

ÚJ ÉPÍTÉSŰ
LAKÁSPROJEKTEKNEW HOUSING
PROJECTS 2020 Q3

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2020. szeptemberében felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 468 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 34 ezer lakás épül, ezek 38%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.040 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 17,9 százaléka. Egy évvel ezelőtt ez az arány magasabb volt (20,7%).

Az egy évvel ezelőtti helyzethez közel ugyanannyi projekt van a megvalósítás különböző szakaszában (+0,4%), az épülő és tervezett lakások száma 137 darabbal csökkent (-0,4%). 2020 harmadik negyedében 47 új projekt indult, ez a 2019 III. negyedében indult 55 projekthez képest 15 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 71,7, a pesti oldalon 72,6. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületeké.

Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 81 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 17,3%-t jelenti. Kiemelkedő a beruházások száma alapján, Budán a XI. kerület 59 és a III. kerület 47 projekttel. Pesten Zugló (XIV.) 33, Ferencváros (IX.) 31, Józsefváros (VIII.) 29 projektet számlál.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.045.000 Ft/m² volt, ami 6,5%-os növekedésnek felel meg éves szinten.

In September 2020 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 468 housing projects under various stages of construction, with 34 thousand units in total, of which 38,0% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,040 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 17.9% of all housing units under development. The share of available units was higher a year ago (20.7%).

Compared to the situation observed a year ago the number of projects increased by 0.4%, there are 137 less new units planned or under construction on the Budapest market (-0.4%). In 2020 Q3 47 new projects were announced, compared to 2019 Q3, when 55 projects were introduced this is 15% less.

In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 71.7, in the Pest districts 72.6. Compared to previous surveys, the difference in the average project size reduced between Buda and Pest, as larger projects are built on the Buda side as well, while there remained many smaller scale projects under construction in the more outlying districts of Pest.

In Budapest the largest number of projects, in total 81, were in progress in District 13, representing 17.3% of the total number of multifamily apartment projects in Budapest. On the Buda side District 11 has 59 projects, District 3 47 projects. On the Pest side Zugló (District 14) excels with 33 projects, Ferencváros (District 9) 31 and Józsefváros (District 8) has 29 projects.

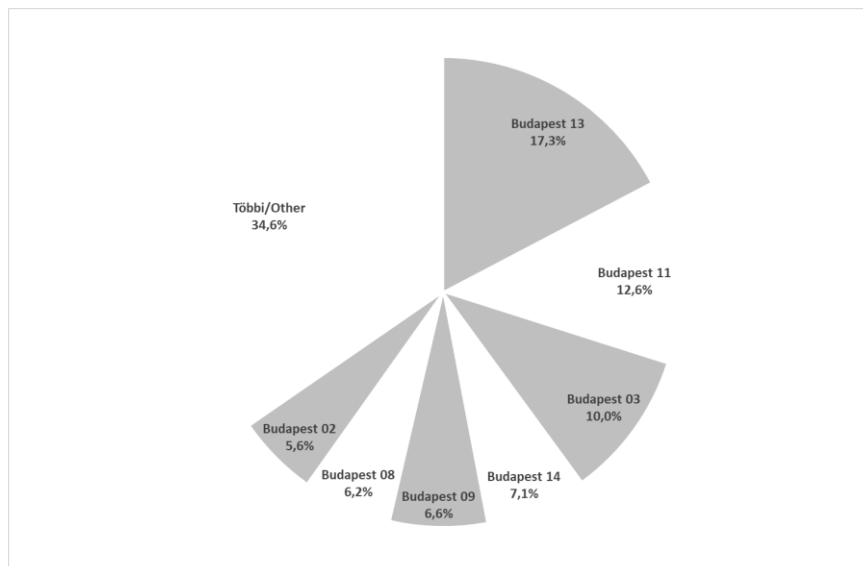
The average price per square metre for new apartments in Budapest was 1,045,000 HUF/m², 6.5% higher than a year ago.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

Az épülő projektek számának megoszlása a budapesti kerületek között

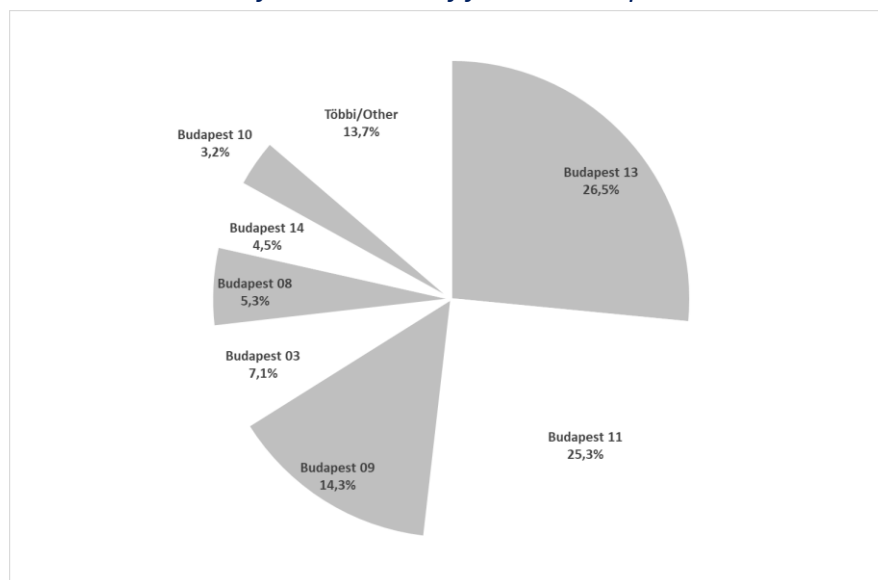
The share of the number of projects in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2020. szeptember) / Otthon Centrum survey (September 2020)

Az épülő lakások számának megoszlása a budapesti kerületek között

The share of the number of flats in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2020. szeptember) / Otthon Centrum survey (September 2020)

A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V. és a XII. kerületben jellemző, ahol 1,5 millió Ft/m² feletti árszint jellemző. A másik véglet: a kínált új lakásokra 643 ezer Ft/m² körüli lakásár jellemző a XXIII. kerületben, a többi külső pesti kerület árfekvése 680 – 850 ezer Ft/m².

The highest average offer price exceeded 1.5 million HUF/m² in Districts 1, 2, 5 and 12. The other end of the spectrum is where the offer price is about 643 thousand HUF/m², in District 23. Prices were between 680 – 850 thousand HUF/m² in the other peripheral districts of Pest.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

A fővárosi projektek többségében 500.000 – 3,0 millió Ft/m² között, igen széles sávban kínálják a vállalkozók az új lakásokat.

In the Hungarian capital new apartments are offered at the price range between 500,000 – 3.0 million HUF/m².

Projektek és épülő lakások száma a fővárosban, kerületenként *Projects and the number of units built in Budapest districts*

Kerület	Projektek száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások száma	Projekten belüli átlagos lakásszám	Átlag fajlagos kínálati ár	Szabad lakások aránya	1000 lakásra jutó új lakás
District	No. of projects	No. of units built	Available units	Avg size of project	Avg price per m ²	Share of available units	New units per 1000 stock
I.	7	156	85	22,3	1 704 002	54,5%	9,2
II.	26	304	114	11,7	1 803 578	37,5%	6,2
III.	47	2398	1330	51,0	1 125 144	55,5%	37,7
IV.	21	1080	339	51,4	840 761	31,4%	22,6
V.	5	148	59	29,6	2 087 546	39,9%	7,5
VI.	20	437	298	21,9	1 373 968	68,2%	15,4
VII.	15	801	251	53,4	1 233 333	31,3%	21,6
VIII.	29	1803	626	62,2	937 248	34,7%	39,0
IX.	31	4828	3348	155,7	1 008 736	69,3%	115,0
X.	12	1090	564	90,8	857 477	51,7%	27,6
XI.	59	8551	5973	144,9	1 087 047	69,9%	106,2
XII.	20	516	403	25,8	1 785 027	78,1%	15,3
XIII.	81	8977	4400	110,8	992 817	49,0%	119,4
XIV.	33	1535	520	46,5	869 486	33,9%	20,9
XV.	5	110	29	22,0	702 308	26,4%	2,9
XVI.	11	129	78	11,7	809 127	60,5%	4,1
XVII.	5	154	46	30,8	761 579	29,9%	4,6
XVIII.	8	160	97	20,0	825 812	60,6%	3,6
XIX.	10	299	80	29,9	759 226	26,8%	10,9
XX.	8	136	80	17,0	794 248	58,8%	4,3
XXI.	3	56	40	18,7	680 403	71,4%	1,7
XXII.	9	128	34	14,2	858 519	26,6%	5,5
XXIII.	3	30	24	10,0	643 911	80,0%	3,4
Budapest	468	33 826	18 818	72,3	1 045 225	55,6%	36,6

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. szeptember) / Source: Otthon Centrum survey (September 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

A legnagyobb beruházók és projektek Budapesten *The main developers and the largest projects in Budapest*

Beruházó Developer	Projekt Project	Kerület District	Lokáció Location	Lakásszám Units	Átlagár Avg. Price	Következő ütem Date of delivery
Market Építő Zrt	Budapart	XI. kerület	Kopaszi gát	2000-2500		2019 III. (I. ütem)
		IX. kerület	Soroksári út 58	1232		
Kondorosi Holding Zrt.	Budai Walzer Lakópark	XI. kerület	Kondorosi út-Szereméi út	1088	1 061 000	2021 III. negyedév (I. ütem)
CORDIA	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	956		2020 I. negyedév
Biggeorge Property	Waterfront city	III. kerület	Folyamőr utca – Bogdáni út	940		2021 IV. negyedév (I. ütem)
	Duna Terasz Grande	XIII. kerület	Kelén utca-Úszódaru utca	790		
Wing Zrt.	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	742	976 000	2020 I. negyedév
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	706	932 000	2020 II. negyedév
Wing Zrt	Park west Lakópark	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	700	996 000	2021 IV. negyedév
Alfa Haller Kft	Ha11er Lakópark	IX. kerület	Haller utca	503		2021 I. negyedév
Cordia		IX. kerület	Vaskapu utca 43-49	462		
Metrodom	Metrodom Panoráma B-C-D	IV. kerület	Váci út- Károlyi István utca- József Attila utca	458	902 000	2019 III. negyedév (B-C épület)
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház II	XI. kerület	Fehérvári út 202	452		2022 II. negyedév
Cordia	Young City	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	432		2020 II. negyedév
Cordia	Marina Life	XIII. kerület	Csavargár utca, Váci út	412		2020 IV. negyedév
Biggeorge Property	Sasadliget V., VI. ütem	XI. kerület	Beregszászi út - Rodostó utca	404		2019 III. negyedév (IV. ütem)
	Dagály Sétány Társasház	XIII. kerület	Népfürdő utca 47	382		
	Paskal Garden	XIV. kerület	Miskolci út 55	363		2021 I. negyedév
Metrodom	City Home L, M épület	IX. kerület	Nádásdy utca - Máriássy utca	349	939 000	2020 IV. negyedév
Aranypart Ingatlanfejlesztési alap	Divinus Lakópark	XIII. kerület	Röppentyű utca 32-34	324	935 650	2019 III. negyedév

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

Beruházó Developer	Projekt Project	Kerület District	Lokáció Location	Lakásszám Units	Átlagár Avg. Price	Következő ütem Date of delivery
	Harmat utcai lakópark	X. kerület	Nyitra- Harmat utca	322	949 000	2021 II. negyedév
Cordia	Akadémia Garden	IX. kerület	Pápay István utca - Vaskapu utca	306		2021 I. negyedév
	Paskal Rose	XIV. kerület	Szeglő utca 125	293		2020 III. negyedév (I. ütem)
Metrodom	Madarász 38	XIII. kerület	Szobor utca 2-10	291	962 000	2020 III. negyedév
Cordia	Marina Portside	XIII. kerület	Hajókovács utca	287		2020 III. negyedév
REAX	Viza Apartmanház II. ütem	XIII. kerület	Párkány utca 4-6	270	1 242 789	2016 IV. negyedév
Cordia	Corvin Atrium II.	VIII. kerület	Corvin Sétány	270		2019 IV. negyedév
Cordia	Univerzo	IX. kerület	Balázs Béla utca – Lenhossék utca	260		2021 II. negyedév
Metrodom	Metrodom Bárd	IX. kerület	Bárd utca – Nádasdy utca	252		2021 II. negyedév
Geos Group Hungary	Balance Garden	X. kerület	Zágráb utca 8	250	740 000	
ARB Invest Kft	Allure Residence II.-VI. ütem	IX. kerület	Vágóhíd utca	221	944 000	2020 I. negyedév (V. ütem)
OTP Ingatlan Zrt	Dagály Park	XIII. kerület	Jakab József utca 19	221	887 000	2020 IV. negyedév
Pesti Házak Zrt.	Ferdinánd Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca 4-6	223		
Biggeorge Property	Spirit Residence	IX. kerület	Mester utca	212		
Metrodom	Metrodom Park A épület	X. kerület	Gém utca - Fogadó utca	221	752 000	2019 IV. negyedév (A épület)
	Savoya Ház	XI. kerület	Törökverő utca 5	206	814 000	2019 III. negyedév
Cordia	Cordia Thermal Zugló	XIV. kerület	Egressy út - Fischer István utca	202		2020 II. negyedév

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. szeptember) / Source: Otthon Centrum survey (September 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 293 társasházi lakás projekt volt elérhető 2020 szeptemberében, ezekben összesen 8.085 új lakás épült.

In the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 293 residential projects, in total 8.085 dwelling units were built in 2020.

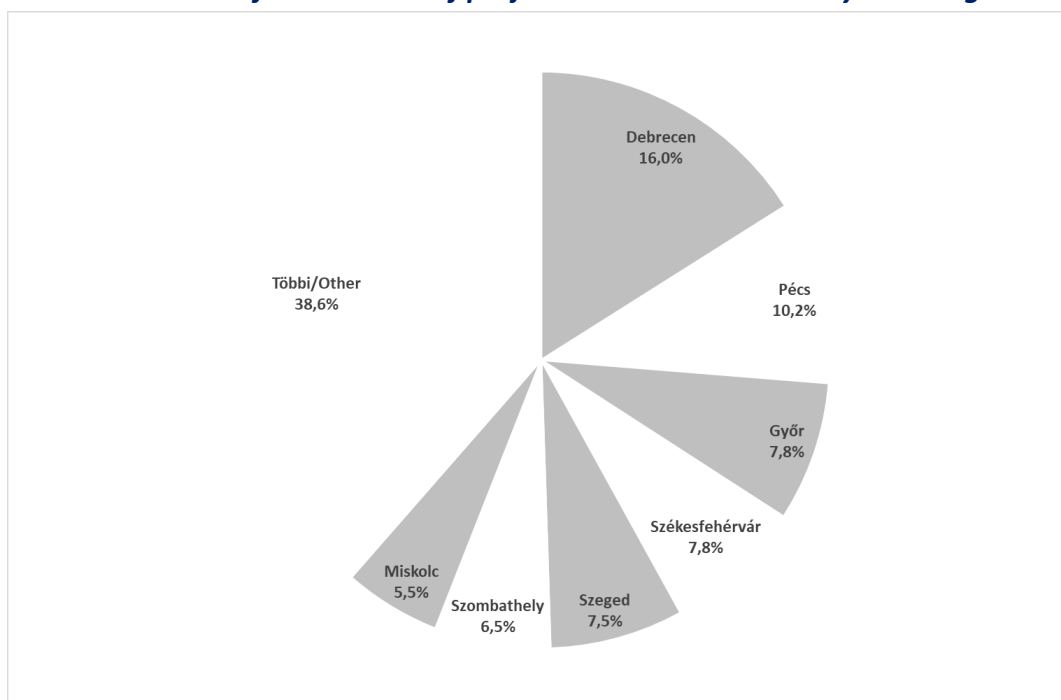
A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsen és Székesfehérvár ismert. A felsorolt négy városban található az online meghirdetett új lakás projektek 42 százaléka.

Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Győr, Debrecen, Pécs and Székesfehérvár. At Least 42% of the projects advertised online were located in the four above mentioned cities.

2019 III. negyedévben 41, 2020 azonos időszakában 31 projekt indult, ami 25%-os csökkenést jelent. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.216; Debrecenben 1.000 és Szegeden 872 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 41%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

During Q3 in 2019 41, in Q3 2020 -25% less, in total 31 projects were started. The largest number of new dwellings were built in Győr (1,216) in Debrecen (1,000 units) and Szeged (872 units). At least 41% of the new homes were still available for purchase at the time of the survey.

Az épülő projektek számának megoszlása a megyei jogú városok között The share of the number of projects in towns with county standing



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2020. szeptember) / Otthon Centrum survey (September 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q3

A 8.085 épülő lakás 50,9 százaléka volt leköthető vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon és Dunaújvároson túl, a legkevesebb Szekszárdon. A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 615 ezer forintos fajlagos lakásár a fővárosi érték több mint fele.

A legdrágább városok árai a külső pesti kerületek átlag árával egyeznek meg, a legdrágább projekt Debrecenben volt, ahol kínálati ár 1,379 millió Ft/m². A legolcsóbb négyzetméterárral (325 ezer Ft/m²) egy hódmezővásárhelyi projekt rendelkezik.

50.9% of the 8,085 newly built homes were available for purchase in the county towns. The smallest number of unsold units were in Szekszárd. There were no projects in Dunaújváros, and Salgótarján.

In the county capitals the average asking price was 615 thousand HUF/m², more than half of the Budapest average. In the most expensive cities prices were almost as high as new units in the outlying Pest districts. The most expensive project was in Debrecen (1.379 million HUF/m²), while the cheapest offer was in Hódmezővásárhely (325,000 HUF/m²).

7

Vidék városok projektjeinek főbb jellemzői Projects built in the county towns

Város	Projektek száma	Összes épülő lakás	Összes szabad lakás	Átlagos kínálati lakásár (Ft/m ²)	Szabad lakások aránya
Town	No. of projects	No. of units built	Available units	Offer price per m ²	Share of unsold units
Békéscsaba	2	24	8	417 449	33,3%
Debrecen	47	1000	411	771 332	41,1%
Eger	12	253	128	502 130	50,6%
Érd	11	132	46	614 678	34,8%
Győr	23	1216	663	569 385	54,5%
Hódmezővásárhely	2	23	6	368 053	26,1%
Kaposvár	3	65	42	544 477	64,6%
Kecskemét	15	696	409	612 562	58,8%
Miskolc	16	556	354	545 719	63,7%
Nagykanizsa	7	111	39	476 614	35,1%
Nyíregyháza	14	254	146	427 619	57,5%
Pécs	30	566	290	639 043	51,2%
Sopron	11	258	135	621 693	52,3%
Szeged	22	872	548	600 602	62,8%
Székesfehérvár	23	680	257	713 628	37,8%
Szekszárd	1	4	1	621 523	25,0%
Szolnok	11	168	115	534 514	68,5%
Szombathely	19	585	306	534 327	52,3%
Tatabánya	8	296	116	505 317	39,2%
Veszprém	7	179	59	627 372	33,0%
Zalaegerszeg	9	147	35	493 346	23,8%
Magyei jogú városok	293	8 085	4 114	614 871	50,9%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. szeptember) / Otthon Centrum survey (September 2020)