

# AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS

*Dr. Németh Béla mk. ezredes, PhD.*

Jelen publikáció célja, hogy a létező szakirodalomra építve áttekintést adjak az ingatlangazdálkodás fogalmáról, tartalmáról és sajátosságairól. Megvizsgálom az ingatlanpiaci környezetet és annak sajátosságait, hiszen a gazdálkodás megítéléséhez a piac és annak szereplői ugyanolyan fontosak, mint maga a gazdálkodás tárgya, az ingatlan és meghatározom az ingatlangazdálkodás fogalmát a védelmi ingatlanokra vonatkozóan.

## **1. Történelmi áttekintés és fogalom-meghatározás<sup>1</sup>**

A létezéshez és mindennemű feladat végzéséhez tér szükséges. Mivel az ember környezetében rendelkezésre álló földterület mennyisége véges és annak használhatósága, minősége is nagymértékben függ a terület konkrét térbeli elhelyezkedésétől, az ember megjelöli, védi és igyekszik igényei kielégítéséhez formálni a saját területét.

Az ingatlangazdálkodás, mint a vagyongazdálkodás legjelentősebb eleme, több száz éve létezik, mint önálló szakterület. A földbirtok intézője már a feudális időktől kezdve úgy jelenik meg, mint alkalmazott vagyonkezelő. A kezdeti, vagy ha úgy tetszik a legegyszerűbb ingatlankezelés csupán nyilvántartásból és könyvelésből állt. A birtokszerkezet változása során egyre nagyobb teret nyert az ingatlanbérlet intézménye, kialakult és folyamatosan változott az adózás rendszere, szükségessé vált az elavult hasznosítási formák váltása. Mindez mélyebb szakmai tudást igényelt jogi, gazdasági és műszaki oldalról egyaránt.

A XIX. sz. végétől a kereskedelem és az ipar fejlődése során a befektetőkben tudatosodott, hogy vagyonuk és tőkéjük jelentős része ingatlan, illetve ingatlan van mögötte, ezért még érzékenyebbé váltak ingatlanvagyonuk hatékony működtetésére. Például egy részvény értéke mögött ott van a kibocsátó ingatlanvagyonának értéke is.

Az ingatlan közvetett módon is hatást gyakorol egy szervezet eredményességére, mivel befolyásolja annak szervezeti és működési struktúráját, a környezetre gyakorolt hatását, az imázsát, és ez által a piacon elfoglalt helyét is. Egy stratégiaileg megfelelően tervezett és működtetett ingatlan közvetlenül és közvetve is mérhetően értéknövelő tényezője a vállalkozásnak, szervezetnek.<sup>II</sup>

E rövid történelmi áttekintés és értelmezés után az ingatlangazdálkodás meghatározására Thorncroft megfogalmazását tartom a legmegfelelőbbnek saját fordításomban:

**„Ingatlangazdálkodás az ingatlanhoz fűződő érdekeltség fölötti igazgatási és felügyeleti tevékenység az optimális hozam biztosításának érdekében.”** („Estate management is the direction and supervision of an interest in landed property with the aim of securing the optimum return.”)<sup>1</sup>

A definíció két dolgot emel ki, a **gazdálkodás tárgyát és módját**. Az ingatlant, mint a gazdálkodás tárgyát a szakirodalom általában körülírással és felsorolással határozza meg, beleértve a földet és a hozzátartozó el nem mozdítható vagyontárgyakat, például a felépítmény vagy a növények. Jelen meghatározás szerint **a gazdálkodás tárgya az érdekeltség**, ami nem feltétlenül azonos az ingatlan fizikai mivoltával. Az érdekeltség földhöz (ingatlanhoz) rendelése, pedig azt mutatja, hogy a föld birtoklása és az azzal való rendelkezés a gazdálkodás alapja. Minden más, a földön, a föld alatt vagy felett lévő dolog a földön keresztül értelmezendő. Például a terület művelhető, beépíthető, az

---

<sup>1</sup> Thorncroft, M.: Principles of Estate Management, Estates Gazette Ltd, 1965.

építmény lebontható, a bányászati tevékenység engedélyezhető vagy megtiltható.

A **gazdálkodás módja** vonatkozásában az „**igazgatás**” feltételezi az érdekeltségre vonatkozó teljes körű döntési jog gyakorlását, míg a „**felügyelet**” azt takarja, hogy a gazdálkodónak lehetősége van a gyakorlati folyamat követésére és korrigálására saját belátása szerint.

A fenti meghatározás kétség kívül gazdasági alapokon fekvő megközelítés, ami jól és egyértelműen értelmezhető piacgazdasági viszonyok között. A volt szocialista tulajdon- és gazdasági viszonyok között nehezen lett volna elfogadható ez a megközelítés. A tudatosan államilag túlszabályozott keretek között az ingatlangazdálkodás főként az állami szférában valósult meg és valójában a feladatorientált ingatlanbiztosításon csak ritkán nyúlt túl.

Az akkori értelmezésnek jobban megfelelt a jogi és a műszaki alapokon fekvő megközelítés. A jogi megközelítés elsősorban a tulajdonosok vagyoni jogi kapcsolatait rendezi. A tulajdonjog tárgyát képezi minden birtokba vehető dolog, ami a legáltalánosabban ingó és ingatlan dolgok csoportjára osztható fel. A tulajdonjog tartalmát legáltalánosabban a birtoklás, a használat és a rendelkezési jog hármassága, az ún. tulajdonjogi triász határozza meg. A tulajdonjog tartalma ugyanakkor pontosan nem határozható meg a fenti fogalommal, hiszen az állam akár jelentős mértékben is korlátozhatja a tulajdonjogot, de maga a tulajdonos is lemondhat, vagy átengedheti jogosítványait, ily módon csonkítva saját tulajdonjogát. Ugyanakkor ezen megközelítéssel a gazdálkodás fogalomrész nem kerül értelmezésre. A műszaki vagy mérnöki megközelítés elsősorban épületek, építmények, építési telkek kezelésére korlátozódott. A kezelésnek van jogi, közgazdasági és műszaki tartalma is, de ez a közgazdasági tartalom merőben más, mint a Thorncroft féle megfogalmazásban. A múltban az e típusú gazdálkodói feladatokat az állami Ingatlankezelő Vállalatok látták el a köztulajdon felett.

