



Budapesti Gazdasági Egyetem

Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Kar

Szakdolgozat

A magyar lakáspiac várható változása a válság után

Készítette: Szalay Kristóf

Konzulens: Katz György

2021

Tartalomjegyzék:

Bevezetés.....	3
I. A lakáspiac bemutatása.....	6
I./1. A lakáspiac fő szereplői.....	6
I./2. A lakáspiac elemzése, kereslet, kínálat, eladók, vevők, árak.....	14
II. A lakáspiac várható változása a válság után.....	23
II./1. A lakáspiac trendjei, jelentős változásai 1989 és 2019 között.....	23
II./2. A válság hatása.....	26
II./3. Várható változások a lakáspiacon a válság után.....	28
III. Kritikus pontok, megoldási javaslatok.....	31
III./1. Negatív kritikus pontok.....	31
III./2. Pozitív kritikus pontok.....	38
III./3. Megoldási javaslatok.....	38
IV. Összefoglalás.....	40

Bevezetés

Szalay Kristóf Richárd vagyok, a Budapesti Gazdasági Egyetem Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Karának 2. évfolyamos (a BGE Külkereskedelmi Karáról átjött) hallgatója. A szakdolgozatom címe: “A magyar lakáspiac várható változása a válság után”.

A válság alatt a 2020-2021-es koronavírus okozta válságot értem. Ingatlan alatt olyan földrészlet értendő, amely ahogy az 1997. évi CXLI. törvény írja:

“...az ingatlan-nyilvántartásba önállóan bejegyezhető: egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet a hozzá tartozó felépítménnyel, külön telekkönyvezett felépítmény, társasházi külön tulajdon vagy közterületről nyíló pince.”

Ezek közül a lakások magyarországi piacáról fogok előrejelzést készíteni.

A szakdolgozat tárgya tehát a magyar lakáspiac. Célom ennek, valamint folyamatainak megismerése, ezeknek, valamint a várható változásoknak az ismertetése.

Több oka is van annak, hogy ezt a témát választottam. Egyrészt igyekszem fejlődni, gazdasági ismereteimet a kereskedelem területén kívül is bővíteni. Másrészt érint a téma, a jövőben kiadásaim jelentős részét teheti ki a lakásbérleti díj, ennek várható alakulása elsősorban Budapest különböző kerületeiben, de Fejér megyében is, mert jelenleg ott van a tartózkodási helyem. Azért is választottam ezt a témát, mert érdekel, hogy a jövőben várhatóan mennyi pénzért vásárolhatok lakást, házat, üzlethelyiséget, vagy akár befektetési célból egyéb ingatlant, és hogy ezeknek mennyi lesz a várható bérleti díja. Érdekel az is, hogyan lehet ingatlanokkal pénzt keresni, valamint, hogy mely ingatlannal kapcsolatos befektetéseknek lehet értékpapíroknál magasabb hozama. Ha majd valamikor be szeretnék fektetni ezeket hasznos lehet tudnom. Vannak olyan értékpapírok, amelyekbe be lehet csupán egy forintot is fektetni. Úgy gondolom az ingatlanbefektetésekhez általában sok pénz kell, és nem is mindig biztonságosabbak, mint az értékpapírbefektetések. Ingatlan vásárlása bérbeadás céljából nem kockázatmentes befektetés. Az ingatlanárak az elmúlt húsz évben nem kizárólag felfelé mentek, hanem előfordult, hogy csökkentek, valamint nem mindig talál bérlőt az, akinek kiadó ingatlanja van, valamint vannak bérlők, akik egy idő múlva nem fizetnek és nem hajlandóak kiköltözni az ingatlanból, vagy kárt tesznek abban. Úgy vélem sokkal olcsóbban lehet kockázatot csökkenteni értékpapírvásárlásnál, mert kockázatsökkentési célból sokféle értékpapírból vásárolni nem feltétlenül kerül sokba, míg sok különböző ingatlan vásárlása rengeteg pénzbe kerülne. Emellett egy nyílt végű (folyamatosan vásárolható és bármikor visszaváltható) értékpapír sokkal likvidebb befektetés, mert ha egy befektetőnek szüksége van pénzre, akkor ezt sokkal gyorsabb visszaváltani, mint egy ingatlant értékesíteni, ráadásul nincs az a probléma, hogy a kivenni szándékozott pénz

lehetséges, hogy jóval kevesebb, mint az ingatlan értéke. Ingatlanoknak ugyanakkor előnye, hogyha magasabb áron értékesítik, mint amilyen áron vették, akkor amennyiben öt év eltelt, nem kell a különbözet után személyi jövedelemadót fizetni, ugyanis annak adóalapja évente csökken. Tehát ha mondjuk vett valaki Magyarországon egy lakást tíz évvel ezelőtt 25 millió forintért, és most eladja 35 millióért, akkor a 10 millió forint különbözet után nem kell személyi jövedelemadót fizetnie. Szintén nem kell, hogyha drágábban vette az ingatlant, mint amennyiért eladta. Az értékpapír- és az ingatlanpiaci befektetésnél is fontos az időzítés, vannak olyan befektetések, amelyekbe jobb minél előbb belevágni, és vannak olyanok, amelyeknél ki kell várni a megfelelő pillanatot. Ahhoz, hogy ez felismerhető legyen, tisztában kell lenni a piaci folyamatokkal és figyelni kell a híreket. Ingatlan- és az értékpapírbefektetés keverékének lehet nevezni az ingatlanalapokat, amelyek kezelőinek célja a portfóliójukba került ingatlanok hasznosítása, bérbeadása általi stabil hozam elérése. Ebből a hozamból fizetik a befektetők részesedését. Ezek az alapok között van olyan, amely kezelője főleg irodákba, vagy kereskedelmi ingatlanokba fektet be pénzt, illetve olyan, amelyik pénzügyi eszközökbe is. Az ingatlanalapok között vannak ingatlanforgalmazó alapok, valamint ingatlanfejlesztő alapok. Az ingatlanforgalmazó alapoknál az építés alatt álló ingatlanok maximális részaránya 30% lehet, míg az ingatlanfejlesztő alapoknál 60%.

Úgy vélem sokszor szubjektív melyik befektetés jobb a másikkal, és sokszor bizonytalan, hogy melyik lesz egyáltalán nyereséges. Hogy melyik jobb az attól is függ, hogy mennyi pénzt szeretne valaki befektetni, mekkora kockázatot vállal és milyen időtávban gondolkodik. A banki kamatok nem érik el az infláció mértékét, ezért vannak, akiknek stabil, hosszútávú, értékálló befektetésként nem a bankbetét, hanem az ingatlan és az arany jut eszébe, bár sok értékpapírnak is hosszútávú a futamideje. Van olyan ember, aki szerint az is jó eredmény, ha a befektetés által a pénz a vásárlóerejét megőrzi. Ingatlan, vagy más befektetés előtt érdemes több forrásból is tájékozódni, majd meghatározni az elvárt hozamot, valamint a befektetés időtartamát és a vállalt kockázat mértékét. Szinte bárhol olvasok általánosságban befektetésről, gyakran felmerül, hogy magas hozamot magas kockázattal lehet elérni. Szerintem ez nem mindig van így. Úgy vélem már az 1600-as években bevett szokás volt Európában, hogy kereskedelmi hajózásban sok befektető sok kis részt finanszírozott. Ha valaki egy hajó útjába fektette be minden pénzét, akkor mindet elveszíthette, ha az a hajó nem tért vissza, az 1600-as években ez könnyen előfordulhatott kalózok, balesetek, járványok és egyéb veszélyek miatt. Ha viszont pl. egy tucatnyi hajó költségeinek finanszírozta az 1/12-ed részét a haszonból való részesedésért cserébe, akkor sokkal kisebb kockázattal is magas hozamot tudott elérni. Manapság ugyanígy lehet bérbeadott ingatlanok is 1/12-ed tulajdoni hányadával rendelkezni. Bár természetesen kérdés, és szubjektív, hogy ki mit tekint magas hozamnak, vagy magas kockázatúnak. Vannak, akik úgy gondolják ingatlanvásárlás idején érdemes az ingatlanpiacon befektetni, amikor nagyon alacsonyan vannak az ingatlanárak. Ezt én is elképzelhetőnek tartom, de hogy mikor fognak és mennyivel felmenni az árak azt nem lehet pontosan tudni.

A szakdolgozatom témájával kapcsolatban gondoltam rákeresek milyen eddigi kutatások folytak, beírtam a címét az internetes keresőmbe. Sok cikket talált az ingatlanpiacról, főleg az eladó lakások piacról, ezeket újságírók, illetve ingatlanközvetítéssel foglalkozó cégek képviselői írták. Kevés újságírónak lehet közgazdász végzettsége, ennek ellenére írhatnak hasznos és jó szakmai

cikkeket. Ingatlanközvetítő úgy tudom szinte akárki lehet, még a három hónapos ingatlanközvetítői OKJ-s tanfolyam elvégzése sem kell hozzá, mivel nincsen büntetve az, aki ennek hiányában üzi a szakmát. Ennek köszönhetően úgy gondolom ingatlanközvetítőknél nagyrészt szintén nem közgazdászok mennek, hanem sok közép fokú, vagy alacsony végzettségű ember, a magas fluktuációs arány miatt pedig rengeteg kezdő lehet a szakmában, így az ingatlanközvetítő cégek szakértői cikkeinél, véleményeinél kérdéses, hogy a cikkírók mennyi tudással, illetve tapasztalattal a hátuk mögött írják a szakmai cikkeket. Találtam viszont később, további keresések során lakáspiaci elemzéseket, tanulmányokat, statisztikákat és kutatásokat, például egy doktori értekezést a Soproni Egyetem honlapjáról “A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján”. A lakásárakat befolyásoló tényezőket úgy tűnik más is kutatta már, de a magyar lakásárakat befolyásoló tényezők változásairól, trendjeiről még nem készítettek ilyen típusú kutatást előrejelzéssel.

Kutatásom célja, hogy előre jelezzem a várható változásokat, ezek kialakulásának okait és az elért eredmények alapján hasznos gondolatokat lehessen megfogalmazni a következő öt évet illetően. Kutatásom során megvizsgálom mi változhat a lakáspiacon a következő öt évben, kitérek a különböző trendekre. Célom még megvizsgálni a lakáspiac kínálatát és felmérni a magyarországi lakáspiac jövőbeli helyzetét, hogy megbecsüljem a fejlődés, vagy a visszafejlődés alakulását. A kutatás azért jelentős, mert segítségével fel lehet készülni a várható változásokra, illetve lehet vele tájékozódni, jobban meg lehet érteni a magyar gazdaság e részének jelenlegi helyzetét.

A fő kutatási kérdések a következők: Mi a magyar lakáspiac jelenlegi helyzete? Mik az ezt érintő jelenlegi hazai trendek? Milyen lakáspiaci változások várhatóak a következő öt évben?

Adatgyűjtésem nagyrészt online történik, interneten cikkeket, statisztikákat keresek, hirdetéseket, tanulmányokat nézek meg. Számos külföldi nyomtatott gazdasági magazinszámot átnéztem ingatlanpiaccal kapcsolatos, hasznavehető cikkek után kutatva.

Az összegyűjtött információ alapján kapcsolatot keresek a különböző adatok között. A begyűjtött adatok egy részénél ki van számítva az átlag.

A kutatás során igyekszem kideríteni hogyan változik a lakástípusok ára, melyek kereslete fog nőni, vagy csökkenni, valamint, hogy mi ezeknek az oka.

I. A lakáspiac bemutatása

Az első fejezetben bemutatom a magyar lakáspiacot. Ismertetem fő szereplőit, elemzem a piacot, kitérek számokra, gazdasági adatokra.

I./1. A lakáspiac fő szereplői

A lakáspiac nem azonos az ingatlanpiaccal, hanem annak része. Ingatlanokat sokféleképpen lehet csoportosítani. Ingatlanok lehetnek földek és épületek is. Földeket lehet csoportosítani például művelési ágak szerint. Művelési ág alapján egy ingatlan lehet például:

- szántó
- rét
- legelő
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- nádas
- erdő.

Mezőgazdasági művelés alatt álló területeket lehet csoportosítani a földek minőségi osztálya szerint, aranykorona értéke szerint.

Egy ingatlan lehet akár művelésből kivett terület is, ilyen terület lehet például:

- út
- árok
- beépítetlen terület.

Az épületeket is számos kategóriára lehet bontani. Ilyen kategóriák például:

- lakások
- házak
- garázsok
- irodák

- üzlethelyiségek
- raktárak
- ipari ingatlanok.

Ingatlanokat lehet akár jogi jellegük alapján is csoportosítani, lehetnek például:

- műemlékek
- bányatelkek
- védett területek
- társasházak.

Mint láthatjuk, egy ingatlan nem feltétlenül lakás, hanem számos más kategóriába is tartozhat.

A lakáspiac fontos szereplői a vevők, akik magukban foglalják a fogyasztókat, a termelőket (építőket, akik építési telkeket vásárolnak), a befektetőket és a kereskedőket. Fontos szereplők még az eladók, akik magukban foglalják a fogyasztókat (akik például más fogyasztóknak értékesítik lakásukat), a termelőket, a befektetőket és a kereskedőket. Lakáspiaccal kapcsolatban nem csak az eladók, a vevők, a bérbeadók, a bérlők, a közvetítők és a hitelt nyújtók tevékenykednek. Jelentős a tevékenységük az építkezéssel foglalkozó magánszemélyeknek és cégeknek, hisz építkezés nélkül nincsenek lakások. Építkezés viszont nincsen finanszírozás nélkül, sokszor bankhitelek szükségesek ingatlanok építéséhez. A bankhitelek száma nagyban befolyásolhatja egy ország GDP-jét.

Erre egy jó külföldi példa Kína. Kínában a GDP közel egynegyedét termelik az ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységek és a bankszektor jövedelmének igen nagy részét teszik ki az ingatlanfejlesztők és az ingatlanvásárlók hiteleinek kamatai. A hitelválságot az elmúlt néhány évben a kínaiak viszont elkerülték a megfelelő szabályozásokkal, például az ingatlanhitele khez legalább 30% önrészt kellett fizetni, ingatlanos vállalatoknak legalább 30% saját tőkével kellett rendelkezniük. Mivel a hitelt felvevők ilyen sokat kifizettek, motiváltak voltak a hitelük visszafizetésében, és ez megakadályozta a gazdaságot abban, hogy tömeges nem-fizetés miatt hitelválság alakuljon ki. A Kínában található ingatlanok óriási része nem tehermentes. Egyedül Kína legnagyobb ingatlanfejlesztője az Evergrande 120 milliárd dolláros hitellel rendelkezik, ez már olyan sok pénz, hogy a rengeteg ingatlanokkal kapcsolatos hitel Kínában problémákat okozhat. Ez nem új gondolat, hiszen sokan elmélkedtek erről már 2009-ben is. Azóta viszont a kínai ingatlanárak körülbelül megduplázódtak, annak ellenére, hogy több mint 200 millió kínai számára épültek otthonok azóta. Magyarország viszont jóval kisebb ország, mint Kína, ezért nem épült közel sem ennyi otthon és nem voltak ekkora ingatlanberuházások.

Magyarországon a lakosság körülbelül 86 százaléka lakik saját tulajdonú lakásban, ez az arány az EU-ban Romániában a legmagasabb, 96 százalék. 2009-ben Magyarországon még ez az érték 90% volt, viszont azóta voltak, akik devizahitelük miatt elveszítették lakásukat, vagy eladva azt

külföldre költöztek. Az, hogy egy ország lakosságának nagy része rendelkezik lakással még nem jelenti azt, hogy kiemelkedő a lakosság jövedelmi, vagy vagyoni helyzete, hiszen lehet, hogy számos ember örökléssel, vagy nagy összegű bankhitellel jutott régiós átlagnál sokkal olcsóbb lakáshoz.



A fogyasztók általában nem rendelkeznek sok adattal az általuk vásárlásra kinézett területen eladott ingatlanok pontos vételáraival kapcsolatban. Általában hirdetésekben tájékozódnak az ingatlanárakról, viszont az azokban található árak általában csak irányárak, amelyek a hirdető kívánságait tükrözik, ezért sokszor irreálisan magasak. Más tulajdonosok saját ingatlanjukhoz hasonló ingatlanok irreálisan magas meghirdetett árait látva sokszor azt képzelik az övék is ennyit ér, vagy még többet, mert az övék az egyedi ízlésük miatt jobban tetszik nekik. Miután ők is irreális áron kezdenek el hirdetni, a fogyasztók sokszor az ingatlanhirdetésekből szereplő árak alapján az ingatlanok értékét jóval magasabbnak gondolják azok valós értékénél, irreális kép alakulhat ki bennük. Ennek kialakulásában időnként egyes cikkek írói is szerepet játszanak, akik cikkeikben keverik a hirdetési árakat a megvalósult adásvételeknél lévő reális vételárakkal. Az ingatlanközvetítők segítségét igénybe vevő tulajdonosokat sokszor próbálják az ingatlanközvetítők meggyőzni, hogy csökkentsék le irreális áraikat, de idő kell amíg a tulajdonosok belátják ennek szükségességét, ezért a fogyasztók hosszú ideig túl magas árakkal találkozhatnak. Az ingatlanközvetítők általában sokkal tájékozottabbak a valós vételárakról, mint az újságírók, vagy az átlagember, így hitelesebben tudják tájékoztatni a fogyasztókat.

A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerében számos ingatlanpiaci tevékenység található, ezek számos hazai vállalkozás tevékenységi körét képezik.

Az építészmérnöki tevékenység az egyik alapvető ingatlanpiacot érintő tevékenység. Az építészmérnöki tevékenységgel foglalkozó vállalkozások és magánszemélyek el tudnak látni számos a település- és területrendezés építészeti és építési feladatát, meg tudják csinálni épületek, épületegyüttesek építészeti, szervezettervezési feladatait, tervezik, szervezik, irányítják

és ellenőrzik az építéseket, figyelembe veszik a műemlékvédelmet, foglalkoznak ezen kívül épületfenntartási munkálatokkal, valamint épületfelújítási feladatokkal.

Az építőmérnöki tevékenységgel foglalkozó vállalkozások és magánszemélyek tevékenységi körébe beletartozik a terület és épületszerkezetek méretezése az ezekre ható terhekre, tehát foglalkoznak az épületek tartószerkezetével, megtervezik az épületek alapozását, tervezhetnek akár hidakat, alagutakat, gátat is. Nem kizárólag a tervezéssel foglalkoznak, hanem a megvalósításban és az ellenőrzésben is szerepet vállalnak.

Szerepelhet egy cég tevékenységi körében épületépítési projekt szervezése is. Amennyiben valaki azért építtet építményt, hogy később eladja, akkor is ebbe a tevékenységi körbe tartozik. A KSH szerint Magyarországon 2020-ban 22.556 volt a kiadott lakásépítési engedélyek száma és 28.208 lakás épült.

A vezető hazai ingatlanfejlesztők a Giggeorge Property, a Futureal-csoport, az Indotek Group, a Property Market és a WING.

Lakásokat nem csak eladni, venni és bérbe adni és bérelni szokás, hanem kezelni is. Az ingatlankezelés egy olyan szolgáltatási tevékenység, amelynek üzése törvényileg szabályozva van. és amellyel ezzel üzletszerűen foglalkozó vállalkozások és magánszemélyek foglalkoznak, elemzéseket, tervek készítenek az ingatlan fenntartására vonatkozóan, ellátják a karbantartási munkákat és az üzemeltetési teendőket, felelősek a felújítási projektekért, javaslatokat dolgoznak ki az ingatlannal kapcsolatos bérbeadási és gazdálkodási teendőkkel kapcsolatban. Ingatlankezelői tevékenységet üzletszerűen olyan személy végezhet, aki rendelkezik ingatlankezelői szakmai képesítéssel, büntetlen előéletű, ingatlankezelői tevékenységtől eltiltás alatt nem áll, valamint köztartozástól mentes.

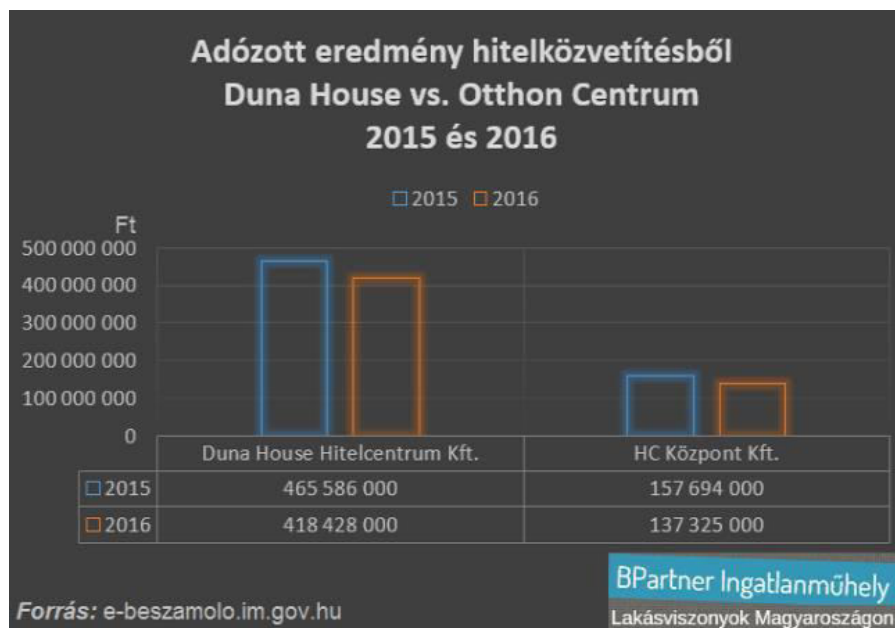
Épületek üzemeltetésével azok a vállalkozások foglalkoznak, amelyek a vevőik létesítményein belül többféle kiegészítő szolgáltatást nyújtanak, épületben való takarítást, karbantartást, szemét elszállítását, őrzés-védést, postázást, javítások elvégzését és portaszolgálatot.

Lakások építésének megkezdése előtt szükség lehet talajmechanikai szakvéleményt nyújtó vállalkozásokra, vagy szakemberekre, akik megvizsgálják a talaj adottságait, talajmechanikai vizsgálatokat végeznek, számolnak, mérnek, adatokat dokumentálnak, közölnek. Épületek építésénél fontos, hogy az érintettek vegyék figyelembe a talajmechanikai szakvéleményt. Talajmechanikai vizsgálatok és szakvélemények részletességének alkalmazkodnia kell a felépíteni szándékozott építmény és a talaj típusához. Ilyen vállalkozások és szakemberek által adott szakvélemények kitérnek a talajvízre, a talajban létrejövő feszültségekre, foglalkoznak az altalaj rétegződésével, azzal, hogy megfelel-e a talaj építkezéshez és milyen mértékben vehető igénybe. Ilyen vállalkozások és magánszemélyek készíthetnek vevők igényei szerint területismertető szakvéleményt, amely éppen ezért a beépítésre kerülő terület talajviszonyait vizsgálja, viszont ez nem kizárólag vevő által szándékozott építési helyre vonatkozik, hanem az egész területre. Ez a szakvéleménytípus célja, hogy megállapítható legyen a különböző helyek közül melyik a legalkalmasabb az építkezésre. E vállalkozások és szakemberek általános talajmechanikai szakvéleményt is nyújtanak ügyfeleik részére, ilyennek azokat nevezik, amelyeknél már ki van választva a konkrét helye az építménynek, de az építmény tervei még változtathatóak a részletek figyelembevételével. Ez az alapozás módjának meghatározásában, valamint tervezésben segítheti az ügyfeleket. Vállalkozások és szakemberek készítenek még részletes jellegű szakvéleményeket, ezekhez a vevő az építmény műszaki terveit is átadja, pontos

tájékoztatást nyújtva számokról. Értékesíthetnek vállalatok és szakemberek még kiegészítő szakvéleményeket is abban az esetben, ha már készült a területről szakvélemény korábban, viszont változás történt és ezért van rá igény.

A lakáspiaci adásvételek számát növelhetik ingatlanközvetítéssel foglalkozó cégek. Ezek a cégek nyújthatnak tanácsadást és foglalkozhatnak ingatlan értékbecsléssel is. Az ingatlanügynökségek segítenek abban, hogy az eladók és a vevők, bérbeadók és bérbevevők minél könnyebben és gyorsabban egymásra találjanak. Mindezt az ingatlanügynökségek és az ingatlanügynökök jutalékért teszik. Egy magyar bíróság 2020-ban úgy döntött ez nem jár abban az esetben, ha a tulajdonos maga értékesíti az ingatlant, valamint nem tartott tisztességesnek szerződésbe foglalni olyan megkötést, amely ingatlanügynökség kizárólagos megbízásakor nem engedélyezi, hogy a tulajdonos az ingatlanját saját maga is eladhassa, mert ez korlátozza, hogy a szabadon gyakorolhassa tulajdonosi jogait. Az ingatlanügynök, vagy ügynökség általában akkor tarthat igényt jutalékra, ha munkája miatt létrejön az üzlet eladó és vevő között. A két legnagyobb hazai ingatlanközvetítő cég a Duna House és az Otthon Centrum. “A Duna House Holding Nyrt. és az Otthon Centrum Holding Kft., valamint a Duna House Franchise Szolgáltató Kft. és az Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft. összehangolta árpolitikáját, egyúttal bizalmas, üzleti információkat osztott meg egymással keresztértékesítési együttműködéseik keretében” – közölte a Gazdasági Versenyhivatal 2017-ben, és körülbelül 75 millió forint bírságot szabott ki. Kifogásolta az franchise partnerek korlátozását és a megbízási díjaik meghatározását. Igyekeztek egy 3,5 százalékos minimumjutalékot is bevezetni, valamint egymással közös adatbázist hoztak létre úgy, ha az egyik weboldalára feltett valaki egy hirdetést, akkor az valamivel később a másik cég weboldalán is megjelenjen. A tisztességes piaci verseny sokakat érint ezen a területen, ugyanis a KSH szerint 2021 januárjában 230.147 volt az ingatlanügyletek nemzetgazdasági ágban a regisztrált vállalkozások száma. Nyilvános eredménykimutatásuk szerint a Duna House Holding Nyrt. árbevétele 2019-ben 7.891.743.000 Ft volt, 2018-ban 7.985.170.000 Ft, viszont az adózott eredménye 2019-ben, illetve 2018-ban 1.072.896.000 Ft és 1.704.450.000, tehát a cég profitja egy év alatt nagyon lecsökkent. Ennek rengeteg oka lehet, pl. a cég alkalmazottakat cserélhetett le, újítások lehettek sikertelenek, a cégnél egyéb változások történhettek. Az Otthon Centrum Holding Kft-nek, nyilvános beszámolója szerint, mindössze 22.000.000 Ft volt 2019-ben az árbevétele, míg 2018-ban 31.210.000 Ft, a cég profitjának nagy részét pénzügyi műveletek eredményei hozzák, 2019-ben az adózott eredmény 302.100.000 Ft, 2018-ban 308.309.000 Ft volt. A Duna House-nak és az Otthon Centrumnak már korábbi években is jelentős profitja származott hitelközvetítésből.

2. diagram:



A franchise-zal foglalkozó Otthon Centrum Franchising Kft. és a Duna House Franchise Kft. hosszú évek óta versenyeznek egymással.

1. táblázat: Nettó árbevételek és adózott eredmények 2003-2017-ig, Otthon Centrum Franchising és Duna House Franchise Kft.

	Otthon Centrum Franchising Kft.		Duna House Franchise Kft.	
	Nettó Árbevétel	Adózott Eredmény	Nettó Árbevétel	Adózott Eredmény
2003	9000 e Ft	-4447 e Ft	-	-
2004	61765 e Ft	5142 e Ft	30849 e Ft	-14185 e Ft
2005	208478 e Ft	5142 e Ft	145825 e Ft	10039 e Ft
2006	528713 e Ft	79413 e Ft	268065 e Ft	65706 e Ft
2007	487956 e Ft	666 e Ft	341073 e Ft	-5463 e Ft
2008	538698 e Ft	-40901 e Ft	409277 e Ft	46896 e Ft
2009	315435 e Ft	-40603 e Ft	438111 e Ft	95924 e Ft
2010	369317 e Ft	22321 e Ft	504663 e Ft	102710 e Ft
2011	447673 e Ft	16566 e Ft	543244 e Ft	82249 e Ft
2012	430742 e Ft	4329 e Ft	561165 e Ft	158232 e Ft
2013	428928 e Ft	52090 e Ft	641689 e Ft	131521 e Ft
2014	459575 e Ft	12244 e Ft	795833 e Ft	181480 e Ft
2015	616672 e Ft	9325 e Ft	857145 e Ft	109233 e Ft
2016	731506 e Ft	39059 e Ft	831234 e Ft	37914 e Ft
2017	908011 e Ft	215597 e Ft	862735 e Ft	124850 e Ft

Forrás: <http://e-beszamolo.im.gov.hu>

A Duna House Holding Nyrt. adózott eredménye nagyot csökkent 2019-ben 2018-hoz képest, az Otthon Centrum Holding Kft-é viszont alig.

Vannak olyan vállalkozások az ingatlanpiacon, amelyek saját tulajdonú ingatlanok adásvételével foglalkoznak. Nem kizárólag lakásokról van szó, hanem akár telkekről, üzlethelyiségekről, raktárakról, garázsokról stb. is.

Saját tulajdonú nem használt ingatlanjaikat nem csak értékesíthetik vállalkozások, hanem bérbe is adhatják. Vállalkozásoknak akár főtevékenysége is lehet saját tulajdonú ingatlan bérbeadása.

Vannak, akik rövidtávú bérbeadással foglalkoznak, mint például azok, akik pl. Airbnb online piactér segítségével adnak ki akár egyszerre csupán napokra lakásokat, és vannak, akik hosszú távra adnak bérbe ingatlanokat. Rövid távú bérbeadással foglalkoznak még szállodai szolgáltatók és egyéb szálláshely (kollégium, munkásszálló, családi panzió stb.) szolgáltatók, közöttük előfordulnak olyanok, akiknél pár napnál hosszabb időre is meg lehet szállni.

Lakásokat bérbe adhatnak olyan nonprofit vállalkozások is, amelyeknél a bérleti díj tartalmaz bentlakásos nem kórházi ápolást, egyéb bentlakásos ellátást, vagy tartalmazza idősok, fogyatékosok bentlakásos ellátását.

A lakáspiaci tranzakciók létrejöttében jelentős szerepe van az ingatlanhirdetési lehetőséget kínáló weboldalak üzemeltetőinek is, hiszen szolgáltatásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonosok, valamint megbízottjaik tudjanak hirdetéseket feladni, és így könnyebben vevőt, vagy bérlőt találjanak. Míg régebben újságok keres/kínál rovatában voltak felsorolva ingatlanok, manapság ingatlanpiaci tranzakciók létrejöttében jelentős szerepe van az ingatlanhirdetési lehetőséget kínáló online piactereknek, hiszen szolgáltatásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonosok, valamint megbízottjaik tudjanak hirdetéseket feladni, és így könnyebben vevőt, vagy bérlőt találjanak. Ezeknek a piactereknek különböző csoportjaik vannak, például:

- általános online piacterek
- eladó és kiadó ingatlanokkal foglalkozó online piacterek
- kiadó szobák, lakások piacterei
- csak rövidtávra kiadó szobák, lakások piacterei.

Általános online piactere van például a Facebook-nak, a jofogas.hu-nak, vagy startapro.hu-nak.

Azért általános, mert az ingatlanokon kívül még számos egyéb dolgot lehet ezeken vásárolni.

Csak eladó és kiadó ingatlanokkal foglalkozó online piactér például ingatlan.com, ingatlanbazar.com vagy ingatlantajolo.hu. Az ilyen oldalakon általában megjelenik terméknek még lakáshitel, vagy közvetítési szolgáltatás.

Kiadó szobák, lakások piactere például alberlet.hu.

A csak rövidtávra kiadó szobák, lakások piactere például Airbnb.com, szallas.hu, vagy booking.com.

Eladó ingatlant szoktak hirdetni birtokosok közösségi média felületeken, valamint ingatlanközvetítők és bankok saját weboldalaikon.

A lakások piaca annyira digitalizált, hogy megállapítható:

- a legtöbb ember, aki eladó, vagy kiadó lakást keres, online piactereken nézegeti az ingatlanhirdetéseket
- nem jellemző, hogy az emberek a hirdetőújságokat vásárolnak ahhoz, hogy megnézzék a lakáskínálatot
- a hirdetőtáblákat még mindig sokan használják, de vannak olyanok, akik nem használják, csak online hirdetnek

- lakások építéséhez, azok tervezéséhez, méréséhez, kezeléséhez sokféle lakásokkal foglalkozó szakember használ digitális eszközöket.

