

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2021. márciusában felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 428 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 31,5 ezer lakás épül, ezek 27,2%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.174 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 22,8 százaléka. Ez az arány 3%-kal magasabb az egy évvel ezelőttinél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában (-9,5%), az épülő és tervezett lakások száma 1.906 darabban csökkent (-5,7%). 2021 első negyedévében 31 új projekt indult, ez a 2020 I. negyedévében indult 27 projekthez képest 15 %-os növekedés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 73,0, a pesti oldalon 74,0. 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 74 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 18,0%-t jelenti.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.103.000 Ft/m² volt, ami 9,0%-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 658.000 Ft/m² átlagos kínálati újlakás-ár a jellemző.

In March 2021 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 428 housing projects under various stages of construction, with 31.5 thousand units in total, of which 27.2% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 7,174 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 22.8% of all housing units under development. The share of available units was thus 3% higher than a year ago.

Compared to the situation observed a year ago the number of projects decreased by -9.5%, there are 1,906 less new units planned or under construction on the Budapest market (-5.7%). In 2021 Q1 31 new projects were announced, compared to 2020 Q1, when 27 projects were introduced, this represents a 15% increase.

In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 73.0, in the Pest districts 74.0. 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 74, were in progress in District 13, representing 18.0% of the total number of multifamily apartment projects in Budapest.

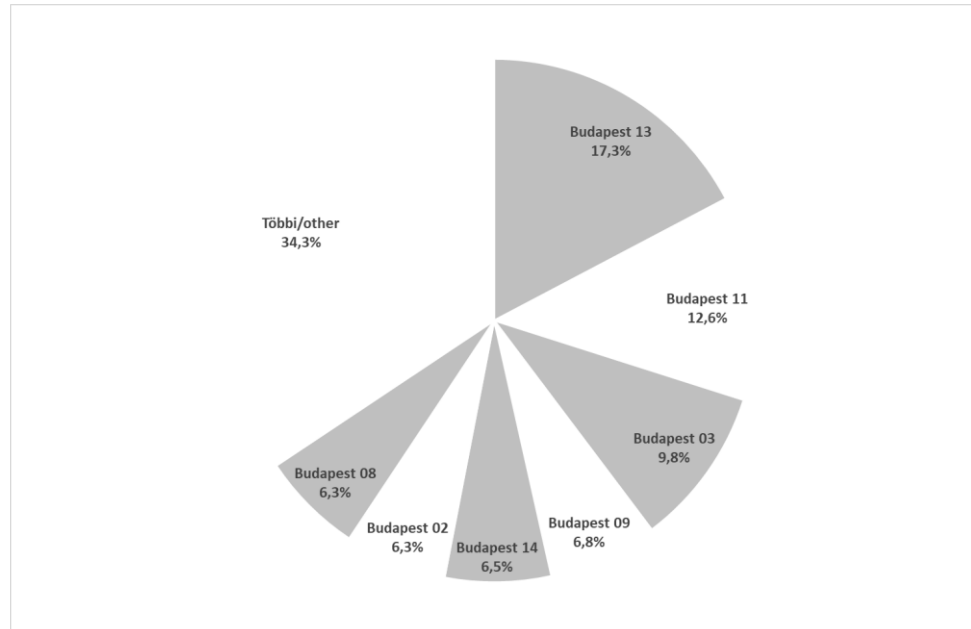
The average price per square metre for new apartments in Budapest was 1,103,000 HUF/m², 9.0% higher than a year ago. The highest average offer price exceeded 1.5 million HUF/m² in Districts 1, 2, 5, 6 and 12. The other end of the spectrum is where the offer price is about 658,000 HUF/m², in District 23.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

Az épülő projektek számának megoszlása a budapesti kerületek között

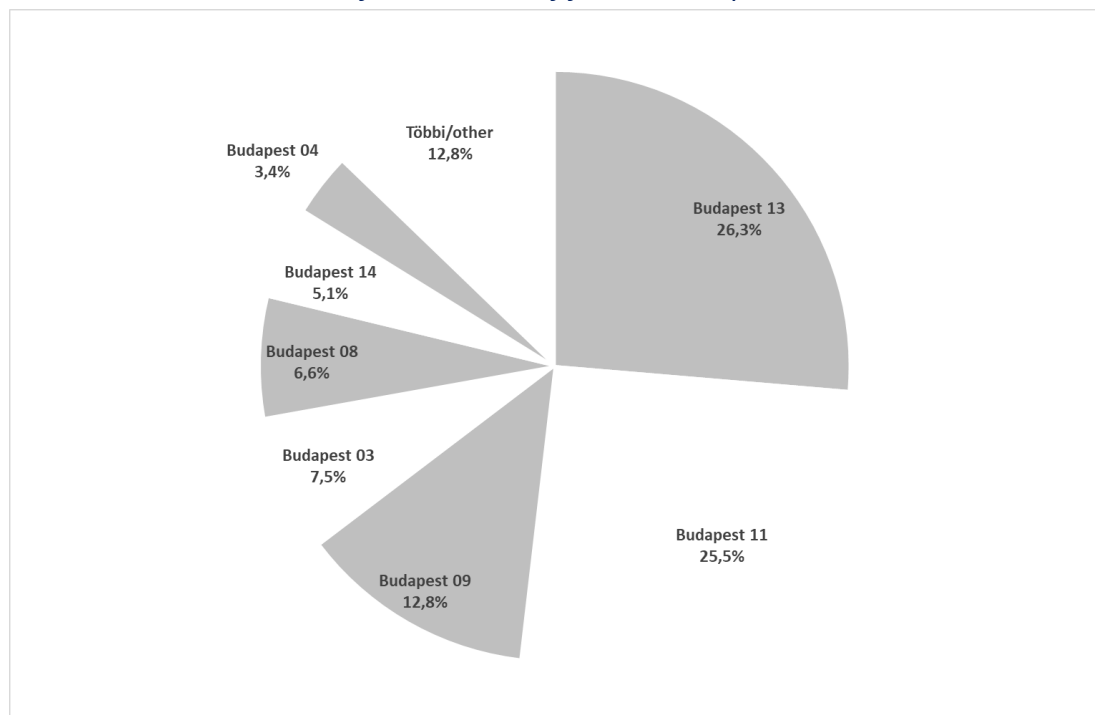
The share of the number of projects in Budapest districts



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

Az épülő lakások számának megoszlása a budapesti kerületek között

The share of the number of flats in Budapest districts



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

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

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 (no. of units)</i>	<i>Avg price per m²</i>	<i>Share of available units</i>	<i>New units per 1000 stock</i>
I.	7	156	26	22,3	1 671 132	16,7%	9,16
II.	27	294	90	10,9	1 961 291	30,6%	5,98
III.	42	2 367	1 251	56,4	1 121 655	52,9%	37,23
IV.	23	1 063	249	46,2	889 131	23,4%	22,26
V.	4	143	43	35,8	2 034 268	30,1%	7,22
VI.	17	355	247	20,9	1 884 617	69,6%	12,52
VII.	14	766	192	54,7	1 260 907	25,1%	20,66
VIII.	27	2 075	752	76,9	1 043 678	36,2%	44,87
IX.	29	4 039	1 961	139,3	1 046 983	48,6%	96,23
X.	9	814	700	90,4	821 328	86,0%	20,60
XI.	54	8 040	5 432	148,9	1 116 543	67,6%	99,82
XII.	18	389	275	21,6	2 079 611	70,7%	11,57
XIII.	74	8 301	3 388	112,2	1 057 381	40,8%	110,37
XIV.	28	1 592	654	56,9	934 201	41,1%	21,70
XV.	6	102	38	17,0	823 101	37,3%	2,73
XVI.	11	131	63	11,9	803 466	48,1%	4,12
XVII.	6	214	79	35,7	852 637	36,9%	6,33
XVIII.	7	162	94	23,1	736 955	58,0%	3,64
XIX.	6	243	66	40,5	756 106	27,2%	8,86
XX.	7	140	69	20,0	802 900	49,3%	4,48
XXI.	1	10	2	10,0	988 421	20,0%	0,30
XXII.	7	72	36	10,3	812 172	50,0%	3,12
XXIII.	4	43	24	10,8	658 278	55,8%	4,88
Budapest	428	31 511	15 731	73,6	1 103 131	49,9%	34,08

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. március) / Source: Otthon Centrum survey (March 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

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)
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	1 027 000	2021 IV. (I. ütem)
D & B ingatlancsoport	Duna Terasz Grande	XIII. kerület	Kelén utca-Úszódar utca	790		2023 I.
Cordia	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	768		2021 I. (Hiltop)
Wing Zrt.	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	742	1 031 000	2022 I. (II. ütem)
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	706	1 008 000	2020 III.
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.
Wing Zrt	Park west Lakópark	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	463	1 015 000	2021 IV.
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	925 000	2019 III. (B-C épület)
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház II	XI. kerület	Fehérvári út 202	452		2022 II.
Cordia	Young City II-III	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	432		2020 II. (II. ütem)
Cordia	Marina Life	XIII. kerület	Csavargyár utca, Váci út	412		2020 IV.
Biggeorge Property	Sasadliget V., VI. ütem	XI. kerület	Beregszászi út - Rodostó utca	404		2020 II. (V. ütem)
	Dagály Sétány Társasház	XIII. kerület	Népfürdő utca 47	382		
Geos Group Hungary	Balance Garden	X. kerület	Zágráb utca 8	377		
	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	955 000	2020 IV.
APD Real Estate Kft	City Pearl	IX. kerület	Soroksári út 58	341	1 079 000	2023 II.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

Beruházó Developer	Projekt Project	Kerület District	Lokáció Location	Lakásszám Units	Átlagár Avg. Price	Következő ütem Date of delivery
Indotek Csoport	Buda Bright	III. kerület	Pünkösdfürdő utca 42-46	316	988 000	2023 IV.
Cordia	Cordia Thermal Zugló III-IV.	XIV. kerület	Egressy út - Fischer István utca	312		2020 III. (III. ütem)
Cordia	Akadémia Garden	IX. kerület	Pápay István utca - Vaskapu utca	306		2021 I.
Metrodom	Madarász 38	XIII. kerület	Szobor utca 2-10	291	1 020 000	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 IV.
Metrodom	Metrodom Bárd	IX. kerület	Bárd utca – Nádasdy utca	256		2021 II.
Pesti Házak Zrt.	Ferdinánd Garden	XIII. kerület	Szabolcs utca 4-6	223	1 060 000	
OTP Ingatlan Zrt.	Dagály Park I-II.	XIII. kerület	Jakab József utca 19	221	1 030 000	2021 I. (I. ütem)
Biggeorge Property	Spirit Residence	IX. kerület	Mester utca	212		
	Savoya Ház	XI. kerület	Törökverő utca 5	206	814 000	2019 III.

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. március) / Source: Otthon Centrum survey (March 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

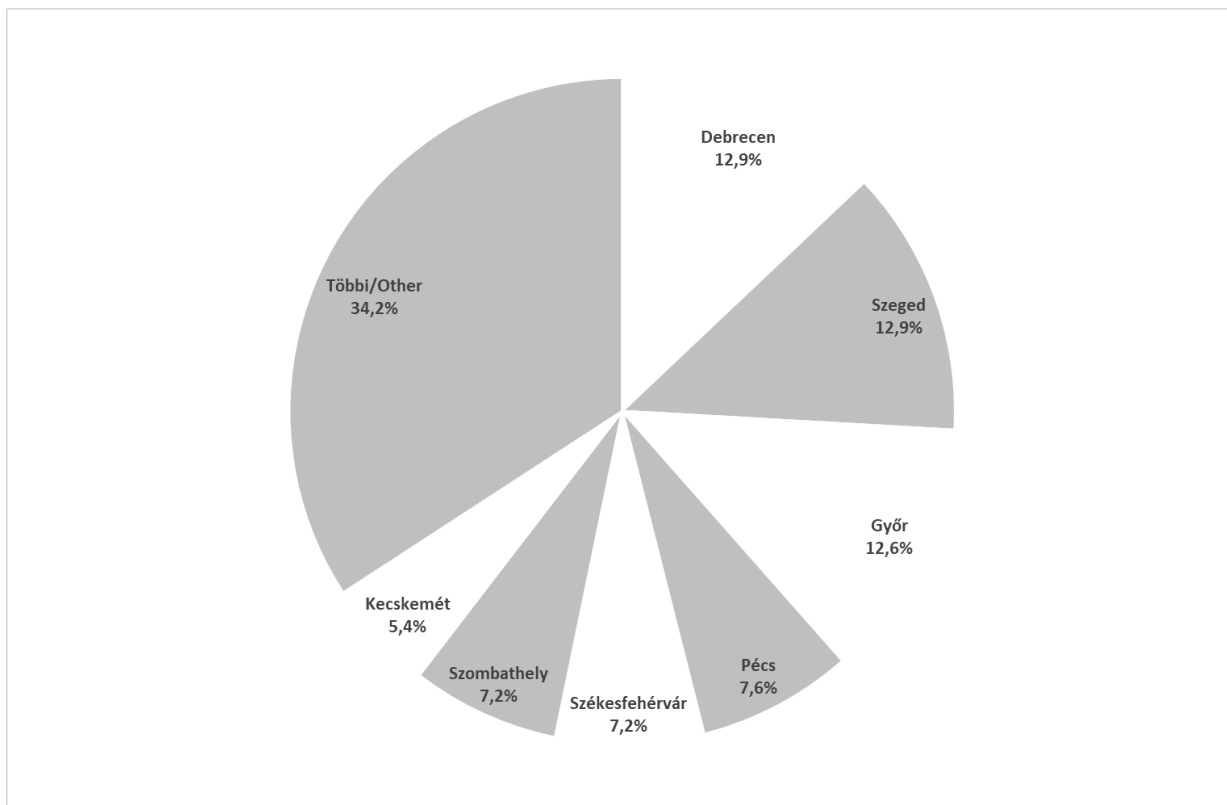
Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 278 társasházi lakás projekt volt elérhető 2021 márciusában, ezekben összesen 7.806 új lakás épült. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben és Szegeden ismert.

In the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 278 residential projects, in total 7.806 dwelling units were built in Q1 2021. Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Győr, Debrecen and Szeged.

A felsorolt három városban található az online meghirdetett új lakás projektek 38,5%-a. 2020 I. negyedévben 41, 2021 azonos időszakában 42 projekt indult, ami 2,5%-os növekedést jelent. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.730. Szegeden 1.066 és Debrecenben 724 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 43%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

At least 38,5% of the projects advertised online located in the four above mentioned cities. During Q1 2020 41 projects, in Q1 2021 +2.5% more, in total 42 projects were started. The largest number of new dwellings were in Győr (1,730). In Szeged (1066 units) and Debrecen (724 units) were under construction. At least 43% 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. március) / Otthon Centrum survey (March 2021)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2021 Q1

A 7.806 épülő lakás 48,4 százaléka volt leköthető vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon és Dunaújvároson túl, a legkevesebb Szekszárdon.

48.4% of the 7,806 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 642 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 1,339 millió Ft/m². A legolcsóbb négyzetméterárral (339.000 Ft/m²) egy miskolci projekt rendelkezik.

In the county capitals the average asking price was 642 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 (1.339 million HUF/m²), the cheapest offer was in Miskolc (339,000 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	417 449	33,3%
Debrecen	36	724	324	837 841	44,8%
Eger	11	248	89	520 801	35,9%
Érd	9	96	57	650 650	59,4%
Győr	35	1730	741	559 653	42,8%
Hódmezővásárhely	2	23	3	399 335	13,0%
Kaposvár	3	68	46	537 250	67,6%
Kecskemét	15	631	361	608 556	57,2%
Miskolc	11	513	260	674 421	50,7%
Nagykanizsa	7	105	24	480 096	22,9%
Nyíregyháza	13	312	215	437 728	68,9%
Pécs	21	488	276	638 269	56,6%
Sopron	9	194	86	686 251	44,3%
Szeged	36	1066	647	636 415	60,7%
Székesfehérvár	20	609	182	684 109	29,9%
Szekszárd	1	4	1	601 504	25,0%
Szolnok	7	112	84	562 338	75,0%
Szombathely	20	498	176	534 746	35,3%
Tatabánya	8	167	127	494 092	76,0%
Veszprém	4	67	24	715 670	35,8%
Zalaegerszeg	8	127	49	542 788	38,6%
Végösszeg	278	7806	3780	642 958	48,4%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2021. március) / Otthon Centrum survey (March 2021)