Gazdasági rendeltetés szempontjából az ingatlanokat két nagy csoportra osztom, a piaci- és a közösségi célú ingatlanokra. (Hazánkban jellemző a saját használatú ingatlanok csoportja is, de most nem térek ki rá. Általánosságban közel áll a piacihoz, mert különféle megfontolások miatt bérletet vált ki.)

A piacgazdaság kialakítása, a privatizáció és az ingatlanjogi korlátozások liberalizálásának következményeként kialakulóban van Magyarországon a korszerű, nyugati típusú ingatlanpiac. Ebben természetesen jelen vannak nemzeti hagyományaink és sajátosságaink jegyei és az előretörő globalizáció is. Ezzel, a piaci ingatlancsoporttal bővebben az értekezésemben nem kívánok foglalkozni.

## **2 A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodás**

Természetesen a védelmi és a honvédelmi feladatok ellátásához is szükség van ingatlanokra. Ezen ingatlanokat a közösségi ingatlanok alcsoportjának tekintem.

Még mielőtt rátérnék a honvédelmi, illetve honvédségi célú ingatlangazdálkodás sajátosságaira, értelmezni kell a közösségi, elsősorban állami ingatlangazdálkodás jellegét.

Elméleti megközelítésben a közvagyonnal való gazdálkodás során fontos szempont a „közjó” növelése, az úgynevezett Pareto-optimum elérése. Ez azt az optimális állapotot jellemzi, amikor valaki/valakik már csak más/mások rovására kerülhetnek kedvezőbb helyzetbe.

**A Pareto-optimum: „Olyan gazdasági eredmény, amelyben nem lehet végbe olyan átrendeződés, amelynek következtében minden egyén kedvezőbb helyzetbe kerülne.”<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Samuelson – Nordhaus: Közgazdaságtan, 1260. oldal., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988,

Az állam az ingatlanpiac legnagyobb szereplője, akár mint tulajdonos, akár mint a piac adminisztratív és gazdasági működési feltételeinek kialakítója. Gazdálkodásának célja, hogy a társadalmi igazságosság nevében az újraelosztás során valósítsa meg a nemzeti vagyon gyarapítását. Az állam gondoskodik arról, hogy azon épületek és építmények, melyek a társadalom megfelelő működéséhez elengedhetetlenek, kellő időben és gazdaságosan megvalósuljanak. Ezen ingatlanok létrehozásában a közvetlen profitmotívum hiánya miatt a piac többi szereplője érdektelen marad. Ezért a társadalmi célú állami ingatlanokkal való gazdálkodás hasznosságát, „jóságát” **a szokásos gazdasági eredményeket bemutató számoktól eltérő módon kell értékelni.**

A gazdaságossági számításoknál a piac torzításának kiküszöbölésére **a javak szociális értékét is figyelembe kell venni.** Ezzel lehet igazolni a jövedelmek optimális újraelosztását, hogy minden forint ugyanolyan hasznosságot jelentsen minden egyes fogyasztónál. Ehhez **meg kell tudni határozni a társadalmi igényeket, az igények kielégítésének hasznosságát** és beintegrálni a piaci döntési folyamatba és kritériumrendszerbe. A '70-es évekig egy magától értetődő konszenzus alapján feltételezték, hogy az országos vagy helyi hivatalok által előterjesztett javaslatok nem ütköznek az általános érdekekkel. Kezdetben, az angolszász országokban, majd a fejlett világban mindenütt elterjedt az a gyakorlat, hogy a lakók által alakított szervezetek sorra vitatni kezdték a szakértők és az önkormányzati képviselők által előkészített fejlesztési terveket, döntéseket. Követelték, hogy részesei lehessenek a döntéshozatali folyamatoknak.

**A közérdek nem az adminisztratív szervek feltételezett legitimitásából fakad, hanem egy olyan közösségi megállapodás eredményeként jön létre, amelyben minden érintett fél részt vesz.**

Egy közösségi ingatlanra vonatkozó döntés hasznosságának megítélése meglehetősen bonyolult, illetve szubjektív dolog.

A közösségi beruházás-tervezés olyan speciális szakmai tevékenység, amely a beruházási döntés előkészítéséhez megvizsgálja a társadalom vonatkozó csoportjainak valós szükségleteit, ezeket funkciókra fordítja le, ezek kielégítésére megkeresi a kielégítésükhöz szükséges eszközrendszernek, az adott helyzetben és az adott lehetőségek között legnagyobb valószínűséggel optimálisnak mondható kombinációját, és ezt írja le beruházási tervdokumentáció formájában, majd ezt a tervezetet tárja a legszélesebben értelmezett döntéshozói közösség különböző fórumai elé megvitatásra, észrevételezésre, illetve jóváhagyásra.

Kívánatosnak tartom létező beruházás-tervezési és döntés-előkészítési metodikák adaptálását és alkalmazását a honvédségi beruházások (ingatlanfejlesztések) optimalizálására és hasznosságuk mérésére is.

A gyakorlatban az egyre szűkebb költségvetési források indokoltá teszik a tudományos alapokon nyugvó, korszerű és hatékony beruházás-tervezési és döntés-előkészítési metodikák alkalmazását. Ezzel szemben széles körben elterjedt a bediktált igények és a pillanatnyi lehetőségek szinkronizálására tett kísérlet, mint döntési mechanizmus. Ez kétségtávol egyes területeket krónikusan alulfinanszírozottá tesz, míg máshol megjelenik pazarlás.

Az állami beruházások gazdasági megítélését sem önmagukban, hanem hasonló funkciójú, de azt más alternatív megoldású projektekkel összehasonlítva lehet megtenni. Ezekkel a vizsgálatokkal kimutatható, hogy egy adott célra milyen más módszerekkel, más beruházásokkal, másfajta ingatlanokkal és építményekkel milyen eredményeket lehetne elérni. Ennek jellemzésére szolgál az u.n. **haszonlehetőség -költség**, ami nem más, mint:

**„egy gazdasági jószág következő legjobb felhasználási módjának (vagyis haszonlehetőségének) az értéke, vagyis a feláldozott alternatíva értéke.”<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> Samuelson – Nordhaus: Közgazdaságtan, 1272. oldal., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988,

Egyszerűbben mondva, ha most mindkét irodámat használom, de elég lenne egy is, akkor a másik bérbeadásából származó bevétel és a megtakarított rezszi a feláldozott érték, amit nem kapok meg, tehát a haszonlehetőség.

A Thorncroft féle meghatározásban a **„hozam” értelmezése kiterjeszhető** nem csak a monetárisan kifejezhető hozamra. Ez lehet **még szociálisan megfogalmazható hozam, presztízs, állami- vagy politikai hatalom, továbbá csoportérdekeket szolgáló „hozam”**.

A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodásra vonatkozóan megítélésem szerint egyértelműen alkalmazni kell e széleskörű kiterjesztést. Az ilyen típusú hozam mérőszáma lehet a „haszonlehetőség”.

## **2.1 A védelmi célú ingatlanokkal való gazdálkodás**

Az ingatlangazdálkodás fogalmának meghatározása és a közösségi ingatlanok specifikus megközelítése után a védelmi célú, ezen belül a honvédelmi célú ingatlanok jelentőségét két adattal szeretném alátámasztani azért, hogy érzékeltessem a megfogalmazott probléma súlyát: az ország területének több mint 1,5%-a <sup>4</sup> áll honvédségi vagyonkezelés alatt, és 1990-99 között a honvédelmi költségvetés 14,1-19,5%-a <sup>5</sup> az ingatlanokkal összefüggő elhelyezési típusú infrastrukturális kiadás volt. (A HM infrastruktúra és az ingatlangazdálkodás összefüggéseire később fogok kitérni). A honvédelmi célú vagyontárgyak (ingatlan is) további specifikus tulajdonságait hangsúlyozza az a tény is, hogy a teljes amortizáció után jelentős negatív érték keletkezhet a telek kötelezően előírt kármentesítésével vagy az építmény bontási költségével. A

---

<sup>4</sup> Németh, B.: Real Estate Utilization in the Hungarian Defence Forces, p. 28, MsC thesis, The Nottingham Trent University, 1999,

<sup>5</sup> Mezei Zsuzsa.: Az MH elhelyezési tevékenységének elemzése (Szakdolgozat) 12. oldal, Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem, 2001,

földingatlan további egyedi tulajdonsága az, hogy új nem hozható létre, de a meglévő gyakorlatilag végtelenszer újrahasznosítható.

Az 1981-ben hatálytalanított Elhe/5 MN Elhelyezési Szakutasítás több helyen utal az ingatlangazdálkodásra, de mint alapfogalmat nem határozza meg. Álláspontom szerint a szakutasításban is összemosódik a kezelés és a gazdálkodás fogalma.

A ma is hatályos, de kétségkívül elavult Beruh/4 MN Építményfenntartási és Elhelyezési Szakutasítás sem határozza meg az ingatlangazdálkodást, mint alapfogalmat, de többször alkalmazza. A Beruh/4 103. pontja így fogalmaz: „Kizárólag jogi vonatkozású kezelői feladatokat (pl.: ingatlangazdálkodás, ingatlanhasznosítás, kezelésbevétel, kezelésbe adás, MN szintű ingatlan-nyilvántartások készítése és vezetése, stb.) a BTEIG végzi.” Még ha a szabályzat szerinti kezelői feladatok alatt a vagyonkezelői (kvázi tulajdonjog) feladatokat értjük, akkor is értelmi zavar van az értekezés szerinti meghatározásom és a szabályzat mondata között.

A Beruh/4 105. pontja szerint „Az ingatlangazdálkodás magába foglalja: az ingatlanok tulajdonjogának, kezelői vagy használati jogának megszerzését, az ezzel kapcsolatos átadás-átvételi eljárások lebonyolítását, rendeltetésszerű használat ellenőrzését, más állami, társadalmi, vagy szövetkezeti szervekkel történő megállapodások készítését, ingatlancserék végrehajtását, kezelői jog átengedése, vagy megvonása esetén a jogszabályok által előírt feladatok intézését, ingatlanok vagy ingatlanrészek hasznosítását, az ingatlanok nyilvántartását, adatok gyűjtését és szolgáltatását.”

Igaz, hogy az előző mondat tartalmaz gazdálkodási elemeket, de a meghatározás szerint az ingatlangazdálkodás célja koránt sem a gazdálkodás, hanem a honvédség **„katonai szervezeteinek tevékenységéhez szükséges elhelyezési feltételek biztosítása”**<sup>6</sup>, azaz ingatlan elosztás.

---

<sup>6</sup> Magyar Néphadsereg Építményfenntartási és Elhelyezési Szakutasítása (Beruh/4), 3 oldal, Honvédelmi Minisztérium, 1984,



A honvédségi szakszolgálat valós rendeltetésének meghatározását két irányból kell megközelítenünk. Egyrészt, mint a katonai szervezetek tevékenységéhez szükséges **elhelyezési feltételeket és támogatást nyújtó szakszolgálat**, másrészt, mint jelentős állami **vagyon felett rendelkező gazdálkodó és igazgatási szervezet**. Ezen kettősség azonosításának hiánya időnként problémákat és működési zavarokat vet fel a mindennapok során.

