

KSH lakásár adatok

1. Általános tudnivalók

Mit tartalmaz az adatbázis?

A KSH által közzétett lakásár adatokat tartalmazza 2015-2023 között, megye, település és utca szinten.

Az adatokat a KSH honlapjáról töltöttük le. Az Adatbank az adatbázist STATA formátumba rendezte, az adattartalom változatlan megőrzése mellett.

Módszertan

<https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/modszertan>

A Központi Statisztikai Hivatal 1997 óta veszi át az illetékhivatalok nyilvántartásából származó lakáspiaci információkat. 2008-tól kezdődően teszik közzé az adott utcában, településen és megyében megfigyelt fajlagos lakásárakat és ezek relatív szórását.

Annak érdekében, hogy az egyéni adatok ne legyenek beazonosíthatók, az adatbázis nem tartalmazza azokat a településeket, illetve utcákat, ahol az adott évben három ingatlannál kevesebb cserélt gazdát.

A nagyobb csoportokra megadott adásvételek száma meghaladhatja az alkategóriák összegét. Ennek 2 oka van:

- a nem pontosan rögzített címeknél is figyelembe vették az elérhető információkat. Pl.: Az adatvételnél az utcát nem rögzítették, de a települést igen, akkor a települési fájlba bekerült ez az adásvétel, de az utca szintű fájlba nem.
- Az adatvédelmi okokból utca szinten nem közölt információkat – tehát azokat az eseteket, amikor az utcában egy vagy két tranzakció volt – a települési szintnél figyelembe vették.

A négyzetméterár számításához kapcsolódó fontos információk:

- Az adatok mindig csak azokra a tranzakciókra vonatkoznak, amelyeknél lehetséges a négyzetméterár számítása, vagyis amikor a lakás alapterületét is rögzítették az adásvételi szerződésben.
- Azokban az esetekben, amikor a NAV nem fogadta el az adásvételek szerződésben feltüntetett értékét, a lakás négyzetméterárának kiszámításánál az illetékhivatali felülvizsgálat során becsült értéket vették figyelembe. Ezeknek az éves aránya nem éri el az összes adásvétel 2%-át.

A 2023. évi adatok összeállításakor az épületek típusának besorolásához a 2022. évi népszámlálás eredményeit is figyelembe vették.

2. Az állományok részletesebb bemutatása

Megyei szintű fájl - ksh_ingatlanadattar_megye.dta

Az állomány megyei szintű bontásban tartalmazza az ingatlanár adatokat 2015-2023 között. Minden évben minden megyére van adatunk.

Változóleírás

Változó neve	Leírás	Egyéb megjegyzés
megye	Az ingatlan helye (megye)	Kódolása: 1 „Budapest” 2 „Baranya” 3 „Bács-Kiskun” 4 „Békés” 5 „Borsod-Abaúj-Zemplén” 6 „Csongrád” 7 „Fejér” 8 „Győr-Moson-Sopron” 9 „Hajdú-Bihar” 10 „Heves” 11 „Komárom-Esztergom” 12 „Nógrád” 13 „Pest” 14 „Somogy” 15 „Szabolcs-Szatmár-Bereg” 16 „Jász-Nagykun-Szolnok” 17 „Tolna” 18 „Vas” 19 „Veszprém” 20 „Zala”
ev	Év	2015-2023
m_csaladi_atlagar	Az ingatlan típusa családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	[59,753] között vesz fel értékeket
m_csaladi_db	Az ingatlan típusa családi ház darab	[87,3623] között vesz fel értékeket
m_tarsashaz_atlagar	Az ingatlan típusa többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	[77,955] között vesz fel értékeket
m_tarsashaz_db	Az ingatlan típusa többlakásos társasház darab	[214,26644] között vesz fel értékeket
m_panel_atlagar	Az ingatlan típusa lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	[85,739] között vesz fel értékeket
m_panel_db	Az ingatlan típusa lakótelepi panel darab	[56,9253] között vesz fel értékeket
m_lak_ossz_atlagar	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	[65,894] között vesz fel értékeket
m_lak_ossz_db	Lakások összesen darab	[891,37018] között vesz fel értékeket
m_lak_ossz_szoras	Lakások összesen relatív szórás, %	[32,81] között vesz fel értékeket

Települési szintű fájl - ksh_ingatlanadattar_telepules.dta

Az állomány települési bontásban tartalmazza az ingatlanár adatokat 2015-2023 között.

Az alábbi táblázat mutatja hány település adata szerepel az adatbázisban az adott időszakban:

Év	Települések száma
2015	1278
2016	1275
2017	1260
2018	1302
2019	1317
2020	1183
2021	1238

2022	1243
2023	1151

Változóleírás

Változó neve	Leírás	Egyéb megjegyzés
megye	Az ingatlan megyéje	Kódolása: 1 „Budapest” 2 „Baranya” 3 „Bács-Kiskun” 4 „Békés” 5 „Borsod-Abaúj-Zemplén” 6 „Csongrád” 7 „Fejér” 8 „Győr-Moson-Sopron” 9 „Hajdú-Bihar” 10 „Heves” 11 „Komárom-Esztergom” 12 „Nógrád” 13 „Pest” 14 „Somogy” 15 „Szabolcs-Szatmár-Bereg” 16 „Jász-Nagykun-Szolnok” 17 „Tolna” 18 „Vas” 19 „Veszprém” 20 „Zala”
telepules	Az ingatlan helye, Településazonosító 5 jegyű	[1508,34421] között vesz fel értékeket, KSH 5 jegyű településazonosító
ev	Év	2015-2023
googlemaps_url	Google maps url link	
t_csaladi_atlagar	Az ingatlan típusa családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	[20,2516] között vesz fel értékeket
t_csaladi_db	Az ingatlan típusa családi ház darab	[3,588] között vesz fel értékeket
t_tarsashaz_atlagar	Az ingatlan típusa többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	[18,2503] között vesz fel értékeket
t_tarsashaz_db	Az ingatlan típusa többlakásos társasház darab	[3,2671] között vesz fel értékeket
t_panel_atlagar	Az ingatlan típusa lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	[33,1032] között vesz fel értékeket
t_panel_db	Az ingatlan típusa lakótelepi panel darab	[3,1421] között vesz fel értékeket
t_lak_ossz_atlagar	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	[20,2257] között vesz fel értékeket
t_lak_ossz_db	Lakások összesen darab	[3,3482] között vesz fel értékeket
t_lak_ossz_szoras	Lakások összesen relatív szórás, %	[5,242] között vesz fel értékeket

Utca szintű fájl - ksh_ingatlanadattar_utca.dta

Az állomány utca szintű bontásban tartalmazza az ingatlanár adatokat 2015-2023 között.

Az alábbi táblázat mutatja hány település és hány utca adata szerepel az adatbázisban az adott időszakban:

Év	Települések száma	Utcák száma
2015	285	6329
2016	291	6416

2017	297	6586
2018	296	6542
2019	306	6312
2020	298	5401
2021	305	6224
2022	287	5486
2023	276	4656

Változóleírás

Változó neve	Leírás	Egyéb megjegyzés
megye	Az ingatlan megyéje	Kódolása: 1 „Budapest” 2 „Baranya” 3 „Bács-Kiskun” 4 „Békés” 5 „Borsod-Abaúj-Zemplén” 6 „Csongrád” 7 „Fejér” 8 „Győr-Moson-Sopron” 9 „Hajdú-Bihar” 10 „Heves” 11 „Komárom-Esztergom” 12 „Nógrád” 13 „Pest” 14 „Somogy” 15 „Szabolcs-Szatmár-Bereg” 16 „Jász-Nagykun-Szolnok” 17 „Tolna” 18 „Vas” 19 „Veszprém” 20 „Zala”
telepules	Az ingatlan települése	[2112,34166] között vesz fel értékeket, KSH 5 jegyű településazonosító
utca	Az ingatlan helye	string változó
ev	Év	2015-2023
googlemaps_url	Google maps url link	
u_csaladi_atlagar	Az ingatlan típusa családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	[20,1348] között vesz fel értékeket
u_csaladi_db	Az ingatlan típusa családi ház darab	[3,12] között vesz fel értékeket
u_tarsashaz_atlagar	Az ingatlan típusa többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	[13,2809] között vesz fel értékeket
u_tarsashaz_db	Az ingatlan típusa többlakásos társasház darab	[3,217] között vesz fel értékeket
u_panel_atlagar	Az ingatlan típusa lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	[27,1599] között vesz fel értékeket
u_panel_db	Az ingatlan típusa lakótelepi panel darab	[3,229] között vesz fel értékeket
u_lak_ossz_atlagar	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	[20,2809] között vesz fel értékeket
u_lak_ossz_db	Lakások összesen darab	[3,229] között vesz fel értékeket
u_lak_ossz_szoras	Lakások összesen relatív szórás, %	[5,258] között vesz fel értékeket