

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

BUDAPEST

Az Otthon Centrum 2019. júniusában felmérte az online hirdetett új építésű lakásprojekteket. Budapesten 471 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 33,4 ezer lakás épül, ezek 31,0%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.475 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 19,4 százaléka.

2018. júniusa óta 19 projekttel több van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 3.200 darabbal nőtt meg (+10%). Az értékesítettség aránya változatlan: tavaly júniusban a már meghirdetett lakás kínálat 52,1 százaléka, idén júniusban pedig 50,5 százaléka volt leköthető. A fővárosban, a budai kerületekben az átlagos projektenkénti lakásszám 69,5, a pesti oldalon 72 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 kerületeké.

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 58, a III. kerület 54 projekttel és II. kerület 33 projekttel. A pesti oldalon Józsefváros (VIII. kerület) 34 és Ferencváros (IX. kerület) 33 projekttel, míg Zugló (XIV. kerület) 32 projekttel. Az átlagár Budapesten 960,000 Ft/m² volt, ami az új építésű lakások fajlagos átlagárának 16,1%-os éves növekedését jelenti.

In June 2019 Otthon Centrum surveyed online advertised housing projects. In Budapest there were 471 housing projects under various stages of construction, with 33.4 thousand units in total, of which 31.0% was in the planning phase (not yet offered for purchase). 6,475 new-built units were available to purchase at the time of the survey, representing 19.4% of all housing units under development.

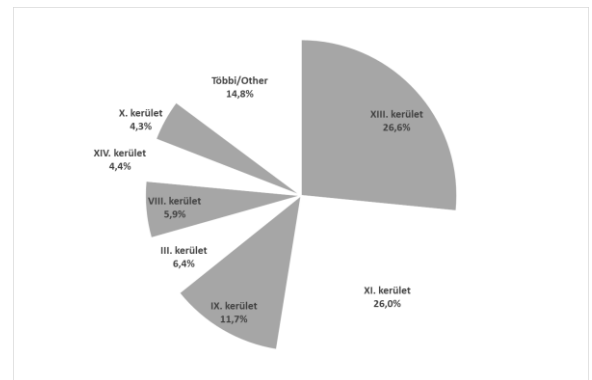
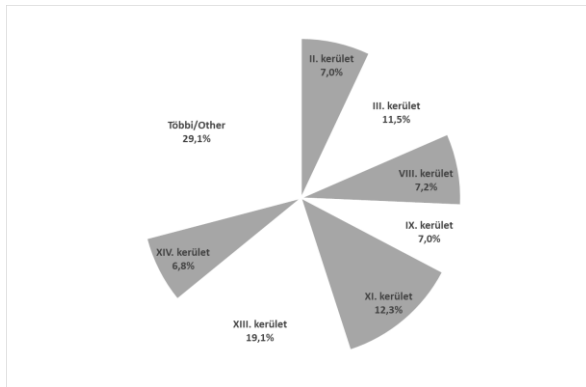
Since June 2018 19 new projects, 3,200 new units planned or under construction appeared on the Budapest market (+10%). The share of unsold units already marketed as available for purchase changed from 52.1% in June 2018 to 50.5 % in June 2019. In the Buda districts of the Hungarian capital the average number of flats per residential project was 69.5, in the Pest districts 72 units per project. Compared to previous surveys, when the difference in the average project size was larger between Buda and Pest, this has diminished as larger projects appeared on the Buda side as well and, compared to the inner districts, there are a number of smaller scale projects under construction in the 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 58 projects, District 3 54 and District 2 33 projects. On the Pest side Józsefváros (District 8) has 34 and Ferencváros (District 9) 33 projects, while Zugló (District 14) 32. The average price per square metre for new apartments in Budapest was 960 thousand HUF, which represents an overall year-on-year increase of 16.1% of the average new home price.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

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. június) / Otthon Centrum survey (June 2019)

A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és az XII. kerületben jellemző, ahol 1 millió Ft/m² feletti az átlagos árszint. A kínált új lakásokra 500 ezer Ft/m² körüli lakásár jellemző a XXIII. kerületben, a többi külső pesti kerület árfekvése 590 – 850 ezer Ft/m². A fővárosi projektekben 400.000 – 3,2 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 is about 500 thousand HUF/m² in District 23. Prices were between 590 – 850 thousand HUF/m² in the other peripheral districts of Pest. New apartments offered in the projects are priced between 400 000–3.2 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	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.	6	196	86	32,7	1 339 449	43,9%	11,5
II.	33	576	112	17,5	1 374 928	19,4%	11,8
III.	54	2 121	1 392	39,3	1 006 054	65,6%	33,6
IV.	22	1 229	387	55,9	854 106	31,5%	26,0
V.	5	221	92	44,2	2 046 358	41,6%	11,2
VI.	23	516	245	22,4	1 257 541	47,5%	18,4
VII.	8	610	131	76,3	1 087 816	21,5%	16,5
VIII.	34	1 956	603	57,5	925 470	30,8%	43,1
IX.	33	3 915	1 984	118,6	910 727	50,7%	96,3
X.	10	1 430	847	143,0	718 133	59,2%	36,8
XI.	58	8 664	5 570	149,4	1 025 527	64,3%	109,0
XII.	19	480	325	25,3	1 577 220	67,7%	14,3

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

Kerület	Projekt száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások	Projekt 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
XIII.	90	8 866	3 626	98,5	896 927	40,9%	120,0
XIV.	32	1 474	869	46,1	797 219	59,0%	20,2
XV.	3	68	56	22,7	673 292	82,4%	1,8
XVI.	7	76	33	10,9	588 336	43,4%	2,4
XVII.	2	63	9	31,5	659 318	14,3%	1,9
XVIII.	4	62	36	15,5	755 940	58,1%	1,4
XIX.	9	272	150	30,2	672 172	55,1%	9,9
XX.	6	170	76	28,3	618 950	44,7%	5,5
XXI.	1	31	15	31,0	658 136	48,4%	0,9
XXII.	6	187	18	31,2	687 997	9,6%	8,1
XXIII.	6	187	143	31,2	507 545	76,5%	21,4
Budapest	471	33 370	16 805	70,8	959 620	50,4%	36,4

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. június)/ Source Otthon Centrum survey (June 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)
CORDIA	Sasad Resort	XI. kerület	Kőoltár utca	956		2019 III. negyedév
Biggeorge Property	Waterfront city	III. kerület	Folyamőr utca – Bogdáni út	940		
Kondorosi Holding Zrt.	Budai Walzer Lakópark	XI. kerület	Kondorosi út- Szereméi út	819		
Metrodom	City Home J-M épület	IX. kerület	Nádásdy utca - Máriássy utca	727	800 000	2019 II. negyedév (J épület)
Jákob Ingatlan	Elite Park	XI. kerület	Budafoki út 185, Barázda utca 5	706	887 542	2019 II. negyedév
	Kassák Residence	XIII. kerület	Angyalföldi út 25	700	924 652	2019 III. negyedév
Metrodom	Metrodom Panoráma	IV. kerület	Váci út- Károlyi István utca- József Attila utca	632	947 007	2019 II. negyedév (A épület)
Cordia	Young City	XIII. kerület	Kassák Lajos utca	577		2019 II. negyedév
Alfa Haller Kft	Ha11er Lakópark	IX. kerület	Haller utca	494	794 506	2019 III. negyedév
Wing Zrt	Park west Lakópark	XIII. kerület	Szabolcs utca 15-25	471		2021 I. negyedév
Csízay & Lukács	Budai Bolero lakópark	XI. kerület	Barázda utca 1	467		2019 III. negyedév
Metrodom	Metrodom Park	X. kerület	Gém utca - Fogadó utca	455	687 574	2019 II. negyedév (B épület)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

