

ÚJLAKÁSPIACI KÖRKÉP 2024 Q4

OC Residential Development Monitor 2024 Q4

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2024. decemberében felmérte az online hirdetett új építésű lakás-projekteket. Budapesten 329 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 25,4 ezer lakás épül, ezek 21,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.161 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 24,3%-a. Ez az arány 1,9%-kal alacsonyabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában (-2,4%), az épülő és tervezett lakások száma 631 darabbal nőtt (2,5%). 2024 IV. negyedévben 27 új projekt indult el, ez a 2023 IV. negyedévben indult 30 projekthez képest 10%-kal kevesebb új beruházás.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 57,5 a pesti oldalon ennél jóval magasabb 88,1 lakás. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 60 beruházás ismert, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 18,2%-t jelenti.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.813.000 Ft/m² volt, ami 13,0%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II. és a XII. kerületben jellemző, 3 millió Ft/m² körüli árszinten. A legolcsóbb XX. kerületben is 1 millió forint felett alakult az átlagár.

In December 2024 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 329 housing projects under various stages of construction, with 25.4 thousand units in total, of which 21.3% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,161 new-built units were up for sale at the time of the survey, representing 24.3% of all housing units under development, a decrease of 1.9% in the share of available units compared to a year before.

Compared to the situation observed a year ago the number of projects decreased (-2.4%). There are 631 more new units planned or under construction on the Budapest market (2.5%). In 2024 Q4 27 new projects were announced, compared to 2023 Q4, when 30 projects were introduced, this represents 10% decrease in project starts.

In the Buda districts the average number of flats per residential project was 57.5, in the Pest districts the number was higher, 88.1. In Budapest, the largest number of projects, in total 60, were in progress in District 13, representing 18.2% of the total number of multifamily apartment projects in Budapest.

The average price per square metre for new apartments in Budapest was 1,813,000 HUF/m², 13,0% higher than a year ago. The highest average offer price was about 3.0 million HUF/m² in Districts 1, 2, and 12. The 1 million HUF/m² average price was exceeded also in the cheapest district (District 20).

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.	3	60	13	20,0	3 107 760	21,7%	3,4
II.	21	148	85	7,0	3 416 761	57,4%	3,0
III.	36	1182	437	32,8	1 712 159	37,0%	18,0
IV.	11	431	174	39,2	1 305 435	40,4%	8,5
V.	2	21	6	10,5		28,6%	1,0
VI.	13	180	84	13,8	2 489 435	46,7%	6,1
VII.	13	506	369	38,9	1 958 556	72,9%	13,2
VIII.	18	1343	532	74,6	1 431 601	39,6%	27,9
IX.	17	3161	1940	185,9	1 852 428	61,4%	70,3
X.	7	1813	1137	259,0	1 243 922	62,7%	43,8
XI.	37	4764	2646	128,8	1 960 557	55,5%	56,0
XII.	14	475	157	33,9	3 230 026	33,1%	13,2
XIII.	60	8099	2495	135,0	1 850 255	30,8%	95,7
XIV.	28	1443	532	51,5	1 457 039	36,9%	19,2
XV.	9	295	239	32,8	1 245 138	81,0%	7,6
XVI.	2	12	1	6,0		8,3%	0,4
XVII.	6	180	47	30,0	1 368 691	26,1%	5,2
XVIII.	3	96	92	32,0	1 463 928	95,8%	2,1
XIX.	9	647	291	71,9	1 489 684	45,0%	22,2
XX.	2	26	21	13,0	1 101 655	80,8%	0,8
XXI.	3	67	5	22,3	1 337 698	7,5%	2,0
XXII.	6	94	31	15,7	1 331 707	33,0%	3,8
XXIII.	9	354	243	39,3	1 180 802	68,6%	38,3
Budapest	329	25 397	11 577	77,2	1 813 445	45,6%	27,7

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2024. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2024)

