

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ BÉRLAKÁSOK ELADÁSA

1992-ben folytatódott az önkormányzati tulajdonú lakásállomány privatizációja: 74,1 ezer lakást adtak el az önkormányzatok, ennek kétharmadát Budapesten. Ezzel az önkormányzati bérlakások aránya a teljes lakásállományon belül tovább csökkent: 1990 elején 22 százalék volt, 1993 elején pedig már csak 17 százalék.

A privatizáció immár ötéves történetében 1992-ben fordult először elő, hogy az előző évhez képest csökkent az eladott lakások száma. A csökkenő számból még korai lenne új tendencia kialakulására következtetni, hiszen az elmúlt évben több, viszonylag nagyobb bérlakásállománnyal rendelkező önkormányzat is változtatott eddigi magatartásán: a bérlakásoktól való gyors megszabadulás helyett a bérlakásokkal való gazdálkodásra készített tervezeteket. Ez csökkentette, fékezte az eladások számát és ütemét, egyes településeken pedig teljesen leállították a privatizációt. Néhány települési önkormányzat pedig — amelyek közt megyei jogú városok is vannak — továbbra sem értékesít bérlakásokat.

Mindezekből az következik, hogy a jelenlegi tendencia végleges értékelésével egy-két évet várni kell. Addig kérdés marad, vajon sikerrel jár-e a privatizációt ellenző önkormányzatok terve, és javul-e a bérlakásállomány minősége, több és jobb lakás elosztására lesz lehetőség, vagy pedig változatlan marad a helyzet, és az eladások folytatását és gyorsítását szorgalmazó, erős lakossági nyomás újra ki fogja kényszeríteni a privatizáció élénkítését.

1. tábla

*Az önkormányzati bérlakások eladása
1988 és 1992 között*

Év	Az eladott bérlakások száma (ezer darab)	
	Országosan	Budapesten
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

Több oka van annak is, hogy a privatizáció mértéke az elmúlt évben érte el csúcspontját. Az eladási ütem növekedését két tényező is korlátozza. Egyrészt a jobb minőségű lakások (és benne lakó „jobb minőségű”, vagyis a magasabb árra is fizetőképes vevők) száma jelentősen csökkent. Másrészt a még meglévő gyengébb minőségű — egyre inkább már csak lakótelepi — lakások bérlői az alacsonyabb árat sem tudják megfizetni. Egyelőre szórványos jelenség, de jelzés értékű, hogy néhány önkormányzatnál a korábbi bérlők vissza kívánják adni a már megvásárolt bérlakást, tehát a bérlői státusz visszaállítását kérik.

Mind a kínálati, mind a keresleti oldalon tehát beszűkülni látszik a bérlakás piac. Bár a fővárosban még 1992-ben is növekedett az eladások száma (0,3 ezerrel) ez azonban az előző évekhez képest inkább stagnálásnak nevezhető.

A Központi Statisztikai Hivatal 1990 óta megfigyeli az eladott lakások forgalmiérték-adatait és eladási árát is.

2. tábla

Az értékesített lakások forgalmi értéke, eladási ára, 1990—1992

Forgalmi érték, eladási ár (ezer forint)	1990.	1991.	1992.
	évben		
Az egy lakásra jutó forgalmi érték	1148,5	1121,5	1024,9
Az egy négyzetméterre jutó forgalmi érték	21,2	21,8	23,1
Az egy lakásra jutó eladási ár	268,8	259,8	236,3
Az egy négyzetméterre jutó eladási ár	5,0	5,1	5,3

Az eladott lakások becsült forgalmi értéke 1990-ben országosan 1149 ezer forint volt, a fővárosban ennél lényegesen magasabb, 1681 ezer forint. Azóta folyamatosan csökken az átlagos érték, ami az inflációt is beszámítva a forgalomba kerülő lakások romló minőségét jelzi. Ezt bizonyítja, hogy az egy négyzetméterre jutó forgalmi érték is alig 10 százalékkal nőtt két év alatt. A fővárosban 1991-ben már csak 160 ezerrel, 1992-ben 140 ezer forinttal haladja meg az átlagos forgalmi érték az országos átlagot.

1990-ben a tényleges eladási ár országosan 23 százaléka volt a forgalmi értéknek. A fővárosban ez az arány nem érte el a 20 százalékot, és azóta folyamatosan csökken Budapesten is.

F. E. J.