



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Kaposvári Campus
Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet
pénzügy mesterképzési szak

Hazai ingatlan-ár változás komplex elemzése

Belső konzulens: Dr. Sipiczki Zoltán
egyetemi docens

Belső konzulens
intézete/tanszéke: Vidékfejlesztés és
Fenntartható Gazdaság Intézet
Befektetési, Pénzügyi és
Számviteli Tanszék

Készítette: **Novotnik Diána**
H40E0W
Nappali

Kaposvár
2024

Hazai ingatlan-ár változás komplex elemzése

Novotnik Diána

pénzügy mesterképzési szak, nappali

Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet

Belső témavezető: Dr. Sipiczki Zoltán, egyetemi docens, Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Diplomadolgozatom témájának háttérében az az aktualitás áll, hogy az utóbbi években az ingatlanárak egyre nagyobb mértékben nőttek. Az ingatlanár változás a teljes lakosságot érinti. Magyarország a többi Európai Unió országához képest is kiemelkedik a lakáspiaci árak emelkedésének tekintetében. Ennek megfelelően a dolgozatom fő kutatási kérdése, hogy melyek azok a makrogazdasági tényezők, amelyek a magyarországi ingatlanpiaci árakat befolyásolják? Ezen tényezők változásai milyen irányba és mekkora mértékben hatnak a lakásárakra?

A szakirodalmi áttekintésben az ingatlanpiacra ható tényezőket és a magyarországi ingatlanpiaci helyzetet vizsgáltam. A szakirodalmi áttekintés második alfejezetében a különböző ingatlanpiaci elemzéseket ismertettem, amit az ingatlanbuborékok elmélete és a pénzügyi válságok bemutatása követett. A fejezetet végül a magyarországi lakáspiaci trendek áttekintése zárta a 90-es évektől napjainkig.

Saját empirikus kutatásom keretében azokat a gazdasági tényezőket kerestem, amelyek meghatározzák a lakáspiaci árakat. Először a vizsgált változókat mutattam be ábrák és leíró statisztika segítségével. Modellemben a kimeneti változó a használt lakáspiaci ár, míg a prediktor változók a bruttó átlagbér, az engedélyezett lakáscélú hitelek, a lakbér és az infláció. A kutatást 2016 és 2022 között végeztem el 140 megfigyelésen. Ezt követően röviden ismertettem az általam használt módszereket, tehát a korrelációt és a többváltozós lineáris regressziót, illetve a regresszió feltételeit is prezentáltam. A módszertan bemutatása után ismertettem a modellbecslési folyamatot és az eredményeket.

Az eredményekben elsősorban a korrelációra tértem ki, ezt követően a prediktor változók hatását egyenként vizsgáltam, majd négy modellt hoztam létre különböző kombinációkból. Az

eredmények alapján azt tapasztaltam, hogy az általam választott változók nagymértékben magyarázatot adnak a lakáspiaci árak változására. Az adatok vizsgálata után kitértem a modellem, valamint az adatsoraim minőségi hiányosságaira. Többek között az adatok egymással való kapcsolata jelentősen torzíthatta a modellemet.

Végezetül prezentáltam több kutatási lehetőséget, amely hozzásegíthet az ingatlanpiac árdinamikájának teljeskörű feltérképezéséhez. Fontosnak tartom egyéb változók bevonását, illetve más országokra vagy kisebb hazai településrészekre is elvégezni a kutatást az eltérő trendek miatt.