

# VÁROS- ÉS INGATLANGAZDASÁGTAN

Készült a TÁMOP-4.1.2-08/2/A/KMR-2009-0041 pályázati projekt keretében  
Tartalomfejlesztés az ELTE TáTK Közgazdaságtudományi Tanszékén  
az ELTE Közgazdaságtudományi Tanszék  
az MTA Közgazdaságtudományi Intézet  
és a Balassi Kiadó  
közreműködésével

Készítette: Horváth Áron

Szakmai felelős: Horváth Áron

2011. június



# VÁROS- ÉS INGATLANGAZDASÁGTAN

## Sillabusz

A kurzus célja, hogy a hallgatók megismerjék a leggyakoribb ingatlanpiaci kérdéseket, képessé váljanak döntések előkészítésében való közreműködésre, és kritikusan tudják értékelni a szektorális elemzéseket. A kurzus az ingatlanpiac hosszú távú alakulásának vizsgálatával, a városok közgazdasági elemzésével indul. A második részben az ingatlanpiac ciklikus elemzéséről esik szó, végül összefoglalásként ingatlanpiaci projektek értékelésével zárunk.

A kurzus bemutatja, hogy a szakirodalom milyen közgazdasági eszköztárat kínál a gyakorló döntéshozóknak (ingatlanpiaci fejlesztőknek, befektetőknek, városirányítási szakembereknek). Az alkalmazások során magyarországi, budapesti elemzéseket végzünk, valamint a feladatok és előadások során terítékre kerülnek a hazai ingatlanpiaci szereplők, intézmények, adatbázisok is.

### *Tananyag:*

1. Denise DiPasquale – William C. Wheaton [1996]:  
*Urban Economics and Real Estate Markets.*  
Prentice Hall.  
<http://vig.prenhall.com/catalog/academic/product/0,4096,0132252449,00.html>
2. és magyar nyelvű írott jegyzet.

*szoftverek:* Excel [Geoda, Argus]

*Az egyes témáknál megadott egyéb hivatkozások:*

*Tankönyvek:*

Arthur O'Sullivan [2007]: *Urban Economics.*

McGraw-Hill, Irwin.

<http://www.mcgraw-hill.co.uk/html/0071199454.html>

John F. McDonald – Daniel P. McMillen [2007]:

*Urban Economics and Real Estate, Theory and Policy.*

Blackwell Publishing.

<http://www.blackwellpublishing.com/book.asp?ref=9781405131186&site=1>

David M. Geltner – Norman G. Miller – Jim Clayton – Piet Eichholtz [2006]:

*Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2 edition*

South-Western Educational Pub.

[http://academic.cengage.com/cengage/instructor.do?totalresults.do?page=null&keyfor=allsite&keyitem=all&keytype=null&resultfor=higheredu&resulttype=instructor&keyword\\_all=geltner&pagefrom=search&disciplinenumber=417&product\\_isbn=9780324305487&contextelement=http://academic.cengage.com/cengage](http://academic.cengage.com/cengage/instructor.do?totalresults.do?page=null&keyfor=allsite&keyitem=all&keytype=null&resultfor=higheredu&resulttype=instructor&keyword_all=geltner&pagefrom=search&disciplinenumber=417&product_isbn=9780324305487&contextelement=http://academic.cengage.com/cengage)

*honlapok:*

- MIT  
Center for Real Estate  
<http://web.mit.edu/cre/>  
<http://www.humboldt.edu/~indexhum/realestate/index.htm>
- The University of British Columbia, Sauder School of Business.  
Centre for Urban Economics and Real Estate  
<http://cuer.sauder.ubc.ca/index.html>
- University of Pennsylvania, Wharton School  
Real Estate Department  
<http://real.wharton.upenn.edu/>
- The Royal Institution of Chartered Surveyors  
<http://www.rics.org/>
- Humboldt Real Estate Economics  
Department of Economics at Humboldt State University  
<http://www.wu-wien.ac.at/immobilienwirtschaft>

- Otthon Centrum elemzés  
<http://www.oc.hu/ingatlanpiac?linkID=header21>
- Cushman & Wakefield  
<http://www.cushwake.com/cwglobal/jsp/localHome.jsp?Country=1800178&Language=EN&requestid=487317>
- JonesLangLaSalle  
Magyarország  
<http://www.hungary.joneslanglasalle.com/hu-hu/>
- Colliers International, Hungary  
<http://www.colliers.hu/>
- DTZ  
<http://www.dtz.com/portal/site/hu-hu>
- Origo Ingatlan  
<http://www.origo.hu/ingatlan/index.html>
- Portfólió Ingatlan  
<http://www.portfolio.hu/ingatlan/>
- <http://www.lakascentrum.hu/>
- <http://www.lakasportal.hu/>
- <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- <http://ingatlanplatform.info>
- Városkutatás kft.  
[www.mri.hu](http://www.mri.hu)
- Studio Metropolitana  
<http://studmet.hu/>
- <http://www.ingatlanhirek.hu/>
- <http://www.ingatlan-online.com/>

*Tervezett menetrend:*

**1. Az ingatlanpiac mikroökonómiája: mennyit érnek az egyes ingatlanok? (DiPasquale – Wheaton Ch 4., McDonald – McMillen Ch.10.)**

Az ingatlanok értékének meghatározását nehezíti, hogy az ingatlanokat ritkábban adják-veszik, és nincs két egyforma ingatlan. Megvizsgáljuk az ingatlanok tömeges értékelésére szokásosan használt hedonikus regressziót, és alkalmazhatóságát magyarországi adatbázisokon.

Központi Statisztikai Hivatal: Helyzetkép a lakásviszonyokról 1999-2005.  
*KSH, 2006.*

*Feladat:*

Hedonikus regresszió a KSH lakásviszonyok felmérésének adatbázisán.

- Milyen specifikációt illesztene az ár és az alapterület közé?
- Mennyivel olcsóbbak a panel-lakások?
- Mennyit ér a garázs?

**2. Miért alakulnak ki városok? (O’Sullivan Ch 1-2.)**

Nem triviálisan magyarázható megfigyelés, hogy az emberek néhol sűrűbben laknak, mint máshol. Arra a kérdésre, hogy miért hajlandóak elviselni az emberek egymás közelségét és a városi élet számos hátrányát, a térbeliség figyelembe vételével adunk választ.

*Feladat:*

olvasmányok feldolgozása.

1. Sukkoo Kim: Urbanization

*The New Palgrave Dictionary of Economics, Second Edition*

2. Sinai, Todd – Joel Waldfogel: Geography and the Internet: Is the Internet a Substitute or a Complement for Cities?

NBER WP No. 10028.

<http://www.nber.org/papers/w10028>

3. Edward L. Glaeser – Janet E. Kohlhase:

Cities, Regions and the Decline of Transport Costs

*Harvard Institute of Economic Research Discussion Paper* Number 2014, July

2003

<http://www.economics.harvard.edu/hier/2003papers/HIER2014.pdf>

### **3. Mekkora nőnek a városok? (O’Sullivan Ch 4-5.)**

Megfigyelhetjük, hogy a települések igencsak különböző méretűek. Arra a kérdésre keressük a választ, hogy miért alakulnak ki különböző méretű városok és ezek miben különböznek egymástól.

Bosker, E. Maarten – Steven Brakman – Harry Garretsen – Marc Schramm:  
A Century of Shocks: The Evolution of the German City Size Distribution 1925-1999

*CESIFO Working Paper* No. 1728, May 2006,

*Feladat:*

Budapest környékének autós térképe

Mennyi idő alatt lehet elérni autóval Pest megye településeiről  
a Szabadság teret?, az INFO Parkot?, a Duna Plázát?

Budapest környékének közlekedési térképe

Mennyi idő alatt lehet elérni Pest megye településeiről autó nélkül  
a Szabadság teret?, az INFO Parkot?, a Duna Plázát?

### **4. Miért és milyen övezetek alakulnak ki a városokban? (O’Sullivan Ch 6.)**

A települések belső szerkezete jellegzetes mintázatokat követ, amiből általános megfigyelések is adódnak. A városok belső szerkezetét a monocentrikus modellben magyarázzuk. Három szereplőt (övezetet) különböztetünk meg: irodákat, lakásokat és ipari szektort.

Alex Anas – Richard Arnott – Kenneth A. Small: Urban Spatial Structure.  
*Journal of Economics Literature* 36(1998) pp.1426-1464.

*Feladat:*

Térkép készítése. (használható valamilyen térinfo szoftver is, pl. Geoda)

1. Hol helyezkednek el az üzleti ingatlanok Budapesten?
2. Hol helyezkednek el a lakóingatlanok Budapesten?
3. Milyen magasak az épületek Budapesten?
4. Hol helyezkednek el az irodák Budapesten?

#### **5. Miért és milyen övezetek alakulnak ki a városokban? (O'Sullivan Ch 7.)**

Ha a városok szerkezetét tovább tanulmányozzuk, az eltérések között is megfigyelhetők említésre méltóak. Ezekben sok esetben meghatározó a városok története. Megmagyarázzuk a több centrumos városmodellt és elemezzük Budapest szerkezetét is.

*Feladat:*

Olvasmányok feldolgozása. Miért mások a volt szocialista városok?

Alain Bertaud – Bertrand Bertaud: Cities Without Land Markets: Location and Land Use in the Socialist City

*The World Bank. Policy Research Working Paper No 1477*

Alain Bertaud: Cracow in the Twenty First Century: Princes or Merchants? A City's Structure Under the Conflicting Influences of Land Markets, Zoning Regulations and a Socialist Past

*Working Paper*

#### **6. Térbeli mintázatok városokban (O'Sullivan Ch. 8.)**

A városokban számos olyan térbeli elrendeződés figyelhető meg, amely az előző órákon kevésbé hangsúlyos tényezőkkel magyarázható. Ezekből veszünk sorra néhányat az órán: közlekedés, földrajzi adottságok, korábbi történet, szabályozás hatása, szlömösödés.

*Feladat:*

Patikák, vendéglők elhelyezkedésének feltérképezése Budapesten.

Főbb közlekedési vonalak köré elhelyezkedés vizsgálata.

Földrajzi adottságok hatása Budapesten: Budai-hegység, Zugló zöldterületének hatása.

A korábbi történet (VIII. kerület, Észak-Csepel) szerepe a terület berendezkedésében.

## **7. Az ingatlanpiac makroökonómiája. A négy térszemes modell. (DiPasquale – Wheaton Ch 1-2.)**

Az ingatlanpiac aggregált változása összefüggésbe hozható más aggregált gazdasági (és demográfiai) változók alakulásával. Az ingatlanpiac sajátosságait kezelő alapmodellt mutatjuk be. A modell megbontja az ingatlanpiacot lakhatási (flow) és tulajdonlási (stock) részre, így a megszokott kereslet-kínálat gondolati keret alkalmazható.

*Feladat:*

1. Jelenítse meg az alábbi gazdasági változások hatását a 4 térszemes modellben és ismertesse a rövid és hosszú távú hatásokat!

- A. orosz válság után a részvénytörzsek felől a lakáspiac felé fordulnak a befektetők
- B. állami bérlakásépítés
- C. ingatlanadó kivetése
- D. jelzáloghitelek megjelenése a piacon

2. Elemezze az alábbi adatokat!

- A. Építési engedélyek. (95q1-08q1)
- B. Befejezett lakások. (95q1-08q1)
- C. Kereskedelmi szálláshelyek forgalma. (-08m12)
- D. Kiskereskedelmi forgalom. (98m01-08m12)

Töltse le az adatokat a KSH honlapjáról, kérje el telefonon az illetékestől!

Vizsgálja meg különböző módszerekkel a szezonálisitást és ismertesse a tanulságokat!

Mutassa be a különböző módszerekkel deszezonalizált idősorokat!



## **8. Az ingatlanpiac makroökonómiája. Dinamikus modell. (DiPasquale – Wheaton Ch 10.)**

Bemutatjuk a lakáspiac klasszikus, dinamikus modelljét, amely az exogén változók függvényében a lakásállományt (építést) és az árak alakulását magyarázza. A modellben szerepet kapnak a lakásvásárlók piaccal kapcsolatos várakozásai is.

Horváth Áron – Vincze János: Recent Developments in the Hungarian Housing Market, *Műhelytanulmány*

William Wheaton: Real Estate Cycles: Some Fundamentals  
*Real Estate Economics* 27,2, Summer 1999, 209-231.

*Feladat:*

A dinamikus modell megoldása Excelben, változások hatásának összehasonlítása vissza- és előretekintő várakozások esetén.

## **9. Költözés, bérbeadás, üres ingatlanok (DiPasquale-Wheaton Ch. 9., 12., McDonald- McMillen Ch. 11.)**

Az ingatlanpiacok sajátossága, hogy a vevők és eladók (bérlők – bérbeadók) nem azonnal találják meg egymást. Az egymásra találás időbe telik, ezért a piac egyensúlyi állapotában is vannak üres lakások, irodák és hotelszobák. Arra a kérdésre, hogy ezek ciklikus ingadozása hogy alakul, matching típusú modellek segítségével adhatunk választ.

*Feladat:*

Magyar adatok alapján becsüljük meg egy irodaház/raktár átlagos strukturális üresedését! Iroda és hotelszoba piac

## **10. Az ingatlanpiaci változások előrejelzése**

A makrogazdasági összefüggések felhasználásával becsülhetők az ingatlanpiacra vonatkozó hatások. A változó minőségű, rövid hazai idősorokon becsült összefüggéseket nemzetközi irodalomra támaszkodva kalibrálhatjuk. A rövid távú előrejelzéshez a lakáspiaci indikátorok alakulását is figyelembe

vesszük, és megtanuljuk, hogyan lehet az eseti szakértői véleményt (judgementet) integrálni a szisztematikus tudásba.

*Feladat:*

Elemessen különböző előrejelzéseket! Mennyire transzparenssek? Mennyire konzisztensek? Mit kérdezne?

### **11. Projektek értékelése (Geltner Ch 8-Ch 12)**

Mik az üzleti ingatlanok sajátosságai? Mi a budapesti piac története? Az iroda, szálloda, bevásárlóközpontok sajátosságai – értékelés jelenérték illetve összehasonlító módszer alapján.

Az órán megismerkedünk a projektértékelés alapjaival, a cash-flow modell összeállításának technikájával és elméleti alapjaival

*Feladat:*

Esettanulmány: Egy balatoni yacht-klub és szálloda projekt elemzése két csapatban, a csapatok feladata a projekt értékelésének elkészítése a tulajdonos illetve a finanszírozó szemszögéből – gazdasági környezet elemzése, módszertan bemutatása, modell építése, paraméterek becslése

### **12. Projektek kockázatértékelése (McDonald-McMillen Ch. 12.)**

Projektek értékelése. Jelenértékszámítás a gyakorlatban. Kockázatértékelés elmélete és a gyakorlatban használt módszerek. Az esettanulmány megoldásának prezentálása, tanulságok megbeszélése.

*Feladat: Egy irodaprojekt értékelése, a lényeges kockázatok azonosítása érzékenység vizsgálat a fontosabb paraméterekre*

### **13. Az ingatlanfejlesztés intézményi keretei. Fejlesztési döntések és piackutatás.**

Kik a szereplők az ingatlanpiacon? Mik a vonatkozó jogszabályok? Melyek a fontos intézményi keretek? Hogyan születnek döntések? Milyen időtávokon valósulnak meg a döntések? Miben hasonlít és miben különbözik a magyar és a külföldi ingatlanpiac?