

Rostás Zoltán

FEJEZETEK AZ ÉPÍTÉSGAZDASÁGTANBÓL

- jegyzet építészhallgatók számára -

A

z alábbiakban szeretnénk egy olyan, ötödéves építészhallgatók számára készült jegyzetsorozatot közreadni, amely az építés-gazdaságtan átfogó témaköréből tárgyal néhány fejezetet. Ezek követik az előadások témáit, és lényegében azok bővített anyagát fogják össze rendszerezett formában. Ezzel szeretnénk elérni általánosságban azt, hogy a hallgatók figyelmét felkeltsük az adott téma iránt, és az irodalomjegyzékben megadott vagy hivatkozott műveket ő maga is kézbe vegye. Másik célunk az, hogy azon hallgatók, akik nem tudtak részt venni az előadásokon, társaik jegyzetein túl más felkészülési forrást is kézbe tudjanak venni a vizsga előtt.

Az építés-gazdaságtan szerteágazó területei közül az terveink szerint előadásokon az általános gazdasági ismereteken és a magyar gazdaság főbb mutatói túl az **építőipari ágazat** helyzetét és gazdasági szerepét szeretnénk bemutatni. Ezután kerül sor az **ingatlan-gazdaságtan** tárgyalására, majd az építőipari vállalkozások működésének ismertetésére a **vállalat-gazdaságtan** néhány kérdését érintve. Itt olyan, az építési- és ingatlanpiacon fontos szerepet játszó speciális vállalkozás működését szeretnénk bemutatni - főleg meghívott előadók segítségével - mint például bankok, biztosítók, intézményi befektetők, stb. Terveink szerint ezt egészítené ki néhány olyan **gazdasági elemzési módszer** bemutatása a hallgatók számára, amelyeket az építési- és ingatlanpiacon eredményesen használhatnak majd munkájukhoz.

Az itt következőkben az ingatlan-gazdaságtan alábbi (az aláhúzásig terjedő) fejezeteit adjuk közre jegyzetsorozat formájában;

1. **az ingatlanpiac**
2. **az ingatlanok értékbecslése**
3. **a földpiac**
4. **a lakásszektor**
5. **ingatlangazdálkodás – facility management**

5. **az ipar és a terciér szektor ingatlanjai**
6. **közösségi ingatlanok**
7. **az ingatlanállomány rehabilitációja és kezelése**

A jegyzeteket az előadásokra való felkészülés közben írjuk, és így azokat csak az előadások után tudjuk a hallgatók rendelkezésére bocsájtani az Építés-kivitelezési Tanszék honlapján.

Szándékaink szerint ez a kredittanterv keretén belül bevezetett új tantárgy olyan hiánypótló ismereteket fog nyújtani a végzős építészhallgatóknak, amelyek az Építésmérnöki Kar oktatási célkitűzéseinek megfelelően segítenek még jobban kitágítani a hallgatók látókörét és ezzel sikerül megerősítenünk szakmai kultúrájuk alapjait, amire az Egyetemen szerzett tudásuk építőköveiből és szakmai tapasztalataik kötőanyagából felépítheti sikeres pályafutásokat.

Ehhez, valamint ezt megelőzően a vizsgára való eredményes felkészüléshez kívánnak sok sikert Önnek a Szerzők.

INGATLANGAZDASÁGTAN

1. AZ INGATLANPIAC

BEVEZETÉS

Mint minden szerző, magától értendőnek gondolom, hogy az ingatlanpiac témakörének ismerete elemi fontosságú az építészhallgatók számára. De mivel - nagyon helyesen - ugyan ezt gondolják a pofás kötőgépeket, a városi közlekedéshálózat szerkezetét és az aktok rajzolását oktató kollégáink is, ezért talán némi magyarázattal kell szolgálnom a tárgy iránti lelkesedést felkeltendő.

Az építészek munkájuk során házat szeretnének tervezni, de ingatlanpiaci műveletekbe keverednek. Az, ami számukra műalkotás, az tágabb értelemben a nemzeti vagyon része. Nemzeti vagyont szoborni nagy felelősség, és szinte egyetlen más szakma sem képes egy-egy gesztusával ekkora nyomot hagyni a környezetben és az emberekben. Az építész megbízása során megkapja azt a jogot, hogy az építető pénzével sáfárkodjék, és azt a felelősséget, hogy ebből a kevésből az adott korlátok között, de az adott igényeknek megfelelően a lehető legtöbbet hozza ki. Ezzel a lehetőséggel ezért inkább élni illik, mint visszaélni, különös tekintettel arra, hogy egy-egy építészeti gesztus évszázadnyi távlatban határozza meg környezetét. Az épületek, kiheverve a készítésük során őket ért sokkhatásokat (áttervezések, pénzhiány, kivitelezési baklövések, stb.) felnőnek, és előbb-utóbb kilépnek az ingatlanpiacra. Itt azután mindenféle szakmák képviselői próbálják meg átalakítani, meg- és bérbe venni, adatbázisba helyezni, kezelni, lemásolni, elbontani, kirabolni stb. őket, és ehhez mindannyian egyetlen szakma képviselőjéhez fordulnak szaktanácsért; az építészhez. Ezért elemi fontosságú, hogy a gyakorló építészek tisztában legyenek az ingatlanpiac

alapfogalmaival, működésével, egyes szegmenseinek sajátosságaival, illetve konkrét árakkal, tendenciákkal, piaci- és információs lelıhelyekkel. Az építető, illetve mindazok akik tanácsainkat kérnek házuk, ingatlanjuk kapcsán, nem a hónunk alatt cipelt portfólió lapozgatása közben kívánják feleleveníteni a tervezésben felmutatott hajdanvolt nagyszerű teljesítményeink emlékképeit, hanem ennél sokkal egyszerűbb dologra kíváncsiak, ha megbízást akarnak adni; vajon ismerjük-e a piacot? Ezt a kérdést persze nem szegeznek durván a mellünknek, hanem ravasz módon áttételesen kívánnak megbizonyosodni róla olyanokat kérdezve, mint *“Mennyibe kerül?”*(építési piac), *“Tudna-e egy jó telket valahol?”*(föld- és teleingatlanok piaca), *“Hol lehet kapni?”*(építőanyag-piac), valamint *“Maga szerint, úgy első ránézésre mennyiért tudnám eladni/megvenni/bérbevenni?”*(ingatlanpiac). A *“Nem tudom.”* válasz a megbízás elvesztésével járhat, az *“Ugyan kit érdekel?!”* -ért pedig kaphatunk ezen felül még néhány keresetlen szót is búcsúzóul.

A tervezés, a kivitelezés és az ingatlangazdálkodás minden elemében jelen van a piac, és ha már nem tudjuk magunkat ez alól kivonni, akkor hát vágjunk bele, és tanuljuk meg értelmezni és kezelni ennek a sajátos területnek, az ingatlanpiacnak a fogalmait, működését és szabályait.

az ingatlanpiac definíciója

Mint ahogyan az tudományos igénnyel készülő műveknél elvárható, mindenekelőtt tisztáznunk kell a címben leírt fogalom mibenlétét. Szedjük először tagjaira szét, és vizsgáljuk meg a két szót külön-külön.

Az ingatlan a lexikon szerint;

“a föld, és mindaz, ami a földdel tartós kapcsolatban van (pl. alapozott épület, fák, stb.) ... A törvény értelmében közérdekből, kártalanítással kisajátítható.”¹

Aradi Béla *“Ingatlanforgalom”* c. könyvében a következő definíciót találjuk;

“res immolilis - a telek (praedium, fundus) azaz a földterületnek bizonyos körülhatárolt része (felfelé és lefelé, ameddig emberi

¹ Új magyar lexikon , 3. kötet (p.404.) - Akadémiai Kiadó, Budapest

uralom alá vehető), érteve ennek alkotórészeit (élő növények, építmények)²

Az ingatlan tehát telekből, épületből és építményből áll. Ez utóbbi fogalmak nem teljesen tisztázottak, de az elfogadott értelmezés szerint az épület olyan műszaki alkotás, amely alkalmas az ideiglenes vagy huzamosabb ideig történő emberi tartózkodásra. Az építmények pedig azon műtárgyak, utak, alagutak, gátak, kerítések stb. amelyek erre nem alkalmasak. (Egy egyszerűbb megkülönböztetés; az építmények azok, amelyek tervezéséhez az építőmérnökök értenek.)

A piac pedig az a hely, ahová szombat délelőtt bevásárolni megyünk, vagyis kissé általánosabban az, ahol a szükségletek és a kielégítésükre alkalmas tárgyak és szolgáltatások egymásra találhatnak. Ez lehet fizikai értelemben is egy elkülönített hely, de az ingatlanok esetében ilyen találni nehézkes lenne. **Így az tulajdonképpen az ingatlanpiac egy virtuális piac, amely nem az eladandó terméket, hanem a róla szóló információt mutatja be.**

AZ INGATLANPIAC MŰKÖDÉSE

az ingatlanpiac elemei

Az ingatlanpiacon megjelenő termékek és szolgáltatások sokfélék lehetnek. Maguk az ingatlanok egy- vagy több funkciót is elláthatnak. Általában ez az első csoportosítási lehetőség, amelynek mentén megkülönböztethetők az általános ingatlanpiac részpiacai, amelyek működése, prosperálása és pangása, jövedelmezősége, stb. jelentősen eltérhetnek egymástól. Ilyen értelemben egységes ingatlanpiacról beszélni nem is túl szerencsés dolog.

A funkcionális felosztás szerint megkülönböztethetők;

- a lakóházak (lakáspiac)
- gyárak, üzemek (vállalati ingatlanok piaca)
- szállodák, irodák, kereskedelmi központok, stb. (a szolgáltató szektor ingatlanjai)
- középületek (a szociális szolgáltatások "piaca")
- egyéb (speciális) épületek

² Marton Géza: A római magánjog elemeinek tankönyve - intézmények (127.o.) - Budapest, 1963.

az ingatlanpiac szereplői

Az ingatlan minden piaci szereplőnek mást és mást jelent, és ebből fakadóan mindenki másként közelíti meg. Van akinek egy jó befektetés, van akinek minimális élettér, van akinek városesztétikai tényező, van akinek pedig tisztítandó terület. Van aki dolgozik benne, van aki dolgozik vele. Van akinek életmű, van akinek élete munkája, és akad aki vizsgálják belőle.

Az ingatlanok kapcsolatban az alábbiak igyekeznek minél kisebb befektetéssel minél nagyobb haszonhoz jutni (ami teljesen normális piaci viselkedés, ne ijedjünk meg kimondani);

- az ingatlan-befektetők (egyéniek, intézményiek vagy professzionálisak)
- az építetők (akik vagy saját maguk, vagy más számára építtetnek)
- az építők (és alvállalkozók)
- a felhasználók (akik megvásárolják vagy bérlik az ingatlanokat)
- az üzemeltetők (akik bérebe adják és kezelik az ingatlanállományt)
- valamint az egyéb szolgáltatók (akik megtervezik, művelik, nyilvántartják, szerződésbe foglalják, stb.)

A fenti listát tovább lehetne finomítani azzal, hogy az egyes szerepeket kiosztjuk az Állam végrehajtó szervei, az Önkormányzatok, a hazai és külföldi vállalkozók és magánszemélyek között, akik szinte minden minőségben megjelenhetnek az ingatlanfejlesztés és az ingatlanhasznosítás folyamatában.

Az ingatlan tulajdonlásának jogi értelmezéséből kiindulva egy másik megközelítésben is felsorolhatjuk a piaci szereplőket. A tulajdonos jogosult tulajdonának használatára (usus), hasznainak szedésére (fructus) és a tulajdon feletti rendelkezésre (abusus). Van olyan tulajdonos, aki jogának mindhárom elemét gyakorolja - de ez nem feltétlenül gazdaságos számára. A befektetők többnyire lemondanak a használatról, hogy ingatlanjaikat bérebe adhassák, vagyis annak hasznait szedhessék. Ellenben van olyan vállalkozó, akit csak a használat érdekel, mert működéséhez nem szükséges a tulajdonjog által biztosított másik két cselekvésforma. Kettejük érdekazonossága alkotja a bérleti ingatlanok piacát.

Kereslet és kínálat az ingatlanpiacon

Az egy érdekes jelenség, hogy mennyivel különböző az ingatlan más fogyasztási cikkektől, mégis sokszor milyen kevéssé respektálják ezt a tulajdonosok. Ez abban mutatkozik meg, amilyen “könnyedén” kötnek rá szerződéseket, adják ki és -el, vagy kezelik. Azt megszokhattuk már, hogy -kényszerből, hiszen állami lakásépítés nem nagyon volt és nem is nagyon lesz - mindenki ért egy kicsit a lakás átalakításhoz és házépítéshez, ebben a tekintetben rosszabb a helyzet, mint a magyar focié, amihez, mint tudjuk, mindenki ért. Csak ez utóbbi esetében legalább kiválasztják azt a kétszer 11 embert, aki játszhat - házat viszont szinte mindenki építhet.

Az alapvető közgazdasági tankönyvekből³ megismerhetjük a kereslet és kínálat összefüggéseit az ideális piaci viszonyok mellett. A rugalmasság és rugalmatlanság, a csökkenő hozadék, a rezervációs ár, a Marshall-kereszt stb. fogalmait már megismerhették korábbi tanulmányaik során. Azért sem fontos felidézni most ezeket, mert az ingatlanpiac működése jelentősen különbözik azon fogyasztási cikkek piacának működésétől, amelyet a fenti fogalmak jól modelleznek.

A kereslet-kínálat alapelve az ingatlanpiacon is érvényes; vagyis hogy az ingatlan ára (nem feltétlenül arányosan) azonos irányban mozdul el a kereslettel, és viszont, fordítottan viszonyul a kínálat növekedéséhez vagy csökkenéséhez. A piaci egyensúly ideális esetben egy olyan áron áll be, ahol - majd az értébecslést tárgyaló fejezetben részletesen tárgyaljuk - az ingatlanok árának három lehetséges megközelítése, vagyis az építési költség, a hozam/megtérülési ráta hányados és a piacon megszabott ár épp azonos értéket ad. Ezt nevezzük egyensúlyi állapotnak, és ez sohasem következik be. Ez az ingatlanpiac alábbi sajátosságából adódik.

Egy Loevenbruck⁴ által közölt modell így írja le a kereslet kínálat működését;

1. az ingatlanpiaci keresletet alapvetően a háztartások jövedelme határozza meg, amely a népesség számának és a foglalkoztatottság mértékének függvénye
2. a kínálat kétfelől mutatkozik, egyrészt a magántulajdont kezelő ingatlanfejlesztők által épített és működtetett, másrészt pedig a közösségi

³ lásd Samuelson: Közgazdaságtan I.-III. és Varian: Mikroökonómia középfokon c. munkáit

⁴ Jean-Paul Loevenbruck: Vállalatok és ingatlanai - az ESSEC-BKE-BME “Ingatlangazdálkodás” c. képzésének tananyagából átvett gondolatmenet

beruházások (intézményi-, lakás- és szolgáltató stb.) eredményeképpen létrejött ingatlanokból

3. a fenti két tényezőt befolyásolják az ú.n. “katalizátorok”, amelyek egyrészt az adott régió gazdasági környezetét jelentik, másrészt pedig az ingatlanpiac működését körülölelő, és azt közvetve vagy közvetett módon befolyásoló tényezőket, mint a jogi szabályozást, pénzpiacokat, politikai érdekérvényesítési viszonyokat, stb.

