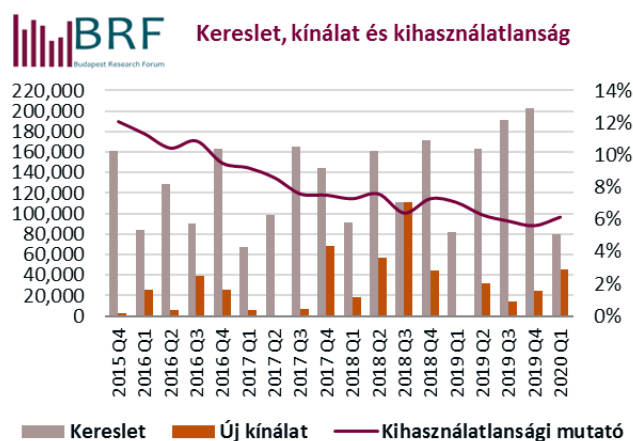


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2020 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalást.

2020 első negyedévében két irodaépülettel bővült a budapesti modern béroda állomány. Átadásra került a BudaPart Gate és a Budapest One (18.160 és 27.400 m², mindkettő a Dél-Buda alpiacra). A Lánchíd Palota bekerült a tulajdonosi használatú irodaállományba a végfelhasználó általi befektetési tranzakciót követően (5.120 m², Buda Központ részpiac).

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.740.990 m²-t tesz ki, melyen belül 3.131.100 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.890 m² saját tulajdonú iroda található.



Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 40 irodaház mérete változott.

Az **üresedési ráta** 6,2%-ra nőtt, ami 0,6 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg. A 2019-es évről követve 2020 első negyedévében ismét a Nem-központi Pest alpiacra regisztráltak a legalacsonyabb üresedési rátát, 1,3%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető.

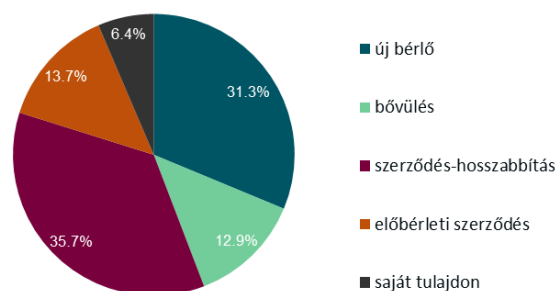
A **nettó abszorpció** az első negyedév során 22 790 m²-t tett ki (területváltozásokkal módosított érték).

A **bruttó kereslet** 2020 első negyedévében 79 660 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten stagnálást jelent. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb

arányt a bérbeadási volumen 36%-ával, az új szerződések a kereslet 31%-át tették ki. A bővülések részaránya 13%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki, míg a tulajdonos által elfoglalt területek 6%-ot értek el ebben a negyedévben.



Az iroda kereslet megoszlása 2020. I. negyedévében



A korábbi negyedévektől eltérően a Pest Központ alpiacra volt mérhető a legmagasabb bérlői aktivitás, a teljes volumen 26%-a. A második helyen a Váci úti folyosó bérlői aktivitását mértük (22%), ezt a Buda Központ alpiac követte a keresleten belüli 19%-kal.

A BRF összesen 118 irodahasználati szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 675 m² volt. 15 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 6 új megállapodást, 5 hosszabbítást, 2 előbérleti szerződést, 1 terület bővítést és egy tulajdonosi használatba-vételt.

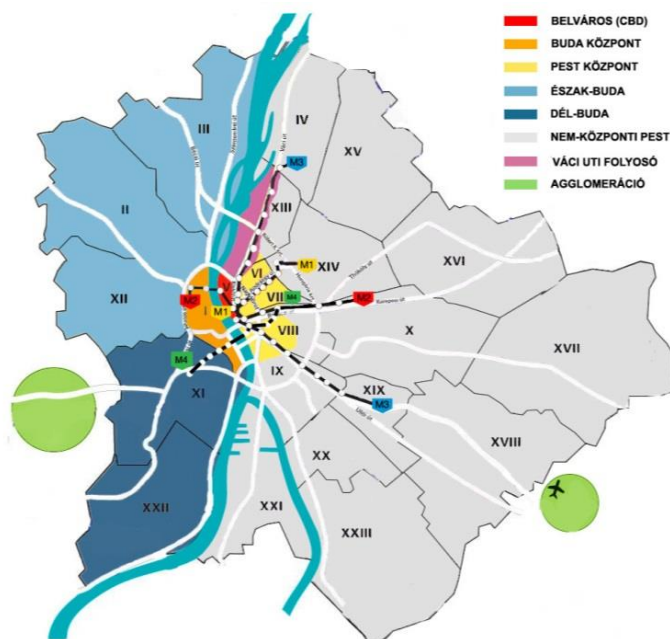
Három megállapodás vonatkozott 5.000 m²-nél nagyobb területre. A legnagyobb ügylet egy 7.450 m²-es előbérleti megállapodás volt, amit a Váci Greens E-ben kötöttek. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 6.300 m²-re írták alá a Park Atrium épületében, és a legnagyobb új szerződést a frissen átadott Budapest One-ban zárták le, 4.730 m²-re.

A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatták a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet nagyrészt megfelelt az elmúlt öt év első negyedéves volumeneinek, és az elérhető területek kínálati bérlési díjai alapján lényeges bérlési díj korrekció sem mutatkozott. A csekély mértékben – 0,6 százalékponttal – emelkedő üresedés háttérben jellemzően tervezett költözések és lejáró bérlési szerződések álltak.

Összefoglaló táblázat

2020. első negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	45 560
Béirodaállomány (m ²)	3 131 100
Saját használatú iroda (m ²)	609 890
Teljes irodaállomány (m ²)	3 740 990
Kihaszíratlanság (m ²)	230 510
Kihaszíratlansági mutató (%)	6,2%
Előbérleti szerződés (m ²)	10 940
Új bérleti szerződés (m ²)	24 900
Bővülés (m ²)	10 300
Szerződés hosszabbítás (m ²)	28 400
Saját tulajdon (m ²)	5 120
Teljes kereslet (m ²)	79 660
Nettó abszorpció (m ²)	22 790

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu