

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

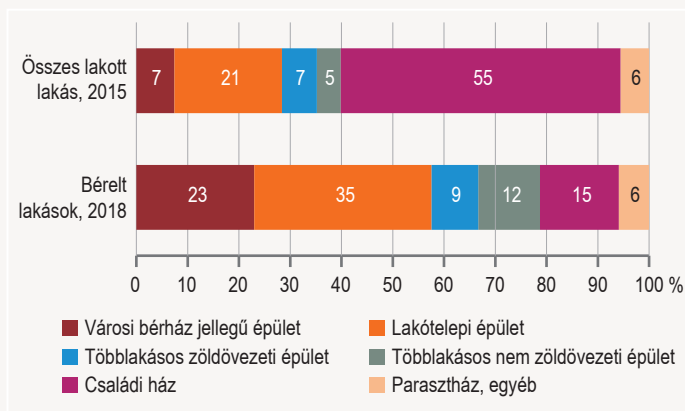
- A piaci bérlakások a nagyvárosi, többlakásos épületekbe koncentrálódnak
- Családi vagy partnerkapcsolatban élők bérlik a legtöbb lakást
- A bérleti viszony létrejöttében fontos a bizalom, a személyes kapcsolat
- 80 ezer forint volt egy bérelt lakás átlagos bérleti díja
- A bérleti díj függ attól, hogyan jött létre a kapcsolat a bérlő és a tulajdonos között
- A már létrejött bérletek díja általában nem követi a piaci árak alakulását
- A lakások bérbeadásának hozama településkategóriánként különbözik

A piaci bérlakások a nagyvárosi, többlakásos épületekbe koncentrálódnak

Az összes bérelt lakás 39%-a Budapesten, további 30%-a megyeszékhelyeken van, és csak kevesebb mint egyharmaduk a többi városban vagy községekben. Budapesten a bérlakások 41%-a városi bérházban, 20%-uk lakótelepen, 35%-uk egyéb, főként nem zöldövezeti, többlakásos épületben található. A megyeszékhelyeken a legtöbb bérlakás lakótelepi épületekben érhető el (59%).

1. ábra

A lakott lakások és a magánbérleti lakások megoszlása épülettípus szerint



Főként a kisebb lakásokat adják bérebe, ezek átlagos nagysága (56 m²) kétharmada a lakott lakásokra jellemző országos átlagnak. Ettől csak a falusi, általában családi házban lévő bérlemények nagysága tér el számottevően, az eléri a 70 m²-t. A bérelt magánlakások többsége kétszobás

(56%). Az egyszobás lakások aránya Budapesten 28%, meghaladja az országos átlagot (22%).

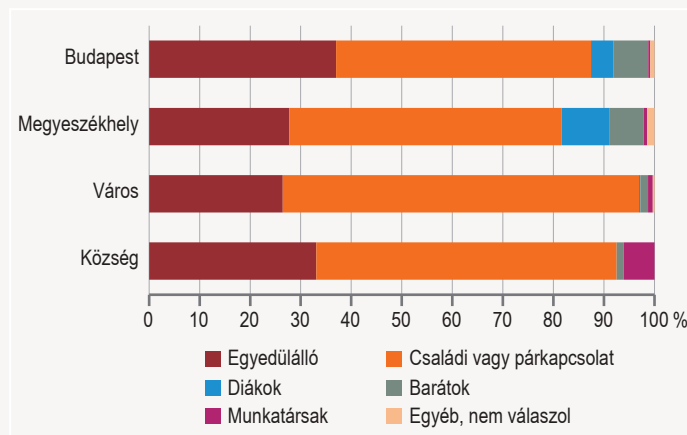
A bérlakások minősége általában elmarad a településkategóriára jellemző színvonaltól. Budapesten a bérlakások mindössze kétharmada összkomfortos, szemben az összkomfortos lakásoknak a fővárosra jellemző, átlagosan háromnegyedet elérő arányával. Kirívóan alacsony komfortosságú bérlakások csak a kisebb településeken fordulnak elő nagyobb számban: a falvakban minden ötödik bérlakás félkomfortos vagy komfort nélküli. Ugyanitt a bérlakások 12%-ában nincs fürdőszoba, ez az arány kétszerese a lakott falusi lakásokra jellemzőnek.

Családi vagy partnerkapcsolatban élők bérlik a legtöbb lakást

A legtöbb bérlő (57%) családjával vagy partnerével él a lakásban, míg az egyéb kapcsolatban álló lakótársak, így a barátok, diák- és munkatársak aránya együttesen 11%-ot tesz ki. A bérelt lakások 32%-ában egyedül lakik a bérlő, Budapesten ez az arány magasabb (37%), a kisebb településeken alacsonyabb. A fővárosban és a megyeszékhelyeken gyakoribb a diákok és barátok közös lakásbérletése, míg a kisebb településeken inkább a munkatársak közös lakáshasználatára találtunk példákat.

2. ábra

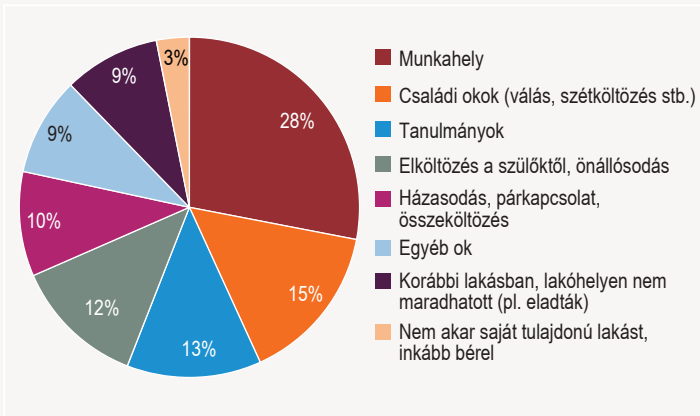
A magánbérleti lakásokban élők megoszlása a bérlők közötti kapcsolat szerint, településkategóriánként



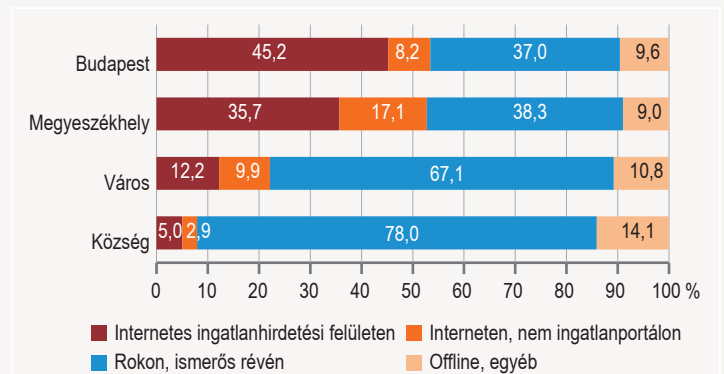
A megkérdezettek 28%-a munkavállalás miatt lakik bérlakásban. Arányuk a nagyobb településeken ennél magasabb, Budapesten 37%. Ugyancsak magas a munkahely miatt lakást bérlők aránya Nyugat-Dunántúli régióban (35%), átlagos a Közép- és a Dél-Dunántúlon, és átlag alatti a többi régióban.

Sokan bérelnek lakást családi okok, pl. válás miatt (15%), emellett a gyakrabban említett indokok között megtalálható a párkapcsolat, a házasodás, a tanulmányok, és az is, hogy az önállósodó fiatalok elköltöznek hazulról.

3. ábra

A lakásbérlet oka (első helyen megjelölt válasz)

4. ábra

Magánbérleti lakások megoszlása szerint, hogyan került kapcsolatba a bérlő a lakás kiadójával

Az összegyűjtött információk számos olyan egyéni élethelyzetet megmutattak, amelyekben a magánlakás bérlete megoldás lehet. Sokan válás, partnerkapcsolat megszűnése miatt laknak bérlakásban. Többen jelezték, hogy devizahiteles lakásuk elvesztése után lettek bérlők, mások a régi szolgálati lakásukban – bér fizetése ellenében – lakhatnak tovább. Sok bérleti kapcsolat valamilyen személyes szívességen alapul, ez azonban a lakhatás bizonytalanságával jár együtt.

Egészen más típust képviseltek azok a bérlők, akik végleges otthonuk felépítése idejére költöztek albérletbe, illetve azok, akik számára a lakásbérlet választott életforma, a függetlenséget, a nagyobb munkapiaci mobilitást biztosítja.

A bérelt lakások negyedében él 19 év alatti gyermek. Ez az arány a kisebb településeken eléri az egyharmadot, míg a nagyobb városokban alacsonyabb. Ez azzal is összefügg, hogy a kisebb településeken a szociális lakásellátás önkormányzati lakások hiányában lényegében elérhetetlen.

Minden tizedik bérelt lakásban külföldi állampolgárok laknak. Budapesten ez az arány eléri a 20%-ot, a megyeszékhelyeken 6%-ra becsülhető, a kisebb településeken ennél is alacsonyabb. A külföldiek 40%-a tanulmányok, további 31%-uk munka miatt lakik a magyarországi bérlakásban. Esetükben inkább jellemző, hogy barátokkal, munkatársakkal közösen vesznek ki egy lakást (arányuk 26%, szemben a magyar bérlőkre jellemző 8%-kal).

A bérleti viszony létrejöttében fontos a bizalom, a személyes kapcsolat

A bérlők közel fele rokonok, ismerősök révén került kapcsolatba a lakás tulajdonosával (48%). A bérlők második legnépesebb csoportja (31%) ingatlanhirdetésre specializálódott internetes oldalakon talált lakást, további 10%-uk pedig egyéb internetes felületeken, hirdetési vagy közösségi oldalakon került kapcsolatba a tulajdonossal. A megkérdezettek 4,9%-a nem volt kapcsolatban a bérbeadóval, számára valaki más – szülő vagy munkaadó – intézte a lakásbérletet. Az offline hirdetési felületek ma már nem népszerűek, a falragaszokon, nyomtatott sajtóban megjelent hirdetések keresztlől létrejött bérletek aránya nem érte el az 5%-ot. Az összes bérlő 60%-a legalább tájékozódásképpen felkereste valamelyik internetes ingatlanportált, ilyen értelemben az ingatlanportálok szerepe meghaladja a piaci informálódásban a tényleges súlyukat.

