

▼hirdetés



A Vito Tourer akár már
bruttó 4 220 000 Ft
kedvezménnyel elérhető.*

Érdekel

Mercedes-Benz

*A tájékoztatás nem teljes körű. A részletekért kattintson.



OTTHON

Gémesi György: a települések túl éhesek, vonzzák a beköltözőket, előbb-utóbb megfulladnak

PÉNZCENTRUM 2025. szeptember 17. 15:37

Tetszik 2



A **REA SUMMIT 2025 – Powered by Pénzcentrum konferencia** nyitó szekciója nemcsak átfogó képet adott az ingatlanközvetítői szektor jelenlegi állapotáról, hanem éles fókuszba helyezte azokat a jogszabályi változásokat is, amelyek a következő években alapjaiban formálhatják át a piac működését. A „Rendeleti kanyarok és jogi újdonságok – mit kell tudnia a közvetítőknek?” című panelbeszélgetés során szakértők és döntéshozók vitatták meg a helyi önazonosság védelméről szóló törvény gyakorlati hatásait, a fejlesztői kockázatokat, valamint a lakhatási válság mélyülését.

A **REA SUMMIT 2025 – Powered by Pénzcentrum konferencia** nyitó szekciója átfogó képet nyújtott az ingatlanközvetítői szektor aktuális helyzetéről, valamint azokról a kihívásokról és lehetőségekről, amelyek a következő időszakban meghatározhatják az iparág fejlődését. A Rendeleti kanyarok és jogi újdonságok – mit kell tudnia a közvetítőknek? című beszélgetést **Dr. Ódor Dániel Taylor Wessing MRICS partnere** vezette.

A 2025-s év agrárgazdasági eredményei, tapasztalatai és tanulságai az Agrárszektor konferencián. (x)

▼hirdetés



A panel célja, hogy a leglényegesebb jogszabályi változásokat tisztába tegyék. Elsőként a helyi önazonosság védelméről szóló törvény került terítékre. Gödöllő városa nem vezette be, hiszen a lakosság ott ehhez nagyon érzékeny **Dr. Gémesi György, a Magyar Önkormányzatok Szövetségének elnöke, Gödöllő város polgármestere** szerint sok probléma van ezzel a jogszabállyal, melynek célja eredetileg az volt, hogy a túlnépesedett települések további növekedését megelőzzék - jellemzően az agglomerációról van szó. Ehhez képest sok város és falu szegregációra alkalmas jogszabályokat alkotott, ami óriási probléma véleménye szerint. Persze van igény valamiféle kontrollra, ha már 2020-ban átadták az építéshatósági ügyek intézését az önkormányzatoktól a kormányhivataloknak.



Dr. Szabó Bianka Ilona egyéni ügyvéd, a Zalán és Szabó Ügyvédi Társulás tagja, Dr. Gémesi György, a Magyar Önkormányzatok Szövetségének elnöke, Gödöllő város polgármestere, Botos Bálint, a Forestay Alapkezelő vezérigazgatója a REA SUMMIT 2025 – Powered by Pénzcentrum konferencián szeptember 17-én.

Dr. Szabó Bianka Ilona egyéni ügyvéd, a Zalán és Szabó Ügyvédi Társulás tagja magyarázta el a jelenlevőknek a törvényt: maga a jogszabály definiál korlátozó rendelkezéseket, szabad kezet kapnak az önkormányzatok, ám infrastrukturális problémákat szerinte helyi adórendszer módosításával is meg lehetne amúgy oldani. A különböző törvényi eszközöket kombinálni is lehet, a feltételeket magába foglalja a rendszer. A rendelet értelmében meg is hallgatható a beköltözni kívánó. Aki ingatlant vásárol az érintett településen, annak a jogász szerint érdemes a szerződéskötés előtt tájékozódni, de fontos, hogy az ingatlanközvetítő és a jogi képviselő is legyen tisztába a feltételekkel



ne van a levegőben a korlátozás, azt a települést a fejlesztő nem fogja kiválasztani. A következő pár év lakásépítései ez fogja szerintem alapvetően meghatározni. Debrecen említette példának, ahol tudott vízhiány van, így nagy kérdés számukra, vajon érdemes-e oda építeni a jövőben, hiszen bármikor jöhet egy korlátozó intézkedés, ami miatt nem lehet eladni a felépített lakásokat.

Gémes György szerint, ha egy település túl éhes, vonzza a beköltözőket, akkor az egy idő után meg fog fulladni. Említett olyan közeli várost, amit gyakorlatilag nem lehet megközelíteni közúton, pár év alatt megtízszereződött a lakosságszám. Szerinte egy városvezetőnek éreznie kell e helyiek hangulatát, és az alapján kell meghoznia a döntéseket, és hogy kiket enged be.



Dr. Gémes György, a Magyar Önkormányzatok Szövetségének elnöke, Gödöllő város polgármestere a REA SUMMIT 2025 – Powered by Pénzcentrum konferencián 2025. szeptember 17-én.

Extrém példákból nincs hiány, Dr. Szabó Bianka Ilona Rajkát említette, ahol másfél millió forintot kell befizetni az önkormányzat felé, aki ingatlant venne, beköltözne, külföldi betelepülő esetében 60 nap alatt kell megszüntetni az előző lakcímet, valamint a büntetlen előétel is feltétel. Az ottani ingatlanárakat Szabó Bianka szerint ez lenyomja, de jogi probléma is van vele, hiszen arra is lehetőséget ad, hogy az önkormányzat és a fejlesztők külön paktumot kössenek, hogy esetleg elhalasztják a jogszabályi módosításokat.