Beruházó	Projekt	Kerület	Lokáció	Lakásszám	Átlagár	Következő ütem
Developer	Project	District	Location	Units	Avg. Price	Date of delivery
	Paskal Garden	XIV. kerület	Miskolci út 55	455		2019 IV. negyedév
OTP Ingatlan Zrt	Dagály Park	XIII. kerület	Jakab József utca 19	450	893 937	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	894 207	2018 IV. negyedév (II. ütem)
Biggeorge Property	Sasadliget V., VI. ütem	XI. kerület	Beregszászi út - Rodostó utca	404		2019 III. negyedév (IV. ütem)
	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
	Harmat utcai lakópark	X. kerület	Nyitra- Harmat utca	322		
Cordia	Akadémia Garden	IX. kerület	Pápay István utca - Vaskapu utca	306		2021 I. negyedév
	Paskal Rose	XIV. kerület	Szugló utca 125	293		2020 II. negyedév (I. ütem)
Metrodom	Madarász 38	XIII. kerület	Szobor utca 2-10	291	884 497	2020 III. 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
	Paskal Gardem	XIV. kerület	Bartl János utca 2	273		
CORDIA	Corvin Atrium II.	VIII. kerület	Corvin Sétány	270		2019 II. negyedév
OTP Ingatlan Zrt.	Tetris Ház	XI. kerület	Mezőkövesd utca - Fehérvári utca	267	787 600	2018 IV. negyedév
Cordia	Universo	IX. kerület	Balázs Béla utca – Lenhossék utca	260		2021 II. negyedév
Metrodom	Metrodom Bárd	IX. kerület	Bárd utca – Nádasdy utca	252		
		X. kerület	Zágráb utca	250		2019 IV. negyedév
Biggeorge Property	Spirit Residence	IX. kerület	Mester utca	212		
	Savoya Ház	XI. kerület	Törökverő utca 5	206	704 531	2019 III. negyedév
Cordia	Cordia Thermal Zugló	XIV. kerület	Egressy út - Fischer István utca	202		2019 IV. negyedév

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. június)/ Source Otthon Centrum survey (June 2019)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

