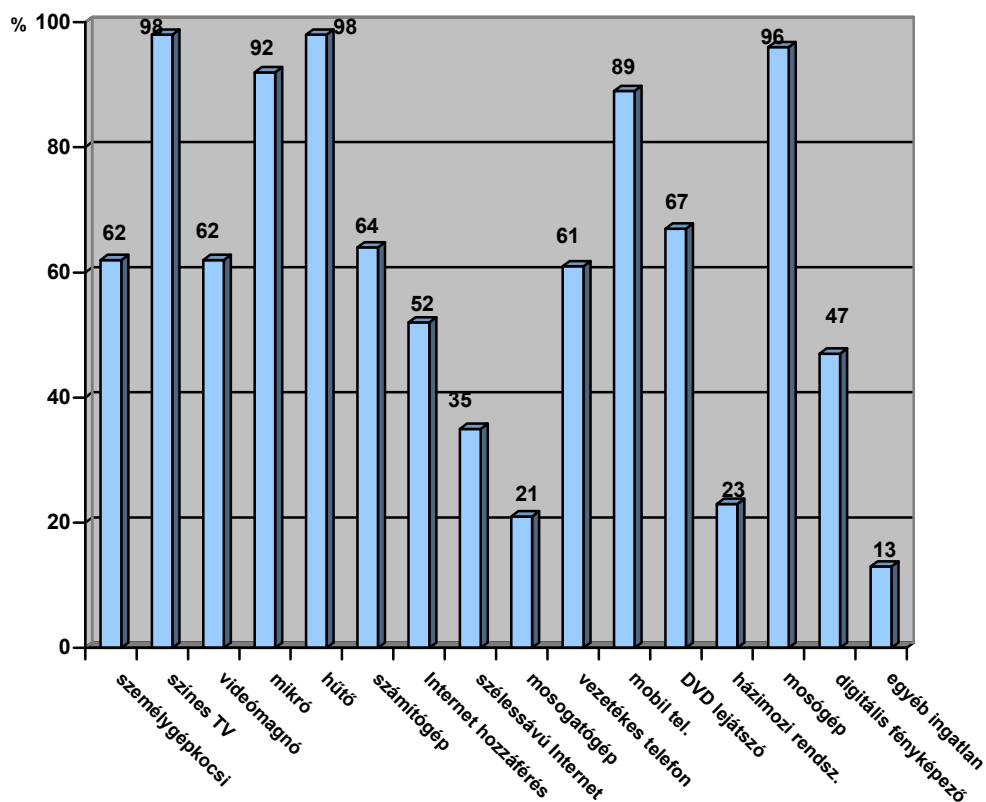
A lakások minősége komfortosság alapján

Minőség	%
legalább 5 elem	2,8
legalább 6 elem	9,2
legalább 7 elem	34,3
mind a 8 elem	53,6
Total	100

Az adatokból jól látszik, hogy a városban a lakások 88%-ában legalább hét elem és 97%-ában hat elem megtalálható a lakásokban. Ez alapján elmondhatjuk, hogy a lakások minősége a kor színvonalának megfelelő a városban. A lakások megközelítően 3%-ánál legfeljebb öt elem lelhető fel. Ezek a komfortos vagy ennél alacsonyabb minőséget mutató lakások. Ezekből a lakásokból a gáz, a központi fűtés, a szeparált konyha, a terasz közül egy vagy több elem hiányzik.

A lakások felszereltségére általában jellemző, hogy a mindennapi élethez szükséges eszközök, úgymint színes TV, hűtőgép és mosógép szinte minden háztartásban fellelhető. Az elmúlt 20 év technikai fejlődéséből a mobil telefon megtalálható a háztartások 9/10-ében. Minden második helyen találunk személygépkocsit, videomagnót, számítógépet, Internet elérhetőséget, vezetékes telefont és DVD lejátszót. A csúcstechnológiát jelentő szélessávú Internetet a háztartások 1/3-ában, míg a házimozi rendszert alig ¼-ében használják. A felmérésből az is kiderült, hogy mosogatógép csupán a háztartások 1/5-ében, míg egyéb ingatlan (pl. üdülő) picit több mint 1/10-ében található. Az adatok rávilágítanak arra, hogy a nyíregyháziak szívesen használják korszerű elektronikai eszközöket, és csak kevesen engedhetnek meg maguknak drága eszközöket a háztartásban.