A közösségi ingatlanokkal való gazdálkodás esetében a haszonlehetőség „hozam” értelmezését kiterjesztettem szociálisan megfogalmazható hozam, presztízs, állami- vagy politikai hatalom, továbbá csoportérdekeket szolgáló „hozamra”.

**A védelmi ingatlanok vonatkozásában ezt a haszonlehetőséget „biztonsági hozam”-nak nevezem. A biztonsági hozam nem más, mint a biztonság érdekében igénybevett ingatlanok haszonlehetősége.**

Figyelembe véve az UNESCO társadalomtudományi szótár biztonságra vonatkozó értelmezését a biztonság fogalmára, az ingatlan biztonsági hozamát a következőképpen határozom meg:

**A fizikai veszély hiánya, vagy e veszéllyel szembeni védelem megteremtése és fenntartása érdekében igénybevett ingatlanok haszonlehetősége az ingatlan biztonsági hozama.**

### **3 Az ingatlanpiac fogalma és annak sajátosságai <sup>III</sup>**

A piac klasszikus közgazdasági értelemben olyan hely, ahol az eladók és a vevők találkoznak egymással, és a dolgok, szolgáltatások – az árak közvetítésével – gazdát cserélnek.

**Az ingatlanpiac az a piac, ahol az ingatlanokat, illetve az azokhoz kapcsolódó jogokat, szolgáltatásokat adják-veszik.**

Másik megfogalmazás szerint a **piac egy termék (szolgáltatás) tényleges és potenciális vásárlóinak összessége.**

Végül egy harmadik definíció: **„A piac egy olyan eljárás, amelynek révén a vevők és az eladók kölcsönhatásba lépnek egymással, hogy meghatározzák az illető jószág árát és mennyiségét”.**<sup>7</sup>

Legyen bár hely, embercsoport vagy eljárás, a piacnak az a szerepe, hogy dolgokat közvetítsen a piac szereplői között. Az első gazdasági elméletekben leírt piac a tökéletes piac, amelyben számos, egyforma árucikket jól informált eladók kínálnak szintén jól informált vevőknek. Az ilyen tökéletes piacon egyensúly alakul ki a kereslet és a kínálat között.

Ha tökéletes piacról nem is, de valós piacról a piacgazdasági viszonyok alatt beszélhetünk. Tekintettel arra, hogy a szocialista időszakban az ingatlanok alapvetően mind közösségi ingatlanok voltak (saját használatú lakóingatlanok kivételével), az ingatlanpiac meglehetősen sajátos, torz volt, valós ingatlanpiacról nem beszélhettünk.

A rendszerváltás és a piacgazdaságra való átállással párhuzamosan megszűnt az ingatlanok szocialista típusú „piactalansága” és kialakult a nyugati típusú, általános piaci jellemzőkkel bíró ingatlanpiac. **Ezt a klasszikus alapokon nyugvó, mai szereplők és viszonyok között működő piacot nevezem „korszerű ingatlanpiacnak”.** Általános és legfőbb jellemzői az alábbiak:

**Az ingatlan piac az egyik leghatékonytalanabb piac** az összes piacok közül. Az építőipar viszonylagos lassúsága miatt a fejlesztések lassan igazodnak a kereslethez, s a kivitelezés megtörténte után gyakran már megváltozik a kereslet. A megváltozott kereslet kielégítését nehezíti, hogy a föld újrahasznosítása csak a meglévő épületek bontása után lehetséges, ami újból időigényes. Így a piaci egyensúly aligha jöhet létre, a piac állandó egyensúlytalanságba van.

---

<sup>7</sup> Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME, Bp, 2004

Nyomatékkal szeretnék rámutatni arra, hogy értelmezésem szerint az ingatlanpiacon nem csak ingatlant adnak-vesznek, hanem az azokhoz kapcsolódó jogokat, szolgáltatásokat is, tehát az ingatlanforgalmazással, -fejlesztéssel, -kezeléssel, -értékeléssel és általában az ingatlannal, továbbá a más ingatlanalapú vagyoni- és üzletértékeléssel, valamint pénzügyi elemzéssel foglalkozó tevékenység is az ingatlanpiacon cserél gazdát, annak része.

**Nem igazi, „piaci” termék az ingatlan és a hozzá kötődő szolgáltatás** leginkább azért, mert nincsen belőle sok egyforma. **Minden ingatlan egyedi**, ha másért nem, hát azért, mert két ingatlan nem lehet azonos helyen. Természetes, hogy igen sok hasonlóság van két lakótelepi lakás, vagy két, egy tagból parcellázott telek között, de a legtöbb esetben hosszú a különbségek listája. Az ingatlanpiac az említett földterület+felépítmény+jogi adottságok együttesének piaca. Eltérések tehát nemcsak a fizikai adottságokban, hanem a jogi viszonyokban is lehetnek, és ez megnöveli a különbségek listáját. Például ugyanannál a lakásnál felmerülhet a tulajdonjog, a használati jog vagy a bérleti jog eladása is: mindezek különböző szegmensei ugyanannak az ingatlanpiacnak.

**Rugalmatlan a kínálat.** Az ingatlanokból a kínálat nem keresletfüggő, a földterület összességében korlátos. Igaz, hogy például mezőgazdasági földterületek építési telekké átalakíthatóak, a kínálat nem tud a kereslettel dinamikusan együtt mozogni és egy bizonyos mennyiség után a kínálat egyáltalán nem növelhető.

**Igen lassan térülnek meg az ingatlanpiaci befektetések**, de gyakran a beruházásokat nem is gazdasági megfontolások diktálják. Az épületek élettartamát, a földhasználatot szintén gyakran nem racionális gazdasági döntések, hanem szubjektív, érzelmi tényezők szabályozzák. A kínálati oldalon gyakran az érzelmi, vagy egyéni megítélés diktálja az árat. Így a gazdasági racionalizmus alapján működő piac feltételezése sántít.

**Heterogén** az ingatlanpiac – éppen ebből kifolyólag – jóval szegényebb információban, mint más áruk piaca. Rendszerint csak helyi piaci központok alakulnak ki, ezeknek sem lehet az ingatlant természetben bemutatni. A piaci szereplők ismeretanyaga tehát szegény, összemérési lehetőségeik esetlegesek. Az ingatlanok adás-vétele során azok finanszírozása rendkívül összetett lehet. A bonyolult finanszírozású üzletek összemérhetősége igen nehéz, gyakran lehetetlen.

**Jelentős állami beavatkozás** tapasztalható az ingatlanpiacon. Elég itt a lakásépítési támogatásokra, vagy ellenkezőleg, az ingatlanadóra utalni. Ezekhez járul az átruházás nehézkessége, jelentős költsége is. Központosított az ingatlanok nyilvántartása is. A központi beavatkozás lényegesen átalakítja a tökéletes piac feltételezett viszonyait.

**Fejlesztői tőkekoncentráció** tapasztalható a fejlett piacokon a fejlesztésre létrehozott ingatlanalapok, illetve az egyéb, stabil hozamra számító pénzalapok (nyugdíjalap,..) működése során.

**Globális nemzetközi piaci hálózatok** alakultak ki a fejlesztői tőke hatékony és azonos szintű és módú kiszolgálása érdekében.

Mindezen okok miatt, és ellenére az ingatlanpiac közgazdasági értelemben nem hatékony. Az általános jellemzők mellett ráadásul vannak olyan magyar sajátosságok is, amelyek tovább nehezítik az ingatlanpiaci szereplők dolgát. Érdemes a jelenlegi helyzet értékelése előtt felidézni a magyar ingatlanpiac közelmúltját.

### **3.1 A magyar ingatlanpiac sajátosságai**

Az ingatlanok, elsősorban mezőgazdasági földterületek adás-vétele régóta gyakorlat volt Magyarországon. A múlt század végének és századunk elejének erőteljes gazdasági élete egyre több ingatlan-tranzakcióval is járt. A budapesti építkezések áthelyezték a súlypontot az ingatlanpiacon az építési telkek piaci

szegmensére, az állami támogatás (adókedvezmények) jelentős bérház-építkezéseket eredményeztek. A század elején kialakultak az ingatlanpiac szükséges intézményei. A háborús időszakot átugorva, a szocialista rendszer alatt a korábban virágzó ingatlanpiac elhalt. Az ingatlanszférára államosításokkal, kisajátításokkal, később központi építkezésekkel az állam teljes súlyával ránehezedett. Jellemezővé vált a lakások állami tulajdona, a vállalatok kezelői joga: ez névlegesen állami tulajdont, de egyre inkább tényleges vállalati rendelkezési jogot takart. A magánszférában – túrtén, de nem támogatottan – lassan fellendült az üdülőingatlanok forgalma, és ezzel párhuzamosan megerősödött a magán-lakás piac. Ennek egy furcsa, még ma is létező formája a bérleti jogok piaca. Ezen a piacon „szürke” üzletek bonyolódtak: állami tulajdonú bérlakások cseréltek gazdát hol a joghézagok kijátszásával, hol a hatóságok közreműködésével.

A jelenlegi helyzet feltárásához a gazdaság mostani átalakulásának folyamatában változó ingatlanpiac érdekes. Az állam, látva a lakásszektor megoldhatatlan és költséges problémáit, az állami lakások tulajdonát (más ingatlanvagyonnal együtt) az önkormányzatoknak adta át. A lakáspiacot a 70-es évektől elkezdődő és a 80-as évek végétől dömpingszerűen zajló „állami bérlakások elidegenítése” befolyásolta jelentősen. A folyamat ma sem zárult le véglegesen, sok bérlakás még elidegenítésre vár, ámde látszik a tendencia, hogy a tulajdonos önkormányzatok vagyonában a rosszabb, avagy a nehezen értékesíthető lakások maradtak. A lakás, a lakhatás problematikája jóval túlmutat az ingatlanpiaci törvényszerűségeken, a megoldásra váró gondok továbbra is csak gyülekeznek. Ugyanakkor az ingatlanpiacon folyamatos túlkínálat jelentkezik a használt lakásokból, a volt állami lakások új tulajdonost keresnek. Látható, hogy az eladók várakozása gyakran irreálisan magas, a kínálat ingadozó, kiegyensúlyozatlan. Ugyanakkor, bármilyen gazdaságtalan döntés is legyen tulajdont vásárolni, a nagy többség minden megtett azért, hogy a bizonytalannak ítélt „állami” tulajdonból saját tulajdonhoz jusson. Érdekesség,

hogy például a gazdag svájciak szemében ez az igény teljesen irracionális, Svájcban az emberek jelentős többsége bérleményben lakik. Az elmúlt évtizedben egyre inkább megmutatkoznak a tulajdonhoz jutás árnyoldalai is: a megalakított társasházak működésképtelenek, az üzemeltetés és fenntartás költségei – amelyek alól az állam kibújt – rendkívül magasak.

Az önkormányzatok vagyonhoz jutásakor nemcsak lakások, hanem más ingatlanok is önkormányzati tulajdonba kerültek. A belterületeken lévő közcélú létesítmények, építmények jelentős részének tulajdonosává az önkormányzatok váltak. Ennek az ingatlanvagyonnak egy kisebb része forgalomképes, ezek hasznaival kellene az önkormányzatoknak aktívan gazdálkodniuk. Az önkormányzat gyakran a vagyon eladására kényszerül, gazdaságilag szorult helyzetéből értékes ingatlanjainak értékesítésével próbál kikerülni. Más részről, mint bérbeadó számíthat jövedelmekre, ez a bérleti díjak folyamatos emelésével, állandó vitákkal jár.

A magyarországi ingatlanpiacon egyes szegmensekben intenzív forgalom tapasztalható, míg más részpiacokon esnek az árak. Az ingatlanpiac nagy részben a gazdaság általános állapotától függ, és azzal együtt mozog. A kezdeti ingatlanpiaci felélénkülés korszaka elmúlt. A lakások piaca erősen megosztott a kis értékű, új lakóingatlanok iránt nagy a kereslet, és erős érdeklődés övezi még mindig a luxuslakásokat. Egyértelmű viszont a pangás a közepes értékű használt lakóingatlanok piacán. A lakásbérletek iránt van érdeklődés, csakúgy, mint a lakások bérleti jogai iránt. Ezekből ugyanis nincs elegendő kínálat. Az üzleti ingatlanok a gazdaság mindenkori állapotának megfelelő áron jelennek meg a piacon, lényegében eltűnt viszont az érdeklődés a bérleti jogok iránt. Az irodai szektorra évek óta jellemző ez a stagnálás, a bérleti díjak infláció-követése már szép eredménynek számít. Ennek ellenére van igény irodák iránt, és egyre-másra kapunk híreket új irodai beruházásokról is. A mezőgazdasági földterületek piacán lassú élénkülés várható, bár egyes remények (kétségek) az EU csatlakozással kapcsolatban komoly, azonnali az elértéktelenedő, rossz állapotú

ipari telephelyek mellett kereslet figyelhető meg fejlesztésre, funkcióváltásra, termelésre alkalmas, kis- és közép méretű ipari jellegű ingatlanok iránt. Ebbe a kategóriába tartoznak a raktárak is, amelyek forgalma, piaca az utóbbi időben élenkülni látszik.

Az általános ingatlanpiaci jellemzőkön túl a jelenlegi magyar ingatlanpiaci jelenségek között súlyos probléma az **információhiány**. A nagy ingatlanpiaci múlttal rendelkező országokban hosszú évekre, évtizedekre visszamenőleg ismertek az ingatlanpiac általános és egyedi adatai. Hivatalos jelentésekben rendszeresen adnak közre tényadatokon alapuló tanulmányokat, az egyes ingatlanpiaci szegmensekről szóló adatbázisokat. Igen sok országban – nem mindegyikben – nyilvánosak az ingatlanforgalmi adatok. Ezekre építhető fel az említett szigorúan szabályozott értékelési módszertan iskolája is. Mindennek az információ- bőségnek a kulcsa a hagyomány és a stabilitás. Magyarországon a piacnak alig van múltja, és mint láttuk, az is hányatott. Nincsenek összemérhető adatok, trendek, hiszen ugyanannak az ingatlannak a többszöri eladása néhány év alatt nem volt valószínű, az árak erősen ingadoztak. Néhány év távlatából talán majd képesek leszünk pontosan kielemezni a kilencvenes évek, vagy az ezredforduló trendjeit, magyarázatot rendelhetünk majd a piac változásaihoz – jelenleg nincsen meg azaz információs bázis, amelyen mindezt megtehetnénk. Az általános információhiányhoz még néhány aprónak tűnő, de fontos részlet: sokan az ingatlanpiacról csak hirdetésekől tájékozódnak. A hirdetőik egymás árait olvassák, és ezzel vetik össze saját ajánlatukat. A kínálati piac önmagát gerjeszti így, mivel nincsen visszacsatolás a tényleges ügyletek áráiról. A megismerhető árak – feltételezve, hogy igaz a kapott hír – önmagukban gyakran nem használhatóak az összemérésre, mivel egy cím és egy pénzösszeg alig több információ a semminél. Nem tudható, hogy a fajlagos értéket milyen módon számított alapterületre vetítették; nem tudható, hogy a fizetésre készpénzben, esetleg részletben, vagy például kárpótlási jegyben került-e sor; nem tudható, hogy adás-vételről, apportálásról,

hitelfedezeti értékről vagy értékelésben tanúsított értékről szól-e a híradás, stb. Az adásvételi információk egyetlen jelenlegi gyűjtőpontja az Illetékhivatal. Az itteni információk csak nagyon korlátozott formában kerülhetnek az értékelők elé. Az Illetékhivatali adatokkal kapcsolatosan egyébként sok a fenntartás: a szerződésben foglalt összegek hitelessége megkérdőjelezhető, az ügymenet késedelme, pedig több év adatainak a keveredését eredményezi.

Az információhiány egyaránt káros a piac minden szereplőjére nézve. Az eladónak nincsen hiteles képe az elvárható árról, így elvárásaiból ítél, megtörténhet, hogy fél-információk miatt mélyen érték alatt ad el. A vevő hiú reményei miatt hirdetőket szívesen keresi fel, a bróker ezek miatt a hiú remények miatt veszíti el ügyfeleit, hitele elvész, a befektető olyan bizonytalanságokkal találja szemközt magát a projekt elemzése során, amelyek inkább a befektetéstől való elállásra ösztönzik, a tulajdonos folytonos tévedésben él a tulajdonában lévő ingatlan értékéről, végül az értékelő kénytelen az értékelés tudománya mellett annak művészetét is gyakorolni, mert a számok valóságtartalma gyakran kétes.

Mindezeket a problémákat nem lehet közvetlenül orvosolni. Egyes intézkedések javíthatnának a helyzeten. A leginkább kézenfekvő a szakmai szervezetek összefogása lenne egy közös, hiteles adatbázis kiépítésére és üzemeltetésére, vagy valamely ilyen irányú, meglévő kezdeményezés felkarolására. Kiadványokat kellene megjelentetni, amelyek minden ingatlanpiaci szereplő számára elérhetőek és tényadatokon nyugvó elemzéseket közölnek. Központi intézkedéssel nyilvánossá lehetne tenni az adásvételek adatait, természetesen olyan módszerrel, hogy a személyiségi jogok ne sérülhessenek. Megfelelő garanciákkal, pedig biztosítani kellene a szakértőknek a tényadatok részletes megismerésének lehetőségét. Ezek az intézkedések hosszú távon az ingatlanpiac stabilitását is elősegítenék.



Kétségtelen, hogy az elmúlt évtizedben számos kísérlet történt információs adatbázisok létrehozására, működtetésére. Említésre méltó és használható eredmények jöttek létre az ingatlanpiaci statisztikai analízis területén, de a homogenitás hiányából és a vizsgálati egység kiválasztásából adódó nagy szórások miatt a statisztikai adatokat még óvatosan kell kezelni felhasználásuk során. „Nem mindegy, hogy az úgynevezett alaphalmazt (a felhasznált adatok körét) miként értelmezzük. Budapest vonatkozásában ez mutat rá annak a tarthatatlanságára, hogy megfelelőnek fogadjuk el azt a kritériumot, hogy az alaphalmazba rendezésnek elveként a kerület azonosságát elfogadjuk. A rendelkezésre álló adatok és az ebből származó ismereteink alapján bátran állíthatjuk, hogy egy-egy kerületen belül a négyzetméterárak akár ötszörös eltérést is mutathatnak. Megjegyezzük, hogy ugyanez irányítószám körzet esetében elérheti a háromszoros eltérést is. Az is nyilvánvaló, hogy akár a kínálati ajánlatok adataira, akár a megvalósult ügyletek adataira tekintettel, még egy-egy utcán belül is jelentős lehet az eltérés.”<sup>8</sup>

**A magyar ingatlanpiac másik sajátossága a kétarcúsága.** A szocialista múltból örökölt hagyományok, egyre kevésbé bár, de jelen vannak az ingatlanpiacon. Ezek a furcsaságok a racionális piaci működés ellen hatnak. Egy ilyen maradvány például a bérleti jog. Ez az intézmény lényegében ismert a nemzetközi szakirodalomban is, hiszen lehetséges máshol is ingatlanokat bére venni és a bérleti díjat előre megváltani. A furcsa ebben az, hogy a tulajdonos gyakran kimaradt a bérleti jog megvásárlásából, vagy más ügyletből, a bérleti jog, mint kvázi-tulajdonjog működött. Ingatlanpiaci furcsaság a lakbérek rendszere, az önkormányzati lakások bérei törtrészei a hasonló lakások piaci bérének. Az önkormányzati lakbérek gyakran alacsonyabbak, mint a közös költség, amely a ház üzemeltetésére is csak szűkösen elegendő. Hol van akkor a lakbérből a fenntartási költség és az ingatlan, mint tőke után elvárható jövedelem? Nemzetközi szemmel nézve, nehezen érthető egyébként maga a

---

<sup>8</sup> Tilk László Géza: A forgalmi értékbecslések kontrolljának alapeszköze, [www.ingatlanpiaci.info](http://www.ingatlanpiaci.info), 2005.065.11

társasház intézménye, amely különös kombinációja a közös és a külön tulajdonnak. Néhány további furcsaság a termőföldek kárpótlás során kialakult értéke, az ipari területek alacsony ára, az építőipari árak valószínűtlenül széles skálája. Mindezen örökségek mellett létezik a szabadpiac, és ezen a nemzetközi normák szerint zajlanak az üzletek. Együtt élünk ezzel a kettősséggel, és várjuk, hogy az átmenet folyamata befejeződjön, vagyis, hogy a szocialista örökségek, a hagyaték felmorzsolódjék, vagy integrálódjék a piaci struktúrába.

A sajátosságok között kell említeni Magyarország **erősen szegmentált ingatlanpiacát**. Ezen a piacon létezik Budapest és vidék. Komolyabb elemzések már a „vidék” kategóriát különválasztják Kelet- és Nyugat-Magyarországra. Kétségtelen, hogy az ingatlanpiaci forgalom jelentős része Budapesten zajlik, de az is kétségtelen, hogy igen keveset tudnak a szakemberek a vidék ingatlanpiacának mozgásáról.

Magyar sajátosság, ámbár más országokban is van erre példa, az **erőteljes állami beavatkozás**. Ennek egyik vonala a múlt, a szocialista örökségen mindenütt ott látható az állam keze nyoma. De emellett is komoly az állam szerepe az ingatlanpiacon: az állam korlátozza a külföldiek tulajdonhoz jutását; az állam magas ingatlan-átruházási illetékeket vet ki, központilag erős építési szabályozást írnak elő, változtatják az Áfa-kulcsokat, beavatkozásként értékelhető, hogy az állam fokozatosan kivonul a korábban intenzifikált lakástámogatásból, utólagosan visszavonja a kedvezményeket. Ez az erőteljes állami beavatkozás akkor vezethet kedvező eredményre, ha előre meghatározott stratégiai szerint történik. Ezt a stratégiát van hivatva a lakáspiacon a Nemzeti Lakásprogram megjeleníteni, bevezetni. Habár úgy tűnik, hogy a problémát a piac egy kiharított szegmensében önállóan megoldani nem lehet.

A piaci tőke jogos elvárásai, és a szociális elemek közötti költség-hozam olló kitöltése egyelőre kezelhetetlenül nagyra bizonyul. Ez az olló nem más, mint a közösségi ingatlanok szociális hozam eleme, amit a piaci típusú ingatlanfejlesztés természetesen nem akar elismerni, az állam szabályozó

szerepén keresztül, pedig nem képes kitölteni. Megítélésem szerint a kérdés fokozatosan, a nyugati piaci viszonyokhoz (nem csak az ingatlanpiac) közelítve fog megoldódni.

Hazai sajátosság, hogy a hitelek körülményesen érhetőek el, ezek törlesztéséhez az ingatlanbefektetések rendszerint nem eléggé hatékonyak. A jelenség eredménye a romló ingatlanállomány, a sokasodó elmaradt javítási feladatok, a piaci mozgás lehetőségek szűkülése lesz. Finanszírozási problémák várhatóak a társasházaknál, a lakótelepi tömböknél. Lakótelepeink tömeges felújítása időszerűvé válik, más esetben tömeges értékvesztéssel és lakótelepi gettók létrejöttével kell esetleg számolnunk. Itt visszautalok az előző bekezdésben említett szociális hozam finanszírozatlanságára.

### **3.2 Az ingatlanpiac szereplői**

A jellemző ingatlanpiaci szereplők egy lehetséges csoportosítás a magyar ingatlanpiacon az alábbi: <sup>II</sup>

- állam,
- bérlők, leendő bérlők,
- brókerek (közvetítők),
- önkormányzatok,
- pénzügyi befektetők,
- szakmai befektetők (ingatlanalapok, holdingok),
- szaktanácsadók,
- tulajdonosok, leendő tulajdonosok,
- törvényhozók,
- fejlesztők,
- vállalkozók.

Az ingatlanpiaci szereplők tevékenysége alapvetően a földpiac körül mozog. A földpiac nem általánosságban, hanem a földhasználati lehetőségekkel összefüggésben működik. A földspekuláció is gyakran a földhasználat várható módosulásaira épít. Piacgazdaságban, amikor az erőforrások eloszlása az árak, a költségek és a nyereség szerint történik, **a földpiac szereplőiek tevékenysége alakítja ki a földhasználatot.**

A sajátos földpiaci torzulások ellenére tendenciaszerűen az alábbi feltételek szerint alakul ki a földhasználat:

- A vállalkozások, háztartások elhelyezkedési igényei kifejeződnek azokban a földárakban és bérleti díjakban, amelyek kifizetésére hajlandók. Egy város fejlődésében az eltérő jövedelmű háztartások és a különféle tevékenységek megtelepedése által meghatározott városszerkezetben a különböző övezetek és szektorok között óriási különbségek vannak a földek értékében.
- A földtulajdonosok a lehető legmagasabb ajánlati árat vagy bérleti választják. Az árakat a földpiacon a kereslet határozza meg, s az egyes hasznosítási formák között eltérő keresleti viszonyok vannak, különböző földhasználati formák között árban bizonyos különbségek alakulnak ki. **Így a földhasznosítás határozza meg a földárat, nem, pedig fordítva.**<sup>9</sup>
- A piac ismerete az eladók és a vevők részéről a verseny elegendő és szükséges feltétele.
- A közlekedés rendszerének, a szállítás technológiájának és költségeinek befolyásolja a döntéseket.
- A hatósági beavatkozások széleskörűen befolyásolják a döntéseket.

**A földhasználattal összefüggő döntéshozók közül meg kell különböztetni a tulajdonosokat (owners) és a fejlesztőket (developers), valamint a használókat (occupiers, users).** A fejlesztők gyakran a földtulajdon

---

<sup>9</sup> Dr Hajnal I: Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME, Bp, 2004 hivatkozása alapján: Harvey, 1992,

megszerzésével, annak birtokában döntenek az adott föld hasznosításáról, az adott hasznosítási forma megváltoztatásáról. Tevékenységük eredménye a tőkemegtérülés alakulásától függ. Döntésükben a földhasználók által támasztott kereslethez igazodnak. A földhasználók tőkemegtérülését a bérleti díj nagysága nagymértékben befolyásolja. Nyilvánvaló, hogy a tulajdonos és a használó hozama egymásra - a bérleti díjon keresztül - ellentétes hatást gyakorol. Ha egybeesik a tulajdonos és a használó, akkor a haszonköltség készlet a gazdaságilag racionálisnak tekinthető magatartásra.

Természetesen a szereplők listája tetszés szerint bővíthető, illetve vannak benne átfedések. Az önkormányzatok például jogszabályalkotók, pénzügyi befektetők és vállalkozók is lehetnek egyszerre, **az állam, mint tulajdonos, és mint törvényhozó is megjelenik**. Bizonyos esetekben **felléphet a bérlő, vagy fejlesztő szerepkörében is**. A vállalkozói kategóriába az építéssel, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan végzett tevékenységet, cégeket és kisvállalkozókat értjük, a szaktanácsadók között szerepelnek az ingatlan-értékelők is. A tulajdonosok rendszerint oly módon használják ingatlanjukat, hogy ennek reális gazdasági alternatívája nincsen: a vállalat meglévő ipartelep helyett újat nem képes építeni, a saját lakását lakónak általában legnagyobb, legértékesebb vagyontárgya a lakása, ennek árából rendszerint csak szükségmegoldásként telik másfajta – nem lakás – beruházásra is. A bérlők között jelentős csoport az, amelyik bérleti joggal is rendelkezik, elsősorban az önkormányzati tulajdonú lakásokban, üzletekben lévő bérlők ilyenek. A bérlők másik csoportja a szabadpiacon bérel, és ezt néhány kivételtől eltekintve szükségből és nem gazdasági megfontolásból teszi.

A védelmi célú ingatlanok tekintetében a HM ingatlanpiaci szerepét célszerű egy hadrendi „**bérlői**”, míg az igazgatási oldalon „**tulajdonosi, törvényhozó- szabályozói**” szerepkörre szűkíteni. Az operatív kezelés szintjén a vállalkozók és a tulajdonos közötti bonyolító, „**szakmai tanácsadó**” szerepkör a kívánatos.

## Hivatkozások

---

<sup>I</sup> Németh B., Nemzetvédelmi Egyetemi Doktorandorum, 2002. ZMNE, Bp. pp. 103-115.

<sup>II</sup> Rostás Z.: Fejezetek az építésgazdaságtanból, Budapesti Műszaki Egyetem, 1997.

<sup>III</sup> Dr. Hajnal I.: Ingatlan-befektetési döntések előkészítése, 2004.