

Az ingatlanszakma a fejlődésért!

Aktuális kérdések és lehetséges megoldások

10 Éves az IME
Országos évadnyitó MIT-IME ingatlan-konferencia
Budapest, 2010. február 19.

Dr. Kardos Kázmér, az IME elnöke

Helyzetelemzés

„Elhúzódó válság”

- Reményeink ellenére, továbbra is igen nehéz az ingatlanszakma helyzete, szinte minden fronton!
(elég végiglapozni az Ingatlan és Befektetés januári számát)
- Az új fejlesztések, az értékesítések, a becslési megbízások volumene – bár különböző mértékben de minden szegmensben visszaestek !
- Az elmúlt év, néhány optimistának tűnő nyilatkozatát, a piac, sajnos, nem igazolta vissza!
- a 2010-re vonatkozó előrejelzések, nyilatkozatok is, a válság elhúzódására utalnak!

Néhány példa a problémákról, a tennivalókról:

- **Az értékbecsléseknél nincs aktuálisan elfogadható, egységes elveket tartalmazó, koherens jogi szabályozás!**
(ez minden ingatlantípusra érvényes!)

Az előírások nagy része elavult, idejét múlt, ugyanakkor betartásuk természetesen kötelező, ami irreális eredményekhez vezethet ! Ebből következik a sok „egyedi” banki előírás!

- **Nincs egységes adatbázis!**
amit már régen hiányol a szakma! (lakás és termőföld fronton is!
Jelenleg külön pénzért juthatunk, használhatatlan adatokhoz,
aminek a költsége a becslésekben nem érvényesíthető)

(ez a kérdés már más EU országokban régen megoldott! Főleg az adatvédelmi előírásokra hivatkozunk. Ezek nem egységesek?)

„Vegyes” problémák

- **A közvetítőknél:** Jelenleg nagyban, és büntetlenül folyik, a internetes adatbázisaik „illetéktelen másolása és használata”, az illegális közvetítői tevékenység!
- **Az értékbecsléseknél:** Nincs egységesen meghatározott tőkésítési és diszkont kamatláb a becslésekhez!
- Nincs szakmai irányelv, az energia tanúsítványok értékbecslésére!
- A termőföld értékbecslésnél nem létezik, az un. tőzsdei átlagár, az intervenciós ár is változik!
(mit is kellene akkor alkalmazniuk a becslőknek?)
- A termőföld értékelés hozamszámításához, nem áll rendelkezésre Jövedelmezőségi „standard”, aminek segítségével ellenőrizni lehetne a kapott adatokat!
- Az Igazságügyi szakértőkre vonatkozó jogszabály – jelenleg – szakmai, hozzáértési kérdéseket is felvet.

Következmények:

- Nagymértékben visszaeső megbízási volumen (becslések)
- Visszaeső kereslet, jelentősen csökkenő árak, korlátozott hitelfelvételi lehetőségek, kínálati piac (a közvetítőknél)
- Finanszírozási és értékesítési problémák (a fejlesztőknél)
- Jelentős eltérés az értékbecslésekben,
- Számtalan, „egyedi” banki előírás, a banki hitelfedezeti becsléseknél,
- A speciális ingatlanok becslése, „nem fér bele” az értékelési előírásokba! (pl: az ún. ökoházak)
- Egzisztenciális bizonytalanság a teljes „fronton”
- Stb.....

Manapság minden értékbecslés, valamilyen indok alapján támadható!

A nyilvántartás, a kompetencia kérdései:

- **A sokak által megkérdőjelezett PSZÁF lista megszűnt.** (főleg, a külföldi cégek nyomására; a befizetett pénzünk, pedig elveszett!)

Következménye: a banki értékbecslői listák gyökeres megváltozása! (a „kis” értékelő cégek, gyakorlatilag eltűntek a listákról. Van olyan banki lista, ahol szinte csak „nagy” nemzetközi cég szerepel a listán, (néhány becslővel), de ténylegesen, alvállalkozóként – kiszolgáltatott helyzetben – a régi, „kis” becslők dolgoznak, minimum alatti munkadíjért, a megélhetés reményében.)

- **A becslők munkára jogosító nyilvántartása, az Önkormányzatoknál történik. Ez ugyan nyilvános, de csak nehezen hozzáférhető, és ellenőrizhető.** (több értékbecslő, és közvetítő, szakmai végzettséggel, (vagy a nélkül), de regisztráció nélkül dolgozik, ami jogszabály-ellenes!)

- **Most új regisztrációs előírás van, újabb költségekkel, és utánjárással!** (31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet)
- **Az egyes szakmai szervezetek, különféle nyilván-
tartásokat vezetnek, és igazolványokat adnak ki tagjaiknak.**

Nem lenne itt az idő, egy országosan egységes, kompetencia elven működő, nyilvános, szakértői nyilvántartás létrehozására? (az ingatlanszakma minden területére vonatkozóan)

A saját védelmünk érdekében?

Azt gondolom, hogy az államigazgatással együttműködve, ebben a válságos időben, igenis szükség van rá! Ez közös érdeket szolgál, és megteremtené a folyamatos képzés, és nyilvános ellenőrizhetőség lehetőségét!

Közbeszerzési pályázatok

- **A pályázatok kiírása tendenciózus, és olyan feltételeket szab, ami kizárja, az értékbecslők nagy részét. (arról már ne is beszéljünk, hogy sok esetben jogszabályellenes! Lásd: MNV pályázat, C típusú nemzetbiztonsági ellenőrzés, mint pályázati feltétel előírással!)**
- **A „nagy megrendelők” gyakorlatilag importálják az építőiparból, az alvállalkozói rendszert! (ahol az alvállalkozó alvállalkozója, már minimáldíj alatt kénytelen dolgozni, kiszolgáltatott helyzetben)**
- **Az elvégzett munka díját pedig fél- egy évig, nem kapják meg, mert a kiíró, ill. a „fővállalkozó” különböző indokok alapján, nem fizet! (a becslőnek persze be kell fizetnie a z ÁFA-t, de a számláját csak sok hónap után egyenlítik ki, ha egyáltalán kifizetik!)**

- **A közbeszerzési pályázatok kiírói is generálják a kis és középvállalkozások problémáit, hozzájárulnak a tönkremenetelükhöz!** (több cég felé is, sok milliós nagyságrendű lejárt tartozása van pl. az MNV-nek, ill. a nem elégséges apparátussal rendelkező, pályázatnyertes cégeknek; a költségvetés aktuális adósságállománya 21,5 md Ft, Napi Gazd. Febr 17.)
- **A banki értékbecslési megbízások számának csökkenése, (60 %), a pályázatok lehetőségeinek korlátozottsága, igen sok értékbecslőt egzisztenciális problémák elé állított.**
- **El kell ismernünk: az igényekhez képest, sokkal több értékbecslő van Magyarországon, mint azt a piac indokolná!**
- **Méltatlanul alacsony a díjazása a becslői munkának! Ugyanakkor, ez a munka, végzettséget, szakmai tudást, idő, munka és költségráfordítást jelent, ami a vállalási árakban nem jelentkezik. (Kiszolgáltató helyzetben, a ráfordítások alatt kénytelen munkát vállalni a becslő, ha egyáltalán van rá lehetősége.)**

A szakmai felelősségbiztosítás kérdése

A Szakmai Szövetségek tagjainak (bár nem mindegyiknél) van egységes elvek alapján , tagsághoz kötött, felelősségbiztosítása. (ami sok esetben a munkavégzés feltétele)

De mire is elég ez?

- Egyszeri káreseményre nyújt, részbeni fedezetet
- Limitált kárösszeg
- Káresemény esetén szankció, azaz megszűnik a biztosítás!
- Mindenki tévedhet, de egy ilyen „ügy” bekövetkezése gyakorlatilag egzisztenciavesztést jelent! Azaz a csalókkal egy kalap alá veszik az értékecslőt!
- Mielőtt „elítélnének” , nem kéne e szankció érvényesítéséhez, egy Szövetségi + Biztosító által végzett szakmai-etikai vizsgálat?
- **A biztosítás, jelenleg nem tölti be funkcióját, csak egy plusz adó!**

Egyedi biztosítás, gyakorlatilag nem létezik, ill. csak irreálisan magas költségek mellett, ami a vállalási díjakban nem érvényesíthető!