Az internet szerepe a települési lejtő mentén meredeken csökken. Ugyanakkor még a nagyobb városokban is magas a személyes összeköttetés útján létrejövő bérletek aránya, ami azt mutatja, hogy mennyire jellemzően a felek közötti bizalomra épül ez a kapcsolat.

A megkérdezettek nagy többsége rendelkezik bérleti szerződéssel, mindössze 13%-uk nyilatkozott úgy, hogy nem kötöttek bérleti szerződést, ők általában személyes ismeretség révén kerültek kapcsolatba a tulajdonossal.

A lakások többségét részben vagy teljesen bebútorozva adták ki (64%). A bútorozatlan lakások kiadása inkább a kisebb településekre jellemző (49%), a megyeszékhelyeken egyharmadukat, Budapesten negyedüket bérelték bútorozatlanul.

A külföldi bérlők érthető módon sokkal kevésbé támaszkodhatnak személyes kapcsolataikra lakáskereséskor. Kevesebb mint egynegyedük jutott személyes ismeretség révén a lakáshoz, míg 58%-uk netes ingatlanhirdetésben talált rá a bérleményre. A külföldiek az átlagnál gyakrabban számíthattak munkaadójuk segítségére a lakáskeresésben (7,6%).

80 ezer forint volt egy bérelt lakás átlagos bérleti díja

A felmérés elsődleges célja a lakberek vizsgálata volt.¹ A kérdés során a bérlők 11%-a jelezte, hogy valamilyen okból a piacinál kedvezőbb lakbért fizet. A kedvezmények legjellemzőbb magyarázata az volt, hogy baráti, rokon viszonyban állnak a tulajdonossal, emiatt fizetett kevesebbet a bérlők 5,5%-a. Az okok között szerepelt még a hosszabb ideje fennálló bérleti viszony, illetve hogy a bérlő ellát valamilyen ház körüli feladatot. A lakhatás esetenként a bérlő munkaviszonyához kapcsolódott, továbbá az is előfordult, hogy a munkáltató hosszabb távra szerződött a lakás tulajdonosával, ahol elhelyezte alkalmazottait.

A kérdezettek 89%-ánál a lakbér nem fedezett semmilyen lakásfenntartási költséget. Ha mégis, akkor leggyakrabban a közös költséget, továbbá a víz- és csatornadíjat tartalmazta (6,7%, illetve 5,4%). A fűtési költség az esetek 4,0%-ában, további tételek, pl. a meleg víz díja ennél is ritkábban voltak benne a lakbérben.

Az összes válaszadó 79%-a fizetett tisztán piaci lakbért, ami nem tartalmazott sem rezsit, sem pedig kedvezményt. Ezekre az esetekre támaszkodva végeztük el a lakberek vizsgálatát és tisztítását, amely során a lakbért megtisztítottuk az azzal együtt fizetett lakásfenntartási kiadásoktól.²

¹ Ha a válaszadó a pontos összeget nem kívánta megnevezni, lehetősége volt kategóriák közül választani. Ezek a következők voltak: 30 ezer alatt, 30–50 ezer, 60–89 ezer, 90–119 ezer, 120–149 ezer, 150–199 ezer, 200–300 ezer forint között, 300 ezer forintnál több. Ezekben az esetekben az osztályközép értékével számoltunk. Az összes megkérdezett 86%-a pontos összeget, 14%-uk kategóriát jelölt meg.

² A 10 ezer forint alatti lakbereket nem tekintettük piaci bérnek akkor sem, ha a bérlő nem nyilatkozott kedvezményről (a válaszadók 2,0%-a köztül ilyen lakbért). A lakberek értékét regressziós modellezéssel újrászámítottuk. A modellbecslés alapján számított lakbér és szórás alapján a kirívóan alacsony lakbérértékeket (az esetek 10%-át) outliernek tekintettük. Az összeállításban közölt lakbér adatok kiszámításakor a modellből becsült lakbért vettük figyelembe akkor, ha a válaszadó által megadott lakbér outlier volt, vagy ha lakásfenntartási költségeket is tartalmazott. Minden más esetben elfogadtuk a válaszadó által megadott lakbért.

Mindezek alapján megállapítható, hogy 2018 októberében egy magán-személytől bérelt lakás átlagosan havi 80 ezer forintba került. Akik kedvezményt kaptak, átlagosan 58 ezer forintot fizettek, akik pedig nem kaptak kedvezményt, azoknak átlagosan 83 ezer forint volt a havi lakbérük. A budapesti bérleti díjak megközelítették az országos átlag másfél-szeresét.

1. tábla

A lakbér átlaga és mediánja településtípus szerint

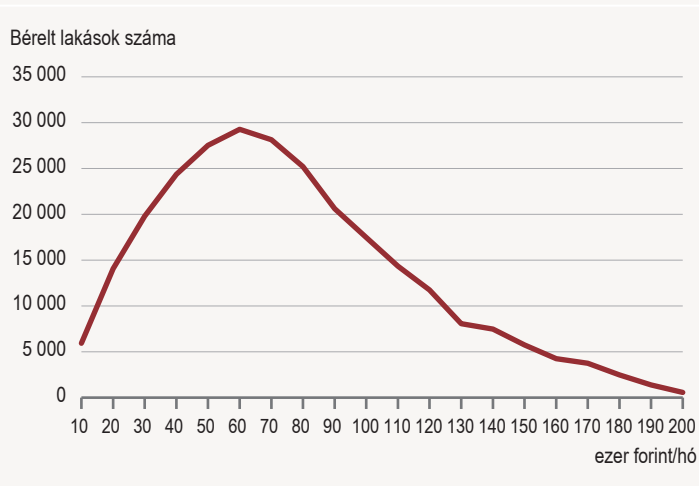
(ezer forint)

