

Debreceni Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar

AZ ÁLLAMI SZABÁLYOZÓK SZEREPE AZ INGATLANPIACON

Szakedolgozat

Készítette:

Dr. Tajta Zoltán

Ingatlanjogi szakjogász szak

Levelező tagozat

Konzulens:

Dr. Valentényi-Szilágyi Bernadett

egyetemi adjunktus

Pénzügyi Jogi és Közmenedzsment Tanszék

Debrecen, 2025

Tartalomjegyzék

| | |
|--|----|
| Bevezetés | 1 |
| I. Az ingatlanpiac sajátosságai | 1 |
| I.1. Az ingatlanpiac szerkezete és működése | 2 |
| I.2. A magyarországi ingatlanpiac fő szegmensei | 2 |
| I.2.1 Lakóingatlanok | 2 |
| I.2.2 Kereskedelmi és ipari ingatlanok | 3 |
| I.2.3 Mezőgazdasági ingatlanok | 4 |
| I.3. A piacot befolyásoló tényezők | 4 |
| I.3.1 Gazdasági ciklusok | 4 |
| I. 3.2 Kamat- és hitelkörnyezet | 5 |
| I.3.3 Demográfiai tényezők..... | 6 |
| I.3.4 Szabályozási és intézményi környezet | 6 |
| I.4. Az ingatlanpiac szereplői és jogviszonyaik | 7 |
| I.5. Statisztikai adatok és tendenciák | 8 |
| II. Az állami szerepvállalás alapjai az ingatlanpiacon | 10 |
| II.1. A szabályozás indokai és céljai | 10 |
| II.1.1. Piaci hiányosságok kezelése..... | 12 |
| II.1.2. Stabilitás és kiszámíthatóság biztosítása | 12 |
| II.1.3. Közösségi célok előmozdítása | 13 |
| II.2. A közérdek és a magánérdek viszonya | 13 |
| II.2.1. A magántulajdon szentsége és korlátjai | 15 |
| II.2.2. Szabályozási eszközök és egyensúlyteremtés | 15 |
| II.3.1.Piaci kudarcok korrigálása az ingatlanpiacon | 16 |

| | |
|---|----|
| II.3.2.Szociális szempontok érvényesítése az ingatlanpiacon | 19 |
| II.3.3.Gazdaságélénkítés és stabilizáció az ingatlanpiacon | 21 |
| II.3.4.Fenntartható városfejlesztés az ingatlanpiacon | 23 |
| III. Az állami szerepvállalás eszközrendszere az ingatlanpiacon | 25 |
| III.1. A magyar állami szabályozás történeti áttekintése | 26 |
| II.2 Az állami szabályozás makrogazdasági hatásai | 27 |
| IV. Kihívások és kilátások 2025-re..... | 30 |
| Összegzés | 33 |
| Mellékletek | 34 |
| Táblázat jegyzék | 34 |
| Forrás jegyzék..... | 34 |
| Felhasznált irodalom..... | 35 |
| Forrás | 38 |

Bevezetés

Az ingatlanpiac a gazdaság egyik legdinamikusabban változó és ugyanakkor leginkább szabályozott szektora. A lakhatás, a földtulajdon, a beruházások, valamint a környezeti fenntarthatóság mind olyan területek, ahol az állam kiemelkedő szerepet tölt be. A szabályozás célja egyszerre a piaci viszonyok stabilizálása, a társadalmi egyenlőtlenségek enyhítése, valamint a hosszú távú fenntartható fejlődés biztosítása.

A dolgozat célja, hogy feltárja az állami szabályozás szerepét és eszköztárát a magyar ingatlanpiacon, különös figyelemmel a hatályos jogszabályokra, a jogalkalmazási gyakorlatra és az új szabályozási irányokra. Elemzem, hogy milyen módokon és milyen mértékben avatkozik be az állam a piaci folyamatokba, illetve, hogy e beavatkozások mennyire hatékonyak a társadalmi célok elérésében.

A kutatás módszertana elsősorban a jogszabályok és szakirodalmi források elemzésére épül, de kitér a bírói gyakorlat és a közigazgatási gyakorlat vizsgálatára is. A dolgozat során végig arra törekszem, hogy a szabályozás mögött húzódó elveket és gyakorlati hatásokat összhangba hozzam a piaci működés logikájával.

I. Az ingatlanpiac sajátosságai

Az ingatlanpiac sajátos természete összetett tényezők együtteséből adódik. Mivel az ingatlanok tulajdoni jogi eszközökön keresztül cserélnek gazdát, az ingatlanpiac egyben tőkepiaci, finanszírozási és fogyasztási szektor is. Az ingatlanok heterogén jószágok (egyedi fekvés, műszaki állapot), amelyek nem helyettesíthetők más termékekkel, és erősen helyhez kötöttek. Egyben illikvidek: az eladás vagy bérbeadás hosszabb időt vehet igénybe, mint pénzügyi eszközök esetén. Az ingatlanok amortizálódnak, fenntartási költséggel rendelkeznek, és jövedelmezőségüket befolyásolják a finanszírozási feltételek. Ezek miatt az ingatlanpiac ciklikusan reagál a gazdasági folyamatokra, a kereslet és kínálat lassabban változik, mint más piacokon. (Pl. a 2007–2009-es válság idején a tranzakciók száma Magyarországon drasztikusan visszaesett, ahogy 2020 után is – a lakáseladások 2007-ben 191,2 ezerre rúgtak, 2009-ben csak 91,1 ezerre csökkentek. Hasonlóan, 2021 és 2023 között a válságot követően ismét visszaesett a forgalom: 2021-ben 160,7 ezer, 2022-ben 138,0 ezer, 2023-ban pedig csupán 105,2 ezer tranzakciót regisztráltak.)

I.1. Az ingatlanpiac szerkezete és működése

Az ingatlanpiacot alapvetően keresleti és kínálati oldal alkotja. A keresleti oldal jellemzői közé tartozik a háztartások lakáshasználati igénye, befektetési célú vásárlások, valamint intézményi kereslet (önkormányzatok, vállalkozások részéről). A kínálatot a meglévő és újonnan épített ingatlanállomány, valamint a bérbeadható kapacitások képviselik. Magyarországon a teljes lakásállomány dinamikusan növekedett az elmúlt évtizedekben: a 2022-es népszámlálás szerint közel 4,60 millió lakás állt rendelkezésre, ami az előző, 2011-es népszámlálás óta 4,6%-os növekedést jelent. Érdekes módon ez a növekedés a népességcsökkenés ellenére valósult meg (Magyarország népessége 2022-ben 9,604 millió volt, szemben az 1980-as 10,709 millióval). A lakásállomány bővülése elsősorban a városi térségekre, az új építésű lakásokra korlátozódott, míg a vidéki községekben kevésbé nőtt.¹ A piacot nagyrészt magántulajdonú ingatlanok adják, emellett szerepet kapnak a közösségi/önkormányzati lakások és középületek. A piaci árszintet a kereslet-kínálat egyensúlya, a hitelfeltételek, az építési aktivitás és a szabályozás (pl. építési szabályzatok) határozza meg. A keresleti oldalon a háztartások lakásvásárlási hajlandóságát, a hitelhez jutás feltételeit, valamint a demográfiai és jövedelmi folyamatokat kell figyelembe venni. A kínálat oldali folyamatok között az új lakások építésének volumenét, az ipari vagy mezőgazdasági ingatlanok fejlesztését és a meglévő állomány állapotát értékeljük.

I.2. A magyarországi ingatlanpiac fő szegmensei

I.2.1 Lakóingatlanok

A lakóingatlan-szegmens (lakások, családi házak) a legnagyobb részét képezi az ingatlanpiacnak, és leginkább a magánszemélyek kereslete által jellemzett.² A lakóingatlanok főként lakhatási célt szolgálnak, de a befektetők számára is kínálnak jövedelemtermelő lehetőséget (bérleti díj). Magyarországon a lakóingatlanpiac erősen regionális különbségeket mutat: míg a fővárosban és nagyvárosokban folyamatos a drágulás és forgalom, vidéken és kistelepüléseken érezhetően szerényebb a kereslet. A lakóingatlanárak változása 2014 óta általánosan felfelé ívelt: több mint háromszoros nominális emelkedés volt megfigyelhető 2014 és 2024 vége között. 2022 második

¹ A KSH adatai szerint az 2011–2022 közötti időszakban 171 ezer új lakás épült, egyebek mellett a nagyvárosokban és agglomerációkban. <https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/archivum> (letöltés ideje: 2025. 04. 02.)

² Csécsy György: A szellemi alkotások joga, Miskolc, Novotni Kiadó (2007) 25.

felében azonban a magas infláció és kamatok hatására fordulat következett: KSH-statisztikák szerint 2022 utolsó negyedében már 1,6%-kal alacsonyabb volt az ár az előző negyedévhez képest, illetve az éves növekedés lelassult 10,6%-ra. A folyamat 2023 elején is tartott: 2023 Q1-ben az adásvételek száma nemzetközi összevetésben is jelentősen, 43%-kal esett az előző év azonos időszakához képest. Ezt követően 2024 tavaszától élénkülés tapasztalható: 2024 I. negyedében a forgalom 36%-kal nőtt éves bázison, és a lakásárak is felfelé mozdultak az előző negyedévhez viszonyítva a használt lakások +5,3%, az új lakások +4,6%-kal drágultak. A KSH adatai szerint 2024 IV. negyedében Magyarországon a lakóingatlan-tranzakciók száma már 22%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát, és az árak 1,6%-kal emelkedtek az előző negyedévhez képest éves nominális növekedés 13%, reálban 8,9%.³ Az ingatlanpiaci fellendülés még kezdeti szakaszban van, azonban a 2023–2024-es adatok egyértelműen a gazdasági élénkülés és a lakáshitelpiaci újraindulás jeleit mutatják.

I.2.2 Kereskedelmi és ipari ingatlanok

A kereskedelmi ingatlanok szegmense – melybe irodák, üzlethelyiségek, raktárak, ipari parkok és egyéb üzleti célú ingatlanok tartoznak – eltérő sajátosságokat mutat. Ezeket a szegmenseket elsősorban vállalkozások, ingatlanbefektetők és intézményi szereplők kereslete hajtja, és erősebben függenek a gazdaság állapotától. Az MNB jelentése szerint a 2024-es első félévben a kereskedelmiingatlan-piacon a hozamemelkedési trend megállt, mivel a várakozásoktól elmaradó GDP-növekedés korlátozta a piaci aktivitást.⁴ Az irodapiacra jellemző például a távmunka és digitalizáció miatt csökkenő kereslet, miközben a logisztikai- és ipari ingatlanok iránti igény – pl. raktárak, ipari parkok – a növekvő e-kereskedelem hatására nőtt. A kiskereskedelmi ingatlanok (pl. bevásárlóközpontok) forgalmát ugyanakkor az online vásárlás előretörése csökkenti. A bérleti díjak alakulását alapvetően befolyásolják a vállalati jövedelmek és befektetési hozamok. A gazdasági válságok idején a kereskedelmi ingatlanok ára és bérleti díja is visszaesett (pl. 2008–2009-ben), míg élénkítő konjunktúra idején újbóli bővülésre van kilátás.

³ <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-i-negyedev/index.html> (letöltés ideje: 2025. 04. 10.)

⁴ <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-november> (letöltés ideje: 2025. 04. 19.)

I.2.3 Mezőgazdasági ingatlanok

A mezőgazdasági ingatlanok (főként termőföldek) piaca sajátos szabályozás és piaci mechanizmusok alatt áll. Magyarországon a termőföld tulajdonjoga és vásárlása erősen szabályozott, részben az uniós szabályok és a helyi termőföld-védelmi törvény miatt.⁵ A termőföld árakat hosszú távú tényezők – talajadottság, földhasználati támogatások – befolyásolják, de az utóbbi években jelentősen emelkedtek. Adatok szerint 2024-ben az országos átlagos termőföldár már 2,43 millió forint/hektár volt, ami 8,3%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Különösen magasak az árak a jó adottságú közép-magyarországi térségekben (helyenként 3–4 millió Ft/ha). Ezt az emelkedő trendet a szűkös kínálat és az állami támogatások (pl. bérleti támogatások, földvásárlási lehetőségek) egyaránt táplálják. A termőföld-piac szereplői között megkülönböztethetők a mezőgazdasági termelők, a mezőgazdasági cégek, a befektetők és a földművesek. Mivel a földvásárlásra szigorú feltételek vonatkoznak (külföldi vásárlók csak korlátozottan, és a legtöbbször tartós bérleti formában érhetnek hozzá), az állami szereplők (például az Agrárminisztérium) jelentős szabályozói feladattal bírnak, hogy biztosítsák a vidéki gazdaság fenntartható működését.

