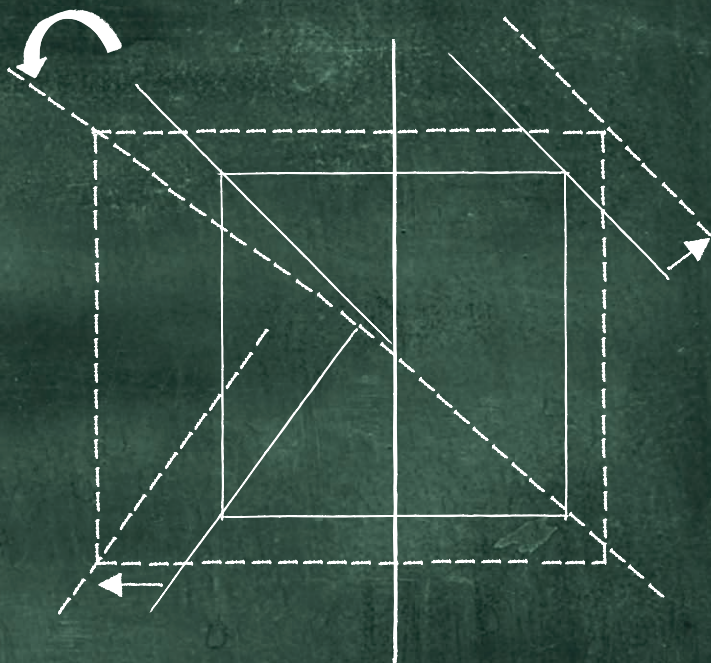


Válogatás a BCE
tudományos diákköri munkáiból



Közgáz diáktudós

Verseny, életmód, identitás

SZÉCHENYI 2020



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

Közgáz diáktudós

Verseny, életmód, identitás

TDK Könyvtár

A sorozat kötetei:

Közgáz diáktudós 2010

Közgáz diáktudós – Piac és verseny

Közgáz diáktudós – Üzleti modellek,
gazdasági és társadalmi hatások

Közgáz diáktudós – Verseny és
versenyképesség

Közgáz diáktudós – Gazdasági-társadalmi
fejlődés és fenntarthatóság

Közgáz diáktudós – Versenyképesség és
felelősség

Közgáz diáktudós – Hatékonyság és imázs

Közgáz diáktudós – Útkeresés válság után

Közgáz diáktudós – Gazdaság, közösség,
társadalom

Közgáz Diáktudós – Verseny, életmód, identitás

Közgáz Diáktudós – Értékek, döntések, tudás

Szerkesztette:

Juhász Péter, Wimmer Ágnes

Közgáz diáktudós

Verseny, életmód, identitás

Válogatás a BCE Közgáz Campus
tudományos diákköri munkáiból

© A kötetet szerkesztette:
Juhász Péter, Wimmer Ágnes, 2019

© Szerzők:
Augusztin Anna, Bánóczy Anna, Czapp Nikolett, Domokos Csenge,
Gera Anna, Hajnal Áron, Hartvig Áron, Juhász Péter, Lovász Tamás,
Morva Attila, Nagy Péter Artur, Pap Áron, Vara Bálint,
Verhás Georgina, Wimmer Ágnes, 2019

Kiadja:
a Budapesti Corvinus Egyetem
1093 Budapest, Fővám tér 8.
www.uni-corvinus.hu, tdk.uni-corvinus.hu

Borító: © Király Zoltán, 2019

print: ISBN 978-963-503-824-4
ebook: ISBN 978-963-503-825-1

ISSN 2063-7667

Minden jog fenntartva.

Tartalom

Juhász Péter – Wimmer Ágnes	7
A digitalizációtól a lakhatásig – TDK körkép a Corvinusról	
Hartvig Áron – Pap Áron	23
A digitalizáció és a vállalati termelékenység Európában	
Augusztin Anna	35
Aki versenyképes, az termelékeny is?	
Nagy Péter Artur	55
A homogenizáló rombolás – A világválság hatása a V4 országok nyugat-európai kereskedelmi kapcsolataira	
Hajnal Áron	69
Terrorizmus és turizmus – 2015. novemberi párizsi támadássorozat hatása a francia belföldi turizmusra	
Morva Attila	81
Hogyan mérhető az okosvárosok teljesítménye? – Kulcsindikátor alapú Smart City mérési-értékelési modell	

Bánóczy Anna

99

Lakni vagy nem lakni? – Ingatlanpiaci folyamatok
elemzése a fővárosban: fókuszban az Airbnb

Lovász Tamás – Vara Bálint – Verhás

Georgina

111

Az ökotudatos falufejlesztések sikertényezői és
adaptálható elemei

Czapp Nikolett – Domokos Csenge –

Gera Anna

125

Helyi termék mint a periférikus térségek
identitásképző és településmarketing eszköze

Bánóczy Anna

Lakni vagy nem lakni? – Ingatlanpiaci folyamatok elemzése a fővárosban: fókuszban az Airbnb

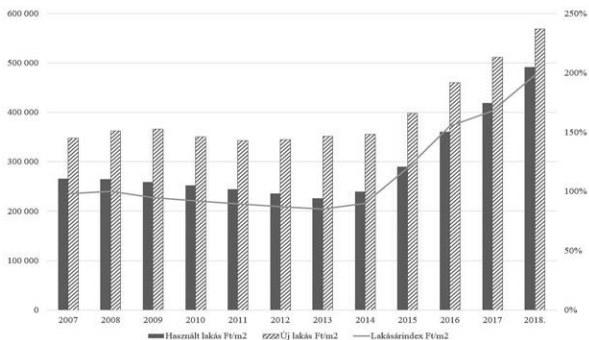
Milyen hatással van a rövid- és hosszútávú lakáskiadás és különösen az Airbnb a 2019 eleji budapesti ingatlanpiaci folyamatokra? – kutatásom elsősorban e kérdés köré épül. Közgazdasági modellek eredményeire, iparági szakértők tapasztalataira, valamint az általam épített panel modell eredményeire alapozva rámutatok: a rövidtávú szálláskiadás egyre nagyobb mértékben befolyásolja az ingatlanpiacot. Eredményeim szerint, a 2017 és 2018 közti időszakot vizsgálva, ha 10 százalékkal több listázott szállás jelent meg a platformon, akkor ennek egyedüli hatására 1 százalékkal nőttek a budapesti bérleti díjak és 2,1-2,2 százalékkal a lakásárak. Ez nagyjából megfelel az előszezon és a főszezon között egyébként meglevő eltérésnek, vagyis kijelenthető, hogy a platform önmagában képes mozgatni az árakat. Így az esetleges külső sokkok az Airbnb közvetítésével felerősödve érhetik el a budapesti ingatlanpiacot.

Laknunk kell valahol most és a jövőben is, ez nem az árak függvénye, mint a nyári utazások vagy a szórakozás. Ezért ország-szerte mindenki könnyen azonosulni tud a 2019-es ingatlanpiaci helyzet okozta nehézségekkel: az árak ország-szerte drámaian emelkedtek, s a fővárosban ez fokozottan igaz. E cikk a budapesti lakás- és bérlakáspiacot mutatja be közgazdasági modelleken keresztül és objektív mércét ad a helyzet fontosságának megítéléséhez, az átlagos emberek számára is hasznosítható módon.

A hazai ingatlanpiac 2014-ben lábalt ki végleg a 2008-as válságból, azóta 2018-ra átlagosan megduplázódtak az árak az MNB (2019) lakásárindexe és a KSH négyzetméterárai alapján (2019a), ahogyan az 1. ábrán is látható. Míg öt éve egy fővárosi használt lakás átlagos négyzetméterára 240 ezer forint volt, addig 2018 júniusában ugyanez már 477 ezerbe került, az év végére pedig a várakozások szerint 500 ezer forintot is elérte átlagosan a fajlagos ár.

Az albérletek drágulása már korábban megkezdődött. Míg 2012-ben a körúton belül átlagosan négyzetméterenként havi 1500 forint volt a bérleti díj, addig 2018-ra ez megduplázódott, átlagosan 3000 forint lett.

1. ábra. Lakásárindex (2008=100%) és átlagos m² négyzetméter ár (Ft) Budapesten (2007-2018 I-III negyedév)



Forrás: MNB (2019) és KSH (2019a)

Mi lehet az oka ennek a drágulásnak? Horváth (2019b) szerint több hatás eredőjeként állt elő a helyzet: a válság miatt elhalasztott lakásvásárlások, az erősödő turizmus, alacsony kamatok miatti befektetési célú ingatlanvásárlások és maga, az általános városiasodás. 2019 elején főként a turizmus és a befektetési célú vásárlások alkotta kereslet hajtja fel mind a lakás, mind az albérletárakat, azonban Horváth (2019a) szerint a kínálati oldalon már érezhető volt a megfontoltabb viselkedés.