Településtípus	Kedvezményes lakbér		Piaci lakbér		Összesen	
	átlag	medián	átlag	medián	átlag	medián
Budapest	78	72	120	110	115	105
Megyeszékhely	58	50	70	70	69	69
Város	38	32	51	45	50	45
Község	34	29	45	45	42	40
Összesen	58	56	83	75	80	73

A lakbérek eloszlása bal oldali aszimmetriát mutat. 40–90 ezer forint közé esik a legtöbb megfigyelt lakás havi bérleti díja (55%), ennél alacsonyabb a lakbérek 15%-a, míg a 90 ezer forint fölötti tartományban lassabban esik vissza a megfigyelt esetek aránya. Az összes megfigyelt lakbér 30%-a meghaladta a havi 90 ezer forintot.

5. ábra

A lakbérek eloszlása
(mozgó átlagolással simított görbe)



A bérleti piacra jellemző erőteljes földrajzi koncentráció miatt nagy számú budapesti megfigyelés áll rendelkezésünkre, ami lehetővé teszi a fővároson belüli különbségek bemutatását is. A legdrágább budai hegyvidéki kerületekben³ a 146 ezer forintos átlagos havi lakbért egyrészt a 2400 forintot megközelítő négyzetméterenkénti bér, másrészt az itt jellemző, átlagot meghaladó lakásméretek magyarázzák. A pesti belső kerületekben – noha a lakbér teljes összege alacsonyabb – a kisebb lakásméretek miatt a fajlagos lakbér meghaladja az említett budai kerületekét.

2. tábla

A lakásbérletek főbb adatai területi egységenként

Területi egység	Egy lakás havi lakbére, ezer forint	Egy m ² -re jutó lakbér, forint	Bérelt magánlakások átlagos alapterülete, m ²
Budapest	115	2 228	54
Ebből:			
budai hegyvidéki kerület	146	2 397	66
budai egyéb kerület	106	1 985	57
pesti belső kerület	125	2 489	54
pesti átmeneti kerület	105	2 270	47
pesti külső kerület	83	1 607	54
Pest megye	56	933	60
Közép-Dunántúl	61	1 204	53
Ebből:			
megyeszékhely	76	1 508	52
egyéb település	49	959	54
Nyugat-Dunántúl	76	1 380	58
Ebből:			
megyeszékhely	81	1 594	53
egyéb település	69	1 101	65
Dél-Dunántúl	58	1 237	51
Ebből:			
megyeszékhely	68	1 528	47
egyéb település	38	685	58
Észak-Magyarország	45	847	58
Ebből:			
megyeszékhely	50	1 088	48
egyéb település	41	668	65
Észak-Alföld	54	1 027	57
Ebből:			
megyeszékhely	67	1 295	55
egyéb település	26	464	60
Dél-Alföld	54	1 021	57
Ebből:			
megyeszékhely	67	1 336	52
egyéb település	38	653	62
Összesen	80	1 541	56

Vidéken a nyugat-dunántúli megyeszékhelyek lakbér szintje bizonyult a legmagasabbnak, az itt megfigyelt, mintegy 1600 forintos négyzetméterenkénti lakbér ugyanakkor alig haladja meg az országos átlagot, és csak közelíti a budapesti külső kerületek lakbéreit. Az ország többi területén sok esetben az 50 ezer forintot sem éri el a lakbérek havi összege.

A régióra jellemző szintnél magasabb bérleti díjakat mértünk a nagyobb egyetemi városokban: Debrecenben 1460, Győrben 1675, Miskolcon 1115, Pécsen 1665, Szegeden pedig 1376 forint volt az egy m²-re jutó lakbér 2018 őszén.

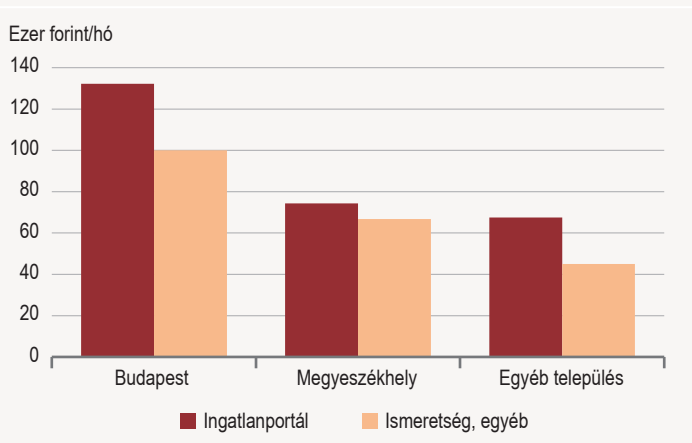
³ Budai hegyvidéki kerület: I. II. XII; budai egyéb kerület: III, XI, XXII; pesti belső kerület: V–IX; pesti átmeneti kerület: X, XIII, XIV, XIX, XX; pesti külső kerület: IV, XV–XVIII, XXI, XXIII. ker.

A bérleti díj függ attól, hogyan jött létre a kapcsolat a bérlő és a tulajdonos között

Az ingatlanportálokon keresztül létrejött bérletek havi díja országos átlagban 106 ezer forint volt, az ismeretségi körben kiadott lakások bére ennek mindössze 60%-a (63 ezer forint), tehát még akkor is számottevően kevesebb, ha a bérlők szerint nem kaptak kedvezményt. A különbséget több tényező is okozza: a nagyobb településeken, ahol magasabb a lakbérszint, nagyobb az ingatlanportálok piaci részesedése is. Emellett az ingatlanportálokon keresztül létrejött lakásbérletek jellemzően rövidebb időtartamúak, a szerződés létrejöttének ideje pedig szintén összefügg a lakbér szintjével. A legfontosabb tényező azonban valószínűleg a bizalom, az, hogy a személyes kapcsolat révén csökken a lakáskiadás kockázata.

6. ábra

Átlagos lakbér a kapcsolat létrejöttének módja szerint, településkategóriánként



Az ingatlanportálok közvetítésével létrejövő bérletek árszintjének vizsgálata azért is lényeges, mert az itt megfigyelt kínálati árak jelentik a legfontosabb információforrást a bérleti piacon. A felmérés eredményeire támaszkodva képet kaphatunk az innen származó információk általánosításából eredő torzításról. Eszerint a személyes kapcsolatok révén, vagy más, nem piaci csatornákon keresztül létrejött lakásbérletek átlagosan 38 ezer forinttal voltak olcsóbbak azoknál, amelyek az ingatlanportálok igénybevételével létesültek. Az átlagosnál kisebb e tekintetben a különbség a pesti belső kerületekben és a megyeszékhelyeken, itt személyes kapcsolat révén csak mintegy 8-9 ezer forintos árkedvezmény volt realizálható.

A lakbérék alakulása a bérleti kapcsolat létrejöttének módja szerint

Megnevezés	Ingatlan-portálon keresztül kiadott	Ismeretség útján, egyéb módon kiadott	Összes	Ingatlan-portálon keresztül kiadott	Ismeretség útján, egyéb módon kiadott	Összes	Ingatlan-portálon keresztül kiadott lakások aránya, %
	lakás átlagos lakbére, ezer forint			lakás egy m ² -re jutó lakbére, forint			
Budapest	132	100	115	2 429	2 062	2 228	45,2
Ebből:							
budai hegyvidéki kerület	166	112	146	2 456	2 295	2 397	63,7
budai egyéb kerület	119	98	106	2 197	1 859	1 985	37,3
pesti belső kerület	129	120	125	2 517	2 457	2 489	53,2
pesti átmeneti kerület	120	94	105	2 562	2 067	2 270	41,1
pesti külső kerület	98	78	83	1 711	1 578	1 607	22,1
Megyeszékhely	74	67	69	1 459	1 367	1 400	35,7
Egyéb település	68	45	47	1 154	779	817	10,0
Összesen	106	68	80	1975	1 343	1 541	31,0

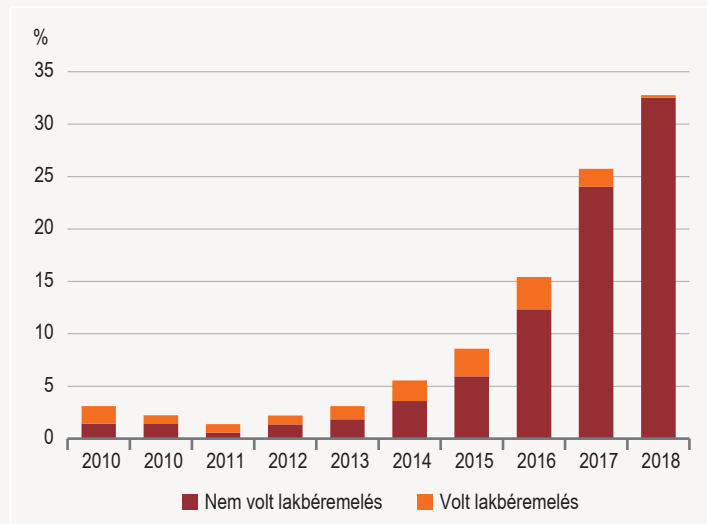
A budapesti adatok részletesebb vizsgálata arra is rávilágít, hogy a budai hegyvidéki kerületek és a pesti belső kerületek lakástulajdonosai támaszkodnak leginkább a lakás piac intézményes csatornáira, itt a legmagasabb ugyanis az ingatlanportálokon keresztül kiadott lakások aránya.

A már létrejött bérletek díja általában nem követi a piaci árak alakulását

Lakáspiaci információk szerint a felmérést megelőző években gyorsan emelkedtek a bérleti díjak, így minél korábban jött létre a bérleti megállapodás, annál nagyobb annak az esélye, hogy a fizetett lakbér elmarad a lakás piacon éppen létrejövő szerződések árszintjétől. Mindez azért lehetséges, mert az esetek többségében a bérleti viszony létrejötté óta nem emelkedett a lakbér. Az összes vizsgált bérlakás közel egyharmadába a felmérés évében, tehát 2018-ban költöztek be a bérlők. Elenyésző azok előfordulása, akiknek azóta emelkedett a lakbére. A 2017-ben kötött bérleti megállapodások 7,0%-ában nőtt a lakbér, és még a 2016-ban létrejött bérletek közül is csak minden ötödikben volt azóta emelés. A vizsgált arányok Budapesten is hasonlóan alakulnak, a szerződések többsége itt is 2017-ben vagy 2018-ban jött létre. A lakbér módosítása ugyanakkor kissé gyakrabban fordult elő: míg országosan az összes lakásbérlet 15, addig Budapesten 20%-ában nőtt a fizetett összeg a beköltözés óta.

7. ábra

Bérleti lakások aránya a szerződés létrejöttének éve szerint



3. tábla

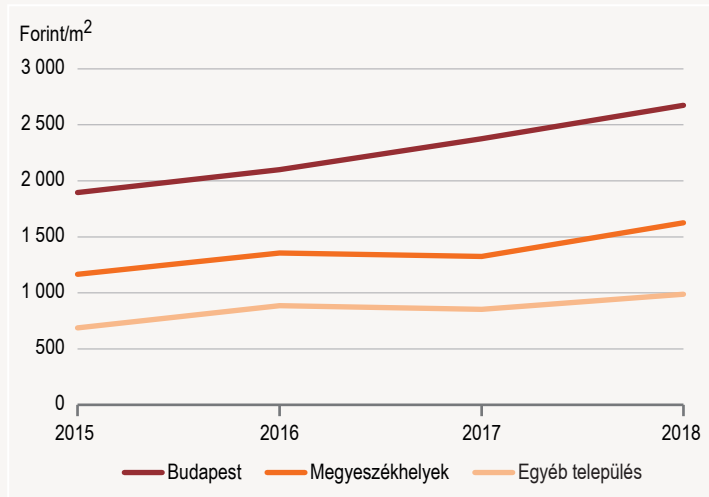
Az utólagos lakbéremelés a kedvezményes lakbért fizetők között ritkább (11%), a piaci lakbért fizetők körében gyakoribb (15%).

Az ingatlanportálok keresztül létrejött bérleti megállapodások esetében az időközben lakbért emelők aránya hasonló (16%). Ez azért is lehet így, mert az ilyen bérletek időtartama általában rövidebb, mint a személyes kapcsolatok útján létrejövők. Míg az előbbi bérlők átlagosan 17 hónapja laktak a bérletben a kérdés időpontjában, addig az ismeretség révén lakást bérlők átlagosan 22 hónapja.

A rendelkezésünkre álló keresztmetszeti adatok alapján kirajzolódik a lakbér szint időbeli változása. Ha valaki 2015-ban vette bérbe a lakást, mintegy 40%-kal kevesebbet fizetett, mint az, aki 2018-ban költözött be. Budapesten a beköltözés évétől függően évről évre 11–13%-kal magasabb lett a fajtágos lakbér. Vidéken szintén kimutatható a lakberek emelkedése, ennek mértéke azonban elmarad a fővárosétól. (Ezeket az eredményeket természetesen nem lehet lakbérindexként értelmezni, egyrészt, mert csak azokról a bérletekről tudunk, amelyek időközben nem szűntek meg, másrészt, mert az egyes években létrejött bérletek minőségi és területi összetétele időről időre eltér.)

8. ábra

Átlagos lakbér a bérlet létrejöttének ideje szerint
(Piaci lakbér, ahol nem történt emelés a beköltözés óta; N=1 762)



A lakások bérbeadásának hozama településkategóriánként különbözők

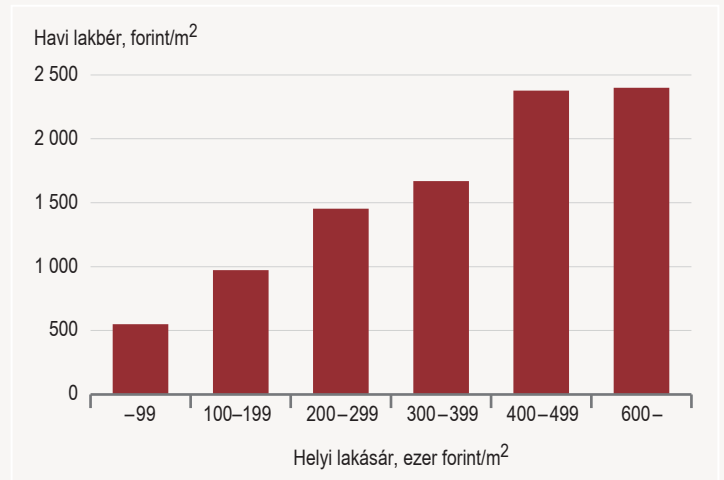
A felmérésben szereplő településeken és budapesti kerületekben a felmérést megelőző egy évben eladott használt lakások átlagos négyzetméterára és a megfigyelt lakberek szintje között egyértelmű kapcsolat mutatható ki. A lakberek alakító hatásait elkülönítve megállapítható, hogy önmagában a helyi lakásár szint 10%-os növekedése mintegy 4%-kal emeli a lakbér értékét.

Az egyes településeken, kerületekben megfigyelt lakáspiaci árakra támaszkodva megbecsülhető, hogyan aránylik a lakás kiadás révén elérhető jövedelem a lakások piaci árához. 2018 végén a lakás piacon negyedik éve tartott a fellendülés, az árak dinamikus emelkedése különösen a fővárosra volt jellemző. Aki a vizsgált időszakban, tehát a felmérést megelőző egy évben vásárolt lakást, a kiadásával átlagosan 8% körüli hozamot realizálhatott egy év alatt. Az elérhető hozam a magasabb árszínvonalú területeken ennél alacsonyabb: Budapesten körülbelül 6, a megyeszékhelyek átlagában 8%-ra tehető. Ezt a hozamot csökkentik a tulajdonost terhelő költségek, az állagmegóvás, a megüresedések stb., így reálisan 5–7% körüli megtérüléssel lehet számolni. A kisebb településeken az alacsony lakáspiaci árszínvonal miatt a becsült megtérülés akár magasabb is lehet, azonban a kereslet hiánya, a hosszabb megüresedések oly

mértékben ronthatják a lakás kiadás jövedelmezőségét, ami ebben a körben már megkérdőjelezi a hasonló számítások realitását.

9. ábra

Átlagos lakbér a helyi lakáspiaci árszint kategóriáiban
(kedvezményes lakásbérletek nélkül; N=2 170)



A számítások ismertetése

A lakbér adatok feldolgozása során először kizártuk a rezsi elemeket tartalmazó bérlet fizetőket, valamint azokat, akiknek a lakás bérbevétele óta emelkedett a lakbérük (utóbbiakat azért, mert így a bérbevitel idejét is be tudtuk vonni a lakbért magyarázó tényezők közé). Így az összes eset 68%-a, 1887 lakbér adat állt rendelkezésünkre.

Első lépésben kiszűrjük az outliereket. Loglineáris regressziós modellre támaszkodva az extrém alacsony értékek kizárására törekedtünk, így további 272 esetet (10%) zártunk ki, majd végül az összeírt lakberek 58%-ára, 1615 esetre támaszkodva alakítottuk ki a végső modellt.

A modell függő változója a lakbér logaritmus volt. Mivel a függő változó logaritmus formában szerepelt a modellben, a kapott együtthatók szorzat formájában érvényesülő hatást jelentenek (lineáris változók esetén). Tehát a 2015. évi kontrollhoz képest minden más paraméter változtatlansága esetén a 2016-ban bérletet lakások 14, a 2017-ben bérletet 16, a 2018-ban bérbe vettek pedig 31%-kal kerültek többre. Az együtthatók előjele ugyancsak jellemző: a bútorozottságnak kisebb ár-növelő hatása van, ahogy annak is, ha a szerződés netes hirdetéssel jött létre. Az ismeretség útján kiadott lakások bére a fenti eredmények alapján is kimutathatóan alacsonyabb. További, az említetteknél nagyobb hatása annak, ha a lakók lakbérkedvezményt jeleztek, ők 29%-kal fizettek kevesebbet. A helyi piaci lakásár együtthatója (a log forma miatt) az előbbiektől eltérően értelmezhető: a lakásár szint 1%-os emelkedése önmagában 0,4%-kal növeli a lakbért. Ehhez további, a helyi lakás piac sajátosságait képviselő területi hatások adódtak a modellben. A lakás nagyság és a lakbér közötti kapcsolat nemlineáris jellege indokolta a lakás terület log formájú szerepeltetését, továbbá a szobák számának és a kicsi, illetve a nagy lakásméreteknek a bevonását.

A végleges modell futtatás eredményeként kapott fenti együtthatókkal minden, a felmérésben szereplő esetre kiszámítható a becsült lakbér. Ezzel egyrészt kiküszöböltük a lakbérrel együtt fizetett lakásfenntartási kiadásokat, másrészt kezeltük az adateltérőkből származó torzításokat. Az elemzésben található lakbér adatokat a modellből becsült érték figyelembevételével számítottuk ki akkor, ha a válaszadó által megadott lakbér outlier volt, vagy ha lakásfenntartási költségeket is tartalmazott. Minden más esetben az eredeti válaszokat használtuk a bemutatott lakbér adatok kiszámításakor.

4. tábla

A végleges modell
 ($R^2=0,834$)

