

NEMZETI KUTATÁSI, FEJLESZTÉSI  
ÉS INNOVÁCIÓS HIVATAL

AZ NKFI ALAPBÓL  
MEGVALÓSULÓ  
PROJEKT

# Nagyvárosi lakáspiacok a COVID-járványban

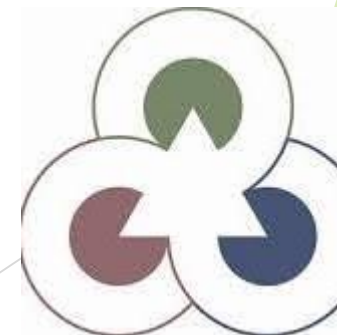
Nagy Gábor

KRTK RKI ATO Békéscsabai Osztály

**A MAGYAR REGIONÁLIS TUDOMÁNYI TÁRSASÁG XIX. VÁNDORGYŰLÉSE**  
**A területi egyenlőtlenségek új formái és az átalakuló területpolitika**  
**Budapest, 2021. november 4-5.**

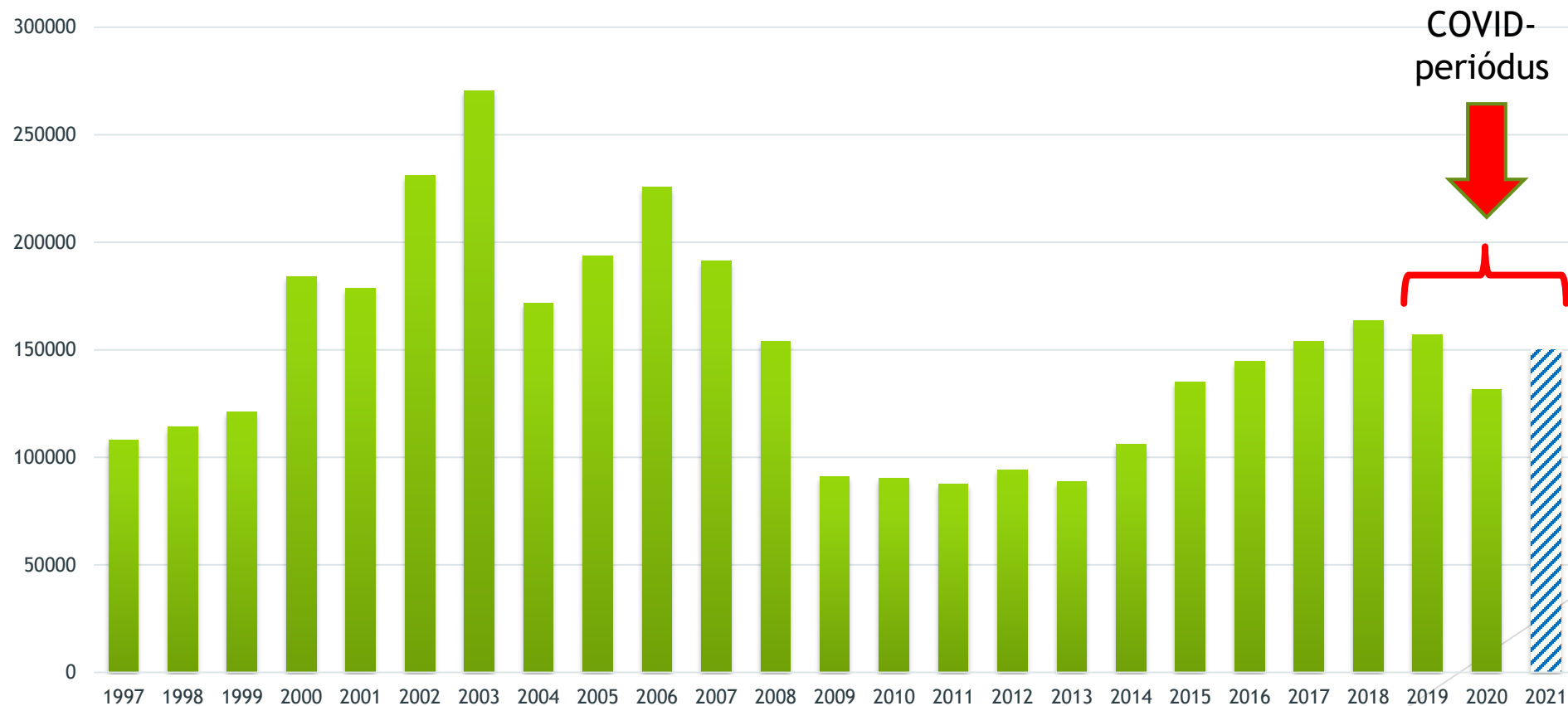
**16. szekció:**

**A koronavírus-járvány térbeli-társadalmi hatásai az egyenlőtlenségek alakulásában**

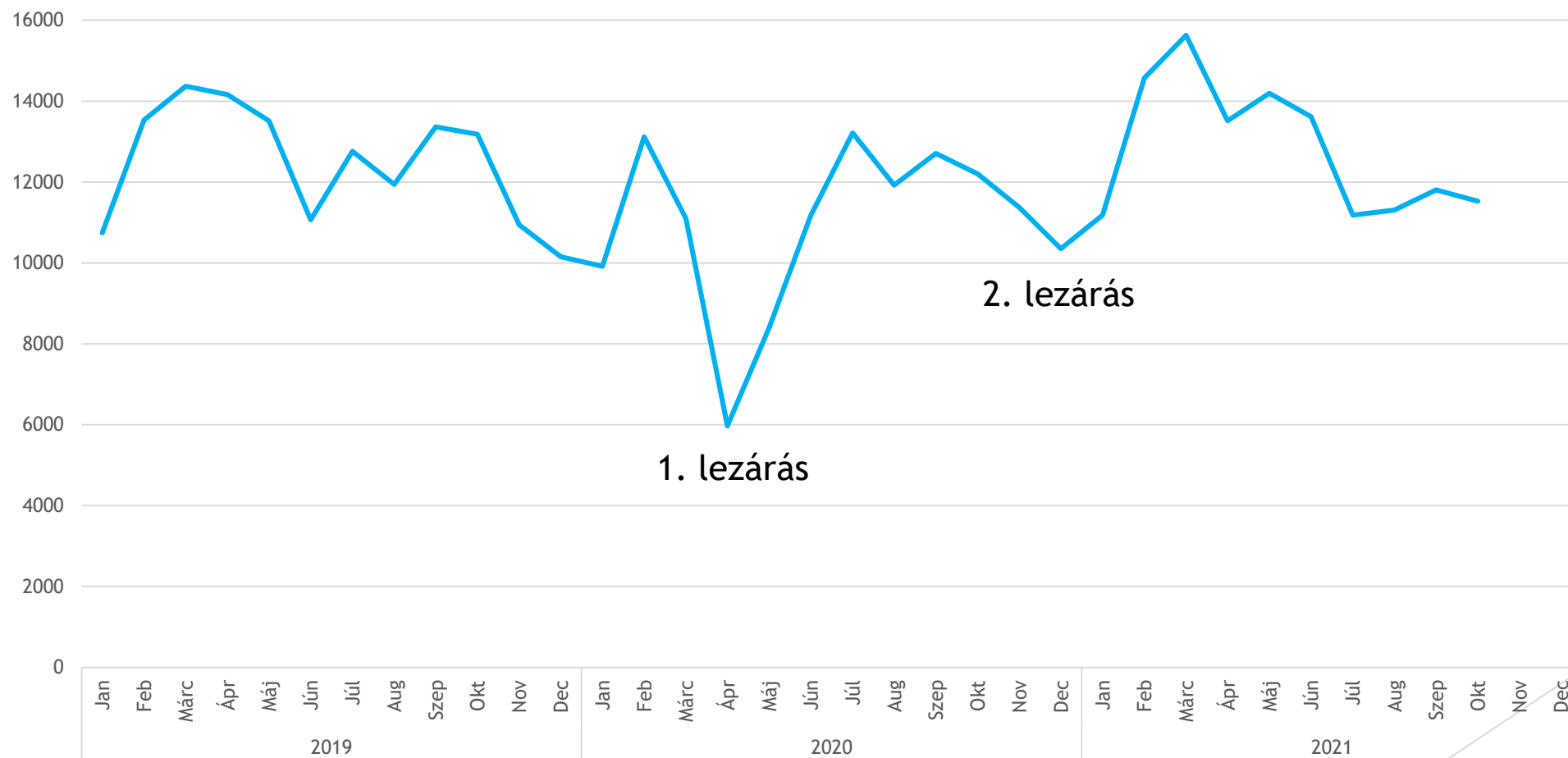


# Hosszútávú lakáspiaci aktivitás trendje

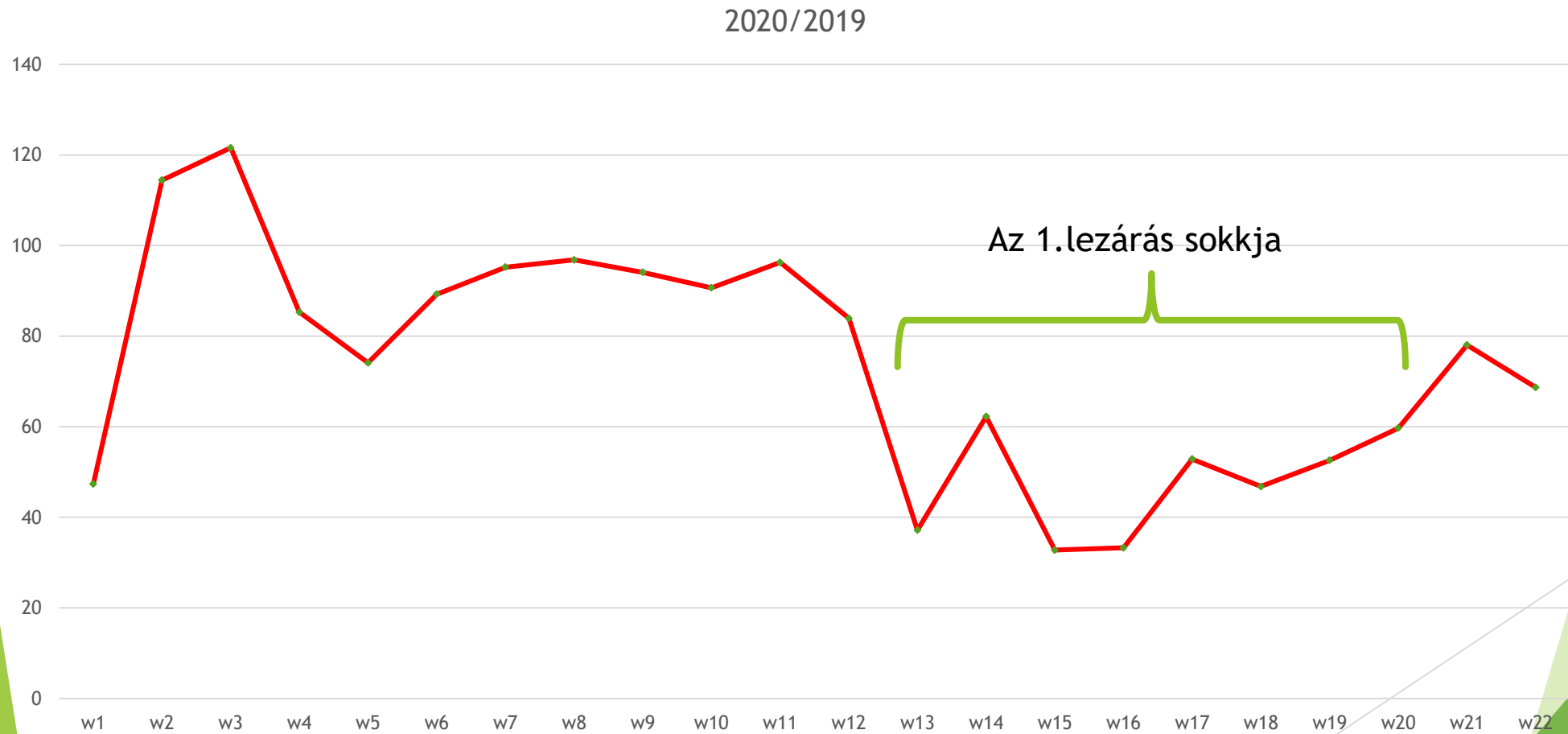
Number of transactions



# Középtávú trendek - országos



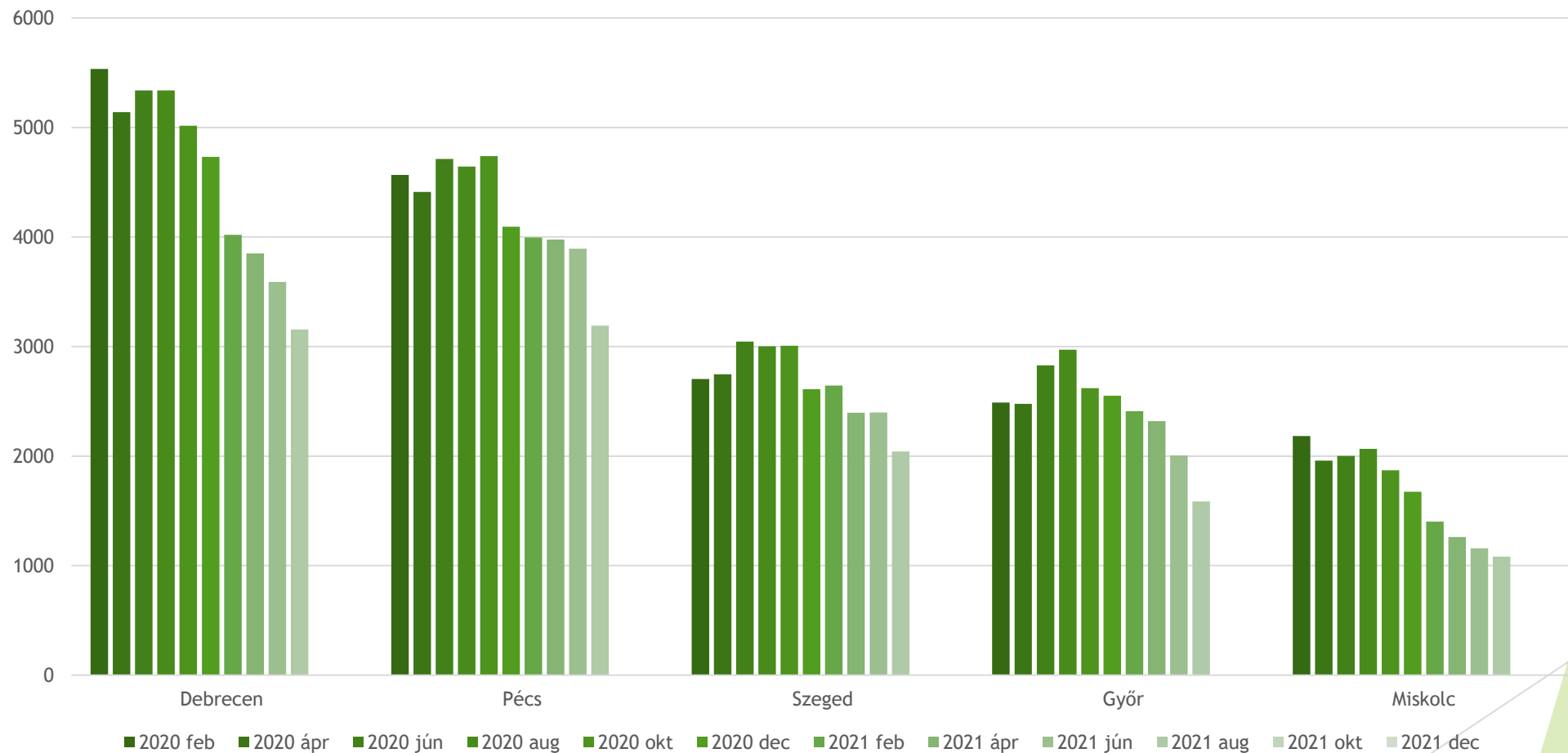
# Rövidtávú hatás a lakáspiacokon - 2020. január-május



# Kutatási kérdés, adatgyűjtés, -feldolgozás

- ▶ Érzékelhető-e a hazai nagyvárosok lakáspiacán a COVID-hatás?
  - ▶ Van-e hasonlóság, illetve eltérés az országos és a lokális trendek között?
  - ▶ Van-e eltérés a városok egyedi lakáspiaci folyamataiban?
- ▶ Egy 2019-ben induló OTKA kutatás adott keretet egy egyedi adatbázis építésének, melynek keretében...
  - ▶ Két hónapos gyakorisággal legyűjtjük és elemezzük a nagyvárosi / városkörnyéki lakáspiacok kínálati oldalát
  - ▶ Három dimenzióban: eladásra, hosszútávú kiadásra (albérlet), rövidtávú kiadásra (AirBnB) kínált lakóingatlanok nagyságrendje, ára, alapvető jellemzői (alapterület, szobaszám, komfortosság - kiemelten a fűtés, emelet, lokáció)
- ▶ Egy KRTK kisprojekt keretében külön foglalkozunk a COVID-járvány bérleti piacra gyakorolt hatásával - ezt itt most csak érintőlegesen tárgyaljuk

# A kínálat alakulása a városokban (db)

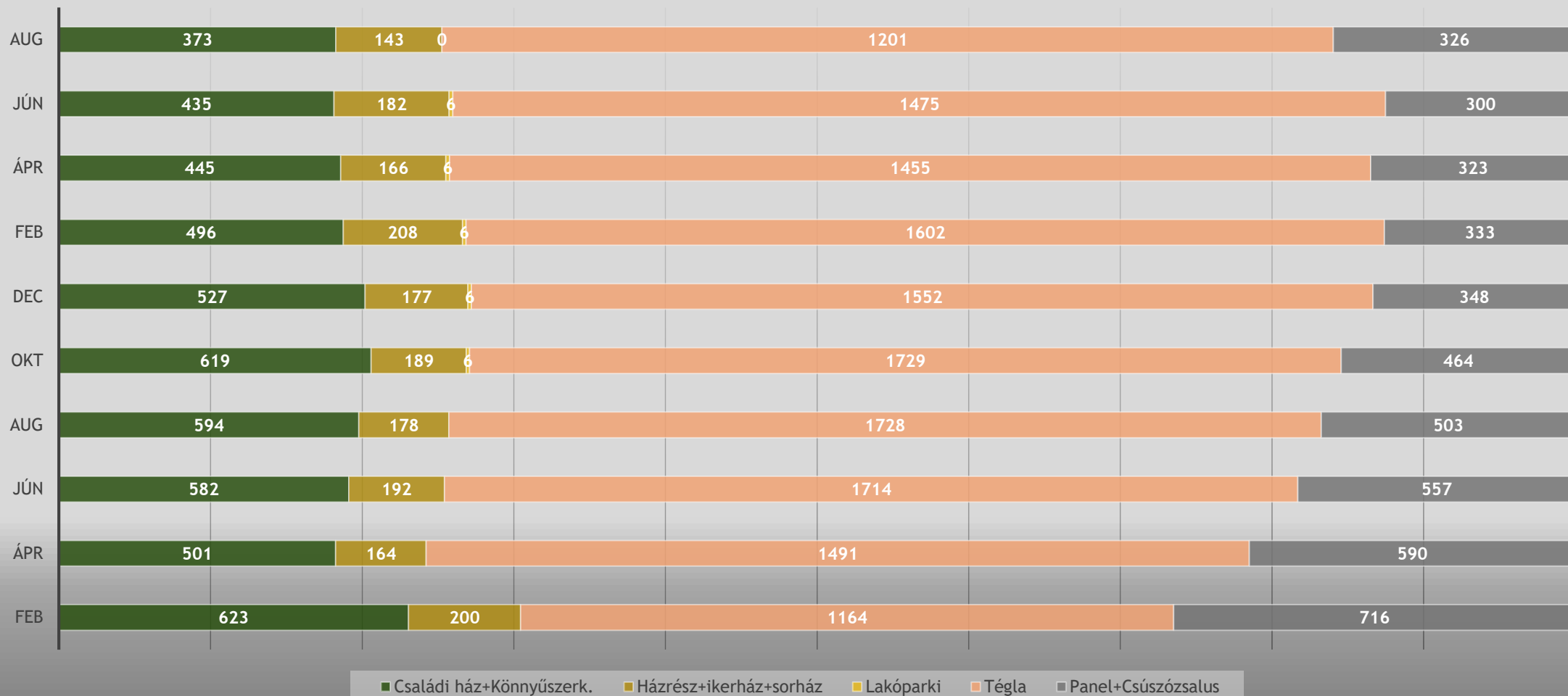


# A kínálati aktivitás (a lakásállományhoz mérve, db/1000 lakás)



# Kínálat strukturális átalakulása - Szeged

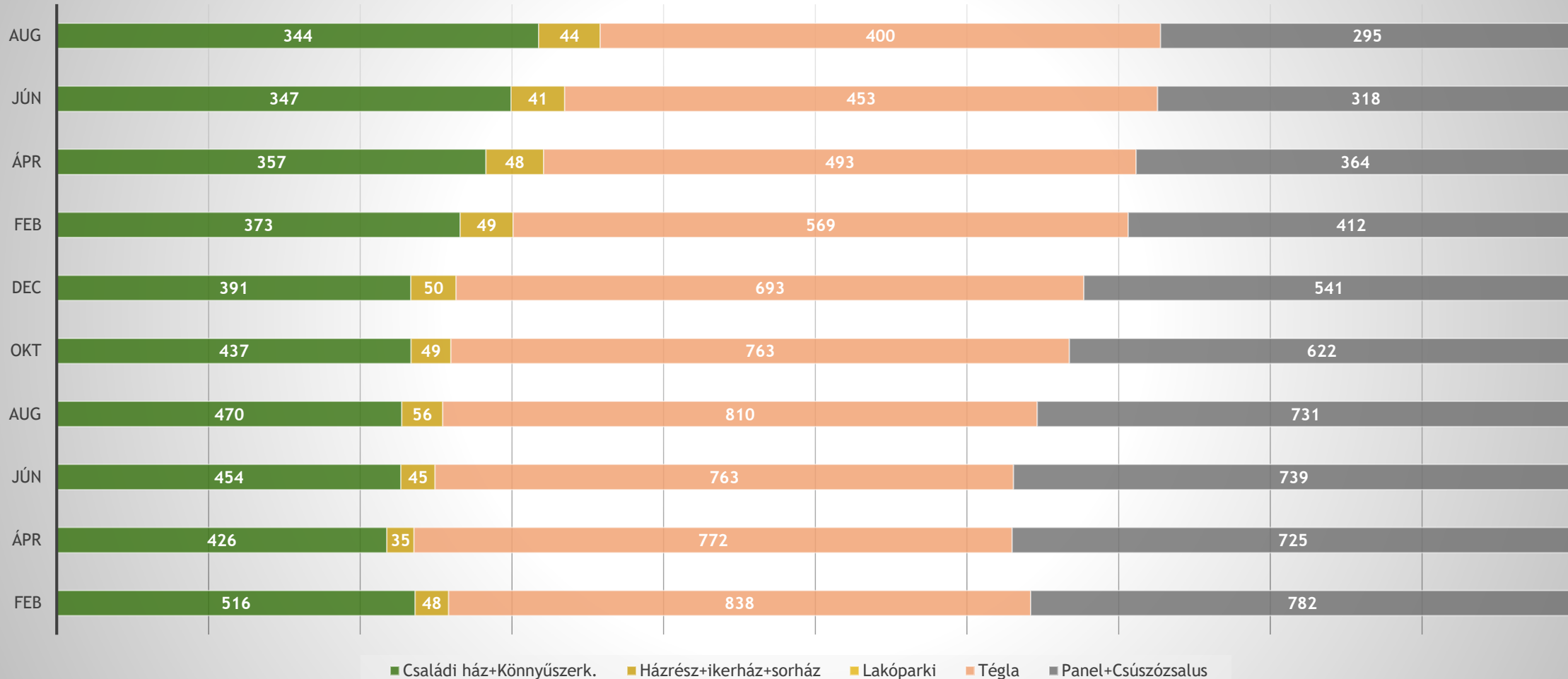
Szeged eladó 2.





