



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



VÁROS- ÉS INGATLANGAZDASÁGTAN

Készítette: Horváth Áron

Szakmai felelős: Horváth Áron

2011. június

VÁROS- ÉS INGATLANGAZDASÁGTAN

11. hét

Az ingatlanpiac makroökonómiája IV.:

Előrejelzés

Tartalom

1. Az előrejelzésekkel szembeni elvárások
2. Hogy készül a szakértői előrejelzés?
3. Előrejelző eszközök

1. Az előrejelzésekkel szembeni elvárások

Előrejelzésekkel szemben támasztott igények

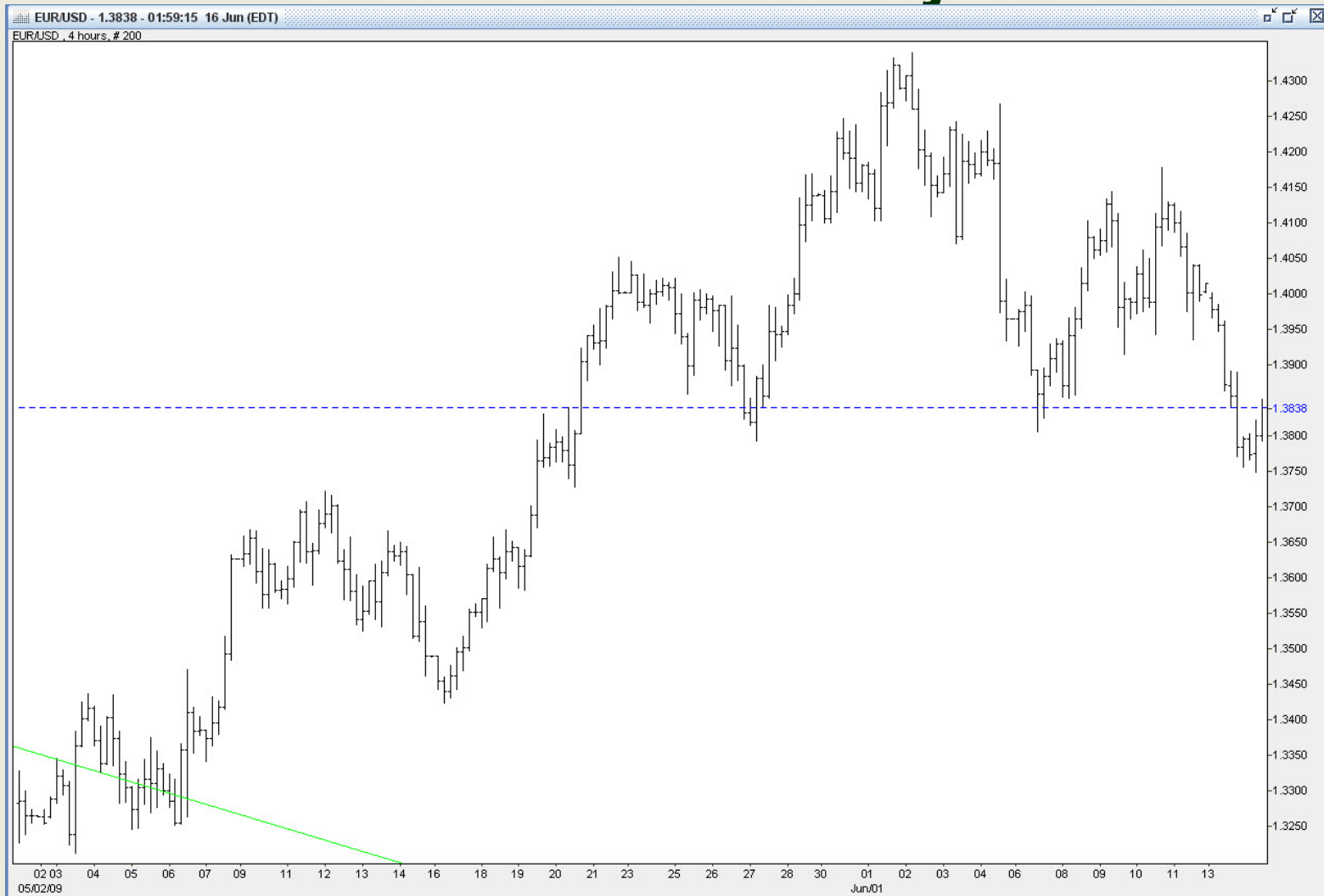
- Legyen ellenőrizhető a pontossága.
- Legyen pontos, legyen jó a találati arány (track record).
- Legyen meggyőző (hihető). Vegye figyelembe az aktuálisan fontos szempontokat a piaci szereplők lássák benne viszont lehetséges viselkedésüket.
- Legyen transzparens: legyen reprodukálható a gondolatmenet.

Példák előrejelzésekre

- Nostradamus.
- Időjárás-jelentés.
- Technikai elemzés a pénzügyi piacokon.
- IMF makrogazdasági előrejelzései.

Gondolja át, hogy mennyire felelnek meg a kritériumoknak.

technikai elemzés: fej és vállak



technikai elemzés: fej és vállak

- Ellenőrizhető.
- Talán evolúciós alapon jó a találati aránya.
- Egyáltalán nem meggyőző a megalapozottsága: ha mindenki tudná a módszert, nem működhetne. (Ütközik a hatékony piacok elméletével.)
- Transzparensnek tűnik.

pl.: az IMF makrogazdasági előrejelzése Magyarországra

- Ellenőrizhető a pontossága.
- Nem tudjuk, hogy milyen a Magyarországra vonatkozó előrejelzések teljesítménye, de más országokra megnézhetjük.
- Meggyőző, megalapozott: formális közgazdasági logikai érvelésen alapul.
- A gondolatmenetek transzparenssé válnak a tárgyalások során.

Ingyatlanpiaci előrejelzések a hazai piacon

- „A lakáspiac 2009-ben érte el a mélypontot, s a tavalyi 30-40%-os forgalmi visszaesés után idén - optimistán - minimális, kb. 5%-os bővülésre számítunk”
- „2010-re összességében stagnálásra számítunk árakban, bár a tömeges kényszerértékesítések még nem indultak el, s ezek megjelenése a piacon újból csökkenést eredményezhet.”

kérdések

- Honnan tudjuk az árakat és a forgalmat?
- Mi alapján készül az előrejelzés?
 - Csökken a kereslet és a kínálat is. Miért semleges az árakra a két hatás eredője?

Megfelelés a kritériumoknak

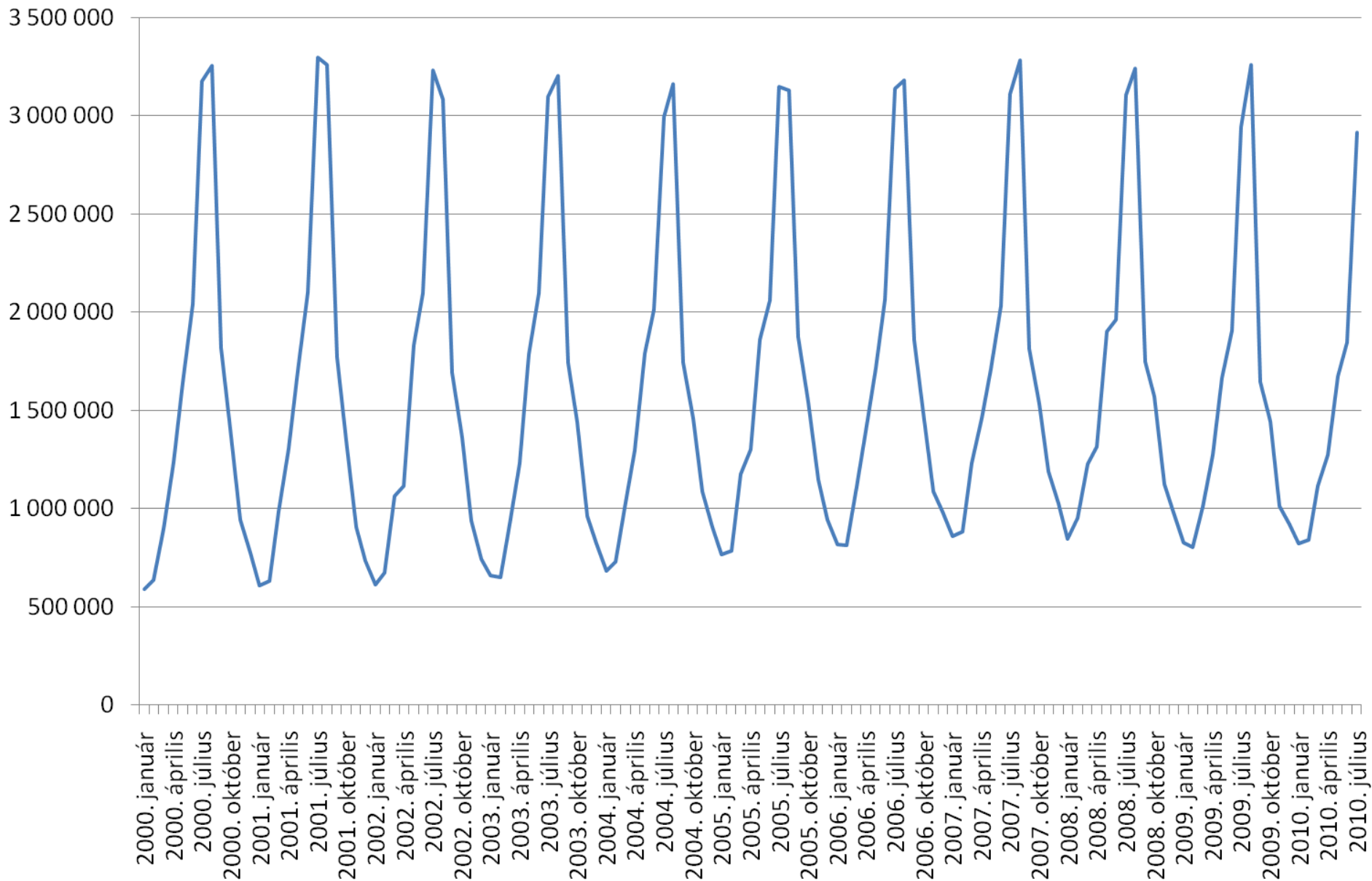
- ellenőrizhetőség: adatokat kell készíteni
- track record: később derül ki
- megalapozottság: felépített formális modell, de aktuális szempontok is bekerülhetnek
- transzparencia: változók közti kvantitatív összefüggések szintjéig (azaz a bemutatott formális modellig)

2. Hogy készül az előrejelzés?

Szakértői előrejelzés

- Sokszor kevés információ alapján kell dönteni, ezért az előrejelző alakítja az előrejelzést.
- Példa: már a trendszámítási sem egyértelmű.

idősor: vendégéjszakák száma

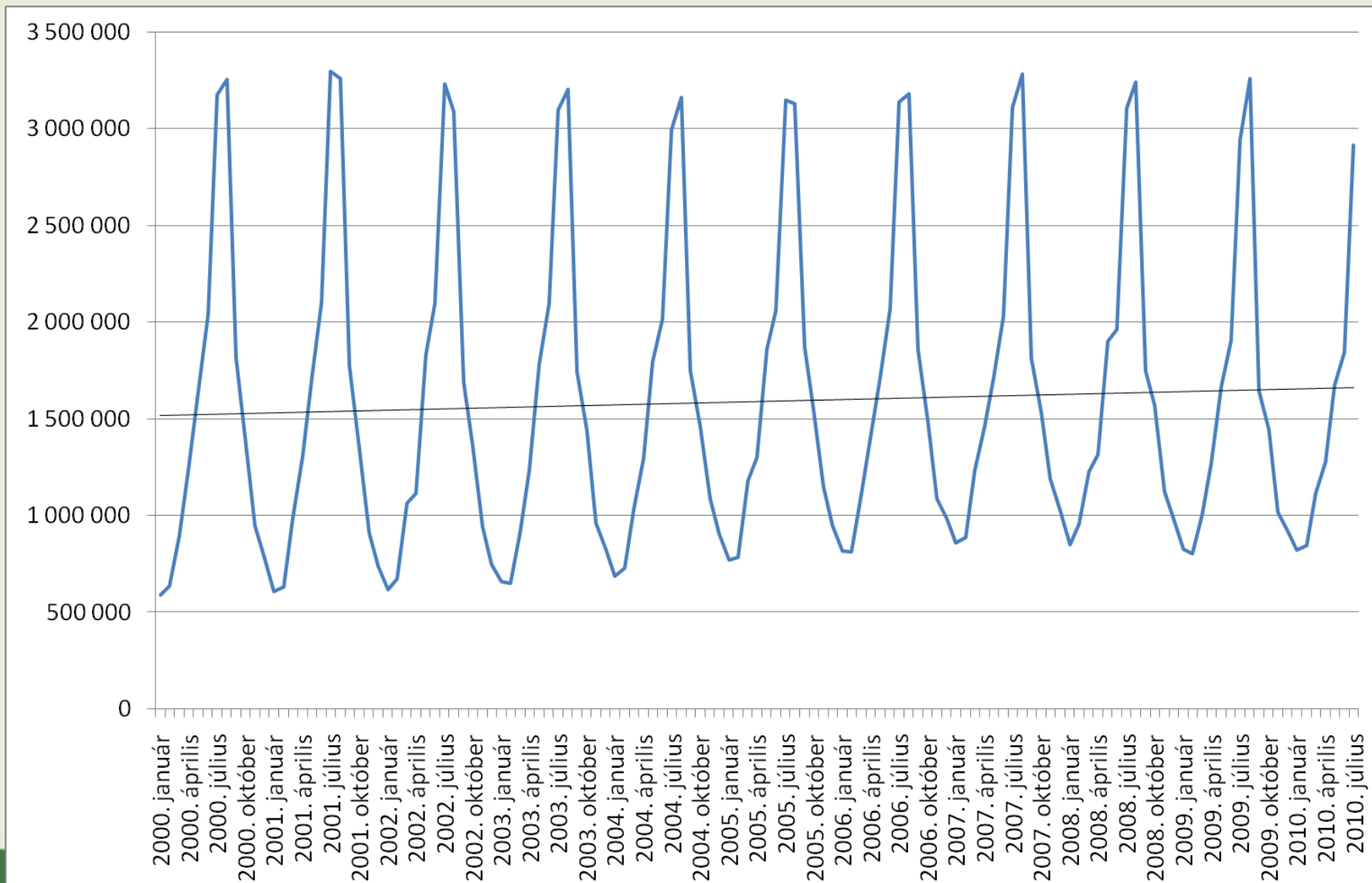


Idősor

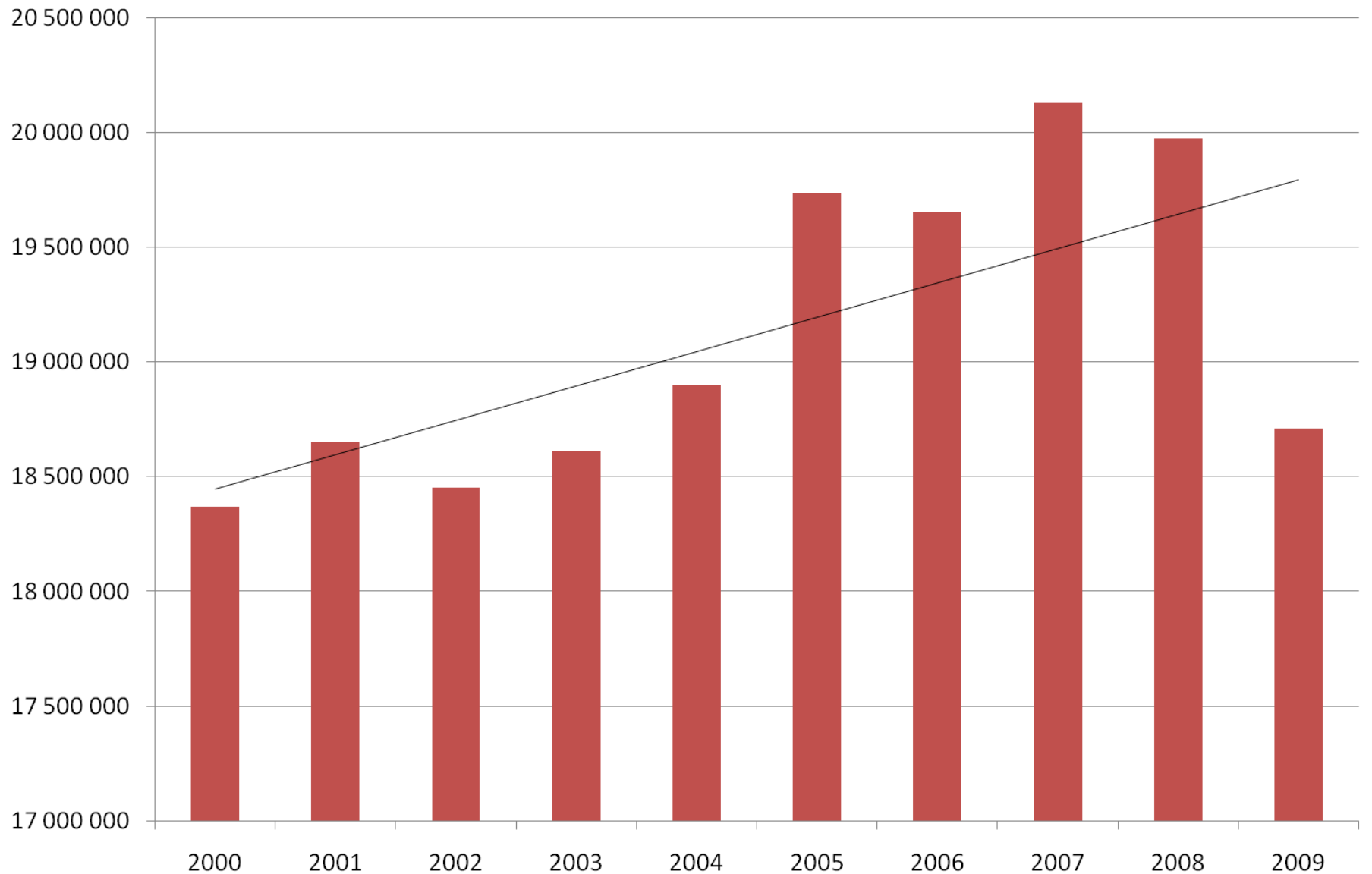
„frekvencia”, időtáv szerinti felbontás

- trend: hosszú távú tendenciák
- ciklus: amennyi idő alatt van idő visszamenni a trendhez: 1-3 éves időtáv
- szezonális: időről időre megfigyelhető rendszeres mozgások
- zaj: ami nem a többi három, ami „kiszámíthatatlan” vagy legalább átlagosan nulla

vendégéjszakák trendje



vendégéjszakák trendje 2.



Trendszámítás

- Már a trendszámítás sem egyértelmű:
 - lineáris (minden évben ugyanannyival nő)
vagy
 - logaritmikus (minden évben ugyanannyi százalékkal nő)?
- Melyik időszakra: benne van-e 2009, 2010?

3. Előrejelző eszközök

Előrejelző eszközök

2.1. Adatok, mutatók.

2.2. Összefüggések - modell.

2.3. Aktuális történetek.

2.1. Hogyan készülnek a mutatók?

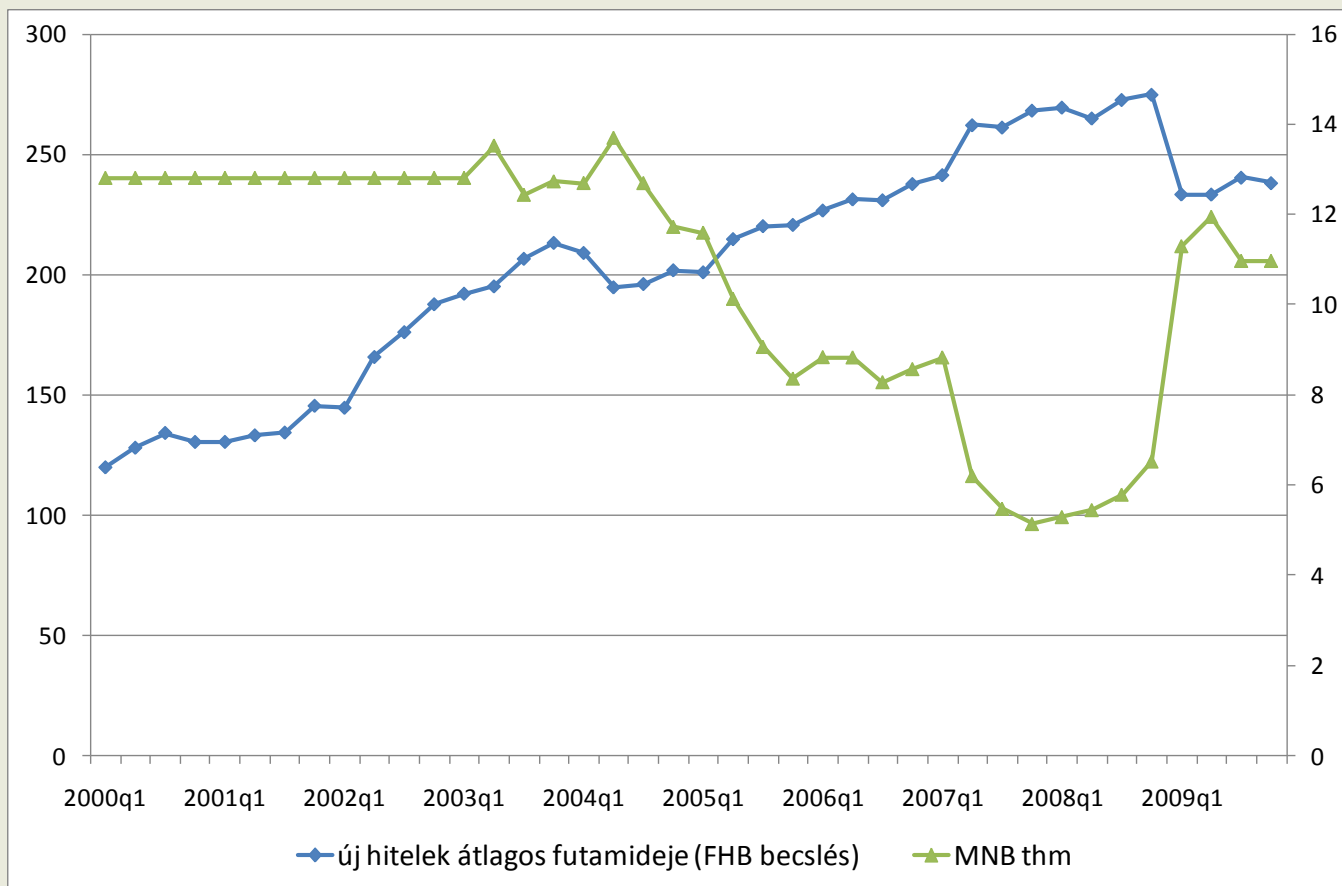
FHB Lakásárindex a lakásárak alakulását mutatja

fhbindex.hu

probléma: nem publikus az adatbázis.

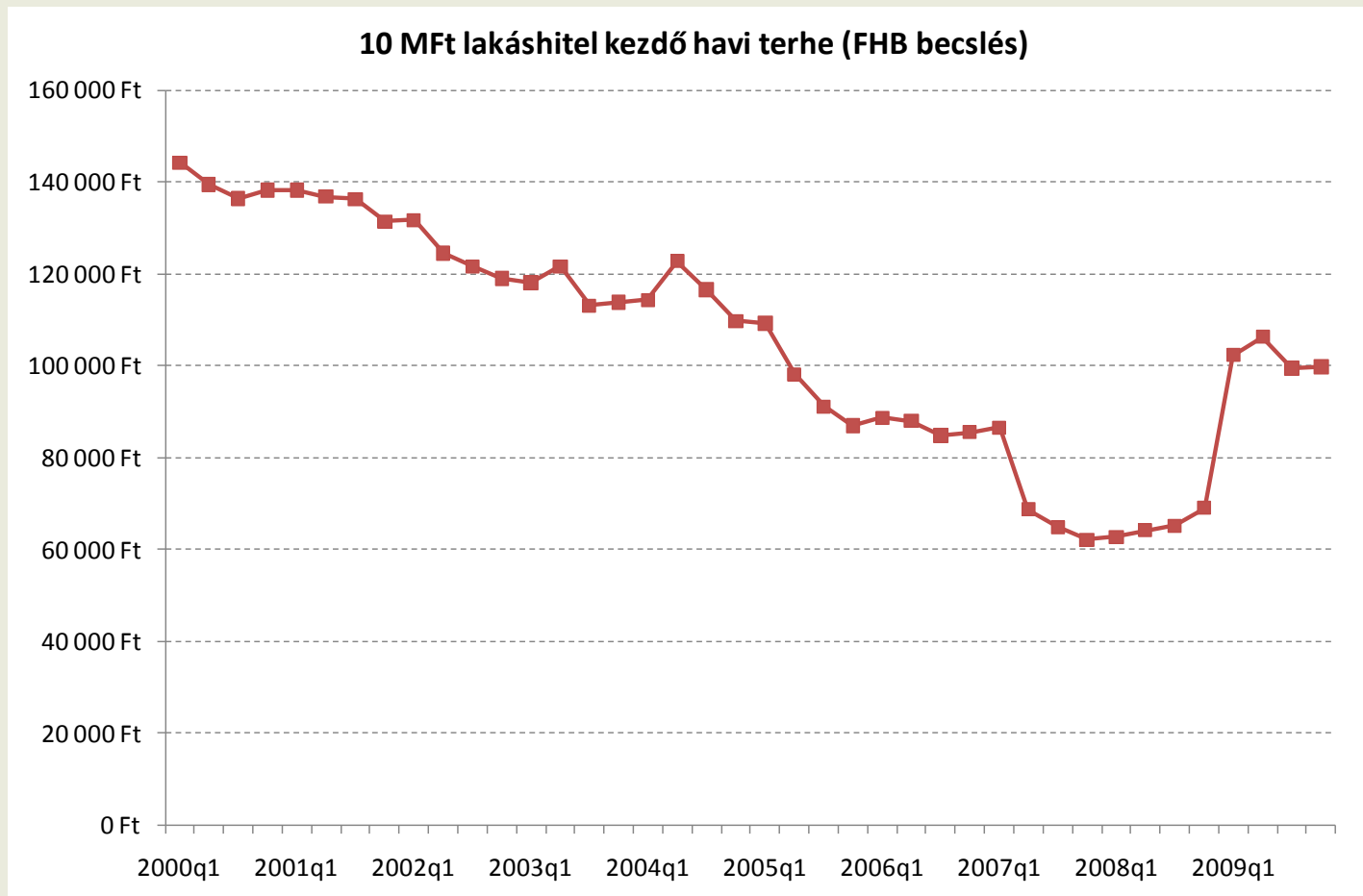
1. adatgyűjtés
2. módszertan áttekintése
3. referenciák gyűjtése
4. hozzáférés az adatokhoz
5. számítások
6. adatminőség javítása, lobbizás

2.1. Keresleteti mutató



A keresletet alakítja, hogy mekkora részleteket kell fizetni egy lakásért (affordability).

2.1. Keresleti mutató



A futamidő és a kamatok alapján számított részlet alakulása.

2.2. Összefüggések – modell

- Tankönyvi modellkeretből indulva.
 - Denise DiPasquale – William Wheaton ['96]: Urban Economics and Real Estate Markets
- Endogén (magyarázott) változók:
 - Lakásárak.
 - Lakásépítések.

Várakozások kiemelt szerepe

- Az ingatlanok befektetés (asset) jellege miatt a jövővel kapcsolatos elképzelések fontos tényezők.
- Az ingatlanpiacon vannak olyan események, amelyek kvantitatíve nehezen magyarázhatóak.
- A várakozások kezelése segíthet leírni ezeket a történeteket.

A várható árváltozás

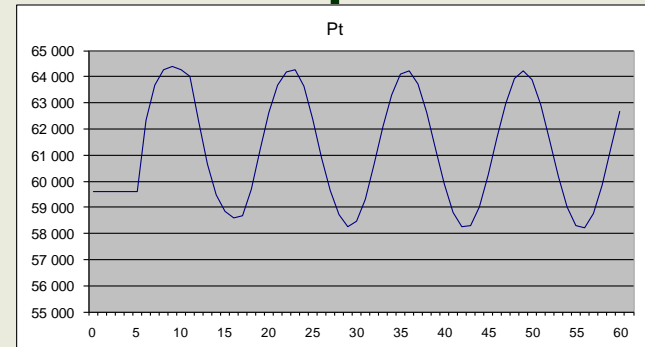
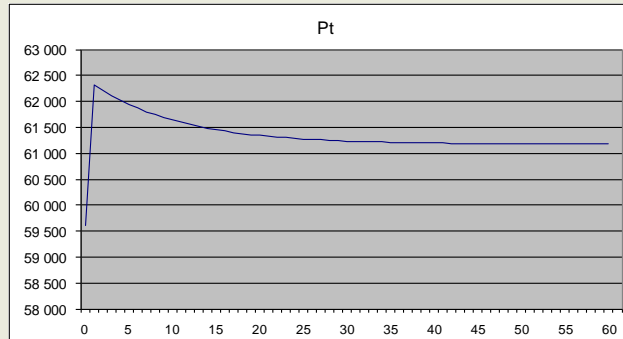
- Ha a modell hasznos, gondolhatjuk, hogy köze a van a modellbeli árak alakulásához.
- Az árváltozás jellegét a szereplők tartósnak (perzisztensnek) gondolják: adaptív várakozások.
- Modellkonzisztens várakozások: ha a modell jól írja le a valóságot, a szereplők nem tévednek szisztematikusan.

