

ÚJ ÉPÍTÉSŰ
LAKÁSPROJEKTEKNEW HOUSING
PROJECTS 2019 Q1

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2019. márciusában felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 456 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 33,1 ezer lakás épül, ezek 32,0%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.055 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 18,3 százaléka.

2018. márciusa óta 9 projekttel több van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 3.000 darabbal nőtt meg (+9,8%). Az értékesítettség aránya változatlan: tavaly márciusban a felmért lakáskínálat 50,5 százaléka, idén márciusban pedig 50,2 százaléka volt leköthető. A fővárosban, a budai kerületekben az átlagos projektenkénti lakásszám 68, a pesti oldalon 75 épül átlagosan egy beruházás keretében. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban Budán is elkezdődött a nagyobb lakásszámú projektek építése, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma jellemzően kisebb, mint a belső kerületieké.

Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 90 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek ötödét jelenti. Szintén kiemelkedő a beruházások száma alapján, Budán a XI. kerület 53, a III. kerület 51 projekttel és II. kerület 35 projekttel. A pesti oldalon Ferencváros (IX. kerület) és Józsefváros (VIII. kerület) 31-31 projekttel, míg Zugló (XIV. kerület) 29 projekttel. Az átlagár Budapesten 917.000 Ft/m² volt, ami 15,5%-os éves növekedést jelent.

In March 2019 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 456 housing projects under various stages of construction, with 33,1 thousand units in total, of which 32,0% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,055 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 18.3% of all housing units under development.

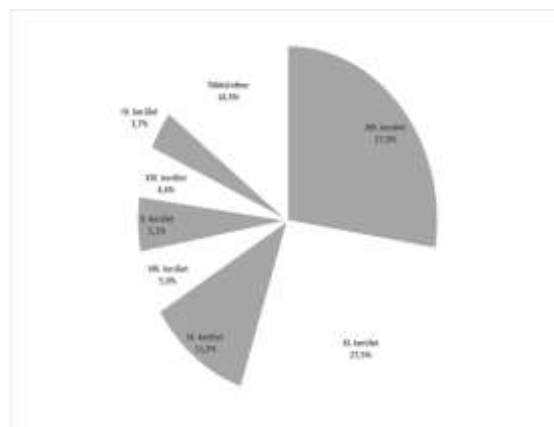
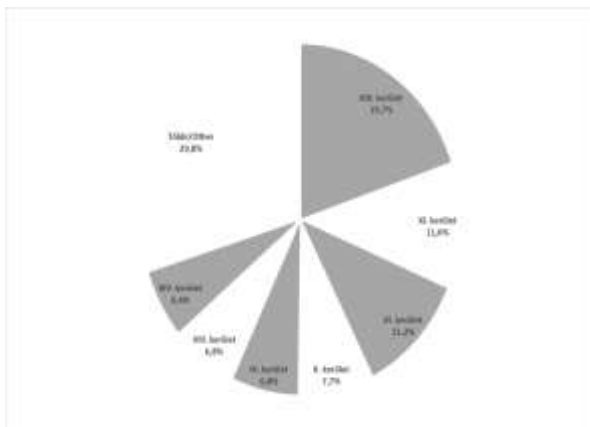
Since March 2018 9 new projects, 3,000 new units planned or under construction appeared on the Budapest market (+9,8%). The share of unsold units available for purchase equal from 50.5% in March 2018 to 50.3 % in March 2019. In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 68, in the Pest districts 75 units per project. Compared to previous surveys, when the difference in the average project size was larger between Buda and Pest, as larger projects appeared on the Buda side and, compared to the inner districts, there are a number of smaller scale projects under construction in the more outlying districts of Pest.

