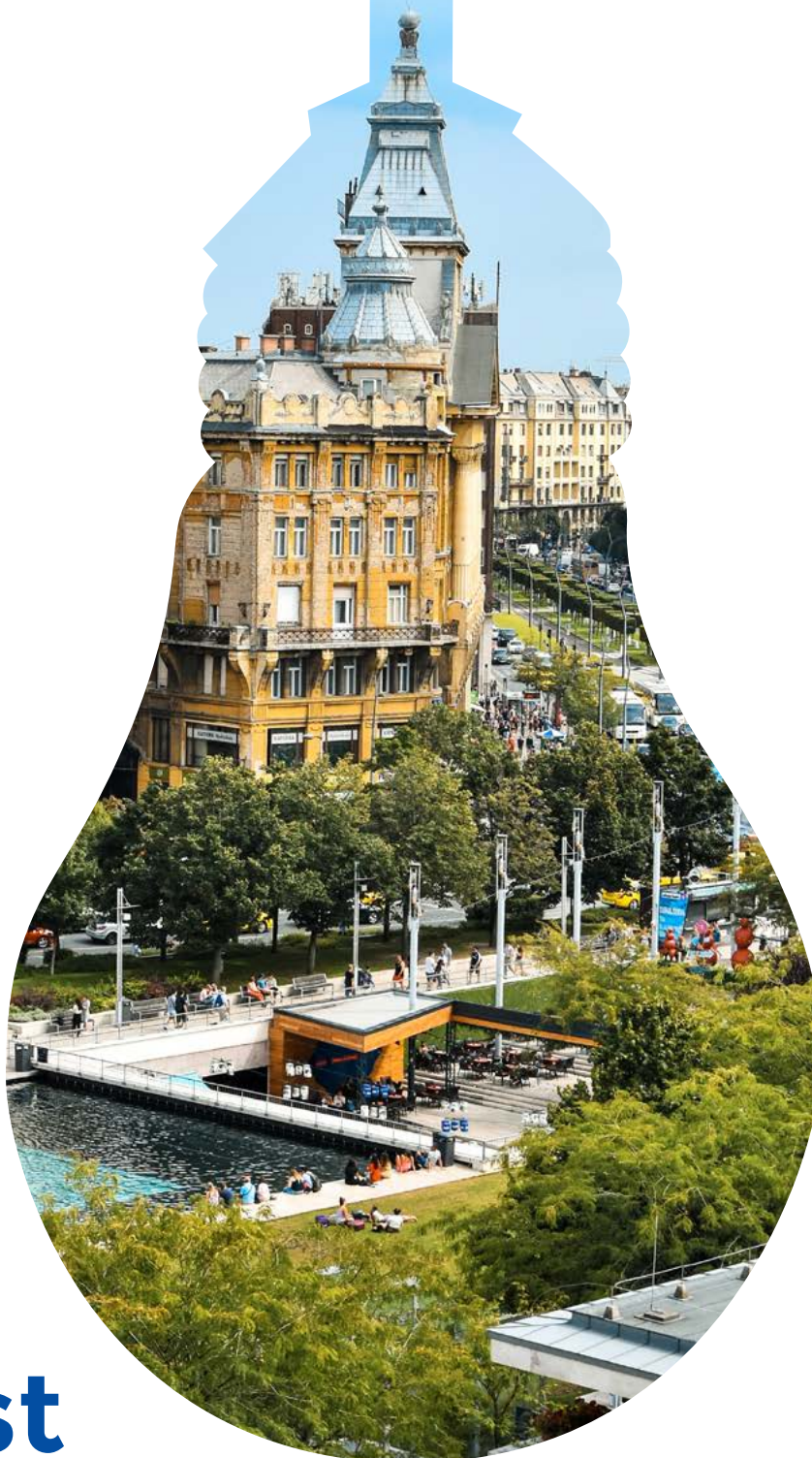
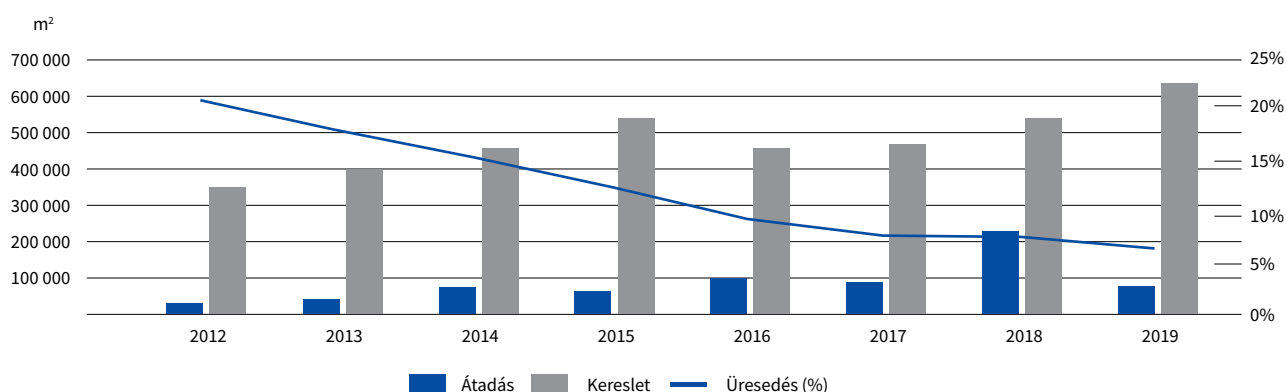