Lakáspiaccal kapcsolatos szakmák képviselői, amikor nincsen járványveszély, számos rendezvényen szoktak találkozni. Ilyenek például:

- az Ingatlan Szakmai Konferencia
- az Ingatlan Befektetők Napja
- a PropTech Hungary konferenciái
- a Világgazdaság ingatlankonferenciája
- az Ingatlanos Konferencia
- a Magyar Ingatlanszövetség Konferencia
- Airbnb-s lakáskiadók csoportos rendezvényei
- a Portfólió Csoport lakáspiaci kiállításai
- az Ingatlanfejlesztési és Finanszírozási Konferencia

Elképzelhető, hogy számos ingatlanokkal kapcsolatos szervezet szakmai megbeszéléseket egyre nagyobb részt interneten tart meg. Ilyen szervezetek lehetnek például:

- a Magyar Ingatlanszövetség
- a RICS Magyarország
- a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége
- a Magyar Ingatlan Tanács
- az OriGo Ingatlanbörze Egyesülés
- a Magyar Ingatlanklub
- a Magyar Ingatlan-Gazdálkodók Szövetsége
- az Ingatlanosok Magyarországi Érdekképviselői Egyesülete
- a Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szakmai Szervezete

Az ingatlanpiacon számos kiemelkedő személyiség foglalkozik lakásokkal. 2020-ban a portfolio.hu “a magyar ingatlanpiacon a legbefolyásosabb személyek listáján” az első húsz személy a következők voltak:

1. „Ágházi Gyula - vezérigazgató, Gránit Pólus Csoport
2. Alexandra Tomášková - EVP for Hungary & Czech Republic, Skanska Commercial Development Europe
3. Balázs Attila - vezérigazgató, Bayer Construct Zrt.
4. Barabás Géza - ügyvezető, S IMMO Hungary
5. Biró Gergely - elnök-vezérigazgató, Diófa Alapkezelő Zrt.
6. Borbély Zoltán - ügyvezető igazgató, Atenor-csoport
7. Csizy Dezső - alapító, Siskin Cégcsoport
8. Doron és Guy Dymshiz - vezérigazgatók, Duna House
9. Erdei Bálint - vezérigazgató, RedWood Holding
10. Fekete Zoltán - vezérigazgató, felügyelőbizottság elnöke, Optima Befektetési Zrt.
11. Földi Tibor - vezérigazgató, Cordia Magyarország Zrt.
12. Furulyás Ferenc - ügyvezető igazgató, JLL

13. Futó Gábor - társalapító / tulajdonos, Futureal-csoport
14. Gábosy Balázs - kereskedelmi igazgató, Ceetrus Hungary
15. Gereben Mátyás - országmenedzser, CPI Hungary
16. Gulyás Ede - ügyvezető igazgató, CA Immo Hungary
17. Gyorgyevics Benedek - vezérigazgató, Városliget Zrt.
18. Huszlicska Dávid - üzletfejlesztési igazgató, CTP Hungary
19. Ispánki Nikolett - country manager, IWG
20. Jellinek Dániel - vezérigazgató, Indotek Group

I./2. A lakáspiac elemzése, kereslet, kínálat, eladók, vevők, árak

A kereslet lakások iránt nagyban függ azok elhelyezkedésétől. Ezt egy külföldi példa jól érzékelteti. Kínában például bizonyos városokban a kereslet az jó elhelyezkedésű új lakások iránt

olyan magas, a kínálat pedig annyira alacsony, hogy sorshúzással kell eldönteni kik azok, akik ezeket megvásárolhatják rendkívül magas áron. Ilyenkor a nyertes úgy érzi magát, mint aki nyert

az ötös lottón. Vagyonosnak kell lennie egy kínai állampolgárnak ahhoz, hogy egy ilyen sorsolás résztvevői közé egyáltalán bekerülhessen. A legnépesebb kínai nagyvárosokban állami engedély kell ahhoz, hogy valaki lakást vásárolhasson, és előnyben vannak azok részesítve, akik otthontalanok, és korlátozva vannak, akik rendelkeznek már egy lakással. Éppen ezért sok házaspár elválík, de csak papíron, hogy mindkét fél saját lakással rendelkezessen. Bizonyos helyeken Kínában viszont a túlkínálat az óriási. Rengeteg lakás épült elnéptelenedő helyeken és

rendkívül kevés a vásárló. Annyira kevés, hogy vannak olyan települések, amelyekben az otthonok annyiba kerülnek, mint amennyibe egy négyzetméternyi lakás kerül egy nagyvárosban. Az állam az ilyen településeket iskolák és kórházak építtetésével igyekszik vonzóvá tenni. Az épülő iskolák és kórházak számán is múlik, hogy bizonyos települések lakáspiacán mekkora lesz a kereslet. Kínában évente több, mint 14 millió új otthon építése kezdődik el, ami jóval több mint az Amerikai Egyesült Államokban és Európában együttvéve. A lakások ára nagyban függ attól, hogy hány lakás épül évente az adott településen. Különböző országok gazdaságának aktuális helyzete nagyban befolyásolja a lakások iránti keresletet. Válságban és utána nem csak a csökkenő vásárlóerő csökkenti a keresletet, hanem az is, hogy akik a csökkenő jövedelmük miatt nem tudják a hitelüket fizetni, azok emiatt rosszabb besorolást kapnak bankoknál, így később is nehezebben jutnak lakásvásárlási hitelhez. Emiatt több országban állami beavatkozás történt,

Magyarországon és Spanyolországban például az állam lehetővé tette magánszemélyeknek és vállalkozásoknak a hitelek visszafizetésének szüneteltetését.

Általában nagyvárosokban sokkal nagyobb a kereslet lakások iránt, mint a kisebb településeken. Azokon a településeken, amelyeken nő a munkalehetőségek száma általában növekednek az ingatlanárak. Nagyvárosokban általában sokkal több munkalehetőség, és ez vonzza a vidéki

embereket. Ez bizonyos országokban ahhoz vezetett, hogy milliók költöztek nagyvárosok közvetlen közelébe, sokszor illegálisan felépített, vízvezeték, villany és csatorna nélküli épületekbe. Ezeknek az épületeknek az óriási száma miatt szinte a nagyvárosok városrészei lettek ezek a területek.

Az, hogy sok magyarországi helyen nagy a lakások iránti kereslet nem csak a kiváló elhelyezkedés, a jó közbiztonság, a szép környezet, a kellemes szomszédság, a sok munkalehetőség, az iskolák és a kórházak nagy száma, a kiváló infrastruktúra, az építkezési korlátozások és ilyen tényezők miatt van, hanem a pénzügyi piac, az értékpapírpia és a munkaerőpia miatt is.

A magyar lakások iránt általában magas a kereslet, főleg városokban, bankoktól felvehető nagy összegű hitelek és alacsony kamatlábak miatt sok ember vásárol magyarországi lakást hitelre, ez növeli az árakat. Sok embernek megéri hitelre lakást vásárolnia, ugyanis a havi törlesztőrészlet sokszor kevesebb, mint amennyi a havi lakbér lenne, és a hitelfelvétellel tehermentes lakás tulajdonosává válhatnak, eltérően attól, ha bérleti díjakat fizetnének. Az alacsony kamatlábak a befektetési célú lakásvásárlást is ösztönzik, hiszen kiadva bérbe egy hitelre vásárolt lakást előfordulhat, hogy alacsonyabb a havi törlesztőrészlet a havi bérleti díjból származó adózott jövedelemnél. Ha túl sok a magas összegű lakásvásárlási, vagy egyéb hitel, azok növelik egy későbbi válság kockázatát, amennyiben az ezeket felvevők valami sok embert érintő változás miatt nem tudnak fizetni. A jelenleginél jóval kisebb lenne a kereslet a magyar lakáspiacon, amennyiben alacsony összegű hiteleket lehetne csak felvenni nagyon magas kamatlábbal, úgy, hogy a bankok a jelenleginél jóval nagyobb önrészt igényelnének a hitelfelvevőktől.

Magyarországon a KSH szerint 2019-ben 111.339 volt a folyósított lakáshitelek száma, bár az engedélyezett hitelfelvételek száma csökkent 11 százalékkal az egy évvel korábbihoz képest, de a meghitelezett összegek átlaga 6-7 százalékkal emelkedett.

A magyar lakások iránti kereslet attól is függ, hogy mekkora az értékpapírok hozama, hiszen jóval többen vásárolnak lakást bérbeadás céljából, ha az ingatlanbefektetés magasabb hozamot hoz, mint az értékpapírok, és jóval kevesebben, amennyiben hasonló kockázat mellett sokkal több hozamot hoznak számukra az értékpapírok. 2019 közepén megjelent a Magyar Állampapír Plusz értékpapír, amely évente átlagosan 4,95% hozamot ígért, ez az értékpapír elvonhatta a befektetők pénzének jelentős részét a lakáspiactól.

Különböző települések munkaerőpiaci helyzetének is van köze a lakáspiaci kereslet és kínálat nagyságához. Az embereknek jóval könnyebben és gyorsabban megy ingatlanvásárláshoz a pénzügyűjtés azokon a településeken, amelyeken ritkán munkanélküliek. Ahol viszont nagy a munkanélküliség sokan arra kényszerülhetnek, hogy eladják ingatlanjaikat, így a lakáskínálat megnőhet. Ha egy településen rengeteg az elhagyatott ingatlan, akkor valószínű, hogy a környéken kevés a munkalehetőség. A KSH szerint Magyarországon 2021 januárjában a munkanélküliek száma 238 ezer, a munkanélküliségi ráta 5 százalék volt.

A Duna House 2021 februárjáról szóló kiadványának adatai alapján 2021 februárjában 40 és 60 év közötti vevők alkották a budapesti lakóingatlanok vásárlóinak többségét, 57 százalékat. A budapesti lakóingatlan vásárlók 7 százaléka tanuló, 7 százaléka nyugdíjas, 7 százaléka “felső vezető”, 9 százaléka “közép vezető”, 21 százaléka vállalkozó, 49 százaléka beosztott volt. A budapesti vásárlások oka 37 százalékból első lakás vásárlása, 29 százalékból befektetés, 16 százalékból nagyobb költözés volt. 2021 februárjában 30 és 50 év közötti vevők alkották a vidéki lakóingatlanok vásárlóinak többségét, 55 százalékat. A vidéki lakóingatlan vásárlók 1 százaléka “felső vezető”, 3 százaléka tanuló, 6 százaléka “közép vezető”, 7 százaléka nyugdíjas,

20 százaléka nyugdíjas és 64 százaléka beosztott volt. A vidéki vásárlások oka 36 százalékba nagyobb költözés, 24 százalékban első lakás vásárlása és 22 százalékban befektetés volt. A vidéki, befektetési célból vásárlók aránya csupán 1 százalékkal csökkent az egy évvel korábbihoz képest. 60 év feletti eladók alkották a budapesti lakások eladóinak legnagyobb csoportját. A budapesti lakások eladóinak többsége beosztott volt. A budapesti lakások eladóinak 48 százaléka nagyobb költözés miatt adta el lakását, 26 százalékuknál pedig az eladás oka örökölt ingatlant értékesítése volt. A vidéki lakások eladóinak többsége 50 év feletti, 59 százaléka beosztott volt. Vidéken is a nagyobb költözés volt a lakás eladásának leggyakoribb oka. A budapesti vásárlások közül a befektetési célúak száma 45 százalékról 29 százalékra csökkent, a nagyobb költözés célú vásárlások száma pedig 24-ről 37 százalékra növekedett 2020-ról 2021-re. 2021 februárjában Budapesten a vásárlók 39 százaléka nagyon jó állapotú, 35 százalékuk jó állapotú, 20 százaléka csupán lakható, 6 százaléka pedig felújítandó lakást vásárolt. A vevők vidéken leginkább a jó állapotú lakóingatlanokat vásárolták, a Budapesten vásárlóknál kisebb arányban vásároltak nagyon jó állapotú lakásokat. Pest megyében a vevők mindössze 1 százaléka vásárolt felújítandó lakást, míg Nyugat-Magyarországon 10 százaléka. Forrás: Duna House Barométer

Vidéki nagyvárosokban körülbelül minden negyedik lakás vásárlása történik befektetési céllal. A Duna House Barométer alapján úgy tűnik tavaly márciushoz képest még mindig sokan vannak olyanok, akik lakást befektetési céllal vásárolnak. Hétköznapi nyelvhasználatban befektetésnek lehet tekinteni egy lakás vásárlását bérbeadás, vagy adásvétel céljából.

Aki azért vásárol ingatlant, mert pénzt szeretne keresni az eladásával, annak talán megfordul a fejében, hogy lakások adásvétele jobban megérheti vállalkozóként, mint magánszemélyként. Ez tényleg megérheti egyes embereknek, ugyanis az eredményt terhelő adókulcs nem 15, hanem 9%, valamint bizonyos költségek elszámolhatóak.

Vállalkozók elszámolható költségeinek számíthatnak az ingatlannal és cégfenntartással kapcsolatos költségek, például:

- az ingatlan vételára
- az ingatlan rezsije
- az ingatlanon végzett felújítási munkák díja
- az ingatlan biztosítási díja
- az ingatlan bútorainak ára
- az ügyvédi díj.

Magánszemélyként viszont azért lehet előnyösebb lebonyolítani az adásvételt, mert öt év után az eladás után nem kell személyi jövedelemadót fizetni a csökkenő adóalap miatt.

2019-ben a Magyarországon lakást vásárlók 2-3 százaléka volt külföldi, a legtöbb közülük német és kínai állampolgár. A külföldiek által vásárolt magyar lakások átlagára jóval magasabb volt a magyar lakások átlagáránál, ezért a teljes magyar lakáspiaci forgalom 6-7 százalékát tették ki vásárlásaik, a budapesti lakáspiaci forgalom 12 százalékát. A legmagasabb átlagáron a vietnámi vevők vásároltak. Külföldiek tulajdonában van lakásokon kívül még számos üzlethelyiség,

irodaház és egyéb ingatlan. Azok a kínai állampolgárok, akik magyar ingatlant vettek, sokan a kőbányai kínai piac közelében vásároltak lakást. Budapest belső kerületeiben az ingatlanok más kerületekhez képest jóval nagyobb arányban vannak külföldi állampolgárok tulajdonában. A Magyarországon vásároló német állampolgárok általában nem Budapesten vettek lakást, hanem vidéki lakásokat vásároltak meg, de e németek többsége nem nyugdíjas volt, csupán 20 százalék körüli volt közöttük a 65 év felettiek aránya. Számos német vásárolt ingatlant a Balaton környékén.

Doktori értekezésében Harnos László kifejtette, hogy 2018-ban 252 választ kapott arra a kérdőívére lakásvásárlóktól, amelyben megkérte őket, rangsoroljanak szempontokat, hogy azok mennyire játszottak fontos szerepet lakásuk kiválasztásában. Az eredmények alapján a lakásvásárlók szempontjainak rangsora a következőképpen nézett ki, úgy, hogy a számok a módszert, a leggyakoribb értéket jelentik:

- “Munkahelyhez való közelség: 1
- Zöldövezet: 1
- Környék közbiztonsága: 2
- Környék településképe (városképe), hangulata: 2
- Bevásárlási lehetőségek: 4
- Közterületek állapota: 4
- Egészségügyi, szociális intézmények távolsága: 9
- Kulturális, sport és egyéb létesítmények távolsága: 9
- Környék presztízse: 10
- Óvodához, iskolához való közelség: 11
- Egyéb szempontok: 11“

Bár a minta nem volt reprezentatív, de azért szerintem elképzelhető, hogy a magyar lakásvásárlók nagy részének nagyon fontosak azok a szempontok, amelyek a rangsor elején szerepelnek, mint például a munkahelyhez való közelség, a zöldövezet, a környék közbiztonsága, településképe, hangulata, a bevásárlási lehetőségek, valamint a közterületek állapota. Növelheti az ingatlanok iránti keresletet, ha azok munkahelyek közelében, ha zöldövezetben találhatók, valamint, ha a környéken nagyon jó a közbiztonság és jó a közterületek állapota.

A magyar ingatlanpiaci kínálatot, az eladási árakat, valamint ingatlanok bérleti díjának mértékét különböző ingatlantípusok állományának változása befolyásolja. Azonos típusú ingatlanok állományának növekedése az ingatlantípus árainak és bérleti díjainak csökkenéséhez, csökkenése pedig az ingatlantípus árainak és bérleti díjainak növekedéséhez vezethet.

A lakástulajdonosok és a lakásbérzők arányának jelentős változása hatással lehet lehet az ország ingatlanpiacára. Motiválhat befektetőket lakásépíttetésre, ha magasak a bérleti díjak, mert sok a lehetséges lakásbérző a lakásokat kiadó tulajdonosok számához képest.

A különböző településeken található lakások iránti kereslet, valamint különböző települések lakáskínálata függ a belső és külső vándorlástól. Ezekről a II. fejezet 1. alfejezetében fogok bővebben írni.

A kínálatot csökkenteti a lakások piacán, hogy kevés lakóépület épül. Erről a “Kritikus pontok, megoldási javaslatok” című III. fejezetben írok bővebben.

Megfigyelhető, hogy általában minél közelebb van egy település a fővároshoz, illetve egy megyeszékhelyhez, annál magasabb a településen a lakások átlagára, bérleti díja.

Az egyik legnagyobb, lakáspiacot érintő állami támogatás a lakosság részére a Családi Otthonteremtési Kedvezmény. A CSOK-ról a nem teljeskörű tájékoztatás körülbelül a következőkről szól:

- “Legfeljebb 10 millió Ft, meglévő és vállalt gyermekek után igényelhető, vissza nem térítendő támogatás lakáscélra
- Már egy vállalt, vagy meglévő gyermek után igényelhető
- Az állami támogatás felhasználható új, vagy használt lakás vásárlására, építésre, vagy akár meglévő otthon bővítésére
- A szerződésben foglaltak teljesítése esetén nem kell visszafizetni az összeget
- A támogatás pontos összege a támogatás céljától, a lakás hasznos alapterületétől és a meglévő, illetve vállalt gyermekek számától függ
- A CSOK már egy meglévő, vagy vállalt gyermek után igényelhető
- A támogatás 600.000-10.000.000 Ft
- Vásárolható ingatlan kizárólag Családi Otthonteremtési Kedvezményből
- Nem csak első lakásra vehető igénybe
- Ha már vettek igénybe korábban valamely gyermek után vissza nem térítendő állami támogatást, a kedvezmény összegét csökkenteni kell a korábban igénybe vett állami támogatás összegével...”
- A Családi Otthonteremtési Kedvezmény segítségével vásárolt ingatlanok után nem kell illetéket fizetni, és ezek vásárlása után a teljes általános forgalmi adó visszaigényelhető.

A CSOK mellé vannak, akik speciális hitelt igényelhetnek. Erről körülbelül így szól a nem teljeskörű tájékoztatás:

- “Többgyermekes családok igényelhetik
- Új, vagy használt lakás vásárlására, építésére igényelhető
- Évente 3%-os fix kamatozású
- A CSOK mellé, maximum 25 évre igényelhető
- 3, vagy több gyermek esetén maximum 15 millió Ft
- 2 gyermek esetén maximum 10 millió Ft”

A CSOK-ra megjelenésétől kezdve a használt és az új lakást értékesítők is árnöveléssel reagáltak.

A KSH szerint 2018-ban Budapesten egy átlagos önkormányzati lakás havi bérleti díja 20.000 Ft körüli összeg volt, a magánlakások átlagos havi bérleti díja viszont körülbelül 125.000 forint.

A KSH 2019-es Magánlakásbérlet, bérleti díjak nevű kiadványa szerint lakások 10%-os növekedése minden egyéb hatástól megtisztítva 4 százalékkal növeli a bérleti díjakat. Ha egy környéken 10 százalékkal nő az Airbnb online piacon a választék szálláshelyekből, az a lakbérek 0,42 százalékos növekedéséhez és a lakóingatlanok árának 0,76 százalékos növekedéséhez vezet egy amerikai tanulmány szerint. Magyar régiókban is könnyen előfordulhatnak ilyen összefüggések.

A BGE Turizmus Tanszékének Megosztás megosztottság nélkül című 2018-as tanulmánya szerint 2014 és 2017 között átlagosan körülbelül 598 euró (akkoriban körülbelül 186 ezer Ft) havi bevételt értek el az Airbnb online piactér segítségével az egy lakást bérbeadó, viszont számos hirdető akár tíznél több lakást is kiadott bérbe, az egy lakásra jutó havi bevétel ezeknél jelentősen emelkedett. További bevételt jelenthetett Airbnb-n hirdető tulajdonosoknak ingatlanjuk egyéb online piacterek segítségével történő bérbeadása. A rövidtávú lakáskiadás jóval több munkát igényel, mint a hosszútávú, a gyakori hirdetés, vendégfogadás, találkozás, takarítás és egyéb feladatok miatt már a koronavírus megjelenése előtt is számos tulajdonos felhagyott a rövidtávú lakáskiadással.

Az ingatlanpiacon az árazás fogyasztói igényekhez való alkalmazkodást igényel, a birtokosok általában tájékozódnak a konkurencia áráiról.

Amennyiben egy tulajdonos ingatlant értékesít fontos, hogy az eladási ár fedezze a vásárlási, vagy építési és egyéb költségeket és lehetőleg profitot is hozzon. Magyarországon átlagosan 10-15 millió forintba kerülnek a 250-400 négyzetméteres építési telkek, Budapesten átlagosan 23 millió forintba.

Költségelvű árképzésnél cél, hogy a felmerült költségek fedezve legyenek az árban. A termék előállításához felhasznált termelési tényezők árai vannak ilyenkor alapul véve. Erre teszi rá az eladó, vagy bérbeadó az árrést. A versenyképesség érdekében törekszik, hogy a költségek alacsonyak legyenek, hiszen egy túl magas áron vásárolt, vagy épített ingatlant nehéz, vagy sok időbe telik nyereséggel továbbértékesíteni. A jó árazási stratégiához elemezni kell a költségeket, kalkulációt kell készíteni.

Például egy építkezés előtt érdemes meghatározni a büdzsét, a különböző árajánlatokat és hitelajánlatokat összevetni, minőségi és mennyiségi összehasonlításokat végezni, készíteni egy költségvetési előkalkulációt, majd utókalkulációt készíteni. Ezekbe hasznos belefoglalni munka elvárt minőségét és mennyiségét is. Az árnál figyelembe kell venni a munkabéreköltséget, az anyagköltséget, a szállítási költséget, az ideiglenes melléklétesítmények költségeit stb. Ha sikerül veszteséget csökkenteni az anyagfelhasználásnál, vagy kedvezőbb beszerzési árakat kialakítani, esetleg korábban olcsóbb szállítási módot alkalmazni, vagy a rakodást hatékonyabban megszervezni, úgy csökkenhetnek a költségek, így az eredetinél alacsonyabb árat lehet alkalmazni.

Ingatlan bérbeadásánál szintén érdemes a költségeket összeszámolni, mint például a hirdetési díjakat, az amortizációt és egyéb költségeket. Ha túl sokan laknak bizonyos lakóingatlanokban, valószínűsíthető, hogy azok az ingatlanok, valamint az azokban található berendezési tárgyak a

szokványosnál gyorsabban kopnak. Emellett, ha a bérlők állatot szeretnének tartani, az is kárt tehet a berendezési tárgyakban, amit nem biztos, hogy hajlandó lesz a bérlő kifizetni. Annak is lehetnek költségei, ha a bérlő egy idő múlva nem hajlandó sem fizetni, sem kiköltözni, pl. költség lehet a bejáratí ajtó leszereltetésének, vagy a zárcserének (hogy a bérlő távozzon) a díja.

Versenytársakhoz igazodó árképzésnél a versenytársak áraihoz alkalmazkodva vannak meghatározva az árak. A konkurencia árai nagyon meghatározóak lehetnek a tulajdon beárázásának szempontjából, hiszen az érdeklődők az ingatlanhirdető weboldalakon könnyedén össze tudják hasonlítani a hasonló helyeken lévő, illetve hasonló ingatlanok árait. Egy ingatlan, vagy bérleti díjának árazása olyan településen, ahol nincs túl sok hasonló ingatlan, hathat a konkurens eladók, illetve bérbeadók árképzésére. Még olyanok is vannak, akik sokat adnak pletykákra azzal kapcsolatban, hogy szomszédságukban mennyiért kelt el hasonló ingatlan. Ugyanazon az áron hirdetik sajátjukat akkor is, ha éveket kell várniuk az értékesítéshez. Amennyiben egy tulajdonos lakást szeretne értékesíteni érdemes megállapítania annak típusát és más árat megállapítania használt és új ingatlan esetén. Magyarországon ugyanis a KSH szerint 2020-ban a használt lakások átlagos négyzetméterára családi házak, sorházak esetén 135.000 Ft, többlakásos ingatlannál 465.000 Ft, lakótelepi lakásoknál pedig 360.000 Ft, viszont új lakásoknál ez 360.000 Ft, 560.000 Ft és 415.000 Ft volt. A négyzetméteraras ingatlanértékelések időnként azért lehetnek megtévesztőek, mert például egy 30 négyzetméteres garzon (kis méretű, általában 1-1,5 szobás lakás) általában nem feleannyiba kerül, mint egy hasonló típusú 60 négyzetméteres lakás, hanem általában minél nagyobb egy lakás, a négyzetméterára annál kisebb.

Ingatlan bérbeadására készülődő tulajdonosoknak is érdemes lehet tulajdonukhoz hasonló kiadó ingatlanok hirdetéseit megtekinteniük. Olyan ingatlan bérbeadásához, amely nagyon hasonlít a versenytársakéhoz és ugyanazon a környéken van nehéz a versenytársénál jóval magasabb bérleti díjat kialkudni. A meghirdetett árak általában csak irányárak, általában lehet ezekből alkudni.

A mennyiség, amennyit a meghirdetett árból le lehet alkudni helyenként és hirdetőként változó. Budapest belvárosában például idén 11 százalékkal lehetett olcsóbban ingatlant venni a meghirdetett árhoz képest, de Budapest többi részén általában nem lehetett ennyit lealkudni. Eladó és a kiadó ingatlanok hirdetéseinél is előfordul, hogy bizonyos tulajdonosok irreálisan magas árat kérnek, ezeket kevésbé érdemes figyelembe venni árképzésnél, és inkább érdemes arról tájékozódni, mi a reális ár, amennyiért hasonló ingatlanok a környéken elkeltek, például ingatlanközvetítőket megkérdezve.

Kereslethez igazodó árképzésnél a tulajdonosok ahhoz viszonyítva áraznak, hogy mennyit hajlandóak a vevők fizetni. A tulajdonosoknak, ha túlkereslet van érdemes lehet magas árat kérniük, ha túlkínálat, akkor alacsonyabbat. Ingatlant értékesíteni sok időbe telhet, túl magas áron hirdetve akár tíz év is eltelhet mire akad egy vevő. Akadnak, akik magas áron hirdetnek ingatlant hosszú időn keresztül, bízva abban, hogy előbb-utóbb lesz vevő. Akadnak olyan tulajdonosok is, akiknek fontos, hogy gyorsan tudják értékesíteni ingatlanjukat. Általában kedvezőbb áron lehet vásárolni olyan tulajdonosoktól, akiknek az eladás sürgős.

Ingatlan bérbeadásánál is, amikor a kereslethez alkalmazkodó árképzést alkalmaz egy tulajdonos, érdemes figyelembe vennie, hogy egy ingatlan iránti kereslet nagyban függ annak elhelyezkedésétől, típusától, hasznátságának mértékétől és egyéb tényezőktől. Vannak tulajdonosok, akik a koronavírus-válság hatására meglévő ingatlanjaik bérleti díját ideiglenesen

csökkentették, hogy bérlőik ne menjenek el. Árstratégiai hiba lenne, ha egy tulajdonos hosszú távon nem fordítana kellő figyelmet a kereslet nagyságának alakulására.

A KSH legújabb, 2020 III. negyedéves adatai a lakások átlagos négyzetméteráiról megmutatják a különböző régiók közötti különbségeket használt és új lakásoknál. A használt lakások négyzetméterái a következők voltak:

- Budapesten egy használt lakás átlagos négyzetméterára 641.000 Ft volt
- Pest megyében egy használt lakás átlagos négyzetméterára 299.000 Ft volt
- Közép-Dunántúlon egy használt lakás átlagos négyzetméterára 253.000 Ft volt
- Nyugat-Dunántúlon egy használt lakás átlagos négyzetméterára 231.000 Ft volt
- Dél-Dunántúlon egy használt lakás átlagos négyzetméterára 181.000 Ft volt
- Észak-Alföldön egy használt lakás átlagos négyzetméterára 168.000 Ft volt
- Dél-Alföldön egy használt lakás átlagos négyzetméterára 166.000 Ft volt
- Észak-Magyarországon egy használt lakás átlagos négyzetméterára 124.000 Ft volt
- Magyarországon átlagosan egy használt lakás átlagos négyzetméterára 261.000 Ft volt

Az új lakások négyzetméterái a KSH legújabb adatai szerint következők voltak:

- Budapesten egy új lakás átlagos négyzetméterára 751.000 Ft volt
- Dél-Dunántúlon egy új lakás átlagos négyzetméterára 573.000 Ft volt
- Dél-Alföldön egy új lakás átlagos négyzetméterára 470.000 Ft volt
- Észak-Alföldön egy új lakás átlagos négyzetméterára 465.000 Ft volt
- Közép-Dunántúlon egy új lakás átlagos négyzetméterára 428.000 Ft volt
- Nyugat-Dunántúlon egy új lakás átlagos négyzetméterára 411.000 Ft volt
- Pest megyében egy új lakás átlagos négyzetméterára 400.000 Ft volt
- Észak-Magyarországon egy új lakás átlagos négyzetméterára 388.000 Ft volt
- Magyarországon átlagosan egy új lakás átlagos négyzetméterára 525.000 Ft volt.

Az elmúlt években a lehetséges kínálat csökkent a megszűnt lakásokkal:

- Magyarországon 2016-ban 2485 lakás szűnt meg
- Budapesten 2016-ban a megszűnt lakások száma 421 volt
- Magyarországon 2017-ben 2235 lakás szűnt meg
- Budapesten 2017-ben a megszűnt lakások száma 464 volt
- Magyarországon 2018-ban 2149 szűnt meg

- Budapesten 2018-ban a megszűnt lakások száma 604 volt
- Magyarországon 2019-ben 2087 lakás szűnt meg
- Budapesten 2019-ben 599 volt a megszűnt lakások száma
- Magyarországon 2020-ban 1395 lakás szűnt meg
- Budapesten 2020-ban 291 volt a megszűnt lakások száma.

Úgy gondolom a megszűnt lakások száma nem túlságosan jelentős sem Budapesten, sem Magyarország egészén.

Összességében kijelenthető, hogy ahogy a világon minden országban Magyarországon is az ingatlanpiacon a kereslet vagy a kínálat mértéke függ a régiótól, a településtől, különösen annak méretétől, elhelyezkedésétől. Magas lakhatási költség főleg városokra jellemző, üdülőövezetekben általában nagy kereslet van ingatlanokra, kisebb és kevésbé kedvező elhelyezkedésű településeken pedig általában túlkínálat van ingatlanokból. Városokban a lakások vásárlása, fenntartása és bérlete általában jóval többbe kerül, mint falvakban.

Harnos László doktori értekezésében a következőt állapítja meg:

„A természetföldrajzi jellemzők – különösen a természetes víztestek közelsége – a közúti, főleg a tömegközlekedéssel való elérhetőség, az intézményektől való távolság és a település közigazgatási besorolása együttesen átlagosan mintegy 15%-ot magyaráznak a lakóingatlanok árából. A lakóingatlan jellemzői pedig az árak alakulása tekintetében hozzávetőlegesen 30% - os magyarázó erővel bírnak.”

II. A lakáspiac várható változásai a válság után

Ebben a fejezetben a magyar lakáspiac várható változásait próbálom meg előrejelezni. Ehhez elemzem a lakáspiaci trendeket, jelentős eseményeket a rendszerváltás után. Az első alfejezetben a jóval hosszabb, 1989-2019-ig tartó időszak trendjeit kutatom, míg a koronavírus-válság időszak okozta hatásokat (melyek önmagában is lehetnének egy szakdolgozat témái), mivel azok egy jóval rövidebb időszakról szólnak, rövidebben. A harmadik alfejezetben a trendek alapján a várható lakáspiaci változásokra fogok következtetni.

II/1. A lakáspiac trendjei, jelentős változásai 1989 és 2019 között

Magyarországon a rendszerváltás után néhány évvel még viszonylag kevesen gondolhattak lakás, vagy házvásárlásra, mivel több mint 1 millió munkahely szűnt meg, 11 százalék fölé nőtt a munkanélküliségi ráta, ennek ellenére mivel nem volt óriási sem a kivándorlás, sem a bevándorlás, sem belső vándorlás mértéke az ingatlanok árai vegyes képet mutattak. A 2000-es évek környékére a munkanélküliségi ráta sokat javult, és a GDP növekedett. Magyarország 2004. május elsejétől tagja az EU-nak. A külföldi munkavállalásnak az egyik motiváló ereje a megnyíló európai munkaerőpiac volt. Az európai országok nagy részében magasabb az átlagkereset, mint a hazai. Sok ember gondolt arra, hogy kimegy külföldre dolgozni, és így gyorsabban összegyűlik pénzük például autó, vagy ingatlanvásárlásra, mintha a hazai bérükből szerettek volna félretenni. Mivel sok európai országba nem volt szüksége a magyaroknak a munkavállaláshoz vízumra nyitva állt a lehetőség, hogy a kevesebb problémával munkához tudjanak jutni, mint csatlakozás előtt. Természetesen a külföldi munkavállaláshoz általában nyelvtudáshoz is szükség van, valamint ingatlan vásárlásánál is hasznos, ha beszéli az ember az ország nyelvét, ahol az ingatlant vásárolni szeretné. Valószínűleg a szakképzett emberek könnyebben juthattak munkához külföldön is és magasabb bérért dolgoztak általában, mint a szakképzetlenek, így nekik hamarabb gyűlhetett össze elég pénzük otthonvásárláshoz. Miután sok magyar járt külföldön az EU-hoz való csatlakozás után, sokan megtanulták a nyelvet, és kapcsolati hálót alakítottak ki ott. A következő kivándorlási hullám úgy gondolom a 2008-ban kezdődő gazdasági világválság után lehetett. A válság hatására sokan nehéz anyagi helyzetbe kerültek, nem tudták fizetni a hitelüket, így ingatlanjuk a bankjuk tulajdonába került. Ezzel nem voltak, egyedül, ugyanis 2007 folyamán is több, mint egymillió amerikai ingatlan került ingatlanárverésre. Az amerikai ingatlanválság nem csak az amerikaiakat sújtotta, hiszen sok országban szigorodtak a hitelfelvételek, különösen ingatlanvásárláshoz. Ez a helyzet és a bérülönbségek ek nagy motivációt jelentett magyaroknak a külföldi munkavállalásra. Egy részük már járt külföldön és beszélt a nyelvet, valamint rendelkezett külföldi kapcsolatokkal, és ez megkönnyítette a számukra az álláskeresést, illetve a lakás, vagy szoba bérletét. Bérleti

szerződésnél könnyebb dolga van annak, aki érti a szerződés szövegét, vagy ismer valakit, aki segít neki. Úgy gondolom, hogy a kivándorlók között nagyobb arányban vannak a 40 év alattiak és a férfiak. Az internet egyre nagyobb elterjedésével egyre több külföldi munkavállalásban és ingatlanbérelésben egymást segítő internetes csoport, fórum és weboldal jött létre. Ez méginkább megkönnyítette a kiutazók, vagy kiutazni szándékozók dolgát a tájékozódásban. Ugyanígy, ahogy egyre több háztartásban lett internet külföldön is, a külföldiek egyre könnyebben tudtak magyar ingatlanvásárlásról, illetve bérlésről tájékozódni. Új internetes bérbeadási oldalak lettek divatosak, legismertebb az Airbnb, ahol lakást, illetve szobát lehet rövid távon bérelni, vagy bérbeadni.

Sok magyar kiment külföldre dolgozni, majd a kint megkeresett pénzükből Magyarországon vásároltak ingatlant. Olyanok is akadtak, akik Magyarországon eladták ingatlanjaikat és kiköltöztek külföldre. A legtöbben Angliába, Németországba és Ausztriába mentek ki dolgozni. Ezeknek az embereknek nagy része körülbelül fél év után visszaköltözik Magyarországra. Azok motiváltabbak a külföldön maradásra, akiknek a magyar lakóhelyük környékén kevés munkalehetőség van, vagy akik sok, pl. devizahitel adóssággal rendelkeznek. Ezeknek az embereknek a helyzetét nehezíti, hogy a koronavírus-válság hatására csökkent a vásárlóerejük. Sok embernek az országos átlag alatti a vásárlóereje leginkább Nógrád megyében, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Hajdú-Bihar megyében és Somogy megyében. Nehéz megbecsülni, és folyamatosan változik, hány magyar élhet külföldön, és mekkora részük szeretne külföldön, és mekkora részük szeretne Magyarországon venni ingatlant. A külföldön élő magyaroknak definíciós nehézségük is van, hogy azok is ide tartoznak-e, akik ingáznak? Mennyi ideje külföldön élő magyarok tartoznak ide? Lehetséges, hogy akik ingáznak, azok valószínűbb, hogy Magyarországon fognak ingatlanokat venni, mint azok, akik tartósan kint élnek. A magyarországi népesség külső és belső vándorlásának iránya nagyban befolyásolja a lakásárakat, sokan lakások négyzetméterárait is kiszámolják.

Magyarországi lakóingatlanok reál négyzetméterárának alakulását az ingatlanet.hu a Központi Statisztikai Hivatal megadott maginflációjának segítségével kalkulálta 2021 február 15-ei magyarországi ingatlanstatisztikájánál, amely szerint a magyar lakóingatlanok átlagos, áprilisi négyzetméterára 2002-2020-ig a következőképpen alakult (kétévente sorolom fel, hogy ne részletezzem feleslegesen túl, így is elég a trend érzékeléséhez):

2002. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 153.802 Ft volt.
 2004. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 226.142 Ft volt.
 2006. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 241.248 Ft volt
 2008. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 250.414 Ft volt.
 2010. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 221.284 Ft volt
 2012. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 227.072 Ft volt
 2014. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 191.093 Ft volt
 2016. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 260.921 Ft volt
 2018. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 329.918 Ft volt
 2020. áprilisában a magyar lakóingatlanok átlagos négyzetméterára 427.212 Ft volt

A trend észrevehető, a lakóingatlanok átlagos négyzetméterára bár időnként előfordult, hogy csökkent, mégis összesen körülbelül 178 százalékkal növekedett 18 év alatt, évente átlagosan közel 10 százalékkal. A magyar fogyasztók ennek ellenére nagy számban vásárolnak lakást évről-évre, márciusban tízéves rekordot döntött a magánszemélyek között megvalósult lakóingatlan-adásvételek száma, bár ez főleg a budapestinél jóval olcsóbb vidéki lakásokból tevődött össze.

Az átlagos négyzetméterár növekedése nem volt véletlen. A KSH szerint a magyarországi átlagos lakásépítési átlagköltség a következőképpen alakult:

2000-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 105.000 Ft/négyzetméter volt.
 2002-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 127.000 Ft/nm. volt.
 2004-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 147.000 Ft/nm. volt.
 2006-ban a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 152.000 Ft/nm. volt.
 2008-ban a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 175.000 Ft/nm. volt.
 2010-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 180.000 Ft/nm. volt.
 2012-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége szintén 180.000 Ft/nm. volt.
 2014-ben a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 204.000 Ft/nm. volt.
 2016-ban a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 218.000 Ft/ nm. volt.
 2018-ban a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége 243.000 Ft/nm. volt.

A trend alapján a magyarországi átlagos lakás építési átlagköltsége szinte folyamatosan növekedett, 18 év alatt összesen 131 százalékkal, évente átlagosan 7,3 százalékkal. Bár a négyzetméterárakat több dolog befolyásolja, lakásépítésnél az anyagköltség aránya általában több, mint 60 százalék. Az építőanyagok különböző típusai is folyamatosan drágulnak. A munkaerő is drágul, hiszen pl. a minimálbér növekedésének trendjét régóta lehet észlelni. A KSH szerint 1992-ben bruttó havi 8000 Ft volt a minimálbér. Ezért az összegért jelentős számú építőipari munkás dolgozhatott. Tíz évvel ezután, 2002-ben már 50.000 Ft volt a bruttó havi minimálbér, 2012-ben pedig már 93.000 Ft. A minimálbér összege befolyásolja a lakáspiacot, hiszen amennyiben növekszik, az növeli az épületek árait.

Volt néhány jelentős dátum a lakáspiacon, de ezek nem voltak képesek a drágulás trendjét megváltoztatni. Ilyen dátumok voltak:

- “1995: a szociálpolitikai támogatások megemlése új lakások esetében
- 1996 lakástakarék-pénztárak megjelenése
- 2000: önkormányzati bérlakás építési program, kedvezményes forint lakáshitelek
- 2004: szocpol. emelése, Fészekrakó Program fiataloknak. A devizahitelezés felfutása
- 2008: a gazdasági válság hatására a lakhatási problémák felerősödnek, megindulnak a kilakoltatások, a deviza és forint lakáshitelek törlesztőrészei jelentősen emelkednek.
- 2011: végtörlesztés lehetősége, Nemzeti Eszközkezelő megalapítása (5 év alatt 32 ezer lakás felvásárlása), árfolyamgát bevezetése
- 2015: CSOK bevezetése
- 2016: új lakás ÁFA csökkentése 27%-ról 5%-ra
- 2018: CSOK kiterjesztése”

KSH szerint az önkormányzati lakásállomány december 31-ei időpontokban a következő volt:

- 2000-ben 188.898 lakás
- 2002-ben 158.750 lakás
- 2004-ben 152.208 lakás
- 2006-ban 145.121 lakás
- 2008-ban 138.451 lakás
- 2010-ben 133.234 lakás
- 2012-ben 128.302 lakás
- 2014-ben 125.479 lakás
- 2016-ban 121.125 lakás
- 2018-ban 117.930 lakás

18 év alatt az önkormányzati lakásállomány körülbelül 38 százalékkal csökkent. A trend a folyamatos csökkenés volt. Egyre ritkábbá válik, hogy emberek önkormányzati lakásban laknak, így ha tudnak, piaci áron kénytelenek bérelni.

Úgy gondolom összefüggés van az ingatlanokkal kapcsolatos hitelek kamatai és az ingatlanárak között is. Ahogy az elmúlt évtizedekben egyre inkább a kamatlábak csökkenése volt jellemző, úgy lett trend az egyre nagyobb kereslet ingatlanok iránt.

II./2. A válság hatása

A koronavírus okozta gazdasági válság miatt a magyar gazdaság teljesítménye 2020 második negyedévében 2019 második negyedévéhez képest 13,5 százalékkal csökkent. A visszaesés azért volt ilyen nagy, mert a válság a magyar gazdaság nagy részét érintette:

- Az ipar teljesítménye körülbelül 20 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest.
- Az építőipar teljesítménye körülbelül 13 százalékkal csökkent.
- A feldolgozóipar teljesítménye körülbelül 21 százalékkal csökkent.
- Az ipar hozzáadott értékének csökkenéséhez leginkább a közútijármű-gyártás járult hozzá.
- A szolgáltatások összértéke körülbelül 12 százalékkal csökkent.
- A kereskedelem és vendéglátás összteljesítménye előző év azonos időszakához képest körülbelül 10 százalékkal csökkent. Később még ennél is sokkal nagyobbat csökkent, hiszen a turizmus szinte megszűnt. Csak elvitelre lehet ételt rendelni.
- A szállítás, raktározás teljesítménye előző év azonos időszakához képest körülbelül 25 százalékkal csökkent. Ebben a nemzetgazdasági ágban volt az egyik legnagyobb visszaesés.
- Az információs és kommunikációs szolgáltatások értéke csupán 1-2 százalékkal csökkent.
- A pénzügyi és biztosítási tevékenységek teljesítménye körülbelül 2-3 százalékkal növekedett.
- Az ingatlanügyletek összteljesítménye körülbelül 7 százalékkal csökkent.
- A szakmai, tudományos, műszaki tevékenységek bruttó hozzáadott értéke körülbelül 14 százalékkal csökkent.

- A közigazgatás, védelem, tb., oktatás, egészségügy, szoc. ellátás bruttó hozzáadott összértéke is körülbelül 13 százalékkal csökkent.
- A művészet, szórakoztatás területek bruttó hozzáadott értéke körülbelül 27 százalékkal csökkent, hiszen bezártak a mozik, színházak.
- A szolgáltatások bruttó hozzáadott együttes összértéke körülbelül 12 százalékkal csökkent. A mezőgazdaság teljesítménye 2,1%-kal csökkent.

Fogyasztói oldalról nézve hasonló kép tárul elénk:

- A háztartások fogyasztása körülbelül 9 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest.
- A kormányzattól kapott természetbeni társadalmi juttatások mennyisége több, mint 11 százalékkal csökkent.
- “A bruttó állóeszköz-felhalmozás 13,5%-kal kisebb lett az előző év azonos időszakához képest. Mind az építési beruházás, mind a gép- és berendezésberuházások volumene jelentősen csökkent.
- A külkereskedelmi forgalomban (folyó áron) 53 milliárd forintos passzívum keletkezett. (Utoljára 2008 negyedik negyedévében volt a külkereskedelmi egyenleg negatív.) Az export volumene 24, az importé 15,8%-kal csökkent.”
- A nemzetgazdasági ágak többsége a felhasználási oldalon is visszaesett, a háztartások kevesebbet fogyasztottak.

A magyar gazdaság teljesítménye körülbelül 2016 második negyedévének szintjére esett vissza. A koronavírus magyarországi megjelenése óta az átlagosnál nagyobb és jobb minőségű lakóingatlanok iránti növekszik a kereslet a fogyasztók igényeinek megváltozása miatt. Mivel a koronavírus megjelenése miatt egyre több cégnél terjed el a távmunka, rengeteg távmunkás, mivel sokkal több időt tölt otthon, mint korábban, szeretne nagyobb, vagy, felújított lakásban, esetleg kertes házban élni.

Sok magyar települt haza, ez növelte a keresletet a hazai lakások iránt.

A koronavírusnak Magyarországon már több, mint 25 ezer halálos áldozata volt. Emiatt sok ingatlan kerülhetett olyan örökösök tulajdonába, akik értékesítették az örökölt ingatlant. Ez hozzájárulhatott ahhoz, hogy márciusban tízéves rekordot döntött a magánszemélyek közötti lakóingatlan-adásvételek száma. Ez nem jelenti azt, hogy nőtt a kereslet, mivel ezek az adásvételek nagyrészt a budapesti ingatlanoknál jóval alacsonyabb értékű, vidéki ingatlanok adásvételei voltak. Az egészségügyi kockázat miatt sok ember halasztja el az ingatlannévezést, valamint vásárlást. Az ingatlantulajdonosok és közvetítők körében terjed, hogy az ingatlanokat nem személyesen, hanem videófelvétellel mutatják meg.

A válság és a home office elterjedése miatt egyre több ember vásárol vidéki ingatlant. A Balaton és a Velencei-tó környéke, Magyarország népszerű üdülőhelyei iránt nagy az érdeklődés, például Budapest irányából. Ha az embereknek otthon kell maradniuk a vírus miatt, és fel kell készülniük az otthoni munkavégzésre, vagy az otthoni oktatásra, akkor fontosabbá válik az otthon kényelme.

Különösen, ha úgyis zárva számos bolt, és ha számos szolgáltatás nem elérhető. Sok ember ment el a nyaralójába, akinek nem volt és megtehetette az pedig esetleg vásárolt egyet.

A Balatonnál vannak olyan települések, melyeken a polgármester tiltja az ingatlanok értékesítését, mivel sokat vásárolnának idegenek, ettől nagyban átalakulna a település hangulata és összképe.

A válság előtt a Magyarországra látogató turisták egy része Airbnb-n keresztül jutott magyarországi szálláshoz. A válság miatt a turizmus nagyon lecsökkent. 2018-ban és 2019-ben a rövid távon kiadó magyar lakások piacán nagyjából tízezer lakás szerepelt. Ezekből 2020-ban körülbelül 5000 lakás maradt ott, mivel sok rövid távon bérbeadó ideiglenesen áttért a hosszabb távú lakáskiadásra, akárcsak bizonyos szállodák és egyéb szálláshelyek tulajdonosai. Ezek miatt Budapest belső kerületeiben a rövid- és hosszútávon kiadó lakóingatlanok bérleti díjai körülbelül 20 százalékkal csökkentek egy év alatt. Az Airbnb-vel foglalkozó lakástulajdonosok egy ideig bizonytalanok voltak abban, hogy körülbelül mikor áll majd vissza a vírus után a turizmus a normál állapotába, valamint nem akarták egy egész évre kiadni a lakásukat bérbe a korábbinál jóval alacsonyabb áron. Egyre gyakoribbak lettek az 1-6 hónapos lakásbérleti szerződések. Az Airbnb-s rövid távú szálláshelykiadással foglalkozók főleg nem a hosszú távú lakáskiadással foglalkozókkal versenyeztek nem sokkal a vírus előtt sem, hanem szállodákkal. A vírus megjelenése után viszont már szállodák is beléptek a néhány napnál hosszabb távú bérbeadás piacára, nagy kedvezményekkel egy hónapra, vagy hosszabb időre is kiadtak szobákat. Ez a többletkínálat hozzájárulhatott ahhoz, hogy a hosszútávú lakás- és szobabérleti díjak lecsökkentek.

A koronavírus okozta válság elején a válság további fokozódásától tartva banki hiteleket elbírálók, több lakáshitelkérelmet utasítottak el, mint korábban.

II./3. Konklúziók, várható változások a lakáspiacon a válság után

2015 második felében be volt vezetve új építésű lakásokra az 5%-os általános forgalmi adókulcs a korábbi 27-os helyett, ezután ezek az ingatlanok várakozások ellenére jóval drágábbá váltak a Gazdaságkutató Intézet szerint. 2008-2015 között az áremelkedés üteme 15% volt, majd az ÁFA csökkentése után 29% volt 2018-ig. Magyarországon 2021 januárjától ismét 27 százalék helyett csak 5 százalék általános forgalmi adót kell fizetni új építésű ingatlanok vásárlásakor, ezért nőhet az új építésű ingatlanok vásárlásainak száma és ez motiválhatja az új ingatlanok építését. Utóbbi még nem látszik, 2021 februárjában épületekre 25,4 százalékkal kevesebb építési szerződés lett megkötve, mint egy évvel korábban. Ez, valamint az új 5 százalékos adókulcs, a lakások, különösen az új építésűek árának jelentős növekedéséhez vezethet.

Az építőanyagok ára az elmúlt 3 évben 15-25 százalék közti mértékben emelkedett, ha folytatódik az áremelkedés az az épületek, mint például a lakások árát jelentősen meg fogja növelni. Ha azonban építőanyagot gyártó gyárak alkalmazkodnak az építőanyag keresletének növekedéséhez, és pár év alatt növelik gyártókapacitásukat, akkor az építőanyagok ára akár csökkenhet is, de utóbbinak úgy gondolom kicsi a valószínűsége, mert ez hosszadalmas, túl drága és bonyolult lehet.

Az elmúlt néhány évben az EU-ban a hulladék körülbelül 35 százaléka volt építőipari hulladék.

Az EU már megkezdte egy ezzel kapcsolatos stratégia kidolgozását, aminek eredménye akár az építőipari költségek, így a lakások árainak és bérleti díjainak emelkedése is lehet.

Az elmúlt három évben az építőiparban a munkaerő költsége 30-35 százalékkal emelkedett, valamint a magyar építőipari munkaerő szakképzettsége az euróövezeti átlagánál alacsonyabb, így nehéz alacsony áron képzett munkaerőt találni. Az ágazat fokozatos kifehérítésével nőhetnek a munkaerővel kapcsolatos költségek. Az építőipari munkaerő árának további növekedése valószínűleg növelni fogja a magyarországi lakások árait.

A hazai és nemzetközi pénzügyi piaci trendek alapján véleményem szerint addig nem várható az alacsony banki kamatoktól való elmozdulás, amíg nem nő meg jelentősen az infláció. Minél alacsonyabbak a banki kamatok, annál kisebb a valószínűsége annak, hogy a lakások iránti kereslet csökken.

Minél nagyobb mértékben térnek át felsőoktatási intézmények digitális oktatásra, annál kisebb lesz a várható kereslet felsőoktatási intézménnyel, intézményekkel rendelkező városokban kiadó lakások iránt.

Az állam 2020-ban a rövidtávú szálláshelykiadás szabályozását helyi önkormányzatokra bízta. Airbnb segítségével főleg turisták szoktak rövid távon szállást lefoglalni, ezért a leginkább turisták által látogatott kerületek voltak érintettek Budapesten. Az V., VI. és a VIII. kerületben az lett a szabály, hogy társasházban rövidtávú lakáskiadáshoz az összes tulajdoni hányad 50+1 százalék tulajdonosának, tulajdonosainak engedélye szükséges helyrajzi számonként a tevékenység folytatásához. Ez szinte a betiltással egyenlő, hiszen várhatóan egy átlagos társasházban a legtöbb lakó nem fog hozzájárulni a várható, turisták okozta zaj miatt. A belvárosi lakások tulajdonosainak egy része egyébként sem szokott járni közgyűlésre, sokan közülük külföldiek, ezért nehezen érhetőek el. Ez sok illegális lakáskiadáshoz, illetve ahhoz vezethet, hogy Budapesten nagyrészt azok a tehetős befektetők fognak rövidtávú lakáskiadással foglalkozni, akik képesek megvásárolni egy társasház tulajdoni hányadának 50+1 százalékát, valamint befizetni a különböző, magas, önkormányzati díjakat, mint például a VII. kerületben bevezetett, körülbelül 2 millió Ft-os parkoló-mérleg díjat. A rövidtávú szálláskiadással a vírus miatt ideiglenesen felhagyó lakástulajdonosok jelentős része maradhat a hosszútávú bérbeadásnál. Ez a rövidtávon kiadó lakások, vagy szobák árait a vírus előtti pár év árszintjéhez képest magas szinten tarthatja. A hosszútávon kiadó lakásoknak a bérleti díja pedig mivel nagyrészt megmarad a jelenlegi, vírus óta nagyobb kínálat, más tényezők miatt (mint az lakásárak növekedése, mivel a lakásárszint 10%-os növekedése minden egyéb hatástól megtisztítva azonnal 4%-kal emeli a bérleti díjakat a befektetők nagyobb hozamelvárása miatt) fog növekedni várhatóan a bérleti díja.

A KSH szerint 2021 elején az építőipari termelés 16,1 százalékkal volt kevesebb az egy évvel korábnál, az épületek termelése 16,7 százalékkal csökkent. Ez lakások árainak, bérleti díjainak növekedéséhez járulhat hozzá.

Annak ellenére, hogy a koronavírus-válság előtti körülbelül 15 évben fokozatosan sokat nőtt a lakások ára, mégsem fektetett be lakáshiány elkerüléséhez elég magánszemély és vállalkozás

lakóépületek építésébe az elmúlt évtizedben. Ennek egyik oka lehet, hogy szinte minden évben vannak cikkek interneten “ingatlanlufikról”, ezért a lakásépítést fontolgató emberek attól tarthatnak, hogy Budapesten is “kipukkadhat az ingatlanlufi”, nagyon gyorsan lecsökkenhet a lakások ára. Az ingatlanlufi az ingatlanárak kereslet, spekulációs vásárlások és túlköltekezés miatti gyors emelkedése a folyamat összeomlásáig. Az UBS befektetési bank 2020-as felmérése alapján a “legtúlértékeltőbb” ingatlanpiacok a következő városokban voltak:

1. “München
2. Frankfurt
3. Toronto
4. Hong Kong
5. Párizs
6. Amszterdam
7. Zürich
8. Vancouver
9. London
10. Tokió
11. Los Angeles
12. Stockholm
13. Genova
14. San Francisco
15. Tel-Aviv
16. Sydney
17. Moszkva
18. New York
19. Boston
20. Szingapúr”

Bár ingatlanpiacról szóló cikkek hosszú évek óta ingatlanlufit emlegetnek, számos más városban nagyobb a valószínűsége ingatlanlufi kipukkadásának, mint Budapesten

A válság alatt budapesti lakások vásárlása iránt csökken az érdeklődés, a kereslet vidéki lakások iránt megnőtt. A válság után viszont, mivel sokan visszaköltöznek Budapestre, csökkenthet a vidéki lakások iránti kereslet.

III. Kritikus pontok, megoldási javaslatok

A Gazdaságkutató Intézet és számos internetes cikk lakhatási válságról ír, ezért ezt úgy gondolom nem hagyhatom figyelmen kívül, ezért ebben a “Kritikus pontok, megoldási javaslatok” című III. fejezetben kifejtem a különböző, főleg lakáspiaci problémákat, azok megoldására javaslatokat fogalmazok meg, valamint megemlítem a pozitív kritikus pontokat is.

III./1. Negatív kritikus pontok

Világszerte az lakáspiacokon merülhetnek fel viszonylag gyors tempóban problémák, mint például az Amerikából kiinduló világválság esetén. Jóval hosszabb távú problémák is felmerülhetnek, például túlszűfolt városok kialakulása évtizedek alatt a kevés lakóingatlan építése és az egyre gyarapodó helyi népesség miatt. Magyarországon a nagyvárosokban többnyire magasak az ingatlanárak a bérekhez képest, viszont általában sok a munkalehetőség. Mégis sok ember a magas árak miatt úgy dönt, inkább nem tölti be ezeket a munkahelyeket, mert amennyivel többet keresne a vidéki jövedelménél, annak nagy része el is menne a jóval magasabb megélhetési költségekre, mint például a lakásának bérleti díjára. Részben gyárak és infrastruktúra miatt nagyvárosokban általában nagyobb a termelékenység, és magasabbak a bérek, mint másutt, ezért a vidékiek otthonmaradása a magas lakhatási és egyéb költségek miatt csökkenti a GDP-t. A lakások bérbeadásához a bérbeadók két havi kauciót szoktak kérni, amire sok embernek nincsen pénze. A KSH szerint a magyar lakásállomány 2020 január elsején 4.474.531 darab volt, ebből 456.458 egyszobás, 1.687.127 kétszobás és 2.330.946 három és több szobás.

A második fejezetben már említettem, hogy azért is alacsony a kínálat az eladó lakások piacán a nagyvárosokban, mert kevés lakás épül. Az elmúlt néhány évben a lakóépületek körülbelül felét magánszemélyek építették, körülbelül felét pedig vállalkozások. Az állam által épített lakások száma elenyésző, például 2017-ban mindössze 23 önkormányzati lakás épült. Vannak olyan emberek, akik arról érdeklődnek, hogy hány éves az az ingatlan, amelyben élnek és hogy az hány évig lesz még lakható. Egy lakás várható élettartama az a mérőszám, amely meghatározza a lakás lakhatatlanná válásának várható időpontját, amennyiben a lakás átlagos időjárési körülmények között, átlagos használatnak van kitéve. Vannak, akik attól félnek, hogyha néhány évtizedre tervezett lakóépületük nem lesz felújítva, akkor az össze fog dőlni. Ezzel nem mindenki ért egyet. Például van olyan minőségüggyel foglalkozó szakember, aki szerint a panelek élettartama bár 50 év, de ez nem azt jelenti, hogy azok összedőlnek az 51. évben, hanem a panelszerkezet 80-100 évig is egyben marad. Ennek ellenére a másodlagos szerkezetek, a fűtés, a nyílászárók és a tetők körülbelül 30 évet bírnak ki.

Az elmúlt években épült lakások száma az elmúlt öt évben a következőképpen alakult:

- 2016. 9.994 lakás
- 2017 14.389 lakás
- 2018 17.681 lakás
- 2019: 21.127 lakás
- 2020: 20.808 lakás
- Összesen: 83.999 lakás
- Átlagosan: évente 16.800 lakás

Arra, hogy Magyarországon egy évben a lakásépítések száma a 18 ezret sem érte el 1933-ban volt példa. Még 1943-ban, a második világháború idején is körülbelül 27 ezer lakás épült. Hogyha továbbra is ötévente 83.999 lakás épül, akkor az azt jelenti, hogy lakhatási válság alakulhat ki, mert a 4.474.531 lakásból álló magyar lakásállomány 267 évente fog megújulni. 267 év alatt sok lakóingatlan dőlhet össze, vagy válhat veszélyessé. Amennyiben kevés lakás épül továbbra is, az nagyban növeli fogja azok árát. Amennyiben nem költenek drága felújításra, vagy nem költöznek ki amiatt, hogy az állam lakhatatlanná minősíti át ingatlanjukat, egyre többen fognak lakni egyre veszélyesebb, felújítást igénylő lakásokban, amennyiben nem dőlnek azok össze. Gyártók által megadott várható élettartamok:

- “Vert falú építmények: 50-70 év
- Vályogtéglá falazatú építmények: 60-80 év
- Tömőrfalú téglaszerkezetű építmények: 150-200 év
- Mészhomoktéglá szerkezetű építmények: 100 év
- Mésztufa szerkezetű építmények: 80-100 év
- Terméskő falszerkezetű építmények: 100-200 év
- Monolit betonszerkezetű építmények: 200 év
- Beton kőszerkezetű építmények: 200 év
- Falazóblokkos építmények: 150 év
- Házgyári panelszerkezeti építmények: (panellakások): 80-100 év
- Acélház szerkezetű építmények: 100-150 év
- Monolit vasbetonváz szerkezetű építmények: 150 év
- Öntött beton szerkezetű építmények: 80-100 év
- Könnyűszerkezetes építmények: 70-90 év”

“Fontos kiemelni, hogy a várható élettartam magában foglalja a szükségessé váló dolgok cseréjét vagy javítását. Amennyiben a szükséges javítások, cserék, illetve karbantartások nincsenek elvégezve, valamint az épület rossz minőségű anyagokkal és kivitelezési hibákkal együtt épült, akkor a várható élettartam a fenti táblázathoz képest csökken.”

A szakemberek által megállapított várható élettartam nem felel meg a gyártók által megnevezett élettartamnak. Ennek egyik oka lehet, hogy a gyártók nem feltétlenül számoltak a globális felmelegedés miatti szélsőséges időjárás hatásával az épületek állagára.

Az első panelek a 60-as években épültek, ezek egy része bizonyos szakemberek által bármikor lakhatatlanná lehet átminősítve. A 2040-es években ennek nőni fog a valószínűsége, ugyanis amennyiben az épületek nem dőlnek össze, akkor koruk meg fog felelni gyártók által meghatározott nyolcvanéves várható élettartamnak. Bár az építőelemeket kevés házgyár alkotta, így azok hasonlóak, de a kivitelezés minőségében házanként jelentős különbségek lehetnek.

A Gazdaságkutató Intézet szerint:

“A 2016-ban a lakásállomány 4 404 518 volt. A lakásállomány 21%-a Budapesten, 52%-a más városokban, 28%-a községekben található. Magyarországon a lakott lakások közel 66%-a téglá, 14%-a panel, 13%-a vályog falazattal rendelkezik. Ugyanezen adatok Budapestre rendre: 70, 24 és 0,3 százalék (illetve kb 5% öntött beton). Ezek közül a panellakások időben koncentráltan épültek a szocializmus korai éveiben, így azok teljeskörű felújítása esedékes, amelyre a panelprogramok reagáltak is. A felújítás elmulasztása a tömeges substandard kategóriába való sorolódást vonja maga után a következő évtizedben.”

A panelek problémamentes élettartama rendszeres karbantartással szakemberek szerint 40-70 év, míg a téglalakásoké 50-80 év, utána jelentős megújuláson kell átesniük, esetleg át kell az épületek jelentős részét építeni. Ahhoz, hogy a 2020 január elsején 4.474.531 lakóingatlanból álló magyar lakásállomány nyolcvanévente megújuljon, ahhoz évente 55.932 lakást kellene építeni. 1989 óta nem volt egyetlen év sem, amikor több, mint 50 ezer lakás épült. A helyzetet javítja, valamint bonyolítja az a pozitív tény, hogy a lakásállomány nagy része téglalakásokból áll, ezeknek akár a 200 évet is eléri a gyártók szerinti várható élettartama. Viszont még ez sem éri el a 267 évet, így még ha a lakásállomány kizárólag a 200 éves élettartamú téglalakásokból állna, akkor is kevés lenne ötévente 83.999 felépített lakás. Még akkor is ötévente több, mint 110.000 lakást kellene felépíttetni. Rengeteg állami lakás építtetése nem feltétlenül oldana meg minden problémát, egyrészt nem valószínű, hogy a legtöbb magyar szeretné, hogy a lakásállomány nagy része állami tulajdonban legyen, másrészt előfordul, hogy pl. önkormányzati lakást nem a megfelelő személyek kapják meg piaci ár alatti bérletsre, hanem olyanok, akik külföldön tartózkodva turistáknak adják ki bérbe az önkormányzati lakást. A lakott magyar lakások körülbelül 98 százaléka van jelenleg magánszemélyek tulajdonában, a nem lakott lakások az átlagnál nagyobb arányban vannak önkormányzati, vagy céges tulajdonban. Bár Magyarország népessége csökken, az igény lakásokra növekszik, mivel a magyar háztartások egyre kevesebb főből állnak. Ha cél a magyar lakosság számának növelése, akkor a lakások számát nem csak fenntartani, hanem növelni is kellene. Mint korábban említettem, lakásépítésnél az anyagköltség aránya több, mint 60 százalék. A Gazdaságkutató Intézet szerint 2007 és 2018 között a teljes építőanyag-drágulás 35% volt Magyarországon, az Európai Unióban viszont csak 12%. Ráadásul az építőanyag Magyarországon 2017-től kezdett el a korábbinál nagyobb mértékben drágulni.

Az új lakóingatlanok építéseinek az országos eloszlása is problémás, mert az országos megyei átlaghoz képest kevesebb lakóingatlan épül azokban a megyékben, amelyekben a lakóingatlanok átlagos minősége átlag alatti, például Borsod-Abaúj-Zemplén vagy Nógrád megyében. Bár idén nagyot nőtt a kereslet vidéki lakások iránt, de ez főleg a Balaton környékére jellemző. Budapesten az elmúlt néhány évben nem azokban a kerületben történtek lakásépítések főleg,

amelyekben a legmagasabbak voltak az lakóingatlanok árai, mint például az V., az I. és a II. kerületben, hanem helyett jellemzően a VII, a VIII. és a IX. kerület bizonyos részeiben és Pest külső kerületeiben.

A kevés számú lakóingatlan épülésének oka előfordul, hogy állami szabályozás, ami miatt túlkereslet alakulhat ki, ez nagyban megnövelheti az eladó lakóingatlanok árát, valamint a bérleti díjakat. Ez az ingatlanok tulajdonosainak jó, mert tulajdonuk egyre értékesebbé válik, valamint egyre magasabb bérleti díjat kérhetnek. Magyarországon az építési telkeknél szabályozva van, hogy hány százalékban beépíthetőek. Helyi önkormányzatok a túlszűfoltosság és a túl magas lakóingatlanárak és az ezek miatti elégedetlenség elkerülése érdekében átminősítenek olcsó külterületi telkeket belterületi építési telekké, valamint engedélyezik ezeken a közművesítést.

Azt, hogy probléma lehet, ha kevés lakás épül, azt legjobban Új-Zéland szemlélteti, ugyanis a szigetország ingatlanpiaca rendelkezik átlagosan a legmagasabb ingatlanárakkal a fejlett országok között. Új-Zélandon körülbelül 4,9 millióan élnek, az új-zélandi kormány, a Munkáspárt százezer lakás építését ígérte 2018-2028 között egy KiwiBuild nevű építési programmal, másfél év alatt ezer lakás építése sem valósult meg, a lakásárak pedig egyre magasabbak lettek. Auckland legdrágább negyedeiben még a romokban álló házak is több, mint 210 millió Ft-ba kerülnek. Volt olyan negyed, ahol egy romos ingatlan több, mint 380 millió forintért kelt el. Az Új-Zélandi ingatlanok medián ára körülbelül 23 százalékkal emelkedett tavaly óta, körülbelül 165 millió forint. Ráadásul még így is óriási kereslet van a lakások iránt. 30 nap ezeknek az átlagos értékesítési ideje. Magyarország mellett Új-Zéland is építőipari munkaerőhiánnyal küzd. Az új-zélandi Munkáspárt új lakások építtetése helyett lényegtelen intézkedéseket tett a lakásválság enyhítésére, például megtiltotta külföldiek használt lakás vásárlását. Európában ehhez hasonló lakásválság enyhítését célzó lényegtelen tevékenység számos országban lakásépíttetés helyett az Airbnb-s rövidtávú lakáskiadás okolása a magas ingatlanárak és bérleti díjak miatt, valamint a rövid távú lakáskiadás korlátozása és nehezítése. A lakóingatlanok árainak növekedése ellen a leghatékonyabb védekezés a lakóingatlanok állományának bővítése lenne.

Számos magyar településen kicsi a kínálat lakóingatlanokból, ennek egyik fő oka a szakképzett építőipari munkaerő hiánya. Egyrészt sokan inkább külföldön dolgoznak az építőiparban, másrészt a nem lakóhelyépítési célú állami építkezések (sportberuházások, kereskedelmi- és irodaingatlanok építtetései) elvonják a lakásépítési tevékenységtől az építőipari munkaerő jelentős részét. 2018-ban az összes építőipari teljesítmény mindössze 35 százalékát tette ki a lakóingatlanok építése. Az építőiparban a bérek 2007 és 2018 között 87 százalékkal nőttek, ez hozzájárult az épületek árainak növekedéséhez. A béreket nem csak a munkaerőhiány növelheti, hanem a minimálbéremelések is. Az Innovációs és Technológiai Minisztérium szerint az összes ágazat közül az építőiparban a legelterjedtebb a feketefoglalkoztatás. Ebben az ágazatban a járvány alatt is folyhatott tovább a munka, így a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ellenőrzéseinek nagy része tevődhetett át erre az ágazatra. Az euróövezeti átlaghoz képest alacsonyabb a magyar építőiparban dolgozók iskolai végzettsége, ez hozzájárulhat az alacsony termelési mennyiséghez, valamint felépített épületek rossz minőségéhez.

Magyarországon az építőipari munkaerőhiánynál kisebb probléma, hogy az építési engedélyek beszerzéséhez szükséges idő az Európai Unió országai közül itt a 4. leghosszabb.

Egyre többen kényszerülnek Magyarországon albérletbe a növekvő lakásárak miatt. A tulajdonosok aránya Magyarországon a visegrádi országok átlagát meghaladó mértékben csökkent.

A lakásárak növekedése hozzájárulhat hajléktalanok számának növekedéséhez. Tokióban a japánoknak az elmúlt húsz évben úgy sikerült a hajléktalanok számát nagyban lecsökkenteniük, hogy enyhítettek a szigorú építkezési szabályokon. A magyar hajléktalanok is lakáshoz jutva jóval könnyebben tudnának munkát találni.

Ha egy település túlszűfolt, akkor ott nőhet a zajterhelés és a rengeteg autó az utcákon nagyban növelheti a helyi légszennyezettséget.

Jelenleg sok magyar rossz állapotú lakásban él, mert nincs pénze felújításra. Közülük az egy - vagy többgyermekesek jogosultak 2021 január elsejétől a magyar állam nyújtotta otthonteremtési támogatásra, amennyiben köztartozásmentesek és minimum egyéves folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkeznek. Gyermekek minősít a támogatás megítélésénél az állam 12 hetes magzatot és olyan 25 éves fiataalt is, aki szüleivel lakik. Az igénybevevők meglévő otthonukat tudják felújítani, bővíteni úgy, hogy az állam 3 millió forintig finanszírozza az ezzel járó költségek felét. A támogatást csak egyszer lehet igénybevenni.

Igénybevehető például:

- közműbekötésre
- fűtés korszerűsítésére
- új kazán, vagy bojler beszerzésére
- szigetelésre
- tetőfelújításra, tetőcserére
- nyílászárócserére
- napelemes rendszer beépítésére
- festésre, mázolásra.

Az épületek karbantartása fontos. Egy jól karbantartott, százéves épület állapota akár még jobb is lehet, mint egy málló, viharvert 20 éves épületé. Budapesten például a történelmi belváros egyes épületeinek életkora meghaladja a száz évet, ennek ellenére ezek az épületek nincsenek már-már összedőlő állapotban.

Egyes nagyon rossz állapotú ingatlanok karbantartására azonban nem mindig éri meg 3 millió Ft-ot költeni, előfordulhat, hogy bár drágább, de jobban megéri a tulajdonosnak inkább új lakóingatlant építtetni.

Az, hogy milyen minőségű épületek épülnek az sem mindegy, például fontos azok energiatakarékossága. Energiatakarékossági beruházás megtérülhet, csökkentve a havi költségeket.

Nem mindenhol a világon akarnak az emberek olyan nagy arányban lakóingatlant vásárolni, mint Magyarországon. Ez lehet részben amiatt, hogy egyes országokban túl sok adót kell ingatlanok után befizetni. Vannak országok, pl. Németország, melyekben a lakosság nagy része bár megengedhetné magának a lakásvásárlást, ennek ellenére mégis inkább bérelt lakásban lakik.

Magyarországon az albérletben lakók mindössze 3 százaléka nem akart saját tulajdonú lakásban lakni a KSH egy 2019-es felmérése szerint. Az egyre növekvő ingatlanárak miatt európai

városokban a magánszemélyek egyre drágábban tudnak a fizetésükhöz képest házat, lakást, vagy szobát bérelni. Természetesen ez függ attól, hogy hol szeretnének bérelni, nem minden településen egyformán magasak az ingatlanárak és a bérleti díjak. Azok, akik az egyre inkább elnéptelenedő vidéki magyar településeken laknak lehet, hogy irigylük azokat, akik ingatlanjának értéke a jó elhelyezkedés miatt gyors tempóban növekedik. Ha az emberek jövedelmük egyre nagyobb részét költik bérleti díjakra, vagy lakáshitel-törlesztésre, akkor az sokféle termékből csökkentheti a fogyasztásukat.

A fővárosi ingatlanárak országos jövedelmekhez viszonyított aránya alapján Budapest a drágább fővárosok közé tartozik Európában. A Magyar Nemzeti Bank lakáspiaci jelentése szerint Budapest a negyedik legkevesbé megfizethető főváros Európában; egy 75 négyzetméteres medián árszintű fővárosi ingatlan megvásárlásához 17 évnyi átlagjövedelem szükséges. Én úgy gondolom, hogy nem kizárt, hogy még ennél is több évnyi, hiszen a magyar KSH az átlagkereset kiszámításánál csak az 5-nél több személyt foglalkoztató cégek dolgozóit, valamint az állami vállalatoknál dolgozók keresetét veszi számításba, így a valóságnál jóval magasabb átlagkeresetet számolhat ki. Nem veszi számításba a részmunkaidőben dolgozókat, a közmunkásokat és sok kisvállalatnál dolgozó embert, akik általában kevesebbet keresnek nagyobb vállalatok teljes munkaidőben foglalkoztatott alkalmazottjainál. Ezt valamennyire ellensúlyozza az, hogy sok ember minimálbérré van bejelentve, pedig közülük sokak valós bére sokkal magasabb. A Magyar Nemzeti Bank lakáspiaci jelentése szerint az európai fővárosok közül Párizsban a legnehezebb ingatlant vásárolni az átlagos országos jövedelemből. Franciaországban egy átlagos jövedelemmel rendelkező személy átlagosan közel 25 évnyi jövedelméből képes megvásárolni egy medián árszintű, 75 négyzetméter alapterületű ingatlant a fővárosban. Az osztrákok ebben valamivel kedvezőbb helyzetben vannak, Bécsben egy ilyen lakás megvásárlásához 10 évnyi ausztriai átlagjövedelem szükséges. Nicosia, Reykjavík és Brüsszel a legkedvezőbb európai fővárosok e tekintetben. Bár Budapestén nagyon magasak általában a lakásárak a jövedelmekhez képest, mégis sok ember vásárol lakást, akkor is, ha ehhez évtizedeken keresztül kell hitelt törleszteniük. A lakásárakat tekintve Magyarország régióközpontjai közül Miskolc a legkedvezőbb, ahol kevesebb, mint 7 évnyi átlagos, helyi jövedelemből vásárolható egy medián árszintű, 75 négyzetméteres ingatlan.

Budapestén nem csak az eladó lakások átlagára a magas az országos jövedelmekhez képest, hanem a legtöbb lakásbérleti díj is.

“A budapesti albérletárak a nettó jövedelem arányában a hatodik legmagasabbak jelenleg az európai fővárosok között. Budapestén egy tipikus, 3 szobás lakás bérleti díja az átlagos magyarországi nettó fizetés 87,2 százalékát teszi ki.” “A visegrádi országok ebben az összehasonlításban is a kevésbé jó helyzetben lévő országok között szerepelnek. Varsóban 98,8, Pozsonyban 94,0, Prágában 92,9 százalék. Hasonló képet kapunk a lakhatás elérhetőségéről, ha megvizsgáljuk, hogy egy három szobás lakás tipikus bérleti díjának átlagos keresetből való kifizetése után vásárlóerő-paritáson mennyi elkölthető jövedelme marad az adott bérlőnek. Ezt mutatja, hogy míg Budapestén mindössze 170 euro elkölthető jövedelem marad vásárlóerő-paritáson számolva egy tipikus, 3 szobás lakás bérlése után, addig például Bécsben és Berlinben az 1300 eurót is meghaladja ez az érték.” Forrás: a MNB júniusi lakáspiaci jelentése

Az átlagos nettó jövedelem növekedése nem biztos, hogy javítana a fenti arányon, ugyanis bár a KSH egyik 2019-es tanulmánya rámutat, hogy például 2017-ben és 2018-ban is nőtt a magyar átlagkereset, de erre a lakástulajdonosok a bérleti díjak növelésével reagáltak.

Az emberek jelentős részének világszerte nincsen pénze jó minőségű lakást vásárolni. Ezért akik vásárolnak, azok sokszor bankhitelt igényelnek, vagy valamelyik családtagjuk segítségével, vagy a párjukkal közösen vásárolnak. Ha nagy a hiány lakóingatlanokból, az társadalmi elégedetlenséget szülhet. Több országban az állam támogatja bizonyos társadalmi rétegek lakásvásárlását. Sok ember jövedelmének egyre nagyobb részét teszi ki a bérleti díj. Számos országban még a koronavírus válság ellenére is jóval magasabbak az ingatlanárak, mint körülbelül tíz évvel ezelőtt.

Míg Londonban általában több ember él egy lakásban és az átlag feletti jövedelmű emberek is kiadják bérbe otthonukban nem használt szobáikat, Magyarországon sokan vannak olyanok, akik sokszobás lakóingatlanban egyedül élnek. Míg 1990-ben a nem lakott lakások aránya hat százalék körüli volt, 2016-ra már több, mint 12 százalékra növekedett, Somogy megyében volt a nem lakott lakások aránya a legmagasabb: 18 százalék. A nem lakott lakások 94 százaléka volt ebben az évben magántulajdonban Magyarországon. 2017-ben Budapesten 9000 önkormányzati lakás állt üresen. A nem lakott lakóingatlanok jelentős része nyaraló, üzlethelyiségnek használt lakás, vagy például elköltözés miatt üresen álló ingatlan. A nem lakott lakóingatlanok közművesítettsége általában nem éri el a lakott lakóingatlanokét, például Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében 2016-ban ötből egy nem lakott lakásban nem volt sem vezetékes sem házi vízvezeték.

Lakások túlszűfolttsága közegészségügyi szempontból hátrányos lehet, különösen vírusveszély idején. Azt, hogy ki mit tekint túlszűfolttnak, az függ az emberek személyiségétől, valamint hivatalos határértékektől, meghatározásoktól. Az Eurostat szerinti értékelésnél például számít egy lakás zsűfoltságának meghatározásánál, hogy egy közös szobában annak felnőtt lakói egy párt alkotnak-e, vagy közös szobában lakó gyerekek esetén a gyerekek életkora. Az Eurostat szerint 2011-ben a magyar lakások 15,2 százaléka volt zsűfolt, Vajda-Zelenay skála szerint viszont csak 8,5 százaléka.

A magyar emberek életében egy otthon vásárlása, vagy eladása nagyon jelentős pillanat. Ennek egyik oka, hogy a magyarok ritkábban költöznek, mint például az amerikaiak, akik életük során akár kilencszer is. A magyar emberek, ha mobilabbak lennének, az talán segíthetné a magyar gazdaságot.

