

**Soproni Egyetem**  
**Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar**

**A LAKÁSÁRAKAT BEFOLYÁSOLÓ  
TÉNYEZŐK, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEKRE  
SOPRON PÉLDÁJÁN**

Doktori (PhD) értekezés tézisei

**Harnos László**

**Sopron**  
**2019**

**Doktori iskola:** Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

**Vezetője:** Prof. Dr. Kiss Éva DSc

**Program:** Közösségi gazdálkodástan program

**Témavezető:** Prof. Dr. Kiss Éva DSc

.....  
**Témavezető támogató aláírása**

## 1. A munka előzményei, a kitűzött célok

Az ingatlanszektor a nemzetgazdaságok egyik igen fontos része, ugyanis a nemzeti vagyon egy jelentős részét az ingatlanok adják. Az ingatlanokon belül kiemelt szerep jut a lakásoknak. A magyar lakóingatlan-állomány értéke becslések szerint a háztartások összvagyonának kb. a felét jelenti, ami 30-40 ezer milliárd forintra tehető. Az ingatlanok, azon belül a lakások piaci értékének alakulását is számos tényező befolyásolja. A helyhez kötöttségükből adódóan nagymértékben hatnak rá a települési tényezők, köztük a településfejlesztés jellemzői is, különösen a városokban tapasztalható, hogy számottevő hatást képesek gyakorolni a helyi lakáspiacra.

A városfejlesztés és a lakóingatlanok értékének kapcsolata ugyanakkor – a nemzetközi tendenciával ellentétben – Magyarországon mindezülig egy meglehetősen kevésbé kutatott területnek számít, amit a szakirodalmi tapasztalatok is igazolnak. A szerzőnek az ingatlan-gazdálkodás, az ingatlanvagyon-értékelés és az ingatlanszakmai oktatás terén szerzett, közel huszonöt éves szakmai tapasztalata szerint egyes települési szintű tényezőket az ingatlan-szakemberek egyáltalán nem, vagy nem megfelelően vesznek figyelembe az ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala, valamint az értékbecslés folyamán, melyet a kutatás során az ingatlanközvetítők körében végzett kérdőíves felmérés eredményei is alátámasztanak.

Az ingatlanokkal kapcsolatos külföldi kutatások túlnyomó része a többmillió népeségű nagyvárosok lakáspiacára fókuszál. A szűkös hazai szakirodalom is jórészt csak a fővárosra, illetve annak lakáspiacára korlátozódik, ami hozzájárult ahhoz, hogy a mostani kutatás során egy kisebb magyar város szolgáljon példaként. Sopron mellett elsősorban azon érv szolgált, hogy a város lakásforgalma – főként a külföldi munkavállalásnak köszönhetően – az ország más településeitől eltérően, már a válság éveiben számottevően növekedni kezdett és azóta is intenzív, dinamikus forgalmat mutat, ezért az elemzéshez hosszabb idősorok álltak rendelkezésre.

Az értekezés fő célja a lakásárakat befolyásoló tényezők közül elsődlegesen annak feltárása, hogy a lokális szinten meghozott településfejlesztési

döntések milyen hatást gyakorolnak az ott lévő lakóingatlanok értékére, Sopronra példáján.

Sopron állandó lakossága a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságának lakcímnnyilvántartási adatai szerint 2018. január 1-én 58.458 fő volt. Az osztrák munkajogi szabályok 2011. május 1-vel hatályba lépett változásai következtében a magyar állampolgárok minden korábbi szabályozáshoz képest szabadabban vállalhatnak munkát Ausztriában. E változás eredményeképpen felgyorsult a belső migráció, mivel az ország más településeiről nagyszámban költöztek a városba olyanok, akik Ausztriában vállalnak munkát. A nem hivatalos becslés szerint – melyet a kutatás során megkérdezett ingatlanközvetítők, valamint az önkormányzat főépítésze is megerősítettek – a város lakónépessége jelenleg már elérheti a 80 ezer főt, de akadnak olyan becslések is, hogy már 100 ezer körül van. A jelentős eltérés oka, hogy a városba költözők jó része először csak lakást bérel, viszont a bérbeadók általában nem engedik meg, hogy a bérlő a lakásba bejelentkezzen, így a lakcímnnyilvántartásban a betelepülők nagyrésze nem soproniként szerepel. A belső migráció miatt Sopron lakásforgalma – mind az eladások, mind a bérbeadások terén – a 2008-ban kezdődött gazdasági válság kezdeti éveiben tapasztalt visszaesést követően, már 2012-től újra növekedésnek indult, ami lehetővé teszi a város lakáspiacának részletesebb elemzését.

A kutatás során, a szakirodalmi elemzések alapján a szerző a következő, a lakóingatlanok piaca és a településfejlesztési döntések közti kapcsolatra vonatkozó általános érvényű hipotéziseket állította fel:

1. A lakóingatlanok árára befolyást gyakorolnak a településfejlesztési döntések, azonban a rövid távon megvalósuló közösségi beruházások hatása a lakások értékében jobban érvényesül, mint a távlati városfejlesztési döntéseké.
2. A lakások iránti keresletet befolyásoló, a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítő szakemberek eltérően értékelnek.

