

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q4

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2021. decemberében felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 390 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 29,6 ezer lakás épül, ezek 30%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.107 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 20,6 százaléka. Ez az arány 0,6%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában (-10,6%), az épülő és tervezett lakások száma 2041 darabbal csökkent (-6,4%). 2021 negyedik negyedévében 46 új projekt indult, ez a 2020 IV. negyedévében indult 25 projekthez képest 84 %-os növekedés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 69,4, a pesti oldalon 79,8. 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 kerületieké.

Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 58 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 14,9%-t jelenti.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.228.000 Ft/m² volt, ami 14,5%-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 800 ezer Ft/m² alatti átlagos lakásár jellemző.

In December 2021 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 390 housing projects under various stages of construction, with 29.6 thousand units in total, of which 30% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,107 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 20.6% of all housing units under development, an increase of 0,6% in the share of available units compared to a year before.

Compared to the situation observed a year ago the number of projects decreased by -10.6%, there are 2,041 less new units planned or under construction on the Budapest market (-6.4%). In 2021 Q4 46 new projects were announced, compared to 2020 Q4, when 25 projects were introduced, this represents 84% increase.

In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 69.4, in the Pest districts 79.7. 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 58, were in progress in District 13, representing 14.9% of the total number of multifamily apartment projects in Budapest.

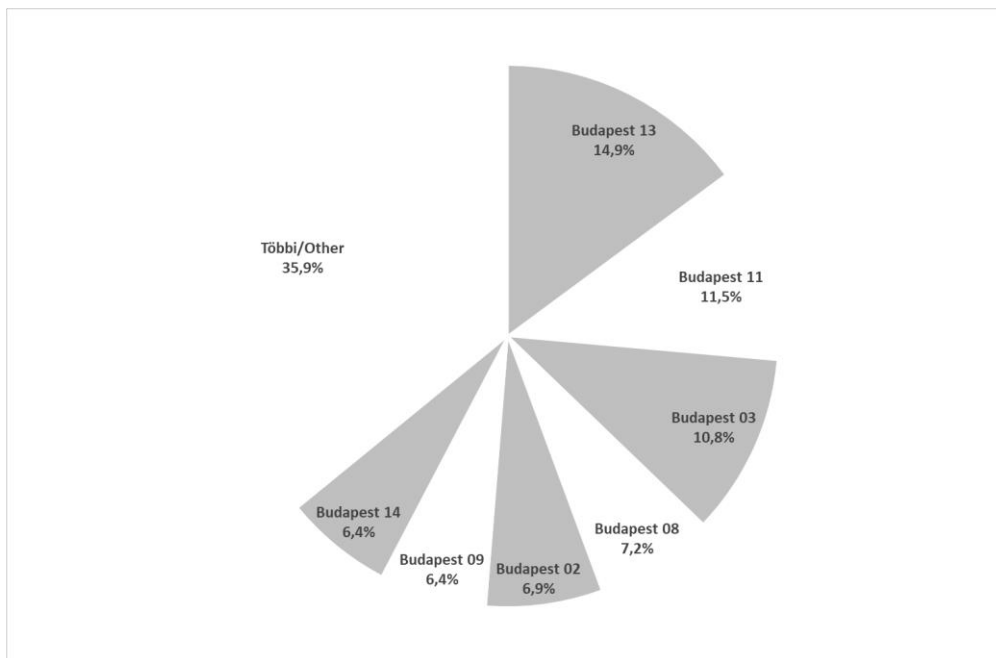
The average price per square metre for new apartments in Budapest was 1,228,000 HUF/m², 8.5% higher than a year ago. The highest average offer price exceeded 1.5 million HUF/m² in Districts 1, 2, 5, 6 and 12. The other end of the spectrum is where the offer price is under 800 thousand HUF/m², in District 23.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q4

Az épülő projektek számának megoszlása a budapesti kerületek között

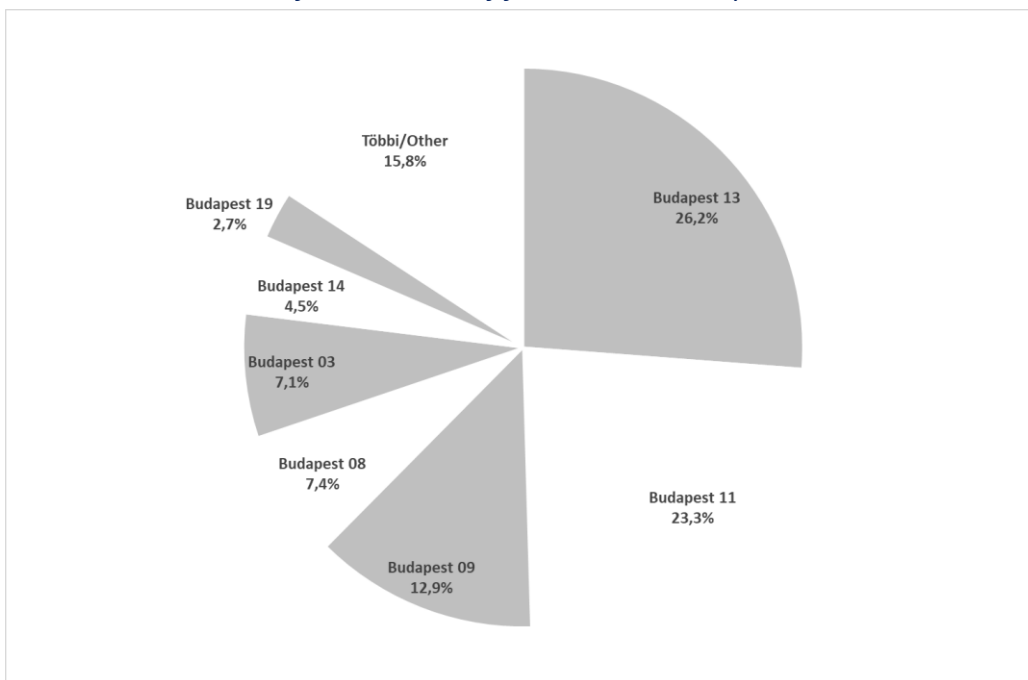
The share of the number of housing projects in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2021. December) / Otthon Centrum survey (December 2021)

Az épülő lakások számának megoszlása a budapesti kerületek között

The share of the number of flats built in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2021. December) / Otthon Centrum survey (December 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 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
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.	5	119	62	23,8		52,1%	6,9
II.	27	282	72	10,4	1 948 010	25,5%	5,7
III.	42	2 117	741	50,4	1 334 125	35,0%	33,1
IV.	15	609	341	40,6	827 484	56,0%	12,6
V.	4	143	38	35,8	2 023 472	26,6%	7,2
VI.	18	439	331	24,4	1 385 926	75,4%	15,5
VII.	10	418	184	41,8	1 357 859	44,0%	11,3
VIII.	28	2 190	880	78,2	1 187 627	40,2%	47,2
IX.	25	3 815	1 628	152,6	1 309 514	42,7%	89,9
X.	8	713	557	89,1	910 258	78,1%	17,9
XI.	45	6 914	4 801	153,6	1 247 195	69,4%	83,5
XII.	18	433	251	24,1	2 188 852	58,0%	12,8
XIII.	58	7 766	3 051	133,9	1 226 841	39,3%	102,6
XIV.	25	1 339	654	53,6	1 093 646	48,8%	18,2
XV.	4	93	33	23,3	930 511	35,5%	2,5
XVI.	10	231	91	23,1	936 371	39,4%	7,2
XVII.	9	269	113	29,9	940 908	42,0%	7,9
XVIII.	7	254	129	36,3	946 320	50,8%	5,7
XIX.	11	810	537	73,6	825 783	66,3%	29,5
XX.	5	77	22	15,4	799 888	28,6%	2,5
XXI.	4	92	66	23,0	960 693	71,7%	2,8
XXII.	6	64	10	10,7	1 115 744	15,6%	2,8
XXIII.	6	444	334	74,0	776 542	75,2%	50,1
Budapest	390	29 631	14 926	76,0	1 228 166	50,4%	31,8

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 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		2020 II. (II. ütem)
APD Real Estate Kft	City Pearl	IX. kerület	Soroksári út 58	991	1 269 000	2023 II. (I. ütem)
Biggeorge Property	Waterfront city i-IV.	III. kerület	Folyamőr utca – Bogdáni út	952		2021 IV. (I. ütem)
Kondorosi Holding Zrt.	Budai Walzer Lakópark	XI. kerület	Kondorosi út-Szereméi út	824	1 175 000	2021 IV. (I. ütem)
D & B ingatlancsoport	Duna Terasz Grande	XIII. kerület	Kelén utca-Úszódaru utca	790		2023 I.
Metrodom	Metrodom River	XI. kerület	Sztergova köz-Barázda utca	712	1 395 000	
Wing Zrt	Park west Lakópark	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	692	1 187 000	2021 IV.
Cordia	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	584		2023 IV. (Panoráma)
Cordia	Grand Corvin	VIII. kerület	Bókay János utca	558		2020 IV. (I. ütem)
Wing Zrt.	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	512		2022 I. (II. ütem)
Cordia		IX. kerület	Vaskapu u. 43-49	462		
	Paskal Garden	XIV. kerület	Bartl János utca 2	455	1 100 000	2022 I.
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház II	XI. kerület	Fehérvári út 202	452		
Atenor	Lake11 Home & Park	XI. kerület	Kánai út	441		
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	438		
Cordia	Marina Life	XIII. kerület	Csavargyár utca, Váci út	412		2020 IV.
	Dagály Sétány Társasház	XIII. kerület	Népfürdő utca 47	382		
Biggeorge Property	Westside Residence/Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca	371		2022 I. (Westside Residence)
Wing Zrt.	LeJardin	XIII. kerület	Rozsnyai utca 14-16	355		2024 I.
		XI. kerület	Szőlőlugas utca	353		
	Blue	XIII. kerület	Danubius utca 7	318	1 397 000	2024 IV.
Indotek Csoport	Buda Bright	III. kerület	Püstkösdfürdő utca 42-46	316	973 000	2023 IV.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 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 II.
Bayer Property	Balance Garden	X. kerület	Zágrábi utca 8	298	905 000	2023 III.
Cordia	Marina Portside	XIII. kerület	Hajókovács utca	287		2021 II.
REAX	Viza Apartmanház II. ütem	XIII. kerület	Párkány utca 4-6	270	1 242 789	2016 IV.
Cordia	Univerzo	IX. kerület	Balázs Béla utca 24-28	260		2022 II.
Alfa Haller Kft	Ha11er Lakópark I. ütem	IX. kerület	Haller utca	247	1 131 000	2023 II.
Aranypart Ingatlanfejlesztő		VIII. kerület	Dankó utca 10-14	237		2024 I.
Pesti Házak Zrt.	Ferdinánd Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca 4-6	223	1 149 000	2024 II.
Cordia	Young City III.	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	215		2021 II. (III. ütem)
Biggeorge Property	Spirit Residence	IX. kerület	Mester utca	212		2023 IV.
Future Residence Kft	Dudis Dream Lakópark	XVIII. kerület	Margó Tivadar utca	210	980 000	2021 IV (I. ütem)

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. december) / Source: Otthon Centrum survey (December 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q4

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

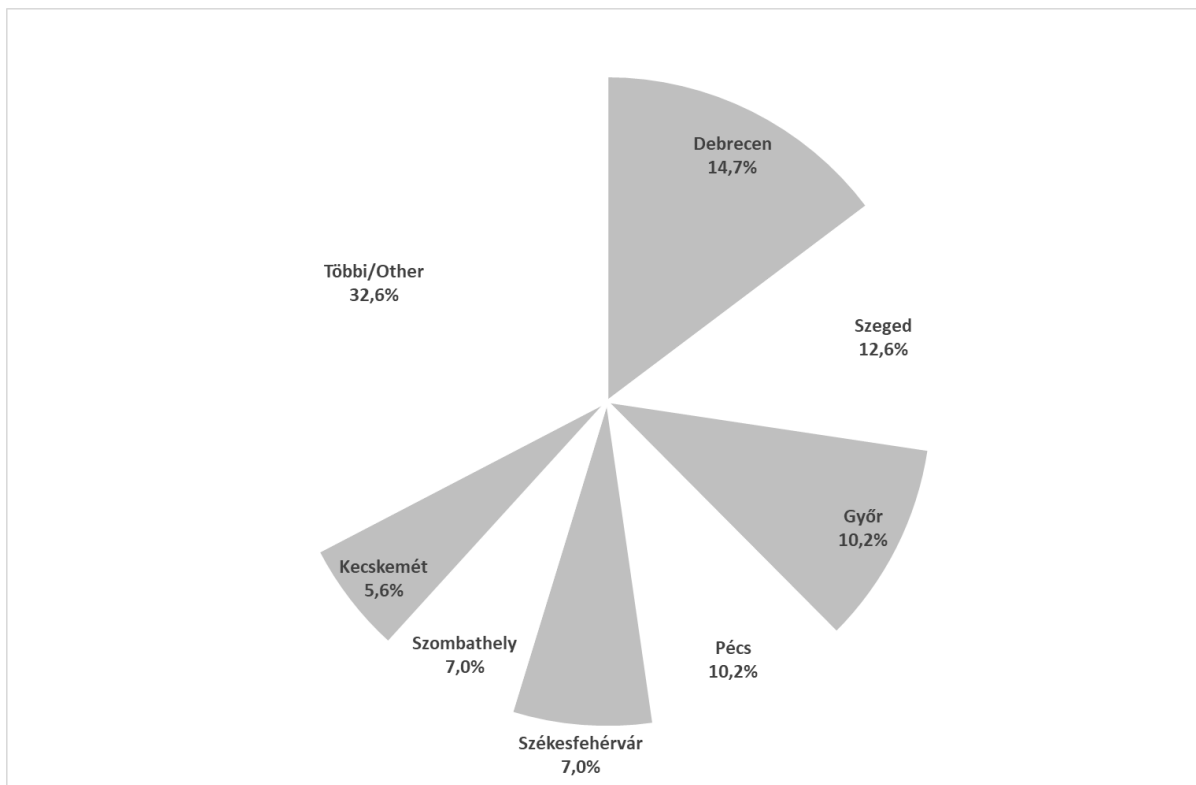
Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 285 társasházi lakás projekt volt elérhető 2021 decemberében, ezekben összesen 7.161 új lakás épült. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Szegeden, Debrecenben és Győrben ismert. A felsorolt három városban található az online meghirdetett új lakás projektek 37,5%-a.

In the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 285 residential projects, in total 7.161 dwelling units were built. Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Szeged, Debrecen and Győr. At Least 37.5% of the projects advertised online located in the three above mentioned cities.

2020 IV. negyedévben 30, 2021 azonos időszakában 42 projekt indult, ami 40%-os növekedést jelent. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.089. Debrecenben 998 és Szegeden 982 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 21,5%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

In Q4 2020 30, during the same period in 2021 40% more, in total 42 projects were started. The largest number of new dwellings were in Győr (1,089 units). In Debrecen 998 units and in Szeged 982 units were under construction. At least 21,5% 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 (2021. december) / Otthon Centrum survey (December 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q4

A 7.161 épülő lakás 46,5 százaléka volt leköthető vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon és Dunaújvároson túl, a legkevesebb Hódmezővásárhelyen, Békéscsabán és Szekszárdon.

46.5% of the 7,161 newly built homes were available for purchase. The smallest number of unsold units were in Hódmezővásárhely, Békéscsaba and Szekszárd, no projects were available in Dunaújváros, and Salgótarján.

A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 716 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 1,650 millió Ft/m². A legolcsóbb négyzetméterárral (350 ezer Ft/m²) egy székesfehérvári projekt rendelkezik.

In the county capitals the average asking price was 716 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 (1.650 million HUF/m²), the cheapest offer was in Székesfehérvár (350,000 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	3	25	13	600 011	52,0%
Debrecen	42	998	596	889 735	59,7%
Eger	8	173	71	522 705	41,0%
Érd	10	117	46	736 655	39,3%
Győr	29	1089	234	725 844	21,5%
Hódmezővásárhely	3	33	10	503 616	30,3%
Kaposvár	4	59	17	552 084	28,8%
Kecskemét	16	765	407	635 060	53,2%
Miskolc	8	305	203	735 235	66,6%
Nagykanizsa	6	97	22	666 511	22,7%
Nyíregyháza	12	243	80	486 751	32,9%
Pécs	29	517	208	719 260	40,2%
Sopron	8	162	84	795 798	51,9%
Szeged	36	982	564	751 753	57,4%
Székesfehérvár	20	406	193	633 142	47,5%
Szekszárd	3	124	116	630 420	93,5%
Szolnok	5	78	30	572 422	38,5%
Szombathely	20	545	183	599 206	33,6%
Tatabánya	8	198	117	542 092	59,1%
Veszprém	6	84	50	855 468	59,5%
Zalaegerszeg	9	161	67	600 296	41,6%
Megyei jogú városok	285	7161	3311	716 059	46,2%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. december) / Otthon Centrum survey (December 2021)