Keresleti sokk hatása

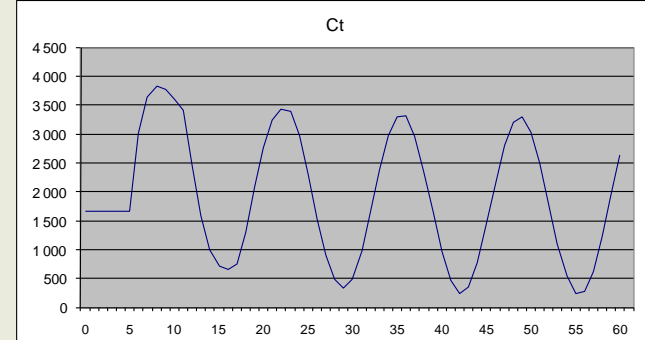
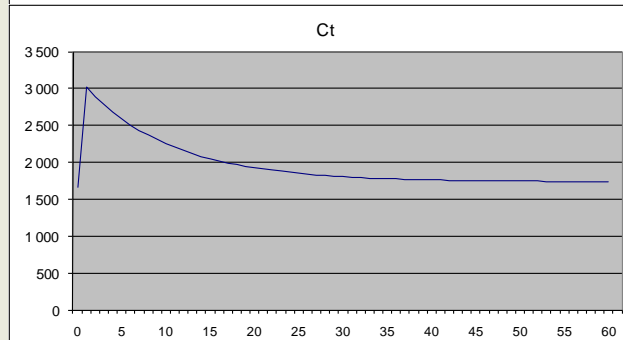
racionális

adaptív

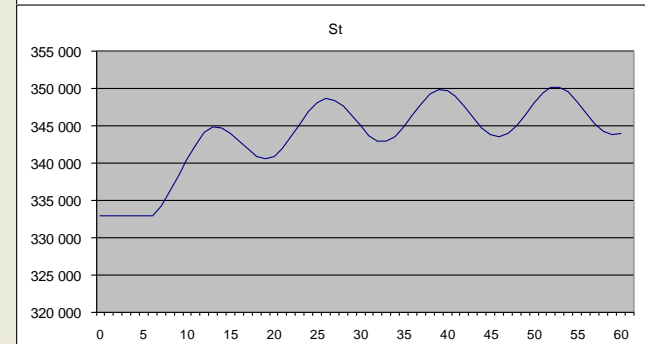
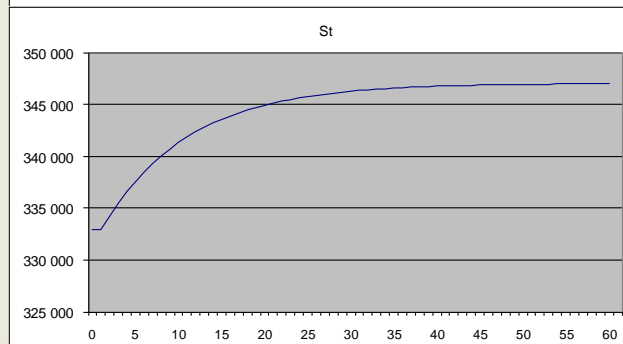
ár



új építés



állomány



Várakozások kezelésével kapcsolatos tanulságok

- Az ingatlanpiacnak nem belső sajátossága a ciklikus mozgás.
- Exogén várakozások esetén a modell túllövéses alkalmazkodással jut el az egyensúlyba.
- Racionális (modellkonzisztens) várakozások esetén a dinamikus alkalmazkodás még gyorsabb is, a túllövés kisebb. Ezek a modellváltozatok akkor írhatják le az ingatlanpiac viselkedését, ha a piacot befolyásoló exogén változók is ciklikusok.
- Adaptív várakozások esetén az ingatlanpiaci ciklus endogén módon is kialakulhat.

Példa: Milyen várakozási feltételezésre utal az alábbi nyilatkozat?

Nőhetnek a lakásárak - A döntés az állam kezében,

2011.04.11 12:40

Amennyiben az állam piac-szerű intézkedéseket hoz a fizetni nem tudó lakáshitelesek támogatására, az kimoszdíthatja nyugvópontjáról a lakásárakat, viszont, ha a bankok nagy tömegben adják el a fedezetként lekötött lakásokat, akkor az tovább mérsékelheti az árakat a lakáspiacon a Duna House ingatlanközvetítő franchise-hálózat elemzői szerint.

Az MTI-hez hétfőn eljuttatott közleményük szerint ha az állam rögzíti a svájci frank árfolyamát, és ehhez méri a törlesztő részletet, illetve aki ezt sem tudja fizetni, az visszabérelni a lakását, akkor megszűnik a vevők körében az a várakozás, hogy tovább esik a lakások ára, tehát vásárolni kezdenek. Ettől viszont emelkedhetnek - kimoszduhatnak a nyugvóponttól - az árak.

(folyt.)

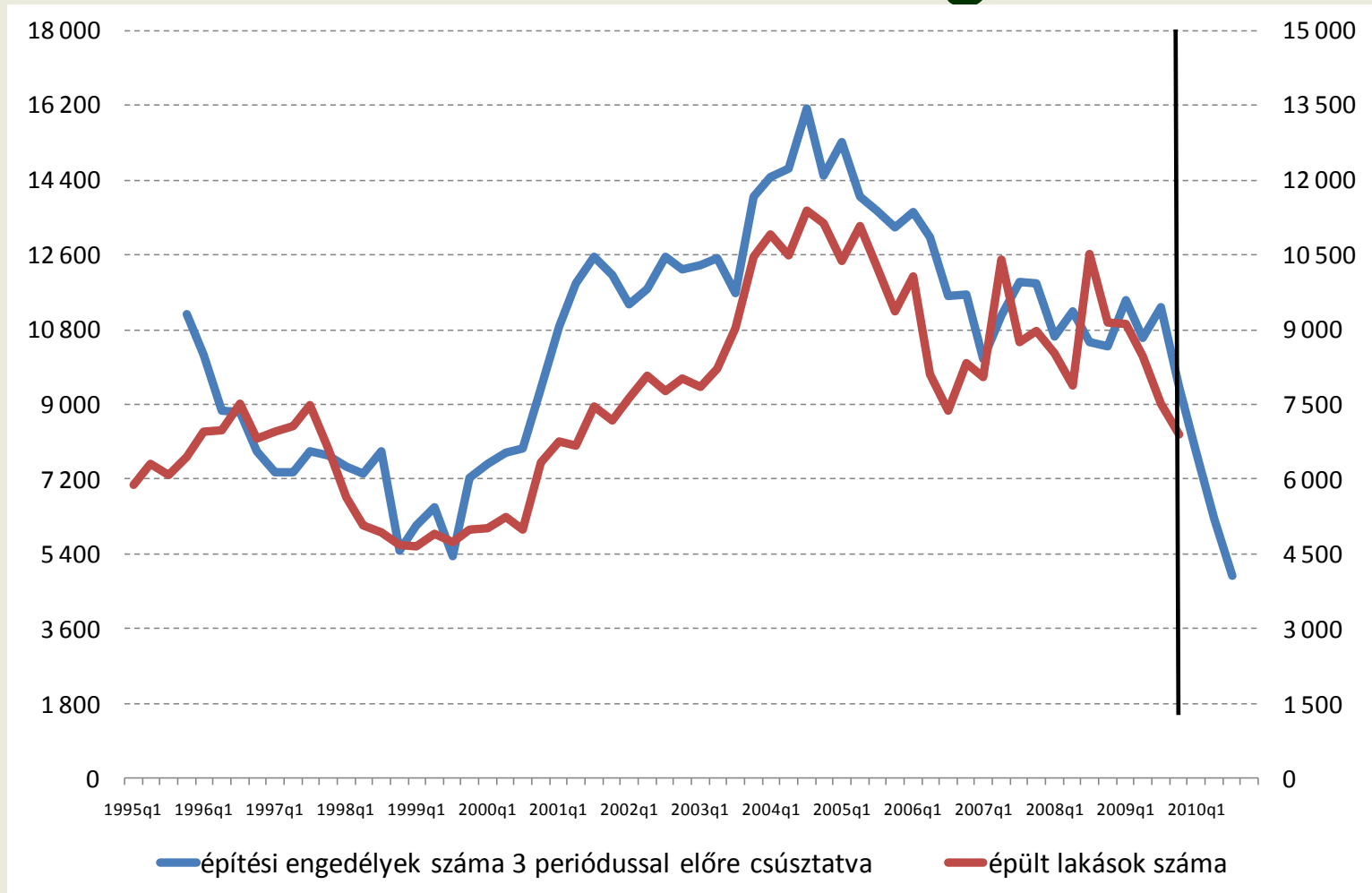
Ha a kilakoltatási moratórium nyári megszűnéséig nem lesz segítség, és sok banki fedezetként lekötött lakás kerül hirtelen a piacra az további áresést hozhat. A közlemény hangsúlyozza: ez a bankoknak sem érdekük, ezért várhatóan csak "lassan engedik piacra" ezeket a lakásokat.

Idén januárban és februárban stagnált a lakáspiac: aki vásárolni akart, az kivárt, hátha esnek az árak. Amikor márciustól a kormány több adós-mentő ötlettel állt elő, hirtelen emelkedett a tranzakciók száma, és ez a tendencia folytatódik áprilisban is - vélik az ingatlanközvetítő szakértői.

Kvantifikálás

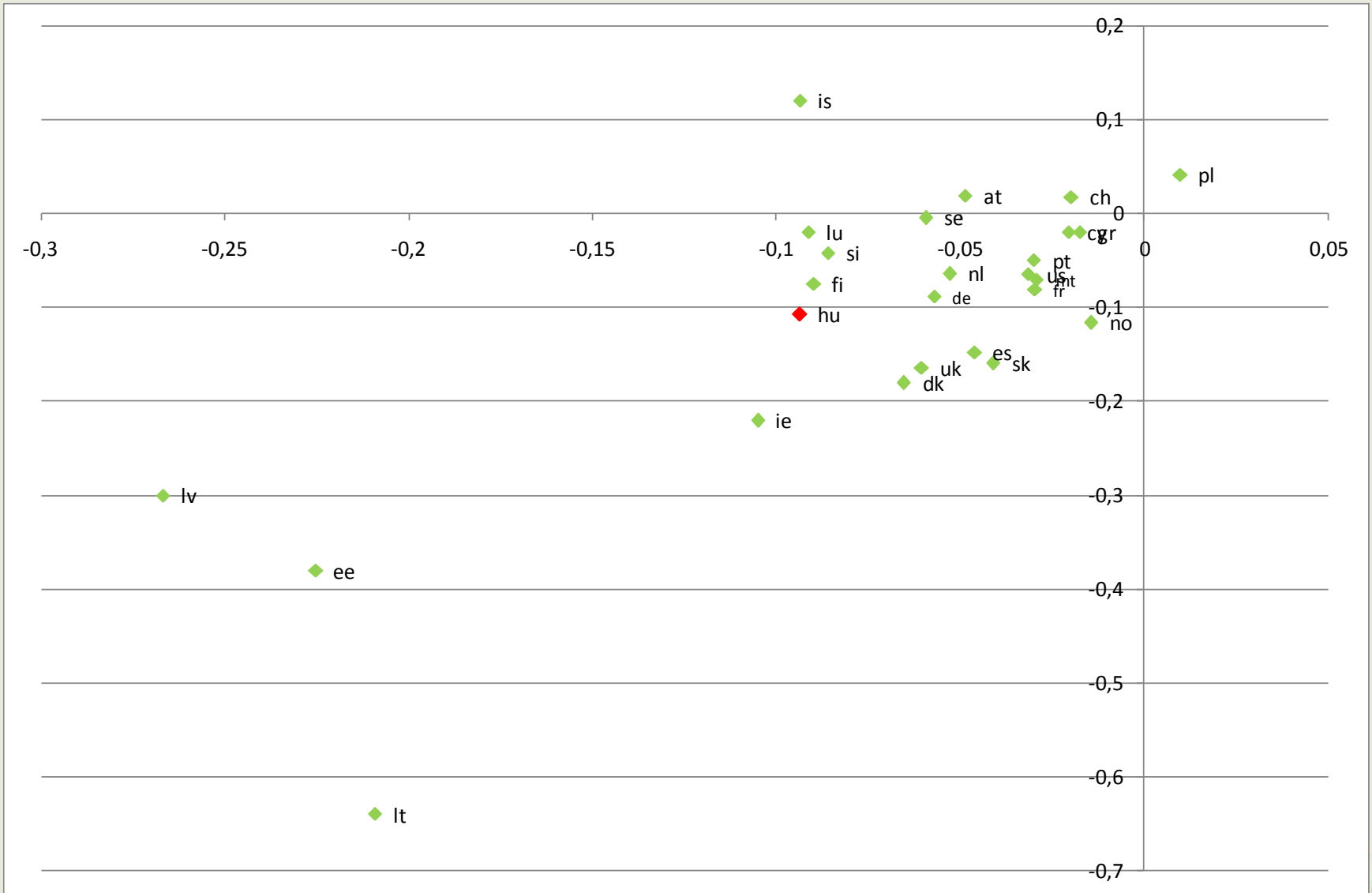
- Az adatok hiánya miatt ritkán lehet becsülni a modellek paramétereit.
- Ezért inkább egyéb támpontokat lehet keresni a számszerűsítéshez: kvantifikáláshoz.
- Egy-egy sokk hatása alapján lehet identifkálni paramétereket.
- Hihető alternatív forgatókönyvek összeállításával lehet megerősíteni a specifikációt.

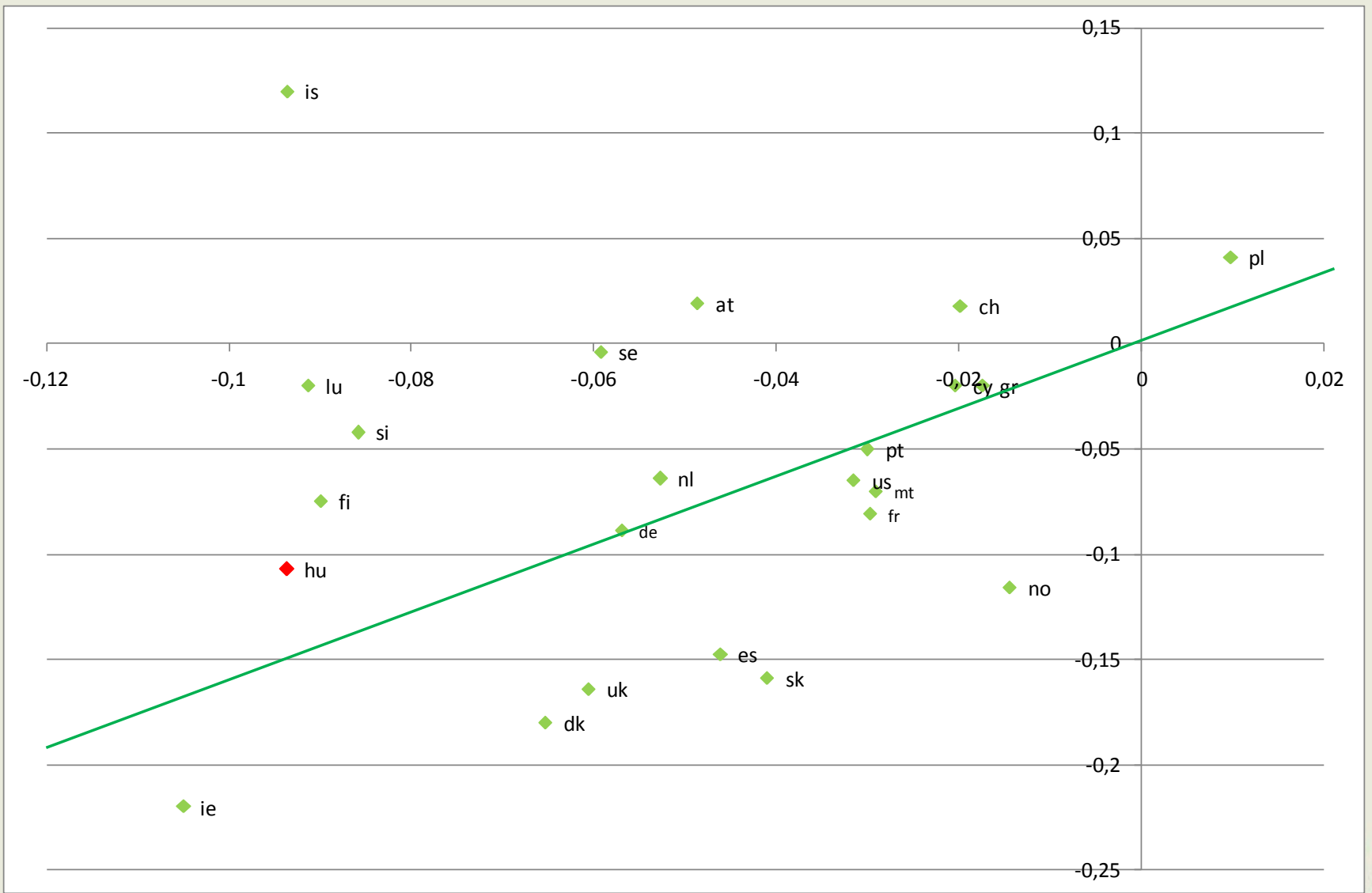
Kvantifikálás példa: sokkra való reakció lassúsága



2.3. Aktuális történetek

- A válságban nehéz finomhangolni.
- Érdeemes egyéb kapaszkodókat is keresni a ciklikus viselkedésre alakított modellen túl is.
- Pl. nemzetközi válság-tapasztalatok.





Előrejelzés és közgazdaságtan

- A jóslás nem erőssége a közgazdaságtannak (ld. válság).
- A sokkok (a zaj) előrejelzése reménytelen, mindig lesz újabb.
- De a járványtan se tudja megmondani, hogy milyen vírus miatt és hol fog kitörni az új járvány.
- Mégis sokat segíthet a várható lefutás elemzésében és a megállításban.

Miért van mégis sok előrejelzés?

- Van rá kereslet.
- A világkép közlésének jó eszköze.
- A világkép kipróbálása „élesben” jó visszajelzéseket adhat.

Köszönöm a figyelmet!

Tananyag

- Denise DiPasquale – William C. Wheaton [1996]: *Urban Economics and Real Estate Markets*. Chapter 10.