

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

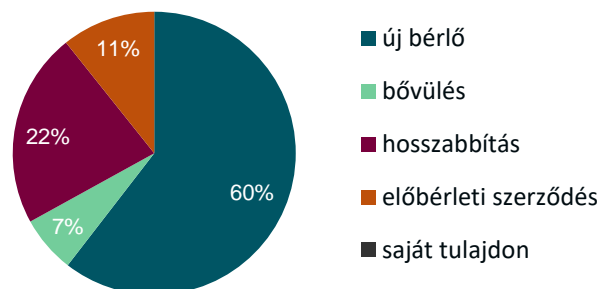
A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.955.600 m²-t tesz ki, melyen belül 3.309.000 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 646.600 m² saját tulajdonú irodaház található.

2021 harmadik negyedévében a budapesti modern irodaállomány nem bővült új irodaházzal. A negyedévben két irodaház került át a spekulatív irodaállományból a saját tulajdonú állományba, ami összesen 7.100 m² terület átcsoportosítását jelenti.

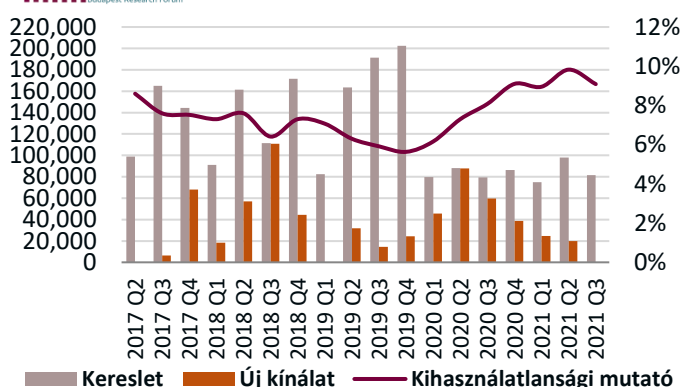
szerződés hosszabbítások a kereslet 22%-át tették ki, míg az előbérleti szerződések 11% és a bővülések részaránya 7% volt.



Az iroda kereslet megoszlása 2021 III. negyedévében



Kereslet, kínálat és kihasználtság



Az **üresedési ráta** az előző negyedévhez képest csökkent, jelenleg 9,1%-on áll, ami 0,7 százalékpontos negyedéves csökkenést, míg az elmúlt év harmadik negyedévéhez képest 1,0 százalékpontos éves növekedést jelent. 2021 harmadik negyedévében a legtelítettebb alpiac 4,6%-os üresedéssel Észak-Buda, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,8%).

A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 29.300 m²-rel nőtt a teljes elfoglalt állomány mérete.

A **bruttó kereslet** 2021 harmadik negyedévében 81.500 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 17%-os visszaesés, az előző év azonos időszakához mérten azonban 3%-os növekedés. A teljes keresleten belül 60%-kal az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt, a

A **legmagasabb bérlői aktivitást** Pest Nem Központ és a Váci úti irodafolyosó alpiacra mértük, a teljes volumen 22% és 21%-át itt kötötték le. A Pest Központ és Dél-Buda alpiacok 18% és 14%-os részesedéssel teljesítettek, míg a Belváros alpiacra a teljes volumen 10%-a realizálódott.

A BRF összesen 146 bérelti szerződést regisztrált a harmadik negyedév során, átlagos méretük 560 m² volt. Hét szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely öt új tranzakciót, egy hosszabbítást és egy előbérleti tranzakciót foglal magában.

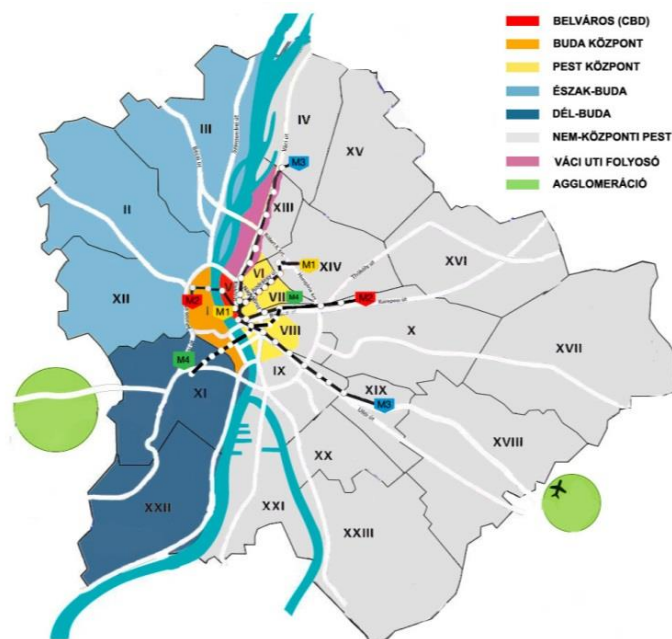
A negyedév legnagyobb új ügylete a BudaPart City épületében kötődött összesen 4.300 m²-en, míg a legnagyobb szerződés hosszabbítás egy 3.800 m²-es területre szólt a Terrapark C épületében.

Az irodapiac 2021 harmadik negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól, az üresedési ráta enyhén csökkenni kezdett, a tranzakciók száma pedig növekszik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Összefoglaló táblázat

2021. harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	0
Béirodaállomány (m ²)	3.309.000
Saját használatú iroda (m ²)	646.600
Teljes irodaállomány (m ²)	3.955.600
Kihasználatlanság (m ²)	359.500
Kihasználatlansági mutató (%)	9,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	8.700
Új bérleti szerződés (m ²)	49.300
Bővülés (m ²)	5.300
Szerződeshosszabbítás (m ²)	18.200
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	81.500
Nettó abszorpció (m ²)	29.300

Piaci térkép



További információ

CBRE

Tel: +36-1-374-3040

Managing Director: lorant.varga@cbre.com

Research: christofer.pehrsson@cbre.com

Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288

Managing Director: gergely.pados@cushwake.com

Research: bence.soo@cushwake.com

JLL

Tel: +36-1-489-0202

Managing Director: ferenc.furulyas@eu.jll.com

Research: dorottya.peyer@eu.jll.com

Colliers

Tel: +36-1-336-4200

Managing Director: tim.hulzebos@colliers.com

Research: gertrud.hausenblasz@colliers.com

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu

Robertson Hungary

Tel: +36-1-327-2050

Managing Director: robert.tilki@robertson.hu

Research: anna.kiss@robertson.hu