A Szakmai szervezetek

**A hatóságokkal, pénzügyekkel, biztosítókkal,
stb. (azaz a közös szakmai ügyekkel
kapcsolatosan), nincs egységes, hatékony
fellépés, érdekképviselet !**

**A szakma, több mint 10 éve, képtelen létrehozni az
egységes, ingatlanszakmai kamarát, a megfelelő
tagozatokkal !**

**Ami az egységes szakmai fellépés keretében, végre rendet
teremthetne több területen!**

**Vajon ennek a helyzetnek
ki, vagy mi az oka?
Miért nem képes összefogni a szakma, a közös
érdekek képviseletében?**

Mit lehetne tenni az ingatlan-szakmának ebben a helyzetben?

Itt az ideje, hogy a szakma félretegye a vélt vagy valós
nézeteltéréseit, és **Összefogjon!**

Mit érhetünk el ezzel?

- a kilábalás, a fejlődés elősegítése,
- a közös társadalmi és gazdasági célok megvalósítása érdekében,

**A politika és a gazdasági élet vezetőivel való
együttműködés,
a szakmai szempontok képviselete érdekében,
végre kialakíthatnánk, egy egységes elveket
képviselő szakmai hátteret!
és megalakíthatnánk, az évek óta húzódó
Ingatlankamarát!**

A közös érdek

- Meggyőződéssel vallom, hogy **a politikának is alapvető érdeke kell, hogy legyen** — ha csak ott is nincsenek un. „külön érdekek” — **hogyan az egyes szakterületeken, kompetens, szakmailag felkészült, egységes társadalmi partnere legyen, mind a**
 - jogszabályalkotás,
 - a pénzügyi szabályozás,
 - az oktatás, továbbképzés, jogosultságok, és
 - egyéb szakmai kérdések (pl. adatbázis, díjazás, stb.) megoldása területén!

Konklúzió, javaslatok

Egységes elveket kellene kialakítani

- az értékbecsléseknél,
- az oktatás és kompetenciák területén,
- a közvetítők ellenőrzése területén.

Meg kellene teremteni a jelenlegi jogszabályi háttér – mai elvárásoknak megfelelő – koherens újraszabályozását, ami összhangban van az európai elvárásokkal!

(Jelenleg „a jogalkotó, csak politikai, költségvetési és lobby érdekek mentén kezdeményez jogszabályváltozást” (Mehrli P. MAISZ))

Jogilag „tisztá” módon, létre kellene hozni az egységes ingatlankatasztert és adatbázist!

**A fenti problémák megoldására teendő
újabb nekifutás, első lépéseként az
IME nevében**

**javaslom, egy ingatlan kerekasztal mielőbbi
összehívását, minden**

- abban résztvenni kívánó –

**szakmai, pénzügyi, államigazgatási és
politikai szervezet részvételével,
amelynek célja az ingatlankamara
megalakítása!**

**Ne csak kritizáljunk, hanem próbáljunk meg
végre rendet tenni a saját házunk táján!**

**Tudom, hogy nem vagyok egyedül, azzal a
véleményemmel, hogy a termőföld (és a víz)
az egyetlen, korlátozottan rendelkezésre álló, nem
bővíthető, nemzeti tulajdonunk !**

Érdemes eladni?

(már ami megmaradt, mivel becslések szerint, már min. 15 % ami
így, vagy úgy, külföldi kézben van)

**Nem azonos anyagi feltételekkel indulunk a
felszabaduló piacon!**

Dr. Bagi István (Professzor úr, volt alkotmánybíró):

**„A föld (és a víz) az adott ország szuverenitásának a
biztosítója, és kérdése is!”**

**Javasoljuk, a külföldiek földvásárlási moratórium-
ának meghosszabbítását, amíg a magyar termelők
is versenyképes helyzetbe kerülhetnek!**

**Örömmel hallottuk tegnap reggel Font Sándort, a Kossuth rádióban,
hogy elkezdték az ezzel kapcsolatos előkészítő munkát!**

Köszönöm a figyelmüket!
Őszintén remélem, hogy ez a konferencia is hozzá
tud járulni,

- a szakmai összefogás megteremtéséhez,
- az államigazgatás és a szakma együttműködéséhez,
- A bankokkal és biztosítókkal való jobb kapcsolathoz,
 - a fennálló, további problémák megoldásához,
 - a válságból való, mielőbbi talpraállásunkhoz!

Ehhez kívánok, az IME és a magam nevében is,
mindnyájunknak sok sikert,
kompromisszumkészséget, és jó munkát, a
konferencián, és a következő években is!

Dr. Kardos Kázmér értébecslő, az IME elnöke