



KÖZPONTI
STATISZTIKAI
HIVATAL

ingatlan.com

A KSH–ingatlan.com lakbérindex szervezeti és módszertani háttérének bemutatása

Székely Gáborné
KSH Népszámlálási és népesedési
statisztikai főosztály

2024. 04. 24.

A KSH–ingatlan.com együttműködés

Tárgya: az ingatlan.com anonimizált hirdetési adatainak átvétele, szakmai együttműködés

Egy éves kutatási együttműködés előzte meg; a felkészülés része volt a 2018. évi KSH-lakbérfelmérés

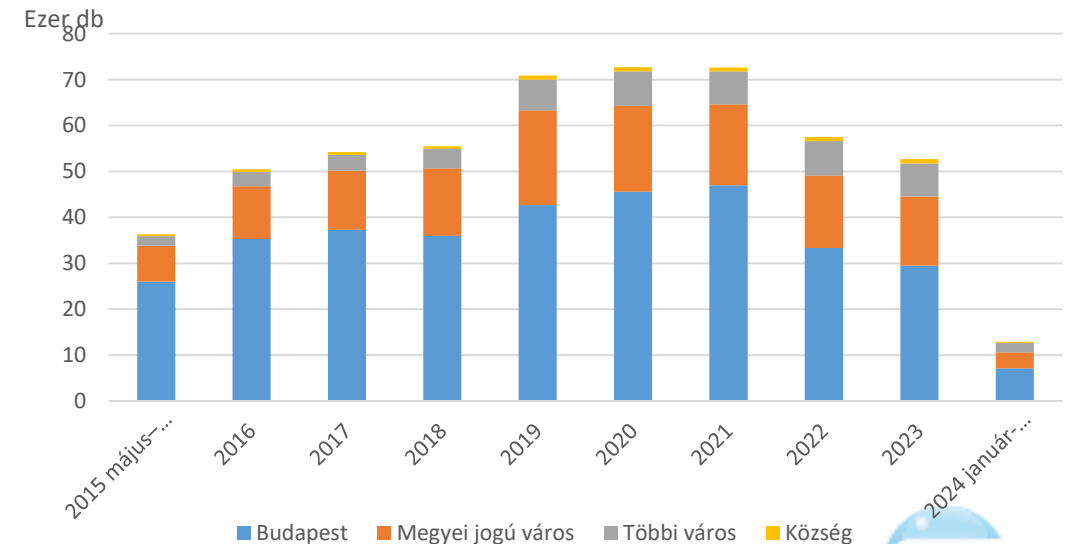
Új elem, hogy nem a KSH által elrendelt, hanem **önkéntes felajánláson alapuló adatátadás**

Előnyök

- Több lakáspiaci információ, havonta frissülő index
- Adatbázisok összekapcsolásából adódó információ-többlet
- Az adatok pártatlan, érdeksemleges kiértékelése
- Transzparens módszertan

Korlátok

- Kínálati index
- Nagyvárosok túlsúlya
- **Nem fedi le a teljes sokaságot (kísérleti statisztika!)**



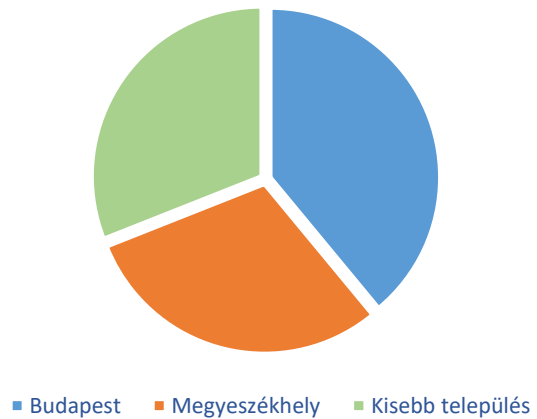
Az ingatlan.com adatai

3

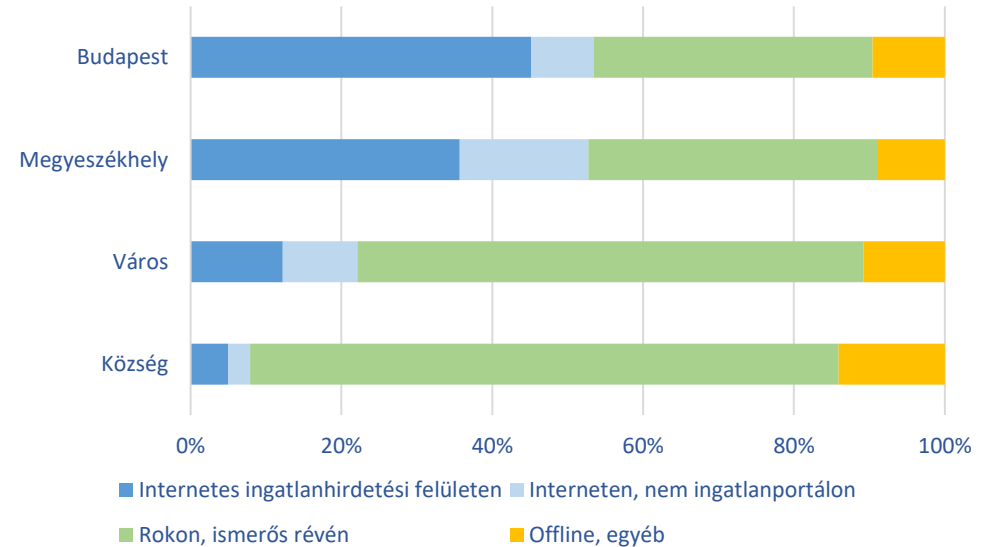
- Több mint 220 ezer aktív hirdetés
 - 170 ezer feladott magánhirdetés/év
 - Naponta 9000 ingatlanközvetítő használja az oldalt
- Havonta több mint 3,5 millió látogató/hó
- Karbantartott és moderált adatbázis
- Hirdetések ingatlanonként csoportosítva
 - Stabil működés
 - Azonos minőségben, havonta kinyerhető adatbázis
 - Gyors hozzáférés (T+4 nap)
 - KSH területi számjel, kódlisták használata
 - Ismétlődő rekordok szűrése
 - Hirdetők típusainak azonosítása (magán, közvetítő)
 - A hirdetés követése (megjelenés, módosítások, levétel)
 - Az adott hónapban levett hirdetések figyelése
 - Az adott hónapban sikeres kiadás miatt levett hirdetések (alacsony válaszadás)

Előzmény: felmérés a magánbérleti lakásokról (2018)

Magánbérletek településtípus szerint



Magánbérletek a kapcsolat létrejötte szerint



Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei

A lakbérindex számítása

Hedonikus módszer

2015. Évi bázis

Outlierszűrés regresszióval (5%)

Rétegzett index: önálló indexek régiókra és Bp. kerületcsoportokra, országos index aktuális elemszámokkal súlyozva

A regressziós modell:

Függő változó: $\ln(\text{havi lakbér})$

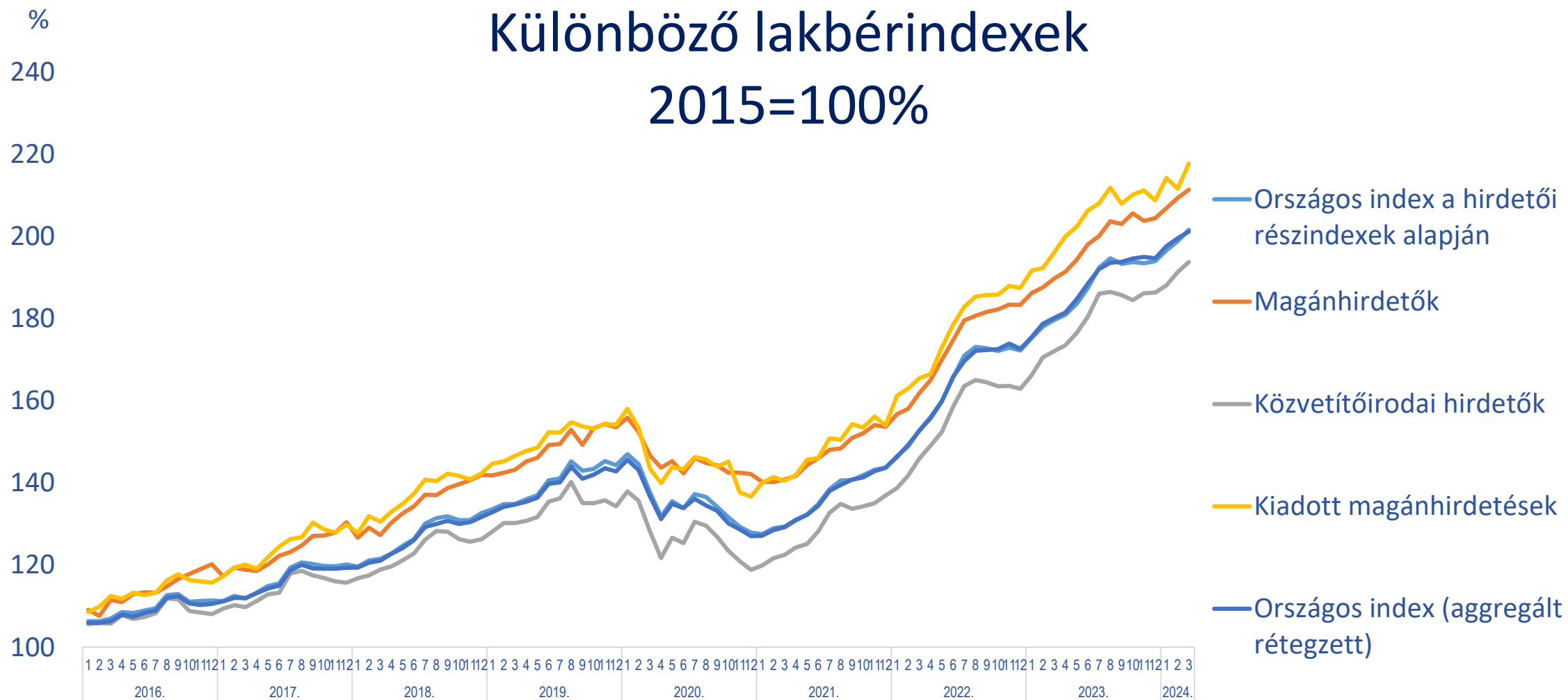
Magyarázó változók:

Hónap-dummyk

Lakásjellemzők (m^2 , fűtés, állapot, felszereltség, szobaszám, alapterület, épülettípus)

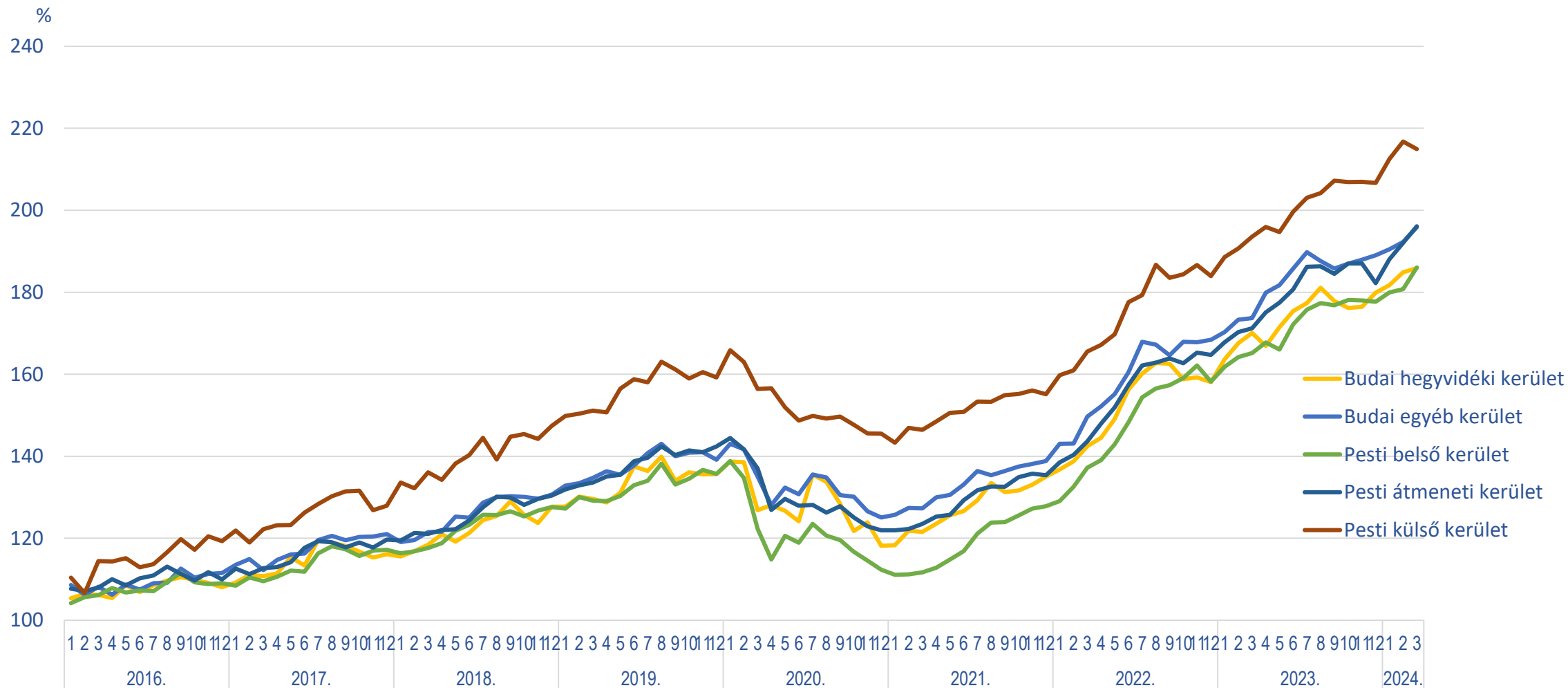
Lokáció: régió, agglomeráció, vándorlási egyenleg, Budapesten kerület, városrész