In Budapest the largest number of projects, in total 90, were in progress in District 13, one-fifth of the total number of multifamily apartment projects in Budapest. On the Buda side District 11 has 53 projects, District 3 51 and District 2 35 projects. On the Pest side Ferencváros (District 9) and Józsefváros (District 8) each have 31 projects while Zugló (District 14) has 29 projects. The average price per square metre for new apartments in Budapest was 917 thousand HUF, which represents an overall year-on-year increase of 15.5%.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q1

Az épülő projektek (b) és lakások (j) számának megoszlása a budapesti kerületek között
The share of the number of projects (l) and flats (r) in Budapest districts



Forrás / Source: Otthon Centrum felmérés (2019. március) / Otthon Centrum survey (March 2019)

A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és az XII. kerületben jellemző, ahol 1 millió Ft/m² feletti árszint jellemző. 500 ezer Ft/m² lakásár jellemző a XXIII. kerületben a kínált új lakásokra, a többi külső pesti kerület árfekvése 560 – 800 ezer Ft/m². A fővárosi projektekben 400.000 – 3,0 millió Ft/m² között igen széles sávban kínálják a vállalkozók az új lakásokat.

The highest average offer price exceeded 1 million HUF/m² in Districts 1, 2, 5, 6 and 12. The offer price remained 500 thousand HUF/m² in District 23. Prices were between 560 – 800 thousand HUF/m² in the other peripheral districts of Pest. New apartments offered in the projects priced between 400,000 – 3 million HUF/m² in the Hungarian capital.

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	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.	6	196	85	32,7	1 358 553	43,4%	11,5
II.	35	587	220	16,8	1 356 935	37,5%	12,0
III.	51	1 199	531	23,5	941 592	44,3%	19,0
IV.	22	1 215	544	55,2	766 824	44,8%	25,7
V.	6	251	105	41,8	2 021 329	41,8%	12,7
VI.	18	393	150	21,8	1 229 837	38,2%	14,0
VII.	8	610	140	76,3	973 868	23,0%	16,5
VIII.	31	1 928	569	62,2	844 459	29,5%	42,5
IX.	31	3 730	1 905	120,3	869 718	51,1%	91,8
X.	11	1 699	933	154,5	683 649	54,9%	43,8

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q1

Kerület	Projektek száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások	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
XI.	53	9 118	5895	172,0	936 490	64,7%	114,7
XII.	20	418	281	20,9	1 594 556	67,2%	12,5
XIII.	90	9 139	3 775	101,5	869 738	41,3%	123,7
XIV.	29	1 533	978	52,9	796 644	63,8%	21,0
XV.	4	112	55	28,0	687 050	49,1%	3,0
XVI.	6	72	34	12,0	559 250	47,2%	2,3
XVII.	2	53	6	26,5	752 903	11,3%	1,6
XVIII.	5	82	46	16,4	713 249	56,1%	1,9
XIX.	7	245	145	35,0	652 578	59,2%	9,0
XX.	6	170	89	28,3	645 855	52,4%	5,5
XXI.	1	31	25	31,0	650 529	80,6%	0,9
XXII.	6	187	32	31,2	657 924	17,1%	8,1
XXIII.	8	207	145	25,9	498 380	70,0%	23,7
Budapest	456	33 175	16 688	72,8	916 892	50,3%	36,2

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. március)/ Source Otthon Centrum survey (March 2019)

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
Market Építő Zrt	Budapart	XI. kerület	Kopaszi gát	2500-3000		2018 IV. (I. ütem)
Kondorosi Corner Center	Kondorosi Corner	XI. kerület	Kondorosi út- Szereméi út	1051		
CORDIA	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	956		2019 III. negyedév
Metrodom	City Home H-M épület	IX. kerület	Nádásdy utca - Máriássy utca	893	829 168	2018 I. negyedév (H épület)
Cordia	Young City	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	712		2019 II. negyedév
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	706	835 063	2019 II. negyedév
Biggeorge Property	Sasadliget	XI. kerület	Beregszászi út - Rodostó utca	701		2018 III. negyedév (IV. ütem)
	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	700	904 096	2019 III. negyedév
Metrodom	Metrodom Park	X. kerület	Gém utca - Fogadó utca	639	677 713	2018 III. negyedév (C épület)
Metrodom	Metrodom Panoráma	IV. kerület	Váci út- Károlyi István utca- József Attila utca	632	830 885	2019 II. negyedév
Alfa Haller Kft	Ha11er Lakópark	IX. kerület	Haller utca	494	794 506	2019 III. negyedév

