

## **Profitperzisztencia vizsgálata a magyar ingatlanfejlesztési szektorban**

**Varga Márk**

Pénzügy mesterképzési szak levelező munkarend

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem, Vidékfejlesztési és Fenntartható Gazdaság Intézet

*Belső témavezető:* Dr. Csonka Arnold, egyetemi docens, Agrárlogisztika, Kereskedelem és Marketing Tanszék

*Külső témavezető:* -

A diplomadolgozat fókuszában az állt, hogy megvizsgálja, hogy milyen mértékű profitperzisztencia jelentkezik a magyar ingatlanfejlesztési piacon. A szakirodalomban a magyar iparágakat tekintve leginkább csak a mezőgazdaság egyes ágazataiban, illetve bizonyos termelőipari ágazatokban áll rendelkezésre ilyen típusú elemzés, ezért a dolgozat beilleszkedik a kapcsolódó szakirodalmak közé.

A vizsgálat elvégzéséhez a Crefoport Scholar adatbázis „4110 - Épületépítési projekt szervezése” főtevékenységi kóddal rendelkező, 2024 októberében aktív státuszú vállalatainak adatait használtam. Az adatok tisztítása és a kiugró értékek kezelése (winzorizáció) után végül 363 vállalat 14 évre vonatkozó paneladata állt elő. A normalitás egyik alapváltozó esetén sem állt fenn, így az OLS becslések eredményeit ilyen szemmel volt érdemes vizsgálni. Az egyes változók közti páronkénti korrelációra a változók nem normális eloszlásának nincs szignifikáns hatása.

A szakirodalmat követve OLS és GMM módszertanú becsléseket futtattam a mintán. A két OLS-becslés, a Pooled OLS és a Fixed effects modellek egymáshoz nagyon hasonló eredményeket mutattak. A GMM becslési módszertanon alapuló Arellano-Bond modell (ami már figyelembe tudott venni késleltetett értékeket is, és amit nem torzított a változók normálistól eltérő eloszlása) eredményei szignifikáns profitperzisztenciát mutattak. Az eredmények alapján a használt kontrollváltozók közül a rövid távú eladósodottság, az anyagjellegű ráfordítások aránya, az előző időszak piaci részesedés és a pályázati pénzek aránya hatott szignifikánsan és pozitívan az abnormális profit mértékére, míg a hosszú távú eladósodottság és a piaci koncentráció szintje szignifikáns és negatív hatást gyakorolt rá. A vállalati méret kifejezésére használt mérlegfőösszeg és az exportra vonatkozó változó esetében nem volt kimutatható szignifikáns kapcsolat.

Az Arellano-Bond modell eredményei bizonyos esetekben eltérést mutattak a két OLS módszertant használó becslés eredményeihez képest. A mérlegfőösszeg együtthatója inszignifikánssá vált, ám már az OLS modellek esetén is rendkívül alacsony értéket mutatott. A piaci koncentráció változójának előjele negatívba váltott az Arellano-Bond modellben, ám eközben a szignifikanciája jelentősen emelkedett. A piaci részesedés késleltetett értékének bevonása szintén megváltoztatta a változó együtthatójának előjelét a szakmailag indokolható pozitív irányúra. A *palyazat* változó együtthatója a GMM modellben szignifikáns és pozitív, ami szintén szakmailag indokolható. Mindezek alapján a különböző modellek közül az Arellano-Bond becslés eredménye tekinthető a legrealisabbnak, amit megerősít a változók normálistól eltérő eloszlása, a paneladatbázis felépítése, illetve a késleltetett értékeknek a modellben betöltött fontos logikai szerepe.

A dolgozat eredményei megmutatják, hogy a magyar ingatlanfejlesztési piacon jelentős mértékű profitperzisztencia van jelen és nem teljesülnek a tökéletes verseny feltételei. Ez állami versenyélénkítő programok kiírását teszi indokolttá. A piaci verseny erősítése által csökkenthető lenne a piaci szereplők által elért extraprofit mértéke és új szereplők számára is elérhetőbbé válna a piacon való részvétel. Ezen piac kondícióinak javítása bizonyos fokú megoldást jelenthetne a hazánkban tapasztalható lakhatási válságra is.