

36. OTDK FiFöMa szekció

Magyarországi nagyvárosok rekreációs területeinek differenciált fejlődési pályái - a hobbikertektől a szegények szuburbanizációjáig -

című dolgozat eredményeinek rövid bemutatása

Tudományos kérdések:

- Az elmúlt években milyen hogyan változtak Magyarország vidéki nagyvárosainak (Szeged, Győr, Pécs Miskolc) eladó rekreációs célú ingatlanjai?
- Milyen ciklikusság figyelhető meg az árak változásaiban az elmúlt 3 évben?
- Hol helyezkednek el ezek a területek, olcsóbbak a városi átlagos ingatlanáraknál?
- Milyen társadalmi változásokat eredményeztek?
- Milyen fejlődési pályák állnak a területek előtt

Elvégzett feladatok:

- A vizsgált városok építési szabályzatának tanulmányozása, rekreációs területek megkeresése, majd térképen való ábrázolása.
- A rekreációs célú eladó ingatlantípusok megállapítása.
- A kutatócsoporttól átvett kéthavi ingatlanadatok rendszerezése, majd szűrése a rekreációs célúakra.
- A városok átlagos ingatlanárainak bemutatása a gazdasági világválságot követően.
- A vizsgált eladó ingatlanokra átlag, medián, módusz, valamint szórás kiszámítása.
- A kiválasztott városok árváltozásainak összehasonlítása egymáshoz képest.
- A rekreációs területek eladó ingatlanjainak egymással való összehasonlítása.
- Kérdőív összeállítása az árváltozás hatásainak feltérképezésére.
- Kérdőíves felmérés Szeged város egyik rekreációs területén, a Sárga üdülőtelepen.
- Az állandóan kint tartózkodók és rövidebb időre kiköltözők véleményének elemzése
- Khí-négyzet próbával a szignifikáns eltérések megállapítása.

Eredmények:

- A vizsgált városok közül Debrecen és Pécs esetében nincsenek rekreációs célú övezetek, de olyan típusú meghirdetett ingatlanok igen.
- A magyar lakáspiacon 2015 után óriási árrobbanás következett be, ami a pandémiás helyzetben tovább nőtt
- Az vizsgált városok közötti különbségek nőttek az elmúlt 15 évben.
- A rekreációs területeken fellelhető ingatlanok az esetek többségében jelentősen olcsóbb árral rendelkeztek.
- A Szezonális érdeklődés tetten érhető, akárcsak a COVID-19 egyes hullámainak az idejével egyszerre megnőtt a kereslet, több ingatlant árultak és drágábban.
- Miskolc esetében az olcsó ingatlanok nem keltek el, ez leértékelődést jelent.
- A piaci felélénkülés a kérdőívvel megvizsgált területen bizonyos kérdésekben megosztotta a tulajdonosokat, a közösség összetartása gyengült az elmúlt években.
- Bizonyos rekreációs területeken csökkenhet az ingatlanpiaci aktivitás, leértékelődnek.
- A rekreációs területek közül a kiskertek a szuburbanizáció színhelyeivé váltak, a helyi építési szabályzatban rekreációs övezet nem szerepel, eredeti funkciójuk elvértve van jelen.
- Az üdülőtelepeket továbbra is második otthonokként funkcionálnak.