Különböző lakbérindexek 2015=100%

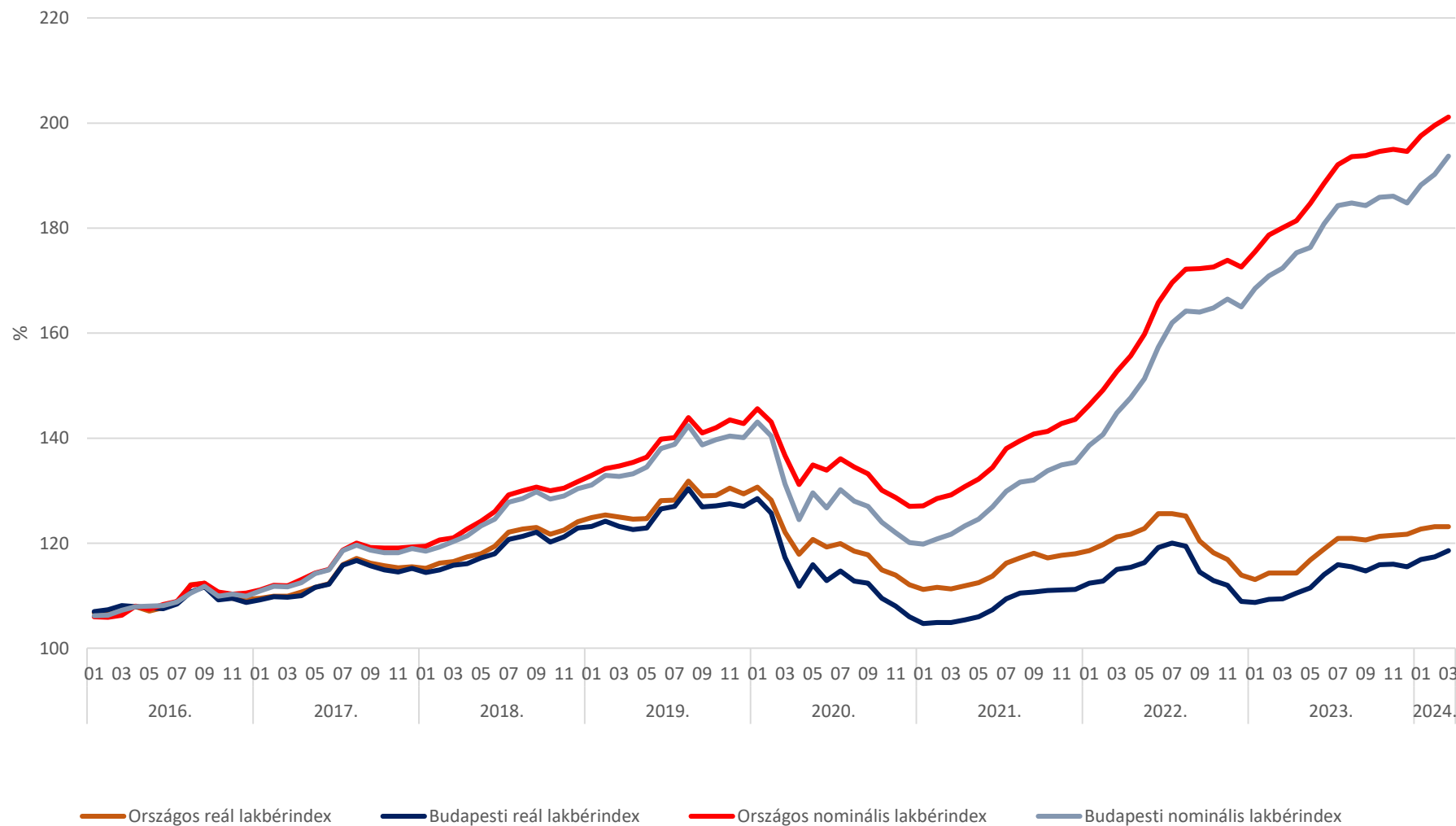


Budapesti lakbérindex (2015 = 100%)

7

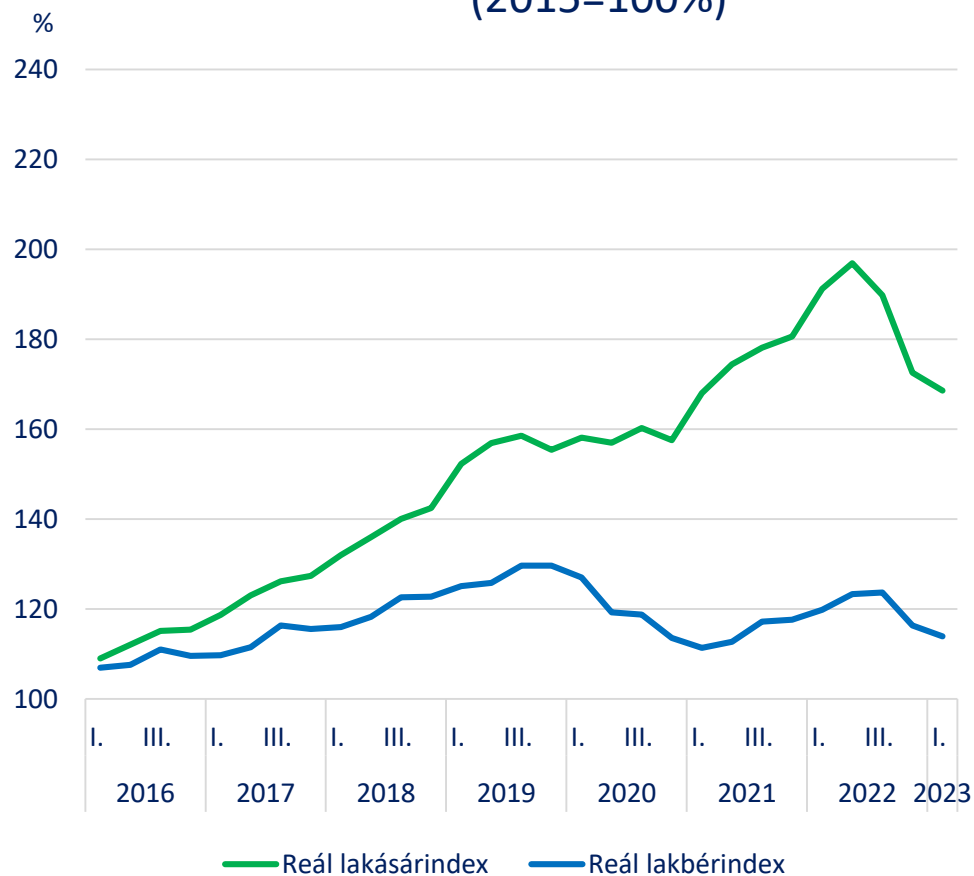


Reál és nominális lakbérindex (2015 =100%)