Változó	B	Standard hiba	Standard Beta	t	Sig.
Konstans	-3,476	0,035		-98,769	0,000
ln (átlagos lakás-négyzetméterár a területben/településen)	0,387	0,003	0,480	136,882	0,000
Régió (kontroll: Dél-Alföld)					
Dél-Dunántúl	-0,052	0,004	-0,020	-12,786	0,000
Észak-Alföld	-0,267	0,003	-0,128	-88,797	0,000
Közép-Dunántúl	0,120	0,003	0,065	44,062	0,000
Közép-Magyarország	-0,233	0,004	-0,192	-52,658	0,000
Nyugat-Dunántúl	0,165	0,003	0,087	53,027	0,000
Településtípus (kontroll: község)					
Megyeszékhely	0,087	0,005	0,068	18,377	0,000
Város	-0,074	0,003	-0,050	-22,032	0,000
Régióközpontok					
Debrecen	0,248	0,004	0,079	58,793	0,000
Szeged	-0,023	0,004	-0,008	-6,379	0,000
Győr	-0,045	0,004	-0,015	-11,512	0,000
Miskolc	-0,112	0,004	-0,032	-26,799	0,000
Pécs	0,222	0,005	0,066	43,795	0,000
Agglomerációk					
Balatoni agglomeráció	0,134	0,007	0,020	19,296	0,000
Budapesti agglomeráció	0,394	0,006	0,105	68,859	0,000
Egyéb agglomeráció	-0,047	0,004	-0,012	-10,828	0,000
Budapesti kerületek					
Budapest I–II. ker.	0,557	0,008	0,218	70,698	0,000
Budapest III. ker.	0,665	0,008	0,125	80,086	0,000
Budapest IV. ker.	0,489	0,009	0,067	52,050	0,000
Budapest V. ker.	0,385	0,009	0,082	41,860	0,000
Budapest VI. ker.	0,703	0,009	0,115	74,913	0,000
Budapest VII. ker.	0,677	0,008	0,182	84,190	0,000
Budapest VIII. ker.	0,768	0,008	0,180	99,356	0,000
Budapest IX. ker.	0,449	0,008	0,109	55,088	0,000
Budapest X. ker.	0,599	0,012	0,054	48,915	0,000
Budapest XI. ker.	0,428	0,008	0,139	56,538	0,000
Budapest XII. ker.	0,440	0,009	0,071	46,987	0,000
Budapest XIII. ker.	0,554	0,007	0,201	74,110	0,000
Budapest XIV. ker.	0,523	0,007	0,203	73,420	0,000
Budapest XV. ker.	0,400	0,009	0,058	44,812	0,000
Budapest XVI. ker.	0,371	0,011	0,038	32,847	0,000
Budapest XVII. ker.	0,407	0,012	0,037	33,275	0,000
Budapest XVIII. ker.	0,560	0,008	0,102	70,168	0,000
Budapest XIX. ker.	0,438	0,012	0,040	36,122	0,000
Budapest XX. ker.	0,388	0,016	0,025	24,309	0,000
Budapest XXI. ker.	0,515	0,009	0,075	58,545	0,000
Budapest XXII–XXIII. ker.	0,419	0,016	0,028	26,983	0,000

4. tábla (folytatás)

A végleges modell
(R²=0,834)

Változó	B	Standard hiba	Standard Beta	t	Sig.
Lakásnagyság (kontroll: 1 szobás)					
2 szobás	0,017	0,002	0,014	7,696	0,001
3 szobás	0,044	0,003	0,029	14,855	0,000
4 szobás	0,170	0,006	0,043	30,818	0,000
Lakásterület logaritmus	0,652	0,004	0,374	172,077	0,000
Kislakás (40 m ² alatt)	0,099	0,003	0,065	37,959	0,000
Nagylakás (90 m ² fölött)	-0,095	0,004	-0,032	-22,741	0,000
Fűtés (kontroll: helyiségfűtés)					
Távfűtés	0,004	0,002	0,003	2,456	0,006
Cirkófűtés	0,111	0,002	0,082	67,236	0,000
Épülettípus (kontroll: lakótelepi lakás)					
Bérház	0,005	0,002	0,003	2,328	0,004
Családi ház	-0,118	0,002	-0,081	-50,084	0,000
Társasházi lakás	-0,020	0,002	-0,014	-9,673	0,000
A bérlet jellemzői					
Bútorozott (kontroll: nem, vagy részben) bútorozott)	0,024	0,001	0,019	17,707	0,000
Netes hirdetéssel létrejött szerződés	0,065	0,002	0,051	35,770	0,000
Ismeretség útján létrejött szerződés	-0,045	0,002	-0,037	-27,146	0,000
Kedvezményes bért fizet	-0,293	0,002	-0,157	-143,532	0,000
A bérlet létrejötte (kontroll: 2015-ben vagy korábban)					
2016 óta bérlik	0,137	0,002	0,080	63,686	0,000
2017 óta bérlik	0,163	0,002	0,122	88,693	0,000
2018 óta bérlik	0,311	0,002	0,254	181,175	0,000

A felmérés végrehajtása, minta, teljeskörűsítés

A lakbérlemelés összeírása 2018 novemberében zajlott, közel 300 összeíró bevonásával, több mint 500 településen, az ország egészét lefedő, mintegy 15 ezer címet tartalmazó mintán.

A minta kijelölésekor azokra a területekre koncentráltunk, ahol a 2011. évi népszámlálás és a 2016. évi mikrocenzus eredményei alapján nagy valószínűséggel található magánbérleti lakások. A minta címeit a 2016. évi mikrocenzus címállományából jelöltük ki.

A minta felszorozásánál figyelembe vettük, hogy a 2016. évi mikrocenzus alapján a magánbérleti lakások becsült száma 275 ezer volt. A mintaválasztás célzottsága miatt a felmérés nem vállalkozhatott a magánbérleti szektor aktuális méretének becsülésére, ezért ettől a becsléstől nem térünk el. Eredményeink a teljes magyarországi piaci bérlakásszektorra vonatkoztathatók. Kivételt csak a 2016 után épült lakások képeznek, amelyek nem szerepeltek a mintaválasztás alapjául szolgáló címek körében.

Elérhetőségek:

kommunikacio@ksh.hu

[Lépjön velünk kapcsolatba!](#)

Telefon: (+36-1) 345-6789

www.ksh.hu