I.3. A piacot befolyásoló tényezők

I.3.1 Gazdasági ciklusok

Az ingatlanpiac erősen ciklikus: a konjunkturális felfutások és visszaesések jelentősen átalakítják a tranzakciók számát és az árakat.⁶ Míg fellendülő gazdasági korszakokban a beruházások, a jövedelmek és a hitelfelvételi hajlandóság növekedése élénkíti a lakás- és ingatlanvásárlásokat, recesszió idején ezek csökkennek. Magyarországon a 2000-es években robbanásszerű volt a lakáspiaci növekedés, melyet 2008–2009-ben kemény korrekció követett – a korábban említett táblázat szerint 2007-ben még 191,2 ezer lakás cserélt gazdát, 2009-re pedig 91,1 ezerre zuhant ez a szám.⁷ Hasonló mértékű visszaesés volt megfigyelhető a legutóbbi időszakban is: a járvány utáni fellendülést (2021-ben ~160,7 ezer tranzakció) követően 2022–2023-ban ismét lényegesen kevesebb adásvétel történt (2023-ban 105,2 ezer). Ez arra mutat rá, hogy az ingatlanpiac ciklusai

⁵ 2013. évi CXXII. tv.

⁶ Bíró György – Lenkovics Barnabás: Magyar Polgári Jog Általános Tanok, Miskolc, Novotni Kiadó (1999)

⁷ KSH ingatlanadattár archívum <https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/archivum> (letöltés ideje: 2025. 04. 02.)

felerősítik a makrogazdasági ingadozásokat. A gazdasági ciklusok mellett a várakozások is befolyásolják a piaci szereplőket: a magas inflációs kilátások vagy a bizonytalan kereslet miatt az eladók gyakran halasztják a tranzakciókat, a vevők pedig óvatosabbá válnak. Az ingatlanárak változása jelzést küld a gazdaságnak – túlfűtött piacon gyorsan nőnek, ami esztétikus szint feletti túlértékeltiséget jelez, majd a korrekció során visszaesnek. Ilyen volt például a 2022-es inflációs sokk utáni 2023/24-es áresés.

I. 3.2 Kamat- és hitelkörnyezet

A kamatszint és a hitelezési kondíciók alapvetően determinálják a lakás- és ingatlanvásárlást. Magyarországon a 2021–2023-as időszakban az MNB a magas infláció kezelésére szélsőségesen magas alapkamatot tartott fenn.⁸ Ez a tényező meredeken emelte a lakáshitel-kamatokat és csökkentette a hitelképes igénylők körét. Az MNB lakáspiaci jelentése rámutat: 2022 második felében a monetáris kondíciók szigorodása elérte a lakáspiacot is, és ez váltotta ki a ciklus fordulópontját – mind az adásvételek számának, mind az áraknak a csökkenését. 2023-ban az emiatt keletkező jövedelemkiesés az alacsony kereslet tartós fennmaradását eredményezte. A jegybanki hitelezési felmérések szerint 2023 első negyedévében a lakáshitelek kihelyezése 68%-kal elmaradt az egy évvel korábbi értéktől.⁹ Emellett a lakossági jelzáloghitel-piacon az állami támogatott hitelek -CSOK-kal kiegészített hitelek, babaváró kölcsönök- is jelentős szerepet játszanak: ezek ösztönző hatása a keresletre évtizedes szintű támogatást jelentett, de a 2023-as adatok szerint a CSOK-folyósítások száma és összecsúsúsége csökkent a korábbi időszakhoz képest.¹⁰ A kamatkörnyezet gyors változása azt eredményezte, hogy a korábban megtakarított forintok és devizahitelek kamata drasztikusan emelkedett, ezért a hitelfelvételi hajlandóság mérséklődött. Összefoglalva: a magas kamatok restriktív hatást gyakoroltak a fizetőképes keresletre, és a hitelkiváltások mennyiségének drasztikus csökkenését eredményezték, mint például 2023 februárjában 69%-os esés a hitelkiváltások számában.

⁸ Az MNB honlapján a megadott időintervallum megadásával Excel táblázatban lekérhető a jegybanki alapkamat alakulása. https://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa (letöltés ideje: 2025. 04. 19.)

⁹ <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-marcius> (letöltés ideje: 2025. 04. 20.)

¹⁰ Hergár Eszter (szerk.) Hitelezési folyamatok. <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember-hu.pdf> (letöltés ideje: 2025. 04. 21.)

I.3.3 Demográfiai tényezők

A demográfiai trendek – népességnövekedés vagy fogyás, népességösszetétel változása – hosszú távú alapjaivá válnak az ingatlanpiac keresletének. Magyarországon az utóbbi évtizedben kifejezetten csökkenő tendencia látható: 1980-ban még 10,709 millió fő volt, 2022-ben pedig csak 9,604 millió.¹¹ Ez a népességfogyás elsősorban a természetes szaporodás és vándorlási eredményeként alakult ki: 2011 és 2022 között például 464 ezer fős visszaesés történt. Emellett az elöregedés is megfigyelhető: 2022-ben a népesség 21%-a volt 65 év feletti, míg a 0–14 évesek aránya csupán 15%. Ezek a folyamatok önmagukban is csökkentették a gyermekszületekből eredő új háztartások számát, ugyanakkor növelték a potenciális bérlők és kisebb lakások iránti keresletet (pl. idősödő párok, egyedülállók). Mindezek következtében a demográfiai változások mérsékeltebben bővítik a lakáspiacot, leginkább a városi környezetekben, míg a falusi térségekben a kereslet akár stagnálhat.

I.3.4 Szabályozási és intézményi környezet

A szabályozások széles skálája befolyásolja az ingatlanpiacot. Ide tartoznak a jogszabályi keretek (pl. a tulajdon- és öröklési jogot szabályozó 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartás rendjét meghatározó 2021. évi C. törvény, az építési engedélyezési és településrendezési szabályok – úgymint a 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA)-t és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvényt (Méptv.) –, valamint speciális szektorális törvények). Pénzügyi vonatkozásban ide sorolhatók az illeték- és adózási szabályok (például a lakásvásárlás illetéke, illetve az új lakásokra és befektetési ingatlanokra vonatkozó kedvezmények), továbbá a hitelezés feltételei. Az állam és az önkormányzatok szabályozzák a fejlesztési területek kijelölését (településrendezési terv), a közművesítést, építési normákat, illetve biztosítják az infrastrukturális hátteret. A szabályozás gyakorlati példája, hogy a CSOK-támogatást és a lakástakarék-pénztári konstrukciókat kormányrendeletek határozzák meg, melyek ösztönözhetik a keresletet. Ugyancsak szabályozási tényező a földvásárlás nemzeti védelme: az EU-szerződések ugyan ösztönzik a tőkemozgást, de

¹¹ Hergár Eszter (szerk.) Hitelezési folyamatok, 39. <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember-hu.pdf> (letöltés ideje: 2025. 04. 21.)

Magyarország a termőföldre vonatkozó 2013. évi CXXII. törvényben¹² korlátozásokat tartalmaz, hogy biztosítsa a közérdek (pl. földhasználat fenntarthatósága, spekuláció visszaszorítása) érvényesülését. Összességében ezek a jogi keretek alakítják ki, hogy ki, milyen feltételekkel vásárolhat, építhet vagy adhat bérbe ingatlant, ezért kulcsszerepet játszanak a piac működésében.

I.4. Az ingatlanpiac szereplői és jogviszonyaik

Az ingatlanpiacon többféle szereplő vesz részt, akik eltérő motivációkkal és szerepkörrel rendelkeznek. Magánszemélyek esetében a lakásvásárlók és bérlők a legfontosabbak: ők lakhatási igényüket, megtakarításaikat és hitelképességüket mérlegelve döntenek adásvételről. Mint például a magánszemélyek között vannak kezdő (első lakást vásárló) családok, lakáscsere vagy bővítés előtt állók, illetve befektetési céllal vásárló nyugdíjasok. Jogviszonyaik főként a Polgári Törvénykönyv szerinti adásvételi és bérleti szerződések, továbbá a hitelszerződések (banki kölcsön) terén alakulnak ki. A befektetők körébe tartoznak ingatlanfejlesztő vállalkozások, nagyvállalati ingatlankezelők és ingatlanalapok, illetve az ún. szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (SZIT-ek). Az MNB jelentése szerint a 2017-ben könnyített előírások nyomán nőtt a magyar SZIT-ek száma:¹³ ezek jellemzően tőkeigényes projekteket valósítanak meg, és tőzsdei jelenlétük révén lehetővé teszik, hogy kisbefektetők is hozzáférjenek a nagyobb ingatlanportfóliókhoz. A befektetők jogviszonyai között kulcsfontosságúak a társasági szerződések, ingatlanvásárlási szerződések, bérleti megállapodások és finanszírozási konstrukciók (hitelk, kötvények). Az önkormányzatok a helyi ingatlanpiac jelentős befolyásolói: településrendezési eszközeikkel (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) meghatározzák a beépíthető területeket, az építménymagasságokat és a közszolgáltatások elérhetőségét. Tulajdonosként közterületeket, bérlakásokat (szociális bérlakások) és fejlesztési területeket kínálnak kiadásra vagy eladásra. Az önkormányzatoknak emellett adójogi szerepük is van (építményadó, telekadó), amelyek befolyásolják a beruházások költségeit. Végül az állam (központi kormányzat) szabályozó, ellenőrző és finanszírozó szerepet tölt be: alkotja a jogszabályokat (pl. építésügy, környezetvédelem, adózás), központi támogatásokat nyújt lakáscélú

¹² 2013. évi CXXII. törvény a termőföldről. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300122.tv> (letöltés ideje: 2025. 04. 19.)

¹³ Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Éves Jelentés 2021 Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2021, 42.

programokra (pl. CSOK) és monitorozza az ingatlanpiac stabilitását. Szerepel a közép- és hosszú távú várospolitikákban (pl. panelprogramok, gazdasági övezetek kijelölése) is, amelyek közvetetten alakítják a piaci viszonyokat.

A fenti szereplők jogviszonyait elsősorban a polgári jog intézményei (szerződések, tulajdonjog, jogi felelősség) szabályozzák, kiegészülve az ingatlan-nyilvántartási rendszerrel, amely átláthatóvá teszi a tulajdonviszonyokat és terheket. Továbbá egyre fontosabbá válik a környezetvédelmi és energetikai előírásoknak (pl. épületenergetikai szabályok) való megfelelés, amely újabb tényezőt visz be az ingatlan értékelésébe.

I.5. Statisztikai adatok és tendenciák

A lakáspiaci trendek érzékeléséhez elengedhetetlenek a friss statisztikai mutatók. A KSH lakásár-indexe 2024-ben évek óta legmagasabb növekedést mutatta: például 2024 első negyedévében a lakásárindex éves növekedése 9,1% volt, így továbbra is a legnagyobb volt az adatközlő EU-tagállamok közül. Az MNB lakásárindex szerint 2024 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban negyedéves alapon 3,4%-kal emelkedtek (2023 Q3–Q4 között), és az éves nominális növekedési ütem 15,1%-ra gyorsult. A lakáspiaci forgalomra vonatkozóan a KSH szerint 2024-ben a tranzakciók száma 27%-kal haladta meg a 2023-as bázist, közelítve a 2022-es átlagos szintet. 2024 IV. negyedévében pedig a tranzakciók száma 22%-kal múlta felül az egy évvel korábbit. A bérleti díjak tekintetében a KSH–ingatlan.com index folyamatos emelkedést mutat: 2025 januárjában az országos kínálati lakbérek havi növekedése 1,7% volt, éves összehasonlításban pedig 9,4%-kal haladták meg az egy évvel korábbit (Budapesten 9,5% volt a bérnövekedés). A lakáshitelpiaci statisztikák azt mutatják, hogy a kondíciók stabilizálódása mellett a hitelek újra növekvő tendenciát mutatnak a 2024-ben – ez a trend valószínűleg folytatódik 2025-ben. A családi otthonteremtési támogatások (CSOK) sokéves hatása jól érzékelhető: 2016 és 2023 között bankok több mint 240 ezer CSOK-ot folyósítottak 581 milliárd Ft értékben.¹⁴ Bár 2023 első felében a támogatások száma és összege csökkent az előző évhez képest, a hosszabb távú hatás még érezhető a keresletben. Összességében a statisztikák azt jelzik, hogy a magyar ingatlanpiac 2024–2025-ben újjáéledő szakaszába lépett – nőnek a tranzakciók, emelkednek az árak és bérleti

¹⁴ A CSOK folyósítások alakulása nyomon követendő az alábbi oldalon: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2023-i-felev/index.html> (letöltés ideje: 2025. 04. 20.)

díjak, miközben az új építések volumene is fokozatosan bővül. Ugyanakkor a piac továbbra is érzékeny a makrogazdasági változásokra és a szabályozási döntésekre, ezért a következő időszakban is kiemelt figyelmet igényel.

II. Az állami szerepvállalás alapjai az ingatlanpiacon

II.1. A szabályozás indokai és céljai

Az ingatlanpiac különösen érzékeny szegmense a gazdaságnak, mivel egyszerre befolyásolja a makrogazdasági folyamatokat (pl. befektetések, hitelezés, állami bevételek) és az egyéni jólétet (pl. lakhatás, vagyonfelhalmozás). Az állami szerepvállalás ezen a területen tehát indokolt és többrétű.

A szabályozás szerepe az ingatlanpiacon összetett és több dimenzióban értelmezhető, célja pedig elsősorban a piaci, társadalmi, gazdasági és környezeti egyensúly fenntartása. Az állami beavatkozás egyik legfontosabb indoka a piaci kudarcok kezelése. Az ingatlanpiacon gyakran előfordulnak olyan jelenségek, mint az információs aszimmetria, a kereslet és kínálat közötti lassú alkalmazkodás, valamint a spekulációs buborékok kialakulása. Ezek a folyamatok torzíthatják a piac működését, ami hosszú távon instabilitást eredményezhet. A szabályozás ebben az esetben a piac stabilitásának biztosítását, a káros hatások mérséklését, valamint a kiegyensúlyozott fejlődés elősegítését szolgálja.

Ezen túlmenően a szociális szempontok érvényesítése is alapvető indoka az állami szabályozásnak. A lakhatás nem csupán gazdasági jószág, hanem társadalmi alapjog is, amelynek biztosítása különösen fontos a hátrányos helyzetű csoportok számára. Az állam e célból különféle eszközökkel él, mint például támogatási programok, szociális bérlakásrendszerek, valamint kedvezményes hitelezési konstrukciók, amelyek elősegítik az elérhető és méltó lakhatási lehetőségek biztosítását. Az ingatlanpiac szabályozása a gazdasági stabilitás szempontjából is kiemelt jelentőségű. Az ingatlanárak és az ingatlanhoz kapcsolódó hitelállomány alakulása közvetlen hatással van a pénzügyi szektorra, a háztartások eladósodottságára, valamint az állami költségvetésre. A túlzott eladósodás vagy az ingatlanpiaci túlfűtöttség pénzügyi válságokat idézhet elő, ezért az állam célja a pénzügyi stabilitás megőrzése és a fenntartható árfolyam alakulás biztosítása. Fontos szempont továbbá a városfejlesztési és környezetvédelmi célok érvényesítése is. Az állami szabályozás lehetőséget nyújt a települések tudatos tervezésére, a fenntartható városfejlődés elősegítésére, valamint a környezettudatos ingatlanhasználat ösztönzésére. Az építési szabályok, a

területhasználati előírások és az energetikai normák mind hozzájárulnak a hosszú távon élhetőbb környezet kialakításához. Végül, de nem utolsósorban a jogi biztonság és a transzparencia biztosítása is elengedhetetlen a szabályozási rendszerben. Az ingatlanokkal kapcsolatos jogok – mint a tulajdonjog, használati jog vagy haszonélvezeti jog – átlátható nyilvántartása, átruházása és védelme csak jogállami keretek között valósítható meg. Az állami szabályozás célja ebben az értelemben a kiszámítható, megbízható és biztonságos ingatlanpiaci környezet fenntartása.

Összességében az ingatlanpiac szabályozása több, egymással szorosan összefüggő célt szolgál. Ezek közé tartozik a lakhatási szükségletek kielégítése megfizethető és méltó lakások biztosításával, a gazdaság dinamizálása a beruházások és hitelezés ösztönzése révén, a társadalmi kohézió erősítése a jövedelmi és vagyoni különbségek mérséklésével, valamint a fenntartható fejlődés előmozdítása a környezeti és településpolitikai célkitűzések mentén. Mindezt a jogbiztonság garantálása és az ingatlan-nyilvántartási rendszer átlátható működtetése teszi teljessé.¹⁵

Az ingatlanpiac szabályozásának jogi kereteit több alapvető jogszabály határozza meg, amelyek egymással összhangban biztosítják a tulajdonhoz való jog védelmét, a lakhatási célú állami beavatkozás lehetőségét, valamint az épített környezet és az ingatlan-nyilvántartás rendjét. Az Alaptörvény (2011) kiemelt jelentőséget tulajdonít a tulajdonhoz való jog védelmének, ugyanakkor lehetőséget ad arra is, hogy a közérdek és a szociális biztonság érvényesítése érdekében az állam beavatkozzon, például a lakhatás biztosítása vagy a fenntartható fejlődés előmozdítása céljából. A 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről szabályozza az ingatlanfejlesztés, a városrendezés és az építési tevékenységek kereteit. A törvény célja a fenntartható és élhető települési környezet megteremtése, valamint az építészeti és környezeti értékek megóvása. A 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról az ingatlanokkal kapcsolatos jogok és tények közhiteles nyilvántartásának szabályait rögzíti. E jogszabály biztosítja a jogbiztonságot, az átláthatóságot, valamint az ingatlanforgalom megbízhatóságát. Végül a 2016-ban bevezetett kormányrendeletek, köztük a Családi Otthontermelési Kedvezményről (CSOK) és a Babaváró hitelről szóló szabályozás, a lakáspolitikai támogatások rendszerét határozzák meg. Ezek a rendeletek a családok

¹⁵ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

otthonhoz jutását segítik elő, ösztönözve az ingatlanberuházásokat és a demográfiai célkitűzések megvalósulását.¹⁶

II.1.1. Piaci hiányosságok kezelése

A piac önmagában nem képes garantálni, hogy minden társadalmi réteg hozzáférjen megfelelő lakhatáshoz. Különösen igaz ez alacsony jövedelmű csoportokra, fiatalokra, idősekre vagy hátrányos helyzetű térségek lakosságára. Az állami beavatkozás célja ilyenkor a lakhatási egyenlőtlenségek csökkentése, például szociális bérlakásrendszer, lakhatási támogatások vagy adókedvezmények révén.¹⁷

A 2015-ben bevezetett CSOK (Családi Otthonteremtési Kedvezmény) az egyik legismertebb eszköze volt a magyar államnak a lakossági ingatlanvásárlás ösztönzésére. A támogatás célja az volt, hogy segítse a családokat lakáshoz jutni, főként a gyermekvállalást ösztönző céllal. A program ugyanakkor jelentős keresletnövekedést okozott, ami hozzájárult az ingatlanárak emelkedéséhez, különösen a nagyvárosokban.¹⁸

II.1.2. Stabilitás és kiszámíthatóság biztosítása

Az ingatlanpiaci buborékok, túlzott áringadozások vagy spekulációs mozgások gazdasági és társadalmi kockázatot jelentenek. Az állami szabályozás egyik alapvető célja, hogy csökkentse a piaci volatilitást, például hitelkorlátozásokkal, építési engedélyek szabályozásával, illetve hosszú távú várospolitikai tervezéssel. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2015-től kezdve több makroprudenciális szabályozást vezetett be, például a jövedelemarányos törlesztőrészlet (JTM) és a hitel-fedezeti mutató (HFM) korlátozásával. Ezek célja az volt, hogy elkerüljék a túlzott eladósodást és a 2008-as válsághoz hasonló hitelpiaci összeomlást.

Az épített környezet alakítása jelentős hatással van a természetes környezetre. Az állam szerepe itt az, hogy fenntartható építési normákat, energiatakarékos megoldásokat, illetve környezetkímélő

¹⁶ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

¹⁷ Kovács Róbert: *Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai*, Tér és Társadalom, 2021

¹⁸ Balogh, L. (2022): *Lakáspolitikai és állami beavatkozás – tanulságok a CSOK tapasztalataiból*, Tér és Társadalom, 36(1).

városfejlesztési irányelveket alakítson ki és ellenőrizzen.¹⁹ A 2021-ben bevezetett Lakásfelújítási támogatás, valamint a Zöld Otthon Program keretében az állam energiatakarékos új lakások építését és felújítását ösztönözte kedvezményes hitelekkel és támogatásokkal. Ezzel egyszerre kívánta segíteni a lakosságot és támogatni a környezetbarát építkezést.²⁰

II.1.3. Közösségi célok előmozdítása

Az ingatlanhasználat nem csupán magánérdek, hanem közérdek is. Az állam így például a közösségi terek kialakítását, a városszövet koherenciáját vagy a történelmi értékek védelmét is elősegíti. Budapest VIII. kerületében a Magdolna Negyed Program célja nem csupán az ingatlanállomány fizikai rehabilitációja volt, hanem közösségfejlesztési és szociális célokat is szolgált (pl. közösségi terek, szociális munka, helyi foglalkoztatás).²¹

II.2. A közérdek és a magánérdek viszonya

Az ingatlanpiac szabályozásának egyik legösszetettebb kérdése a közérdek és a magánérdek közötti viszony kezelése. Az állami szerepvállalás ebben a közegben különösen érzékeny terület, hiszen a szabályozás célja nem csupán a társadalmi szempontból kívánatos célok érvényesítése, hanem ezzel párhuzamosan a piaci szereplők jogos gazdasági érdekeinek figyelembevétele is.²² A kiegyensúlyozott szabályozás alapfeltétele, hogy a közérdek és a magánérdek egyaránt érvényesülhessen egy olyan keretben, amely hozzájárul a társadalmi stabilitáshoz és a gazdasági fejlődéshez.²³

A közérdek fogalma az ingatlanpiacon széles értelemben vett társadalmi, gazdasági és környezeti célokat ölel fel, amelyek túlmutatnak az egyéni haszonszerzés logikáján, és elsősorban a közösség egészségének jólétét szolgálják. Ilyen közérdek például a lakhatási biztonság garantálása, a fenntartható településfejlesztés előmozdítása, a környezeti értékek megőrzése, valamint a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosítása. Ugyanígy közérdeknek tekinthető a piaci

¹⁹ <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-majus> (letöltés ideje: 2025. 04. 11.)

²⁰ <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program> (letöltés ideje: 2025. 04. 13.)

²¹ Józsefvárosi Önkormányzat (2020): *Magdolna Negyed Program összegzése*. https://rev8.hu/wp-content/uploads/2021/05/rev8_morczy_beszamolo.pdf (letöltés ideje: 2025. 04. 23.)

²² Kovács Róbert: *Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom*, 2021.

²³ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

stabilitás fenntartása is, hiszen egy spekulációval torzított ingatlanpiac hosszú távon nemcsak gazdasági, hanem társadalmi zavarokat is okozhat.

Ezzel szemben a magánérdek elsősorban az ingatlanpiac gazdasági szereplőinek – például tulajdonosoknak, befektetőknek vagy fejlesztőknek – saját anyagi érdekeit tükrözi. A magánérdek kifejeződhet a tulajdon értékének növelésében, a bérleti vagy értékesítési bevételek maximalizálásában, valamint a fejlesztési projektek nyereségorientált megvalósításában. Természetesen ide sorolható az egyéni lakhatási igények kielégítése is, amely szintén jogos és védendő érdek.

A közérdek és a magánérdek ugyanakkor nem minden esetben állnak összhangban egymással. Az ingatlanpiacon számos olyan ütközési pont létezik, ahol a két érdek szembekerül. Ilyen például az, amikor a befektetők spekulatív célú vásárlásokkal mesterségesen felverik az ingatlanárakat, ezzel ellehetetlenítve a lakhatási célú vásárlásokat, ami hosszabb távon lakhatási válságot idézhet elő. Hasonló érdekellentét figyelhető meg a sűrű beépítési szándék és a zöldterületek megőrzésének igénye között, ahol a beruházók profitérdekei gyakran összeütközésbe kerülnek a fenntarthatóság és az élhető környezet iránti társadalmi elvárásokkal. Emellett konfliktust eredményezhet az is, amikor önkormányzati építési szabályozások – például magassági vagy homlokzati korlátozások – szűkítik a magántulajdon hasznosítási lehetőségeit.²⁴ Az állam és az önkormányzatok kiemelt feladata, hogy ezekben a helyzetekben olyan szabályozó eszközöket alkalmazzanak, amelyek védik a közérdeket, ugyanakkor lehetőséget biztosítanak a magánérdek ésszerű és jogszerű érvényesülésére. A településrendezési tervek például úgy határozzák meg a fejlesztési irányokat, hogy közben védelmet nyújtanak a közösségi értékeknek, de nyitva hagyják a kaput a magántőke bevonása előtt. Az építési szabályzatok szintén ebben a szellemben működnek: biztosítják az élhető környezet kialakítását, miközben figyelembe veszik a beruházói szempontokat. Egyes esetekben kompromisszumos megoldások is alkalmazásra kerülnek, például amikor a fejlesztési engedélyt egy közhasználatú terület kialakításának vállalásához kötik.²⁵

²⁴ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

²⁵ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

A közérdek és a magánérdek jogi viszonyát az Alaptörvény XIII. cikke is szabályozza, amely kimondja a tulajdonhoz való jog védelmét, ugyanakkor lehetőséget ad arra, hogy azt közérdekből – arányosan és indokoltan – korlátozzák. A 2023. évi C. törvény²⁶ a magyar építészetéről szintén hangsúlyt fektet a közérdek előtérbe helyezésére, különös tekintettel a településfejlesztésre és az építési rend fenntartására. A bírói gyakorlatban – különösen a Kúria és az Alkotmánybíróság döntéseiben – többször is megerősítést nyert az a tétel, hogy a tulajdonhoz való jog korlátozása kizárólag arányos módon, a közérdek igazolható érvényesítése érdekében történhet. A közérdek és a magánérdek viszonyának kiegyensúlyozása az ingatlanpiacon tehát kulcsszerepet játszik a társadalmi stabilitás, a fenntartható fejlődés és az élhető környezet biztosításában. Az állami szabályozásnak mindezt úgy kell biztosítania, hogy közben megőrizze a jogbiztonságot, a kiszámíthatóságot, és támogassa a magánszektor aktív részvételét a piaci folyamatokban.²⁷

II.2.1. A magántulajdon szentsége és korlátjai

A magántulajdonhoz való jog alapjog, azonban nem abszolút. Az állam jogosult korlátozni ezt a jogot közérdekből – például, ha egy telek beépítése ellentétes a helyi rendezési tervvel, vagy ha kisajátításra van szükség közösségi célból (út, kórház, iskola építése stb.). Ezeket a korlátozásokat jogállami keretek között, arányosan és kompenzációval kell alkalmazni. A 2012. évi alaptörvény kimondja a magántulajdon védelmét, ugyanakkor lehetővé teszi a kisajátítást közérdekből. Egy gyakori példa erre, amikor autópálya- vagy vasútépítés miatt kerül sor magántulajdon kisajátítására, természetesen kártalanítás mellett.²⁸

II.2.2. Szabályozási eszközök és egyensúlyteremtés

Az állam eszköztára széles: jogi normák (pl. építési szabályzat, településrendezési terv), gazdasági ösztönzők (pl. adókedvezmények, támogatások), intézményi háttér (pl. önkormányzatok, lakásügynökségek) mind-mind a közérdek érvényesítését szolgálják. A települési önkormányzatok szabályozási eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a településrendezési terv.

²⁶ 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.TV> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

²⁷ Kampis György: A kisajátítás jogi rendezése és az új Ptk., *Gazdaság és Jog*, 2001/4. 18-21.

²⁸ 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

Ezek meghatározzák, hogy milyen típusú építmények, milyen magasságban, milyen funkcióval valósíthatók meg az adott területen. Így az önkormányzat képes érvényesíteni a közösségi érdeket, például zöldterületek vagy műemlékvédelem fenntartásával.²⁹

A sikeres állami szerepvállalás kulcsa az, hogy miként képes egyensúlyt teremteni a piaci racionalitás (költséghatékonyság, befektetői érdekek) és a társadalmi célok (elérhető lakhatás, esélyegyenlőség, fenntarthatóság) között. A túlzott állami beavatkozás torzíthatja a piacot, míg az alulszabályozottság társadalmi feszültségekhez, lakhatási válsághoz vezethet. A 2023-ban felvetett állami bérlakásépítési programok célja,³⁰ hogy enyhítsék a piaci albérletárak nyomását, különösen Budapesten. Ugyanakkor a piaci szereplők szerint a túlzott állami beavatkozás visszafoghatja a magánbefektetői kedvet, ha kiszámíthatatlanná válik a szabályozás. Ez is mutatja, mennyire fontos a kiegyensúlyozott megközelítés.³¹

II.3.1. Piaci kudarcok korrigálása az ingatlanpiacon

A piaci kudarcok azokat a helyzeteket jelentik, amikor a szabadpiaci mechanizmusok nem képesek a társadalmilag optimális erőforrás-allokáció biztosítására. Az ingatlanpiacon ezek a kudarcok különösen élesen jelennek meg, mivel az ingatlan nem csupán gazdasági értékkel bíró termék, hanem alapvető emberi szükségletet – a lakhatást – is kielégít. Ennek következtében az állami beavatkozás ezen a területen nemcsak indokolt, hanem elengedhetetlen is, hiszen a piac önmagában nem képes kezelni azokat a strukturális problémákat, amelyek az ingatlanokhoz való hozzáférést, a környezeti fenntarthatóságot vagy épp a társadalmi egyenlőtlenségeket érintik.

Az egyik legjellemzőbb piaci kudarc az információs aszimmetria, amely az ingatlanpiacon különösen nagy jelentőséggel bír. A vásárlók és eladók közötti információs különbségek, például az ingatlan állapotával, rejtett hibáival vagy piaci értékével kapcsolatos eltérések, jelentős kockázatot hordoznak.³² A legtöbb ember életében csupán néhány alkalommal vesz részt

²⁹2023 évi C. törvény a magyar építészetéről. <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.TV> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

³⁰ Portfolio.hu (2023): Állami bérlakásprogram: szükség vagy piacellenes beavatkozás? <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20241118/itt-a-kormany-uj-lakasfejlesztési-programja-kezdo-dhet-a-berlakasok-es-kollegiumok-epitese-723810> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

³¹ <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

³² Magyar Államkincstár: Otthonteremtési programok, 2016–2023, www.allamkincstar.gov.hu (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

ingatlantranzakcióban, így kevés tapasztalattal rendelkezik, miközben döntései hosszú távú pénzügyi és életminőségi következményekkel járnak. Ennek ellensúlyozására az állam olyan intézkedéseket vezetett be, mint az energetikai tanúsítvány kötelezővé tétele, az ingatlanközvetítői tevékenység szabályozása, valamint az e-ingatlan-nyilvántartás fejlesztése, amelyek mind a piac átláthatóságát és biztonságát szolgálják.³³

További jelentős probléma a negatív externáliák, vagyis az olyan külső hatások megjelenése, amelyek költségeit nem az okozó szereplő, hanem a társadalom viseli. Az ingatlanfejlesztések során gyakran figyelmen kívül maradnak a közösségi érdekek: a túlzott beépítés megnövelheti a közlekedési terhelést, csökkentheti a zöldterületeket és hosszú távon élehetlenné teheti a városi környezetet. Ilyen helyzetekben az állami szabályozás célja a környezeti és közösségi szempontok védelme. Ezt szolgálják a zöldövezeti előírások, az építési engedélyek rendszere, valamint a környezetvédelmi és településrendezési szabályok, amelyek egyensúlyt teremtenek a fejlesztési érdekek és a fenntarthatóság között.

Az ingatlanpiac egy másik tipikus hiányossága, hogy a magánszektor nem, vagy csak korlátozottan képes közjavak és közszolgáltatások biztosítására.³⁴ A piac logikájából fakadóan nem jönnek létre közösségi terek, úthálózatok, közműrendszerek vagy szociális bérlakások önmaguktól, ezek kialakítása és fenntartása állami és önkormányzati beavatkozást igényel. A közberuházások, az önkormányzati lakásprogramok és a lakhatási támogatások mind ezt a célt szolgálják vagyis, hogy a piaci mechanizmusok által nem kezelt, de társadalmilag kiemelten fontos funkciók ellátásra kerüljenek. A társadalmi egyenlőtlenségek és a lakhatási válság szintén komoly piaci kudarcnak számítanak. A piaci árképzés alapján a leginkább rászoruló rétegek gyakran kiszorulnak az ingatlanpiacról, különösen a városi területeken, ahol a lakások ára és bérleti díja meredeken emelkedik. Ennek egyik oka a spekulatív célú vásárlások, vagy az olyan jelenségek, mint az Airbnb, amelyek szűkítik a hosszú távú lakhatásra alkalmas kínálatot. Az állam erre a problémára különféle eszközökkel próbál reagálni: támogatott hitelprogramokat, például a CSOK-ot és a babaváró hitelt vezette be, valamint fejleszti a szociális bérlakásrendszert és adókedvezményekkel

³³ Fónyiné Kazareczki Andrea: *Ingatlanjog I*, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

³⁴ Matúzné Decsi Mária: *Ingatlanjog ; Tulajdonjogi alapok*, ELTE, Budapest, 2002

segíti a rászorulókat. Ezek az intézkedések nemcsak a lakhatási válság enyhítését célozzák, hanem a területi kiegyenlítődést is elősegítik, különösen a falusi CSOK esetében, amely a vidéki népességmegtartást kívánja ösztönözni.³⁵

Nem hagyhatók figyelmen kívül a piac torzulásáért felelős monopolisztikus és oligopolisztikus jelenségek sem. A nagybefektetők és projektcégek gyakran akkora tőkeerővel rendelkeznek, hogy képesek torzítani az árakat, felvásárolva egyes területeken az ingatlanállományt és ezzel mesterségesen hajtva fel az árakat. Ilyen esetekben a versenyjogi szabályozás és a versenyhatóság beavatkozása kulcsfontosságú.³⁶ Emellett az önkormányzatok saját szabályozási eszközeikkel – például a rövid távú lakáskiadás korlátozásával – is szerepet játszanak a piac egyensúlyának fenntartásában. A bérlakásszektor fejlesztése szintén egy olyan tulajdonosi eszköz, amellyel az állam közvetlenül is képes belépni a piacra, alternatívát kínálva a versenyszféra által meghatározott árak és feltételek mellett.³⁷

A piaci kudarcok korrigálására az állam eszköztára rendkívül sokrétű. A szabályozási eszközök – mint az építési előírások, városrendezési tervek vagy adójogszabályok – keretet adnak a piac működésének. A támogatási eszközök révén közvetlen anyagi segítséget nyújtanak a háztartásoknak és a fejlesztőknek. A tulajdonosi eszközök lehetővé teszik az állam számára, hogy saját lakásvagyonával formálja a piac kínálatát. A piacfelügyeleti eszközök biztosítják a szereplők tevékenységének jogszerűségét és átláthatóságát, míg a digitális fejlesztések – mint az e-ingatlan-nyilvántartás vagy a nyilvános adatbázisok – a bizalom és az információs egyensúly megteremtéséhez járulnak hozzá.

Az ingatlanpiacon jelentkező piaci kudarcok korrekciója összetett és több szinten szervezett beavatkozásokat igényel. Az állami és önkormányzati szereplőknek úgy kell kialakítaniuk szabályozási és támogatási rendszereiket, hogy azok egyszerre biztosítsák a társadalmi igazságosságot, a gazdasági hatékonyságot és a környezeti fenntarthatóságot. A magyarországi példák – mint a CSOK vagy az e-ingatlan-nyilvántartás – jól mutatják, hogy a célzott és szakszerű

³⁵ Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021.

³⁶ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020.

³⁷ Matúzné Decsi Mária: Ingatlanjog ; Tulajdonjogi alapok, ELTE, Budapest, 2002

állami beavatkozás képes enyhíteni a piac működéséből fakadó hiányosságokat, és hozzájárulhat egy kiegyensúlyozottabb ingatlanpiaci rendszer kialakításához.

II.3.2.Szociális szempontok érvényesítése az ingatlanpiacon

Az ingatlanpiacon az állami szerepvállalás egyik legfontosabb indoka a szociális szempontok érvényesítése. A lakhatás nem csupán gazdasági jószág, hanem alapvető emberi szükséglet és szociális jog is, amelyet a piac önmagában nem képes mindenki számára biztosítani. A piaci logika a fizetőképesség alapján osztja el a javakat, míg a lakhatás társadalmi fontossága megköveteli, hogy az állam beavatkozzon a rászorulóknak védelmében.

A lakáspiac szabad működése nem minden esetben biztosítja a társadalom valamennyi rétegének méltó lakhatását, különösen az alacsony jövedelmű, fiatal vagy hátrányos helyzetű csoportok számára. A piaci mechanizmusok gyakran figyelmen kívül hagyják a szociális szempontokat, így a jövedelmi és vagyoni különbségek a lakhatás terén is éles esélykülönbségeket eredményeznek. A lakhatási bizonytalanság – amely megnyilvánulhat például hajléktalanságban vagy szegregált lakóközvetégek kialakulásában – súlyos társadalmi problémává válik, amely hosszú távon a társadalmi stabilitást és kohéziót is veszélyeztetheti. Ennek megfelelően az állami beavatkozás szociális alapon nemcsak indokolt, hanem szükségszerű is, különösen a megfizethető bérlakások szűkös kínálata miatt.³⁸

A szociális célú állami lakáspolitikai eszközökkel igyekszik enyhíteni a lakhatási egyenlőtlenségeket. Az egyik legfontosabb eszközcsoport a lakhatási támogatások rendszere, amelynek keretében a családokat – különösen a gyermeket vállalókat – a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) és annak speciális változata, a Falusi CSOK segíti lakásvásárlásban, -építésben vagy -bővítésben. Emellett léteznek olyan támogatási formák is, amelyek közvetlenül a lakásfenntartási költségek enyhítését célozzák, így például a rezsikiadások csökkentését szolgáló lakásfenntartási támogatások.

Kiemelt jelentőséggel bírnak a szociális bérlakásprogramok, amelyek az önkormányzati bérlakásállomány fenntartására és bővítésére irányulnak. Ezek révén alacsony bérleti díjú lakások

³⁸ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020.

válhatnak elérhetővé a rászorulóknak számára, sok esetben lakbértámogatásokkal kiegészítve. Az állami beavatkozás további formái között találjuk a kedvezményes hitelezési konstrukciókat és adókedvezményeket, például az államilag támogatott lakáshiteleket, az első lakáshoz jutók támogatását vagy az új lakásépítésekre vonatkozó ÁFA-visszatérítési programokat. „Az egyik legsúlyosabb lakhatási probléma, a hajléktalanság kezelése szintén fontos eleme a szociálisan orientált lakáspolitikának. Ennek keretében krízislakások biztosítása, szociális bérlakásokhoz való hozzáférés javítása, valamint civil és egyházi szervezetekkel közös programok támogatása valósul meg.”³⁹

Az állami beavatkozás jogi alapját Magyarország Alaptörvénye adja, amely az emberi méltósághoz és a lakhatáshoz való jog védelmét deklarálja. Ezen túlmenően a 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról, valamint az önkormányzati rendeletek határozzák meg a szociális bérlakások hasznosításának szabályait.⁴⁰ A gyakorlati megvalósulás terén több hazai önkormányzat – például Budapest, Debrecen vagy Szombathely – működtet saját szociális bérlakásprogramokat, a helyi viszonyokra szabott szabályozási keretek között. Ezenkívül az állam is indít különféle támogatási programokat, például a 2021–2022-es Otthonfelújítási támogatást, amely szociális szempontokat is figyelembe vett.

Nemzetközi összehasonlításban megfigyelhető, hogy a nyugat-európai országokban, mint például Bécsben vagy Amszterdamban, a szociális bérlakás-szektor a lakáspiac szerves része, jelentős állami és önkormányzati támogatással működik. Magyarországon e téren még számos fejlesztésre van szükség, ugyanakkor az állami szociális lakáspolitikának szerepe az utóbbi években fokozatosan erősödik. A szociális szempontok érvényesítése az ingatlanpiacon nem pusztán szolidaritási kérdés, hanem gazdasági és társadalmi stabilitási érdek is. „Az állam szerepvállalása elengedhetetlen ahhoz, hogy csökkentse a lakhatási egyenlőtlenségeket, biztosítsa a hátrányos helyzetű csoportok számára a méltó lakhatás lehetőségét, és ezzel hozzájáruljon a társadalmi kohézió és az esélyegyenlőség erősítéséhez.”⁴¹

³⁹ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020, 47.

⁴⁰ Matúzné Decsi Mária: Ingatlanjog ; Tulajdonjogi alapok, ELTE, Budapest, 2002

⁴¹ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020, 49.

II.3.3. Gazdaságélénkítés és stabilizáció az ingatlanpiacon

Az ingatlanpiac nem csupán a lakhatási szükségletek kielégítését szolgálja, hanem a gazdaság egyik motorjaként is kiemelkedő szerepet tölt be. Az állam gazdaságélénkítő és stabilizáló szerepvállalása e piacon keresztül közvetlen hatást gyakorol a makrogazdasági folyamatokra. Az építőipar és az ingatlanfejlesztési tevékenység a bruttó hazai termék (GDP) jelentős hányadát adja, és kiterjedt multiplikátorhatása révén más szektorokat – mint például az építőanyag-gyártás vagy különféle szolgáltatási ágazatok – is élénkít. Az ingatlanpiac stabilitása emellett szorosan összefügg a pénzügyi rendszer működésével, hiszen a hitelezési gyakorlat és a bankrendszer kockázati kitettsége jelentős mértékben kapcsolódik az ingatlanárak alakulásához. Továbbá, mivel a lakosság vagyonának jelentős része ingatlanban összpontosul, az ingatlanpiaci zavarok széles társadalmi rétegeket érintenek, és közvetlen hatással lehetnek a fogyasztásra, megtakarításokra és beruházásokra is.⁴²

E komplex gazdasági és társadalmi összefüggések miatt az állam különféle eszközökkel avatkozik be az ingatlanpiac működésébe, hogy elősegítse a gazdasági növekedést és megőrizze a pénzügyi stabilitást. A lakásépítési és felújítási programok célja, hogy ösztönözzék a keresletet és a kínálatot egyaránt. Az új lakóingatlanok építésének támogatása adókedvezmények és kedvezményes hitelek révén valósul meg, míg az Otthonfelújítási Támogatás egyszerre élénkíti a felújítási piacot és javítja az energiahatékonyságot, ami a fenntarthatósági célokkal is összhangban áll. A keresletoldali ösztönzők közé tartoznak a CSOK és a Falusi CSOK programok, amelyek különösen a családosok és a kistelephelyen élők lakhatási lehetőségeit bővítik.

A kedvezményes lakáshitelezési programok szintén fontos szerepet játszanak a gazdaságélénkítésben. Az államilag támogatott kamattámogatott hitelek elsősorban a fiatalok és családok lakásvásárlását segítik elő, míg a Magyar Nemzeti Bank által indított Zöld Otthon Program célzottan az energiahatékony, új építésű lakások finanszírozását támogatja. Ezzel az intézkedés nemcsak gazdasági, hanem környezeti szempontból is jelentős hozzájárulást jelent.

⁴² Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020

Az állam közvetlen beruházásai, például az önkormányzati bérlakásépítések és közösségi infrastruktúra-fejlesztések – mint a közműhálózatok vagy közlekedési projektek – szintén multiplikátorhatással bírnak, hosszabb távon pedig javítják a lakókörnyezet minőségét és a helyi gazdaság versenyképességét. Ezen kívül az adópolitikai eszközök is hozzájárulnak az ingatlanpiaci dinamika erősítéséhez: az új lakások értékesítésére vonatkozó 5%-os kedvezményes áfa vagy a telekadó- és építményadó-kedvezmények a beruházások ösztönzését célozzák. A gazdasági élénkítés mellett kiemelt jelentősége van a makrogazdasági stabilitás fenntartásának is. Az ingatlanpiacon kialakuló árnövekedési buborékok megelőzése érdekében az állam prudens szabályozással, a hitelezési standardok szigorításával és folyamatos piaci monitoringgal – például a Magyar Nemzeti Bank és a Központi Statisztikai Hivatal közreműködésével – igyekszik csökkenteni a kockázatokat.⁴³

A magyarországi példák jól illusztrálják az állami beavatkozás élénkítő hatását: a 2016-ban bevezetett CSOK program jelentős lökést adott az új lakások piacának, míg a 2021–2022-ben elérhető Otthonfelújítási Támogatás a felújítási szegmensben generált kiemelkedő keresletet. Az 5%-os lakásáfa, különösen a gazdasági visszaesések – például a COVID-19-járvány időszaka – után, a piac gyors újraindítását szolgálta. Nemzetközi szinten is hasonló mechanizmusok figyelhetők meg: az Európai Unió tagállamaiban, például Németországban a szociális lakásépítési programok, míg Ausztriában a zöld építkezési támogatások révén ösztönzik az ingatlanpiaci aktivitást.⁴⁴ Az állami beruházások és támogatott hitelezési programok a fejlett gazdaságokban bevett eszközök a konjunktúra élénkítésére és a gazdasági stabilitás fenntartására.⁴⁵

Az állam az ingatlanpiacon keresztül képes hatékonyan befolyásolni a gazdaság egészének alakulását. A jól célzott lakáspolitikai intézkedések egyszerre járulnak hozzá a gazdasági növekedéshez, a lakhatási biztonsághoz és a fenntartható fejlődéshez. Az ingatlanpiac így nem csupán a társadalmi jólét egyik alappillére, hanem a makrogazdasági egyensúly és fejlődés meghatározó eleme is.⁴⁶

⁴³ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020

⁴⁴ Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021.

⁴⁵ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020,

⁴⁶ Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021.

II.3.4.Fenntartható városfejlesztés az ingatlanpiacon

A városfejlesztés az állami és önkormányzati szerepvállalás egyik kiemelkedően fontos területe az ingatlanpiacon, különösen napjainkban, amikor a fenntarthatóság kérdése egyre nagyobb jelentőséget kap. A fenntartható városfejlesztés célja olyan élhető, környezetbarát és gazdaságilag versenyképes települések kialakítása, amelyek figyelembe veszik a jelen társadalmi igényeit, ugyanakkor megőrzik a környezeti erőforrásokat a jövő generációk számára is. Ez a megközelítés egyszerre törekszik a gazdasági növekedés elősegítésére, a társadalmi egyenlőség biztosítására, valamint a környezeti terhelés csökkentésére.

A fenntartható városfejlesztés az ingatlanpiacon különféle célokban ölt testet, többek között a kompakt, jól szervezett városszerkezet kialakításában, a lakó-, munkahelyi és rekreációs funkciók arányos fejlesztésében, valamint a zöldterületek védelmében és bővítésében. Emellett kiemelt figyelmet kap a környezetbarát közlekedési infrastruktúra fejlesztése, valamint az energiatakarékos, környezettudatos építkezési technológiák alkalmazásának ösztönzése. Mindezek hozzájárulnak a városi életminőség javításához, miközben csökkentik a városok ökológiai lábnyomát.

Az állam és az önkormányzatok a fenntartható városfejlesztés érdekében különféle szabályozási és ösztönző eszközökkel élnek. A településrendezési tervek – mint a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat – határozzák meg a területhasználat és beépítés kereteit hosszú távon, figyelembe véve a fenntarthatósági szempontokat is, például zöldtetők előírásával vagy parkolási normák szabályozásával. E szabályozási környezetet kiegészítik azok az intézkedések, amelyek közvetlenül a környezeti szempontokat érvényesítik. Ilyenek például a kötelező energiahatékonysági követelmények, zöldinfrastruktúra-fejlesztési támogatások, illetve a környezetterhelést csökkentő adók és díjak.

Kiemelt szerepet kapnak a közlekedésfejlesztési intézkedések is, amelyek a városok mobilitását kívánják fenntarthatóbbá tenni. Az ilyen jellegű beavatkozások közé tartozik a fenntartható mobilitási tervek kidolgozása, amelyek a kerékpárutak és közösségi közlekedés fejlesztésére összpontosítanak, valamint a városperemeken kialakított P+R parkolók és gyalogosbarát

közterületek kialakítása. A zöld beruházások ösztönzése révén a barnamezős területek újrahasznosítása, az épített környezet környezeti hatásainak minimalizálása, valamint az okosváros-projektek megvalósítása kerül előtérbe, amelyek technológiai újításokkal – például intelligens közvilágítás vagy digitális közszolgáltatások – segítik a városok hatékonyabb és fenntarthatóbb működését. Magyarországon több példa is mutatja a fenntartható városfejlesztés gyakorlatba ültetését. A budapesti Zöld Város Program célja a zöldfelületek növelése és a közösségi terek fejlesztése, míg Debrecen fenntartható közlekedési koncepciója az elektromos buszok és a kerékpárút-hálózat bővítésével járul hozzá a környezeti terhelés csökkentéséhez. Emellett a barnamezős rehabilitációs programok – például a Millenáris Park területének fejlesztése – jól példázzák a környezeti és gazdasági célok összehangolását.⁴⁷Nemzetközi szinten is számos jó gyakorlat létezik: Bécs szociális lakásépítési politikája fenntarthatósági szempontokat integrál, Koppenhága a közlekedési és energetikai fenntarthatóság terén szolgál mintaként, míg Amsterdam a kompakt városfejlesztési modell és vízgazdálkodási innovációk révén tűnik ki.⁴⁸ A fenntartható városfejlesztés jogszabályi alapját Magyarországon elsősorban a 2023. évi C. törvény képezi, amely a magyar építészetéről rendelkezik. Ezt egészítik ki a helyi önkormányzatok saját rendeletei, illetve az Európai Unió által meghatározott irányelvek, különösen a Zöld Megállapodás keretében megfogalmazott célkitűzések.

A fenntartható városfejlesztés az ingatlanpiaci szabályozás egyik kulcsfontosságú eleme, amely az élhető városi környezet megteremtését, a környezeti értékek védelmét és a gazdasági fejlődést egyensúlyba hozva törekszik a hosszú távú társadalmi jólét biztosítására. Az állami és önkormányzati szereplők feladata, hogy szabályozási és pénzügyi eszközökkel olyan kereteket teremtsenek, amelyek a piaci szereplőket is a fenntarthatóság irányába terelik.

⁴⁷ Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021.

⁴⁸ <https://epiteszforum.hu/nem-epites-akkor-mi-a-becsi-tortenelmi-berhazak-adaptiv-ujrahasznositasa> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

III. Az állami szerepvállalás eszközszerkezete az ingatlanpiacon

Az állam az ingatlanpiaci beavatkozásait különböző eszközökkel valósítja meg, melyek alapvetően három fő csoportba sorolhatók:⁴⁹

1. táblázat Beavatkozási forma

| Beavatkozási forma | Eszközök | Cél |
|------------------------------|--|--|
| Szabályozási eszközök | Építési szabályzatok, területrendezési tervek, adójogszabályok | Piac működésének keretei, közérdek védelme |
| Pénzügyi eszközök | Támogatások (pl. CSOK), adókedvezmények, kedvezményes hitelek | Lakásvásárlás elősegítése, keresletélénkítés |
| Közvetlen állami beruházások | Bérlakásépítés, szociális lakásprogramok | Kínálat bővítése, alacsony jövedelműek lakhatása |

Az állam többféle eszközzel avatkozik be az ingatlanpiac működésébe annak érdekében, hogy biztosítsa a piac stabilitását, ösztönözze a keresletet, illetve elősegítse a társadalmi célok megvalósulását. A beavatkozási formák három fő csoportba sorolhatók: szabályozási, pénzügyi és közvetlen beruházási eszközökre. A szabályozási eszközök – például az építési szabályzatok és területrendezési tervek – a piac működésének kereteit határozzák meg, és a közérdek védelmét szolgálják. A pénzügyi eszközök célja a lakásvásárlási lehetőségek bővítése, illetve a kereslet élénkítése, amit különféle támogatásokkal, kedvezményes hitelekkel és adókedvezményekkel valósítanak meg. A közvetlen állami beruházások elsősorban a kínálat bővítését célozzák, például bérlakásépítéssel vagy szociális lakásprogramokkal. Ezek az eszközök együttműködve biztosítják, hogy az ingatlanpiac ne csupán gazdasági, hanem társadalmi szempontból is kiegyensúlyozottan működjön.

⁴⁹ KPMG Tanulmány (2022): Lakás piac és Állami Szerepvállalás Magyarországon. <https://kpmg.com/hu/hu/home/tanulmanyok.html> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

III.1. A magyar állami szabályozás történeti áttekintése

Magyarországon az állami szerepvállalás az ingatlanpiacon hosszú múltra tekint vissza, azonban a rendszerváltást követően a hangsúlyok jelentősen módosultak:⁵⁰

2. táblázat Főbb Jellemzők

| Időszak | Főbb jellemzők |
|--------------------|--|
| 1990-es évek | Privatizáció, lakásépítési támogatások visszaszorulása, szabadpiaci működés előtérbe |
| 2000-es évek eleje | Lakásépítési támogatások (pl. szocpol) újbóli megerősödése, kamattámogatott hitelek |
| 2010 után | CSOK bevezetése (2015), Otthonteremtési Programok, családpolitikai fókusz |
| 2020-as évek | Zöldhitel, babaváró hitel, Falusi CSOK, piaci stabilizációs intézkedések |

A magyar állam a rendszerváltást követően is jelentős szerepet vállalt az ingatlanpiacon, amely több területre terjedt ki. A szabályozás egyik fontos eszköze a jogszabályi keretek megalkotása volt, ideértve a tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartást és az építésügyi szabályokat. Emellett az állam pénzügyi eszközökkel is beavatkozott, például az illeték- és adózási szabályokon, valamint a hitelezési feltételeken keresztül.

A lakáspolitikai terén a kormányzat támogatásokat nyújtott, mint a CSOK és a lakástakarék-pénztári konstrukciók, amelyek ösztönözték a keresletet. A földvásárlás szabályozása is kiemelt terület volt, ahol a cél a közérdek védelme és a spekuláció visszaszorítása volt. Az állami szerepvállalás tehát komplex módon jelent meg a jogi, pénzügyi és támogatási eszközök alkalmazásával.

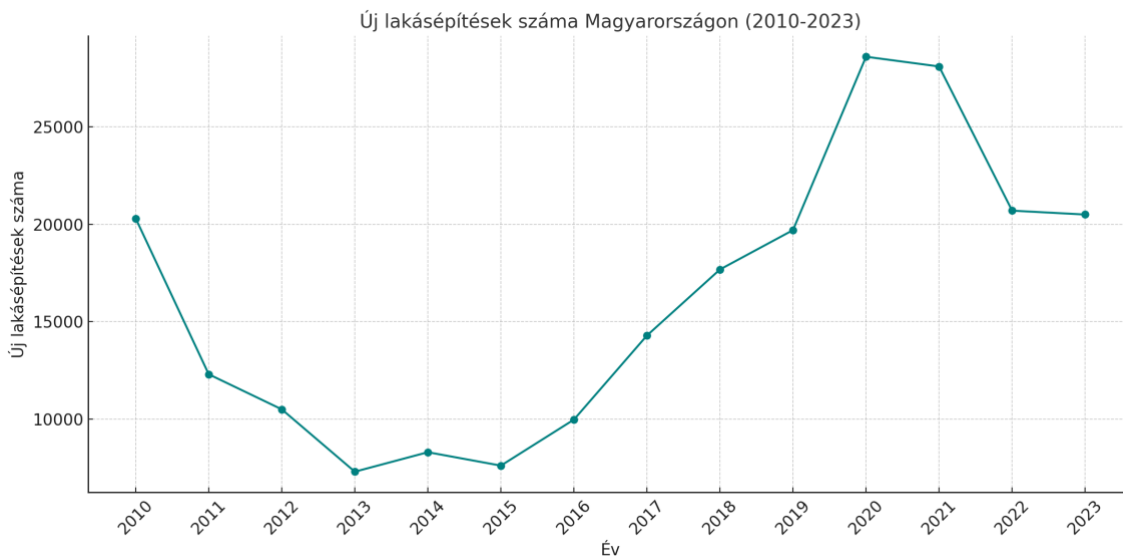
A 2000-es években a lakás piac jelentős növekedést mutatott, majd a 2008-2009-es válság ezt a fellendülést megtörte, ami az állami beavatkozás szükségességét ismét aláhúzta. A 2021-2023 közötti időszakban a magas infláció és a kamatpolitikák befolyásolták a hitelpiacot és a lakásárakat,

⁵⁰ MNB Lakáspiaci Jelentés, 2023/2.; KSH (2023): Lakásstatisztikai Évkönyv. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

ami szintén állami intézkedéseket igényelt. A demográfiai változások, mint a népességfogyás és az elöregedés, hosszú távon befolyásolják a lakáspiac keresleti oldalát, amihez a szabályozásnak alkalmazkodnia kell. Az állami szerepvállalás tehát a rendszerváltást követően is meghatározó maradt a magyar ingatlanpiacon, a piaci stabilitás, a társadalmi célok és a gazdasági érdekek egyensúlyának megteremtésére törekedve.⁵¹

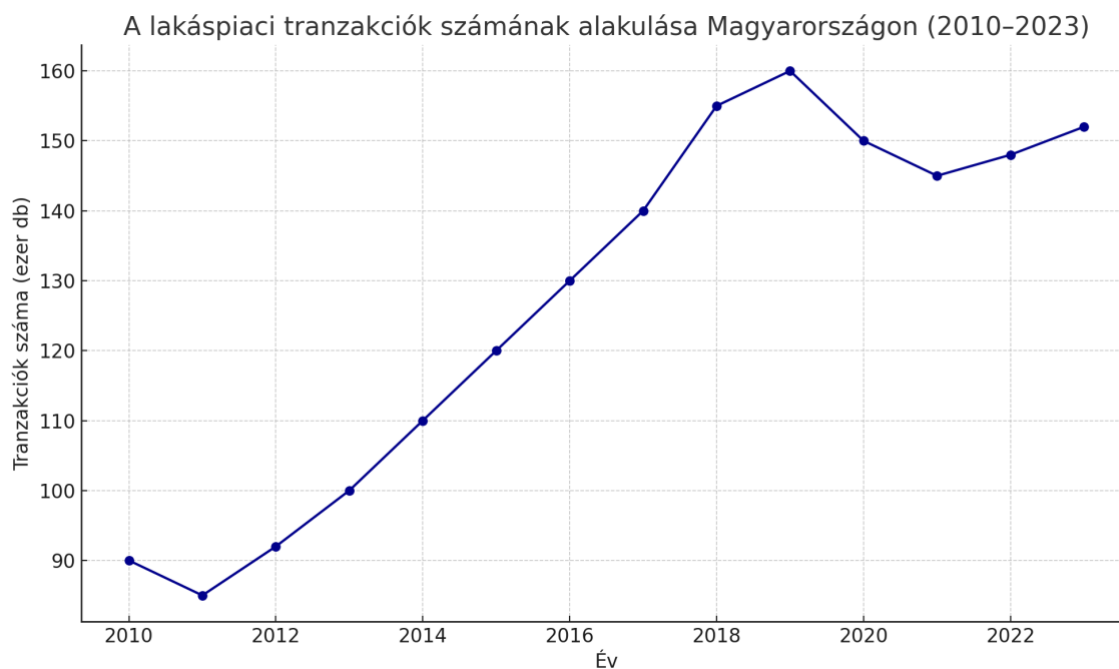
II.2 Az állami szabályozás makrogazdasági hatásai

Az állami beavatkozások hatása nem csupán a lakáspiaci folyamatokon, hanem a makrogazdasági mutatókon is kimutatható. A lakásépítések száma és GDP-hez való hozzájárulás terén az ingatlanpiac élénkülése közvetlenül hozzájárul az építőipari termelés növekedéséhez. A lakásépítési programok munkahelyteremtő hatása jelentős. Az állami támogatások (pl. CSOK) növelik a háztartások hitelfelvételi hajlandóságát.



1. ábra Új lakásépítések száma Magyarországon (2010-2023) https://www.ksh.hu/nemzeti-szamlak-gdp?utm_source=chatgpt.com

⁵¹ Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021.



2. ábra A lakáspiaci tranzakciók számának alakulása Magyarországon (2010–2023)

3. táblázat CSOK és lakáspiaci mutatók (2015–2023)⁵²

| Év | Igényelt CSOK támogatások száma | Új lakásépítések száma | Átlagos lakásár növekedés (%) |
|------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 2015 | 31 000 | 7 612 | 9,2% |
| 2018 | 44 000 | 17 681 | 12,5% |
| 2020 | 56 000 | 28 208 | 8,7% |
| 2023 | 64 000 | 20 500 (becslés) | 6,4% |

Az állami szabályozók szerepe az ingatlanpiacon Magyarországon többdimenziós: a társadalmi jólét biztosítása, a gazdasági ciklusok tompítása, valamint a fenntartható városfejlesztés előmozdítása egyaránt cél. A CSOK és egyéb támogatási programok jelentős hatást gyakoroltak a lakáspiaci kínálatra, a kereslet élénkítésére, miközben kockázatot is hordoznak az árak felhajtásán keresztül.

⁵²A CSOK igénylők számának alakulása, www.ksh.hu/statszemle_archive/2019/2019_02/2019_02_192.pdf (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

A 2015 és 2023 közötti időszakban a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) iránti igénylések számottevő növekedést mutattak. Míg 2015-ben 31 ezer támogatási kérelmet nyújtottak be, addig 2023-ra ez a szám 64 ezerre emelkedett, ami több mint kétszeres növekedést jelent. Az igénylések számának emelkedésével párhuzamosan az új lakásépítések is jelentős bővülést mutattak: 2015-ben mindössze 7 612 új lakás épült, míg 2020-ban már meghaladta a 28 ezret. 2023-ra az építkezések száma csökkent ugyan a 2020-as csúcshoz képest, de a 20 500 körüli becsült adat még így is jóval magasabb, mint a 2015-ös szint.

A lakásárak alakulása szintén figyelemre méltó. A vizsgált időszakban folyamatos emelkedést mutattak, bár az üteme ingadozott. 2015-ben az átlagos lakásár-növekedés 9,2% volt, amely 2018-ra 12,5%-ra gyorsult, ekkor érte el a legmagasabb értéket. 2020-ra a növekedés üteme némileg mérséklődött 8,7%-ra, majd 2023-ban tovább csökkent 6,4%-ra. Ez az árnyövekedési trend arra utal, hogy bár a lakások ára továbbra is emelkedik, a drágulás üteme fokozatosan lassul.

Összességében az adatokból kirajzolódik, hogy a CSOK program iránti kereslet folyamatosan nőtt az évek során, amely a lakásépítések számának emelkedését is ösztönözte, különösen a 2020-as évig. A lakásárak emelkedése pedig végigkísérte ezt az időszakot, noha a növekedés dinamikája az utóbbi években enyhülni látszik. Ez az összefüggés azt mutatja, hogy a támogatási program hatással volt mind a keresleti, mind a kínálati oldalra, miközben a piaci árak alakulását is befolyásolhatta.

IV. Kihívások és kilátások 2025-re

A magyarországi ingatlanpiac 2025-re vonatkozó kilátásait több, egymással szorosan összefüggő gazdasági, társadalmi és szabályozási tényező határozza meg. Az MNB legfrissebb előrejelzései szerint a gazdasági környezet stabilizálódása, az infláció mérséklődése, valamint a lakáspolitikai ösztönzők – különösen a 2024-ben bevezetett CSOK Plusz program – egyaránt jelentős hatást gyakorolnak majd a lakáspiaci folyamatokra. A következőkben ezen tényezők komplex kölcsönhatásait vizsgálom meg, kiemelve azokat a lehetőségeket és kihívásokat, amelyekkel a lakáspiaci szereplőknek 2025-ben számolniuk kell.

A magyar gazdaság 2025-re előrevetített növekedési üteme – az MNB becslése szerint 3,5 és 4,5% között – kedvező alapot teremt a lakáspiac számára is. A növekedés motorját a belső kereslet fokozódása és a külföldi beruházások erősödése jelentheti. Ez a gazdasági dinamizmus nemcsak a háztartások jövedelmi helyzetének javulását idézheti elő, hanem az általános fogyasztói bizalom növekedését is, ami közvetlenül hat az ingatlanvásárlási kedvre. A bővülő gazdaság emellett élénkítőleg hathat a hitelpiacra is: alacsonyabb kamatszintek és kedvezőbb finanszírozási feltételek ösztönözhetik a lakáscélú kölcsönfelvételt, különösen az államilag támogatott konstrukciók esetén.⁵³

Az infláció tekintetében szintén pozitív változások várhatók. A jegybank előrejelzése szerint az infláció 2025-ben 2,9 és 3,9% között alakulhat, ami jelentős javulást jelent a korábbi évekhez képest. A mérséklődő inflációs nyomás csökkenti az építőipari alapanyagárak volatilitását, valamint stabilabbá teheti a kivitelezési költségeket, ami kiszámíthatóbbá teszi a beruházások tervezését. Az árstabilitás ugyanakkor a lakossági fogyasztást is kedvezően befolyásolja, különösen a hosszú távú elköteleződést igénylő lakásvásárlások esetében. Az MNB által folytatott prudens monetáris politika tehát közvetett módon, a gazdasági környezet kiszámíthatóságán keresztül, hozzájárulhat a lakáspiac stabilizálódásához.

⁵³ <https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-tanacs/kozlemenyek/2025/kozlemeny-a-monetaris-tanacs-2025-marcius-25-i-uleserol> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

Mindezek ellenére a munkaerőpiaci viszonyok számos strukturális kihívást rejtenek, amelyek közvetett módon hatással lehetnek az ingatlanpiacra is. A képzett munkaerő hiánya, különösen az építőiparban, már az elmúlt években is komoly problémát jelentett, és ez a tendencia 2025-ben is fennmaradhat. A regionális különbségek, vagyis a fejlettebb nyugati megyék és a leszakadó keleti régiók közötti eltérések tovább mélyíthetik a munkaerőhiányt, ami nemcsak a beruházási időszakokat hosszabbíthatja meg, hanem az építési költségeket is növelheti. A problémák kezelése célzott munkaerőpiaci politikákat, képzési és mobilitást segítő programokat igényel, amelyek nélkül a lakásépítési célok elérését jelentős mértékben hátráltathatják.

A lakáspolitikai környezet egyik legmeghatározóbb eleme a 2024. január 1-jével elindított CSOK Plusz program, amely a fiatal házaspárok lakásvásárlását, építését vagy bővítését hivatott támogatni. A program keretében elérhető, legfeljebb 3%-os fix kamatozású államilag támogatott hitel összege akár az 50 millió forintot is elérheti, a vállalt vagy meglévő gyermekek számától függően. Ez a finanszírozási forma új lehetőségeket nyit a fiatal családok számára, akik eddig nehezen tudtak belépni a lakáspiacra. A konstrukció rugalmassága – azaz, hogy nemcsak új, hanem használt lakás vásárlására is igénybe vehető – kiszélesíti a jogosultak körét és növeli a program hatékonyságát.

A CSOK Plusz közvetlen hatásai már rövid távon is érzékelhetők lehetnek. Az ingatlanpiaci aktivitás fokozódása, különösen a fiatal családok körében, a tranzakciószámok növekedését eredményezheti. A kereslet élénkülése ugyanakkor árnövekedéshez is vezethet, különösen azokban a térségekben, ahol a lakásárak még viszonylag alacsonyak. Kelet-Magyarországon például, ahol az ingatlanárak továbbra is elmaradnak az országos átlagtól, a támogatási összeg nagyobb arányban fedezheti a vételárat, ezáltal aránytalanul nagyobb keresletet generálva. Ennek eredményeként a lakásárak emelkedése ezen régiókban intenzívebb lehet, ami hosszabb távon csökkentheti a program hatékonyságát.

Az építőiparra gyakorolt hatások szintén jelentősek lehetnek. A lakásépítések számának növekedése serkentheti az iparág fejlődését, új munkahelyeket teremthet, és további beruházásokat vonzhat. Ugyanakkor a már említett munkaerőhiány, valamint az építőanyagok iránti fokozódó kereslet áremelkedést generálhat, amely végső soron tovább drágíthatja a lakásépítési projekteket.

Ez a költségemelkedés a piaci árak emelkedéséhez vezethet, és részben ellensúlyozhatja a támogatási program nyújtotta előnyöket.

A CSOK Plusz demográfiai hatásai ugyanakkor korlátozottak lehetnek. Noha a program deklarált célja a gyermekvállalás ösztönzése, a lakáspolitikai támogatások inkább közvetett módon befolyásolják a demográfiai döntéseket. A lakhatási körülmények javulása ugyan pozitív hatással lehet a családalapításra, de önmagában nem elegendő a termékenységi ráta érdemi növeléséhez. Az ehhez szükséges tényezők – például a stabil foglalkoztatás, a kisgyermekes anyák munkavállalását segítő intézkedések és a bölcsődei, óvodai férőhelyek számának bővítése – komplex társadalompolitikai megközelítést igényelnek.

Összességében a 2025-ös évre vonatkozó ingatlanpiaci kilátások mérsékelt optimizmusra adnak okot. A makrogazdasági stabilitás, az alacsonyabb infláció és a célzott lakáspolitikai támogatások együttesen kedvező feltételeket teremtenek az ingatlanpiac számára. Ugyanakkor a strukturális kihívások – különösen a munkaerőhiány, a régiós különbségek és az esetleges túlfűtöttség a piacon – fokozott figyelmet igényelnek. A hosszú távú siker kulcsa a lakáspolitikai eszközök folyamatos értékelésében és szükség szerinti rugalmas módosításában rejlik. A szabályozási keretek hatékonysága csak akkor tartható fenn, ha azok igazodnak a gazdasági és társadalmi környezet változásaihoz, miközben figyelembe veszik az egyes régiók sajátosságait is. A következő évek tehát nem csupán a lakáspiaci élénkülés, hanem egyben az alkalmazkodóképesség próbáját is jelentik majd mind a kormányzat, mind a piaci szereplők számára.

Összegzés

A dolgozat célja az állami szerepvállalás és szabályozás jelentőségének vizsgálata volt az ingatlanpiacon, különös tekintettel a szabályozási indokokra, eszközökre, valamint a jelenlegi és jövőbeli kihívásokra. A dolgozat feltárta, hogy az ingatlanpiac sajátosságaiból fakadóan az állami beavatkozás nélkülözhetetlen a piaci működés kiegyensúlyozásához.

Az ingatlanpiac egyszerre gazdasági és társadalmi tér, amelyen a magánérdekek és a közérdekek folyamatosan ütköznek.⁵⁴ Mivel az ingatlanokhoz való hozzáférés, a lakhatás biztonsága, valamint a környezeti fenntarthatóság alapvető társadalmi érdekeket érintenek, a szabadpiaci mechanizmusok önmagukban nem alkalmasak e célok maradéktalan érvényesítésére.

A piaci kudarcok – mint az információs aszimmetria, externáliák, társadalmi egyenlőtlenségek – korrigálása állami szabályozási és beavatkozási eszközök alkalmazását teszi szükségessé. A lakhatási válság kezelése, a közterületek védelme, a fenntartható városfejlesztés és a gazdasági stabilitás mind olyan területek, ahol az államnak közvetlen és közvetett eszközökkel is szerepet kell vállalnia.

A dolgozat megállapította, hogy a jelenlegi magyarországi lakáspolitikai intézkedések (pl. CSOK, Falusi CSOK, Zöld Otthon Program) részben sikeresen járultak hozzá a lakáspiac élénkítéséhez és a társadalmi célok érvényesítéséhez.⁵⁵ Ugyanakkor a bérlakásszektor fejlesztése, a fenntarthatósági szempontok erőteljesebb integrálása, valamint a szociális lakáspolitikai erősítése továbbra is kihívást jelent.⁵⁶

A jövőre nézve egyértelműen kijelenthető, hogy az állam szerepe nem fog csökkenni az ingatlanpiacon. Ellenkezőleg: a globális gazdasági, környezeti és társadalmi kihívások (pl. klímaváltozás, urbanizáció, demográfiai változások) új típusú beavatkozási formákat és szabályozási módszereket követelnek meg. Az államnak alkalmazkodnia kell a digitalizáció és az

⁵⁴ Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020

⁵⁵ Magyar Államkincstár: Otthonteremtési programok, 2016–2023, www.allamkincstar.gov.hu (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

⁵⁶ <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2022/> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

adat-vezérelt szabályozás kínálta lehetőségekhez, miközben megőrzi a társadalmi igazságosság és a jogbiztonság alapelveit.⁵⁷

Összességében tehát az ingatlanpiacon az állami szerepvállalás dinamikusan változó, de megkerülhetetlen tényező. A szabályozás célja nem a piac korlátozása, hanem annak olyan irányba terelése, amely hosszú távon a közérdeket, a fenntarthatóságot és a társadalmi jólétet szolgálja.

Mellékletek

Ábrajegyzék

1. ábra Új lakásépítések száma Magyarországon (2010-2023)..... 27
2. ábra A lakáspiaci tranzakciók számának alakulása Magyarországon (2010-2023)..... 28

Táblázat jegyzék

1. táblázat Beavatkozási forma..... 25
2. táblázat Főbb Jellemzők 26
3. táblázat CSOK és lakáspiaci mutatók (2015-2023) 28

Forrásjegyzék

1. KSH, MNB, Eurostat statisztikák és kiadványok, hivatalos jogszabályok és szakirodalom.
2. KSH (2021): A lakáspiac alakulása 2020-ban.
3. Balogh, L. (2022): Lakáspiac és állami beavatkozás – tanulságok a CSOK tapasztalataiból, Tér és Társadalom, 36(1).
4. MNB (2022): Lakáspiaci jelentés – 2022 május.
5. MNB (2019): A hitelpiac prudens szabályozása és a lakáspiaci stabilitás.
6. MNB (2021): Zöld Otthon Program – MNB honlap.
7. Innovációs és Technológiai Minisztérium (ITM, 2021): Otthonfelújítási program – támogatási útmutató.
8. Józsefvárosi Önkormányzat (2020): Magdolna Negyed Program összegzése.

⁵⁷ Magyar Nemzeti Bank: Zöld Otthon Program szakmai összefoglaló, 2023

9. Berki, M. – Farkas, J. (2018): Városrehabilitáció közösségi alapokon – A Magdolna-negyed esete, Városkutatás Kft.
10. Alaptörvény (2012), XIII. cikk.
11. 2012. évi CXXIII. törvény a kisajátításról.
12. 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről.
13. Településrendezési kézikönyv (Lechner Tudásközpont, 2019).
14. Habitat for Humanity Magyarország (2023): Lakhatási jelentés.
15. Portfolio.hu (2023): Állami bérlakásprogram: szükség vagy piacellenes beavatkozás?
16. Musgrave, R. A.: The Theory of Public Finance, McGraw-Hill, 1959; KSH (2023): Lakásstatisztikai Évkönyv. .
17. KPMG Tanulmány (2022): Lakáspiac és Állami Szerepvállalás Magyarországon.
18. MNB Lakáspiaci Jelentés, 2023/2.; KSH (2023): Lakásstatisztikai Évkönyv. .
19. KSH, 2023. .
20. MNB Lakáspiaci Jelentés, 2023. .
21. MNB, KSH, 2023. .
22. Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci Jelentés, 2023. .
23. Központi Statisztikai Hivatal: Lakásstatisztikai Évkönyv, 2023..
24. Eurostat: Housing Statistics, 2023. .
25. KPMG: Lakáspiac és Állami Szerepvállalás Magyarországon, 2022. .
26. Musgrave, R. A.: The Theory of Public Finance, McGraw-Hill, 1959. .

Felhasznált irodalom

2013. évi CXXII. törvény a termőföldről. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300122.tv>
(letöltés ideje: 2025. 04. 19.)

Balogh László: Lakáspiac és állami beavatkozás – tanulságok a CSOK tapasztalataiból, Tér és Társadalom, 2022, 36

Bíró György –Lenkovics Barnabás: Magyar Polgári Jog Általános Tanok, Miskolc, Novotni Kiadó, 1999

Kampis György: A kisajátítás jogi rendezése és az új Ptk., Gazdaság és Jog, 2001/4. 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Éves Jelentés 2021 Anyavállalati Éves Pénzügyi Beszámoló 2021, 42.

Csécsey György: A szellemi alkotások joga, Miskolc, Novotni Kiadó, 2007

Fónyiné Kazareczki Andrea: Ingatlanjog I, Wolters-Kluwer, Budapest, 2019

Hergár Eszter (szerk.) Hitelezési folyamatok. <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2023-szeptember-hu.pdf> (letöltés ideje: 2025. 04. 21.)

Kovács Róbert: Lakáspolitikai és társadalompolitikai metszéspontjai, Tér és Társadalom, 2021
KPMG Tanulmány (2022): Lakáspiac és Állami Szerepvállalás Magyarországon. <https://kpmg.com/hu/hu/home/tanulmanyok.html> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

Magyar Államkincstár: Otthonteremtési programok, 2016–2023, www.allamkincstar.gov.hu (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

Matúzné Decsi Mária: Ingatlanjog ; Tulajdonjogi alapok, ELTE, Budapest, 2002

Nagy Gábor: Az állami beavatkozás szerepe az ingatlanpiacon, Magyar Közigazgatás, 2020

Portfolio.hu: Állami bérlakásprogram: szükség vagy piacellenes beavatkozás? 2023, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20241118/itt-a-kormany-uj-lakasfejlesztési-programja-kezdodhet-a-berlakasok-es-kollegiumok-epitese-723810> (letöltés ideje: 2025. 05. 02.)

Mellékletek:

1. számú melléklet – Magyarország főbb lakáspolitikai programjai 2010–2024 között
2. számú melléklet – Átlagos lakásárak alakulása Budapesten és vidéken (KSH adatok alapján)
3. számú melléklet – Az ingatlan-nyilvántartás digitális átállásának ütemterve (forrás: e-epites.hu)
4. számú melléklet – Lakáspolitikai támogatások jogszabályi háttere (kivonatok)

(A mellékletekhez tartozó táblázatok, diagramok és kivonatok külön oldalon, sorszámozva kerülnek csatolásra.)

1. melléklet:

Magyarország főbb lakáspolitikai programjai (2010–2024)

Otthonteremtési Program (2010-től folyamatosan)

Lakosság lakhatási körülményeinek javítása, fiatalok otthonhoz jutásának támogatása.

Jogszabály: 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet

Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) (2015-től)

Gyermekvállalás ösztönzése, családok lakhatási körülményeinek javítása. Bővítve Falusi CSOK-kal és ÁFA-visszatérítéssel. Jogszabály: 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet

Falusi CSOK (2019-től)

Vidéki népességmegtartás, kistelepülések fejlesztése. Jogszabály: 244/2019. (X. 22.) Korm. rendelet

Babaváró Támogatás (2019-től)

Fiatal házaspárok gyermekvállalási kedvének ösztönzése. 10 millió Ft kamatmentes hitel.

Jogszabály: 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet

Otthonfelújítási Támogatás (2021–2022)

Lakásfelújítások és korszerűsítések támogatása. Jogszabály: 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet

Zöld Otthon Program (2021–2023)

Energiahatékony, környezetbarát ingatlanok építésének támogatása. Magyar Nemzeti Bank program.

Árstop és bérleti díj korlátozások (2022–2023)

Inflációs hatások mérséklése a bérlakáspiacon, önkormányzati programokkal.

Lakásbérleti Ügynökségi Modell (2023–2024 (pilot))

Bérlakáskínálat formalizálása, állami közvetítési modell bevezetése.

Források

- Kormányzati tájékoztatók (Magyar Közlöny, Kormany.hu)
- Habitat for Humanity Magyarország – Lakhatási jelentések
- KSH – Lakáspiaci árak és támogatások
- Magyar Nemzeti Bank (MNB) – Zöld Otthon Program kiadványok

2. melléklet

Átlagos lakásárak alakulása Budapesten és vidéken (2010–2023)

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai alapján.

| Év | Budapest (ezer Ft/m ²) | Vidék (ezer Ft/m ²) |
|------|------------------------------------|---------------------------------|
| 2010 | 210 | 140 |
| 2011 | 220 | 145 |
| 2012 | 230 | 150 |
| 2013 | 250 | 160 |
| 2014 | 270 | 170 |
| 2015 | 310 | 190 |
| 2016 | 360 | 210 |
| 2017 | 400 | 230 |
| 2018 | 430 | 250 |
| 2019 | 460 | 270 |
| 2020 | 490 | 290 |
| 2021 | 520 | 310 |
| 2022 | 550 | 330 |
| 2023 | 580 | 350 |

Forrás

Központi Statisztikai Hivatal (KSH) – Lakáspiaci árak 2010–2023.

3. melléklet

Melléklet – Az ingatlan-nyilvántartás digitális átállásának ütemterve

Forrás: e-epites.hu hivatalos tájékoztató anyagai alapján.

| Év | Esemény / Fejlesztési lépés |
|------|---|
| 2019 | Előkészítő fázis: koncepcióalkotás, jogszabályi háttér felülvizsgálata. |
| 2020 | Ingatlan-nyilvántartási rendszer fejlesztési ütemterv kidolgozása. |
| 2021 | Digitális térképi adatbázisok integrálása, pilot projektek indítása. |
| 2022 | E-ingatlan-nyilvántartási rendszer tesztelése, felhasználói felület fejlesztése. |
| 2023 | Fokozatos élesítés: online tulajdoni lap lekérdezés, e-hiteles másolatok biztosítása. |
| 2024 | Országos bevezetés: teljesen digitális ingatlan-nyilvántartási eljárások. |
| 2025 | Karbantartási és továbbfejlesztési fázis, automatizált adatszolgáltatások. |

Forrás

e-epites.hu – e-ingatlan-nyilvántartás fejlesztési ütemterv (2019–2025)

4. melléklet

Lakáspolitikai támogatások jogszabályi háttere (kivonatok)

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről, melyet hatályon kívül helyezett a 2023. évi C. törvény

A törvény szabályozza az építési tevékenység jogi kereteit, az ingatlanhasználat rendjét és a településrendezési eszközöket.

16/2016. (II. 10.) Kormányrendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról, a családi otthonteremtési kedvezményről (CSOK)

A jogszabály részletesen szabályozza a CSOK igénybevételének feltételeit, támogatási összegeket és a kapcsolódó hiteleket.

44/2019. (III. 12.) Kormányrendelet a babaváró támogatásról

A rendelet rögzíti a fiatal házaspárok részére nyújtott kamatmentes hitel feltételeit és a támogatás visszafizetésének szabályait.

518/2020. (XI. 25.) Kormányrendelet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról

A rendelet a meglévő lakóingatlanok korszerűsítésére nyújtott vissza nem térítendő támogatást szabályozza.

244/2019. (X. 22.) Kormányrendelet az egyszerű bejelentés intézményének felülvizsgálatával összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról. (a falusi CSOK-ról)

A falusi CSOK keretében nyújtott támogatás részletszabályait tartalmazza, különös tekintettel a kistélepülésekre vonatkozó kedvezményekre.