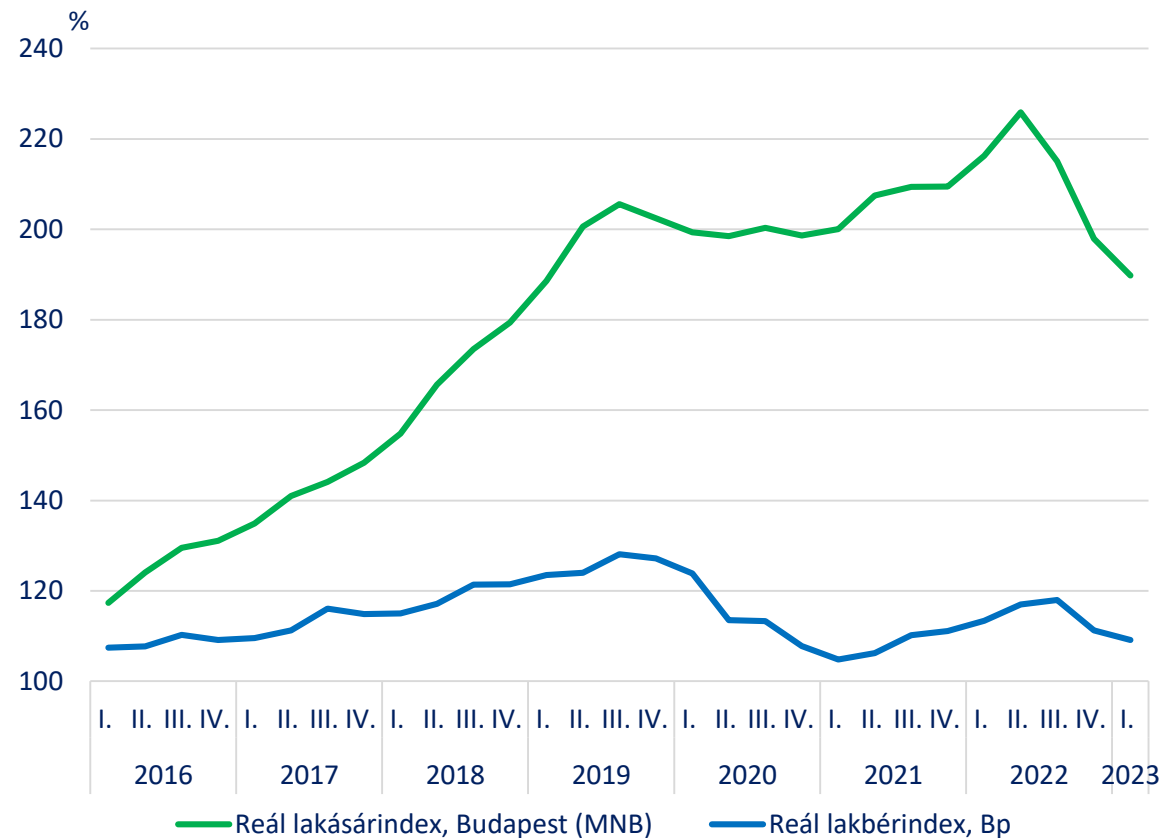


A lakásárindex és a lakbérindex összehasonlítása

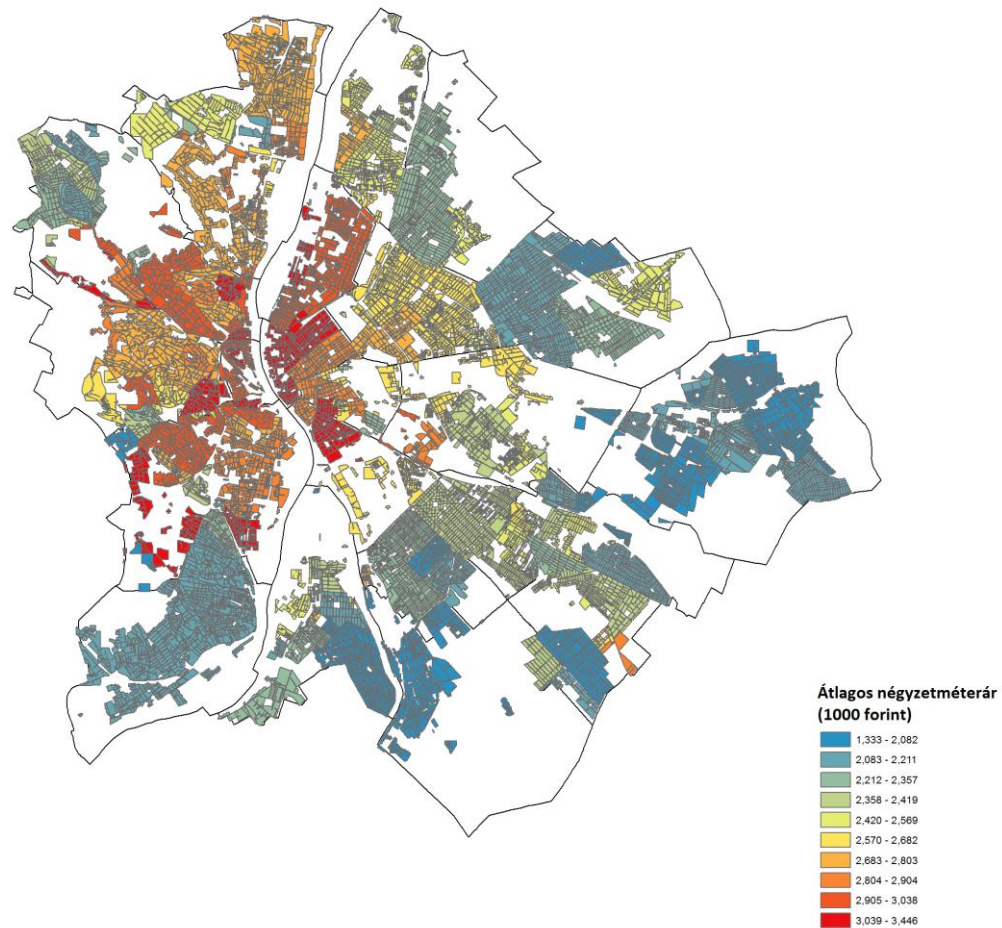
Országos indexek
(2015=100%)