Az ingatlanfinanszírozók egyre óvatosabbak, igyekeznek minimalizálni a kockázataikat, mivel egy-egy projekt esetében évekre előre pontosan kell látniuk a keresletet az új lakások iránt. Egyrészt a bankok nehezebben adnak hitelt, mivel tartanak attól, hogy az esetlegesen jelzálog alá kerülő lakásokat nem tudják értékesíteni a piacon, de a nagyobb problémát az építőipari kapacitások hiánya és árak kiszámíthatatlansága, valamint az ezek miatti esetleges csúszás kockázata jelenti.

Az élénk befektetési célú lakásvásárlási hullám köti össze a rövid- és hosszútávú lakáskiadás piacát. A befektetők oda mennek, ahol azonos kockázat mellett nagyobb hozamot érnek el; az élénk turizmus hatására pedig a rövidtávú fővárosi lakáskiadás egy ilyen célpont lett. Kifejezetten kiadási céllal – gyakran hitelre – vett, vagy eddig hosszútávon kiadott lakások kerültek át nagy számban az elmúlt években a magasabb hozamokat garantáló rövidtávú piacra, ezzel csökkentve az albérletek és ingatlanok hagyományos kínálatát, miközben az általános lakhatási célú kereset enyhén nőtt.

Elméleti modellezés

Ahogy az előző összefoglalóból is kiderült, az adott ingatlanpiaci helyzet sok mérhető és kevésbé mérhető tényező együttesének eredménye, így komplexitása miatt nehezen modellezhető. DiPasquale-Wheaton (1996) egyszerűsített, mégis külső és belső tényezőket, valamint több időszakot kezelő négy-negyedes modelljén keresztül vezettem végig¹ a bérlemények piacán bekövetkezett keresleti sokkot, ami megmutatta, hogy elméletben minek kellene történnie jelenleg Budapesten.

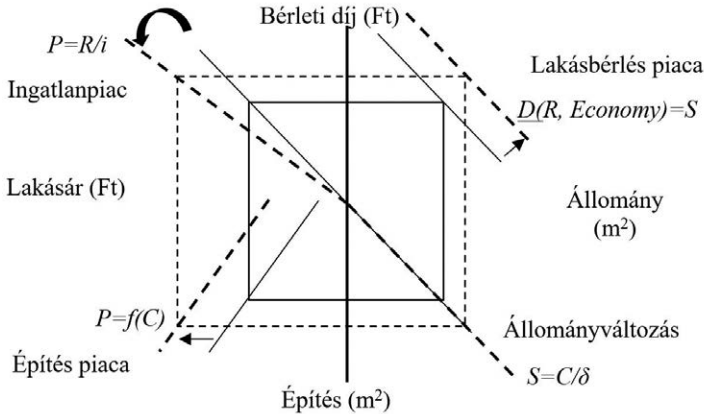
A 2. ábrán található modell lényege, hogy négy piacot (*bérlemények piaca*, *ingatlanpiac*, *építési piac*, *ingatlanállományváltozás piaca*) kapcsol össze négy endogén változón (*bérleti díj* (R), *lakásár* (P), *épített mennyiség* (C) és *lakásállomány* (S)) keresztül, adott exogén paraméterek (*gazdasági körülmények* (*Economy*)², *ingatlanbefektetéstől elvárt hozam*³ (i), *építési költségek függvénye* ($f()$), *ingatlanállomány amortizációja* (δ)) mellett. Az így összekapcsolt piacokon keresztül különböző dinamikus sokkokat lehet levezetni, a kölcsönhatásokon keresztül pedig megkapjuk az elméleti reakciókat.

¹ A részletesebb levezetés és a modell elméleti bemutatása megtalálható a szerzőnek a cikk végén hivatkozott TDK dolgozatában.

² A gazdasági helyzetet leíró körülmények összessége, amelyet azért használunk egy gyűjtőnév alatt, mert a modellben kívülről adottak.

³ Az ingatlanbefektetésektől elvárt hozam, amely nagyságát a befektetési piacon elvárt hozamok határozzák meg.