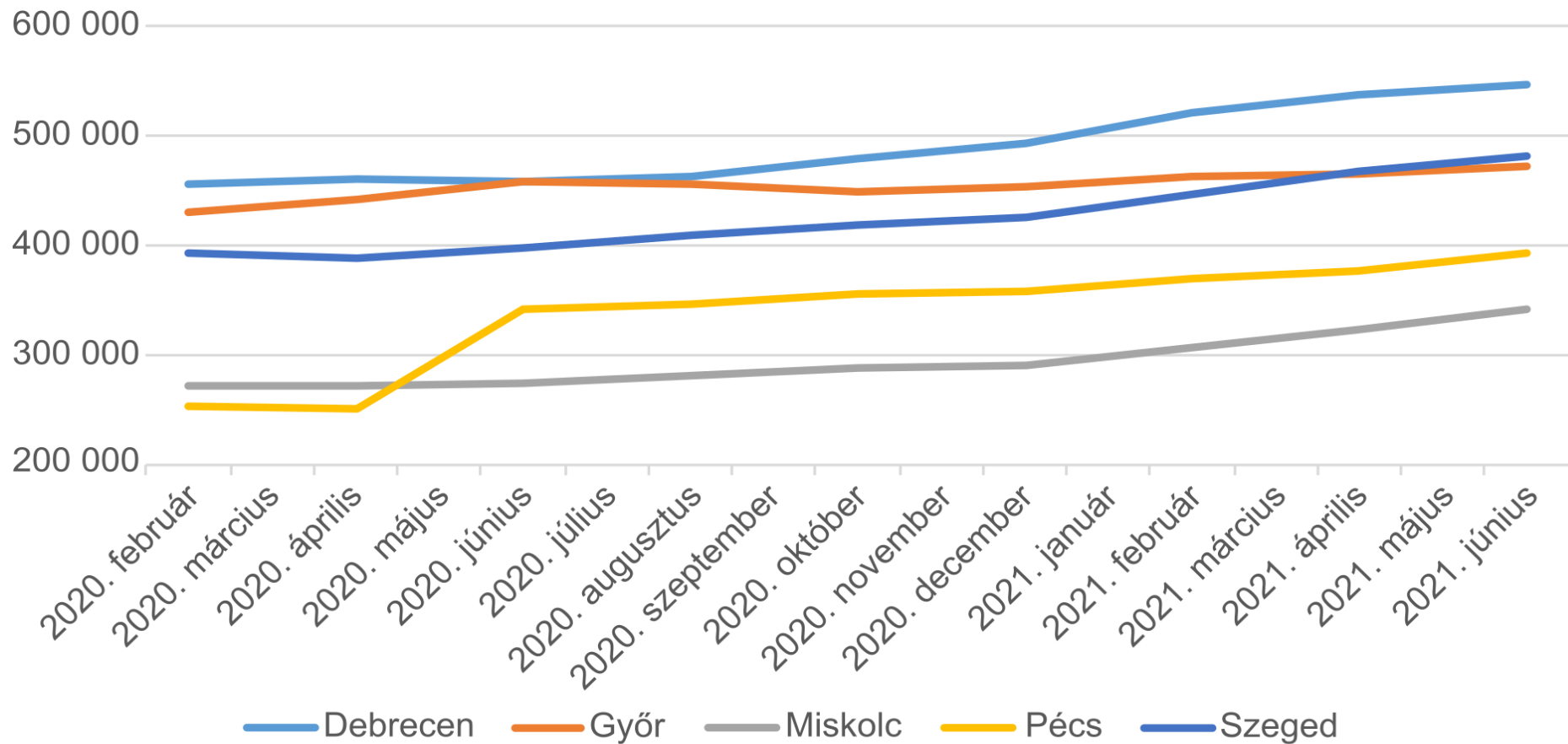
# Kínálat strukturális átalakulása - Miskolc

Miskolc eladó 2.