Az OSP sem váltja meg a világot

Az újlakáspiacon jelenleg jellemzően nem lehet igénybe venni az Otthon Start Programot, ami nem ösztönzi az amúgy is vérszegény újlakás piacát. A lakhatási probléma már legalább 30 éve tart, a bérlakás sokat segítene, de itthon szinte elérhetetlen.

Botos Bálint szerint évente 40 ezer lakást kellene megépíteni, egy 4 milliós lakásállományú országban ez az egészséges szám, ennek csupán a fele, vagy kevesebb mint a fele épül meg. A vidék lélekszáma csökken, Budapest növekszik, ezért könnyen lehet, hogy ezt a 40 ezer lakást a fővárosban kell megépíteni majd a következő években. A kormányzat keresletösztönző programot indított ugyan, de megfelelő kínálat nincs, ezért van lakhatási válság szerinte:

BÁRKINEK JÁR HAT INGYEN 8-11 MILLIÓ FORINT, HA NYUGDÍJBA MEGY: EGYSZERŰ IGÉNYELNI!

A magyarok körében évről-évre nagyobb népszerűségnek örvendenek a [nyugdíjmegtakarítási lehetőségek](#), ezen belül is különösen a [nyugdíjbiztosítás](#). Mivel évtizedekre előre tekintve az állami nyugdíj értékére, de még biztosítottságra sincsen garancia, úgy tűnik ez időskori megélhetésük biztosításának egy tudatos módja. De [mennyi pénzhez is juthatunk egy nyugdíjbiztosítással 65 éves korunkban](#) és hogyan védhetjük ki egy ilyen megtakarítással pénzünk elértéktelenedését? Minderre választ kaphatsz [ebben a cikkben](#), illetve a Pénzcentrum [nyugdíjmegtakarítás kalkulátorában](#) is. (x)



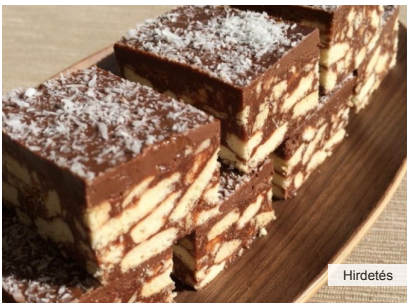
A Lakhatási Tőkeprogram tavaly indult el, ám e az ennek keretében épülő lakások nem fognak megfelelni a Program feltételeinek, ugyanakkor meglátása szerint erre azért a következő pár évben épülnek majd projektek.

Betelepülők viadala

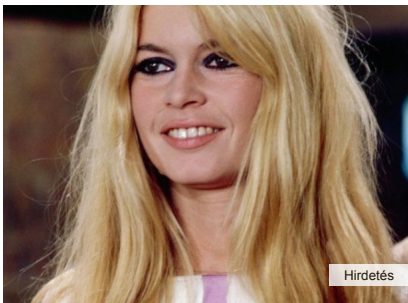
A nagy számú betelepülés a polgármester szerint rengeteg problémát felvet: nekik utak, iskolák, egészségügyi ellátás kellenek. Gémesi György szerint tragikus a lakáshelyzet bérlakás fronton, holott óriási szükség lenne rá. Szerinte nincs végig gondolva a rendszer, és alapvetően ez torzítja a piacot.

Zárásként Dr. Szabó Bianka elmondta, a jelenlegi helyzetben mindennél fontosabb az ingatlanközvetítők és a jogi képviselők együttműködése, ahogy az előminősítés és az előzetes értébecslés is. Ha a kialakult ár és a becsült érték nagyon messze áll egymástól, az meg is hiúsíthatja a tranzakciót.

▼hirdetés



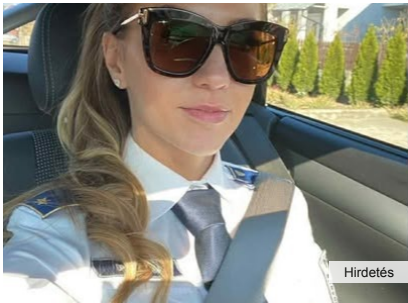
A kedvenc csokoládés kekszkockánk – édes finomság sütés nélkül!



Kitalálsz ki ő? Ez az időtlen szépség egykor a generációja egyik leghíresebb sztárja volt



Itt a vége! Eltörlik az óraátállítást, itt a friss bejelentés!



Ő Magyarország legszebb rendőrnője – egyetlen fotóval robbantotta fel a netet

Képek: Portfolio

Munkaerőhiány Európában és Magyarországon - demográfia, migráció, vállalati kezelési stratégiák..(x)

- [#otthon](#)[#önkormányzat](#)[#ingatlan](#)[#lakásépítés](#)[#lakáspiac](#)[#beruházás](#)[#törvény](#)[#ingatlanpiac](#)
- [#agglomeráció](#)[#korlátozás](#)[#jogszabály](#)[#gödöllő](#)[#portfolio konferencia](#)[#települések](#)[#2025](#)
- [#pénzcentrum konferencia](#)[#REA SUMMIT](#)

O HOZZÁSZÓLÁS

Csak bejelentkezett felhasználó szólhat hozzá. [Belépés itt!](#)

Még nincsenek hozzászólások. Legyél te az első!

▼hirdetés