# Market Report 2019 H2



# Budapest irodapiac



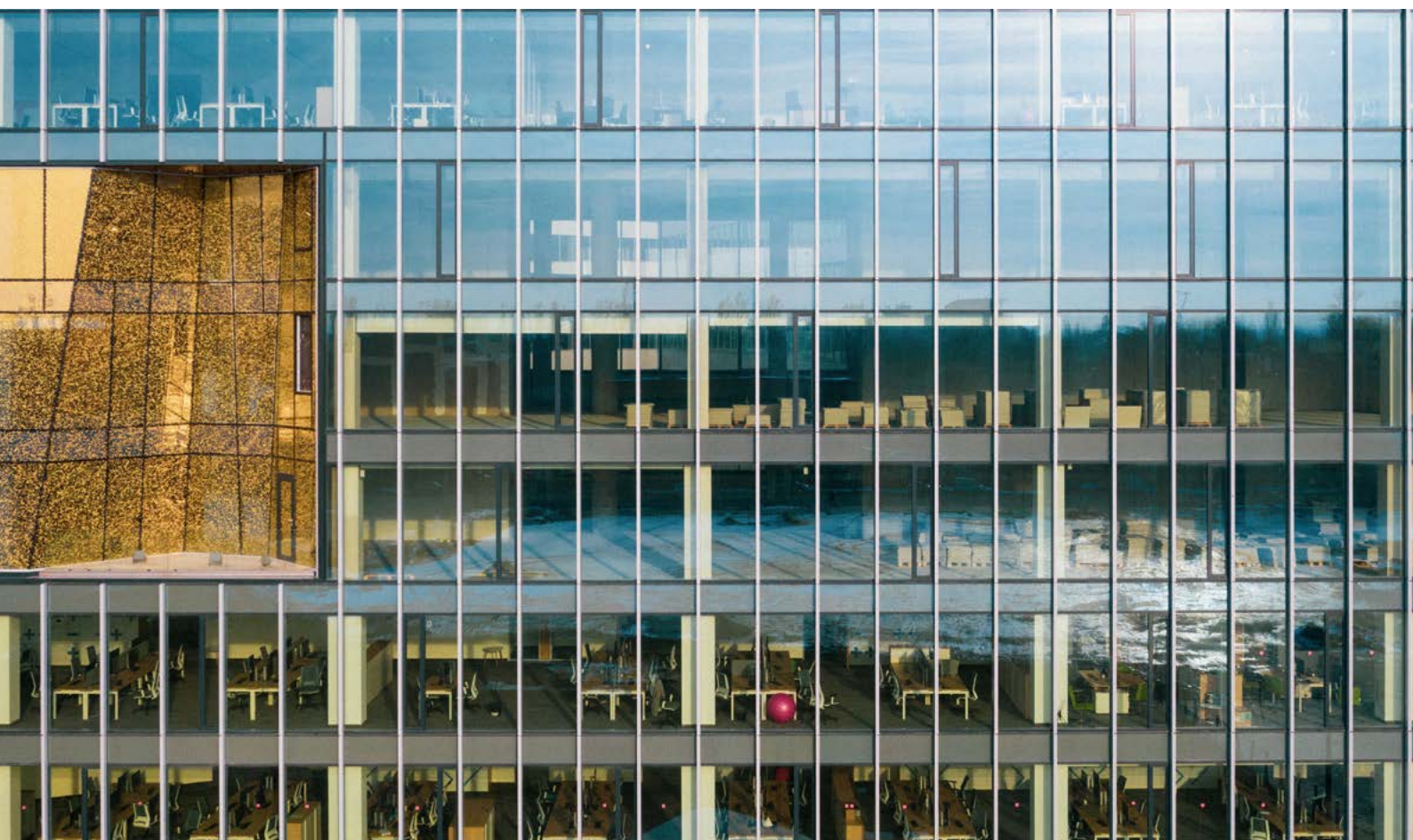
## Átadások

2019. során 70,5 ezer négyzetméternyi új iroda került a piacra, ez jócskán elmarad az egy évvel korábbi mennyiségtől (230,5 ezer négyzetméter). Az átadások időszakos visszaesése az elszabaduló kivitelezési költségekkel magyarázható; az előrejelzések szerint 2020-ban ismét 200 ezer négyzetméter feletti kínálatbővülés várható.

2019-ben a Váci úti irodafolyosó és a Pest-Központi régió állt a fejlesztői tevékenység középpontjában, ezeken a területeken valósult meg az új irodák közel háromnegyede (27 és 24 ezer négyzetméter részpiacenként). Az év során a Futureal Corvin Technology & Science Park elnevezésű fejlesztése bővült a legnagyobb mértékben; itt két épület készült el (Corvin Technology & Science Park I és II, összesen 23,7 ezer négyzetméteren).

### Irodapiaci mutatók

Átadások	70 545 m <sup>2</sup>
Állomány	3 687 619 m <sup>2</sup>
Béirodák Tulajdonosi használatban lévő irodák	3 083 047 m <sup>2</sup> 604 572 m <sup>2</sup>
Kereslet	637 117 m <sup>2</sup>
Nettó piaci felszívás	128 384 m <sup>2</sup>
Üresedés	<b>5,6%</b>



## Fejlesztések

Az év végén több mint 570 ezer négyzetméternyi új iroda kivitelezése volt folyamatban, melynek közel fele (226 ezer négyzetméter) készülhet el 2020 végéig (13 épület). A fejlesztői tevékenység a következő 12 hónapban a Váci úton lesz a legerősebb, ahol öt épületben összesen több mint 125 ezer négyzetméter új iroda valósul meg. Ezzel a budapesti irodapiac domináns részpiacának állománya 2020-ban átlépi az egy-milliárd négyzetmétert.

A második legnagyobb állomány-bővülés a Dél-Budai régióban várható 2020 végéig (50 ezer négyzetméter), emellett 2020-2021-ben várható a Nem Központi Pesti piac erősödése is.

## Kereslet

2019-ben az irodapiaci kereslet rekord magas volt. A bérbeadások volumene 637 ezer négyzetméter volt, ami a korábbi – 2015-ös – csúcstól közel százezer négyzetméterrel haladja meg. Szintén rekordot döntött az előbérleti szerződések volumene (128 ezer négyzetméter), melynek keresleten belüli aránya is kiemelkedő (20%). Mindemellett a nettó kereslet aránya 57% volt (új szerződések, előbérleti megállapodások és területbővítések), ami 15 százalékpontos csökkenést jelent az egy évvel korábban mérthez képest.

Az év során 672 irodabérleti szerződést regisztráltunk, ezek közül kilenc vonatkozott 10 ezer négyzetméternél nagyobb területre. A 25 ezer négyzetmétert is meghaladó megállapodások közül kettő volt szerződés hosszabbítás, egy pedig minden idők legnagyobb előbérleti szerződése (27.333 nm, ExxonMobil a GTC Pillar elnevezésű irodaházában).

Az irodabérletek átlagos mérete a tavalyi 785 négyzetméterről 950-re nőtt.

## Üresedés

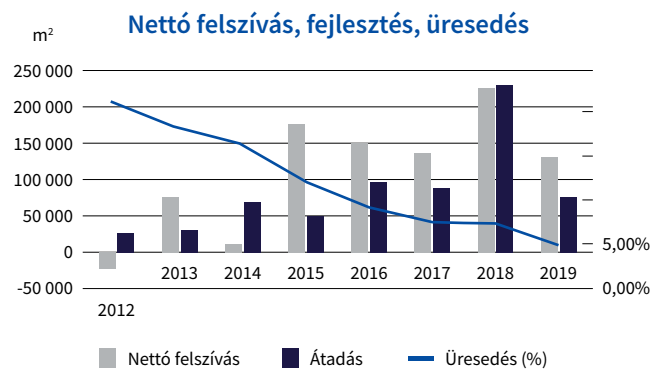
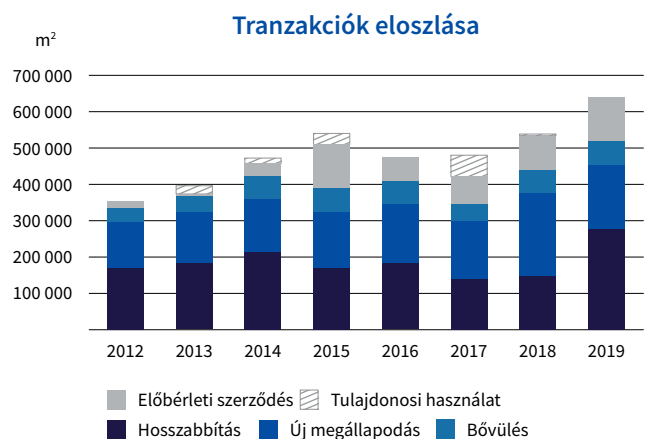
A piaci felszívás az egy évvel korábbihoz mérten csökkent 2019-ben (128 ezer négyzetméter), mindemellett az irodapiaci üresedés újabb rekordalacsony értéket vett fel. 2019 végén mindössze az irodák 5,6%-a (208 ezer négyzetméter) állt üresen. A piaci felszívás a Pest Központ részpiacra bővült a legnagyobb mértékben, itt több mint 45 ezer négyzetméterrel nőtt a bérlő által használt területek volumene.

Az előző év végéhez hasonlóan a Nem Központi Pest részpiacra mérhető a legalacsonyabb üresedés, ahol a modern irodaterületek mindössze 1,4%-a állt üresen.

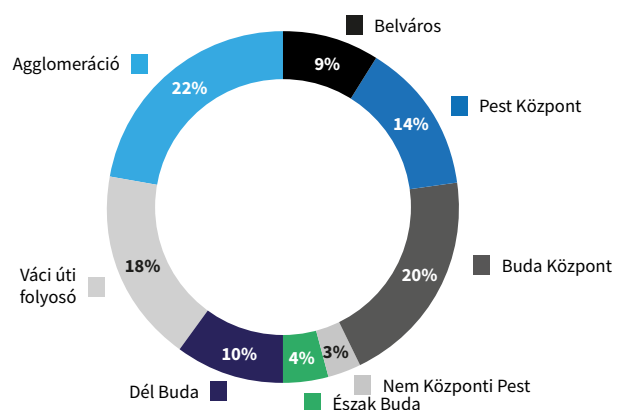
A regisztrált adatok szerint, 2019 végén ezen a részpiacra nem volt olyan irodaház, ahol 1500 négyzetméternél nagyobb terület állt volna üresen.

## Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak dinamikus emelkedése 2019-ben is folytatódott, amit az elérhető területek szűkülő kínálata mellett az építési költségek további emelkedése és az építőipari kapacitás hiánya indokolt. A bérleti díjak emelkedése a közép-kelet európai (CEE) régióban is megfigyelhető volt. Az A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14,5-16,5 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 5,8-6% között alakul, prémium ingatlanok esetén 5% alatt.



### Üres irodaterületek megoszlása a teljes állományon belül (2019)



# Előrejelzés

## Mi lesz **2020**-ban az irodapiacon?

2020-ban várhatóan ismét jelentősebb mértékben bővül a budapesti irodapiaci állomány; az előzetes bejelentések alapján az átadások meghaladhatják a 225 ezer négyzetmétert. A Váci úti régió és a dél-budai részpiac továbbra is kiemelt beruházási fókuszterület marad, 2021-ben pedig a központtól távolabbi (pesti) területeken is jelentősebb fejlesztésekre számíthatunk.

A fejlesztési telkek piacán továbbra is élénkebb kereslet érzékelhető a Könyves Kálmán körút déli szakaszán és környezetében, ez egy új fókuszterületté válhat a következő években.

A bérleti díjak emelkedése és az irodapiaci hozamok csökkenése – *mérséklődő dinamikával* – várhatóan 2020-ban is folytatódik. Az ingatlan-befektetők aktivitása előreláthatólag nem csökken, de a nemzetközi befektetők részesedése a tranzakciós volumenből várhatóan erősödni fog. Valószínűsíthető, hogy az előbérleti szerződéskötések száma szintén számottevő lesz, hiszen megfelelő kínálat híján a bővülő, illetve az újonnan betelepülő bérlőknek ez az egy lehetőségük marad.





*We know all about commercial real estate*

ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.  
copyright © 2020. Minden jog fenntartva.

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.  
[www.eston.hu](http://www.eston.hu)