Az értekezésben példaként szolgáló Sopron lakáspiacával kapcsolatban pedig a következő hipotéziseket fogalmazta meg:

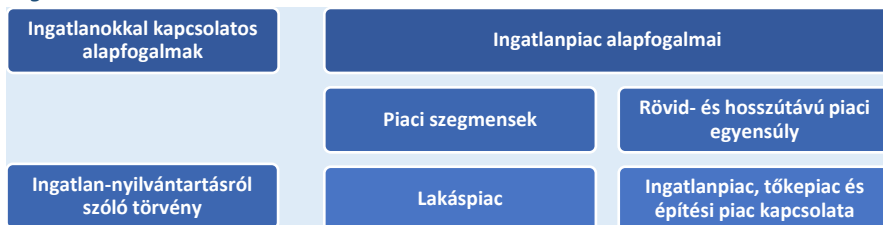
3. A lakások környezetében rejlő, a településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein, továbbá e tényezők szerepe a lakásvásárlásban városrészenként is eltérő.
4. A gyalogos forgalom, továbbá a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának növekedését, valamint a parkolóhelyek mennyiségének csökkenését eredményező városközpont-fejlesztés a környékbeli lakások piaci értékének csökkenését okozhatja.
5. A sportlétesítmények fejlesztése a környéken lévő lakások piaci (forgalmi) értékére nem gyakorol jelentős hatást.
6. A lakótelepeken található közösségi terek fejlesztése növeli a közvetlen környéken található lakások forgalmi értékét.

## **2. A kutatás tartalma, módszere és indoklása**

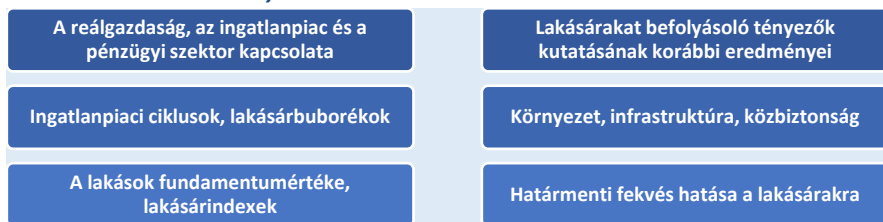
A kutatás egy elméleti és egy empirikus részből tevődött össze. Az elméleti háttér feltárásakor a szerző arra törekedett, hogy megvizsgálja a lakáspiac működésének törvényszerűségeit, a lakások értékét alakító tényezőket, majd kapcsolatba hozza azt a településfejlesztés követelményeivel. Az elméleti háttér bemutatása könyvtári kutatómunka, illetőleg statisztikai adatok vizsgálata és elemzése alapján készült. A kutatás statisztikai adatait elsődlegesen a Központi Statisztikai Hivatal, és a Magyar Nemzeti Bank közzétételei, továbbá a GKI Gazdaságkutató Zrt., illetőleg az FHB Jelzálogbank Nyrt. lakásárindex idősorai, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékhivatali adatbázisa szolgáltatta (1. ábra).

Az empirikus vizsgálat során a szerző összesen négy online kérdőíves felmérést, egyéni interjúkat, valamint terepkutatást végzett. A kutatás kezdetén először országos körben, a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében, külön-külön kérdőív segítségével próbálta felmérni, hogy milyen szempontok játszanak szerepet a vételi döntések meghozatala során.

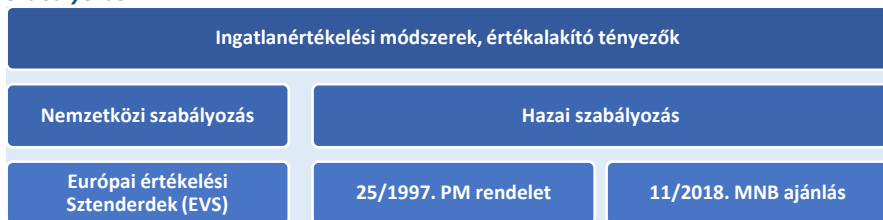
## Fogalmak



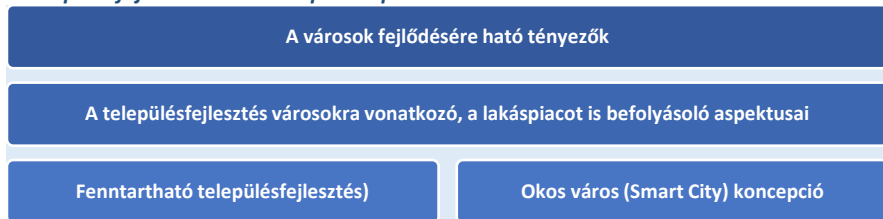
## Korábbi kutatási eredmények



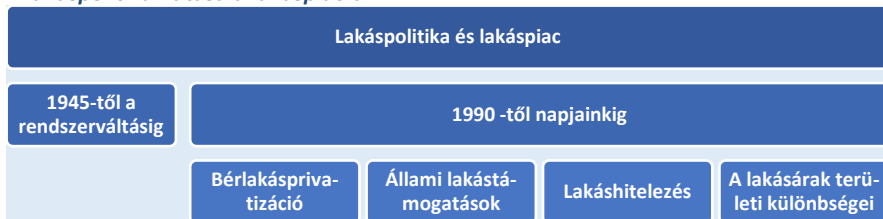
## Szabályozás



## A településfejlesztés és a lakáspiac kapcsolata



## A lakáspolitikája hatása a lakáspiacra



1. ábra: Az alapozó kutatás elméleti keretrendszere

Forrás: A szerző szerkesztése

Ezt követően – szintén országos körben – bonyolított le egy kérdőíves vizsgálatot annak érdekében, hogy megtudja, hogyan „diszkontálják” a lakásvásárlók a településfejlesztési döntésekből várható jövőbeni hasznokat. Végül kérdőíves kutatást végzett a részletes vizsgálat helyszínéül kiválasztott településen, Sopronban (2. ábra).



2. ábra: Az empirikus kutatás elemei

Forrás: A szerző szerkesztése

A soproniaknak szóló kérdőív első részében a korábbi országos megkérdezés során feltett, a lakásvásárlói preferenciákra vonatkozó kérdések szerepeltek, a második részében pedig a soproni városfejlesztéssel kapcsolatos kérdések kerültek megfogalmazásra. Az egyéni interjúk alanyai a 12 legnagyobb soproni ingatlanközvetítő iroda képviselői, továbbá a város főépítésze és az önkormányzat városfejlesztési osztályának vezetője voltak. A Sopronban végzett terepkutatás az interjúk során megkérdezettek által az elmúlt évek legjelentősebbnek tartott városfejlesztési döntéseivel érintett helyszínekre terjedt ki, melyről fényképdokumentáció is készült. A szerző véleménye szerint ez a sokoldalú módszertani megközelítés nagymértékben hozzájárult a kutatás során kitűzött célok eredményes megvalósításához és annak bizonyításához, hogy a településfejlesztési döntések is hatással vannak a lakásárakra.

### 3. Eredmények

A szerző a kutatás kezdetén felállított hipotézisekkel összefüggésben öt tézisben összegezte a disszertáció főbb eredményeit és konklúzióit.

### **3.1. A kutatómunka tézisei**

Az értekezés 1. hipotézise a településfejlesztési döntések és a lakások ára közti összefüggés létezését és a kapcsolat szorosságát próbálta megragadni feltételezve, hogy az függ az adott fejlesztés befejezésének várható időpontjától.

A lakások értéke és a településfejlesztés közti kapcsolat létezését a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében lefolytatott kérdőíves felméréseknek eredményével, valamint a Sopron belvárosára vonatkozó illetékhivatali adatok elemzése révén sikerült igazolni. A kapcsolat szorosságára vonatkozó előfeltevés helyességét pedig a lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos preferenciáinak mérésére szolgáló kérdőíves kutatás eredményei, valamint a Sopronban működő legnagyobb ingatlanirodák képviselőivel folytatott interjúk bizonyítják. Az 1. hipotézis igazolása során nyert eredmények révén tehát az alábbi következtetés vonható le:

#### **1. TÉZIS:**

A lakosság a település közútjainak fejlesztésével kapcsolatban a rövidebb időtávon megvalósítható fejlesztéseknek nagyobb értéket tulajdonít, mint a távlatiaknak.

A településfejlesztéssel kapcsolatos lakossági preferenciák országos mintán végzett kérdőíves felmérése során a megkérdezettek 60,8%-a a legfeljebb három éven belül elvégezhető munkálatokat preferálta, ami csak a település néhány, legrosszabb állapotú útjának felújítását tenné lehetővé.

Az önkormányzat a legjelentősebb, Sopront érintő, az elkövetkezendő években megvalósuló közútfejlesztésnek az M85-ös gyorsforgalmi útnak az országhatárig történő megépítését tartja, mely várhatóan 2022. év elejére fejeződik majd be. A város ingatlanirodáinak képviselői a velük folytatott interjúk során elmondták, hogy mióta az átadás belátható közelségbe került, a lakáskeresők döntési szempontjai közt már kezd megjelenni ez a fejlesztés abból a szempontból, hogy mely városrészek közlekedési zsúfoltságán fog



majd enyhíteni, illetve mely agglomerációs településekről válik ezáltal könnyebben megközelíthetővé a határátkelő.



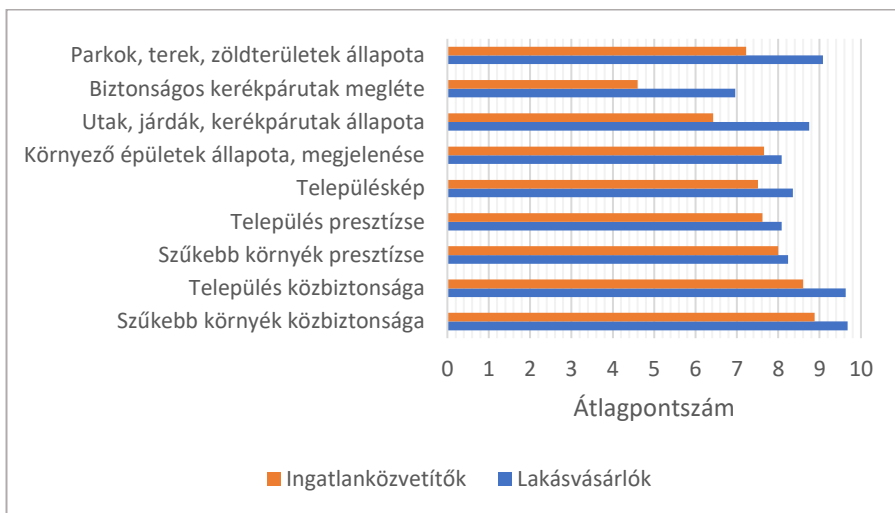
A 2. hipotézist a szerző azon szakmai tapasztalata alapján fogalmazta meg, miszerint a lakóingatlanokkal foglalkozó szakemberek (ingatlanközvetítők, ingatlanvagyon-értékelők) nem ismerik pontosan azon szempontokat, amelyek alapján a lakásvásárlók egy-egy lakás megvásárlása mellett döntenek, továbbá az egyes szempontoknak a döntésükben játszott szerepéről sincs kellő ismeretük. Ezt az információhiányt többen közülük a saját korábbi lakásvásárlásaik, valamint a tanulmányaik során szerzett tapasztalataikkal igyekeznek pótolni, ami azt eredményezheti, hogy egyes értékalakító tényezők szerepének időbeli változását az értékbecslés során nem, vagy nem kellő súllyal veszik figyelembe.

A hipotézist a lakást vásárolni szándékozó magánszemélyek és az ingatlanközvetítők körében országos mintán végzett kérdőíves felmérések eredményeinek összevetése révén sikerült igazolni. A megkérdezettek 10-fokozatú Likert-skálán pontozták, hogy a településfejlesztéssel kapcsolatos egyes tényezők – a megítélésük szerint – milyen szerepet játszanak a lakásvásárlási döntés során. Az eredmények a következő tézisben összegezhetők:

## **2. TÉZIS:**

A lakások iránti keresletet befolyásoló, a településfejlesztéssel összefüggő egyes tényezőket a lakásvásárlók és az ingatlanközvetítő szakemberek eltérően értékelnek (3. ábra).

A lakást vásárolni szándékozó magánszemélyek minden – a kutatás során vizsgált – településfejlesztéssel kapcsolatos tényező jelentőségét nagyobbra értékelik, mint az ingatlanközvetítők. A legjelentősebb eltérés a közterületek állapota, valamint az úthálózat tekintetében mutatkozik.



**3. ábra:** Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában az ingatlanközvetítők és a lakásvásárlók szerint

Forrás: Kérdőíves felmérések, 2016



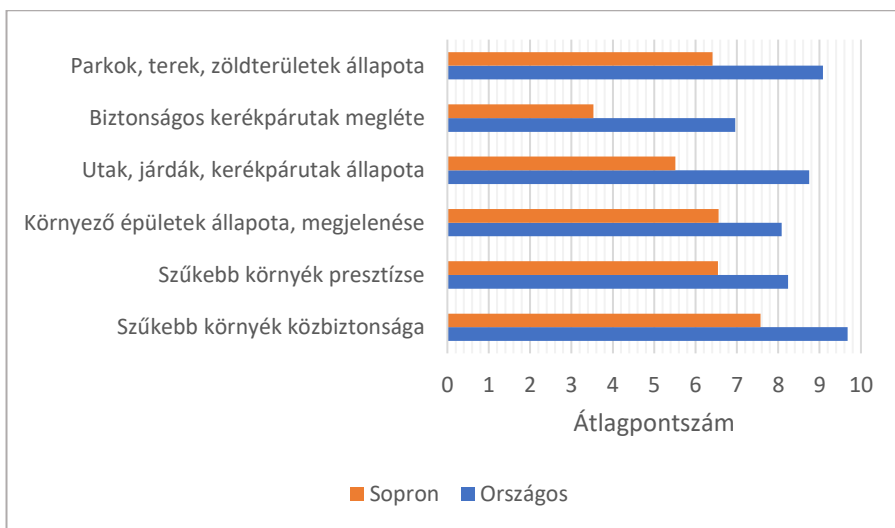
A 3. hipotézis megfogalmazása során a szerző abból a feltételezésből indult ki, hogy a soproni lakások iránti kereslet egy jelentős részét azok a családok támasztják, akik az ausztriai munkavállalás reményében az ország más régióiból költöznek a városba. A Burgenlandba, vagy akár Bécs térségébe naponta történő ingázás révén viszont felértékelődnek azon városrészek, melyekből az országhatár gyorsabban megközelíthető. Egyúttal ez azt is eredményezi, hogy a lakások iránti keresletet befolyásoló többi tényező súlya a vételi döntés meghozatala során háttérbe szorul.

A lakásvásárló magánszemélyek körében országos mintán, valamint a soproni polgárok körében végzett kérdőíves kutatás során a válaszadók 10-fokozatú Likert-skálán értékelték, hogy a településfejlesztéssel kapcsolatos egyes szempontok milyen szerepet játszottak a jelenlegi lakásuk kiválasztása során. A hipotézist a kérdőívek eredményeinek összehasonlítása révén, valamint a városban működő legnagyobb forgalmú ingatlanirodák képviselőivel készített interjúk alapján teljes mértékben sikerült igazolni.

A 3. hipotézis bizonyítása során kapott eredmények a következő tézisben foglalhatók össze:

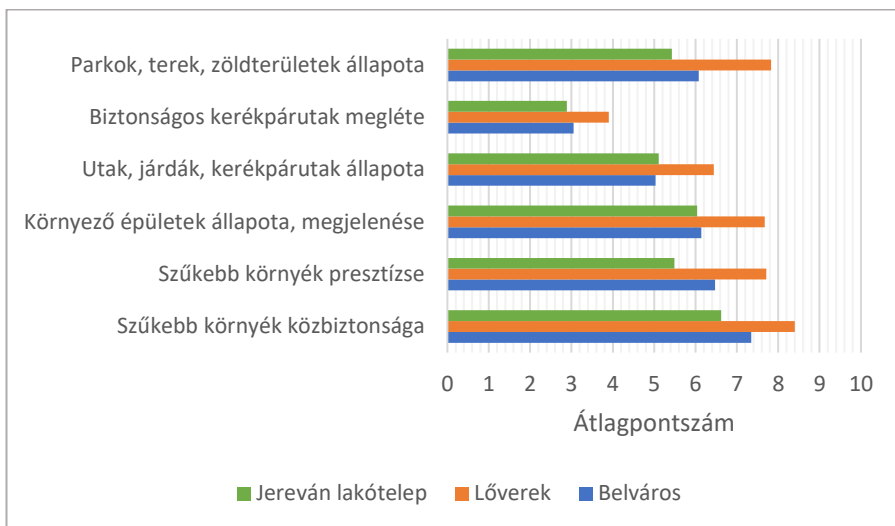
### 3. TÉZIS:

Az Ausztriában való munkavállalás szándékával Magyarország más régióiból Sopronba költözők elsősorban azon városrészekben szeretnének lakást vásárolni, melyekből a határátkelő gépkocsival gyorsan megközelíthető, ezért a lakások környezetében rejlő, a településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a soproni vásárlók kisebb súllyal veszik figyelembe az ingatlan kiválasztásakor, mint az ország más településein (4. ábra), továbbá azok szerepe városrészenként is eltérő (5. ábra).



**4. ábra:** Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában országosan (2016) és Sopronban (2018)

*Forrás: Kérdőíves felmérések, 2016; 2018*



**5. ábra:** Néhány településfejlesztéssel kapcsolatos tényező szerepe a lakás kiválasztásában Sopron belvárosában, a Lőverekben és a Jereván lakótelepen