Lakások felszereltsége a város egyes területein, összes eszköz (%)
N=1521 fő



Minden kategóriában a belvárosi lakosoknál jellemző az eszközök birtoklása. A szegénységgel érintett városrészekben (Huszár telep és Ókisteleki szőlő) a színes TV, hűtő és mobil telefon a háztartások zömében megtalálható, azonban hiányoznak a szórakoztató elektronika és a csúcstechnológia elemei.

A nyíregyházi háztartások felszereltségét a használat és birtoklás jellege alapján három kategóriába soroltuk: 1. alapvető felszerelés, 2. szórakozás, technika, 3. luxus. Az egyes kategóriába tartozó eszközök a birtoklás fontosságát jelölik. Az alapkategóriában lévő eszközök mindennapos használata jellemző a háztartásokban. Ilyen eszköz a televízió, a mobil telefon, a mikrohullámú sütő, a hűtőgép, a mosógép. A vezetékes telefon kilóg a sorból. Önálló kategóriaként tekinthetünk rá annak ellenére, hogy a legrégebbi kommunikációs eszközünk egy évtizede még alapvető felszerelésnek számított a lakásokban. A szórakozás kategóriába került a személyi számítógép, Internet és szélessávú Internet, digitális fényképezőgép, videó lejátszó, DVD lejátszó, autó. Ezeknek az eszközöknek vásárlása és fenntartása egyaránt költséges. A harmadik, luxus kategóriába olyan elemek kerültek, amelyek birtoklása befektetést igényel vagy ritka felszerelés a lakásokban, ilyen a mosogatógép, házimozsi rendszer és ingatlan a lakás mellett.

Összefoglalás

Nyíregyháza lakásállománya heterogén a lakások életkorát és típusát tekintve. A város egyes körzeteiben a családi házas övezetek és a társasházakból álló épületek jól megférnek egymás mellett. A városlakók többsége összkomfortos lakásokban él, ahol a lakások felszereltsége rendszerint tartalmazza a technikai fejlődés vívmányait.

A lakással kapcsolatos problémákat két csoportba osztjuk:

1. A szükségleteket kielégítésére nem megfelelő lakások. Ezeknek a lakásoknak egy része alacsony alapterületű, a lakás minősége komfortos vagy ennél alacsonyabb szintű. A lakásban gyerekekkel együtt élő családoknak nincs elegendő tér a tanuláshoz, pihenéshez, a társas kapcsolatok intimitásához. A lakások másik részénél az alapterület bőven meghaladja a szükségleteket, és e miatt a lakásfenntartás jelent gondot a lakásban élő(k)nek. A háztartások jövedelmi szintje ezeknél a családoknál a szegénységet jelenti, ami esélytelenné teszi őket szükségleteiknek megfelelő lakás megszerzésére. Lakásuk „foglyaivá” főként az egyszülős családok, a szegénységben élő sokgyerekes családok és az idősek válnak.
2. A lakások túlnyomóan magán tulajdonban vannak a városban. Nagy hiányokat mutat a bérlakás szektor, mind az önkormányzati, mind a piaci alapon bérelhető lakások tekintetében. Ezen a területen tapasztalható ínség hozzájárult a lakásmobilitás lelassulásához, ami az elmúlt két évtizedben érezhető a városban.

A következő évek feladata a szükségletekhez jobban igazodó lakáspolitikai kidolgozása a városban. A magántulajdonú lakások mellett nagyobb kínálat szükséges bérlakásokból, olyan bérleményekből, melyek a kor színvonalán épülnek és a bérlők jövedelmét figyelembe véve, mint szolgáltatás működnek a jövőben.