Budapesti indexek
(2015=100%)

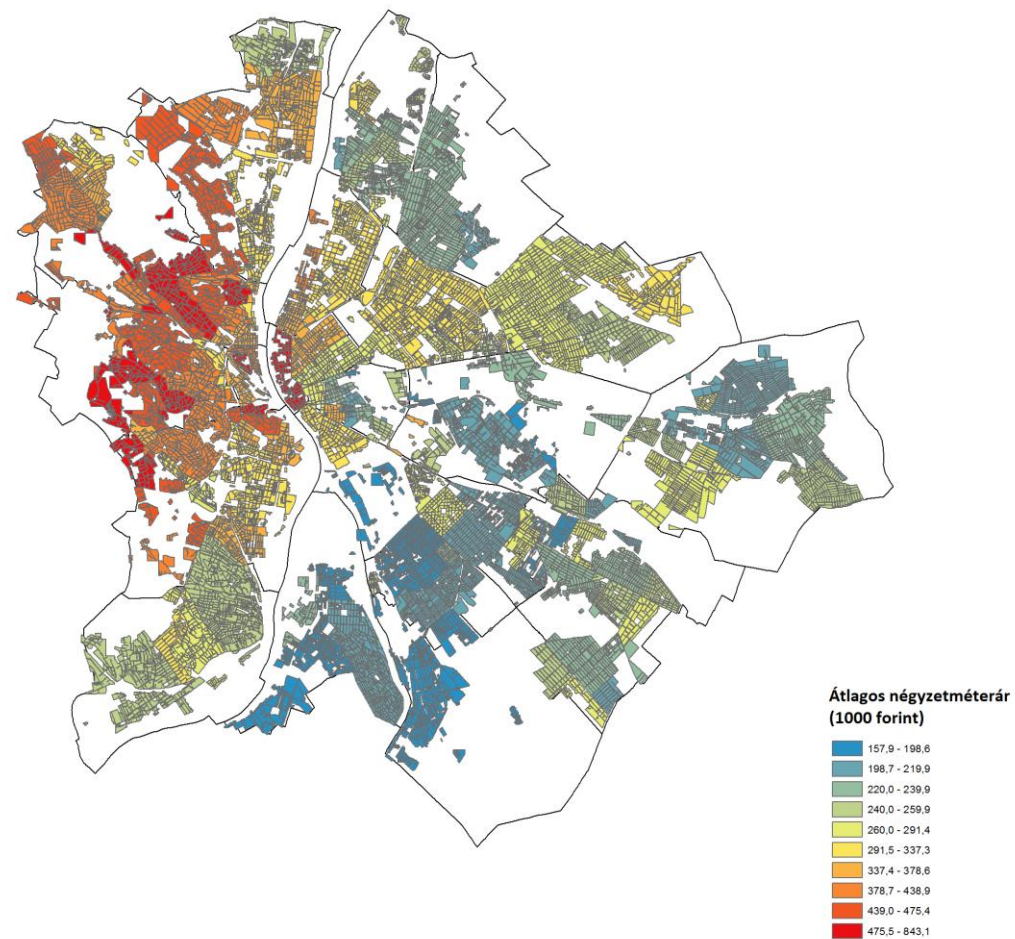


Lakbérek Budapesten (2015–2019)



Lakásárak Budapesten (2015)

10



Felhasználói visszajelzések

Kevés kérdés a kísérleti jelleggel kapcsolatban

Gyakori, hogy magánjellegű megállapodásokban referenciaként használják

Nagy sajtónyilvánosságot biztosít mindkét fél számára

Nem vitatják a hitelességét, beépült a lakáspiaci tájékoztatások közé

Köszönöm, hogy meghallgattak!