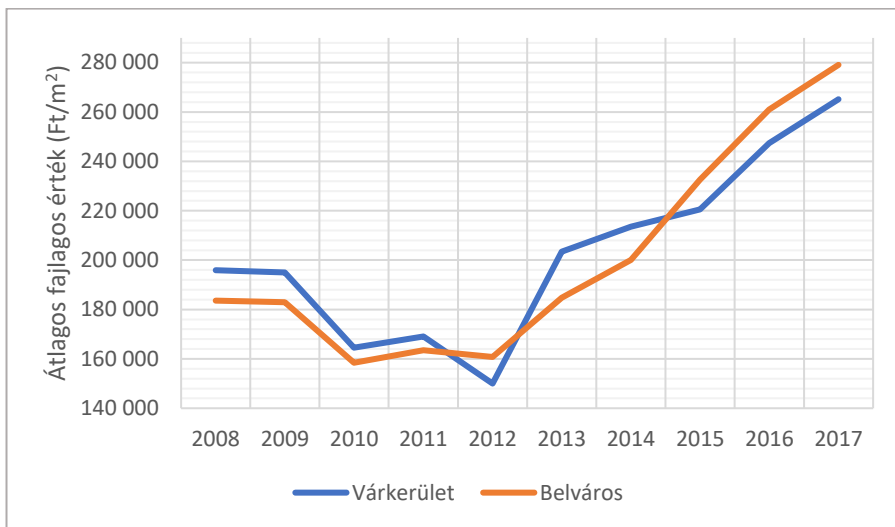
Forrás: *Kérdőíves felmérés, 2018*



A 4. hipotézis azon feltevéséből fakad, hogy a parkolási lehetőség egy olyan tényező, mely a lakások iránti keresletet lényegesen befolyásolja. A gyalogos forgalom növelésére irányuló városközpont-fejlesztések, mint például a sétálóutcák kialakítása, jelentősen csökkentik a környéken lévő közterületi parkolóhelyek számát, ami a lakó funkcióra nézve kedvezőtlen még akkor is, ha ez egyúttal a gépjárműforgalom csökkenésével is jár, mivel a forgalom zavaró hatását (zaj, légszennyezés) a vendéglátó- és szórakozóhelyek megnövekedő forgalmából, valamint a gyalogosok nagy számából eredő újabb zavaró tényezők váltják fel.

E hipotézist egyrészt a legnagyobb soproni ingatlanközvetítő irodák képviselőivel készített interjúk során elhangzottak, másrészt a soproni polgárok körében lefolytatott kérdőíves felmérés eredményei is alátámasztják, de a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megyei illetékhivatali adatbázisából nyert, Sopron belvárosára vonatkozó forgalmi érték adatok elemzése révén számszerűleg is sikerült bizonyítani.

A hipotézist helyességét a kutatás csak a Sopron belvárosában lezajlott fejlesztés esetén vizsgálta. A szerző véleménye szerint azonban a következtetések más, hasonló fejlesztésekre is általánosíthatók, mivel a parkolási gondok, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek jelentős forgalma olyan tényezők, melyek a lakhatás kényelmét és nyugalalmát kedvezőtlenül befolyásolják, ezért a lakások iránti keresletre is hatással vannak (6. ábra).



**6. ábra:** Az eladott lakások átlagos fajlagos értéke Sopron belvárosában és a Várkerületen, 2008-2017

*Forrás: A megyei illetékhivatali adatok alapján a szerző számítása*

A 4. hipotézis igazolása kapcsán elért eredmények az alábbi tézisben összegezhetők:

#### **4. TÉZIS:**

A városközpont forgalmának mérséklésére, a gyalogosforgalom növelésére, valamint a vendéglátó- és szórakozóhelyek számának bővítésére irányuló fejlesztés a keletkező, illetve a súlyosbodó parkolási nehézségek, továbbá a megnövekedő gyalogosforgalomból és a vendéglátóegységek,

szórakozóhelyek működéséből fakadó zavaró hatás miatt a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci (forgalmi) értékét csökkenti. Különösen igaz ez abban az esetben, ha a fejlesztés a környék mikroklímájára is kedvezőtlen hatást gyakorol a nagyfelületű térburkolat okozta hőszigetek és a megfelelő minőségű és nagyságú zöldfelületek – különösen az árnyékot adó lombos fák – hiánya folytán.



Az 5. hipotézis felállítását a Magyarországon az elmúlt évektől fogva jellemző nagymértékű sportcélú fejlesztések ihlették. Ez abból a feltételezésből fakad, hogy a lakóingatlanok környezetében rejlő tényezők közül a keresletre érdemben inkább azon tényezők hatnak, melyek az emberek mindennapi életvitelét is jelentős mértékben meghatározzák, mint a közlekedési, napi bevásárlási lehetőségek, vagy például a munkahely és az oktatási intézmények lakástól való távolsága. Az olyan sportlétesítmények esetén viszont, mint egy stadion vagy uszoda, ahová az emberek többsége csak ritkábban látogat el, kevésbé számít a lakástól való távolság, ezért a környéken megvalósuló ilyen jellegű beruházások nem befolyásolják jelentősen a lakások piaci értékét. A kutatás során ezt a hipotézist csak részben sikerült igazolni.

A lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők körében végzett kérdőíves kutatás eredményei azt tükrözik, hogy a lakásvásárlók közel 30%-a számára közömbös, hogy van-e a környéken kulturális, vagy sportlétesítmény. Több, mint kétharmaduk pedig elfogadhatónak tartja, ha a lakásától 5 km távolságra található ilyen intézmény.

A soproni Lővér Fürdő és Csik Ferenc Uszoda jelenleg zajló bővítése kapcsán a megyei illetékhivatali adatbázisból az Alsó Lőverek területére vonatkozó forgalmi érték adatoknak az elemzése révén sem sikerült kapcsolatot kimutatni az említett sportcélú fejlesztés és a környék lakásainak piaci értéke között, de a rendelkezésre álló idősor rövidsége miatt nem jelenthető ki kétséget kizáróan a hipotézis helyessége.

A 6. hipotézis megfogalmazása azon feltételezésből fakad, hogy a Panel Program eredményeként megvalósult energetikai és városképi célú felújításokhoz kapcsolódó, a közösségi terek megújulását célzó városfejlesztési döntések hozzájárulnak az adott lakótelep revitalizációjához és ezáltal pozitív hatást gyakorolnak a környéken lévő lakóingatlanok forgalmi értékére. A kutatás során e hipotézist sem sikerült kétséget kizáróan bizonyítani.