2. ábra. Az Airbnb kínálatnövekedése a dinamikus modellben



Forrás: saját számítások

Budapesten napjainkra a turizmus miatt növekvő kereslet hatására az egyenes az első síknegyedben jobbra tolódik, a meg-növekedett kereslet miatt nőnek a bérleti díjak. Ezzel egyidőben a felgyorsult gazdaság hatására csökken az elvárt hozam az ingatlanpiacon, így a P hányados értéke nő. Tehát a második síknegyed egyenese balra fordul a középpont körül.

A pörgő gazdaság és a növekvő árak hatására nő a beruházási kedv, így a szabad kapacitás csökken és az építési költségek nőnek, ezért a harmadik síknegyed egyenese balra tolódik. Ez a három változás meghatározza az új egyensúlyi helyzetet, amelyet a 2. ábrán szemléltetnek.

Összességében elmondható, hogy elméletileg nagyobb emelkedés tapasztalható a keresleti sokk hatására az ingatlanárakban, mint a bérleti díjakban, ez pedig összhangban van a modell korábbi eredményeivel más városok esetében. De mit mutat a gyakorlat?

Empirikus vizsgálat

A rövidtávú kiadást az Airbnb példáján keresztül szemléltettem a modellezés során, amely ugyan a legnagyobb ilyen platformnak tekinthető az országban, azonban szakértők szerint is a piacnak nagyjából a felét fedheti le. A budapesti helyzet modellezéséhez Barron et al. (20187) által épített panel ökonometriai modellt vettem alapul. Ennek a lényege az, hogy különféle változók bevonásával megkapjuk, hogy a vizsgált időszakban az Airbnb szállások adott növekedése önmagában hány százalékos növekedést idézett elő a lakás- és ingatlanárakban. Ez már könnyen befogadható és elhelyezhető eredmény a közvélemény számára is.

A modellezés legnehezebb része egyértelműen a megfelelő mennyiségű és minőségű adat megszerzése volt. Ezek gyakran nyilvánosan nem elérhetők, vagy nem elég frissek. Az eredeti modell lényege az volt, hogy a legkisebb önmagában homogén, de a többihez képes heterogén területi egységekre számítsunk panel regressziós modellt. Így a modell időben és térben is változó megfigyeléseket is képest felhasználni. Budapesten a kerületek voltak a legkisebb ilyen megfigyelési egységek.

Azt vizsgáltam, hogy pusztán az Airbnb rendszerében listázott szállások számának változásának hatására hogyan változtak 2017-ről 2018-ra a bérleti díjak és a lakásárak, figyelembe véve egyéb külső tényezőket is. Ezeket a tényezőket a kerületek területének, népességének, lakásállományának, lakásépítésének, egyetemi kampuszainak, metróvonalainak, valamint Airbnb működést korlátozó rendelkezések létezésének változása mellett az elhelyezkedés belvárosi vagy külvárosi mivolta jelentette.

A fővárosi kerületeknél a teljes sokaságot, vagyis minden kerületet modelleztem. Ezért a cél inkább a leíró, mintsem előrejelző forma megteremtése volt a modellezés során. Az adatbázisépítésnél a KSH kiterjedt területstatisztikai adataira (KSH, 2019b és 2019c), az AirDNA (2019) által gyűjtött Airbnb szállások számára, valamint a Duna House (2019), OTP (2018 a és 2018b) és a KSH által, különböző módszertannal számított fajlagos ingatlan/albérletárakra támaszkodtam. Az ingatlanáraknál azért dolgoztam több forrásból, mert a nyers adatok forrása és a módszertan is különböző volt a Duna House, az OTP és a KSH számításainál. Így érdekesnek találtam megvizsgálni azt is, hogy maga az adat mennyiben befolyásolja a végeredményt egy ilyen számításban.

Röviden összefoglalva a modellezés folyamatát, egy panel regressziós modellt készítettem Woolridge (1996) modellezési módszere alapján. A modellben a véletlen hatás szerepelt és a regresszió teljességében szignifikáns volt a Hausmann-teszt szerint, vagyis mindent együttvéve alkalmas a modell és alkalmasak az adatok arra, amilyen célra az eredményeket használni szeretném.