A legnagyobb beruházók és projektek Budapesten

The main developers and the largest projects in Budapest

Beruházó	Projekt	Kerület	Lokáció	Lakásszám	Átlagár	Következő ütem
Developer	Project	District	Location	Units	Avg. Price	Date of delivery
Bayer Property	Kincsem By Bayer	X. kerület	Gyógyszergyári utca	1 385	1 203 000	2026 II.
Market Építő Zrt	Budapart	XI. kerület	Kopaszi gát	1011		2022 IV. (IV. ütem)
APD Real Estate Kft	City Pearl	IX. kerület	Soroksári út 58	987		2024 I. (I. ütem)
Atenor	Lake11 Home & Park	XI. kerület	Kánai út	876	1 951 000	2024 II.
Cordia	Woodland	IX. kerület	Vaskapu u. 43-49	778		2025 II.
Metrodom	Metrodom River	XI. kerület	Sztergova köz- Barázda utca	712	1 921 000	2024 I. (I. ütem)
D&B ingatlan csoport	Duna Terasz Vista	XIII. kerület	Cserhalom- Csere- Kelén utca	635		2025 IV.
Biggeorge Property	Waterfront city III-V.	III. kerület	Folyamőr utca – Bogdáni út	620		2024 IV. (IV. ütem)
Cordia	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	584		2023 IV. (Panoráma)
Metrodom	Metrodom Green	IX. kerület	Vágóhíd utca 120	508	1 910 000	2025 II.
	New Palace I-III.	XIII. kerület	Jutas utca 11-13	495	1 737 000	2024 III. (I. ütem)
Integral Group	Parkwille Residence	IX. kerület	Nádasdy utca 4	471		2027 IV.
Bayer Property	Elite Park II.-III.	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	464	1 447 000	2024 II.
Wing Zrt	Park West Lakópark II.-III.	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	463	1 659 000	2025 II. (III. ütem)
Biggeorge Property	Westside Grand I-II.	XIII. kerület	Szabolcs utca	445		2026 III. (I. ütem)
Kondorosi Holding Zrt.	Budai Walzer Lakópark II-III.	XI. kerület	Kondorosi út- Szereméi út	435	1 720 000	2024 I. (II. ütem)
Metrodom	Beat	XIII. kerület	Sólyatér utca	425		
Geos Group Hungary	River Life	XIII. kerület	Népfürdő utca 47	377	1 954 000	2026 II.
Triad Real Estate	Triad Homes Residence	XIX. kerület	Vak bottyán utca 71-75	350	1 541 000	2025 IV. (II. ütem)
Idom Házépítő Kft.	Beluga Bay	XIII. kerület	Népfürdő utca 45	318	1 738 000	2026 II.

Beruházó	Projekt	Kerület	Lokáció	Lakásszám	Átlagár	Következő ütem
Developer	Project	District	Location	Units	Avg. Price	Date of delivery
	Waterside residence	XIII. kerület	Danubius utca 7	316	1 684 000	2025 IV. negyedév
OTP Ingatlan Zrt.	Dagály Park III.	XIII. kerület	Jakab József utca	314	1 767 000	2028 I. negyedév
Wing Zrt.	LeJardin I-II.	XIII. kerület	Rozsnyai utca 14-16	310	1 689 000	2024 III. (I. ütem)
OTP Ingatlan Zrt.	Somafa Liget VII-VIII.	X. kerület	Somfa utca	281	1 438 000	2024 I. (VII. ütem)
Borsos Apartmanház Kft.	Jász Residence	XIII. kerület	Jász utca 67-71, 83-87	266	1 529 000	2028 I. (II. ütem)
Biggeorge Property	Újbuda Garden	XI. kerület	Hauszmann Alajos utca	266		2026 IV.
Biggeorge Property	Újbuda Residence	XI. kerület	Barázda utca 3	264		2027 II.
Wing Zrt.	Római Park	III. kerület	Pütkösdűfűdő utca	257	1 654 000	2026 IV.
Wing Zrt.	Kassák Residence III.	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	246	1 966 000	2025 I. (III. ütem)
Aranypart Ingatlanfejlesztő		VIII. kerület	Dankó utca 10-14	237		2024 III.
Biggeorge Property	Lipót Garden	XIII. kerület	Hegedűs Gyula utca	228		
Pesti Házak Zrt.	Ferdinánd Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca 4-6	223	1 581 000	2025 I.
Property Market	Dürer Park	XIV. kerület	Abonyi utca 20-22	207		2025 IV.
	Erzsébet 108	XIV. kerület	Erzsébet királyné útja 108-110	203	1 376 000	2025 III.

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2024. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2024)

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 273 új társasházi lakásprojekt volt elérhető 2024 decemberében. Ezekben összesen 6.245 új lakás épült. A 25 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Debrecenben, Szegeden és Győrben ismert.

A felsorolt három városban található az online meghirdetett új lakás projektek 46,6%-a. 2024 IV. negyedévben 31, 2023 azonos időszakában 21 projekt indult, ami 47%-os növekedést jelent. Az épülő lakások száma Debrecenben volt a legtöbb: 1250 db. szegeden 950 és Győr 604 új lakás épül. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 45,5%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

A megyei jogú városokban épülő 6.245 lakás 50,6%-a volt leköthető vidéken, a legkisebb számú elérhető lakás Esztergomban és Hódmezővásárhelyen volt. Nem volt projekt Békéscsabán, Salgótarjánban és Dunaújvárosban.

A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 1.120.000 forintos fajlagos lakásár a fővárosi érték több mint fele. A legdrágább városok árai a külső pesti kerületek átlagárával egyeznek meg. A legdrágább projekt Debrecenben volt, amely kínálati ára 2,241 millió Ft/m². A legolcsóbb kínálati négyzetméterárral (594.000 Ft/m²) egy kecskeméti projekt rendelkezik.

REGIONAL AND COUNTY CAPITAL CITIES

In the larger cities in the countryside the survey of Otthon Centrum registered 273 residential projects that were advertised online. In total 6,245 dwelling units were under development in December 2024. Among the 25 cities with county standing the largest number of projects were located in Debrecen, Szeged and Győr.

46.6% of the projects advertised online were located in the abovementioned three regional cities. During Q4 of 2024 31 projects, a year ago in Q4 of 2023, 25 projects started (+47%). The largest number of new dwellings were observed in Debrecen (1250 units). In Szeged 781 units and in Győr 604 units were under construction. In these cities 45.5% of the new homes were still available for purchase at the time of the survey.

50,6% of the 6,245 newly built homes in the county towns were available for purchase. The smallest number of unsold units were in Esztergom and Hódmezővásárhely. There were no projects Békéscsaba, Dunaújváros, and Salgótarján.

In the county capitals the average asking price was 1,120,000 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 (offered at the price of 2.2 million HUF/m²), while the cheapest offer was observed in Kecskemét (594,000 HUF/m²).

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
Baja	4	32	14	810 927	43,8%
Debrecen	54	1250	841	1 230 479	67,3%
Eger	8	74	53	979 905	71,6%
Érd	5	64	56	1 087 987	87,5%
Esztergom	1	6	6		100,0%
Győr	24	604	286	1 066 884	47,4%
Hódmezővásárhely	1	4	2	870 015	50,0%
Kaposvár	5	82	49	956 127	59,8%
Kecskemét	17	588	270	1 103 050	45,9%
Miskolc	5	259	100	908 519	38,6%
Nagykanizsa	4	44	15	845 684	34,1%
Nyíregyháza	20	304	176	908 412	57,9%
Pécs	15	204	77	1 110 942	37,7%
Sopron	8	210	82	1 124 872	39,0%
Szeged	34	949	442	1 213 797	46,6%
Székesfehérvár	22	504	252	1 021 718	50,0%
Szekszárd	2	120	17	900 447	14,2%
Szolnok	2	27	9	953 229	33,3%
Szombathely	11	320	179	930 285	55,9%
Tatabánya	6	95	27	961 772	28,4%
Veszprém	8	133	12	1 296 805	9,0%
Zalaegerszeg	17	372	194	1 102 399	52,2%
Megyei jogú városok	273	6245	3159	1 119 512	50,6%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2024. december) / Otthon Centrum survey (December 2024)