A fenti tényezők alakítják az ingatlanpiacot, amely visszahat a városok és régiók működésére, ezen keresztül pedig épp a fenti három tényező alakulására.

az ingatlanpiac általános tulajdonságai

A szakirodalom sokfajta tulajdonságot sorol fel, mentegetve önmagát, amiért nem tudja pontos közgazdasági modellekkel leírni az ingatlanpiaci jelenségeket. Ezek közül foglaljuk össze a legfontosabbakat. (A jobb megtanulhatóság kedvéért nevezzük őket a Hét “H”-nak);

1. Helyhez kötöttség - Az ingatlan elmozdítása technikailag nagyon nehézkes, de nem lehetetlen feladat. Ez történt Egyiptomban az Asszuáni gát, vagy Budapesten az Erzsébet-híd építése során. Ez azonban annyira drága, hogy manapság csak nagyon amerikai milliomosok engedhetik meg maguknak, hogy a megvásárolt európai kastélyt kövenként hazaszállíttassák, és otthon összerakosgassák a számozott darabokat, mint egy óriás kirakós játékot. Ez a mozdíthatatlanság szűkíti a kínálatot, hiszen egy adott ingatlan csak egy földrajzilag meghatározott piacon ajánlható fel.

2. Heterogenitás - Az ingatlanok között nincs két egyforma darab, hiszen még a sorozatban gyártott lakótelepi házak között vagy egy különbség; nem ugyan ott helyezkednek el, hanem egymástól bizonyos távolságra. Vagyis lehet bár ugyan olyan típusú az épület, de a telek mindig eltérő. Ez pedig jelentősen megváltoztathatja iránta a keresletet, hiszen az ingatlan értékének legjelentősebb tényezője az elhelyezkedés.

3. Hiányos szerkezet - A kereslet mindig a kínálat előtt jár. hiszen minimum két-három esztendő kell ahhoz, hogy egy ingatlanfejlesztési folyamat az ötlet felmerülésétől a kulcsátadásig befejeződjék. Az igényeket kielégítő helyettesítő termék pedig nincs. Ugyan ilyen rugalmatlanul reagál a piac a

keresletcsökkenésre, hiszen az ingatlanoknak a keresletet követő funkcióváltása még kissé eltérő átalakítás esetén is nagy összegeket emészt fel. Ezért többnyire mennyiségi hiány van bizonyos ingatlantípusokból, néhányból pedig mozgósíthatatlan tőkéket lekötő többlet.

4. Homályos információk - Viszonylag nagy tőke kell ahhoz, hogy valaki beléphessen erre a piacra. Az ingatlanpiac szereplői nem érdekeltek abban, hogy megosszák másokkal piaci információikat, különösen nem az árak vonatkozásában. Ennek a háttérben a jövedelmek eltitkolása és közvetve az adófizetési kötelezettség alóli menekülés áll, hiszen köztudott, hogy ezen a piacon nagy pénzek mozognak. Vagy egyszerűen csak a vállalat ingatlanállományi adatainak diszkrét kezeléséről van szó, hiszen ebből a konkurencia a cég működéséről, tőkeerejéről, a beruházásokon keresztül pedig piaci stratégiájáról, várható viselkedéséről komoly következtetéseket vonhat le. A hazai ingatlanpiac egyik nagy gyengéje épp ez az információhiány.

5. Hosszú élettartam - Az ingatlan jellegénél fogva hosszan szolgálja azokat a célokat, amelyért létrehozták. Működés során csak kis mértékben kopik fizikai értelemben, és ezek a hiányosságok nemcsak pótolhatóak, de az eredeténél is jobb állapotra újíthatóak fel.

6. Hosszú megtérülés - Piaci értékét tekintve az ingatlanbefektetés jövedelemtermelő képessége mellett még csereértékét is megtartja, vagy - szerencsés esetben - még növelheti is. Ezért nevezzük befektetési jószágnak, hiszen a befektetők épp ezt az állandóságot és időbeni stabilitást keresik. Az ingatlanpiac nagyon lomhán reagál a kereseti viszonyok változására. Ezért van az, hogy a befektetett tőke csak viszonylag lassabban térül meg, hiszen az ingatlan stabilitása miatt kockázata is kisebb, mint a pénzpiacokon, a vállalkozásokban vagy a tőzsdéken forgatott pénzé. Egy tőzsdekrach-hal ellentétben az ingatlanba fektetett tőke még egy ingatlanpiaci válság esetén is megmarad fizikai értelemben, azt át tudja vészelní, amíg a csődbe jutott vállalkozások elértéktelenedett részvényeibe fektetett pénz végképp elúszik. Fenti tulajdonsága miatt választják az intézményi befektetők előszeretettel az ingatlanba történő tőkekihelyezést, és ezzel az ingatlanpiac fejlődésének egy igen jelentős forrását teremtik meg.

7. Humanisztikus jelleg - Az ingatlan az emberi használat közben működő tőke. A legalapvetőbb emberi szükségletet elégíti ki - teret ad az életnek, szórakozásnak, munkának, szerelemnek. Mindig lesznek olyanok, akik részben vagy egészben rajtuk kívül álló okok miatt nem lesznek önmaguk képesek arra, hogy megfizessék a normális emberi élethez szükséges terek használatát. Ezeket az embereket a társadalmi szolidaritás segíti hozzá ehhez, ebből pedig az következik, hogy az ingatlanpiacról nem hiányozhat a közösségi-állami beavatkozás. Ezekkel a politikai célú központi intézkedésekkel teljes mértékben fel lehet forgatni a piaci mechanizmusokat, és egyik napról a másikra olyan feltételeket lehet teremteni, ahol teljesen megváltoznak az értékarányok.

Erre lehet példa a hatvanas évek végén az, ahogy Budapest védte magát a nagycsaládosok betelepülése ellen. Az lehetett ekkor ugyanis bejelentett budapesti polgár, aki leglább öt éve itt lakott (pl. albérletben), vagy közeli hozzátartozója élt itt. Ezeket a feltételeket nagyon nehéz volt teljesíteni, nem is nőtt a város lakossága, ellentétben a környező településekével. Ennek a háttérben az a rendelkezés állt, amely szerint a nagycsaládosok számára a helyi Önkormányzatoknak szinte feltétel nélkül és sürgősséggel kellett lakást biztosítaniuk. Ettől akarta magát megvédeni a város.

a hazai ingatlanpiac sajátosságai

A magyar ingatlanpiac nagyon fiatal, így minden értékelésnek figyelembe kell vennie, hogy fejletlensége bizonyos mértékig természetes. Épp ebből adódik egyébként az a tulajdonsága, hogy helyenként szélsőségesen is viselkedhet, vagyis hazai viszonyok között nagy jövedelmezőséget és nagy veszteségeket egyaránt képes produkálni. A magyar ingatlanpiac jellemzésére álljon itt néhány tulajdonsága⁵;

1. Tőkehiány - Az ingatlanállomány jelentős mértékű leromlásával kapcsolatban már többen kongatták meg a vészharangokat. Különösen igaz ez a belvárosi területekre (lakosságcsere, funkcióváltás) és a lakótelepi övezetekre (a felújítások elmaradásából adódó többletköltségek). Bár a tömegközlekedés használatának arányát tekintve igen előkelő helyet foglalunk el Európában, a közlekedési infrastruktúra sem kellő mértékben fejlett. A

⁵ lásd részletesebben: dr.Hajnal István: Ingatlanértékelés Magyarországon - BME MTI, Budapest, 1995.

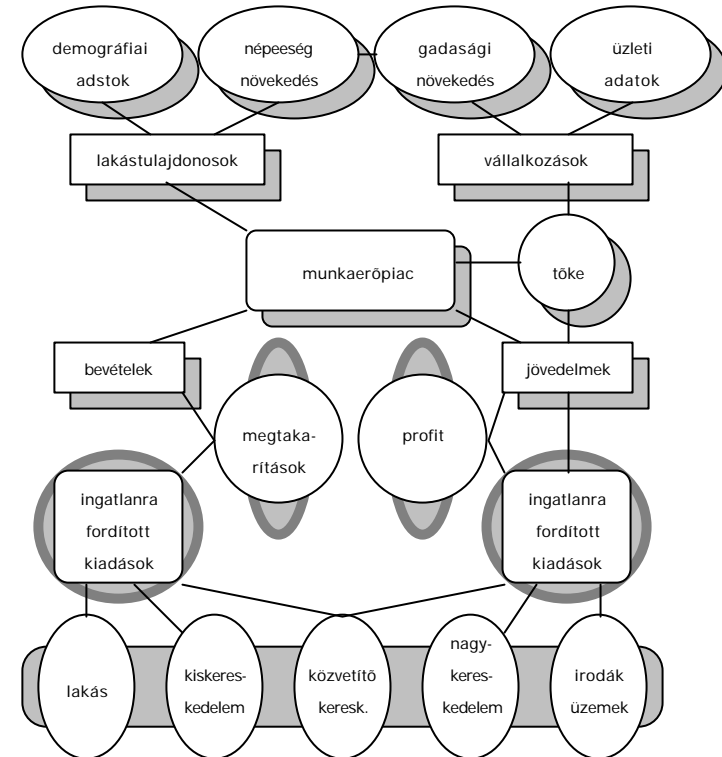
gazdasági átalakulás pedig új igényeket hívott létre, megsokszorozta a vállalkozások számát, megnövelte a mobilitást, és mindehhez új fejlesztések váltak szükségessé. Bizonyos piaci szegmensek, mint például a bériroda piac követni tudták a fejlődés (külföldi tőke bevonásával), mások pedig nem, és nem is fogják tudni, amíg a pénzügyi keretek ilyen magasan tartják a kamatlábakat.

2. Rendezetlenség - Az átalakulás következményeként szétrobbanó tulajdonviszonyok bizonyos tekintetben érthető módon zűrzavart okoztak a tulajdoni formák, és főképp ezek nyilvántartása terén. A kezelői jog, a bérleti jog rendezetlensége sok félreértésre adott okot - de erről az építési jogi tanulmányaik során hallhattak. Sokkal rosszabbak az ingatlan nyilvántartás hiányosságai, mert a nyilvántartáshoz komoly jogi következmények kötődnek.

3. Információhiány - Míg a fejlett nyugati országokban az ingatlanpiac átlátható és az árakról folyamatosan karbantartott adatbázisokból tájékozódhatnak azok, akiknek erre szükségük van, addig ezek az intézmények hazánkban még nem alakultak ki. Nemcsak az összehasonlító ingatlanpiaci adatok hiánya, de az ingatlannal kapcsolatos alapismeretek hiánya is szembeötlő néha, főképp amikor az értékelések elméleti megalapozottságát kellene valamilyen tanulmány mélyén meglelnünk. Az árak ismeretének és az értékelési módszerek elsajátításának szakmai kultúrája akkor teljesül majd ki, ha a jövedelemviszonyok normalizálódásával jelentősen megváltozik majd az adómorál is.

az ingatlanpiac működésének egy modellje

Az alábbiakban szeretnénk bemutatni azokat a főbb tényezőket, amelyek az ingatlanpiac működtetésében szerepet játszanak. Mint minden modell, természetesen ez is leegyszerűsíti a valóságot, de jól mutatja azt, hogyan alakul a vállalkozások és a munkavállalók együttes működésének eredményeként a jövedelmek áramlása az ingatlanszektor felé.



