

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2020. decemberében felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 436 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 31,7 ezer lakás épül, ezek 33,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.300 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 20 százaléka. Ez az arány megegyezik az egy évvel ezelőtti értékkel.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában (-11,5%), az épülő és tervezett lakások száma 2.650 darabban csökkent (-7,7%). 2020 negyedik negyedévében 25 új projekt indult, ez a 2019 IV. negyedévében indult 51 projekthez képest 51 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 73,2, a pesti oldalon 72,3. 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 77 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 17,6%-t jelenti.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.073.000 Ft/m² volt, ami 8,0%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 648 ezer Ft/m² körüli lakásár jellemző.

In December 2020 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 436 housing projects under various stages of construction, with 31.7 thousand units in total, of which 33.3% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,300 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 20% of all housing units under development. The share of available units was the same a year ago.

Compared to the situation observed a year ago the number of projects decreased by -11.5%, there are 2,650 less new units planned or under construction on the Budapest market (-7.7%). In 2020 Q4 25 new projects were announced, compared to 2019 Q4, when 51 projects were introduced this represents a 51% decrease.

In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 73.2, in the Pest districts 72.3. 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 77, were in progress in District 13, representing 17.6% of the total number of multifamily apartment projects in Budapest.

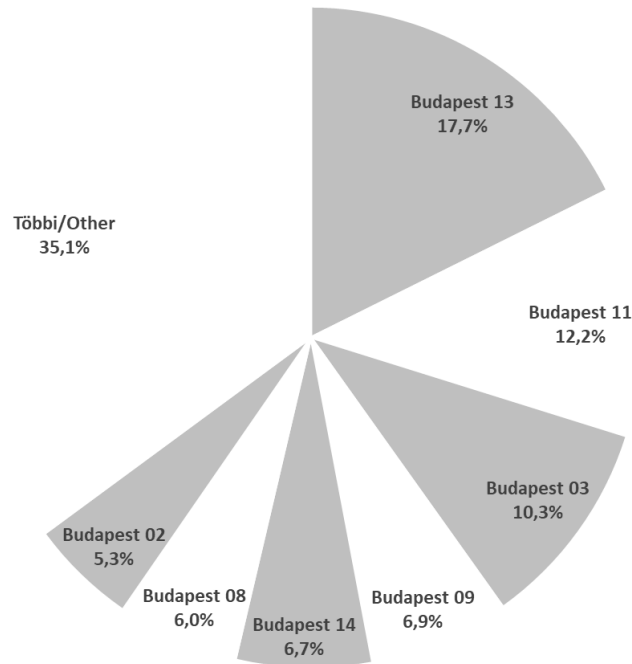
The average price per square metre for new apartments in Budapest was 1,045,000 HUF/m², 6.5% higher than a year ago. The highest average offer price exceeded 1.5 million HUF/m² in Districts 1, 2, 5, 6 and 12. The other end of the spectrum is where the offer price is about 648 thousand HUF/m², in District 23.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

Az épülő projektek számának megoszlása a budapesti kerületek között

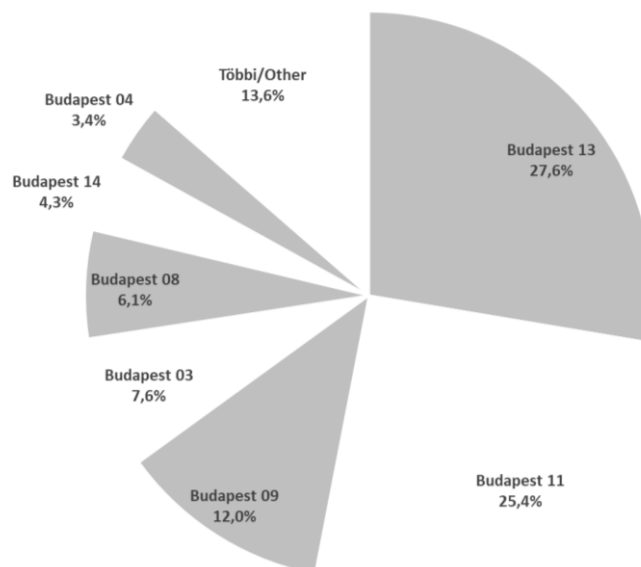
The share of the number of projects in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2020. december) / Otthon Centrum survey (December 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. december) / Otthon Centrum survey (December 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

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	Projektben belüli átlagos lakásszám	Átlag fajlagos kínálati ár	Szabad lakások aránya	1000 lakásra jutó új lakás
<i>District</i>	<i>No. of projects</i>	<i>No. of units built</i>	<i>Available units</i>	<i>Avg size of project</i>	<i>Avg price per m²</i>	<i>Share of available units</i>	<i>New units per 1000 stock</i>
I.	7	156	30	22,3	1 698 767	19,2%	9,2
II.	23	243	100	10,6	1 837 395	41,2%	4,9
III.	45	2 396	1 274	53,2	1 143 211	53,2%	37,7
IV.	20	1 066	270	53,3	847 788	25,3%	22,3
V.	4	143	43	35,8	2 059 119	30,1%	7,2
VI.	20	448	261	22,4	1 815 876	58,3%	15,8
VII.	14	764	215	54,6	1 235 666	28,1%	20,6
VIII.	26	1 939	651	74,6	946 208	33,6%	41,9
IX.	30	3 792	2 046	126,4	998 181	54,0%	90,3
X.	10	865	754	86,5	899 952	87,2%	21,9
XI.	53	8 045	5 655	151,8	1 070 991	70,3%	99,9
XII.	17	448	346	26,4	1 946 044	77,2%	13,3
XIII.	77	8 755	4 321	113,7	1 045 976	49,4%	116,4
XIV.	29	1371	432	47,3	907 462	31,5%	18,7
XV.	4	94	28	23,5	733 434	29,8%	2,5
XVI.	10	128	72	12,8	793 200	56,3%	4,0
XVII.	7	218	90	31,1	846 618	41,3%	6,4
XVIII.	8	166	73	20,8	750 445	44,0%	3,7
XIX.	9	291	67	32,3	739 832	23,0%	10,6
XX.	7	132	66	18,9	815 016	50,0%	4,2
XXI.	2	46	2	23,0	1 042 105	4,3%	1,4
XXII.	11	136	43	12,4	828 580	31,6%	5,9
XXIII.	3	30	24	10,0	648 892	80,0%	3,4
Budapest	436	31 672	16 863	72,6	1 073 041	53,2%	34,3

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

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)
Kondorosi Holding Zrt.	Budai Walzer Lakópark	XI. kerület	Kondorosi út- Szereméi út	824	1 024 000	2021 III. (I. ütem)
CORDIA	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	768		2021 I. (Hiltop)
Biggeorge Property	Waterfront city	III. kerület	Folyamőr utca – Bogdáni út	952		2021 IV. (I. ütem)
	Duna Terasz Grande	XIII. kerület	Kelén utca- Úszódaru utca	790		
Wing Zrt.	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	742	1 026 000	2020 II.
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	706	981 000	2020 III.
Wing Zrt	Park west Lakópark	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	700	996 000	2021 IV.
Cordia	Grand Corvin	VIII. kerület	Bókay János utca	558		2020 IV. (I. ütem)
Alfa Haller Kft	Ha11er Lakópark	IX. kerület	Haller utca	503		2021 I.
Cordia		IX. kerület	Vaskapu u. 43-49	462		
Metrodom	Metrodom Panoráma B-C-D	IV. kerület	Váci út- Károlyi István utca- József Attila utca	458	902 000	2019 III. (B-C épület)
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház II	XI. kerület	Fehérvári út 202	452		2022 II.
Cordia	Young City	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	432		2020 II.
Cordia	Marina Life	XIII. kerület	Csavargár utca, Váci út	412		2020 IV.
Biggeorge Property	Sasadliget V., VI. ütem	XI. kerület	Beregszászi út - Rodostó utca	404		2019 III. (IV. ütem)
	Dagály Sétány Társasház	XIII. kerület	Népfürdő utca 47	382		
	Paskal Garden	XIV. kerület	Miskolci út 55	363		2021 I.
		XI. kerület	Szőlőlugas utca	353		
Metrodom	City Home L, M épület	IX. kerület	Nádásdy utca - Máriássy utca	349	945 000	2020 IV.
	Harmat utcai lakópark	X. kerület	Nyitra- Harmat utca	322		2021 II.
	Buda Bright	III. kerület	Pünkösdfürdő utca 42-46	316		

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

Beruházó Developer	Projekt Project	Kerület District	Lokáció Location	Lakásszám Units	Átlagár Avg. Price	Következő ütem Date of delivery
Cordia	Akadémia Garden	IX. kerület	Pápay István utca - Vaskapu utca	306		2021 I.
Metrodom	Madarász 38	XIII. kerület	Szobor utca 2-10	291	993 000	2020 III.
Cordia	Marina Portside	XIII. kerület	Hajókovács utca	287		2020 III.
REAX	Viza Apartmanház II. ütem	XIII. kerület	Párkány utca 4-6	270	1 242 789	2016 IV.
Cordia	Corvin Atrium II.	VIII. kerület	Corvin Sétány	270		2019 IV.
Cordia	Univerzo	IX. kerület	Balázs Béla utca – Lenhossék utca	260		2021 II.
Metrodom	Metrodom Bárd	IX. kerület	Bárd utca – Nádasy utca	256		2021 II.
Geos Group Hungary	Balance Garden	X. kerület	Zágráb utca 8	250		
ARB Invest Kft	Allure Residence II.-VI. ütem	IX. kerület	Vágóhíd utca	221	978 000	2020 I. (V. ütem)
OTP Ingatlan Zrt	Dagály Park	XIII. kerület	Jakab József utca 19	221	1 032 000	2021 I.
Pesti Házak Zrt.	Ferdinánd Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca 4-6	223		
Biggeorge Property	Spirit Residence	IX. kerület	Mester utca	212		
	Savoya Ház	XI. kerület	Törökverő utca 5	206	814 000	2019 III.
Cordia	Cordia Thermal Zugló	XIV. kerület	Egressy út - Fischer István utca	202		2020 III.

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

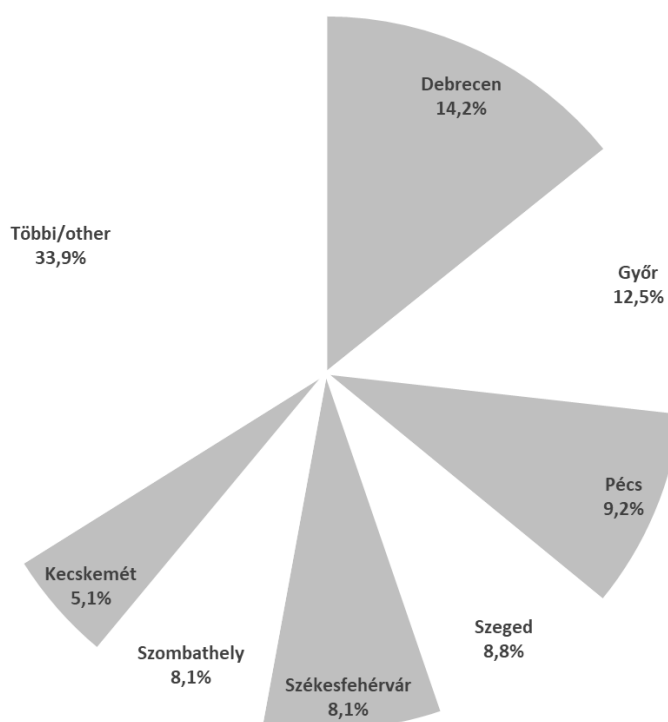
Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 295 társasházi lakás projekt volt elérhető 2020 végén, ezekben összesen 8.493 új lakás épült. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsen és Szegeden ismert.

In the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 295 residential projects, in total 8.493 dwelling units were built in Q4 2020. Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Győr, Debrecen, Pécs and Szeged.

A felsorolt négy városban található az online meghirdetett új lakás projektek 45%-a. 2019 IV. negyedévben 41, 2020 azonos időszakában 30 projekt indult, ami 27%-os csökkenést jelent. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.780. Debrecenben 985 és Szegeden 932 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 35%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

At least 45% of the projects advertised online located in the four above mentioned cities. Fourth quarter in Q4 2019 41, in Q4 2020 -27% less, in total 30 projects were started. The largest number of new dwellings were in Győr (1,780). In Debrecen (985 units) and Szeged (932 units) were under construction. At least 35% 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. december) / Otthon Centrum survey (December 2020)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2020 Q4

A 8.493 épülő lakás 46,5 százaléka volt leköthető vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon és Dunaújvároson túl, a legkevesebb Szekszárdon.

46.5% of the 8,493 newly built homes were available for purchase. The smallest number of unsold units were in Szekszárd, no projects were available in Dunaújváros, and Salgótarján.

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 (347 ezer Ft/m²) egy miskolci projekt rendelkezik.

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), the cheapest offer was in Miskolc (347,000 HUF/m²).

7

Vidék városok projektjeinek főbb jellemzői Projects built in the county towns

Város	Projekttek 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	396 235	33,3%
Debrecen	42	985	345	791 918	35,0%
Eger	11	248	129	525 845	52,0%
Érd	8	119	29	656 664	24,4%
Győr	37	1780	773	562 056	43,4%
Hódmezővásárhely	2	23	3	399 335	13,0%
Kaposvár	2	57	42	544 477	73,7%
Kecskemét	15	613	382	622 633	62,3%
Miskolc	14	525	320	560 701	61,0%
Nagykanizsa	7	111	38	475 491	34,2%
Nyíregyháza	13	225	139	439 544	61,8%
Pécs	27	554	284	631 951	51,3%
Sopron	11	314	103	636 248	32,8%
Szeged	26	932	631	606 991	67,7%
Székesfehérvár	24	678	240	668 530	35,4%
Szekszárd	1	4	1	562 030	25,0%
Szolnok	9	146	92	506 717	63,0%
Szombathely	24	610	230	529 136	37,7%
Tatabánya	7	269	99	488 016	36,8%
Veszprém	6	157	32	597 592	20,4%
Zalaegerszeg	7	119	27	478 979	22,7%
Megyei jogú városok	295	8493	3947	614 930	46,5%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2020. december) / Otthon Centrum survey (December 2020)