

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

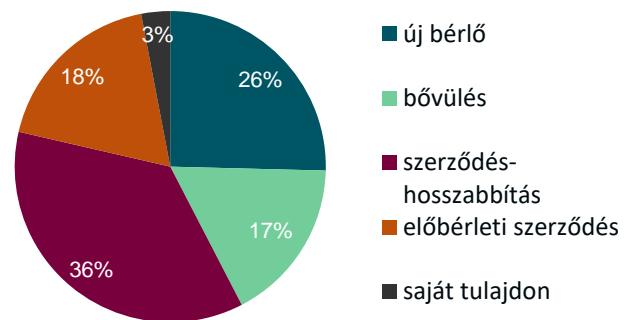
2020 harmadik negyedévében 4 irodaépületben, összesen 59.785 m²-rel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra került a Váci úti folyosón az Agora Hub (34.500 m²) és a Nordic Light Trio (13.285 m²). Befejeződött a Gizella Loft felújítása (8.500 m²) a Nem-Központi Pest alpiacon, valamint az Irányi Palace felújítása (3.500m²) a CBD-ben. A Nem-Központi Pest alpiacon egy irodaház (2.360 m²) saját tulajdonba került. Továbbá, egy irodaház a Buda Központ alpiacon (1.850 m²) kikerült a modern bériroda állományból, és egy másik a Pest Központ alpiacon (8.780 m²) időszakosan a folyamatban lévő fejlesztések közé lett sorolva.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.856.750 m²-t tesz ki, melyen belül 3.242.000 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 614.750 m² saját tulajdonú irodaház található.

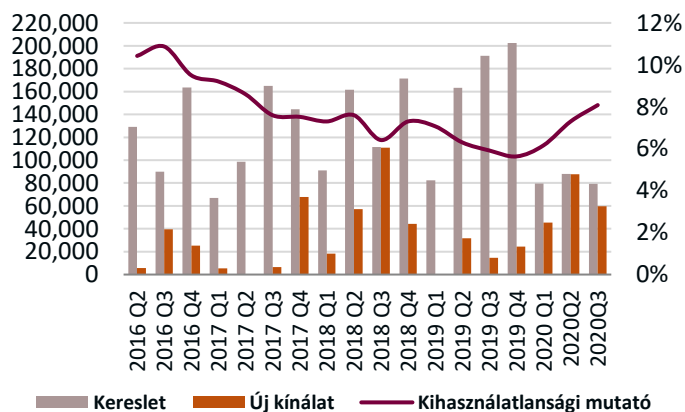
A **bruttó kereslet** 2020 harmadik negyedévében 79.350 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten 59%-os visszaesést jelent. A teljes keresleten belül továbbra is a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt. 2020 harmadik negyedévében a bérbeadási volumen 36%-a szerződés-hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 26%-át tették ki, a bővülések részaránya 17%-ot, az előbérleti szerződések 18%-ot képviseltek. A saját tulajdonba vételi tranzakció a kereslet 3%-át jelentette.



Az iroda kereslet megoszlása 2020 III. negyedévében



Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Az **üresedési ráta** 8,1%-ra nőtt, ami 0,8 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg, míg éves szinten 2,2 százalékpontos növekedést jelent. 2020 harmadik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 3,5%-ot az Észak-Buda alpiacon regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,0%) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A **nettó abszorpció** a harmadik negyedév során 6.480 m²-t tett ki.

A legmagasabb bérlői aktivitást Dél-Budán mértük, a teljes volumen 27%-át itt kötötték le. A második legaktívabb alpiac a Váci úti irodafolyosó volt 25%-os részesedéssel, míg a teljes volumen 16%-a a Nem-Központi Pest alpiacon realizálódott.

A BRF összesen 106 bérelti szerződést regisztrált a harmadik negyedév során, a tranzakciók száma 25%-kal esett vissza 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva. A tranzakciók átlagos mérete 749 m² volt. 9 szerződést kötöttek 2.000 m²-re vagy annál nagyobb területre: 1 előbérlet, 4 bővülés, 3 hosszabbítás, 1 új és 1 saját tulajdonba vételi tranzakcióval.

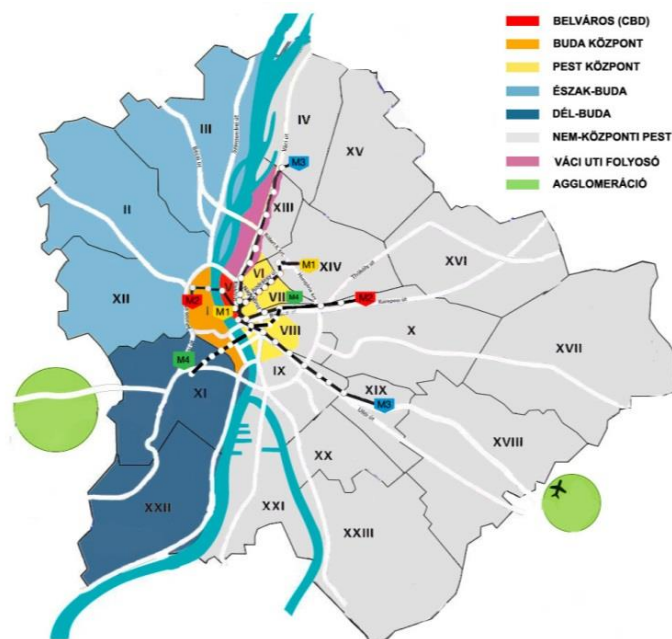
A legnagyobb ügylet a Vodafone 14.140 m²-es előbérleti megállapodása volt a Budapest One P2-ben Dél-Budán. A legnagyobb szerződés-hosszabbítást egy közel 4.800 m² nagyságú területen a Nem-Központi Pest alpiacon, a legnagyobb bővülést 2.600 m²-en írtak alá az Infopark B épületében.

A 2020 harmadik negyedéves irodapiaci adatok már tükrözik a COVID-19 világvárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet elmarad a korábbi évek trendjétől, a tranzakciók száma csökkenést mutat.

Összefoglaló táblázat

2020. harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	59 785
Béirodaállomány (m ²)	3 242 000
Saját használatú iroda (m ²)	614 750
Teljes irodaállomány (m ²)	3 856 750
Kihasználatlanság (m ²)	312 250
Kihasználatlansági mutató (%)	8,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	14 640
Új bérleti szerződés (m ²)	20 160
Bővülés (m ²)	13 490
Szerződeshosszabbítás (m ²)	28 700
Saját tulajdon (m ²)	2 360
Teljes kereslet (m ²)	79 350
Nettó abszorpció (m ²)	6 480

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu