

STATISZTIKAI „EGYPERCESEK”

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK PRIVATIZÁCIÓJA, 1996

Az önkormányzatok 1996-ban 47 ezer lakást adtak el magántulajdonba, az 1995. évinek kevesebb mint felét. Ez azt jelzi, hogy az önkormányzati lakások privatizációja befejező szakaszához érkezett. Az elmúlt nyolc évre visszatekintve bizonyos hullámzást mutat a lakások eladása. 1991-ig évről évre nőtt az értékesítés, majd 1992-1993-ban kissé megtorpant. Az átmeneti csökkenés fő oka az volt, hogy az önkormányzatok 1991-ben már értesültek arról, hogy készülnek az elidegenítést szabályozó keretrendeletek, így várakozó álláspontra helyezkedtek. Az új rendeletek azonban 1993-ig nem születtek meg, s a meghozott jogszabályok is jogalkotási hibákat tartalmaztak, amelyek ellen az Alkotmánybíróság vétót emelt. Így 1994 közepéig az önkormányzatok a lakásgazdálkodás jogszabályi háttérét illetően bizonytalan keretek között működtek. Az eladások számának újbóli emelkedése már a megjelent rendeletek függvénye, amelyek 1995 őszéig a bentlakó bérlők alanyi jogává tették a lakás megvásárlását. Meg kell azonban jegyezni, hogy az értékesítések növekedésében szerepet játszott az is, hogy a lakosság erős nyomást gyakorolt az eladások gyorsítása érdekében az önkormányzatokra. 1994-ben és 1995-ben tehát erőteljes emelkedés volt tapasztalható.

Az elmúlt évi csökkenés már annak jele, hogy lassan elfognak a „piacképes” privatizálható lakások, illetve a jelenleg még önkormányzati lakásban élők már nincsenek olyan anyagi helyzetben, hogy megvásárolják lakásukat. Adataink szerint 1996 végén az önkormányzatok mintegy 40 ezer vásárlási igényt tartanak nyilván (ennek felét a fővárosi kerületi önkormányzatok). Ez azt jelenti, hogy a jelenleg csaknem 210 ezerre tehető önkormányzati lakásállomány a privatizációs folyamat végén – egy-két éven belül – 160-170 ezerre csökken majd, a teljes lakásállomány 4 százalékát alkotva. A fővárosban várhatóan 90-95 ezer lakás marad az önkormányzatok tulajdonában, a teljes állomány alig több mint egytizede.

*Az eladott önkormányzati lakások száma, 1988–1995
(ezer darab)*

Időszak	Ország összesen	Ebből Budapest
1988	8,7	1,6
1989	18,7	5,6
1990	54,0	22,2
1991	82,1	47,0
1992	74,1	47,3
1993	58,4	40,1
1994	92,0	61,0
1995	105,9	42,6
1996	46,8	21,8
1990–1996	513,3	282,0
1988–1996	540,7	289,2

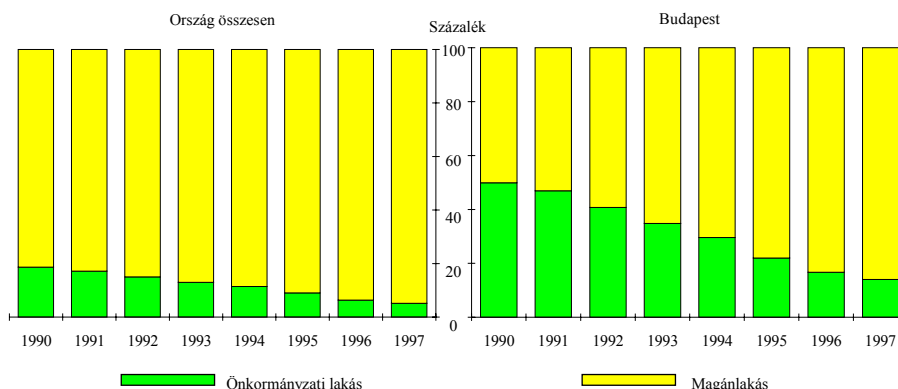
A privatizáció eredményeként 1997 elején országosan már csak alig több mint 5 százalék az önkormányzati lakások aránya, a fővárosban is mindössze 14 százalék. Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány ilyen mértékű zsugorodása számos problémát vet fel.

Az önkormányzati tulajdonú lakások állománya, eladása és aránya

Terület	Önkormányzati tulajdonú lakások			Az eladott lakások az 1990. év eleji önkormányzati	Az önkormányzati tulajdonú lakások az 1997. év eleji teljes
	állománya 1990. január 1.	eladása 1990–1996	állománya 1997. január 1.		
	ezer darab			lakásállomány százalékában	
Ország összesen	721,3	513,3	208,6	71,2	5,2
Ebből Budapest	395,8	282,0	114,2	71,2	14,0

Ma már sok szakértő úgy véli, hogy az önkormányzati lakások száma oly mértékben csökkent, hogy a hatékony szociálislakás-gazdálkodás feltételei tovább nehezedtek. Az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenysége javításának egyik fő feltétele, hogy megfelelő számú és minőségű lakás legyen a tulajdonukban. Ennek egyrészt ellentmond, hogy az önkormányzatok szinte már minden értékesíthető lakásukat eladták. (A probléma súlyát növeli, hogy nagyvárosainkban a magánbérleti szektor még igen csekély jelentőségű, tehát ez sem teremt pótlólagos bérlakás kínálatot.) Másrészt az önkormányzati tulajdonban maradó lakásállomány olyan rossz minőségű, fenntartása, felújítása pedig oly mértékben megoldatlan, hogy ez – főleg a főváros egyes részein, de egyes vidéki városokban is – a szegregáció, a slumsodás veszélyét rejti magában. A privatizáció jelenlegi alakulásával tehát tovább torzul a nagyvárosaink lakásszerkezete.

Az önkormányzati és magántulajdonú lakások aránya az év elején, 1990–1997



Az értékesített lakások évről évre romló minőségi összetételét jelzi, hogy az eladott lakások egy négyzetméterre jutó forgalmi értéke folyó áron mindössze 33 százalékkal emelkedett az 1990 óta eltelt hét év alatt. A fővárosban jelentős ingadozások után az elmúlt évben eladott lakások átlagos négyzetméterára mindössze 20 százalékkal volt magasabb, mint 1990-ben. Ismeretes ugyan, hogy a lakásárak inflációja alacsonyabb, mint a fogyasztói áraké, azonban az ugyanezre az időszakra vonatkozó – csaknem 400 százalékos – fogyasztói árindex növekedéshez viszonyítva ez olyan különbségnek látszik, amely egyértelműen a rohamos minőségromlást jelzi.

Mindezek eredményeként a nagyvárosok lakásállománya minőségi szempontból kettészakadni látszik: egy jobb és javuló állapotú, magántulajdonú, illetve egy rossz és folyamatosan romló minőségű állományrészre, amelynek döntő részét az önkormányzati tulajdonú lakások alkotják, de ide tartozik az utóbbi években privatizált lakások egy része is. Erre a tényre engednek következtetni az 1996. évi mikrocenzus adatai is.

A teljes lakásállományban 1990 óta valamennyi minőségi és fajlagos mutató javulást jelez. Nőtt a tágas, komfortos és nagy alapterületű lakások aránya, csökkent a laksűrűség. Az önkormányzati lakások tekintetében az adatok egyértelműen romló tendenciát jeleznek. Az önkormányzati lakások eddig is egyedül a komfortosságban voltak kedvezőbb helyzetben, az utóbbi néhány évben ez az előny is elveszett. Csökken ugyanis e lakások átlagos alapterülete, és stagnálnak a laksűrűségi mutatók annak ellenére, hogy az egy lakásra jutó átlagos lakószám nem változott.

Az értékesített lakások egy négyzetméterre jutó forgalmi értéke, eladási ára, 1990–1996
(folyó áron, ezer forint)

Forgalmi érték, eladási ár	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.	1995.	1996.
	évben						
Egy négyzetméterre jutó forgalmi érték							
ország összesen	21,2	21,8	23,1	23,3	25,1	27,5	28,3
Budapesten	28,9	23,6	27,9	25,0	27,2	32,7	34,6
Egy négyzetméterre jutó eladási ár							
ország összesen	5,0	5,1	5,3	5,8	6,9	8,5	8,4
Budapesten	5,7	4,5	5,3	5,0	6,2	7,2	7,1
Eladási ár a forgalmi érték százalékában							
ország összesen	23,6	23,4	22,9	24,9	27,5	30,9	29,7
Budapesten	19,7	19,1	19,0	20,0	22,8	22,0	20,5

A magán- és önkormányzati tulajdonú lakások minőségének ez a távolodása tartós tendenciának látszik, hiszen sem az önkormányzatok, sem a bérlők anyagi helyzete nem teszi lehetővé a közeljövőben, hogy a lakások felújításával, korszerűsítésével lehetővé váljon e folyamat megállítása.

F. E. J.