Sopron legnagyobb lakótelepe, a Jereván lakótelep rehabilitációjába illeszkedő önkormányzati beruházás, a Kodály Zoltán téri szolgáltatóház 2017-ben befejeződött felújítása jelentősen hozzájárult a városrész központjának élhetőbbé válásához, továbbá növelte annak közbiztonságát. A lakásvásárlók és az ingatlanközvetítők közt országos mintán végzett kérdőíves felmérések azt mutatják, hogy a lakásvásárlók a lakásválasztás során igen fontos szempontnak tartják a környéken lévő épületek állapotát, külső megjelenését, valamint a szűkebb környék közbiztonságát. A Sopronban történt kérdőíves kutatás e tényezők némiképp alacsonyabb jelentőségét mutatja, de az eredmények azért azt jelzik, hogy az ottani lakásvásárlók is figyelembe veszik ezeket a döntésük során.

Az illetékhivatali adatok alapján a korábbi tendenciával ellentétben 2017-ben a Kodály téren eladott lakások átlagára már magasabb volt a lakótelepi átlagnál. Ez az árnövekedés kapcsolatban állhat az említett fejlesztéssel, de ennek bizonyításához hosszabb idősorokra lenne szükség, mely jelenleg még nem áll rendelkezésre, ezért az 5. hipotézis nem tekinthető teljes mértékben igazoltnak.

### **3.2. A kutatás új és újszerű tudományos eredményei**

A nemzetközi szakirodalomban kevés, idehaza pedig egyáltalán nem készült korábban olyan munka, amely a lakásárakat a településfejlesztési döntések szempontjából vizsgálta volna. Szintén újszerűnek tekinthető az a sokoldalú módszertani megközelítés, amit a kutatás során a lakásárak és a településfejlesztés közötti összefüggés feltárására alkalmaztam.

A szakirodalmi tapasztalatok azt mutatják, hogy a lakáspiac működésével, a lakóingatlanok árára ható tényezőkkel kapcsolatos korábbi vizsgálatok szinte kizárólag valamely külföldi nagyvárosra, idehaza pedig Budapestre fókuszálnak. A dolgozat újszerű abból a szempontból is, hogy a kutatás helyszínéül nem egy nagyváros, hanem egy, a nem hivatalos adatok szerint is csak 80-100 ezer fős lakosságú magyar középváros szolgált. Sopron a határmenti fekvéséből eredően több sajátossággal is bír, mint például a városba irányuló nagyarányú belső migráció, vagy a határon túlra ingázók jelentős száma.

A kutatás egyik legfontosabb új eredménye, hogy idehaza először sikerült számszerűleg is igazolni egy konkrét településfejlesztési döntésnek a közvetlenül érintett lakóingatlanok piaci értékére gyakorolt hatását. A kutatás másik fontos új eredményének tekinthető továbbá annak empirikus eredményekkel való bizonyítása, miszerint egyes településfejlesztéssel összefüggő tényezőket a lakásvásárlók településenként és azon belül településrészenként is eltérő súllyal vesznek figyelembe a megvásárlandó lakás kiválasztása során.

A disszertáció új eredményének tekinthető még a Sopronba irányuló nagyarányú belső migráció és a város lakáspiaca közti kapcsolat bemutatása is. Habár a kutatásnak nem volt kifejezett célja a belső vándorlás hatásainak elemzése, az empirikus vizsgálatok eredményei mégis megmutatták, hogyan befolyásolja a belső migráció a lakáspiac szerkezetét és térbeli koncentrációját.

#### **4. Következtetések és javaslatok**

A disszertáció egy olyan magyarországi határmenti településre fókuszált, melynek lakáspiacát nagymértékben meghatározza a külföldi munkavállalás okán évek óta a városba irányuló nagyarányú belső migráció és a határon túlra történő tömeges ingázás. A kutatás több konkrét településfejlesztési döntést vizsgált abból az aspektusból, hogy azok milyen hatást gyakorolnak az érintett városrész lakóingatlanainak piaci árára. A kutatást ezért a jövőben érdemes lenne az ország néhány más régiójában lévő városra is kiterjeszteni,



illetve több más irányba is folytatni, melyek közül a szerző az alábbi két konkrét területet emeli ki:

1. Hazai viszonylatban teljesen feltáratlan területnek számít például az alap- és középfokú oktatási intézmények hírneve és oktatási színvonala, illetőleg a tanulók teszteredményei és a környéken lévő lakások kereslete közti kapcsolat, de ugyanígy nem vizsgálta még senki, hogy a felsőoktatási intézményeknek milyen hatásuk van a környező lakások árára.
2. Magyarországon az elmúlt években több települést érintően is nagyarányú járműipari fejlesztések történtek, elsősorban a személygépkocsi gyártás terén, és ez a tendencia máig tart. Egy-egy gépkocsi gyártó üzem telepítése tömegesen hoz létre új munkahelyeket az érintett városban, de nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt sem, hogy a személygépkocsi-gyártás meglehetősen kitett a konjunkturális ingadozásoknak, ezért nagyon fontos lenne annak feltárása is, hogy az ilyen jellegű iparfejlesztés hogyan alakítja át a környékbéli lakások piacának struktúráját.

Az értekezés rávilágított arra a tényre is, hogy a településfejlesztési döntések a lakások értékén keresztül hatással vannak az ingatlan tulajdonosok vagyontárára, ezért a jövőben a településtervezésben, valamint a fejlesztési döntések előkészítése során célszerű lenne azok várható ingatlanpiaci hatásait is értékelni és a döntést ennek figyelembevételével meghozni. Ahhoz viszont, hogy ez megvalósulhasson, vagy esetleg a településfejlesztéssel kapcsolatos szabályozásba is beépülhessen, módszertani kutatások szükségesek, mivel a hazai ingatlanvagyon-értékelő szakemberek számára jelenleg még nem állnak rendelkezésre korszerű, akár térinformatikai eszközökkel is támogatott csoportos ingatlanértékelési módszerek.

## 5. A szerzőnek az értekezés témaköréhez kapcsolódó publikációi

### ***Tudományos folyóiratban megjelent cikkek:***

HARNOS, L. (2018). Cycles of the Housing Market in Hungary from the Economic Crisis until Today. *Naše Gospodartsvo / Our Economy*, 64(2), pp. 3-14. DOI: 10.2478/ngoe-2018-0007

HARNOS, L. (2017). A magyar lakáspiaci trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után. *Gazdaság és Társadalom*, 9(3-4), pp. 99-121. DOI: 10.21637/GT.2017.3-4.06

HARNOS, L. (2017). Befektetési célú ingatlanok értékelése magyar és nemzetközi számviteli környezetben. *Prosperitas*, 4(1), pp. 128-144.

### ***Konferenciakötetben megjelent cikkek:***

HARNOS, L. (2019). A városfejlesztés és a lakáspiac kapcsolata Sopronban. In: *Határtalan tudomány: a Magyar Tudomány Ünnepe 2018 keretében rendezett konferencia 2018. november 20. tanulmánykötet*, Budapest: Tomori Pál Főiskola (megjelenés alatt).

HARNOS, L. (2018). Az ingázás hatása Sopron lakáspiacára. In: R. Resperger, szerk., *Demográfiai változások, változó gazdasági kihívások nemzetközi tudományos konferencia Sopron, 2018. november 8. tanulmánykötet*, Sopron: Soproni Egyetem Kiadó, pp. 25-39.

HARNOS, L. (2012). A fenntarthatóság mérése a városfejlesztésben. In: *Tehetség és kreativitás a tudományban: nemzetközi tudományos konferencia 2012. május 22. tanulmánykötet*, Sopron: Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Kar, pp. 430-448.

HARNOS, L. (2009). Hiányzó láncszemek: A magyarországi ingatlanértékelés helyzete az oktatás tükrében. In: *Ingatlanvagyon-gazdálkodási és ingatlanforgalmazási országos konferencia 2009. június 8-9. előadásainak összefoglalója*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, pp. 197-200.

### ***Könyvfejezet:***

HARNOS, L. (2001). Hitelbiztosítéki értékelés. In: Á. Piller, szerk., *Az ingatlanforgalmazás kézikönyve*, Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, pp. 171-200.

### ***Egyetemi jegyzetek:***

HARNOS, L. (2009). *Ingatlanvagyon-értékelés*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.

DIPPONG, M. ÉS HARNOS, L. (2008). *Speciális ingatlanok értékelése*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.

HARNOS, L. (2008). *Ingatlanfinanszírozás és befektetés*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.

HARNOS, L. ÉS KERESZTÉLY, D. (2008). *Ingatlanguzaldalkodás*. Székesfehérvár: Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.

### ***Szakképzési tanfolyami jegyzetek:***

HARNOS, L. (2008). Az ingatlan és környezetének elemzése. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek*, Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 49-54.

HARNOS, L. (2008). Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek*, Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 55-65.

HARNOS, L. (2008). Hitelbiztosítéki értékelés. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek*, Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 83-92.

HARNOS, L. (2008). Ingatlanpiaci ismeretek. In: K. Netkovszky, szerk., *Ingatlanközvetítői ismeretek*, Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 173-179.

HARNOS, L. (2006). Hitelbiztosítéki értékelés. In: K. Netkovszky, szerk., *Értékbecslési ismeretek I.*, Budapest: FÜTI OMEGA, pp. 153-170.

### ***A szerző teljes publikációs jegyzéke elérhető a Magyar Tudományos Művek Tárában (MTMT):***

<https://m2.mtmt.hu/gui2/?type=authors&mode=browse&sel=10032863&view=simpleList>