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q1

Beruházó	Projekt	Kerület	Lokáció	Lakásszám	Átlagár	Következő ütem
Developer	Project	District	Location	Units	Avg. Price	Date of delivery
Csízy & Lukács	Budai Bolero lakópark	XI. kerület	Barázda utca 1	467	789 376	2019 III. negyedév
	Paskal Garden	XIV. kerület	Miskolci út 55	455		2019 IV. negyedév
OTP Ingatlan Zrt	Dagály Park	XIII. kerület	Jakab József utca 19	450	831 202	2020 I. negyedév
Cordia	Marina Life	XIII. kerület	Csavargyár utca, Váci út	415		2020 I. negyedév
ARB Invest Kft	Allure Residence II.-VI. ütem	IX. kerület	Vágóhíd utca	410	946 048	2018 IV. negyedév
	Danubio	XIII. kerület	Cserhalom utca	354		2019 IV. negyedév
Horizont Development	Buda Gardens	XI. kerület	Diószegi út 37	350		2020 IV. negyedév
REAX	Viza Apartmanház II.-III. ütem	XIII. kerület	Párkány utca 4-6	332	1 182 163	2016 IV. negyedév
Aranypart Ingatlanfejlesztési alap	Divinus Lakópark	XIII. kerület	Röppentyű utca 32-34	324		2019 II. negyedév
D&B Ingatlanfejlesztő	Duna-terasz Prémium	XIII. kerület	Kelén utca	322		2019 I. negyedév
Cordia	Akadémia Garden	IX. kerület	Pápay István utca - Vaskapu utca	306		2021 I. negyedév
Metrodom		XIII. kerület	Szobor utca 2-10	293		2020 II. negyedév
Cordia	Marina Portside	XIII. kerület	Hajókovács utca	287		2020 III. negyedév
CORDIA/Triholding	Marina Garden	XIII. kerület	Meder utca	275		2019 III. negyedév
Pesti Házak Zrt	Green Court Residence	XIII. kerület	Taksony utca 7-9	274	1 106 000	2019 III. negyedév
CORDIA	Corvin Atrium II.	VIII. kerület	Corvin Sétány	270		2019 II. negyedév
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház	XI. kerület	Mezőkövesd utca - Fehérvári utca	267	811 942	2018 IV. negyedév
Whitefield Management Kft	Patak EcoHáz	XIII. kerület	Tahi utca 53-59	265		2019 II. negyedév
Cordia	Universo	IX. kerület	Balázs Béla utca – Lenhossék utca	260		2021 II. negyedév
		X. kerület	Zágráb utca	250		2019 IV. negyedév
	Pannónia Ház	XIII. kerület	Pannónia utca 79	231		2018 III. negyedév
	Savoya Ház	XI. kerület	Törökverő utca 5	206	711 037	2019 III. negyedév
Cordia	Cordia Thermal Zugló	XIV. kerület	Egressy út - Fischer István utca	202		2019 IV. negyedév

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. március)/ Source Otthon Centrum survey (March 2019)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q1

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

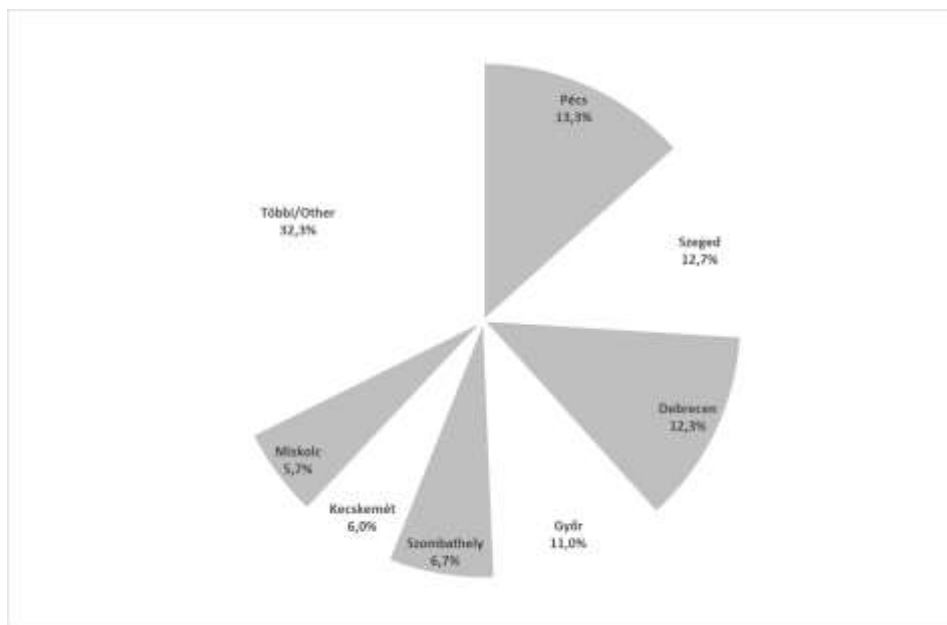
REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 300 társasházi lakás projekt volt elérhető 2019 márciusában, ezekben összesen 8.682 új lakás épül. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsen és Szegeden ismert. A felsorolt négy városban található az online meghirdetett új lakás projektek 49,3%-a. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.420; Szegeden 1.090 és Debrecenben 1.060 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 28%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

In the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 300 residential projects, in total 8,682 dwelling units were built in March 2019. Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Győr, Debrecen, Pécs and Szeged. 49.3% of the projects that appeared online were located in the four above mentioned towns. The largest number of new dwellings were in Győr (1,420) followed by Szeged (1,090 units) and Debrecen (1,060 units). At least 28% of the new homes were still available for purchase at the time of the survey.

5

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 (2019. március) / Otthon Centrum survey (March 2019)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q1

A 8.682 épülő lakás 44 százaléka volt még lekötött vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon és Dunaújvároson túl a legkevesebb Kaposváron és Kecskeméten. A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 500 ezer forintos fajlagos lakásár a fővárosi érték fele. A legdrágább városok árai a külső pesti kerületek átlag árával egyeznek meg, a legdrágább projekt Székesfehérváron volt 1.000 ezer Ft/m². A legolcsóbb négyzetméterárral (210 ezer Ft/m²) miskolci projekt rendelkezik.

44.0% of the 8,682 newly built homes were available for purchase. The smallest number of unsold units were in Kaposvár and in Kecskemét and no projects in Salgótarján and Dunaújváros. In the county capitals the average asking price was 500 thousand HUF/m², half of the Budapest average. In the most expensive cities prices are almost as high as in the outlying Pest districts. The most expensive project was in Székesfehérvár (1,000,000 HUF/m²), the cheapest offer was in Miskolc (210,000 HUF/m²).

6

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 m2	Share of unsold units
Békéscsaba	4	89	70		78,7%
Debrecen	37	1057	295	595 334	27,9%
Dunaújváros	0				
Eger	7	178	91	450 478	51,1%
Érd	4	71	21	523 297	29,6%
Győr	33	1417	577	445 684	40,7%
Hódmezővásárhely	3	36	27	366 976	75,0%
Kaposvár	2	47	8	399 164	17,0%
Kecskemét	18	564	104	453 227	18,4%
Miskolc	17	645	361	425 797	56,0%
Nagykanizsa	4	35	27	373 359	77,1%
Nyíregyháza	12	273	99	391 456	36,3%
Pécs	40	823	356	544 418	43,3%
Salgótarján	0				
Sopron	16	389	180	568 478	46,3%
Szeged	38	1088	746	539 702	68,6%
Székesfehérvár	17	607	158	704 698	26,0%
Szekszárd	1	6	6	404 726	100,0%
Szolnok	7	122	89	365 753	73,0%
Szombathely	20	659	337	439 784	51,1%
Tatabánya	2	148	56	454 584	37,8%
Veszprém	6	156	93	642 266	59,6%
Zalaegerszeg	12	272	123	439 488	45,2%
Megyei jogú városok	300	8682	3824	500 033	44,0%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. március) / Otthon Centrum survey (March 2019)