Összesen négy különböző magyarázóváltozóra épülő modellt készítettem el: az albérletárak változását a Dunahouse adatai alapján, az ingatlanárakét pedig a KSH, az OTP és a Duna House forrásain is modelleztem. A végleges panel modell, amely az Airbnb hatását becsülte a következő volt. (Az együtthatók az adott változó által önmagában okozott áremelkedés nagyságára vonatkoznak.)

$$\ln(Y_{it}) = \alpha + \beta_1 \ln(\text{Airbnblisting}_{it}) + \beta_2 \text{terulet}_i + \beta_3 \text{lakonepesseg}_{it} + \beta_4 \text{lakasallomany}_{it} + \beta_5 \text{epitettlakas}_{it} + \beta_6 \text{campusok}_i + \beta_7 \text{metro}_i + \beta_8 \text{belsokerulet}_i + \beta_9 \text{Airbnbkorlatozas}$$

A különféle adatgyűjtésekre épült ingatlanár modellek eredményei között nincs nagy különbség, mivel az eredeti adatok is erősen korreláltak egymással. Tehát az eltérő adatforrások, átfutási idők és számítási módszerek ellenére is ugyanazt az ingatlanár tendenciát ragadják meg az eltérő források adatai. Az egyes modellek Airbnb szállásainak számára vonatkozó együtthatókat, amelyek az Airbnb szállásainak 1 százalékos növekedésének százalékos hatását mutatják az árakban, ahogyan az 1. tábla mutatja.

1. táblázat. Panel modellek legfontosabb koefficiensei

	ln_DHberletidij	ln_DHlakasar	ln_OTPlakasar	ln_KSHlakasar
ln_Airbnblisting	0,1004	0,2080	0,2139	0,2195

Forrás: saját számítások

Eredmények

A modell alapján, ha a vizsgált időszakban Budapesten az Airbnb szállások száma 10 százalékkal nő, akkor ez önmagában, a többi változó változatlansága mellett 1 százalékkal növeli a fajlagos lakásbérleti díjat, míg a vételár 2,1-2,2 százalékkal lesz magasabb. Vagyis a vizsgált időszakban az Airbnb hatása a budapesti lakásárakra kétszer erősebb volt, mint a hosszútávú bérleti díjakra való befolyása. Egy ilyen, 10 százalékos szálláshely változás 2018 negyedik negyedévét alapul véve nagyjából 1200 új találatot jelent, s koránt sem rendkívüli: általában minden főszezon előtt és után lejátszódik az Airbnb esetében.

Három különféle forrásból származó fajlagos ingatlanár használata ebben az esetben közel azonos eredményekre vezetett, azonban érdemes megjegyezni, hogy a fajlagos ingatlanár

rak feljegyzésének és közlésének nagyobb hagyománya van, mint az albérletekének. Az albérletárakat nem tartják nyilván az ingatlanárakhoz mérhető szinten a statisztikai hivatalban és az ingatlanos cégeknél sem, mivel a kiadások nagy része nem ingatlanosokon keresztül, de sokszor még csak nem is legálisan zajlik. Ez pedig megnehezíti az adatgyűjtést. Ezért úgy gondolom, hogyha több forrás adatait használhattam volna fel az albérletárak modellezésénél, akkor azok az eredmények már nem lettek volna ennyire közel egymáshoz.

Összefoglaló

A jelenlegi budapesti ingatlanhelyzet igen összetett a belső és külső tényezők szempontjából egyaránt. Az általam vizsgált modellek elméleti következtetései és számításaim alapján a rövid távú lakáskiadás népszerűségének növekedése befolyásolja a rövid- és hosszútávú lakáskiadás piaca közti kapcsolatot, ez utóbbi pedig közvetlen hatással van az ingatlanárakra is. Az Airbnb mint a rövidtávú lakáskiadás budapesti megtestesítője, viszonylag nagy hatást gyakorolt a fővárosi ingatlanpiacra a 2017-2018 időszakban. Egy átlagos főszezon kezdeti és végi kínálatváltozás, ami amely nagyjából Airbnb-n listázott szállások számának 10 százalékos változása, önmagában is 1 százalékos bérleti díj emelkedéshez vezetett a hosszútávú lakáskiadás piacán. Ezzel párhuzamosan – minden más tényező változatlansága mellett – 2,1-2,2 százalékkal megemeli a fajlagos lakásárakat is a városban.

