

## Műhely

# Hatás – ellenhatás: ingatlanárak alakulása a vízparttal rendelkező balatoni településeken

A hazai háztartások javuló jövedelmi helyzete, az ingatlanvásárlást és építési kedvet felélénkítő kormányzati szociálpolitikai intézkedések és a kedvező hitelintézeti finanszírozási helyzet alapvetően támogatja a lakóingatlanokkal kapcsolatos beruházásokat. Általában véve az ingatlanpiacon a szereplők – vevők és eladók – számára az egyik legfontosabb feladat annak biztosítása, hogy a szóban forgó ingatlanhoz kapcsolódó adásvételi ügylet és a megállapított (kialkudott) vételár tekintetében a *legkisebb kockázat elve* érvényesülhessen. Prosperáló ingatlanpiacon ez különösen nagy horderejű kérdés mind az eladó, mind a vevő részére, hiszen mindketten szeretnék az ügylet kapcsán a hasznukat maximalizálni. Emiatt az ingatlanok árának minél pontosabb becslése mindig is kiemelt jelentőséggel bírt mind a keresleti, mind a kínálati oldal szereplői számára, tekintettel arra, hogy a tömeges, de akár az egyedi ingatlanpiaci tranzakciók megvalósulása során is az egyik legfontosabb szempont a tévedések kockázatának minimalizálása.

A nemzetközi és hazai szakirodalom a statisztikai alapú ingatlanértékelés vonatkozásában igen széles tárházat biztosít a kutatók és felhasználók részére. A modellek erősen eltérőek egymástól, így

meglehetősen nehéz az egyes módszerek statisztikai alapú értékelési teljesítményének megítélése. A hazai felhasználási lehetőségeket nagyban támogatja a kapcsolódó módszertani elvek alkalmazását összefoglaló törvényi szabályozás, ugyanakkor nehézségként értékelhető, hogy a legszélesebb lefedettséget biztosító adatbázis ugyan valós ingatlan adásvételi szerződések információit tartalmazza, azonban a területadat változó tartalma, valamint az ingatlantípus nem konzekvens besorolása erősen bizonytalanná teszi a kinyerhető adatok tartalmát. A közvetlen vízparttal rendelkező balatoni települések egyedi helyzetben vannak abban a tekintetben, hogy egyik oldalról a lakástulajdonosok és a kereslet oldal szereplői számos bizonytalansággal néznek szembe, ennek ellenére kedvezően ítélik meg a régió lakáspiaci helyzetét. Ennek valószínűsíthetően az az oka, hogy a Balaton, mint kiemelt üdülőövezet hagyományosan favorizált helyzetben van, emiatt kevésbé kitett az ingatlanpiacot esetlegesen érintő gazdasági hatásoknak és a gyakorta csak késve és pontatlanul jelezhető áringadozóknak.

Tanulmányomban az elméleti háttér tisztázását követően a jelenleg ismert módszertani alkalmazások felhasználásával a hazai ingatlanpiaci helyzet, különös tekintettel a Balaton-régió

lakóingatlanpiacának statisztikai módszeren alapuló értékelésére teszek kísérletet.

**Kulcsszavak:** ingatlan, ingatlanpiac, üdülőövezet, áremelkedés, települési tényezők

### Bevezetés

A magyarországi ingatlanpiacon – követve a régiós és nemzetközi tendenciákat - jelentős változásoknak lehetünk tanúi a 2014 óta eltelt időszakban és úgy tűnik, hogy a jelenség egyelőre folytatódik. A 2018-as évközi és 2019-es tavaszi ingatlanpiaci adatbázisán készült statisztikai alapú adatelemzések kapcsán azonban még nem mondható ki teljes felelősséggel, hogy trendről beszélhetünk-e valójában. Kérdéses, hogy az árak emelkedése és a forgalom bővülése folytatódik-e, a néhány éve elindult építési hullám kitar-e, netán tovább fokozódik. Nehéz egzakt következtetéseket levonni, tekintettel arra, bizonytalan még, hogy a következő negyedévek vonatkozásában további felfutás várható-e, különös tekintettel a Balatoni régió lakóingatlanpiaca vonatkozásában. A Balaton-régió, azon belül is a kiemelt üdülőövezeti, vízparti települések ingatlanpiaci helyzete több tekintetben is eltér az országos, különösen a vidéket jellemző trendektől. Ennek elsősorban és hagyományosan a Balaton-életérvés és általában véve a vízpart közelsége az oka.

Tanulmányomban elsőként tisztázom a legfontosabb elméleti alapokat és összefüggéseket, a Balaton-régió ingatlanpiacának főbb ismérveit, valamint a statisztikai adatgyűjtés és adatbázis-diszponenciák problematikáját, aminek feloldása a reális alapokon nyugvó ingatlanpiaci helyzet feltérképezésének legalapvetőbb feltétele lenne.

### A lakóingatlanpiac sajátos jellemzői

A magyar háztartások esetében körülbelül 45-50 ezer milliárd forint értékű vagyon fekszik lakóingatlanban – házakban, lakásokban vagy nyaralókban, ez a lakosság összvagyonának körülbelül a felét teszi ki. BÉKÉS és szerzőtársai (2016) szerint az 50 százalékos arány alsó becslésnek tekinthető. A háztartások pénzügyi vagyona 34 ezer milliárd forint körüli összegre tehető valójában. A szerzők tanulmányukban megemlítik, hogy ugyanennyi lakóingatlan-vagyon adódik 7,5 millió forintos átlagértéket feltételez-

ve, ami az adásvételi szerződés átlagárak 11,4 millió forintos szintjének kétharmadát teszi ki.

Az ingatlanpiac szereplőit a szakirodalom „szűkebb” és más felsorolásokban „szélesebb” körnek tekinti. A főbb ingatlanpiaci szereplők ROSTÁS szerint az ingatlan befektetők, az építetők, az építők, a felhasználók, az üzemeltetők, valamint az egyéb szolgáltatók, így például szerződéskötéskor a jogi dokumentációt készítő jogi képviselő. Ugyanakkor MIZSEINÉ jelentősen több szereplőből álló kört nevez meg az ingatlanpiac vonatkozásában, osztályozása szerint eladó, vevő, bérbeadó, bérlő, ügyvéd, közjegyző és ezt kiegészítik a kisebb-nagyobb hangsúllyal rendelkező egyéb ingatlanpiaci szereplők, mint például a hitelintézet, biztosító, ingatlanbefektetési alap, ingatlan befektető és fejlesztő ingatlankezelő, ingatlanforgalmazó, hirdetésszolgáltató, ingatlanközvetítő, ingatlanvagon értékbecslő, ingatlan adatbázis, ingatlan szakértő és ingatlanpiaci szaklap (MIZSEINÉ 2010. 13-14).

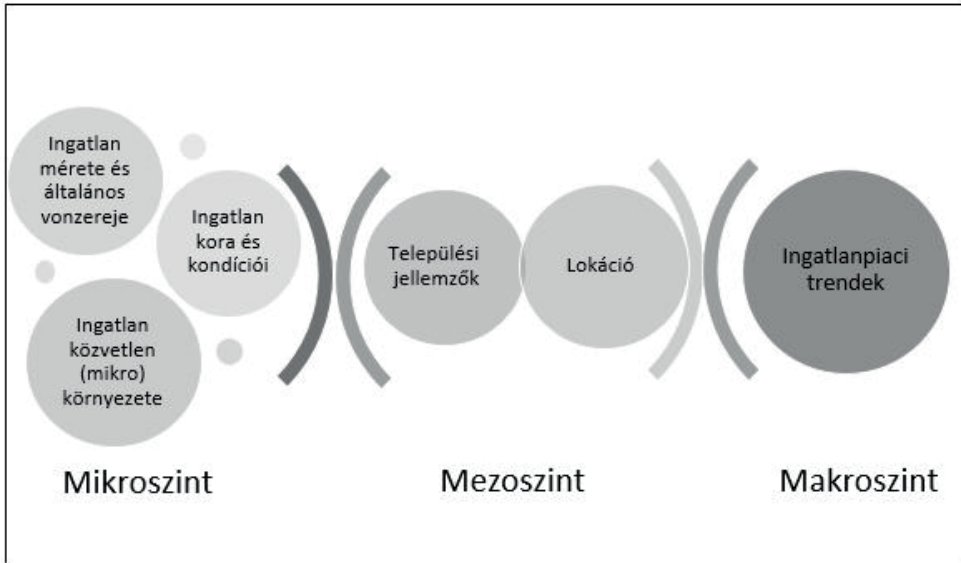
Az ingatlanárakat befolyásoló települési tényezőket négy csoportba sorolja a szakirodalom:

- a természetföldrajzi változók,
- az elérhetőségi változók,
- az egészségügyi/oktatási ellátottsági változók, valamint
- a települések közigazgatási státusza (BÉKÉS et al, 2016)

Az ingatlan árának alakulását (lásd 1. számú ábra) befolyásolhatja az ingatlan típusa, az építés során felhasznált anyagok minősége és mennyisége, a szerelvények, berendezések minősége, mégis a legbefolyásosabb tényező, amely az ingatlan értékét körülbelül 60%-ban meghatározza, az ingatlan települési elhelyezkedése, azaz a lokáció (BÉKÉS-HORVÁTH- SÁPI, 2016).

Az elhelyezkedés, azaz lokáció vonatkozásában az egyik legfontosabb paraméterként azonosítja a szakirodalom a vízközelség mértékét. GIBBONS és szerzőtársai (2014) kutatásuk során úgy találták, hogy a természetföldrajzi tényezők erős hatással vannak minden más épített infrastruktúra kialakítására mind közvetlen, mind közvetett módon. WHEATON (2005) tanulmányában idősoros adatok alapján azonosította az üdülőhelyek ingatlanpiaci különlegességét. A magasabban fekvő ingatlanok értékesek a keresleti oldal szereplői számára elsősorban a panorá-

## 1. számú ábra: Az ingatlan árát befolyásoló tényezők



Forrás: saját szerkesztésű ábra

ma miatt, valamint erős árbefolyásoló, azaz érték-módosító szereppel bír, ha az épület természetes vízfelületre néz (BOND et al., 2002). Bár a kép az idők folyamán erősen változott, a vízközelség vonatkozásában első sorban a látványt értéklik a leendő ingatlantulajdonosok vagy bérlők. A téma pszichológiai oldalát megközelítve az idilli és harmonikus természeti környezet magasabb és stabilabb, azaz kevésbé ingadozó árakban nyilvánul meg.

CHO és szerzőtársai (2002) hedonikus árazási modell segítségével azonosították a vízfelülethez és parkokhoz való közelség árhatását. ROUWENDAL és kutatócsoportja (2016) a vízközelség hatását elemezte, ahol azt találták, hogy a nagyon hasonló házak esetében a vízparti ingatlanok átlagosan 5 százalékkal drágábbak a nem vízközeli társaiknál. KSH adatok alapján BÉKÉS és szerzőtársai (2016) arra jutottak, hogy a közigazgatási alapon definiált körzeteknek minden esetben szignifikáns magyarázó hatása van.

Az ingatlanpiaci tendenciák mérési problémái, adatbázis és minta disszonanciák

Az ingatlanpiaci trend legfontosabb és leginkább mérvadó mutatója az átlagos kínálati ár. Ennek a mutatószámnak az alakulását számos tényező befolyásolja, itt legfőképpen a világpiaci folyamatok és kilátások, az ingatlan, mint termékpiac jellemzői és lehetőségei, a hazai ingatlanpiaci helyzet alakulása említhető első sorban. A kínálati árakra ható tényezőket főként a már rendelkezésre álló ingatlan kínálat, a kapcsolódó kereslet, az alkupozíciók alakulása, az ingatlanok minőségi és technológiai tulajdonságai, valamint elhelyezkedése mentén azonosíthatjuk. Ezen kívül fontosak és az árak alakulásában speciális jelentőséggel bírnak az ingatlanpiaci szakértői vélemények/bebecslések, trendszámítások és előrejelzések is egyaránt.

Speciális elemzési technikának ismerjük az ingatlanpiac tekintetében a hedonikus árazási modellt. BÉKÉS és szerzőtársai (2016) tanulmányukban az ingatlan, mint termék ára és tulajdonságai közötti összefüggés statisztikai úton történő becslésére használta. A modell fő tulajdonsága,

hogy egy sok tulajdonsággal rendelkező és jellemezhető jószág keresleti függvényéből vezeti le a különböző összefüggéseket. QUIGLEY (1982) és SHEPPARD (1999) tanulmányaikban rámutattak arra, hogy ha megfelelően sok és elegendően sokféle fogyasztó található a keresleti oldalon, akkor az egyéni keresleti függvények aggregáltak is hasonló vagy majdnem ugyanolyan marginális hatásokat írnak le. Majd ezt tovább folytatva különböző jövedelmi szintek, majd eltérő preferenciák esetén is levezették az aggregált kereslet alakulását. BÉKÉS és szerzőtársai (2016) szerint a hedonikus módszer alapvetően két féle céllal alkalmazható. Ezek közül az egyik az árak alakulásának minél tökéletesebb és pontosabb magyarázata. A másik alkalmazás némely kiemelten fontos, speciális tulajdonság árhatásának mérésére használható. Az ingatlanárakat befolyásoló néhány kitüntetett tényező (például az elérhetőség, geográfiai jellemzők, infrastrukturális és egészségügyi/oktatási ellátottság változók, illetve a települések közigazgatási státusza) jelentős mértékben összefüggnek egymással. A geográfiai adottságok talán mind közül a legmérvadóbbak, ezt erősíti az is, hogy ezek a tényezők összefüggésben vannak minden más épített infrastruktúra kialakítására is. A természetföldrajzi adottságok vonatkozásában a legfontosabb elemek a domborzat és vízrajz, ezen belül is a vízközelség, mint értékmódosító vagy értékbecsélyező szereppel bíró tényező kérdése befolyásolja a szerzők szerint a legtöbb csatornán keresztül az ingatlan értékét. Míg a múltban a víz közelségének ipari gazdasági és nem utolsósorban közlekedésben betöltött szerepet tulajdonítottak, addig mára e tekintetben a helyzet jelentősen megváltozott: a vízközelség manapság első sorban a víz és vízfelület látványának értékét jelenti. A kellemes vizuális látvány pedig a magasabb ingatlanár-ekvésben testesül meg leginkább.

Az ingatlanpiacon jelen levő ingatlanok heterogének abból a szempontból, hogy nincs két egyforma lakóház vagy lakás ugyanolyan mérettel, felszereltséggel, műszaki tartalommal, azonos tájolással, lokációval, felhasználási funkcióval. Ennek következményeként a különböző lakásoknak más és másképpen alakul az értékük, ennél fogva az ingatlanpiacon jelen levő ingatlanok a legkevésbé sem tipizálhatók, mint más

áruféleségek. A problémát súlyosbítja, hogy az ingatlanpiacon jelen levő ingatlanok nem a teljes (régión, országos, megyei, települési, településrészi) ingatlanállományt reprezentálják, hanem az értékesített vagy értékesítésre váró ingatlanokról készült pillanatfelvétel-szerű, azaz erősen szelektív megfigyelését tükrözik. A nehézségek ellenre az ingatlanpiaci szereplők (mind kínálati, mind kereslet oldalon) helytálló információval való ellátása kulcskérdés: igénylik az ingatlanpiaci adatokhoz való lehető leggyorsabb hozzáférést a megalapozott döntések meghozatalához.

Az ingatlanpiaci trendek, előrejelzések készítésének egyik bázisát a tanulmányban már említett kínálati ingatlanpiaci adatbázisok adják. A településrészenként, településenként, megyénként, jogállásonként megjelent hirdetések száma, átlagos négyzetméterárak alakulása, az ingatlantípusonkénti átlagárak képezhetik az elemzések alapját. Ezek az országos adatbázisok alapvetően jól és megfelelő részletességgel mutatják be az ingatlanpiaci helyzet alakulását, azonban az adatok felhasználhatóságát korlátozhatja, hogy ugyanarra az ingatlanra vonatkozó többszörös hirdetések kerülhetnek a mintába, ezek pedig erősen torzíthatják a kutatás alapjául szolgáló adathalmazt. A probléma kézi adattisztítással vagy számítógépes adatbázis szűrési beállítással feloldható. A kínálati oldali minta további pontatlansága abból származik, hogy a kínálati oldalon megjelölt ár a tényleges ügylet adásvétel szerinti ártól különbözhet. A kínálati ár és a kialakított vételár közti különbség az alku (esetleg licit) folyamata során jön létre. Az alkut ismeri mind az eladó, mind a vevő egyaránt, az ingatlan adásvétel folyamatában Magyarországon is elfogadott eljárásnak számít. A tranzakciók kapcsán nagy általánosságban elmondható, hogy recesszív gazdasági és ingatlanpiaci körülmények között nagyobb az alku szerepe és tere, kevés érdeklődő és fokozott kínálat esetén ennek mértéke több tíz százalékos is lehet. Prosperáló ingatlanpiac esetében azonban leszűkül az alku lehetősége néhány százalékra, esetleg el is tűnik, vagy nem ritkán licitbe bocsátkoznak a felek, azaz a vevők szemében vonzó paraméterekkel rendelkező ingatlanra több érdeklődő is vételi ajánlatot tesz, az eladó ingatlan kínálati árára felárat ígér, majd

a legjobb ajánlat lesz a végső ár, ami értelem szerűen az eredeti kínálati ár felett helyezkedik el. A minta tisztaságát tehát rontja mind az alku, mint a licit. Korrekciós kiigazítás indokolt az adott ingatlanpiacra jellemző átlagos alku mértékének ismeretében tesztminta vagy közvetítői mélyintertjú segítségével.

#### **Adatbázis problémák a megkötött ügyletek vonatkozásában**

Az ingatlanpiac különleges abban a tekintetben, hogy az információk vonatkozásában az adatfelhasználók prioritásai eltérők az egyéni preferenciáktól függően. A legnagyobb adatigénylői csoportokat a vevők, az eladók, az ingatlanfejlesztők, a közvetítők, az értékbecslők, valamint a kutatók és ingatlanpiaci elemzők alkotják. A felhasználók a felhasználási forma, hely és irányultság vonatkozásában a következő adatminőséget és rendelkezésre állást igénylik:

- pontos adatok
- részletes adatok
- gyorsan rendelkezésre álló adatok

Az egyes adatfelhasználók az 1. számú táblázatba sorolt fontossági sorrendet állítják fel elsődlegesen az egyes adatjellemzők vonatkozásában 1-től 3-ig.<sup>1</sup>

Az adatfelhasználók elvárásai az ingatlanpiaci adatok minősége kapcsán eltérők, mégis az előbbi táblázatból erősen kitűnik, hogy az adatok gyors rendelkezésre állásának kitüntetett szerepe van az egyes érintettek által favorizált adatminőségi jellemzők közül. Az egyes adatfelhasználók és az ő adatminőség-szükségletük vonatkozásában a *Kendall-féle egyetértési mutató* 86,41%-os egyetértésre ( $W = +0,864121$ ) világított rá, ami tulajdonképpen azt jelenti, hogy az egyes jellemzők vonatkozásában a felhasználók nagyjából ugyanolyan rangsort állapítanak meg, azaz közel

azonos fontossági sorrendű adatminőségi jellemzőket preferálnak.

Az ingatlanpiaci folyamatok bemutatását első sorban a hivatalos statisztikák – Magyarországon a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által elvégzett adatgyűjtésre támaszkodó adatbázisok – hivattottak biztosítani. Az elsődleges adatforrások általában hatékony adat-előállítási folyamatot képeznek, ugyanakkor azok fenntartása meglehetősen költséges és erőforrás-igényes, az adatok előállítása és adatbázisba történő bevitele nének folyamata lassú és nehézkes. A közvetlen adatgyűjtésből vagy adminisztratív jellegű adatforrásból származó statisztika körülményes és meglehetősen időigényes előállítása miatt az adatok gyakorta jelentős időbeli eltéréssel kerülnek az adatbázisba. Számos nemzetgazdasági terület, különös tekintettel az ingatlanszektor részéről fokozódó igényként jelenik meg napjainkban a gyorsan, költséghatékonyan, könnyen hozzáférhetően rendelkezésre álló releváns adatokhoz való hozzáférés lehetősége. Ez az adatfelhasználókat arra készíti, hogy a hivatalos statisztikai adatforrások helyett a már máshol létező és használható adatokat hasznosítsák újra.

Egyelőre azonban az ingatlanszektor kutatói és elemzői szinte kizárólagosan tranzakciós szintű ingatlanár adatokkal dolgoznak. Ezek forrása a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékhivatali adatbázisa, amely valós ingatlan adásvételeken alapul és a ténylegesen megkötött ügyletek adatait tartalmazza. A megyei Illetékhivatalok a NAV egységes rendszerében rögzítik az egyes ügyletek tranzakciót a főbb jellemzők alapján, úgymint szerződés-kötés éve, a szerződés-kötés alkalmával rögzített adásvételi ár, az ingatlan területe (telekméret), a felépítmény hasznos alapterülete, az ingatlan típusa (családi ház vagy sorház, társasház,

#### **1. számú táblázat: Az adatfelhasználók által képzett sorrend (1-3) az adatjellemzők vonatkozásában**

adatok minősége	ingatlanfejlesztő	kutató	értékbecslő	közvetítő	vevő	eladó
pontos adatok	2	2	1	2	2	2
gyorsan rendelkezésre álló adatok	1	3	3	1	1	1
részletes adatok	3	1	2	3	3	3

*Forrás: saját kutatás alapján készült táblázat*



panel), valamint elhelyezkedése (lokáció) irányítószám, település megnevezéssel.

A NAV adatbázis vonatkozásában körültekintő és alapos adattisztításra van szükség, mivel az adatok minősége tudományos, statisztikai szempontból nem megfelelő. Az adásvétel ármegejölésnél sok esetben irreális adatok szerepelnek, amelyek főként nagyságrendi eltérésekre engednek következtetni és első sorban rögzítési hibára utalnak (forint helyett ezer vagy millió forint, hiányos adatbevétel, stb.). Ezek kiszűrése komplex tisztítási módszerrel valamelyest orvosolható, azonban számolni kell azzal, hogy a végleges, elemzésbe bevont mintaszám jóval szerényebb lesz, mint az eredeti (tisztítás előtti) nyers minta. Békés és kutatócsoportja által elvégzett NAV adatbázisból származó minta adattisztítása nyomán az eredeti elemszám mintegy kétharmadát kellett kiszűrni főként részadat hiba, a hasznos alapterület adatának hiánya, típus besorolási hiba, nagyságrendet érintő adatrögzítési hiba, nem teljes tulajdoni hányadot érintő adásvétel, valamint feltételezhető kódolási hiba miatt. Ez különösen a lokális, viszonylag kis elemszámú ingatlanpiacok esetében okozhat gondot.

A megtörtént tranzakciókon alapuló valós idejű elemzés korlátja ebben az esetben is az adatok rendelkezésre állásának időbelisége. A NAV adatbázisába a tranzakciós szintű adatok fél-egy éves csúszással kerülnek és ezen túl gyakorta sor kerül azok visszamenőleges korrekciójára, nehezítve ezzel az adatfelhasználók munkáját.

Az adatok gyors rendelkezésre állása tehát kiemelt szereppel bír az összes többi adatjellemző közül. A megtörtént tranzakciókon alapuló NAV adatbázis nem tudja biztosítani az adatok gyors elérhetőségét, akadályozva ezzel az adatfelhasználók gyors információhoz való jutását, ami pedig az ingatlanpiaci folyamatok feltárásához alapkövetelmény lenne. Ugyanakkor feltétlenül meg kell jegyezni, hogy a felsorolt – felhasználhatóságot nehezítő – összes körülmény ellenére *a NAV adatbázisából származó adatok a hosszú távú trendek bemutatását célzó elemzések nélkülözhetetlen alapját képezik.*

Az adatfelhasználók többsége tehát favorizálja az ingatlanpiaci adatok gyors rendelkezésre állását, egyben hajlandó lemondani némiképp az

adatok pontosságáról és részletességéről is, csak hogy minél előbb viszonylagosan releváns információk birtokába kerüljön az adott ingatlanpiaci vonatkozásában. A szereplők keresik a megoldást a döntéseik megalapozásához, de a szolgáltatói piac pillanatnyilag nem vagy csak részben tudja egyelőre az említett adatfelhasználók ilyen irányú igényeit kiszolgálni. Az említett sürgető problémák miatt és az informatikai megoldások fejlődésének köszönhetően küszöbön áll a mai hazai lakáspiac digitalizációja. Az úgynevezett *property technology* bevezetésének első szakasza éppen napjainkban zajlik, az informatikai megoldások már teljes körűen rendelkezésre állnak ehhez. A keresleti és kínálat oldali szereplők, valamint az üzemeltetők által kikényszerített ingatlanpiaci innováció bevezetése, a digitális fejlődés vívmányainak alkalmazása az ingatlan szektorban biztosítaná az adatok gyors rendelkezésre állását, a piac tisztaságát és befolyástól mentességét.

### **A Balaton régió, mint kiemelt üdülőövezet ingatlanpiaci helyzete**

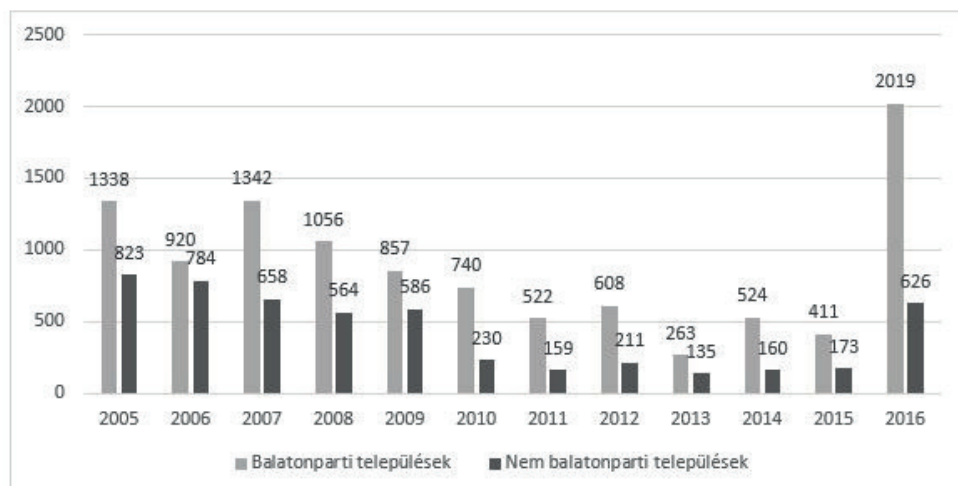
A balatoni régió ingatlanpiacán azonosítható folyamatok rendkívül összetettek és igen turbulensen változnak napjainkban. Az egyes évek viszonylatában is igen eltérő vonásokat és egyedi jellemzőket sikerült azonosítani a kutatás során, amelyek sok esetben rendkívüli módon eltérnek Budapest vagy az ország egyéb más települései ingatlanpiaci helyzetének alakulásától.

A Balaton térségének ingatlanpiaca történelmileg és hagyományosan e kiemelt régió idegenforgalmi népszerűségéből adódik első sorban. Minden tizedik vendégéjszakát a Balaton régióban töltik a turisták főként üdülés céljából (77%), országosan a legnépszerűbb úti cél a négy vagy több napos tartózkodás esetében. Az ország 15 legnagyobb vendégforgalmú települése közül nyolc a Balaton-parton található (KSH, 2017a). A régió turizmusban betöltött kiemelkedő szerepe a lakáspiaci állomány alakulására is közvetlen hatással van. Az évek folyamán kiadott – új építésű lakásokra vonatkozó – építési engedélyek és az egyszerűsített építési bejelentések száma a 2008-as pénzügyi-globális világválság éveiben jelentősen csökkent a Balaton-parti régióban, ez érintette mind a parti, mint a nem parti településeket egyaránt. A 2016-os év tekintetében a Ba-

laton-parti települések vonatkozásában jelentős ugrás figyelhető meg, azonban azt mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a hirtelen emelkedés a ténylegesen átadott lakások számában csak 8-9 negyedéves eltolódással jelenik majd meg (lásd 1. számú diagram).

Az ezredforduló óta jelentősen átalakult a térképben az üzleti célú és egyéb szálláshelyek kínálata, a növekvő vendégforgalomnak köszönhetően a magánzállásadói tevékenység is fellendült, különös tekintettel a közösségi szállásmegosztást használók száma növekedett jelentősen (KSH,

**1. számú diagram: Az év folyamán kiadott új építési engedélyek és egyszerűsített bejelentések alapján létesítendő lakások száma (2005-2016) a Balaton-parti és nem Balaton-parti településeken**



Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

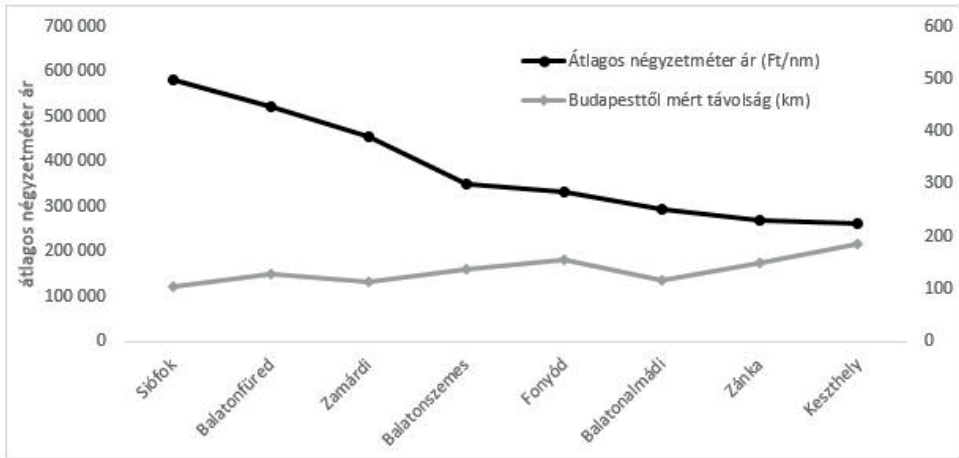
2017b), ami áttételesen hatással van a Balaton régió új lakóingatlan építési kedvére. Az 1. számú ábra jól érzékelteti, hogy a régió belül is első sorban a közvetlen parttal rendelkező településeket favorizálják az építettek.

A 2017-es és 2018-as évek tekintetében a lakáspiaci helyzet további élénkülést vetít előre nem csak a Balaton-parti régióban, hanem országosan is, tekintettel arra, hogy a háztartások jövedelmi helyzete és a kedvező finanszírozási környezet támogatja az építési-beruházási folyamatokat. Ugyanakkor a kedvezményes áfa kulcs (5%) alkalmazásával kapcsolatos bizonytalanságok, a szakképzett építőipari munkaerő hiánya (40 ezer fő), valamint az állami beruházások kapacitáselszívó hatása miatt nagyon nehezen

terveznek a fejlesztők és kivitelezők a következő évekre (MNB, 2018).

A közvetlen Balaton-parti települések átlagos kínálati négyzetméterárainak alakulását és a fővárostól való távolság összefüggését mutatja az 2. számú diagram. A számított korrelációs együttható markánsan erős kapcsolatot jelzett  $-0,75$ -es korrelációs értékkel a kiemelt parttal rendelkező balatoni városok vonatkozásában, ami arra világít rá, hogy a fővárostól minél távolabb haladva a tópart mentén az átlagos kínálati négyzetméter-átlagárak egyre inkább csökkennek, ez a jelenség egyezik a nemzetközi és hazai kutatások elérhetőségre vonatkozó eredményeivel. A számítás az összes balatoni, parttal rendelkező település (városok és községek) tekintetében  $-0,51$  értéket adott, ami szintén közepes kapcsolatra enged

1. számú diagram: Az átlagos kínálati négyzetméterárak alakulása és az egyes kiemelt Balatonparti települések távolsága Budapesttől



Forrás: ingatlanet.hu adatai alapján saját szerkesztés

következtetni a teljes minta figyelembevételével, azaz a fővárostól mért távolság jelentős befolyásoló szereppel bír a lakóingatlanok átlagos négyzetméterára alakulása tekintetben.

Az ingatlan vásárlók és ingatlanulajdonosok értékítéletében tehát a fővárostól való távolság tényezője egyértelműen erős befolyásoló szereppel bír, ez a hatás az ingatlan négyzetméterárak alakulásában jelenik meg közvetett módon.

Az egyedi települési adatokon történt mérés kapcsán hasonló eredmények születtek a magasabb közigazgatási státuszú part menti települések vonatkozásában is. Balatonfűred esetében a valós (utcaszintű) lakóingatlan – ezen belül családi ház, többlakásos társasházi lakás és pannelakás – tranzakciós adatokon mért átlagos négyzetméter ár és a parti településközponttól mért településen belüli távolság erős negatív korrelációt tárt fel ( $korr -0,79$ ). A vizsgálat során kapott eredmények a kereslet oldali szereplők, azaz a vásárlók, vagyis leendő lakóingatlan tulajdonosok vízpart és városközpont iránt megmutató preferenciáit ezáltal is nagyban érzékeltek. Ugyanakkor a vizsgálat rámutatott egy meglehetősen különös összefüggésre is: a leendő ingatlanulajdonosok által nagymértékben favori-

zált településrészek kapcsán megállapítást nyert, hogy a valós tranzakciókon alapuló ingatlan négyzetméterárak tekintetében kimutatható relatív szórás meglehetősen nagy (néhány esetben meghaladta az akár 40%-ot is). Ez tulajdonképpen azt jelenti, hogy a városközponti, part közeli vagy közvetlen part menti ingatlanok esetében az egyes ingatlanjellemzők vonatkozásában (például állapot, felszereltség, kor) is jelentős eltérések tapasztalhatók, és nem érvényesül a településrésze általánosan jellemző magas négyzetméterár. A korrelációs együttható gyenge, de kimutatható kapcsolatot ( $korr 0,27$ ) adott az átlagos négyzetméterár relatív szórása és a településközponttól való távolság között.

A közvetlen vízparttal rendelkező balatoni települések vonatkozásában az állandó lakcímmel rendelkező lakosság és a település közigazgatási területének nagysága között rendkívül szoros kapcsolat mutatható ki, tekintettel arra, hogy a korrelációs együttható  $0,81$ -es értéket adott a teljes parttal rendelkező települések mintáján. Ezt az eredményt úgy értelmezhetjük, hogy nem jellemző a vizsgált településeken a lakóingatlanok olyan célú adásvétele (új építésű és használt lakás egyaránt), amely a tulajdoni viszonyokat aszerint módosítaná, hogy megnövekedtek volna a lakás



besorolással bíró, azonban a valóságban mégsem lakhatást (például üdülést vagy gazdasági célt) szolgáló ingatlanokkal kapcsolatos tranzakciók. Ez tulajdonképpen pozitív jelenségnek értékelhető, hiszen ez egyébként jelentős problémának tekinthető és a régiót nagyban érintő, a vállalkozások és a települési lakosság munkalehetőségei szempontjából nem kedvező szezonális jelenséggé és a folyamat nem erősíti tovább.

Biztos, de gyenge kapcsolatot lehetett azonosítani (korrelációs együttható értéke  $0,39$ ) az összes vízparttal rendelkező balatoni település tekintetében a *település közigazgatási határvonala mentén a partvonal hossza és az átlagos lakóingatlan négyzetméterárak* között. Ezt az eredmény úgy értelmezhető, hogy a hosszabb vízparttal, azaz nagyobb vízfelület látványt biztosító partszakasszal rendelkező városok és községek vonatkozásában az ingatlanulajdonosok, illetve a leendő vásárlók hajlandók megfizetni a szebb és esztétikailag kiemelkedőbb látvány érdekében az ingatlanok magasabb vételárát.

A balatoni, vízpart menti város besorolását települések tekintetében negatív  $-0,65$  értéket adott a korrelációs vizsgálat a *kínálati piac lakóingatlanokra vonatkozó átlagos nagysága és az átlagos négyzetméterárak* közti kapcsolat szoroságára, ami tulajdonképpen azt jelenti, hogy itt is érvényesül az általános jelenség: minél nagyobb egy ingatlan, annál alacsonyabb az egy négyzetméterre vetített átlagos ár. Némiképp meglepő, de a községek tekintetében ugyanebben az összefüggésben csupán elhanyagolható kapcsolatot (*korr*  $-0,09$ ) sikerült kimutatni, ez minden bizonnyal annak köszönhető, hogy a kínálati piacon vannak olyan ingatlanok (kúriák, kastélyok, volt uradalmi birtokok fő épületei), amelyek egyedi tulajdonságai miatt nem érvényesül a nagyobb terület, alacsonyabb négyzetméterár összefüggés.

A Balaton-parti régió, azon belül is a kiemelt vízparti üdülőövezet egyedi helyzetben van abban a tekintetben, hogy a lakástulajdonosok és kereslet oldali szereplők a nehéz tervezés és számos bizonytalanság ellenére továbbra is kedvezően ítélik meg a térség lakáspiaci helyzetét. A bizalom egyik fő oka valószínűsíthetően a hagyományosan vonzó vízpart közelsége és a víz látványa, emiatt a Balaton-parti térség ingatlanpiaca kevésbé kitett az egyébként bizonytalanul

és gyakorta csak késve jelezhető áringadozásoknak.

### Összefoglalás

A háztartások jövedelmi helyzete és a kedvező hitelintézeti finanszírozási helyzet támogatja a lakóingatlanok építési-beruházási kedvét. A közvetlen vízparttal rendelkező balatoni települések egyedi helyzetben vannak abban a tekintetben, hogy a lakástulajdonosok és a kereslet oldal szereplői számos bizonytalansággal néznek szembe, ennek ellenére kedvezően ítélik meg a régió lakáspiaci helyzetét. Ennek valószínűsíthetően az az oka, hogy a Balaton, mint kiemelt üdülőövezet hagyományosan favorizált helyzetben van, emiatt kevésbé kitett az ingatlanpiacot esetlegesen érintő gazdasági hatásoknak és a gyakorta csak késve és pontatlanul jelezhető áringadozásoknak.

Kiemelten a közvetlen partszakasszal rendelkező balatoni települések esetében érdemes emiatt olyan fejlesztési stratégiákat alkalmazni, amellyel az épített környezet megóvása, további fejlesztése áll a középpontban, ezzel is növelve a település turisztikai vonzerejét, nem utolsósorban az önkormányzati vagyon nagyságát. Ennek megfelelően helyes és sikeres lehet az az önkormányzati stratégia, ahol a települési ingatlanvagyon gazdálkodás megerősítése, valamint a megüresedő, illetve korábban megüresedett ingatlanok hasznosítása prioritást élvez a település fejlesztési koncepciójában.

Az ingatlanpiac az egyedi sajátosságaiból fakadóan nem minősíthető tökéletes piacnak, hiszen a keresleti és kínálat oldali szereplők információval való ellátottsága az elérhető adatbázisok részletessége ellenére mégsem olyan tökéletes, mint ahogy azt előzetesen feltételezhető lenne. E tökéletlenség első sorban a hivatalos (elsődleges adatforrások) előállításának nehézségeiből, az adatok rendelkezésre állásának időbeli korlátja alapján adódik. A felhasználók első sorban a gyorsan rendelkezésre álló adatokat favorizálják, hiszen a gyakorta turbulensen változó, előre nehezen kiszámítható viselkedésű ingatlanpiac vonatkozásában az érintettek számára a megalapozott döntések meghozatalához elengedhetetlen a valós idejű adatokhoz való hozzáférés. A tanulmány igazolta, hogy bizonyos korlátok figyelembevételével és speciális lakáspiacon, így a napjaink Balaton régióját jellemző ingatlanok tekintetében

létjogosultsága van a kínálati oldalt reprezentáló nem hivatalos statisztikai adatforrásoknak is. A modern informatikai megoldások felhasználásával és továbbfejlesztésével pedig a digitalizálódó hazai lakáspiacon nem csak időszerű és releváns, hanem az összes érintett számára könnyen és gazdaságosan, megfelelő részletettséggel bíró ingatlanpiaci információk állnának rendelkezésre, segítve ezzel az adatfelhasználók tevékenységét.

**FEHÉR HELGA<sup>1</sup>**

### Irodalomjegyzék

BÉKÉS Gábor – HORVÁTH Áron – SÁPI Zoltán: Lakóingatlanárak és települési különbségek. = Közgazdasági Szemle, (LXIII. évf.) (2016.) december. 1289-1293.

ROSTÁS Zoltán: Fejezetek az építés-gazdaságtanból. Az ingatlanpiac. 1-8.

[http://www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz2\\_ingertek.pdf](http://www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz2_ingertek.pdf)

MIZSEINÉ DR. NYIRI Judit: Az ingatlanértékelés alapjai. Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, (2010) FIÉ3-3. 13-14.

BÉKÉS Gábor - HORVÁTH Áron - SÁPI Zoltán: Floodrisk and Housing Prices. IEHAS Discussion Papers MTDP 2016/20, Institute of Economics, Centre for Economic and Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences.

BÉKÉS Gábor - HORVÁTH Áron - SÁPI Zoltán: Floodrisk and Housing Prices. IEHAS Discussion Papers MTDP 2016/20, Institute of Economics, Centre for Economic and Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences.

GIBBONS, S. - MOURATO, S. - RESENDE, G. M.: The Amenity Value of English Nature: A Hedonic Price Approach. = Environmental and Resource Economics. (57) (2014.) 2. 175-196. <http://dx.doi.org/10.1007/s10640-013-9664-9>

WHEATON, W. C.: Resort real estate: Does supply prevent appreciation? = Journal of Real Estate Research. (27) (2005.) 1. 1-16.

BOND, M., - SEILER, V. - SEILER, M.: Residential Real Estate Prices: A Room with a View = Journal of Real Estate Research. 2002. pp. 23 (1-2). 129-138.

CHO, S-H. - BOWKER, J. M. - PARK, W. M.: Measuring the Contribution of Water and Green Space Amenities to Housing Values: An Application and Comparison of Spatially

Weighted Hedonic Models. = Journal of Agricultural and Resource Economics. (31) (2002). 3. 485-507.

ROUWENDAL, J., LEVKOVICH, O. - VAN MARWIJK, R.: Estimating the Value of Proximity to Water, When Ceteris Really Is Paribus. Real Estate Economics. 2016.

<http://dx.doi.org/10.1111/1540-6229.12143>

BÉKÉS Gábor - HORVÁTH Áron - SÁPI Zoltán: Floodrisk and Housing Prices. IEHAS Discussion Papers MTDP 2016/20, Institute of Economics, Centre for Economic and Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences.

BÉKÉS Gábor – HORVÁTH Áron – SÁPI Zoltán: Lakóingatlanárak és települési különbségek = Közgazdasági Szemle, (LXIII. évf.) (2016.) december. 1289-1293.

QUIGLEY, J. M.: Nonlinear Budget Constraints and Consumer Demand: an Application to Public Programs for Residential Housing = Journal of Urban economics, (Vol. 12 .) (1982) no. 2. 177–201 [http://dx.doi.org/10.1016/0094-1190\(82\)90014-6](http://dx.doi.org/10.1016/0094-1190(82)90014-6).

SHEPPARD, S.: Hedonic Analysis of Housing Markets. Cheshire, P.-Mills, E. (szerk.) = Handbook of Regional and Urban Economics Vol. 3. Applied Urban Economics. north Holland, Amsterdam, 41., (1999.) 1595–1635.

[http://dx.doi.org/10.1016/0080\(99\)80010-8](http://dx.doi.org/10.1016/0080(99)80010-8) s1574

BÉKÉS Gábor – HORVÁTH Áron – SÁPI Zoltán: Lakóingatlanárak és települési különbségek. = Közgazdasági Szemle, (LXIII. évf.) (2016.) december. 1289-1293.

### Internetes források, adatbázisok

KSH (Központi Statisztikai Hivatal): Másodlagos adatforrások használata a statisztikában. Műhelytanulmányok 11. 5-6. 2017. ISBN 978-963-235-500-9

KSH (Központi Statisztikai Hivatal): Magyarország turisztikai régiói, 2015.

A magánzállásadás térségi jellemzői. 3-5. 2017. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/pecsturisztreg15.pdf>

KSH (Központi Statisztikai Hivatal): Másodlagos adatforrások használata a statisztikában. Műhelytanulmányok 11. 5-6. 2017. ISBN 978-963-235-500-9

MNB (Magyar Nemzeti Bank): Lakáspiaci jelentés. 2018. május. pp. 5. ISSN 2498-633X

### Abstract

The households' improving income situation, the real estate purchase and building mood enlivening governmental social policy measures and the favourable credit institution financing support the immovable investments. It is one of the real estate market actors' most important expectation in order for the smallest risk to prevail at the time of the definition of the sales transaction and the purchase price. On a prospering property market this question has an especially big importance for the seller and the customer, since both of them would like to maximize the utility of their profit in connection with the transaction. The accurate estimate of the price of the real estates is very important for the actors of the demand and supply side, because the most important viewpoints are the minimisations of the mistakes in the course of the transactions' fruition. The international and domestic literature insure the widest repository for the researchers and users in the concern of the real estate assessment with a statistical basis. The models are strongly different, because of this complicated form of judgement on the assessment methods' efficiency with a statistical basis.

The law regulation summarizing the application of the related methodological principles supports the domestic application. As difficulty appreciable, the widest coverage an insurance database implies the information of real immovable sales contracts, but the changing content of the area data, and the real estate type not consequent classification makes it strongly vague the content of data that can be obtained.

The settlements of Lake Balaton which are at the direct waterfront are in a unique situation. The homeowners and the customers face up to several uncertainties, despite this, they evaluate the region's real estate market situation advantageously.

The reason of this may be that the lifted resort area is in a favoured situation. The lakeside is less affected by the economic impact and the often late, inaccurately signalled fluctuations.

I clarify the theoretical background in my study first. I make an attempt at the statistical assessment of the domestic real estate market situation at Lake Balaton with the currently used methodological applications.

**Keywords:** real estate, real estate market, resort areas, rise in price, settlement factor

### A szerző és elérhetősége:

<sup>(1)</sup>Adjunktus, Pannon Egyetem, Gazdaságtudományi Kar, Gazdálkodási Intézet, Számvitel és Controlling Intézeti Tanszék; E-mail: feher.helga@gtk.uni-pannon.hu

### Köszönetnyilvánítás

Jelen publikáció/kutatás az Európai Unió, Magyarország és az Európai Szociális Alap társfinanszírozása által biztosított forrásból az EFOP-3.6.2-16-2017-00017 azonosítójú "Fenntartható, intelligens és befogadó regionális és városi modellek" című projekt keretében jött létre.

### Jegyzet

1. Saját kutatás a témával foglalkozó hazai és nemzetközi releváns szakirodalom feldolgozása alapján (N = 64 elemszámú minta), valamint valós lakóingatlan tranzakciók kapcsán személyes megkérdezés (N = 43) elemszámú minta) alapján 2018. október – 2018. november között.

