

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

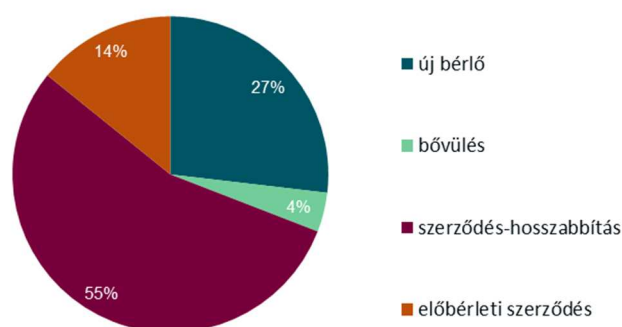
2020 második negyedévében 5 irodaépületben, 87.750 m<sup>2</sup>-rel bővült a budapesti modern iroda állomány. Átadásra került a Váci úti folyosón az Agora Tower (34.500 m<sup>2</sup>) és a Váci Greens F (25.050 m<sup>2</sup>). Elkészült az Arena Business Campus első fázisa (20.400 m<sup>2</sup>) a Nem-Központi Pest alpiacon, valamint a CBD-ben a Kálmán Imre 20 (2.300 m<sup>2</sup>). A saját tulajdonú irodaállomány a Market Zrt. új székházával bővült. A CBD-ben egy irodaház (8.445 m<sup>2</sup>) kikerült a modern állományból, mivel azt nem irodaházként hasznosítják tovább.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.817.305 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.204.915 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 612.390 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.

46%-os visszaesést jelent. A teljes keresleten belül továbbra is a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, sőt arányuk jelentősen emelkedett. 2020 második negyedévében a bérbeadási volumen 55%-a szerződés-hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 27%-át tették ki, a bővülések részaránya 4%-ot, az előbérleti szerződések 14%-ot tettek ki.



**Az iroda kereslet megoszlása 2020 II. negyedévében**



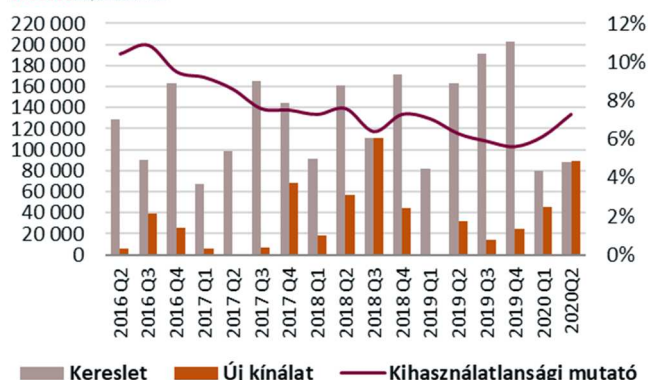
A legmagasabb bérlői aktivitást a Váci úti folyosón mértük, a teljes volumen 25%-át itt kötötték le. A második legaktívabb alpiac a Pest Központ alpiac volt 23%-os részesedéssel, míg a teljes volumen 19%-a Dél-Buda alpiacon realizálódott.

A BRF összesen 114 irodahasználati szerződést regisztrált a második negyedév során, a tranzakciók száma közel felére esett vissza 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva. A tranzakciók átlagos mérete 772 m<sup>2</sup> volt, ami megegyezik a 2019 második negyedéves értékkel. 9 szerződést kötöttek 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 3 új megállapodást, 4 hosszabbítást és 2 előbérleti szerződést.

A legnagyobb ügylet egy 8.000 m<sup>2</sup>-es előbérleti megállapodás volt Dél-Budán, a legnagyobb új tranzakció egy több mint 7.000 m<sup>2</sup>-es szerződéskötés a Pest Központ alpiacon. A legnagyobb bérlet-hosszabbítást 4.790 m<sup>2</sup>-re írták alá a Westend City Center épületében.

A 2020 második negyedéves irodapiaci adatok már tükrözik a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet jelentősen visszaesett, a tranzakciók száma nagyméretű csökkenést mutatott. Az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján bérleti díj korrekció minimálisan figyelhető meg, az is elsősorban a „B” kategóriás épületek esetében.

**BRF Budapest Research Forum Kereslet, kínálat és kihasználtság**



Az **üresedési ráta** 7,3%-ra nőtt, ami 1,1 százalékpontos negyedéves emelkedésnek felel meg, míg éves szinten 1 százalékpontos növekedést jelent. 2020 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 2,8%-ot az Észak-Buda alpiacon regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető.

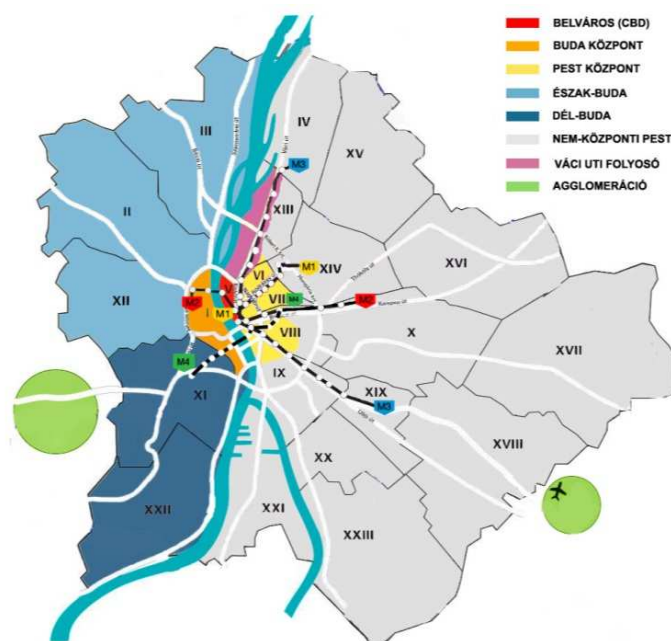
A **nettó abszorpció** a második negyedév során 31.430 m<sup>2</sup>-t tett ki.

A **bruttó kereslet** 2020 második negyedévében 87.990 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához mérten

### Összefoglaló táblázat

2020. második negyedév	Budapest
Új átadások (m <sup>2</sup> )	87 750
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	3 204 915
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	612 390
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	3 817 305
Kihaszínatlanság (m <sup>2</sup> )	277 630
Kihaszínatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	12 500
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	23 630
Bővülés (m <sup>2</sup> )	3 545
Szerződeshosszabbítás (m <sup>2</sup> )	48 315
Saját tulajdon (m <sup>2</sup> )	0
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	87 990
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	31 430

### Piaci térkép



### További információ

#### ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: [adorjan.salamon@eston.hu](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)

Research: [beata.kakosy@eston.hu](mailto:beata.kakosy@eston.hu)