Köszönetnyilvánítás

Ezúton köszönöm meg a kutatásom létrejöttéhez nyújtott segítséget interjúpartnereimnek, Horváth Ádámnak és Horváth Áronnak, valamint a modellépítéshez szükséges adatok beszerzésében nyújtott támogatást konzulensemnek, Dr. Sugár Andrásnak és a Duna House-nak. A kutatásomat az Emberi Erőforrások Minisztériuma Új Nemzeti Kiválóság Programja támogatta a 2018/2019-es tanévben.

Felhasznált források

Barron, K. – Kung, E. – Proserpio, D. (2018): The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. ACM EC '18: 2018 ACM Conference on Economics and Computation (ACM EC '18), June 18–22, 2018, Ithaca, NY, USA, [Online] Elérhető: <https://www.cityofgolden.net/media/SharingEconomyHousingAffordability.pdf> (Letöltés: 2018. december 27.)

DiPasquale, D. & – Wheaton, W. C. (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Englewood Cliffs, Prentice Hall.

Wooldridge, J., M. (2013): Introductory econometrics a modern approach. 5th edition. South-Western, Cengage Learning.

Interjúk

Horváth Ádám, ingatlanfinanszírozó (2019a) Budapest, 2019. január 23. Az interjút készítette: Bánóczi Anna

Horváth Áron, az ELTINGA kutatóintézet vezetője (2019b). Budapest, 2019. március 12. Az interjút készítette: Bánóczi Anna

Adatforrások

AirDNA (2019) *Budapesti Airbnb piac adatai*. [Online] Elérhető: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/hu/default/budapest/overview> (Letöltés: 2019. március 18.)

Duna House (2019) *Tranzakciós adatok*. (Privát adatszolgáltatás)

Központi Statisztikai Hivatal (2019a) *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. III. negyedév*. [Online] Elérhető: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stat-tukor/lakaspiacar/lakaspiacar183.pdf> (Letöltés: 2019. március 10.)

Központi Statisztikai Hivatal (2019b) *Tájékoztatósi adatbázis, Budapest kerületeinek 2017-es adatai*. [Online] Elérhető: <http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haDetails.jsp?query=kshquery&lang=hu> (Letöltés: 2019. március 10.)

Központi Statisztikai Hivatal (2019c) *Tájékoztatósi adatbázis, Budapest kerületeinek 2018-as előzetes adatai*. (Privát adatszolgáltatás)

Magyar Nemzeti Bank (2019) MNB – *Lakásárindex*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vi-arak/mnb-lakasarindex> (Letöltés: 2019. március 20.)

OTP (2018a) *OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2018/1*. [Online] Elérhető: https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/Lakoingatlan_Ertekterkep_2018_1.pdf (Letöltés: 2019. március 13.)

OTP (2018b) *OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2018/2*. [Online] Elérhető: https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OTP_Lakoingatlan_Ertekterkep_2018_2.pdf (Letöltés: 2019. március 11.)

A tanulmány a szerző azonos című tudományos diákköri dolgozata alapján készült.

Konzulens: Dr. Sugár András

A dolgozat a BCE 2019. évi Tudományos Diákköri Konferenciáján a Földrajz – Urbanizáció és hatékony közösségek szekcióban I. helyezést ért el.

A Közgáz Diáktudós sorozat 2019-ben két újabb kötettel bővül. A Budapesti Corvinus Egyetem karain 2019-ben szervezett Tudományos Diákköri Konferencia (TDK) helyezett dolgozatai közül válogattuk ki azokat, amelyek a szélesebb olvasóközönség számára is izgalmas üzenetet hordoznak.

Ebben a kötetben, amely sorozatunk tizenegyedik tagja, az írásokat a különféle értékek döntéseiben való megjelenése kapcsolja össze. A termelékenységétől a lakhatáson át eljutunk a helyi termékekig, bemutatva, hogy a tudományos kutatás nem jelent elvonulást a világtól, sokkal inkább annak megértő szemlélését.

Szerzőinket arra kértük, közérthetően fogalmazzák meg azon eredményeiket, amelyek a gyakorlatban is sokak hasznára lehetnek. Így e kötet tanúsága annak is, hogy a jó kutató nem csak az összefüggések feltárásához ért, de eredményeit többféle formában, a célközönséghez igazodva tudja bemutatni, segítve az egész közösség gyarapodását. Egy ilyen kaland meggyőződésünk szerint minden egyetemistának épülésére szolgál még akkor is, ha később inkább csak felhasználója, mint előállítója lesz a tudományos eredményeknek.

