

Város – és ingatlangazdaságtan

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.

Kurzust vezeti: Horváth Áron (horvathar@eltinga.hu)

Tantárgyi előfeltétel: Mikroökonómia, Statisztika, Pénzügyi és számviteli ismeretek.
angol nyelvű szakirodalom olvasása

Számonkérés:

- rendszeres csoportos házi feladat, (40%)
- 2 zárthelyi dolgozat a félév közben (30%)
- és egy legfeljebb 10 oldalas beszámoló a vizsgaidőszaki határidőre (30%).

Oktatás jellege:

Az órák elején a házi feladatok, problémák, megbeszélése szemináriumi keretek között, utána inkább előadás jelleg (kb. fele – fele időben). A rendszeres feladatok és olvasmányok jelentős egyéni munkát kívánnak meg. Minden héten olvasni kell angol tananyagot (kb. 30 oldal), magyar jegyzetet (kb. 10 oldal) és csinálni kell feladatot.

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

honlapok:

- MIT
Center for Real Estate
<http://web.mit.edu/cre/>
- The University of British Columbia,
Sauder School of Business.
Centre for Urban Economics and
Real Estate
<http://cuer.sauder.ubc.ca/index.html>
- Humboldt Real Estate Economics
Department of Economics at
Humboldt State University
<http://www.humboldt.edu/~indexhum/realestate/index.htm>
- University of Pennsylvania,
Wharton School
Real Estate Department
<http://real.wharton.upenn.edu/>
- The Royal Institution of Chartered
Surveyors
<http://www.rics.org/>
- Wirtschaftsuniversität Wien
Das Forschungsinstitut für Raum-
und Immobilienwirtschaft
<http://www.wu-wien.ac.at/immobilienwirtschaft>
- Otthon Centrum elemzés
<http://www.oc.hu/ingatlanpiac?linkID=header21>
- JonesLangLaSalle Magyarország
<http://www.hungary.joneslanglasalle.com/hu-hu/>
- Colliers International, Hungary
<http://www.colliers.hu/>
- Origo Ingatlan
<http://www.origo.hu/ingatlan/index.html>
- Portfólió Ingatlan
<http://www.portfolio.hu/ingatlan/>
- <http://www.lakacentrum.hu/>
- <http://www.lakasportal.hu/>
- <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>
- <http://ingatlanplatform.info>
- Városkutatás kft.
www.mri.hu
- Studio Metropolitana
<http://studmet.hu/>
- <http://www.ingatlanhirek.hu/>
- <http://www.ingatlan-online.com/>

Tervezett menetrend:

1. 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 Waldfoegel: 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>

2. Mekkora nének 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?

3. 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?

4. 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

5. 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?

6. Mennyit érnek az egyes ingatlanok? Meghívott előadó: értékbecslő.

Milyen elvek alapján értékelhetjük az értékbecslés gyakorlatát, és az értékbecslést szabályozó pénzügyminiszteri rendeletet. Melyik módszereket használják a gyakorlatban? Milyen övezetek vannak Budapesten? Mennyivel drágább egy új lakás, mint egy régi? Mennyibe kerül a felújítás? Mi alapján mondja meg, hogy most mennyivel esnek az árak? Milyen felújítást érdemes végezni értékbecslés előtt? Mennyit érnek a panelok?

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

Richard Meese – Nancy Wallace:

Testing the Present Value Hypothesis for Housing: Should I Leave My House in San Francisco? ...

Journal of Urban Economics, 35, 3, 1994, 245-266.

Feladat:

Számítsa ki kiadó lakások értékét jelenérték alapon! Számítsa ki, hogy mennyit von le az értékéből egy lakásnak a központi fűtéses rendszer!

7. 1. Zárthelyi dolgozat

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 illetékektől! 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 előretétező 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:

Elemezzen 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., commercialös könyv)

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. 2. Zárthelyi dolgozat

Az ingatlanfejlesztés intézményi keretei. Meghívott előadó: fejlesztő és / vagy alapkezelő.

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?

Urban and Real Estate Economics

The goal of this course is to present and analyse the most frequent economic questions in the real estate market. The students should be able to participate in decision making and critically read the sectoral analyses after completing this course. We start with the analysis of the long run trends at the real estate market, i.e. with some basic urban economics. The major part of the course is about the cyclical macro and micro analysis of the real estate sector. The semester ends with some real estate project evaluation.

The course presents the analytical tools offered by the relevant economic literature which could be used by real estate developers, investors, or city municipal experts. Most of the examples and exercises are based on Hungarian experiences and data.

Teacher: Horváth Áron (horvathar@eltinga.hu)

Prerequisite: Microeconomics, Statistics, basic Finance and accounting.

Grading:

- group home works and presentations (30%),
- 2 exams during the semester (40%),
- a maximum 10 page long paper at the end of the semester (30%).

Format:

Discussions about the home works and lectures (half – half).

Book:

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>

software(s): Excel [Geoda, Argus]