# Árak alakulása (Ft/nm)

## Az eladó ingatlanhirdetések átlagos nm ára



# Kapcsolat a lakáspiaci szegmensek között Debrecen

		Debrecen-eladó-db	Debrecen-kiadó-db	Debrecen-eladó-nmár	Debrecen-kiadó-nmár
Debrecen-eladó-db	Pearson Correlation	1	-0,091	<b>-,989**</b>	<b>-,688*</b>
	Sig. (2-tailed)		0,803	0,000	0,028
	N	10	10	10	10
Debrecen-kiadó-db	Pearson Correlation	-0,091	1	0,165	-0,081
	Sig. (2-tailed)	0,803		0,648	0,823
	N	10	10	10	10
Debrecen-eladó-nmár	Pearson Correlation	<b>-,989**</b>	0,165	1	<b>,649*</b>
	Sig. (2-tailed)	0,000	0,648		0,042
	N	10	10	10	10
Debrecen-kiadó-nmár	Pearson Correlation	<b>-,688*</b>	-0,081	<b>,649*</b>	1
	Sig. (2-tailed)	0,028	0,823	0,042	
	N	10	10	10	10

# Kapcsolat a lakáspiaci szegmensek között Miskolc

		Miskolc-eladó-db	Miskolc-kiadó-db	Miskolc-eladó-nmár	Miskolc-kiadó-nmár
Miskolc-eladó-db	Pearson Correlation	1	<b>,873**</b>	<b>-,965**</b>	<b>-,920**</b>
	Sig. (2-tailed)		0,001	0,000	0,000
	N	10	10	10	10
Miskolc-kiadó-db	Pearson Correlation	<b>,873**</b>	1	<b>-,869**</b>	<b>-,746*</b>
	Sig. (2-tailed)	0,001		0,001	0,013
	N	10	10	10	10
Miskolc-eladó-nmár	Pearson Correlation	<b>-,965**</b>	<b>-,869**</b>	1	<b>,858**</b>
	Sig. (2-tailed)	0,000	0,001		0,001
	N	10	10	10	10
Miskolc-kiadó-nmár	Pearson Correlation	<b>-,920**</b>	<b>-,746*</b>	<b>,858**</b>	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	0,013	0,001	
	N	10	10	10	10

# Válaszok a kutatási kérdésekre

- ▶ A COVID-járvány egyértelműen hatott a nagyvárosi lakás piacokra
  - ▶ A kínálat csökken - trendszerűen, a kínálat megújulása nagyon gyors
  - ▶ A kínálat struktúrája átalakul, nő a családi házas, az ikerházi, sorházi, illetve a kertkapcsolatos társasházi részpiacok súlya, miközben csökken a panel kínálat
  - ▶ A kínálat csökkenése egyértelműen árfelhajtó hatású, annak ellenére, hogy a családi házas szegmens - elvileg - lefelé kéne hogy tolja az átlagos nm-árakat.
- ▶ A vizsgált városok között is érzékelhetők jelentős eltérések a járvány periódus alatt, mind az árak színvonalában, mind a kínálat szerkezetében, mind a kínálat fajlagos nagyságrendjében.
  - ▶ Ingatlanos interjúk (kb. 50 db) alapján úgy tűnik, hogy a lokális lakás piacokra csak az első lezárás volt érdemi hatással (két hétre befagyó adásvételi aktivitás, lassan újra induló tranzakciók), a későbbiek már alig, vagy egyáltalán nem voltak hatással a folyamatban lévő ügyek lezárására
  - ▶ A piacok pörgését az állami támogatások erősen befolyásolják, de a nagyvárosi folyamatokra a falusi CSOK-nak nem látszik érdemi hatása.



NEMZETI KUTATÁSI, FEJLESZTÉSI  
ÉS INNOVÁCIÓS HIVATAL

AZ NKFI ALAPBÓL  
MEGVALÓSULÓ  
PROJEKT

# Köszönöm a figyelmet!

Nagy Gábor

Nagy.gabor@krtk.hu