A budapesti lakások árát növelheti, a vidéki lakások árát pedig csökkentheti, hogy kevés munkalehetőség van vidéken, és mint korábban említettem, kisebb a termelékenység vidéken, mint nagyvárosokban, de nem csak a kevesebb gyár és a rosszabb infrastruktúra miatt. Magyarországon például a termőföldeknek alacsony a jövedelmezősége az euróövezeti átlaghoz képest, így vidéki emberek részben emiatt egyre többen költöznek Budapestre. A termőföldek jövedelmezőségét csökkentheti Magyarországon, hogy “a magas és közepes értékű termények – káposzta, sárgarépa, karfiol, uborka, őszibarack, alma, eper, szilva – termesztése bár jóval magasabb hozzáadott értéket hoz létre hektáronként, az alacsonyabb értékű termények, mint például a búza, az árpa és a burgonya, a hozzáadott értéknek mindössze 40 százalékát teszik ki

(euróban számítva) az euróövezet növénytermesztésének annak ellenére, hogy az euróövezet mezőgazdasági területeinek 77,6 százalékát foglalják el. Magyarországon, ahol az alacsony értékű termények a szántóföldeknek még ennél is nagyobb hányadát (93,8 százalék) fedik le..."

A termények típusán kívül még az is csökkenti a jövedelmezőséget, hogy a terményeknek összességében véve gyenge a hozama. Magyarországon a napraforgó és a repce terméshozama meghaladja az euróövezet átlagát. Azonban nem éri el az euróövezeti, hektáronkénti terméshozam átlagát a búza és a kukorica termesztése, pedig ezeket a terményeket együttvéve az ország szántóterületének körülbelül felén termesztik. "A magas értékű termények – paradicsom, káposzta, sárgarépa – tekintetében a hozamelmарadás az euróövezethez képest még nagyobb. A közepes és magas értékű termények terméshozama általában alacsonyabb Magyarországon az euróövezeti országok átlagához képest 2018-as adatok alapján."

A gyenge hozamot nagyrészt az okozza évek óta, hogy Magyarország az új technológiák adaptációjában el van maradva az euróövezethez képest. El van maradva műtrágyahasználatban, például a szántóföldek mindössze három százalékát öntözték 2018-ban, míg ez az euróövezetben 8 százalék volt. 28 traktor jutott ezer hektár szántóföldre, az euróövezeti átlagnak kevesebb mint egyötöde, üvegházakat pedig alig alkalmaznak.

A magyar ingatlanközvetítők iskolai végzettsége általában alacsonyabb, mint egyéb fejlett országban dolgozóké. Részben emiatt az ingatlanközvetítők megítélése gyakran rossz Magyarországon. Sokan gondolják úgy, hogy ingatlanközvetítő bárki lehet. Ingatlanközvetítésre specializálódott felsőfokú képzések Magyarországon tényleg nem indulnak úgy, mint egyes országokban.

III./2. Pozitív kritikus pontok

- A vírusveszély és az utazási korlátozások miatt számos építőipari munkás nem ment külföldre dolgozni, helyette elképzelhető, hogy inkább Magyarországon építkeznek.
- Az épített lakások száma az elmúlt két évben kevésbé volt alacsony, mint az az előtti három évben.
- Az Airbnb korlátozásával kevésbé fognak társasházi lakókat zavarni turisták okozta zajok.
- Az alacsony banki kamatok miatt sok ember tud lakáshoz jutni.
- A CSOK-kal is sok család juthat lakáshoz.
- Az otthonteremtési támogatás segítségével sok ember tud majd a korábbinál jobb minőségű lakásban lakni.
- A Magyar Állampapír Plusz hozzájárulhat a befektetési célú lakásvásárlások csökkentéséhez, mint befektetési alternatíva.

III./3. Megoldási javaslatok

- Úgy gondolom bár a lakosság nagy része nem örülne ha a lakásállomány nagy része állami kézbe kerülne, annak sem örülne, hogyha a óriási lakhatási válság alakulna ki.
Ennek megelőzése érdekében növelni kellene az önkormányzatok által építtetett lakások számát addig, amíg az évente épített lakások száma el nem éri a korábban említett 55.932-t, amely ahhoz szükséges, hogy a lakásállomány nyolcvanévente megújuljon.
- Ha az állam építőanyagok behozatalára, előállítására és vásárlására támogatásokat adna, az ösztönözné a magánszemélyeket és cégeket nagyobb számú építkezésre, így kevesebb számú állami lakás építésére lenne szükség.
- A lakások építésének jó elhelyezkedését eredményezhetné, ha az állam támogatná a lakásépítéseket a legdrágább lakáspiacú településeken és budapesti kerületekben.
- A lakások építésének jó elhelyezkedését eredményezhetné az is, ha az állam támogatná a lakásépítéseket azokon a környékeken, melyeken többnyire átlag alatti minőségűek a lakóingatlanok.
- A lakásárak csökkenését eredményezhetné városokban, ha az önkormányzatok a jelenleginél gyorsabb tempóban minősítenének át külterületeket belterületekké, ezeken engedélyezve a közművesítést és a lakások építését, engedélyezve nagy mértékű beépítést.
- Jobban kellene reklámozni az építőipari szakközépiskolákat, valamint felsőoktatási intézmények építészmérnöki képzését, ez hozzájárulhatna lakások mennyiségének és minőségének javulásához.
- Az építőipari munkaerőhiány csökkenhetne, ha kevésbé lenne a munkaerő lekötve nem lakóépület építési célú állami építési munkákkal. Így a jelenleginél olcsóbban több lakóépület tudna épülni.
- Magyarországon az eddiginél gyorsabban valósulhatnának meg lakásépítési projektek, amennyiben az építési engedélyek beszerzéséhez szükséges időt sikerülne lerövidíteni.
- Lehetséges, hogy kissé enyhítené a magyar településeken a lakáshiányt, ha nem lakott lakóingatlanokra különadó lenne bevezetve, így motiválva embereket ingatlanjuk akár ideiglenes bérbeadására, valamint az állam támogatná a nem lakott ingatlanok közművesítését engedélyekkel, vagy nem lakott lakóingatlanok közművesítésére igényelhető külön lakástámogatásokkal.
- Csökkenthetné a magyar lakások közötti nagy árkülönbségeket, ha vidéken javulna az infrastruktúra, több gyár működne, valamint ha a gazdálkodók magasabb értékű terményeket hatékonyabban termesztenének, jobban gépesítve, többet öntözve a földeket. Ezekhez beruházásokra lenne szükség.
- Amennyiben Magyarországon élő, vagy digitális oktatás keretében ingatlanközvetítésre specializálódott felsőfokú képzések indulnának, az javíthatná az ingatlanközvetítők eredményességét, ez növelhetné a magyar ingatlanpiacon az adásvételek számát.

IV. Összefoglalás

Röviden összefoglalva, véleményem szerint a következő tényezők együtt a lakásárak átlagának leendő, nagy emelkedését sugallják a következő öt évben:

- az új építésű lakások árát korábban nagyban megnövelő 5%-os ÁFA visszatérése
- az építőanyagok drágulása
- az építőipari munkaerő drágulása
- az EU leendő hulladékszabályozási előírásai
- a turizmus leendő visszatérése miatt az Airbnb-zők egy részének visszatérése
- a tavalyinál kevesebb épülettermelés
- a tavalyinál kevesebb építési szerződés

Ezek miatt úgy gondolom nőni fognak a lakásárak országszerte átlagosan, talán még többel is, mint az elmúlt 18 évre jellemző körülbelül évi 10 százalékkal. Hogy mennyivel, az függ az állam lépéseitől is, és az építőipar alkalmazkodásának mértékétől is a megnövekedett keresletre. A korábbi 5%-os ÁFA árnövelő hatása miatt úgy gondolom az új építésű lakások ára fog leginkább növekedni. A lakásárak átlagának csökkenését csak abban az esetben tudom elképzelni, ha több, régen épült lakóépület karbantartás hiánya miatt összeomlik és emiatt hirtelen csökken a kereslet a panel és régi házakban található lakások iránt, ekkor a kereslet az új építésű házak iránt nőne meg. A lakások árainak helyi alakulása azon is fog múlni, hogy mennyire akarnak az emberek majd a koronavírus-válság után városokba visszaköltözni, hogy mennyi lesz a koronavírus miatt megüresedett lakás és hogy mennyire marad meg a home office és a digitális oktatás.

A szakdolgozat megírása után jóval tájékozottabb lettem a magyar lakáspiacról, mint előtte. Elértem a célomat, tanultam a szakdolgozat készítése közben. Remélem sok hasznos információt tudtam összegyűjteni, bízom benne, hogy az ezeket értékelő elemzéseim helyesek, valamint hasznosak bizonyulnak.

Forrásjegyzék:

1. 1997. évi CXLI. törvény
2. vállalati dokumentumok: a Duna House Holding Nyrt. nyilvános beszámolója és az Otthon Centrum Holding Kft. nyilvános beszámolója
3. lakáspiaci jelentések, barométerek: a Magyar Nemzeti Bank 2020 júniusi és novemberi lakáspiaci jelentése és Duna House Barométer:
<https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-november-hu.pdf>
<https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius-hu.pdf>
[https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH-Barometer_116_HUN_dhhu_\(1\).pdf](https://dh.hu/ckfinder/userfiles/files/DH-Barometer_116_HUN_dhhu_(1).pdf)

4. Szakfolyóiratok: The Economist magazin számai, 2021 január 25
2020 november 28
2020 február 15.

5. Központi Statisztikai Hivatal:
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_lak0029.html
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qvd019b.html
<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20194/index.html>
<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/mun/mun2101.html>
https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0052.html
https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0001.html
<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Magyarország> (KSH-s adatokból számol a letöltés menüpontnál) https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qsla002.html
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli041.html https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_wde001a.html
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_hosszu/h_zrs001.html
https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0012.html https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0050.html
https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrs003c.html?down=228
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_7.pdf

6. Gazdaságkutató Intézet:
https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2019/10/GKI_A-budapesti-lakaspiac-helyzete-1.pdf

7. Kutatások:

- http://doktori.uni-sopron.hu/691/1/Harnos_Laszlo_disszertacio.pdf
<https://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/Locations/Europe%20and%20Middle%20East/Hungary/Our%20Insights/Flying%20start%20Powering%20up%20Hungary%20for%20a%20decade%20of%20growth/McKinsey-Hungary-2030-Report-HU.pdf>
http://real.mtak.hu/109472/1/2020_06_642.pdf
 Barron, Kyle; Kung, Edward; Proserpio, Davide (October 5, 2017). "The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb"
http://real.mtak.hu/77930/1/03_Jancsik_MichalkoCsernyikA_u.pdf
<https://www.ubs.com/global/en/media/display-page-ndp/en-20200930-ubs-bubble-index-2020.html>

8. Internetes betöltések:
https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp
https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Lakoingatlan_Ertekerkep_2020_1.pdf
<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Lakastamogatasok/CSOK>
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20201118/ime-az-idei-top-50-ok-2020-ban-az-ingatlanpiac-legmeghatározobb-hazai-szereploi-457820>
https://hvg.hu/kkv/20170110_Osszejatszott_a_Duna_House_es_az_Otthon_Centrum_75_millios_a_buntetes
<https://mfor.hu/cikkek/makro/aranyaron-mennek-az-epitesi-telkek-mert-egyre-kisebb-a-kinalat.html> <https://infostart.hu/gazdasag/2021/01/30/hiaba-csokkent-az-uj-lakasok-afajana-nem-lettek-olcsobbak>

<https://uzletem.hu/kereskedelem/kiado-uzlethelyisegek-budapesten-lementek-az-arak>
https://index.hu/gazdasag/2020/03/30/ingatlan_befetetes_budapest_magyarorszag_kinaia
<https://privatbankar.hu/cikkek/ingatlan/a-belvarosi-ingatlanok-negyede-kulfoldiek-tulajdonaban-van-329415.html>
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20201108/tomegevel-vasaroljak-a-budapesti-lakasokat-a-kinaiak-es-vietnamiak-igy-alakult-a-kulfoldi-lakasvasarlok-szama-456132>
<https://forbes.hu/uzlet/tiz-eve-nem-volt-ilyen-a-lakaspiacon-kuszobon-az-arobbanas/>
<https://www.portfolio.hu/gazdasag/20200901/itt-a-tortenelmi-magyar-gdp-adat-kiderult-miert-esett-hatalmasat-a-gazdasag-446788>
https://hvg.hu/gazdasag/20070718_panel_paneltuz_ingatlan
<https://otthontervek.hu/epuletek-varhato-elettartalma/>
<https://hvg.hu/gazdasag/20060327epitkezes>
<https://www.oc.hu/ingatlanpiac/hirek/piaci-hirek/ingatlanpiac-megnovekedett-az-ertekesitesi-ido>
<https://hu.euronews.com/2020/10/17/parlamentrol-es-marihuanarol-is-szavaznak-uj-zelandon>
https://index.hu/belfold/2020/11/18/lakasfelujitasi_tamogatas/
<https://kp.hu/4-500-ev-alatt-fog-megujulni-a-magyar-lakasallomany-mert-annyira-keves-uj-lakas-es-haz-epul/>
<https://www.azenzem.hu/cikkek/meg-a-kilencvenes-evekben-is-tobb-lakas-epult/5632/>
<https://piacesprofit.hu/gazdasag/hany-evet-kell-dolgozni-egy-atlagos-budapesti-lakasert/>
<https://www.vg.hu/gazdasag/makrogazdasag/a-varnal-sokkal-rosszabb-lett-a-gdp-2783258/>
<https://www.origo.hu/gazdasag/20210408-ujzeland-ingatlan-piac-haz.html>
https://hvg.hu/kkv/20210323_feketen_foglalkoztatottak_epitoipar_etterem
<https://www.foldhivatal.hu/content/view/72/118/>
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200227/hova-tunik-el-evente-200-milliard-forint-a-magyar-epitoiparbol-417347>
[https://hvg.hu/gazdasag/20210415_epitoipar_ksh_statisztika_epitkezes\)](https://hvg.hu/gazdasag/20210415_epitoipar_ksh_statisztika_epitkezes)

A linkek betöltése 2021. márciusában, áprilisában történt.

Diagramok jegyzéke:

1. diagram: A saját tulajdonú lakásban élők aránya Magyarországon 2021-ben
2. diagram: Adózott eredmény hitelközvetítésből Duna House vs. Otthon Centrum 2015 és 2016

Táblázatjegyzék:

1. táblázat: Nettó árbevételek és adózott eredmények 2003-2017-ig, Otthon Centrum Franchising és Duna House Franchise Kft.

**Budapesti Gazdasági Egyetem
Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Kar**

**Eredetiségi nyilatkozat a
szakdolgozatról/projektmunkáról**

Hallgató adatai	
Név, Neptun-kód	SZALAY KRISTÓF RICHÁRD A I I Z G 8
Elérhetőség	Telefonszám: 70 2969802 E-mail cím: TITDEP@GMAIL.COM, KOOVASB@GMAIL.COM
Levelezési cím (ir. sz., város)	1 0 9 8 BUDAPEST
(utca, házszám stb.)	KOSÁRKA SÉTÁNY 4
Kar (rövidítve), tagozat, szak	K U I K KERESKEDELMI, KERESKEDELEM ÉS MARKETING

Szakdolgozat/projektmunka adatai	
Szakdolgozat/projektmunka címe	A MAGYAR LAKÁSPIAC VÁRHATÓ VÁLTOZÁSAI A VÁLSÁG UTÁN
Témavezető	KATZ GYÖRGY

Alulírott Szalay Kristóf Richárd nyilatkozom, hogy a csatoltan bírálatra és védésre beadott szakdolgozat/projektmunka teljes egészében a saját munkám. A felhasznált forrásokat az irodalomjegyzékben feltüntettem, a rájuk vonatkozó, szabályszerű hivatkozásokat a szövegben megtettem. A szakdolgozat/projektmunka más szakon vagy intézményben sem a saját nevemben, sem máséban nem került beadásra. Tudatában vagyok annak, hogy plágium (más munkájának sajátomként történő feltüntetése) esetén a szakdolgozat/projektmunka érvénytelen, ezért elutasításra kerül.

Szalay Kristóf Richárd
(aláírás)