



DIGITALIZÁCIÓ ÉS MUNKAERŐPIAC

HANTOS PERIODIKA

Miskolci Egyetem
Gazdaságtudományi Kar
gondozásában
félévente megjelenő tudományos folyóirat
1.évfolyam, 2.szám, 2020/2.

Kiadó, felelős kiadó:

*Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar
Veresné Prof. Dr. Somosi Mariann dékán*

A szerkesztőbizottság elnöke, főszerkesztő:

Dr. Musinszki Zoltán

Főszerkesztő helyettes:

Dr. Molnár László, e-mail: marm1@uni-miskolc.hu

Szerkesztőbizottság:

*Prof. Dr. Balaton Károly, Dr. habil. Nagy Szabolcs. Dr. Nagy Zoltán,
Prof. Dr. Sikos T. Tamás, Veresné Prof. Dr. Somosi Mariann*

Szakmai és nyelvi lektorálás:

a Miskolci Egyetem oktatói és külső minősített oktatók, szakemberek

A szerkesztőség címe:

*Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar
3515 Miskolc, Egyetemváros*

Technikai szerkesztő:

Szabóné Petrovics Szilvia, e-mail: rekpetro@uni-miskolc.hu

Megjelenés:

*Megjelenik A/5 méretben, illetve a <http://gtk.uni-miskolc.hu/> felületen.
Nyomdai kivitelezés: Bíbor Kiadó, Miskolc*

ISSN 2732-0405

„AZ INTELLIGENS, FENNTARTHATÓ ÉS
INKLUZÍV TÁRSADALOM FEJLESZTÉSÉNEK
ASPEKTUSAI:
TÁRSADALMI, TECHNOLÓGIAI, INNOVÁCIÓS
HÁLÓZATOK A FOGLALKOZTATÁSBAN ÉS
A DIGITÁLIS GAZDASÁGBAN”

SZÉCHENYI 2020



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

TARTALOMJEGYZÉK

Birinyi Laura

A BLOCKCHAIN SZABÁLYOZÁSÁNAK MÉRLEGELESE A FOGYASZTÓK SZEMPONTJÁBÓL	5
--	---

Gál Petra – Horváth Kata

INGATLANPIACI TENDENCIÁK ÉS A Z GENERÁCIÓ	19
---	----

Kucsma Daniella – Nagy Stella

SZAKKOLLÉGIUM ALAPJAI, AVAGY HOGYAN LEGYEN HATÉKONY A MUNKA	40
--	----

Horváth Kata

A HAZAI NEUROMARKETING KUTATÁS METALEMZÉSE	48
---	----

Jobbágy Fanny

A TÁRSADALMI VÁLLALKOZÁSOK ÜZLETI MODELLJE ÉS HELYI GAZDASÁGFEJLESZTÉSI HATÁSAI	70
---	----

Nácsa Csaba

A DIGITALIZÁCIÓ ÉS A KONTROLLING	94
----------------------------------	----

Stefanovics Viktória

GÉPJÁRMŰIPARI VÁLLALATOK HATÁSA A MAGYAR GAZDASÁGRA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A FOGLALKOZTATÁSRA	103
---	-----

INGATLANPIACI TENDENCIÁK ÉS A Z GENERÁCIÓ

Gál Petra – Horváth Kata

Miskolci Egyetem

Gazdaságtudományi Kar

hunstudent.99@gmail.com – horvath.kata06@gmail.com

A tanulmány az Ingatlanpiaci tendenciák és a Z generáció című TDK dolgozat alapján készült.

1. Bevezetés

Az ingatlanpiac az elmúlt évtizedekben talán az egyik legdinamikusabban formálódó területnek bizonyult. Az otthon szerepét betöltő ingatlanok esetében évek alatt változtak a tulajdonlási arányok, évről évre számtalan lakás cserélt gazdát, változtak a szokások, a támogatási rendszer egyre diverzifikáltabbá vált. Napjainkban egyre erősebben körvonalazódik lakáspiaci szempontból egyfajta markáns vonal nyugat és kelet között. Megszüntethető-e valaha vajon ez a különbség, felzárkóz(hat)nak-e a keleti területek a fejlett nyugathoz – egyáltalán, van-e igény erre a Kelet-Európai szereplők számára? Kutatásunk fő fókusza ezen kérdésre releváns választ találni, továbbá tanulmányuk fontos elemét képezi a Z generáció lakásvásárlási ambícióinak vizsgálata, potenciális tendenciákkal és optimális támogatási konstrukciókkal kapcsolatos javaslattevél, valamint prognosztika kidolgozása.

2. Az európai ingatlanpiac kihívásai és trendjei 2019-2020-ban

2.1. Az európai üzleti és politikai környezet elemzése

Európában az elmúlt években szemmellátható bizonytalanság figyelhető meg, amit több tényező együttese okoz. A befektetők számára elsősorban a bizonytalan nemzetközi politikai környezet, valamint a természetvédelem ingatlanpiaci hatása ad okot az aggodalomra. Az európai politikai környezet egy másik nagy kérdőjele a Brexit. Bár ez a jelenség a nagyvárosokat pozitívan érinti, mint például Párizs, Luxemburg, Dublin vagy Frankfurt, az Uniónak vannak más problémái is, mint a hosszútávú versenyképesség vagy az eurózóna. (Phillips et al. 2020).

2.2. 2020-as év és a COVID-19

Már a járvány előtti időszakban is biztosabb, kevésbé kockázatos befektetéseket preferáltak a befektetők. Az óvatosságra az adott okot, hogy az ingatlanpiaci tételek erősen likvidek voltak, amik közel meghazudtolták a közgazdaságtan alapjait. (CBRE Research 2020).

A járvány hatására a legtöbb országban az építkezések 80-90%-a leállt, ugyan csak ideiglenesen. A járvány azon országokat érinti legkevésbé, amelyeknek limitált földterület áll rendelkezésükre, mint például a Benelux államok. Ezen országok nagyon népszerűek a befektetők körében, ezért is nem éri őket túlzott negatív hatás. A kedvelt üdülő helyeket, mint Olaszország vagy Görögország viszont nagymértékben érintettek határzárak és a növekvő elővigyázatosság miatt. Magyarországon a járvány előtt már elindult egy visszaesés, a járvány ezt a folyamatot gyorsítja fel (Lihart et al. 2020).

2.3. Árszínvonal és jelzáloghitel Európában

Európában az ingatlanpiacok meglehetősen függetlenül alakulnak egymástól. Az árakban és az árak változásában is jelentős különbségeket figyelhetünk meg, amit leginkább az adott nemzetgazdaság

helyzete befolyásol. Emellett említésre méltóak még a jelzáloghitelek is, hiszen a piac helyzetéről sokat elmond az, hogy mekkora mértékben vannak az egyes háztartások eladósodva. Kelet-Európában 50% alatt van a háztartások jövedelméhez viszonyított jelzáloghitel birtoklás, míg Nyugat-Európában ez jóval 100% fölött van, habár az értékek csökkenő félben vannak. A csökkenést az idézi elő, hogy a jövedelmek nagyobb mértékben növekednek, mint a hitelmennyiség. Leginkább az eurozónán belül volt az igaz, hogy legtöbb jegybank alacsonyan tudta tartani a jegybanki alapkamatot. Az országok, ahol növekedett a jelzáloghitel kamata, azok mind eurózónán kívüli országok, mint például Magyarország is (Lihart et al. 2020).

3. Magyarországi lakáspiac elemzése

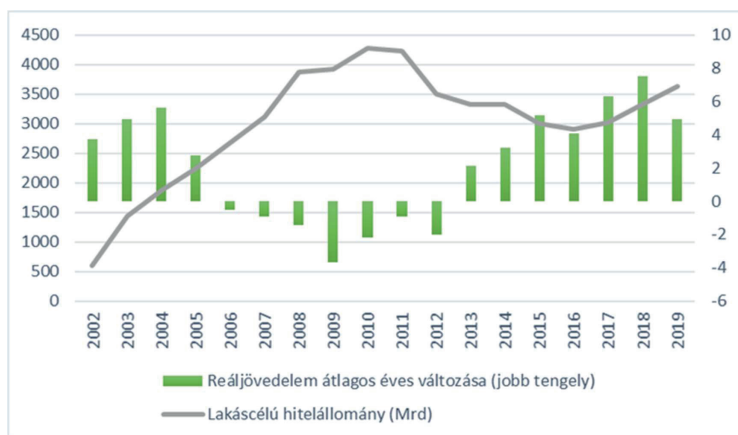
A lakóingatlan-szektor megfelelő működésének, prosperálásának, effektivitásának állandó fenntartása nemzetgazdasági szempontból is egy olyan releváns kérdés, mely állandó feladatot jelent a szakemberek számára, egyrészt mert a lakáspiaci elemek a nemzetgazdaság fontos tételeinek tekinthetők, másrészt mert a háztartások átlagos fogyasztásának is jelentős részét képezik a lakhatással kapcsolatos kiadások (Chetty-Szeidl 2004). A következőkben áttekintjük a hazai lakáspiac makrogazdasági környezetét, mind keresleti (különös tekintettel a Z generáció keresleti attitűdjére), mind kínálati szempontból. Bemutatjuk a jelenlegi magyar lakáspiaci trendeket figyelemmel a COVID-19 járvány által okozott, jelenleg is érzékelhető, illetőleg a jövőben várhatóan megjelenő hatásokra.

3.1. Hazai lakáspiac keresleti oldala

A lakáspiac kereslet oldali változóiként elsősorban a lakáshoz jutás lehetőségének befolyásoló tényezői azonosíthatók, melyek a 1. rendelkezésre álló jövedelem és a jelzáloghitel egymáshoz viszonyított aránya, 2. az infláció, illetőleg a 3. jelzáloghitel kamatlábának, kamatköltségének nagysága (Erdélyi-Horváth, 2007).

3.1.1. Rendelkezésre álló jövedelem

A lakáshoz jutás szempontjából jelentős befolyásoló tényező lehet az, hogy a háztartásoknak jövedelmük mekkora részéről kell lemondania ahhoz, hogy képesek legyenek egy esetleges jelzáloghitel törlesztésére. Ebben az esetben a kulcs a likviditási korlátok feloldása (melyek a törlesztés megnehezítésével csökkentik a keresletet), ami a rendelkezésre álló jövedelem növelésével érhető el. Az 1. ábrán azt vizsgáltuk, hogy milyen kapcsolat azonosítható a reáljövedelem és a hitelállomány változása között.



1. ábra: A magyarországi reáljövedelem és lakáscélú hitelállomány éves változása (2002-2019) (% , Mrd Ft)

Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

A 2008-as pénzügyi válságot követően normalizálódott a reáljövedelem és a hitelállomány közötti deviáns eltérés. A 2010-es csúcs után fokozatosan csökkent a hitelállomány nagysága, közelítve a növekedési tendenciát mutató reáljövedelmek felé. A tényezők közötti „normál” kapcsolat (a reáljövedelmek növekedése csökkentve a likviditási korlátokat megemeli a lakáspiaci keresletet a nagyobb hitel felvétel révén) 2016-ban állt helyre, amikor is a magyar kormány egy aktívabb ingatlanpiacot szabályzó és támogató programba kezdett. Ekkor jelent meg többek között a nagycsaládosokat támogató Csa-

ládi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) is. A parallel növekedés egészen 2019-ig tartott, ekkor még kedvezően alakult mind a háztartások jövedelmének változása, mind a munkaerőpiaci mutatók és a hitelezési környezet. 2020 elején a munkanélküliség enyhén emelkedett és érezhetően csökkenni kezdett a lakosság rendelkezésreálló jövedelmének bővülését támogató bérdinamika is. Ennek ellenére a lakáshitelek kibocsátása azonos ütemben folytatódott. A munkanélküliségi ráta drasztikus romlása a 2020-as év második negyedévében figyelhető meg leginkább (2019 IV. negyedévéhez képest +1,3% ponttal, 2020 I. negyedévéhez képest +0,9% ponttal romlott a 2020 II. negyedévében a munkanélküliségi ráta, ami számszerűsítve körülbelül 56 ezer állását vesztettet személyt jelent), melynek legfőbb oka a koronavírus-járvány hatására kialakuló nehéz gazdasági környezet, és az ezen okból kifolyólag bevezetett korlátozó intézkedések. A munkaerőpiaci kilátások romlása potenciálisan csökkentheti a háztartások jövedelmét, ami magában hordozza a beruházási kedv és a lakáspiaci kereslet csökkenésének eshetőségét a háztartásokra nehezedő egyre nagyobb terhek, valamint az általánosan erősödő lakossági óvatosság miatt (Fellner et al. 2020).

3.1.2. Infláció

Az infláció keresletbefolyásoló természetének jellemzése alapvetően két irányból közelíthető meg. Egyrészt, mivel a jelzáloghitelek törlesztőrészletei általában nominálisan rögzítettek, nagyobb infláció esetén a futamidő végén reálértékben kisebb lesz az adós terhe, hiszen a törlesztőrészlete „elinflálódik”. Másrészt ez azt is jelenti, hogy a kezdetekben az adósra nehezedő teher nagyobb, vagyis kevésbé képes a törlesztésre – tehát, az alacsonyabb infláció növelheti a lakáshoz jutás lehetőségét, vagyis a keresletet (Erdélyi Horváth 2007).

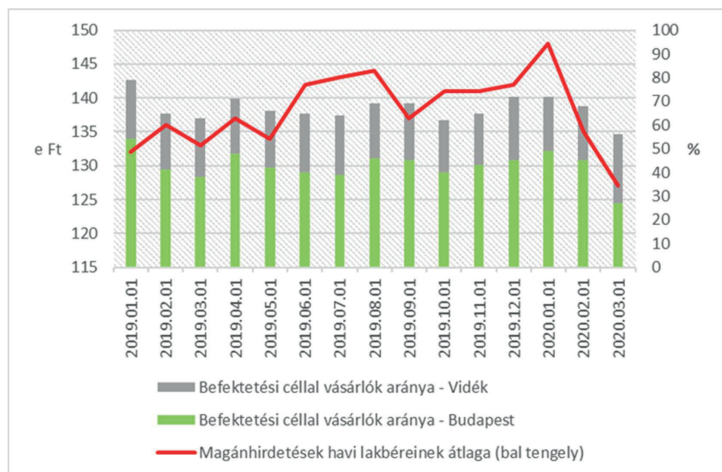
3.1.3. Jelzáloghitel kamata

A jelzáloghitel kamatlábának keresletre gyakorolt hatása hasonló az inflációéval, a kulcs itt is a havi törlesztőrészlet nagyságában kere-

sendő. Alacsonyabb kamatláb alacsonyabb havi törlesztőrészletet jelent, ami kevesebb terhet ró a háztartásokra. Csökkenő terhek pedig növekvő keresletet jelentenek.

3.1.4. Befektetők

Lakáspiaci szempontból jelentős keresletet befolyásoló tényezőnek tekinthetők a befektetők, hiszen spekulációikkal szignifikáns hatást fejthetnek ki a piaci folyamatok, tendenciák alakulására. Az ok a befektetők döntéshozatali módszertanában keresendő. Elsődlegesen azt vizsgálják, hogy mekkora a különböző befektetési lehetőségek egymáshoz viszonyított hozama, vagyis keresletüket nagyban befolyásolják a hozamokra hatással lévő különféle tényezők, mint például a bérletidíjak és a részvénytőzsiához hasonlós egyéb alternatív befektetési eszközök hozamai (Erdélyi Horváth 2007). A lakbérberuházási kedvre gyakorolt hatása az alábbi ábrán is egyértelműen kirajzolódik: a 2020. januárjában bekövetkezett intenzív havi lakbér-csökkenés (148.000 Ft-ról márciusra 127.000 Ft-ra csökkent az átlagos havi lakbér) a befektetési céllal történő vásárlások esetében depresszív tendenciát váltott ki.



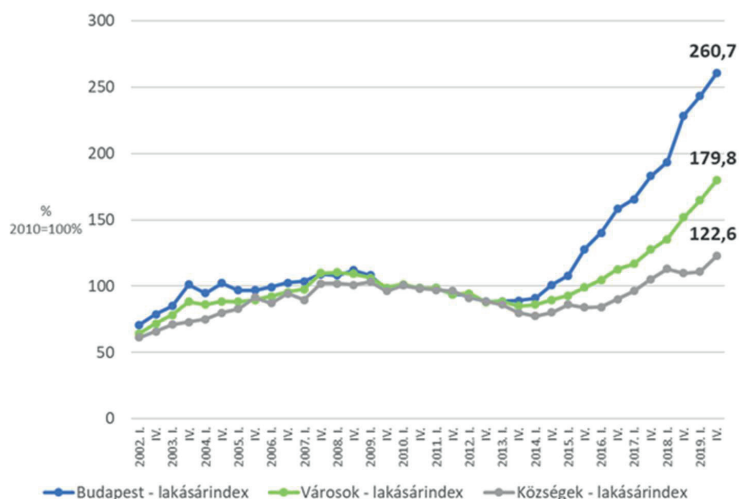
2. ábra: Befektetési célú vásárlások és magánhirdetések átlagos havi lakbérének változása 2019. január – 2020. március között
Forrás: KSH alapján saját szerkesztés

Szembetűnő az a hirtelen csökkenés is, ami a budapesti tranzakciókon belül a befektetők arányát illeti: az előző évekhez képest – amikor a budapesti befektetők aránya folyamatosan 40-50% körül mozgott – 2020. márciusára az 27%-ra csökkent az érték. Mind a bérletdíjak, mind a befektetések jelentős csökkenésének legfőbb okozójaként a koronavírus-járvány azonosítható, mely a magyarországi lakáspiacra gyakorolt hatásának átfogó tárgyalására a későbbiekben kerül sor.

3.2. Hazai lakáspiac kínálati oldala

A korábbi időszakokban a kedvező reáljövedelmi, illetve inflációs folyamatok növekvő keresletet eredményeztek, mely tendenciára a lakáspiaci kínálat is pozitívan reagált. Egy idő után azonban a kínálat nem tudta tartani a kereslet növekedési ütemét, fokozatosan elmaradt attól. Ez többek között magyarázható az igényelnél szűkebben rendelkezésre álló szak-képzett munkaerő, valamint egyéb építőipari erőforrások, kapacitások hiányával. Általánosságban azonban elmondható, hogy a visszajelzések alapján a termelést akadályozó tényezők közül a munkaerő már egyre kevésbé gyakorol szignifikáns hatást, annál nagyobb problémának számít az alapanyaghiány, a pénzügyi korlátok (melyek részben a növekvő szigorúságú előírásoknak köszönhetőek), valamint az elégtelen kereslet.

Ami a lakáspiaci árak változását illeti, az elmúlt tíz évben egy erőteljes emelkedés figyelhető meg (3. ábra), mely a Budapesti lakásárak esetében a leginkább szembetűnő: 2010-hez képest 2019 negyedik negyedévének lakásárindexe több, mint 2 és félszer akkora, mint a 9 évvel előtti, azonos időszakában.



3. ábra: Lakásárindexek településtípusok szerint
2002 Q1 – 2019 Q4, 2010 = 100%
Forrás: MNB alapján saját szerkesztés

A lakások több éve tartó folyamatos emelkedése 2019 negyedik negyedévében a mérések szerint befejeződni látszik, az áremelkedés üteme érdemben lassult. Az aggregált nominális MNB index szerint 2019 utolsó negyedévében 0,2%-kal emelkedtek a lakások az országos átlaghoz viszonyítva, ami gyakorlatilag már-már stagnálásnak tekinthető. Területi szempontból megfigyelhető, hogy Magyarország különböző régióinak lakásárváltozásai markánsan eltérnek egymástól, azonban az általánosan tapasztalt lakáspiaci élénkülés, valamint áremelkedés az egész ország területén érzékelhető. Budapesten a legmagasabb az érték, a 2008-as lakásokhoz képest 133%-os drágulás figyelhető meg. Erőteljesnek tekinthető a nyugat-dunántúli, közép-dunántúli, valamint dél-alföldi városok lakásárainak emelkedése is, ezeken a területeken 2008 és 2019 között több, mint 70%-al növekedtek az árak. A „középmezőnyben” a közép-magyarországi régió városai, valamint a dél-dunántúli és észak-alföldi települések szerepelnek. A legkevésbé az észak-magyarországi városok lakásárai drágultak.

A lakáspiaci kínálat szempontjából jelentős befolyásoló tényezőnek számít az építési költség. Az elmúlt év negyedik negyedévében a lakásépítési költségekkel párhuzamosan a lakás-árak növekedésének üteme is lassult, azonban még mindig meghaladja az építési költségek emelkedésének mértékét. Az MNB 2020-as jelentése szerint, az idei évben az építési költségek változását számos tényező befolyásolja, melyek hatása nem feltétlenül azonos. Költségek emelkedését okozhatják az importált anyagok esetében felmerülő beszerzési nehézségek, a hazai alternatívák használata, valamint az egészségügyi intézkedések miatt bevezetett munkavégzést szabályozó, korlátozó eljárások a forint euróhoz viszonyított gyengülése mellett. Csökkenő hatással lehet a költségekre azonban a csökkenő kereslet, amely növekvő versenyhelyzetet teremtve befolyásolja a kivitelezési költségek alakulását.

Minden piac kínálatának alakítására talán az egyik legdrasztikusabb módon képes az állam. A magyar állam jelenlétének intenzitása a hazai ingatlan piacon egyértelműen érezhető. Az állami szektorhoz köthető építések jelentősen meghaladják az egyéb építési szektorok teljesítményét. Az állami szektor által indított projektek oktatási, egészségügyi, illetve egyéb épületek építésére, valamint mélyépítési beruházások megvalósítására irányulnak.

3.3. Hazai lakáspiaci trendek

A legmeghatározóbb hazai lakáspiaci trendeket a Magyar Nemzeti Bank 2020-as jelentése alapján azonosítottuk. Ezek részletesebb jellemzése az alábbiakban olvasható.

A hazai lakásárak növekedése megállt. Az elmúlt években folyamatos lakásár növekedéssel számolhatunk, mely tendencia a 2019-es adatok alapján változni látszik, ugyanis negyedéves alapon a lakásárak növekedési üteme mindössze 0,2%, ami szinte észrevehetetlen változást jelent. A trend a fővárosban is egyértelműen detektálható, 2019-ben nominális alapon 2%-kal csökkentek a lakásárak. Ebben az évben kezdődött el a lakásárak dinamikájának mérséklődése, mely valószínűsíthetően 2020-ban is folytatódni fog a koronavírus járványnak köszönhetően.

A lakásárak változásának dinamikája Magyarország különböző régióiban eltérő nagyságú. Az általános drágulás a lakásárakat tekintve az egész ország területén érzékelhető, azonban nem azonos mértékben. A legerősebben a fővárosban változnak a lakásárak, míg a legenyhébb növekedés az észak-magyarországi régióban érzékelhető.

Magánszemélyek közötti lakáspiaci tranzakciók száma 2019-ben csökkent. Ez is bizonyítja a lakáspiac 2019-től megfigyelhető általános lassulását. A legjelentősebb mértékben a fővárosban csökkent a tranzakciók száma, mely a MÁP+ bevezetésével, valamint az árszínvonala emelkedésével magyarázható.

A medián eladási ár és a medián négyzetméter ár is csökkent 2019 utolsó negyedében. A visszaesés nagyban köszönhető az összetételhatásnak, ami a budapesti tranzakciók számának csökkenésével van szoros összefüggésben. Medián eladási árak esetén a csökkenés az előző év azonos időszakához képest 12%-kal csökkentek, míg a medián négyzetméter árak 2018-hoz képest 28.000 Ft-tal voltak kevesebbek.

Romlott a lakásvásárlás elérhetősége több városban is. Budapesten, illetve Debrecenben a legrosszabb a helyzet, egy 75m²-es lakás megvásárlásához 12 évnyi helyi átlagjövedelem szükséges. Miskolcon a legkedvezőbb az érték, 8 évnyi átlagjövedelem kell ahhoz, hogy egy azonos méretű ingatlant megvásárolhassunk.

3.4. A koronavírus hatása a hazai ingatlanpiacra

A koronavírus járvány lakáspiacra gyakorolt hatásáról már eddig is ejtettünk pár szót, azonban a következőkben szeretnénk egy rendezettebb, átfogó képet adni a jelenlegi, illetve a várható helyzetről, hatásokról. A koronavírus hatásai a lakáspiaci kereslet esetében jelentkeztek a leghamarabb, a legdinamikusabban. Részben az óvatosság, részben pedig az egészségügyi előírások miatt az emberek elkezdtek kerülni a személyes kontaktust, amely a lakásmegtekintések csökkenésében is megmutatkozott. A kereslet mérséklődésének egyik eredményeként javult a lakásvásárlások során a vevők alkuereje. A vírus jelentősen befolyásolta a munkaerőpiaci

folyamatokat is, melynek közvetlen hatása van a lakáspiaci keresletre. A munkanélküliségi ráta 2020. II. negyedévében 4,6 % volt, ami azt jelenti, hogy közel 56000 ember veszítette el az állását. A jövedelmek ilyen szintű visszaesése azon kívül, hogy negatív hatást gyakorol a keresletre, szűkíti az potenciális hitelfelvevők körét is. A kereslet csökkenését bizonyítja az értékesítési volumenek értékeinek drasztikus esése is, 2020 márciusában a lakáspiaci tranzakciók száma az előző év azonos időszakának mindössze 42%-át tette ki, míg áprilisban 2019 tavaszához képest Budapesten 70%-kal, országos szinten pedig 58%-kal kevesebb adásvétel valósult meg. 2020 első negyedévében a kereslet és a kínálat eltérő ütemben reagált a járvány hatására. Míg a kereslet hirtelen csökkenni kezdett, addig a kínálat bővült az új átadásoknak köszönhetően, így a lakáspiacon egy túlkínálatos állapot alakult ki. A kínálatra negatívan ható tényezők késleltetve éreztették hatásukat. A vírus megbénította a nemzetközi szállítmányozási forgalmat, így az építkezésekhez szükséges anyagok beszerzése is megnehezedett. Az alapanyaghiány hazai alternatívákkal fedezhető, ami azonban sokszor emelkedett költségekkel is járhat a beruházó számára. Részben ez az oka annak, hogy a kivitelezések csúszásának, leállásának lehetősége prognosztizálható, valamint megfigyelhető az új lakásépítések, fejlesztések visszaesése is. Kínálati szempontból fontos megjegyezni, hogy az ingatlanárak növekedési üteme jelentősen lelassult a vírusnak köszönhetően, országos átlagban a lakásárak éves dinamikája 2019 év végére 16,2%-ról 8,7%-ra csökkent. A járvány közvetlen hatásai a bérleti piacon is egyértelműen érezhetők. 2020. áprilisában 22%-kal több szabad albérletet hirdettek, mint februárban. A lakhatási céllal kiadott lakások havi bérleti díjai átlagosan 9%-kal csökkentek, míg azon lakások esetében, melyeket turisztikai céllal rövid távon adtak ki, a bérleti díj csökkenése akár a 15-20%-ot is elérte. Ezen okból kifolyólag egyre több turisztikai célú lakás tér át a bérleti piacra. A drasztikusan csökkenő kereslet a bérletek esetén is kedvezőbb alkupozíciót biztosított a tulajdonosokkal szemben. Az albérleti díjak nagymértékű visszaesése csökkentheti a befektetési célú ingatlanok értékét is, ami negatívan hathat egyéb ingatlanok eladási árára is (Fellner et al. 2020). Összességében elmondható, hogy a koronavírus járvány a lakáspiacon hirtelen keresletcsökke-

nést okozott, amelyre a kínálat lassabb ütemben reagált. Az MNB értékelése szerint a járvány elhúzódásától függően egészen drasztikus hatással is lehet a vírus a hazai lakáspiaci folyamatokra.

4. A kultúra ingatlanpiacra gyakorolt hatása

4.1. Hofstede Teória

A kultúra szerves része a társadalomnak, hasonlóképp a gazdaságtudományoknak is. Sokan vizsgálták már a két tényező összefüggését különböző területeken, ennek egyik érdekes aspektusa többek között a pénzügyi kultúra és annak különbözőségére hatást gyakorló tényezők (Szemán et al. 2017). Egyik hipotézisünkben a kultúra és az ingatlanpiac kapcsolatára térünk ki. Mi is, akárcsak Ling Wang 2016-os *CULTURAL EFFECTS ON REAL ESTATE MARKET: AN EXPLANATION OF URBANIZATION* című tanulmányában, a Hofstede Teóriát hívtuk segítségül, ami egy 6 indexből álló kulturális dimenziót vizsgáló rendszer. Az indexek között szerepel a Hatalmi Távolság Index, a Bizonytalanságelkerülési Index, az Individualizmus Index, a Maszkulinitás Index, a Hosszútávú Orientáció Index és az Élvezeti Index. Ezen indexek mindegyike a kultúra egy szegmensét jellemzi, amivel különböző attitűdöket, normákat és jellemvonásokat írhatunk le. A módszer úgy működik, hogy az egyes országok esetében a különböző indexeknél meghatároznak egy 1-től 100-ig terjedő értéket. Az 50 alatti értékeket alacsonynak, az 50 feletti értékeket magasnak tekinthetjük, így az egyes indexeken belül 2 csoportot különböztethetünk meg. Ennek a pontozási rendszernek köszönhetően nem csak azt tudjuk megállapítani, hogy az egyes indexeken belül magas vagy alacsony besorolást kap egy ország, de a csoporton belüli intenzitását is érzékeltethetjük vele.

4.2. A magyar vásárlói magatartás elemzése a teória alapján

Magyarországon az emberek ingatlanpiaci magatartása és helyzete a következőképpen jellemezhető: valamelyest jellemző az erősebb

urbanizáció, magas társadalmi mobilitás és a középréteg erősebb fejlődése. Kifejezetten kockázatkerülő társadalom, inkább a hosszútávú fizetési feltételekkel rendelkező hitelek/befektetések jellemzőek. A magyar egy erősen maszkulin társadalom, ami azt is jelenti, hogy tradicionális családi minták szerint élnek, a pénz és a tulajdon birtoklása nagyon fontos számukra. A HOI alapján a magyarok megpróbálják többletjövedelmüket megtakarítani, de ez a lakosság csak kisebb hányadára igaz, valamint az ingatlanpiaci befektetések is csak az utóbbi időben kezdtek jelentősen utat törni maguknak. Hipotézis szempontjából a következő jellemzőkre irányul nagyobb figyelem: erőteljes kockázatkerülés, hosszútávú fizetési feltételek, tulajdon birtoklása és önellátó életforma.

4.3. A lakásbérlet előnyei és hátrányai

A lakásbérlet egyik legnagyobb előnyének szokták tekinteni, hogy egyáltalán nem állandó, az ember könnyen megtartja mellette mobilitását. Egy kockázatkerülő társadalomban az ilyenfajta lakásforma nem a legmegfelelőbb, így ebből a szempontból ez az aspektusa hátránynak számít. Hiszen idővel kiszámíthatatlanná válhat, hogy a bérleti díj idővel növekedik-e, vagy a bérbeadó mikor dönt amellett, hogy a bérleti szerződést felbontja. Az albérletek lakója emellett nem független a tulajdonostól, illetve az is korlátozott, hogy mennyire tudhatja magának a lakást a bérlő. Ezen állítások is alátámasztják, hogy a javarészt önellátó életformát élő, saját tulajdont preferáló magyar kultúra tagjai miért is nem lehetnek nagy kedvelői a bérlakásoknak. Érdekes észrevétel, hogy bár Németország, aminek kultúrája a Hofstede teória alapján hasonló a magyarhoz, sokkal alacsonyabb tulajdonlási aránnyal rendelkezik. A különbség az egyes indexértékek részletes megfigyelésében rejlik. A legtöbb mutató esetében megállapítható, hogy a vízválasztó 50 ponttól sokkal kevesebb választja el a hozzá közelebb álló értékeket, mint a két ország egy-egy értékét egymástól.

Összegzésképp, határozottan állíthatjuk, hogy a vizsgálat alapján a kultúra és ingatlanpiaci vásárlói szokások kapcsolata létező jelenség, de konkrét következtetést, arra, hogy egy nemzet kultúrája szervesen befolyásolná-e a lakástulajdonlási arányokat, erre jelenleg még érdemi megállapítást nem tehetünk.

5. Hipotéziseink és a kérdőív

5.1 Felépítés

A 25 kérdésből álló kérdőívünkben a következő hipotéziseinkre kerestük a válaszokat:

1. Kulturális okokból a magyarok nem fognak a nyugati lakáspiaci trendekhez csatlakozni, vagyis a tulajdonlás preferált a bérlet felett.
2. A fiatalok több mint 50%-a itthon szeretne saját ingatlant venni, viszont ezen terveiket nehezen megvalósíthatónak tartják.
3. A hitelfelvétellel kapcsolatos attitűd negatív.

A kérdőív egy részletesebb lakásvásárlási, egy vázlatosabb hitelezési és egy rövidebb demográfiai részből áll. A kérdőívet 232 személy töltötte ki. A fel nem használható eredmények kiszűrésével a válaszadók 207 főre redukálódtak le. A válaszadók életkora 17 és 25 év közötti. Ahhoz, hogy leginkább reprezentatív mérést végezhesünk, az adatok az ország 19 megyéjéből, illetve Budapestről is begyűjtésre kerültek. A kérdőívhez 16 tanulmányi területet definiáltunk, amiből 15 terület lefedése megtörtént, ebbe beleértve a középiskolákat és azokat, akik jelenleg nem folytatnak semmilyen tanulmányi tevékenységet. A megkérdezettek között a férfiak és nők aránya 31% és 69% volt.

5.2 Ingatlannal kapcsolatos kérdések

A megkérdezettek közül 185-en választották azt, hogy szeretnének valamilyen intervallumon belül saját ingatlannal rendelkezni – ebbe nem tartozik bele az a 7 személy, akik nem tudtak még álláspontot foglalni-, illetve közülük is 91,35%-uk szeretne Magyarországon letelepedni. Ezen mérés alapján második tézisünk első felét elfogadtuk. Ebből a 169 főből a többség arra a kérdésre, hogy mi-ből szeretné az ingatlanvásárlást finanszírozni ideális esetben, a saját forrást választották, illetve valamivel több, mint egynegyedük a hitelezés vagy vissza nem térítendő támogatás mellett döntött,

míg a valós helyzet esetén a három lehetőség között (saját forrás, hitelezés, lakástámogatások) a szavazatok egyenletesen oszlanak el. Ebből azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a legtöbb fiatal szeretné, ha saját forrásából finanszírozhatná ingatlanvásárlását, de sokkal kevesebben látják arra a lehetőséget, hogy ezt a valóságban is képesek lesznek megvalósítani. Ezen megállapításokkal szeretnék második tézisünk második felét alátámasztani. Az első tézisünkre a következő két kérdésben adott válaszok szolgálnak megerősítésként, valamint a dolgozat kultúra és ingatlanpiac összefüggését vizsgáló része. Kitértünk arra is, hogy mennyire fontos a válaszadónak a saját ingatlan, amire a 169 főből 166-an választották, hogy fontos/közömbös számukra, hogy saját ingatlanuk legyen és csak 3 fő állította, hogy nem annyira/egyáltalán nem fontos. Illetve a válaszok alapján 161 embernek fontos/közömbös, hogy saját forrásból legyen finanszírozva az ingatlanuk és 8 embernek nem annyira/egyáltalán nem fontos. Tehát a legtöbb magyar fiatal számára elengedhetetlen a függetlenség.

5.3 Hitelezéssel kapcsolatos kérdések

Magyarországon a hitelezéshez a legtöbb ember negatívan vagy félelemmel áll hozzá. Sokak szemében egy kockázatos és bizonytalan lehetőségként él. A kérdőívünk második felében megvizsgáltuk, hogy ez a jelenség valóban létező és mérhető-e. Első és legfontosabb kérdésünkre, „Hogy áll a hitelfelvételhez?“, a válaszadók 80%-a negatívan vagy semleges választ adott. A negatív válaszadásokra a „Tartok tőle“, „Soha“, „Nem akarok felvenni semmilyen hitelt“ válaszok érkeztek leginkább, míg a semlegesek között szerepelnek a „Nem foglalkozom vele“, „Jó dolognak tartom, de kockázatos“. A negatív attitűdökhöz kértünk részletesebb indoklást is, amik közül egyet-kettőt ki szeretnénk emelni:

- „A „tartok tőle” opciót a mára túl magassá váló kamatok és a pl deviza hitelek teljes bizonytalansága miatt választottam. A bankok általi szerződés az „egyszerű” embereknek sokszor nem teljesen egyértelmű és bizonytalanságra adhat okot.”

- „Nem szeretek tartozni senkinek, nem zavar, ha valamire össze kell gyűjtenem a pénzt.”
- „Csak Magyarországon tartok tőle a bizonytalan munkaerőpiaci körülmények és az alacsony bérek miatt.”
- „A visszafizetés időtartama és mértéke aggaszt.”

Megvizsgáltuk továbbá, hogy mennyire befolyásolják őket a gazdasági hatások. A válaszadók 50%-át nagyobb vagy közepesebb mértékben befolyásolt a gazdasági válság, illetve 36%-uk figyelemmel követi a gazdasági változásokat. Az első körben taglalt „Hogy állnak a válaszadók a hitelfelvételhez” rész, illetve az előbbi mondat alapján a harmadik tézisünket is elfogadtuk. Emellett kitértünk még a lakáshittel és lakástámogatásokkal kapcsolatos elégedettségekre. A kitöltők kicsivel több mint 2/3-a nem elégedett vagy nem ismeri a létező lakáshiteleket, illetve a kitöltők több mint fele nem elégedett vagy nem ismerik a létező lakástámogatásokat.

5.4 Hazai kereslet és a Z generáció

A pontosabb eredményekért a primerkutatás mellett, egy szekunderkutatást is elvégeztünk. Számos korábbi kutatási eredmény bizonyítja, hogy a nyugat-európai országokkal ellentétben a magyarok rendkívül fontosnak tartják azt, hogy saját ingatlannal rendelkezzenek (Hegedűs 2017). Garai-Fodor és Botos 2019-ben végzett közös kutatásuk során több szempontból is vizsgálták a Z generáció lakásvásárlását.

Kutatásuk eredményei azt mutatják, hogy a Z generáció tanulmányaikat követően saját otthonba költöznének, lehetőleg a húszas éveik végén. A kutatási eredményekből egyértelműen kirajzolódik, hogy a magántulajdon e generáció számára is nagyon fontos – azon megkérdezettek, akik saját ingatlanban élnek, sokkal elégedettebbnek bizonyultak kollégista társaiknál. Lakásvásárlásnál a legfontosabb döntési szempont az ár, de hasonló súlyú befolyásoló erővel bír az elhelyezkedés is. A méret és a megközelíthetőség csak másodlagos szempont a számukra, a kilátás és a felszereltség pedig abszolút jelentéktelen tényező. A válaszadók többsége 10 éven be-

lül tervez ingatlant vásárolni, leginkább saját tőkéből. Fő motivációjuk a családalapítás, de cél lehet a szülőktől való függetlenedés is. Ami a CSOK-ot és egyéb állami támogatásokat általánosságban jó dolognak tartják, viszont a megkérdezettek csupán felefele élne ezzel a lehetőséggel. Kutatásuk alapján összességében megállapítható tehát, hogy a Z generáció kifejezetten ambiciózusan áll a lakásvásárláshoz, egyértelműen előnyben részesíti a saját tulajdont az albérlettel szemben. Céljaik elérésében az ár jelenti a legnagyobb akadályt. Továbbá célszerű lenne a jelenlegi támogatási rendszer magasabb fokú népszerűsítése a fiatalság körében, de akár a rendszer újragondolását is érdemes lehet fontolóra venni.

6. Javaslatétel

Összességében elmondható az, hogy a magyar fiatalok szeretnék lakást vásárolni és azt az országban és nem külföldön szeretnék megtenni. Fontos számukra, hogy legyen egy saját, saját forrásból finanszírozott ingatlanuk, bár kétharmaduk inkább valamilyen külső segítséggel lát erre lehetőséget. A magyar fiatalok körében is jelen van a hitelektől való félelem. Az is elmondható, hogy sokak számára a meglévő lakáshitelek és lakástámogatási opciók vagy nem kedvezőek vagy nem ismertek. Úgy véljük, hogy mivel a banki szolgáltatások jövőbeni fogyasztói bázisát a ma fiataljai jelentik, elengedhetetlenül fontos, hogy minél hamarabb, minél tudatosabban alakítsuk át az évek alatt kialakult általános negatív attitűdöt egy jól célzott, pontos stratégiával. Ebben az esetben egy optimális stratégia mind edukációs, mind pénzügyi fókusszal egyaránt bír. Az edukációs szempont megvalósítása magába foglalhatja egyetemen rendezett eseményeket, tájékoztató jellegű roadshowkat, kampányfilmeket, valamint egyéb informatív jellegű anyagokat, reklámokat. Fontosnak tartjuk, hogy a bizalmatlanság feloldása érdekében egy nyitottabb kommunikáció kezdődjék a bank, valamint a potenciális partnerek között. Az elérhetőség, átláthatóság, a segítőkészség elengedhetetlen feltételek ahhoz, hogy leépüljön az az averzió, amit a mai fiatalok éreznek. Továbbá fontosnak tartjuk, hogy a jelenleg elérhető konstrukciókat átgondolva egy beláthatóbb rendszer ki-

alakítását, ami lehetővé teszi, hogy „egyről a kettőre jussunk”. Végezetül felvázolnánk két lehetséges opciót arra, hogy meglátásunk szerint hogyan lehetne a fiatalok lakástulajdonlási lehetőségeivel kapcsolatos perspektívákon javítani.

6.1. Lakástakarék fiataloknak

Érdemesnek tartanánk a nemrégiben felbontott lakáskasszákat kifejezetten a 20-30 éves korosztály számára újra bevezetni, kedvező, és személyre szabott konstrukcióval, ami már egy jelentős finansziális támogatás lehetne a számukra, egyetemi tanulmányaik befejezését követően.

6.2. Lakásvásárlás önkormányzaton keresztül

Működése abban merülne ki, hogy az önkormányzat adott személylyel, adott összegről szerződéses megállapodást köt. A hitelt az önkormányzat venné fel, melynek összegét a magánszemélynek a megállapodott részletekben havonta kellene fizetnie, a lakbérfizetéshez hasonlóan. A hitel kamatát az önkormányzat magára vállalja, ezzel is kedvezőbbé téve a hitelt a magánszemély számára. A visszafizetés időtartamának meghatározása viszonylag rugalmasnak tekinthető, miszerint meghatározható a hitellejárta előtti, azzal megegyező, valamint azt követő időpontra is. Például egy 10 évre felvett hitelt vissza lehetne fizetni 8 év 10 év vagy 14 év alatt is. A havi „lakbért” a magánszemély előre is fizetheti, tehát ha egy hónapban a lakbér dupláját is ki tudja fizetni az azt jelenti, hogy a visszafizetési idő egy hónappal rövidülne, vagyis az előtörlesztés kifejezett jogi, valamint pénzügyi korlátok nélkül kivitelezhető. A konstrukció előnye, hogy a hitel nem kizárólagosan pénz formájában fizethető vissza. Elképzelhetőnek látunk egy olyan eshetőséget is, hogy amennyiben az önkormányzatnak olyan önkormányzati teendője merülne fel, amire nem talál jelentkezőt (pl. valamilyen önkéntes munka, úttisztítás, javítások, tatarozások) és egy egyszerű ember is el tudná végezni, akkor egy eseti megállapodásban

megállapított összegért cserébe a magánszemély elvégezheti, de a kifizetés nem történik meg pénzben, hanem a lakbér összegéből kerülne levonásra. Az állam számára előnyös lenne, hiszen az önkormányzat biztos fizetője lenne a hitelnek. Az önkormányzatnak is számos pozitívuma származna belőle, hiszen növelné a lakók számát a településen, a lakók garantáltan a városban maradnának a hitel visszafizetésének ideje alatt, illetve az eseti megbízásokkal a városban szükséges elvégzendő dolgok megoldásra kerülnének. Emellett a magánszemélyek számára is kedvező lenne, hiszen, mentesülhetnének a kamat terhek alól, a rugalmas törlesztési struktúra nagyobb szabadságot tesz lehetővé. Ezen felül a konstrukció nagy előnye, hogy egy köztes megoldást jelentene az albérlet és a hitelfelvétellel vásárolt lakásszerzés között, hiszen az albérlettel szemben a lakbért nem a tartózkodási időig, hanem a teljes összeg törlesztését követő tulajdonjog megszerzéséig szükséges fizetnie.

7. Összefoglalás

Kutatásunk fő fókusza a magyar lakáspiaci helyzet, tendenciák azonosítása és jellemzése, különös tekintettel a Z generáció keresletére, lakásvásárlási szándékaira, valamint lehetőségeire. Tanulmányunkat az európai ingatlanpiac elemzésével kezdtük, kitérve a piaci bizonytalanságot kialakító tényezőkre (környezetvédelmi kérdések, Brexit, COVID-19), az árszínvonal különbözőségére, illetőleg a jelzáloghitelek alakulására. Ezt követően részletesen bemutatottuk a magyar ingatlanpiacot, annak keresleti, kínálati oldalát, a legfontosabb tendenciákat, valamint a koronavírus hatásait. Kutatásunk alapján megállapíthattuk, hogy az ingatlanpiacokra nem csak a gazdasági folyamatok, hanem a kultúra is jelentős hatást gyakorol. A kultúra magyar lakáspiacra gyakorolt hatását a Hofstede Teória-féle indexekkel támasztottuk alá. Végezetül a Z generáció lakásvásárlási attitűdjével, szokásaival kapcsolatosan végeztünk primer, valamint szekunder kutatást, melyekből hozzávetőlegesen hasonló eredményeket kaptunk. Hipotéziseink a következők voltak: H1: Kulturális okokból a magyarok nem fognak a nyugati lakáspiaci trendekhez csatlakozni, vagyis a tulajdonlás preferált a bérlet felett.

H2: A fiatalok többsége itthon szeretne saját ingatlanban letelepedni, viszont az ezzel kapcsolatos kilátások nem a legfényesebbek.
H3: A hitelfelvétellel kapcsolatos attitűdök negatívak, különösen a 2008-as válság, a munkaerő-piaci bizonytalanságok miatt.

Kutatásaink alapján mindhárom feltételezésünk igaznak bizonyult. Javaslatunk a saját tulajdonú lakások támogatására irányul, a fiatalspecifikus lakáskassza és az önkormányzati „lakásbérlet” rendszerének kiépítésével, valamint a fiatalok hitelekéről adott részletesebb tájékoztatásában merül ki.

Köszönetnyilvánítás

A kutatást az EFOP-3.6.2-16-2017-00007 azonosító számú, Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai: társadalmi, technológiai, innovációs hálózatok a foglalkoztatásban és a digitális gazdaságban című projekt támogatta. A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap és Magyarország költségvetése társfinanszírozásában valósul meg.

Irodalomjegyzék

Alisa Petrova: Real Estate Buyer Behaviour: a cross-cultural study of Russian and English buyers in London, 2016, letöltés ideje: 2020.09.26 https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/18287/1/alisa_petrova.pdf

Erdélyi Dániel, Horváth Áron: Lakóingatlan-árak emelkedéséről, letöltés ideje: 2020.09.26, https://eltinga.hu/data/_uploaded/file/research/lakasarak_glob.pdf

Fellner Zita, Szabó Eszter, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Winkler Sándor (2020): Magyar Nemzeti Bank Lakáspiari Jelentés, Magyar Nemzeti Bank, 1054 Budapest Szabadságtér 9, letöltés ideje: 2020.09.26, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiari-jelentes-2020-junius-hu.pdf>

Garai-Fodor Mónika, Botos Bálint (2019): A Z generáció ingatlanpiaci jelenléte, elképzelései és kilátásai Magyarországon,

- Vállalkozásfejlesztés a XXI. században 2019/1 kötet A negyedik ipari forradalom pénzügyi és környezeti kihívásai, letöltés ideje: 2020.09.26, https://kgk.uni-obuda.hu/sites/default/files/VF2019/67_vallalkozasfejlesztes-2019_1.pdf
- Gál Petra, Horváth Kata (2020): Ingatlanpiaci tendenciák és a Z generáció. TDK-dolgozat, Miskolci Egyetem, Miskolc
- Hegedűs Cs. (2017): Ingatlanpiaci árak változása Magyarországon. 2017.május 3, letöltés ideje: 2020.09.26, http://publikaciok.lib.uni-corvinus.hu/publikus/szd/Hegedus_Csilla.pdf
- KOPFER RÁCZ Kinga, HOFMEISTER TÓTH Ágnes, SAS Dóra: A HAZAI KIS- ÉS KÖZE-PES VÁLLALATOK Szociokulturális BEÁLLÍTÓDÁSA A HOFSTEDE-DIMENZIÓK MENTÉN, XLIV. ÉVF. 2013. 10. SZÁM http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/1353/1/vt_2013n10p2.pdf
- Miroslav Lihart, Petr Hána, Igor Zsebik, David Marek (2020): Property Index Overview of European Residential Markets, letöltés ideje: 2020.09.26, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>
- Mike Phillips, Jane Roberts, Stuart Wattson (2020): Emergig Trends in Realestate Europe 2020, letöltés ideje: 2020.09.26, <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html>
- Szemán Judit, Gróf Pál, Süveges Gábor (2017): Financial literacy survey on the University of Miskolc In: M, Bezpartochnyi Transformation of international economic relations: modern challenges, risks, opportunities and prospects Riga, Lettország : ISMA University (2017) 296 p. pp. 103-113.
- Ling Wang: CULTURAL EFFECTSON REAL ESTATE MARKET: AN EXPLANATION OF URBANIZATION, Sep 2016, letöltés ideje: 2020.09.26, <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/13567/1/LING%20WANG-Cultural%20effects%20on%20real%20estate%20market%20an%20explanat.pdf>
- CBRE Research Team (2020): EMEA Real Estate Market Outlook 2020, letöltés ideje: 2020.09.26, <https://www.cbre.com/research-and-reports/Europe-Real-Estate-Market-Outlook-2020>