RÉGIÓKÖZPONTOK, MEGYESZÉKHELYEK

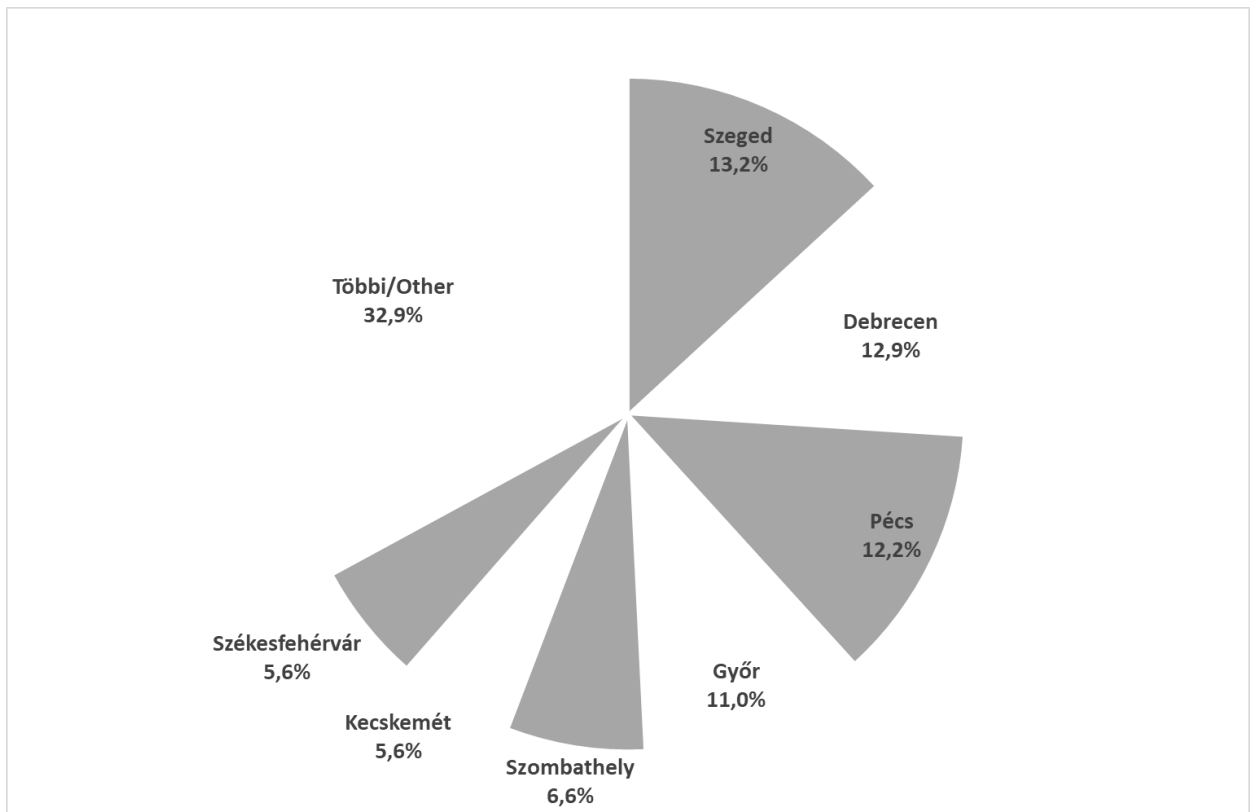
REGIONAL CITIES AND COUNTY CAPITALS

Az Otthon Centrum a megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 319 társasházi lakás projekt volt elérhető 2019 júniusban, ezekben összesen 9.305 új lakás épült. 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 49,2%-a. Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb: 1.729; Szegeden 1.164 és Debrecenben 1.100 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 29%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

In June 2019, in the larger cities and county capitals of Hungary, Otthon Centrum found 319 residential projects, with a total of 9,305 dwellings under construction. Among the 23 cities with county standing the largest number of projects were registered in Győr, Debrecen, Pécs and Szeged. 49.2% of the projects that appeared online were located in the four above mentioned towns. The largest number of new dwellings were in Győr (1,729) followed by Szeged (1,164 units) and Debrecen (1,100 units). At least 29% 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. június) / Otthon Centrum survey (June 2019)

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSPROJEKTEK

NEW HOUSING PROJECTS 2019 Q2

A 9.305 épülő lakás 44,8 százaléka volt lekötött vidéken, a projekt nélkül maradt Salgótarjánon túl, a legkevesebb Szekszárdon és Dunaújvárosban. A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 511 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 1.000.000 Ft/m². A legolcsóbb négyzetméterárral (217 ezer Ft/m²) miskolci projekt rendelkezik.

44.8% of the 9,305 newly built homes were available for purchase. The smallest number of unsold units were in Szekszárd and in Dunaújváros, no projects in Salgótarján. In the county capitals the average asking price was 511 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 (217,000 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	41	1103	324	615 423	29,4%
Dunaújváros	1	4	4		100,0%
Eger	8	186	95	458 339	51,1%
Érd	5	76	18	481 825	23,7%
Győr	35	1729	637	461 035	36,8%
Hódmezővásárhely	3	36	27	367 222	75,0%
Kaposvár	3	98	57	448 763	58,2%
Kecskemét	18	700	321	491 981	45,9%
Miskolc	14	528	314	428 227	59,5%
Nagykanizsa	5	50	33	378 097	66,0%
Nyíregyháza	13	237	77	374 772	32,5%
Pécs	39	798	327	563 982	41,0%
Salgótarján	0				
Sopron	17	393	170	566 622	43,3%
Szeged	42	1164	830	557 698	71,3%
Székesfehérvár	18	619	175	698 444	28,3%
Szekszárd	1	6	2	403 091	33,3%
Szolnok	8	125	84	415 089	67,2%
Szombathely	21	709	302	455 933	42,6%
Tatabánya	4	241	117	461 325	48,5%
Veszprém	5	132	62	748 756	47,0%
Zalaegerszeg	14	282	126	440 581	44,7%
Megyei jogú városok	319	9 305	4172	510 753	44,8%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. június) / Otthon Centrum survey (June 2019)