

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

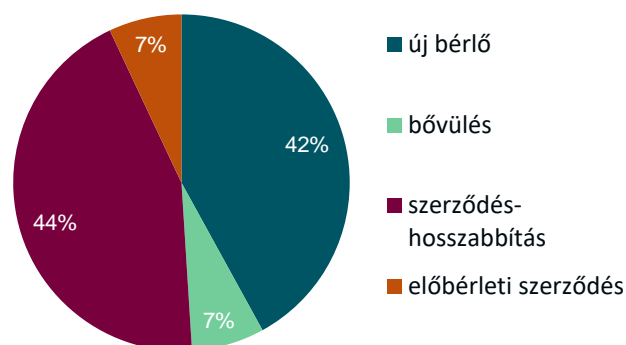
2020 negyedik negyedévében négy irodaépülettel, összesen 38.850 m²-rel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra a Váci úti folyosón a Váci Greens E irodaház (22.460 m²), a Belváros alpiacra a Szervita Square (8.450 m²), a Buda Központ alpiacra a Csalogány 43 irodaterületei (3.250 m²), illetve a Dél-Buda alpiacra az Alphagon irodaház (4.690 m²).

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.903.840 m²-t tesz ki, melyen belül 3.289.090 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 614.750 m² saját tulajdonú irodaház található.

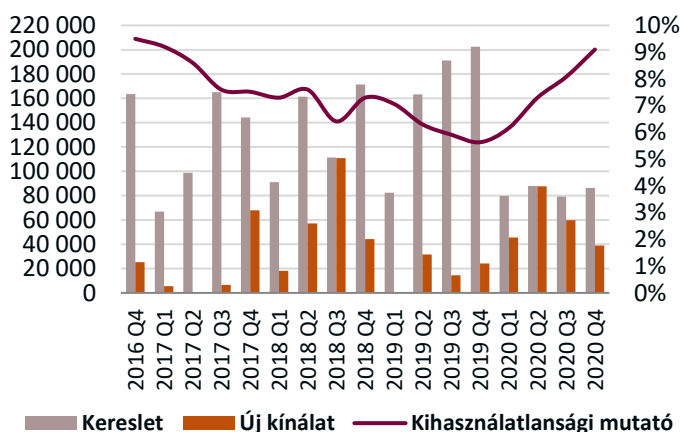
továbbra is a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt. 2020 negyedik negyedévében a bérbeadási volumen 44%-a szerződés-hosszabbítás volt, az új szerződések a kereslet 42%-át tették ki, míg a bővülések és előbérleti szerződések részaránya egyaránt 7% volt.



Az iroda kereslet megoszlása 2020 IV. negyedévében



BRF Kereslet, kínálat és kihasználtság



Az **üresedési ráta** 9,1%-ra nőtt, ami 1,0 százalékpontos negyedéves és 3,5 százalékpontos éves növekedést jelent. 2020 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 4,3%-ot az Észak-Buda alpiacra regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (29,3%) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A **nettó abszorpció** a negyedév során negatív tartományba került, összesítve 5.100 m²-rel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete.

A **bruttó kereslet** 2020 negyedik negyedévében 86.310 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 9%-os növekedés, az előző év azonos időszakához mérten azonban 57%-os visszaesés. A teljes keresleten belül

A legmagasabb bérlői aktivitást Pest Központ alpiacra mértük, a teljes volumen 20%-át itt kötötték le. A második legaktívabb alpiac a Belváros volt 17%-os részesedéssel, míg a Dél-Buda alpiacra a teljes volumen 16%-a realizálódott.

A BRF összesen 111 bérleti szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, a tranzakciók száma 35%-kal esett vissza 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva. A tranzakciók átlagos mérete 778 m² volt. Tíz szerződést kötöttek 2.000 m²-re vagy annál nagyobb területre, ami egy előbérletet, egy bővülést, négy hosszabbítást és négy új tranzakciót foglal magában.

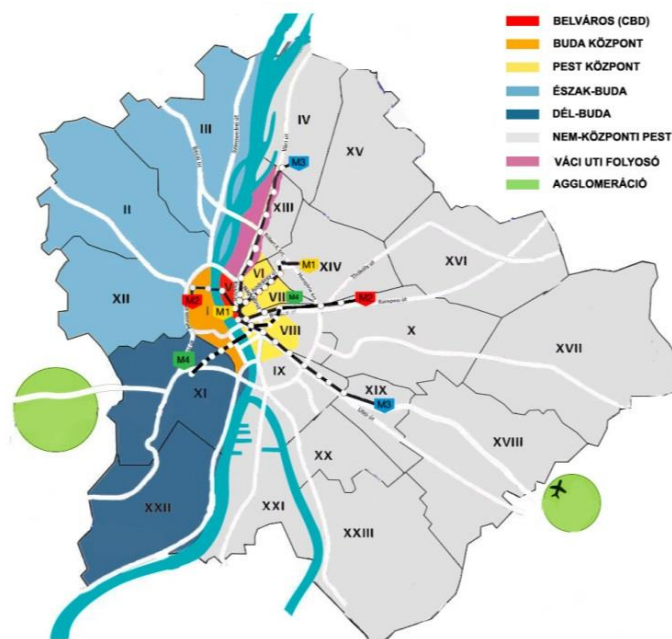
A negyedév legnagyobb ügylete a Diligent Corporation 4.590 m²-es új szerződése volt a Szervita Square irodaházban, míg a legnagyobb szerződés-hosszabbítást egy hasonló méretű, közel 4.560 m² nagyságú területen kötötték az Arena Cornerben. A legnagyobb előbérleti szerződést 3.660 m²-en írták alá a Millenium Gardens fejlesztésben.

A 2020 negyedik negyedéves irodapiaci adatok továbbra is tükrözik a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet elmarad a korábbi évek trendjétől, a tranzakciók száma csökkenést mutat.

Összefoglaló táblázat

2020. negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	38 850
Béirodaállomány (m ²)	3 289 090
Saját használatú iroda (m ²)	614 750
Teljes irodaállomány (m ²)	3 903 840
Kihaszíratlanság (m ²)	356 200
Kihaszíratlansági mutató (%)	9,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	6 220
Új bérleti szerződés (m ²)	35 860
Bővülés (m ²)	6 410
Szerződeshosszabbítás (m ²)	37 810
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	86 310
Nettó abszorpció (m ²)	-5,100

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu