

Összefoglaló a külföldiek 2013. 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 külföldi jogi vagy magánszemély termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal) engedélyével szerezheti meg, a 2013. évre vonatkozó statisztikát illetően az adatszolgáltatási kötelezettség a kormányhivatalokat terhelte. Az adatgyűjtés alapját a kormányhivatalok – 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 terjed 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 bejegyzett 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 bezárólag 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 bontására és a tagállami polgárokra vonatkozó adatok elhagyására került sor. Az adatgyűjtés rendje 2013-ban is a 2010. évben kialakított gyakorlatot követte.

A 2013. évi engedélyezési eljárások főbb adatai

2013. évben Magyarországon – a külföldiek ingatlanszerzését engedélyező hatóságok adatszolgáltatása alapján – 1365 külföldi állampolgár kapott engedélyt, összesen 1267 ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A 2011-es és 2012-es évekhez képest növekedés tapasztalható, hiszen 2011-ben 1069, 2012-ben pedig 1110 ingatlan tulajdonjogát szerezte meg 1120, illetve 1186 külföldi állampolgár.

Az ingatlanszerzők állampolgársági megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a legnagyobb számban 2013-ban is (510 fő) orosz állampolgárságú személyek szereztek ingatlant hazánkban, őket követik a kínai (165 fő) és az ukrán (109 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. 2012-ben is a budapesti ingatlanok voltak a legnépszerűbbek a külföldi állampolgárok körében, a megszerzett ingatlanok 47,6%-a a fővárosban található. 2013-ban sem változott ez a tendencia, a külföldi állampolgárok által megszerzett ingatlanok 50,9%-a budapesti ingatlan.

Az ingatlanok területi eloszlását tovább vizsgálva megállapítható, hogy Budapesten kívül a legtöbb esetben Zala és Győr-Moson-Sopron megyében található településeken került sor ingatlanszerzésre (249 és 63 esetben).

A megszerzett ingatlanokat típusaik szerint (lakóház/lakás, üdülő/hétfélig ház, tanya, beépítetlen földterület, illetve egyéb) csoportosítva azt látjuk, hogy 2013. évben is – a korábbi évekhez hasonlóan – a lakások/lakóházak vonzzák leginkább a külföldi vásárlókat, az ingatlanszerzések 77%-át jelentve. 2013. évben a megszerzett ingatlanok 10,2%-a volt beépítetlen földterület, 2,5%-a üdülő/hétfélig ház, 0,5%-a pedig tanya.

Az eljárási adatokat értékelve megállapítható, hogy a hatósági gyakorlatban továbbra is alacsony számban kerül sor az ingatlanszerzés engedélyezésére irányuló eljárásban az eljárás megszüntetésére, vagy a kérelem elutasítására. 2013. évben 1306 eljárás indult, 28 esetben hoztak a hivatalok eljárást megszüntető végzést, illetve országosan 14 elutasító határozat született.

Az elutasító határozatokkal szemben nem 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.

Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium
Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkárság