

## **Összefoglaló a külföldiek 2011. évi magyarországi ingatlanszerzésének engedélyezéséről készült statisztika adatairól**

### **Bevezetés**

Az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program külföldiek magyarországi ingatlanszerzésének engedélyezéséről szóló 2118. sz. adatgyűjtését a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium végzi.

Tekintettel arra, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 88. § (1) bekezdése értelmében az engedélyezési eljárást a Kormánynak az ingatlan fekvése szerint illetékes általános hatáskörű területi államigazgatási szervei folytatják le, a 2011. évre vonatkozó statisztikát illetően az adatszolgáltatási kötelezettség a fővárosi, megyei kormányhivatalokat terhelte. Az adatgyűjtés alapját a hivatalok – a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet szerinti – döntései képezték. Az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program adatgyűjtéseiről és adatátvételeiről szóló 288/2009. (XII. 15.) Korm. rendelet alapján az adatgyűjtés a hivatalok eljárási adatain túl az ingatlanszerzők állampolgárságára és a megszerzett ingatlanok adataira terjedt ki.

Hazánk az Európai Unióhoz való csatlakozásakor a csatlakozási szerződésben kötelezettséget vállalt annak biztosítására, hogy a tagállami állampolgárok, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyezett jogi személyek vagy jogi személyiség nélküli szervezetek Magyarországon termőföldnek nem minősülő ingatlant a belföldi személyekkel azonos módon szerezhettek. A csatlakozási tárgyalások során azonban megállapodás született egy öt éves átmeneti időszakról, amely alatt az engedélyhez kötöttség megmaradt. Az engedélyezési eljárás alól a tagállami állampolgárok csak akkor kaptak felmentést, ha az ingatlant elsődleges lakóhelyként kívánták megszerezni vagy legalább négy éve jogszerűen Magyarországon tartózkodtak.

Az ötéves derogációs időszak 2009. május 1-jéig állt fent. Ettől az időponttól kezdve a tagállami polgárok ingatlanszerzésének engedélyhez kötöttsége megszűnt, és ez értelemszerűen az adatgyűjtésre is nagy hatással volt. 2008-ig bezáróan ugyanis az engedélyesek döntő többsége (2008-ban 77,7 %-a) tagállami állampolgár volt. Az engedélykötelezettség évközi megszűnésével a 2009-es adatok a korábbiakkal érdemben nem vethetőek össze és ugyanez igaz a 2010. évi adatgyűjtésre is, mivel az adatgyűjtés rendje – az új körülményekhez igazodva – megváltozott.

2010-től a korábban nagyrészt az „egyéb” ingatlanszerzők rovatban szereplő harmadik országbeli polgárok állampolgárság szerinti bővebb alábontására és a tagállami polgárokra vonatkozó adatok elhagyására került sor. Az adatgyűjtés rendje 2011-ben is a 2010. évben kialakított gyakorlatot követte.

### **A 2011. évi engedélyezési eljárások főbb adatai**

2011. évben Magyarországon – a külföldiek ingatlanszerzését engedélyező hatóságok adatszolgáltatása alapján – 1120 külföldi állampolgár kapott engedélyt, összesen 1069

ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A 2008-as és 2009-es évekhez képest ez természetesen nagyarányú csökkenést mutat, hiszen 2008-ban 4757, 2009-ben pedig 1848 ingatlan tulajdonjogát szerezték meg külföldiek hazánkban. A különbség legfőbb oka a fent hangsúlyozott változás, azaz, hogy 2009. május 1-jéig a tagállami állampolgárok ingatlanszerzése esetében is szükséges volt az engedély beszerzése. Az előző évi adathoz (998 ingatlan) viszonyítva azonban megállapítható, hogy a megszerzett ingatlanok száma emelkedést mutat.

Ki kell emelni, hogy a 2012-ben megszerzett ingatlanok egy része (141 db) már eredetileg külföldi személy tulajdonát képezte, tehát azon ingatlanok száma, amelyek magyar tulajdonostól – vélelmezhetően első alkalommal – kerülnek külföldi kézbe: 928.

Az ingatlanszerzők állampolgársági megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a legnagyobb számban (374 fő) orosz állampolgárságú személyek szereztek ingatlant hazánkban, őket követik az ukrán (146 fő) és kínai (133 fő) állampolgárok.

Megfigyelhető, hogy az elmúlt években az ingatlanszerzés a vidéki településeken háttérbe szorult és egyre inkább erősödik a főváros iránti érdeklődés: míg az uniós csatlakozás előtt a főváros részaránya mintegy 17% volt az összes ingatlanszerzést tekintve, addig 2006-ra ez az arány 36,32 %-ra emelkedett. Budapest túlsúlya 2007-2009 között folyamatosan nőtt (39 %, 41,4 %, 43,4 %), 2010-ben pedig az összes ingatlanszerzésnek az 54 %-a történt a fővárosban. 2011-ben a fővárosi túlsúly valamelyest csökkent, a megszerzett ingatlanok 45,9%-a található Budapesten. Az ingatlanok területi eloszlását tovább vizsgálva megállapítható, hogy Budapesten kívül leginkább Zala és Vas megyében található településeken került sor ingatlanszerzésre (162 és 77 esetben). Figyelemre méltó adat, hogy Zala megye esetében a megszerzett ingatlanok száma az előző évi adat (108) másfélszerese.

A megszerzett ingatlanokat típusaik szerint (lakóház/lakás, üdülő/hétfégi ház, tanya, beépítetlen földterület, illetve egyéb) csoportosítva azt látjuk, hogy 2011. évben is – a korábbi évekhez hasonlóan – a lakások/lakóházak vonzzák leginkább a külföldi vásárlókat, az ingatlanszerzések 77,7 %-át jelentve. Ez az arány szinte teljesen egyezik a tavalyi évével. 2011. évben a megszerzett ingatlanok 10,6 %-a volt beépítetlen földterület, 2,3 %-a üdülő/hétfégi ház, 1,1 %-a pedig tanya.

Az eljárási adatokat értékelve megállapítható, hogy a hatósági gyakorlatban továbbra is rendkívül alacsony számban kerül sor az ingatlanszerzés engedélyezésére irányuló eljárásban az eljárás megszüntetésére, vagy a kérelem elutasítására. 2011. évben 1066 eljárás indult, 30 esetben hoztak a hivatalok eljárást megszüntető végzést (jellemzően azért, mert tagállami állampolgár nyújtotta be kérelmet, tehát engedélykötelezettség nem állt fenn), illetve országosan 32 elutasító határozat született.

Az elutasító határozatok ellen egy esetben került sor bírósági kereset benyújtására. Itt jegyezzük meg, hogy január hónapban sok esetben zárul le olyan eljárás, amely még előző év decemberében indult, tehát az eljárást megindító kérelem még az előző évi, de az eljárást lezáró döntés már a következő évi statisztikai adatokban szerepel. A statisztikai adatok vizsgálatánál tehát erre a tényre is figyelemmel kell lenni.