

„TUDOMÁNY ÉS GYAKORLATI ÉRTÉKEK”

# ACTA PERIODICA



EDUTUS  
EGYETEM

XVIII. KÖTET

**Edutus Egyetem**  
2800 Tatabánya, Stúdium tér 1.

Főszerkesztő:  
Némethné Dr. Gál Andrea

Felelős szerkesztő:  
Forrai Márta

Szerkesztette:  
Vigh László PhD

**MINDEN JOG FENNTARTVA**

A mű egészének, vagy bármely részének másolása, sokszorosítása,  
valamint információszolgáltató rendszerben történő tárolása  
és továbbítása csak a kiadó engedélyével megengedett

Lektorált

ACTA PERIODICA 18. KÖTET

**EDUTUS EGYETEM KIADÁSA**

[www.edutus.hu](http://www.edutus.hu)

**ISSN 2063-501X**

2019. december

## Tartalomjegyzék

A REJTETT GAZDASÁG MONOGRÁFIÁJA – A SZÁMSZERŰSÍTÉS LEHETŐSÉGEI, MÓDSZEREI <b>DR. BELYÓ PÁL</b> .....	4
A HAZAI INGATLANPIAC FEJLŐDÉSE, A LAKÁSPIACON BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK A 2008-AS PÉNZÜGYI VILÁGVÁLSÁGOT KÖVETŐEN <b>DR. GÉRÓ IMRE PHD</b> .....	37
KÖZÚTI FUVARÓZÓK MEGBÍZHATÓSÁGI MÉRÉSE <b>LÁNYI MÁRTON</b> .....	62
REFLEKTÍV NAPLÓK A SZAKKÉPZÉSBEN ELEMZÉS A BGSZC MECHATRONIKAI SZAKGIMNÁZIUMÁNAK NYÁRI GYAKORLATÁRÓL KÉSZÍTETT REFLEKTÍV NAPLÓKRÓL <b>MAJOROS ANNA PHD</b> .....	75
VÁSÁRLÁS ÉRTÉKEK MENTÉN <b>MIKLÓS ILONA PHD</b> .....	90
A NŐK SZEREPE A TUDOMÁNYOS KUTATÁSBAN, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A TERMÉSZETTUDOMÁNYI ÉS MŰSZAKI TERÜLETEKRE <b>NÉMETHNÉ DR. GÁL ANDREA, PHD</b> .....	106
REPÜLŐTEREK NEGATÍV HATÁSAINAK MINIMALIZÁLÁSA KORSZERŰ MENEDZSMENT MÓDSZEREKKEL A BUDAPEST LISZT FERENC NEMZETKÖZI REPÜLŐTÉREN <b>DR. PEREDY ZOLTÁN – VENCZEL MÁRK</b> .....	116

# A HAZAI INGATLANPIAC FEJLŐDÉSE, A LAKÁSPIACON BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK A 2008-AS PÉNZÜGYI VILÁGVÁLSÁGOT KÖVETŐEN

## THE DOMESTIC REAL ESTATE MARKET DEVELOPEMENT, AND EVOLUTION OF HOUSING MARKET AFTER THE „SUBPRIME FINANCIAL” CRISIS IN 2008 YEAR

**DR. GÉRÓ IMRE PhD, főiskolai tanár, Professor Emeritus**  
Wekerle Sándor Üzleti Főiskola Gazdaságtudományi tanszékvezető

### **Absztrakt**

A hazai ingatlanpiac az 1989. évi rendszerváltást követően, különösen 1990. óta hatalmas utat járt be. Rövid tanulmányunkban a hazai szakirodalomban fellelhető információk szekunder kutatással történő feldolgozásával erről az útról szeretnénk átfogó képet adni az érdeklődő olvasó számára.

**Kulcsszavak:** ingatlanpiac, épület, építmény, befektetés, ingatlanbumm, bérlakás piac, lakás piac, retail- és irodafejlesztés, „Subprime-válság”, építőipari termelés, ingatlanpiac szereplői, lakásállomány, lakásárak, ingatlanpiaci index, ingatlan irodák.

### **Abstract**

The domestic real estate market has gone a long way since the 1989 change of regime, especially since 1990. In our short study, we would like to give the interested reader a comprehensive picture of this path by processing the information available in the domestic literature.

## Bevezetés

Az 1989. évi rendszerváltást követően a magyar társadalmi, gazdasági és politikai rendszerben gyökeres változások következtek be. Domináns helyzetbe került a magántulajdon és megkezdődött az állami vállalatok – közgazdász berkekben máig is vitatott módon történő – privatizációja. Ezek a változások az addig szinte tetszhalott ingatlanpiacot is gyökeresen átalakították.

A piactudaszág kiépülésével párhuzamosan a jogszabályok is gyökeresen átalakultak minden területen, így az általunk vizsgált ingatlanpiac tekintetében is. Fejlődésnek indult az újlakás-piac és hatalmas építkezések történtek a kereskedelmi ingatlanszektorban is. Irodaházak, bevásárlóközpontok, logisztikai központok és lakóparkok épültek. Majd a 2008. évi „Subprime-válság” újraértékelt a piacot, s mértékadó szakértők véleménye szerint az addigi értékek megtartása mellett most a korrekció zajlik (Farkas 2016).

Az ingatlanok lényegét Peszeki röviden összefoglalta (Peszeki 2011), mely szerint az ingatlan általában telekből, épületből, földterületből és építményből áll. Ezek együtt vagy külön-külön is jelen lehetnek egy-egy ingatlannál. A vállalati mérlegekben az ingatlanok a befektetett eszközök soraiban a tárgyi eszközök között találhatóak.

Egyes szakértői vélemények szerint az ingatlanpiac egy virtuális piac, amely nem az eladandó terméket, hanem a róla szóló információt mutatja be. Marketing szakértőként, az ingatlanszakemberek ezen megállapítását vitatom, mert ilyen alapon valamennyi fogyasztási cikk, mint termék bemutatásáról szóló információt is így lehetne akkor kezelni, s ilyen értelemben a márka image építése, vagy bármilyen értékesítés ösztönző reklám vagy tevékenység is virtuálisnak lenne tekinthető.

Az ingatlanokat mint vagyoneszközöket többféleképpen lehet csoportosítani (épületek, építmények, területek stb.) de ezeket a vagyoneszközöket gyakran csoportosítják a szakemberek funkcionális szempontok alapján is. E szerint a felosztás szerint: a lakóházak (lakáspiac), gyárak, üzemek (vállalati ingatlanok piaca), szállodák, irodák, kereskedelmi központok, stb. (a szolgáltató szektor ingatlanjai), középületek ( a szociális szolgáltatások „piaca”), egyéb (speciális) épületek különböztethetőek meg (Peszeki 2011.).

Tanulmányunk későbbi fejezeteiben ezek közül a legfontosabbnak tartott területekre részletesebb elemzésekkel is kitérünk majd.

## 1. A tulajdonviszonyok átalakulása

A bevezetőben röviden említett, tulajdonviszonyokban bekövetkezett változások ingatlanpiacra gyakorolt hatása számottevő újdonságelemekkel tarkított.

A magántulajdon domináns helyzetbe kerülésével szorosan összefügg, hogy mára alig maradtak bérlakások az önkormányzatok kezében.

A bérlakás piac hiánya rendkívül sok társadalmi és gazdasági probléma gyökereként is felfogható, gondoljunk csak a munkanélküliség kérdésére, ezzel összefüggésben a társadalmi mobilitás hiányára, a családok ingatlan tulajdonhoz való ragaszkodására stb. - 2015-ben a KSH szerint az összes bérlakás mindössze 2,8%-a -, amelyek a helyi szociálpolitika jelentős eszközei lehetnének. A rendelkezésünkre álló adatok szerint 1996-ban Budapesten 130 ezer önkormányzati lakás volt, ma viszont az állomány ennek csak a töredéke, országosan csak 1998-2008 között 125 ezerrel csökkent az önkormányzati lakások száma. A bérlakás piac jelentősége pedig az alacsony átlagfizetések és a munkaerő mobilitásának hiánya miatt elmarad a nyugati sztenderdektől (Farkas 2016.).

Az is komoly problémát jelent, hogy a magántulajdonban lévő ingatlanok esetében a tulajdonosok jelentős része nem rendelkezik elegendő anyagi eszközzel, pénzügyi forrásokkal ahhoz, hogy a saját lakását és épületét felújítsa, korszerűsítse. A KSH 2011-es statisztikái szerint a substandard (nem elfogadható minőségű) lakások aránya az összes állományon belül 9%. Mindezek tekintetében a budapesti belvárosi ingatlanállomány sok érdekességgel bír.

Történelmi adatok alapján ismert, hogy 1947 után Budapest belvárosából a lakók társadalmilag meghatározott részét kitelepítették és helyükre alacsonyabb státuszú csoportokat hoztak, akik viszont képtelenek voltak a lakóingatlanaik karbantartására. A fővárosi és a kerületi önkormányzatok ezekben a szlömösödő negyedekben megkíséreltek valamiféle – magántőkét is bevonó rehabilitációt végrehajtani, azonban ez a dzsentifikáció ellentmondásos megítélésű mind a mai napig.

A szakértők egybehangzó véleménye szerint a fenntartható – komplex fővárosi – ingatlankezelési stratégia még mindig hiányzik.

A lakáspiacon az elmúlt harminc évben majdnem kizárólag magyar fejlesztők dolgoztak, amelyek az esetek többségében kezdő, újonnan alakult cégek voltak, s leginkább csak a kivitelezői háttér szakmai gyakorlatával rendelkeztek. A statisztikai adatokat vizsgálva megállapítható, hogy a kilencvenes évek végéig az új lakásépítések még mindig hetvennyolcvan százalékban egyedi (családi) kivitelezésű építmények voltak, ilyen házak épültek, és

csak a maradék 20-30%-ot adta ki a vállalkozások által megépített állomány, amelyeknek a legnagyobb része 5-15 lakásos társasház volt (Farkas 2016).

### **1.1. A kereskedelmi ingatlanpiac változásai**

Közvetlenül a rendszerváltás után, egy bizonyos átmeneti időszakig a kereskedelmi ingatlanpiacon csak a piaci viszonyok megteremtődéséről beszélhetünk. Számottevő beruházások csak ez után, az ezredfordulóhoz közeledve kezdődtek.

A retail- és irodafejlesztések leglátványosabb hatása elsősorban a főváros arculatának változásában jelent meg, míg a vidéki nagyvárosokban is hasonló hatással bírtak, azonban az ipari ingatlanok nem befolyásolták különösebben a települések képét. A leglátványosabb változás a korábban klasszikus ipari zónának számító Váci úton történt, amely az ország első számú irodafolyosójává alakult át. Budapest belvárosában a legelső modern „A” kategóriás irodaház az 1991-ben megnyílt East-West Business Center volt, később 1995-ben a Bank Center nyitásával már bizonyos mértékű fellendülés indult meg. Budapest első bevásárlóközpontjának szakmai berkekben az 1976-ban nyílt Flóriánt tekintik, s ezt követő húsz év múlva is még csak kilenc működött. Meglepő módon az ezredfordulóig négyszeresére emelkedett a számuk, s hasonló változások, felzárkózás történt vidéki viszonylatban is, valamint megjelentek a hipermarketek is. Az újabb generációs bevásárlóközpontok közül a legjelentősebbek un. multifunkcionális projektek keretében valósultak meg, így például 1998-ban a Lurdy Ház, 1999-2000-ben a WestEnd City Center, míg 2001-ben a MOM Park (Farkas 2016).

A rendszerváltás ingatlanpiaci kezdetét a Budagyöngye bevásárlóközpont és az ITC irodaházai jelentették. Az ez után következő referenciákat, mint a Pólus Center és a Bank Center, az ingatlanpiaci szakértők az amerikai ingatlanmodell másolásaként kezelik. Köztudott, hogy az ingatlanpiaci termékeket elsősorban a bérlői igények alakítják. „A kilencvenes évek közepétől jelentek meg a tapasztalt nyugat-európai ingatlanfejlesztő társaságok, befektetők, finanszírozók és a nemzetközi bérlők. Ingatlanpiaci szakértők szerint a kiskereskedelemben a „bevásárlóközpont”, a „big box”, a „strip mall” és a „design outlet” konceptjeit a nemzetközi szinten terjeszkedő kereskedelmi vállalatok alakították, ezekre próbálnak választ adni az ingatlanfejlesztők és (vonakodva) a várostervezők” (Baross 2016. [https://A hazai ingatlanpiac fejlődése a rendszerváltás óta – 25 év. html. \(2019.06.02.\)](https://A hazai ingatlanpiac fejlődése a rendszerváltás óta – 25 év. html. (2019.06.02.))). Az irodapiacon is érdemi változások történtek ugyanis bérlői igény szinten az „A” kategóriás irodaház a kilencvenes évek közepén jelent meg, napjainkban pedig a „környezettudatos irodaház”.

## 1.2. A 2008-as „Subprime” válság hatása a lakáspiacra

Az ezredforduló idején alapvetően két dolog „fűtötte” a kibontakozó félben lévő „ingatlanbumm”-ot: az állami kamattámogatási rendszer, később pedig a devizahitelezés. Azt lehet mondani, hogy ez az aranykor termelt ki egy sor lakásprojektet, lakóparkok kinövését segítette elő, pl. Angyalföldön a régi negyedeket vadonatúj háztömbök váltották.

Számtalan problémát is kitermelt ez az „ingatlanbumm”, a fejlesztések minősége nagyon nagy különbségeket mutatott, az építőiparban szinte kezelhetetlen körbetartozási lánc alakult ki, a vállalkozások áralkalmazásában is nagyon sok negatív elem jelent meg, ugyanis gyakran irreálisan alacsony árakon vállaltak munkákat. A devizahitelezés bukása után azt lehet mondani, hogy a lakáspiac összes problémája összeadódott, ami nagyon sok hazai cég tönkremenetelével járt, s jó néhány külföldi vállalkozó is eltűnt.

„Nagyjából évente a teljes lakásállomány 1%-nak kellene megújulnia, amely nálunk mintegy 40 ezer új lakás építését jelentené. Ettől jelenleg fényévnyi távolságra vagyunk” (Farkas 2016.).

A 2000-2006 közötti időszakot „ingatlanbumm”-nak tekintve valóban rendkívül nagy (több száz lakás építésével együtt járó) projektek indultak be. A probléma viszont annyiban jelentkezett, hogy sok lakás rossz helyen, rossz tervekkel és sajnálatos módon rossz kivitelezési minőségben készült el. Utólag azt lehet megállapítani, hogy mind a hazai, mind a külföldi cégek, amelyek hirtelen rámozdultak erre a piacra azt hitték, hogy „mennyiségi igény” és nem „minőségi igény” jelentkezett.

A 2008-as „Subprime” pénzügyi válság és a devizahitelezés mind a fejlesztőket, mind pedig a vásárlókat romba döntötte, a lakások minőségi fokától függetlenül.

Még nem tisztázódott, hogy az ingatlanszakma mennyit tanult az „ingatlanbumm”-ból, talán mindez napjainkban és a közeljövőben fog kiderülni, a szakértők megítélése szerint azonban az első jelek pozitívak.

Úgy tűnik, hogy az ingatlanpiacon is felértékelődik a marketing szemlélet, a vevői igények piackutatással történő feltárása, a vevőérték teremtés fokozottabb figyelembevétele, a minőségi követelmények ezzel összefüggésben történő előtérbe kerülése a lakásfejlesztők részéről, mielőtt belevágnának egy új beruházásba.

A kereskedelmi ingatlanpiac virágzónak volt mondható a 2008-as pénzügyi válság időszakáig, mind az irodapiac, mind az ezredforduló után megnyíló outlet centerek, strip mall-ok és szakosodott bevásárlóközpontok tekintetében. Az irodapiacra pl. már 2000-ben elértük az egymillió m<sup>2</sup>-nyi új, modern irodaterületet, s 2008-ban már 2 millió m<sup>2</sup>-nél jártunk. 2009. volt



a csúcsev a maga 292 ezer m<sup>2</sup>-nyi új kínálatával. Ezt a virágzást a világgazdasági válság akasztotta meg, azonban a fejlesztések sajátos törvényszerűsége miatt a statisztikai adatokban ez a krízis csak két év múlva jelent meg.

Farkas egyik tanulmányában (Farkas 2016) a modern magyarországi irodapiac indulását a kilencvenes évek közepére teszi, s az azóta eltelt több mint 20 év iroda- és retailpiac fejlődését bizonyos szempontból földindulásszerűnek minősíti. Néhány számszerű adattal érzékeltetjük mindezt:

- 1995-ben Budapesten nettó 44 ezer m<sup>2</sup> „A” kategóriás béroda volt, 2015-re ez a szám elérte a 2,6 millió m<sup>2</sup>-t, azaz majdnem hatvanszorosára nőtt az állomány;
- 1995-ben a bevásárlóközpontok modern kereskedelmi területe megközelítőleg 20.000 m<sup>2</sup> volt, 20 évvel később ez a szám már meghaladta az 1,5 millió m<sup>2</sup>-t;

A rendszerváltás utáni időkben az ingatlanfejlesztések jelentős hányada ad-hoc jelleggel valósult meg, s nem volt túlzottan tekintettel az épített környezetre. Az 1990. után újonnan kialakult önkormányzati rendszer szakmai kompetenciája az ingatlanfejlesztések tekintetében nem ütötte meg a nyugati mércét.

A krónikus pénzhiány és az elégtelen állami és helyi szabályozási keret mellett a városfejlesztési és ingatlangazdálkodási tevékenység sem volt a helyzet magaslatán az önkormányzatoknál. Az ezredforduló előtti időszakból a szakma sokat tanult, ennek köszönhetően az ezredforduló után a beruházók számos új projektnél közterület-fejlesztést vállaltak, sok esetben multifunkcionális projekteknél gondolkodtak és a vegyes funkciók (lakás, iroda, retail) miatt városközpont-konceptióval épültek (pl. Allee). Mindezek alapján szoros interaktív kapcsolatba kerültek az érintett városrészek helyi közösségeivel, egyre több zöldterülettel rendelkeztek és erősíteni tudták az un. entertainment-funkciót.

Jó néhány multifunkcionális projekt (MOM Park, Allee városközpont stb.) abba az irányba mutat, hogy az ingatlan- és városfejlesztésnek lehetnek kapcsolódási pontjaik. Baross egyik tanulmányában (Baross 2016.) a nemzetközi szakirodalomra és a gyakorlatra hivatkozva bizonyítottan látja azt, hogy a városfejlesztésre és rehabilitációra alapozott ingatlan beruházás kereskedelmileg az egyik legsikeresebb üzlet, hiszen a terület felértékelődése alapozza meg a jövedelmezőséget. Ahhoz hogy mindazok a szempontok, amelyek egy multifunkcionális projekt előzőekben taglalt előnyeit a városfejlesztéssel közösen elérhetővé tegyék, különleges szakértelemre, kitartásra és önkormányzati együttműködésre van szükség, azonban mértékadó

vélemények szerint Magyarországon mindhárom szempont hiánycikknek tekinthető, az együttes meglétük pedig csodaként aposztrofálható.

Budapest első, rendszerváltás utáni városfejlesztési koncepciója a 2003-ban elfogadott „Podmaniczky terv” volt, több mint egy évtizedig nem volt élő szabályozás. Nagyon sok fejlesztés anno ad-hoc jelleggel valósult meg, amelyekhez a hatóságok kiadták az engedélyeket. Ettől függetlenül nagyon sok épületet a budapesti lakosság a mai napig kedvel. Az ún. barnamezős beruházásként leginkább iroda- és kereskedelmi fejlesztések valósultak meg. (Váci úti irodafolyosó, MÁV raktárépület helyén épült WestEnd City Center).

A jövőre nézve a korábbi tapasztalatok alapján fontos, hogy egy jól átgondolt, több évtizedre előremutató városfejlesztési koncepció mentén tudjanak a beruházók az adott önkormányzattal vagy várossal együttgondolkodni és együttműködni.

Sajnos komoly problémának látják az ingatlanos szakemberek azt, hogy közel harminc évvel a rendszerváltás után az állam és az önkormányzatok is az ingatlanfejlesztések L’art pour l’art módon történő megvalósulását várják el, pedig állami vagy önkormányzati szerepvállalás nélkül a fejlesztő csak a gazdaságossági, fenntarthatósági és megtérülési tényezőket tudja szem előtt tartani (Török 2016.)

### **1.3. A magyar ingatlanpiac érettségi színvonala**

Az ingatlanpiac érettségének elemzése a szakértők szerint nélkülözhetetlen, ha ennek a piacnak a rendszerváltás utáni fejlődési ívét próbáljuk felvázolni.

Joggal vetődhet fel a kérdés az olvasóban, mit jelent az, hogy „érett ingatlanpiac”?

Baross megítélése szerint (Baross 2016.) az „érett ingatlanpiac” kifejezés két összetevőnek az együttes jelenlétére utal: likviditás és transzparencia.

A piac akkor likvid, ha a tranzakciók száma (bérbeadás, adás-vétel) magas és folyamatos; illetve akkor transzparens, ha a tranzakciókról pontos és publikus adatok állnak rendelkezésre.

A szakértői vélemények ebben a két kérdésben eltérőek. Az eltéréshez nagyban hozzájárul az ingatlanpiacnak a regionalitása is. Attól függően, hogy a vidéki vagy fővárosi ingatlanpiac érettségét vizsgáljuk máris számottevő különbségeket tapasztalhatunk. A vidéki ingatlanpiac általános megítélését is befolyásolják a vidéki nagyvárosokban tapasztalható trendek, illetve ezek eltérései a kis és közepes vidéki városokétól.

Az eszközállomány műszaki, esztétikai, kereskedelmi színvonala vagy a BREEAM, LEED minősítések szerint a magyar ingatlanpiac nemzetközi összehasonlításban is érettnak tekinthető. A nemzetközi sztenderdeknek megfelelő bérleti szerződések, ingatlanüzemeltetési gyakorlat és a piaci szereplők tekintetében (globális bérlők, ingatlan tanácsadók, fejlesztők) is hasonló módon érettnak tekinthető. Az eszközállomány mérete szerint is inkább tekinthető érettnak mint éretlennek, azonban meg kell jegyeznünk, hogy a piac az „A” kategóriás irodák esetében szinte teljes mértékben Budapestre koncentrálódik és a bevásárlóközpontok is itt jelennek meg a legnagyobb volumenben. Ezért utaltunk a fentiekben arra, hogy a szakértői megítélésben az ingatlanpiac regionális sajátosságainak fontos befolyásoló szerepe van.

Egy másik fajta szempontrendszer alapján vizsgálva az ingatlanpiac érettségének kérdését már eltérő vélemény alakulhat ki.

Ez a másik fajta szempont a befektetői kör szempontrendszere, amely a finanszírozási környezetet, likviditást, adó- és törvényalkotási átláthatóságot és tervezhetőséget, a hozamszintek alakulását és az összesített tranzakciós volument veszi górcső alá – akkor inkább éretlennek vagy „érő félben” lévőnek tekinthető a piac (Török 2016.).

## **2. Az építőipari termelés értéke építmény alcsoportonként**

Az alábbi 1.sz. táblázat mutatja be a magyarországi építőipari termelés értékét 2009-től építmény-alcsoportonként. Vizsgálatunk szempontjából az épületek alcsoportok építőipari termelési értékének a változása 2009-től releváns, ezen belül is kiemelten a lakóépületeké.

Mint látható, 2009-ben az épületek összesen termelési értéke 627.277 millió Ft volt, 2017-ben ez az érték 1042.176 millió Ft-ra változott, azaz 66,1%-kal nőtt. A lakóépületek összesen értéke 134.541 millió Ft-ról 2,2 szeresére, 295.125 millió Ft-ra emelkedett. Érdeemes megemlíteni azonban, hogy a lakóépületek építőipari termelési értéke a rendszerváltás utáni 2006. évi 192.017 millió Ft-os csúcstről 2013-ig fokozatosan, összesen 62%-kal csökkent, és 2103-ban 72.792 millió Ft-ra mérséklődött. Ezt követően lassú évenkénti fejlődés következett, de a tíz évi visszaesés után a 2006-os szintet csak 2017-ben tudta mintegy 103.108 millió Ft-tal meghaladni.

Mindezekkel párhuzamosan a nem lakóépületek építőipari termelési értéke 492.736 millió Ft-ról 747.051 millió Ft-ra, 51,6%-kal nőtt. Ezek közül a legdinamikusabb fejlődés az ipari épületek és raktárak terén következett be, mintegy 2,5-szeresére növekedett ez az építmény alcsoport, s a 378.368 millió Ft-os értéke 83.243 millió Ft-tal haladta meg a lakóépületek összesen termelési értékét.

A válságot követő 2009-2017. közötti időszakban a nem lakóépületek építményalcsoporton belül különböző mértékben, de összesenben csökkent a szállodák és szálló jellegű épületek, a nagy-és kiskereskedelmi épületek, a közlekedési és hírközlési épületek és az egyéb nem lakóépületek termelési értéke. Számottevően, 33,2%-kal nőtt viszont ugyanezen időszak alatt a hivatali épületek és 44,4%-kal a szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi célú épületek termelési értéke.

*1.sz.táblázat  
Az építőipari termelés értéke építmény-alcsoportonként [millió Ft]*

Építmény-jegyzék kód	Építményalcsoport	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
111	Egylakásos épületek	30 379	22 523	26 874	21 431	23 070	29 992	30 532	61 453	105 178
112	Két- és annál több lakásos épületek	92 998	65 250	52 933	46 745	39 080	49 743	51 769	110 032	168 546
113	Közösségi lakóépületek	11 164	13 385	15 001	7 579	10 642	16 380	14 068	18 994	21 401
11	<b>Lakóépületek összesen</b>	<b>134 541</b>	<b>101 158</b>	<b>94 808</b>	<b>75 755</b>	<b>72 792</b>	<b>96 114</b>	<b>96 369</b>	<b>190 479</b>	<b>295 125</b>
121	Szállodák és szálló jellegű épületek	29 141	26 408	22 269	16 129	18 334	22 747	20 733	19 602	25 628
122	Hivatali épületek	68 000	50 475	56 541	42 840	49 469	45 605	56 833	57 416	90 579
123	Nagy- és kiskereskedelmi épületek	75 223	49 032	52 093	35 489	43 416	42 484	35 543	51 010	65 309
124	Közlekedési és hírközlési épületek	12 703	17 128	10 790	14 658	12 537	10 516	13 517	7 763	11 200
125	Ipari épületek és raktárak	150 934	174 957	212 973	200 086	231 797	236 923	256 619	324 391	378 368
126	Szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi célú épületek	84 647	113 365	84 227	69 570	94 919	110 883	111 563	84 532	122 205
127	Egyéb nem lakóépületek	72 088	58 708	62 534	71 250	91 755	112 490	93 408	44 435	53 761
12	Nem lakóépületek összesen	492 736	490 073	501 427	450 022	542 227	581 647	588 216	589 149	747 051
1	<b>Épületek összesen</b>	<b>627 277</b>	<b>591 231</b>	<b>596 234</b>	<b>525 777</b>	<b>615 019</b>	<b>677 761</b>	<b>684 585</b>	<b>779 628</b>	<b>1 042 176</b>
211	Utak	247 896	176 928	140 726	147 300	175 619	282 752	270 650	211 999	303 048
212	Vasutak	65 373	48 300	64 240	81 837	95 430	131 614	123 608	72 820	116 611
213	Repülőtéri futópályák	723	199	29	96	625	418	261	369	677
214	Hidak, felüljárók, magas vezetésű autótutak, alagutak és aluljárók	84 494	30 122	39 513	17 101	13 969	17 611	15 637	8 748	28 590
215	Kikötők, vízi utak, gátak és egyéb vízgazdálkodási létesítmények	15 937	22 055	37 456	30 137	45 478	49 358	65 939	11 862	24 757
21	Közlekedési infrastruktúra összesen	414 423	277 604	281 965	276 471	331 121	481 753	476 095	305 798	473 684
221	Távolsági csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyaik	47 902	48 888	47 899	45 581	60 637	54 292	63 269	44 774	56 665

222	Helyi (települési) csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyaik	108 930	131 345	131 907	140 567	139 728	167 497	150 715	83 687	97 202
22	Csővezetékek, távközlő és elektromos hálózatok és műtárgyaik összesen	156 832	180 233	179 806	186 148	200 365	221 789	213 984	128 461	153 867
230	Komplex ipari létesítmények	16 172	36 623	52 532	32 283	36 715	28 500	35 197	31 442	58 858
241	Sport- és üdülési célú építmények	13 302	10 742	9 271	8 530	9 435	11 400	16 276	21 173	42 025
242	Máshová nem sorolt egyéb építmények	119 887	78 172	82 938	68 312	62 964	62 630	67 202	18 873	24 932
2	<b>Egyéb építmények összesen</b>	<b>720 616</b>	<b>583 374</b>	<b>606 512</b>	<b>571 744</b>	<b>640 600</b>	<b>807 062</b>	<b>808 754</b>	<b>505 747</b>	<b>753 366</b>
	<b>Építmények összesen</b>	<b>1 347 893</b>	<b>1 174 607</b>	<b>1 202 747</b>	<b>1 097 521</b>	<b>1 255 619</b>	<b>1 484 823</b>	<b>1 493 339</b>	<b>1 285 374</b>	<b>1 795 542</b>

(Forrás: [http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_oe003b.htm](http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_oe003b.htm) (2019.05.15.))

### 3. A kialakult magyarországi lakáspiac néhány jellemzője

#### Lakásállomány

Összesen 4 048 000 lakás volt Magyarországon 1999-ben, melynek 40%-a 1960 előtt épült. Évente az állomány 1%-át kellene újjáépíteni, vagyis legalább 40 000 új lakás kellene évente, de ennél jóval kevesebb épül az óta, (csak évi 15 ezer)

#### Lakásárak

Budapest: 180-450 eFt/m<sup>2</sup>, vidék: 110-350 eFt/m<sup>2</sup>, PM közlemény: 2 szoba Budapesten 15-20 millió, 2 szoba vidéken 10-14 millió, 4 szoba Budapesten 25 millió, 4 szoba vidéken 15-20 millió- természetesen ezek nagy átlagszámok.

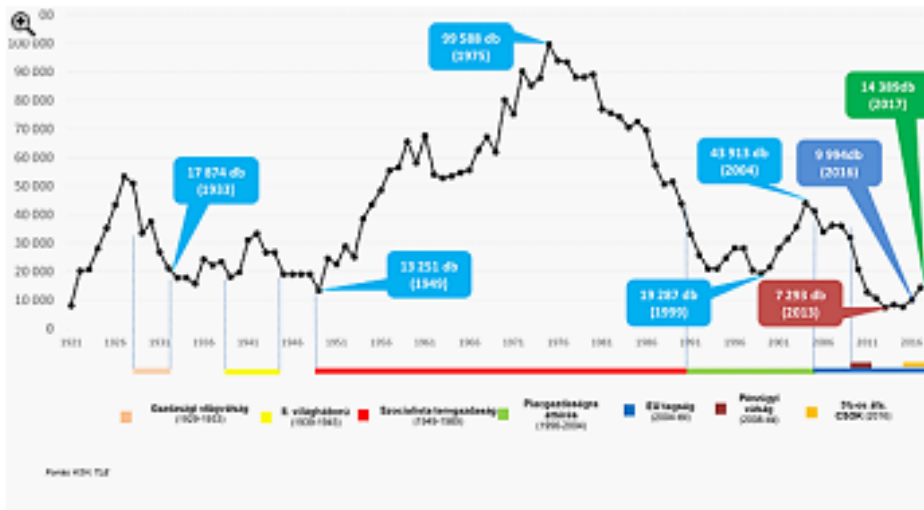
#### A lakáspiaci jellemzők

Magyarországon a 24-35 éves korosztály a fő vásárlóerő, Buda helyett irány a külváros, a kereslet 2/3-a 8 és 25 milliós érték között: összesen 800 ezer lakás, forgásszám 5-6%/év, az EU csatlakozás és a külföldi vásárlók hatása nem számottevő, a lakáspiac harmadik éve áll, a CHF alapú hitelek alapvető problémát okoznak, fellendülés 1-2 éven belül nehezen várható (Peszeki 2011).

A következő, 1-7.sz.ábrák az új építésű lakóingatlanok, a lakásárak, a lakáspiaci tranzakciók számát, a magyarországi ingatlanárak változását, a budapesti és az országos ingatlanárakat, valamint a régió szerinti árváltozást mutatják reálértéken, összevetésként pedig az infláció alakulását Magyarországon 1991-2017. január-február változását az előző év azonos időszakához képest, %-ban.

1.sz. ábra

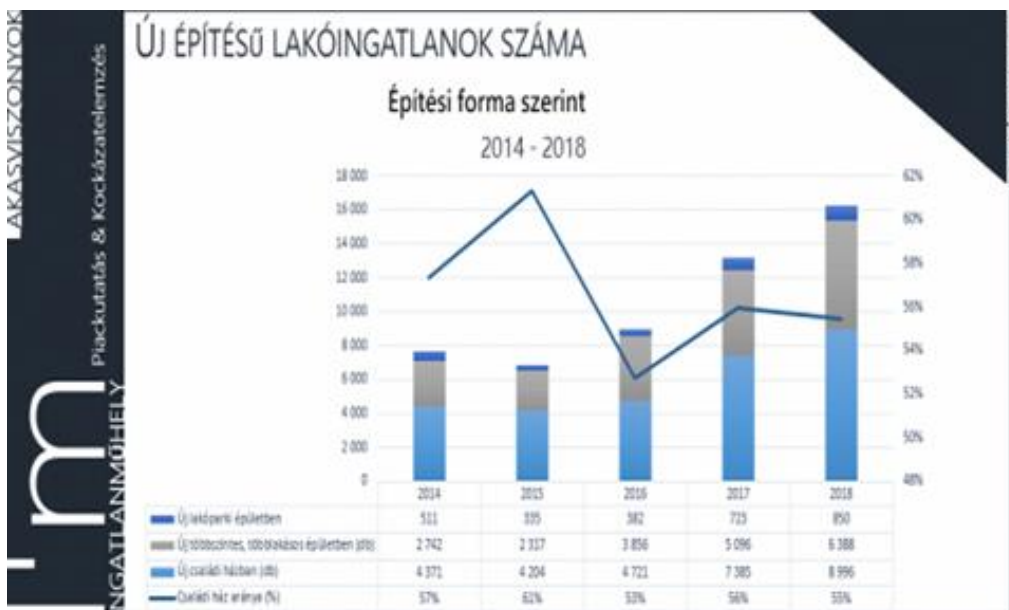
## Magyarországi új lakásépítések



(Forrás: Dr. Mádi László előadás. Wekerle Ingatlankonferencia 2019.05.09.)

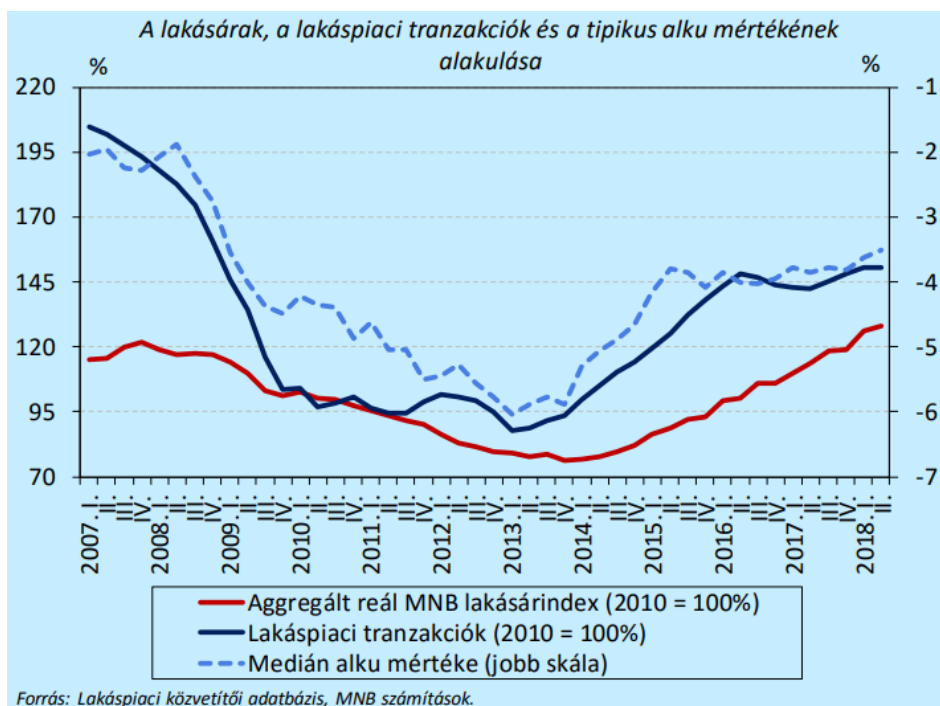
Az 1.sz ábra a magyarországi új lakásépítések számát nagy társadalmi-gazdasági korszakokként hosszú távon mutatja be. Az 1929-1933-as gazdasági világválság akkori új lakásépítésekre gyakorolt hatása rendkívül hasonlatos a 2008-as pénzügyi világválság és az azóta eltelt időszak új lakásépítési darabszámainak alakulásával. Közel egy évszázaddal ezelőtt darabszámát tekintve több új lakás épült, mint a XXI. Század első évtizedében. A szocialista tervgazdaság (1949-1989) időszakában 1975-ben értük el a legmagasabb értéket az adott évben épült új lakások száma alapján 99.588 db új lakás megépítésével. A piacgazdaságra történő áttérés első időszakában erőteljes csökkenés, majd később mérsékelt növekedés jellemezte ezt a piacot. 2004.óta az EU-ba történt belépésünk óta, amikor 43.913 db lakás épült még abban az évben, folyamatos csökkenés történt egészen 2013-ig amikor összesen 7293 db új lakás épült, ez volt a mélypont. A pénzügyi válság erőteljes negatív hatást gyakorolt erre a piacra, azonban ezt követően a kormányzati intézkedéseknek köszönhetően (5%-os ÁFA, CSOK) ismét növekedésnek indult, 2017-ben már 14.389 új lakás épült.

2.sz. ábra



(Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis. MNB számítások)

3.sz. ábra

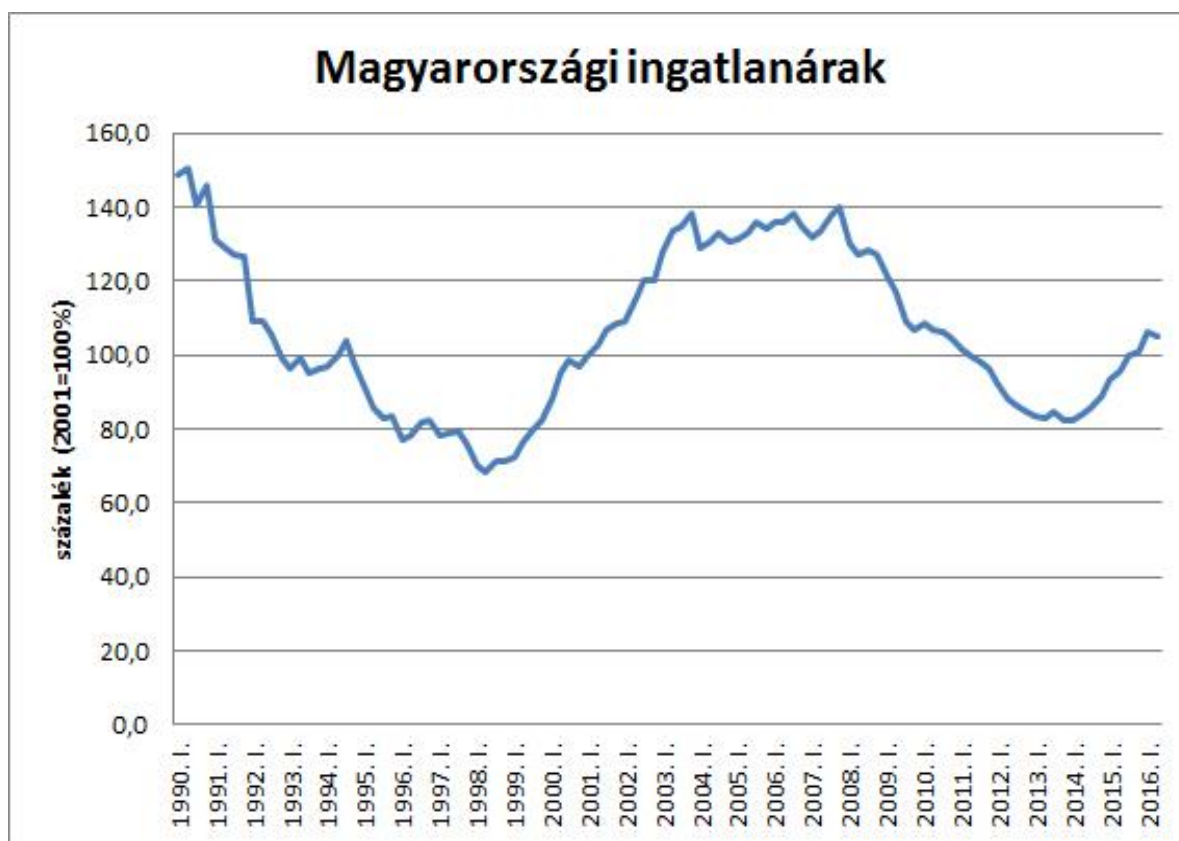


(Forrás: Lakáspiaci közvetítői adatbázis. MNB számítások)

### Lakásárak alakulása 1990-től (2016-11-17 Kiszamolo)

A 4., 5, és 6, sz ábrák alapján megállapítható, hogy a magyarországi ingatlanárak reálértéken történő változásának tendenciája országosan, a budapesti és a vidéki városok tekintetében is sok hasonlóságot mutat, jelentős eltérés nem tapasztalható. A 7. sz. ábra szemléletesen illusztrálja a régiók szerinti árváltozás reálértékben kimutatható különbségeit.

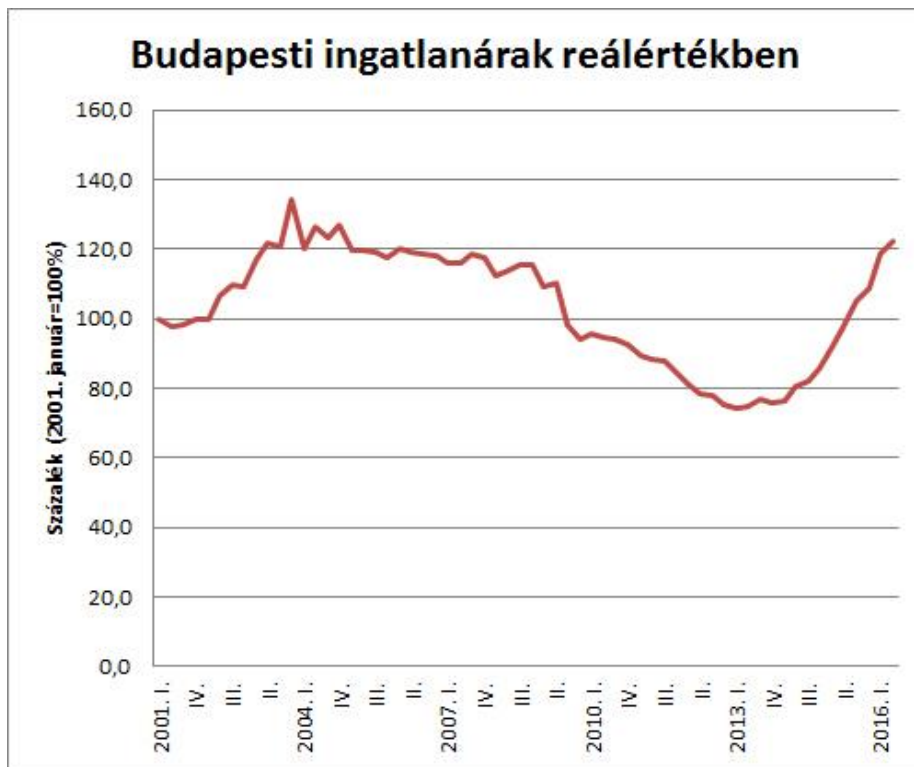
4.sz. ábra



(Forrás: [2016-11-17 Kiszamolo https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/](https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/) (2019.05.15.))



5.sz. ábra



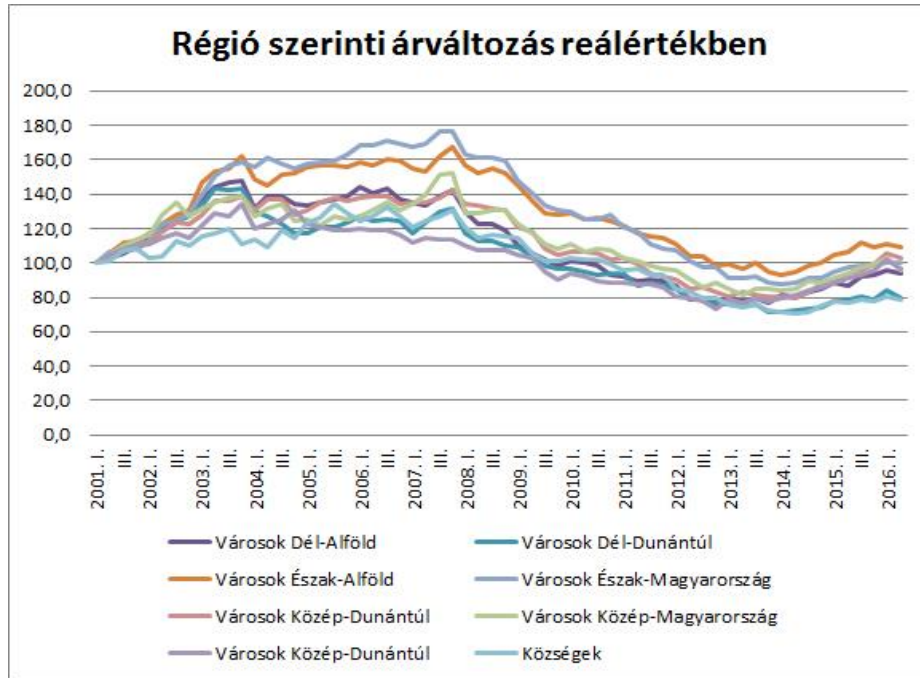
(Forrás: [2016-11-17 Kiszamolo https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/](https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/)(2019.05.15.)

6.sz. ábra



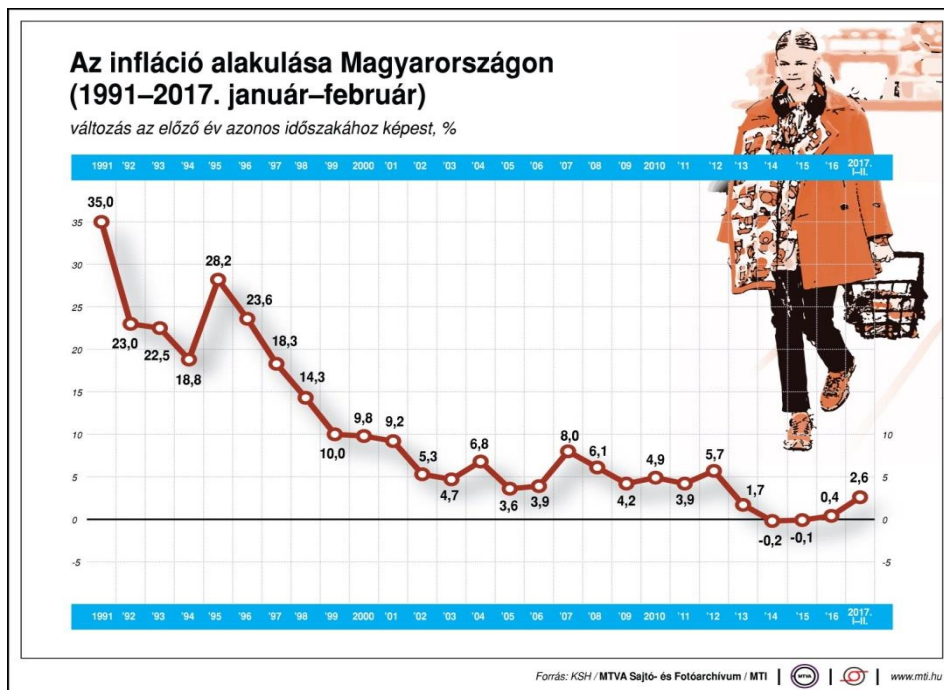
(Forrás: [2016-11-17 Kiszamolo https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/](https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/)(2019.05.15.)

7.sz.ábra



(Forrás: [2016-11-17 Kiszamolo](https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/) <https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/>/(2019.05.15.)

8.sz. ábra



(Forrás: [2016-11-17 Kiszamolo](https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/) <https://kiszamolo.hu/lakasarak-alakulasa-1990-to/>/(2019.05.15.)

### 3.1. Lakáspiac (2007–2017) (KSH 2018)

#### Módszertan

**A lakáspiaci tranzakciók száma:** az egy évben eladott lakások száma. A lakáspiaci forgalom nagyságát méri.

**A lakáspiaci árszínvonal:** az adott évben eladott használt lakások átlagos ára.

2.sz.táblázat A lakáspiaci tranzakciók száma(db) és a lakáspiaci árszínvonal(millió Ft)

Mutató/dimenzió	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>2.7.3.1. A lakáspiaci tranzakciók száma, db</b>	191 000	154 000	91 000	90 000	88 000	86 000	89 000	114 000	134 000	146 000	154 000
<b>2.7.3.2. Lakáspiaci árszínvonal, millió forint</b>	11,5	10,8	10,1	10,7	10,2	10,0	9,7	10,3	11,6	12,7	14,0
<b>Régiók szerint</b>											
<b>Budapest/a</b>	15,9	15,6	14,9	15,1	14,5	14,2	13,6	14,5	17,4	21,2	24,4
<b>Pest/b</b>	14,8	15,6	14,6	14,9	14,4	13,8	13,6	14,0	14,8	16,7	18,6
<b>Közép-Magyarország/c</b>	15,6	15,6	14,8	15,1	14,5	14,1	13,6	14,4	16,8	19,9	22,7
<b>Közép-Dunántúl</b>	9,6	9,8	9,2	9,3	9,0	8,7	8,5	8,7	9,3	10,3	11,3
<b>Nyugat-Dunántúl</b>	10,4	10,0	9,6	10,1	10,1	9,7	9,7	10,1	10,9	11,5	12,9
<b>Dél-Dunántúl</b>	8,7	8,3	7,8	8,2	7,9	7,6	7,4	7,5	8,0	8,2	9,2
<b>Dunántúl</b>	9,5	9,4	8,9	9,3	9,1	8,8	8,6	8,8	9,4	10,0	11,1
<b>Észak-Magyarország</b>	7,3	7,0	6,3	6,4	6,1	5,7	5,3	5,6	5,9	6,0	6,6
<b>Észak-Alföld</b>	8,4	7,3	6,7	7,1	6,9	6,7	6,6	6,8	7,4	7,6	8,5
<b>Dél-Alföld</b>	7,9	7,4	6,8	7,0	6,8	6,5	6,5	6,8	7,5	8,0	8,7
<b>Alföld és Észak</b>	7,9	7,3	6,6	6,9	6,7	6,4	6,2	6,5	7,0	7,3	8,0

- a) A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint főváros és tervezési-statisztikai régió, korábban fővárosnak megfelelő területi szint.  
 b) A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint megye és tervezési-statisztikai régió, korábban megyei szint.  
 c) A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint statisztikai nagyrégió, korábban tervezési-statisztikai régió és statisztikai nagyrégió.

(Forrás: [http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_oe003b.htm](http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_oe003b.htm) (2019.05.15.))

A 2.sz táblázat adatainak elemzése számtalan értékes következtetés levonását teszi lehetővé.

A 2008-as Subprime pénzügyi válságot megelőző 2007. évben az összes lakáspiaci tranzakció száma 191.000 db volt 11,5 millió forintos átlagos áron, míg 2017-ben összesen 154.000 db 14,0 millió forintos átlagáron. A vizsgált tíz évben a lakáspiaci tranzakciók darabszáma a viszonyítási évez képest csaknem 20%-kal, (19,4%) csökkent. Az vizsgált években eladott összes lakás adott években kimutatott átlagárakkal számított összértéke 2196.5 ezer milliárd Ft 2007-ben, mindössze 2156,0 ezer milliárd Ft-ra csökkent 2017-ben, ami a tranzakciók számának 20%-os csökkenésével szemben mindössze 1,8%-os visszaesést jelentett. A lakáspiaci volumene így a vizsgált időszakban csaknem változatlan maradt az átlagárak emelkedésének köszönhetően, annak ellenére, hogy a tranzakciók száma 20%-kal csökkent.

A pénzügyi válság drasztikus hatása azzal is alátámasztható, hogy 2007-től 2012-ig minden évben folyamatosan csökkent a tranzakciók száma. 2012-ben összesen 86.000 db, 105.000 db-bal kevesebb lakáspiaci eladás történt mint 2007-ben. Ezt követően csak 2013-tól kezdett újra emelkedő tendenciát felvenni az évenkénti tranzakciók száma.

A lakáspiaci árszínvonal millió forintban kimutatott értékei is érdemi eltéréseket mutatnak az ország egyes régiói között. Budapest és az agglomerációja egyértelműen kiemelkedik a többi régió átlagáraihoz viszonyítva. A 2017. évi 24,4 millió forintos Budapest/a átlagár a legalacsonyabb átlaggal rendelkező Észak-Magyarországi régió átlagárához viszonyítva 3,7-szeres, míg 2007-ben ugyanez az arány mindössze 2,2-szeres volt.

A magyar lakosság általános boldogságérzetét mérték fel tudományos kutatással több jellemző paramétert figyelembe véve (jövedelem, életszínvonal érzet, munkahelyi lakóhelyi környezettel való elégedettség stb.) amelynek az eredményét Magyarország térképén illusztrálva mutatja be regionálisan a 9.sz. ábra.

Az otthonnal, a lakás ellátottsággal az épített környezettel való elégedettsége a lakosságnak szintén rendkívül fontos tényezőkként befolyásolják az általános boldogságérzetet.

9.sz.ábra



(Forrás: [www.boldogsagprogram.hu/magyarorszag-boldogsagterkepe-2019\(2019.05.15\)](http://www.boldogsagprogram.hu/magyarorszag-boldogsagterkepe-2019(2019.05.15)))

### 3.2. Regionális összehasonlítás

10.sz.ábra A lakásállomány megoszlása megyénként 2016-ban %-ban megadva



(Forrás: [https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus\\_2016\\_7.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_7.pdf)  
(2019.05.15))

#### A lakásállomány területi jellemzői

A 4 millió 405 ezer lakás egyötöde a fővárosban található, tizede Pest megyében. Négy megye (Borsod-Abaúj-Zemplén, Bács-Kiskun, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg) népessége meghaladta a félmillió főt, lakásállományuk pedig 200 ezer feletti volt. A két legkisebb lélekszámú megye, Nógrád és Tolna 100 ezer alatti lakásállománnyal rendelkezett 2016-ban. A 2011 és 2016 közötti időszakban a megyék közül csak Pest és Győr-Moson-Sopron népessége nőtt 1,7%-kal. A lakásállomány jellemzője ezekben a megyékben, hogy a lakásállomány 2%-ot meghaladó mértékben gyarapodott. A többi megyében a lakásállomány az öt évvel korábbi szinten stagnált, vagy lakásszám csökkenés következett be. A lakásállomány településtípusok közötti megoszlása nem változott. A fővárosban találjuk a lakások egyötödét, a városokban a felét, a községekben pedig a 30%-át. A lakott lakások száma 2016-ban 3 millió 854 ezer volt, 1,5%-kal kevesebb, mint az előző népszámláláskor. A lakott lakások számának csökkenését egyrészt a fogyó népességszám, másrészt az újonnan épített lakások számának drasztikus visszaesése okozta. A lakott lakások száma csak a fővárosban, Pest és Győr-Moson-Sopron

megyében nőtt. A legnagyobb, 5%-ot meghaladó mértékű csökkenés Borsod-Abaúj Zemplén megyében volt, de a legnagyobb népességfogyást mutató többi megyében is (Békés, Nógrád) az átlagot jóval meghaladó mértékben csökkent a lakott lakások száma. (KSH adatok 2016)

### **3.3. A GKI 2019. januári felmérésének eredményei**

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2019 januárjában 9, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 11. A fővárosi index csaknem 2 ponttal csökkent, míg az országos 3 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Mindkét index éves alapon 11-11 ponttal emelkedett. Az országos mutató historikus csúcsra emelkedett, s a budapesti sem sokkal marad el attól. Az általános derűlátás tehát tovább tart, s semmi jele annak, hogy az ingatlanpiac „egén” rövidtávon felhősödés kezdődne.

A **GKI** negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1154 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

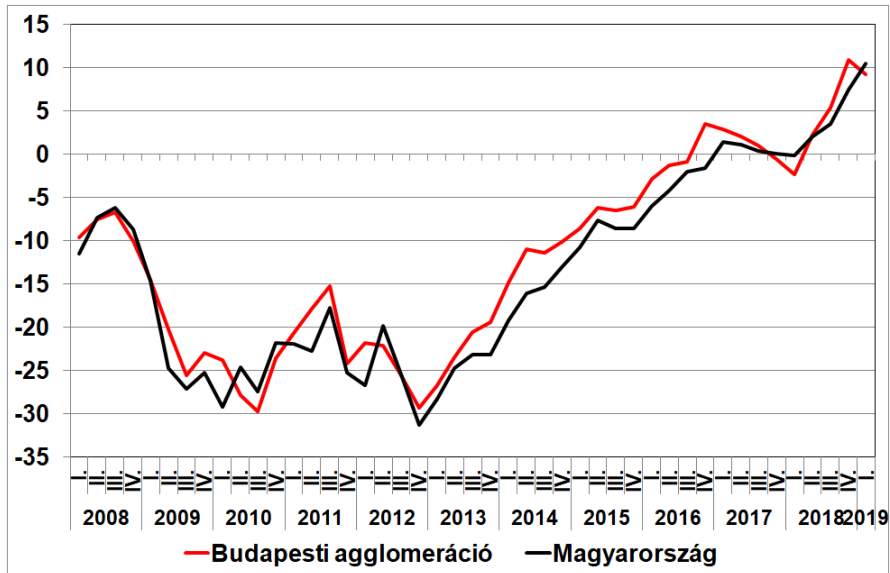
#### **Lakáspiac: várhatóan tovább erősödik a kereslet**

A **GKI fővárosi és országos lakáspiaci indexei** (amelyek az ingatlanos cégek illetve a lakosság várakozásait sűrítik egy-egy számba) a jelen felmérés eredményei alapján **3 illetve 5 ponttal nőttek** (az egy negyedéssel korábbihoz képest). Mindkét index ismét historikus csúcsra jutott, azaz a felmérés történetében még sosem lehetett ilyen magas indexértékekkel találkozni. A válaszadó **ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások** körében a következő 12 hónapra vonatkozó kilátások a fővárosi agglomerációt és a nyugati országrészt illetően alig változtak, míg Kelet-Magyarországon érezhetően javultak.

A **lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások** élénkültek. Tavaly októberhez képest a biztos szándékú háztartások száma (tehát, azok, akik a következő egy évben biztosan elindítanak egy vásárlási vagy építési tranzakciót) 15, a valószínű szándékúaké 3%-kal emelkedett. Éves alapon csaknem megduplázódott a lakástranzakcióra biztosan vagy valószínűleg készülő háztartások száma. A **lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló**

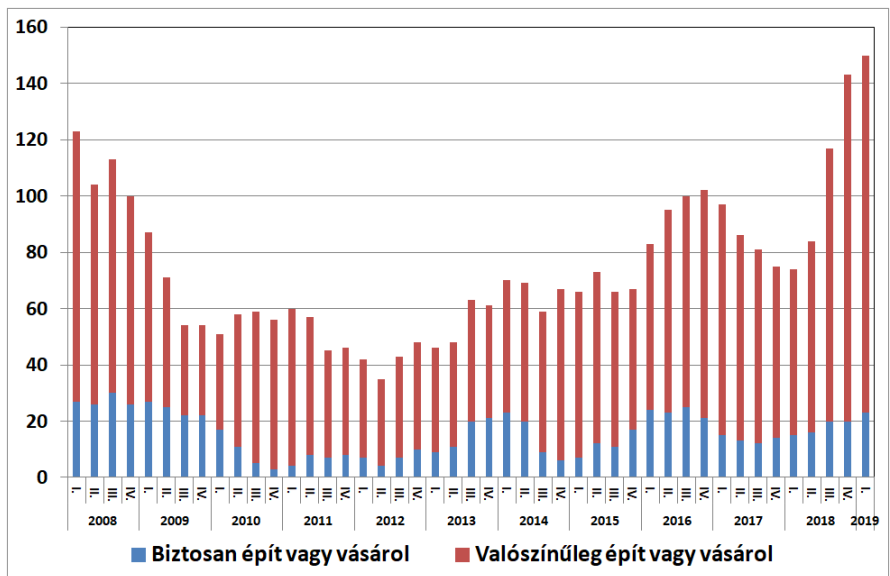
**lakossági várakozások** is számottevően erősödtek az egy negyedévvél ezelőttihez képest. A biztos szándékú háztartások száma 13, a valószínű szándékúaké 7 %-kal nőtt. ([https://www.gki.hu/language/hu/tag/ingatlan/\(2019.05.15.\)](https://www.gki.hu/language/hu/tag/ingatlan/(2019.05.15.)))

11.sz.ábra. A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexe 2008-2019.



(Forrás: GKI Gazdaságkutató Zrt. 2019. januári felmérése)

12.sz. ábra. A lakosság lakásépítési és vásárlási szándékai a következő egy évben, 2008-2019 (ezer háztartás)



(Forrás: GKI Gazdaságkutató Zrt. 2019. januári felmérése)

### 3.4. Az ingatlanirodák szerepe

**Öt éven belül megszűnhet az ingatlanközvetítői szakma.** ([https:// \(ProfitLine.hu/htm\\_2018.08.07.\(2019.06.02\)](https://ProfitLine.hu/htm_2018.08.07.(2019.06.02)))

Míg 2014-ben az ingatlanközvetítők által eladott ingatlanok aránya 60 százalék feletti volt a magyar piacon, addig 2018-ban már 35 százalék alatti, és ha az irodák nem növelik nagy léptekben és gyorsan a közvetítés hozzáadott értékét és szakmai színvonalát a fejlett piacokon már működő standardok alkalmazásával, akkor 5 éven belül az arány akár 10 százalék alá is eshet, amivel gyakorlatilag megszűnik az ingatlanközvetítés mint szolgáltatás jelen formájában, mert nem lesz rá szükség. A statisztikai adatok szerint a magyar piacon 2014-ben 114 ezer ingatlant adtak el és az értékesített használt lakások átlagára 10,3 millió forint volt. 2017-ben több mint 150 ezer darab kelt el 13,6 millió forintos átlagáron.

Az ingatlanpiaci szakértők a fő problémát a szakmai képzés hiányosságaiban látja, amelynek következtében a magyar ingatlanirodák többsége továbbra is a személytelen közvetítésben látja a szerepét, a minél hamarabbi értékesítésre törekedve az eladási ár maximalizálása helyett, miközben az előbbi funkciókat az internet már jobban ellátja, mint ők. A hazai ingatlanközvetítői oktatások nagy része – az OKJ-s oktatáson kívül – az ingatlanirodák párnapos vagy egy hetes tanfolyamán történik, de a funkcionális és gyakorlati képzés helyett a lexikális tudást erősítik 'poroszos' oktatási rendszerben, ami nagyban eltér a nyugati országok oktatási módszerétől, ahol az értékesítő személyére és kompetenciáira helyezik a hangsúlyt. Nem véletlen, hogy a magyar piacon ingatlanközvetítőnek jelentkezők több mint 50 százaléka 6 hónapon belül más megélhetés után néz.

Magyarországon napjainkban mintegy 3000 ingatlanközvetítő iroda 8 ezer értékesítővel dolgozik. Az ingatlanirodák száma érdekes módon évek óta nem változik érdemben, mert a szűkülő ingatlanközvetítői piacon a tranzakciószám nem növekedett, és így az átlagos bevétel sem mozdult el érdemben. A csökkenő piaci részesedés miatt kieső irodákat pótolják azok is, akik kellő felkészültség nélkül nyitnak irodát a "dübörgő ingatlanpiacon" – mondta a szakértő. Becslése szerint az elmúlt évben 10 induló iroda közül négy fél éven belül bezárt.

A magyar piacon az elmúlt három évben - 2015, 2016, 2017 - 134-146-152 ezer lakást adtak el, átlagosan 11,6-12,7-13,5 millió forintért, az átlagos jutalék mértéke 2-5% között mozog.

Az irodák szerepe és súlya azonban folyamatosan csökken a magyar piacon, miközben például Franciaországban az ingatlanok 80 százalékát, az Egyesült Államokban pedig 90 százalékát ők értékesítik.



A magyarhoz hasonló piacon, például Csehországban az irodák jutaléka 3-6 százalék, és ők értékesítik az ingatlanok 70 százalékát, Ausztriában ugyanez az arány 80 százalék feletti, a jutalék pedig 4-6% között mozog.

A jó ingatlanosok képzéséhez legalább négy területen jelentős előrelépés szükséges: fejleszteni kell az informatikai támogatást, növelni kell a gyakorlati képzés szerepét, és előtérbe kell helyezni a szociális média professzionális használatát, valamint az ügyfél-elégedettséget kell alapértelmezett értékévé tenni. Az IT-technológiai támogatás fejlesztése nemcsak a papírmentes irodát teszi lehetővé, hanem ma a legnagyobb energiát lekötő adatrögzítésben is jelentős könnyítéseket hozhat.

**A szakértők szerint az oktatásban a legfontosabb alaptétel, hogy az ingatlanközvetítést csak a gyakorlatban lehet megtanulni. Nagyon fontos a személyes kapcsolatfelvétel és például az ingatlan és környékének ismerete.**

Nagy lehetőségeket rejt a szociális média a személyes kapcsolattartásban és a bizalom kiépítésében. Igaz, ezt a lehetőséget a magyar irodák 95 százaléka ma még nem használja ki, miközben a fejlett országokban ez az alapja az értékesítésnek. A magyar piacon az ingatlanosok 5 százaléka is csak arra használja a közösségi médiát, hogy ingatlanokat tesz fel a felületre, ahelyett, hogy a kapcsolat- és a bizalomépítés elsődleges felületeként tekintene rá, mint például Amerikában. A lehetőség annál is inkább adott, mivel Magyarországon több mint 5 millió aktív felhasználója van a szociális médiának. A szociális média – például a Facebook – használta arra is jó, hogy az ingatlanos megőrizze a személyes kapcsolatot az ügyféllel, a korábbi eladókkal és vevőkkel, és így újabb megbízásokat szerezzen a már kiépült bizalom alapján.

<https://profitline.hu/Ot-even-belul-megszunhet-az-ingatlankozvetitoi-szakma-381839>.

(2019.06.02)).

#### **4. Összefoglalás**

A hazai ingatlanpiac az 1989. évi rendszerváltást követően, különösen 1990. óta hatalmas utat járt be. Az előzőekben bemutatott adatok és elemzések segítségével igyekeztünk ezt a rendkívül bonyolult és szerteágazó területet, az ingatlanpiacot a legjellemzőbb fejlődési sajátosságainak a megragadásával megismertetni az olvasóval. A tulajdonviszonyok átalakulása számottevő újdonságelemekkel tarkította, befolyásolta az ingatlanpiacot. Kiemeltük ezek közül a bérlakás piac szerepét, s a korábbi bérlakások magántulajdonba adásának erre gyakorolt hatását.

Gyakorlatban megvalósított példák segítségével illusztráltuk a kereskedelmi ingatlanpiac változásait, legfontosabb jellemzőit.

A 2008-as „Subprime” pénzügyi világválság természetes módon nem kímélte az ingatlanpiacot sem. A tanulmány 1.3 fejezetében ezeket a hatásokat elemeztük és vontunk le következtetéseket a jövőre vonatkozóan is.

A magyar ingatlanpiac érettségi színvonalát több szempont alapján vizsgáltuk és arra a megállapításra jutottunk, hogy az „érett ingatlanpiac” kifejezés két összetevőnek az együttes jelenlétére utal: likviditás és transzparencia. Megállapíthattuk azt is, hogy a szakértői vélemények ebben a két kérdésben eltérőek és az eltéréshez nagyban hozzájárul az ingatlanpiacnak a regionalitása is. Az egyik fajta felfogás szerinti (BREEAM és LEED) minősítések alapján a magyar ingatlanpiac nemzetközi összehasonlításban is érettnak tekinthető. Egy másik fajta – befektetői kör – szempontrendszer szerint inkább éretlennek vagy „érő félben” lévőnek tekinthető a piac.

A 2. pontban elemeztük az építőipari termelés értékének építmény alcsoportonkénti fejlődését.

A 3. pontban részletesen nagyító alá vettük a kialakult magyarországi lakáspiac jellemzőit. Hosszabb távú trendek alapján bemutattuk az új lakás építések számszerű változását a különböző korszakokban. Részletes bontásban ismerkedhetett meg az olvasó az ingatlanárak változásainak legfőbb sajátosságaival valamint a lakáspiaci tranzakciók és a lakáspiaci árszínvonal 2007. és 2017. közötti regionális bontású adataival. Röviden elemeztük a főbb tendenciákat, s rámutattunk az egyes régiókban kialakult helyzet egymáshoz viszonyított fonákságaira.

A GKI 2019 januári felméréseinek legfontosabb összefüggései segítségével vontunk le következtetéseket az ingatlanpiaci várakozások tekintetében. Megállapítottuk, hogy a lakáspiacon várhatóan tovább erősödik a kereslet és élénkültek a lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások. Hasonlóan erősödtek a lakásfelújításra és korszerűsítésre irányuló lakossági várakozások is. Megvizsgáltuk az ingatlanirodák ingatlanpiacon betöltött szerepét és jövőbeni kilátásait. Javaslatokat tettünk azokra a területekre, amelyeken számottevő változtatásokra, fejlesztésekre lesz szükség.

A szakértők egyöntetű véleménye, hogy az ingatlanpiacon tevékenykedő humán erőforrás állomány szakmai színvonalának a növelése, fejlesztése elengedhetetlen.

Az ingatlanpiac, illetve maga az ingatlangazdálkodási szakma is jelentős átalakuláson ment keresztül az elmúlt években.

Az ingatlangazdálkodással, közvetítéssel foglalkozók nemzetgazdasági szerepe meghatározó. A számukra elérhető képzések száma, színvonala azonban a szektor jelentőségét tekintve nem elégséges.

A Wekerle Sándor Üzleti Főiskola megteremtett egy hiánypótló képzést, amelynek keretében komplex továbbképzési lehetőséget kínálunk, mellyel legfontosabb célunk a szakma megbecsültségének, elismertségének, fejlődésének elősegítése. Ezt a célt az ingatlangazdálkodási szakember szakirányú továbbképzési szak beindításával kívánjuk megvalósítani, s ezen képzésünk a gazdaságtudományok képzési területéhez tartozik.

## **Felhasznált irodalom**

Baross, P.(2016):<https://A hazai ingatlanpiac fejlődése a rendszerváltás óta - 25év.html>.(2019.06.02.)

Dózsa-Vépy, R.(2019):Interjú egy ingatlanspecialistával – Ez várható 2018-ban a lakáspiacon!

Farkas, T (2016): <https://A hazai ingatlanpiac fejlődése a rendszerváltás óta - 25 év.html>.(2019.06.02.)

KSH /MTVA Sajtó és fotó archívum/MTI

Peszeki, Z. (2011): Ingatlanguzaldalkodás.Digitális Tankönyvtár, Szent István Egyetem

Török, Á. (2016): <https://A hazai ingatlanpiac fejlődése a rendszerváltás óta – 25 év.html>.(2019.06.02.)

## **Internetes források:**

[http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_oe003b.htm](http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_oe003b.htm) (2019.05.15.)

KSH /MTVA Sajtó-és fotó archívum/MTI [www.mti.hu](http://www.mti.hu)(2019.06.02.)

<https://kiszamolok.hu/lakasarak-alakulasa-1990-toi/>(2019.05.15)

[https:// \(ProfitLine.hu.htm\\_2018. 08. 07.\) 20:00](https://ProfitLine.hu.htm_2018.08.07.20:00)(2019.06.02)

<https://www.life.hu/otthon/20171109-roder-miklos-ingatlanspecialista-2018-lakaspiac-vetel-eladas-befektetes-kiadas-berles.html>(2019.05.15.)