forrás: John McMahan: Property Management - 1977

az ingatlanpiac és az építési piac kapcsolata

Egyensúlyi helyzetben az épített és a használaton kívül helyezett ingatlanok (pozitív) különbségét a népesség-növekedésből és a családszerkezet-változásból, illetve a munkahelyi mobilitásból származó többletigények felszívják. Az építési piac azonban - a nagy beruházási ciklusok miatt - nem képes rugalmasan reagálni a kereslet változásaira. Ha azonban megindul, nem képes tehetetlensége folytán időben "leállítani" sem magát. (Egy kicsit ez történt a magyar bériroda-piacon is.) Ez a bújócsk a szakirodalomban két egymást kergető kígyó képében jelenik meg, amelyek sohasem tudják ugyan azt a pályát leírni, mindg fáziskésésben mozognak.

Az alábbiakban egy kicsit egyszerűbb modellel szeretnénk megmagyarázni az építési piac és az ingatlanpiac kapcsolatát.

Az ingatlanpiac és az építési piac kapcsolata



AZ INGATLANPIAC SZABÁLYOZÁSA

az ingatlan-nyilvántartás

a piac működésének három modellje

Az ingatlanpiac fejlesztéséről szóló viták általában három fejlődési modellt tartanak járhatónak a magyar ingatlanpiac számára. A törvényi szabályozás keretei és a központi (politikai) érdekek prioritásai fogják ezek közül kitermelni a meghatározó modellt;

1. Központilag irányított ingatlangazdaság - Itt főképp jogi eszközökkel rendet teremt és az állami - önkormányzati beruházások megerősítésével

húzóerőt biztosít és az egyes piaci szektorok számára úgy, hogy kapcsolódó politikai és gazdasági célokat is megvalósít, mint például a foglalkoztatottság növelését, a területfejlesztési- és a lakáspolitikát megvalósítását, seb. Ilyen a francia típusú ingatlanpiaci fejlődés, ahol az állami beavatkozás néha már államfőivé magasodott.

2. Liberális gazdaságpolitika és ingatlanpiac - Ennek középpontjában a piac fejlődését gátló tényezők felszámolása áll. Ez a szabályozás egyszerűsítését, a vállalkozói jogok megerősítését, a gazdasági háttérintézmények megerősítését (pl. a jelzálogtörvény megalkotását és hitelintézetek felállítását) jelenti. Ebben a környezetben azután a szabad magánkezdemenyezésnek van vezető szerepe. Ennek a modellnek a mintapéldája az Egyesült Államok ingatlanpiaca.

3. Vegyes irányítású ingatlanpiac - Itt a központi szabályozás alapelveinek és a magánkezdemenyezésben rejlő húzóerőknek a megfelelő kombinációjáról van szó. Az Állam nem mond le bizonyos fejlesztésekről, amelyek politikai céljait szolgálják, de ugyan akkor közvetlen és közvetett eszközökkel támogatja a magánkezdemenyezéseket, és bizonyos területeket szinte teljes mértékben ennek ad át (pl. kereskedelmi és irodaingatlanok, stb.) Ilyen modellt mutatnia - természetesen esetenként eltérő arányban - a nyugat-európai demokráciák.

Végül álljon itt tájékoztatóképpen néhány statisztikai adat a magyar ingatlanpiacról;

Magyarország becsült ingatlanvagyon⁶ (milliárd forintban)

| <i>Ingatlantípus</i> | <i>Alacsony becslési érték</i> | <i>Magas becslési érték</i> |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Termőföld | 401 | 2403 |
| Termelésből kivont föld | 1293 | 6463 |
| Építmény | 6102 | 12204 |
| Teljes ingatlanvagyon | 7796 | 21070 |

⁶ dr. Hajnal István közlése nyomán

