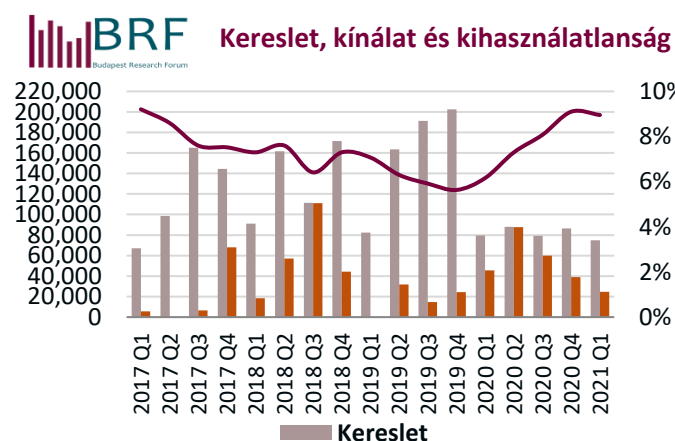


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2021 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalót.

2021 első negyedévében két irodaépülettel, összesen 24.700 m²-rel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra került az Univerzum Office Building a Dél-Buda alpiacra (22.000 m²), illetve a Nem-központi Pest alpiacra a JA4 Loft Offices (2.700 m²).

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.935.990 m²-t tesz ki, melyen belül 3.296.520 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 639.470 m² saját tulajdonú irodaház található.



A BRF elvégezte a szokásos éves irodaállomány felülvizsgálatát is, aminek következtében 32 irodaház mérete változott, 24.920 négyzetméteren kerültek épületek átcsoportosításra a saját tulajdonú állományba és 1 irodaház kikerült a spekulatív állományból, mert nem felelt meg a BRF által felállított kritériumoknak.

Az **üresedési ráta** alig csökkent, jelenleg 9%-on áll, ami 0,1 százalékpontos negyedéves csökkenést és 2,8 százalékpontos éves növekedést jelent. 2021 első negyedévében a legtelítettebb alpiac 4,8%-os üresedéssel Észak-Buda, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (27,5%).

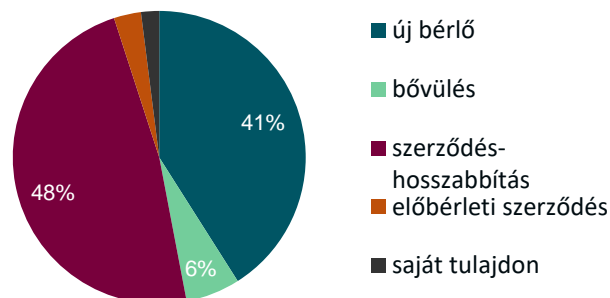
A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 5.240 m²-rel nőtt a teljes elfoglalt állomány mérete (területváltozásokkal módosított érték).

A **bruttó kereslet** 2021 első negyedévében 74.900 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 13%-os

visszaesés, az előző év azonos időszakához mérten 6%-os csökkenés. A teljes keresleten belül 48%-kal továbbra is a szerződéshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, az új szerződések a kereslet 41%-át tették ki, míg a bővülések 6% és az előbérleti szerződések részaránya 3% volt, valamint 2% került saját tulajdonba.



Az iroda kereslet megoszlása 2021 I. negyedévében



A **legmagasabb bérlői aktivitást** a Váci úti folyosón mértük, a teljes volumen 51%-át itt kötötték le. A Dél-Buda és Pest-Központ alpiacok egyformán, 13%-os részesedéssel teljesítettek, míg a Belváros alpiacra a teljes volumen 8%-a realizálódott.

A BRF összesen 120 bérleti szerződést regisztrált az első negyedév során, átlagos méretük 624 m² volt. Öt szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely három hosszabbítást, és két új tranzakciót foglalt magában.

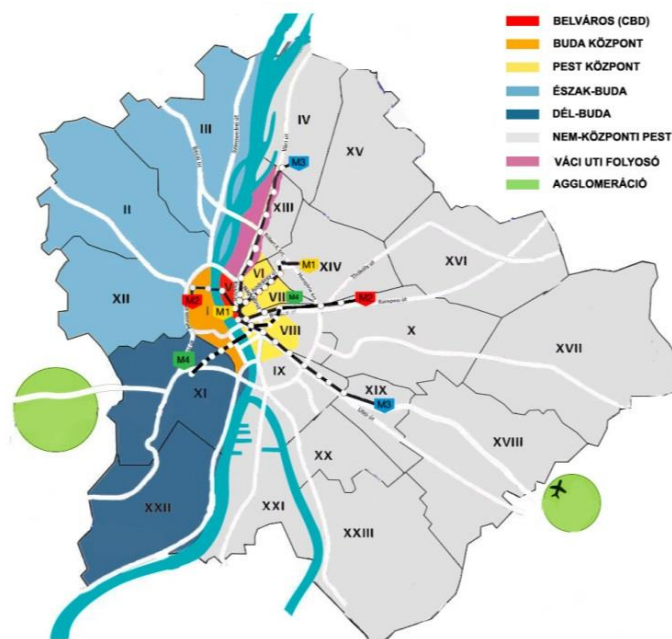
A negyedév legnagyobb új ügyletét az Agora Hub és Agora Tower épületeiben kötötte a Huawei, összesen 7.180 m²-en, míg a legnagyobb szerződéshosszabbítás egy 11.500 m²-es területre szólt a Thirteen Globe irodaházban. A legnagyobb előbérleti szerződés a Váci úti folyosón épülő Green Court Office-ban született, ahol a Randstad írt alá 1.370 m² területre.

Az irodapiac 2021 első negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól, a tranzakciók száma enyhén emelkedik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Összefoglaló táblázat

2021. első negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	24.700
Béirodaállomány (m ²)	3.296.520
Saját használatú iroda (m ²)	639.470
Teljes irodaállomány (m ²)	3.935.990
Kihaszínatlanság (m ²)	352.430
Kihaszínatlansági mutató (%)	9%
Előbérleti szerződés (m ²)	2.510
Új bérleti szerződés (m ²)	30.240
Bővülés (m ²)	4.550
Szerződés hosszabbítás (m ²)	36.320
Saját tulajdon (m ²)	1.280
Teljes kereslet (m ²)	74.900
Nettó abszorpció (m ²)	5.240

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu