



IRODAPÍAC

Budapest

2021 **Market Report**



Bevezető

Az elmúlt két év alatt a járványhelyzet miatt bevezetett korlátozások hatására az irodapiac is jelentős átalakuláson ment keresztül. A felgyorsult digitalizáció lehetővé tette a hibrid munkavégzési forma optimalizálását, valamint munkavállalói oldalról is fennmaradt rá az igény, ezáltal a home-office hullám utáni visszarendeződés nem mindenhol az eredeti állapot felé haladt. Ennek eredményeként az irodaterületek funkcionális kihasználása megváltozott, belső kialakításuk új szempontrendszer szerint kerülnek megtervezésre. Prioritás lett a kooperatív közösségi terek, telefonálósobák, több tárgyaló és az elegendő személyes tér biztosítása. Az új fejlesztéseket tekintve a közös területek esetében még nagyobb hangsúlyt kapott a szociális és egyéni jóllétet támogató funkciók integrálása, illetve a további ESG szempontok szerinti tervezés és kivitelezés. Tavaly csupán három hivatalos átadás történt, azonban több olyan új, beköltözésre alkalmas irodaház készült el az év végéig, amelyek csak a használatbavételi engedélyezési folyamatok miatt csúsznak át 2022-re. Ezt, és a jövőre várható fejlesztési volument tekintve a fejlesztési kedv nem hagyott alább, az új irodaházak már átadás előtti bérbé-adottsága pedig a továbbra is egészséges keresletet igazolja vissza. Az elmúlt időszakban érzékelhető enyhe átlagos tranzakcióméret csökkenés tükrözi a még egyelőre bizonytalan, új, nagyobb cégek beköltözésének hiányát. A tavalyi bérlői aktivitást inkább a meglévő magyarországi szereplők bővülése és mozgása jellemezte, ugyanakkor a területvisszaadások mértéke továbbra sem számottevő. Az emelkedő költségek által várhatóan emelkedni fognak a bérleti- és üzemeltetési díjak. Emellett az új fejlesztések energiahatékonysága és magasabb bérleti díja, valamint a régebbi irodák kevésbé gazdaságos üzemeltetési költsége és alacsonyabb bérleti díja által, az új és meglévő épületek közötti díjkülönbség csökkenése valószínűsíthető.

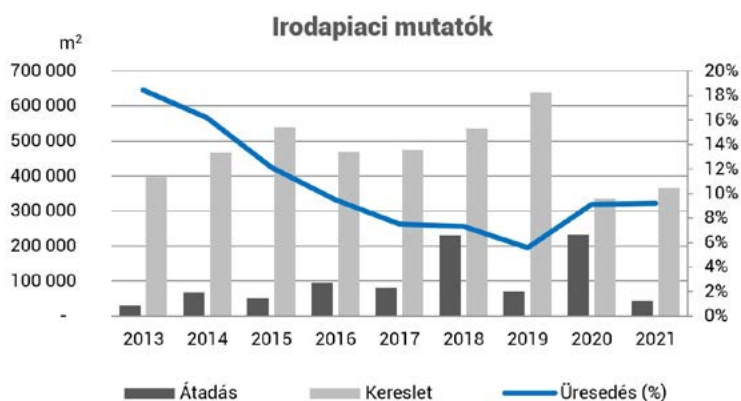


**TELEKESI-CSUHAH
BORBÁLA**
MRICS | COO



Állomány

2021-ben összesen 8 irodaház került saját tulajdonú használatba, illetve a Fórum Office Building a Budapest Research Forum által nyilvántartott irodaállományból kisorolásra került. Így a bérirodák 39.300 négyzetméterének átsorolása és a teljes állomány 3.144 négyzetméteres csökkenésével a budapesti irodapiac jelenleg összesen 3.955.566 négyzetmétert tesz ki.



Irodapiaci mutatók (2021)

Átadások	44 455 m ²
Állomány	3 955 566 m ²
Bérirodák	3 301 736 m ²
Tulajdonosi használatban lévő irodák	653 830 m ²
Kereslet	366 246 m ²
Nettó piaci felszívás	14 336 m ²
Üresedés	9,2%

Átadások

2021 során csupán három irodaház átadására került sor, amely összesen 44.455 négyzetméternyi új területet jelent. A fejlesztői tevékenység lassulása többek között az építési költségek erős növekedésének folytatódásának is betudható, illetve volt olyan már kész irodaház is, amely használatbavételi engedély hiányában még nem volt sorolható hivatalosan a 2021. év állományához. A három beruházás közül kettő (Univerzum Office Building és Budapest City) a Dél-Buda alpiacon történt, így 41.755 négyzetméterrel bővült az állomány ezen része. A 2.700 négyzetméteres JA4 Loft Offices a Nem-központi Pest alpiacot bővítette.



new Randstad office – project management by ESTON

Tervezett béroda-átadások 2022 I. félév

Részpiac	Épület	Méret (m ²)	Előzetesen bérbbe adva
Dél-Buda	F99	12 758	11%
Váci úti irodafolyosó	Green Court Office	21 000	79%
Dél-Buda	Office Garden IV	20 004	76%
Pest Központ	Millennium Gardens I	20 000	18%
CBD	Paulay 52	2 725	0%
Váci úti irodafolyosó	The Pillar	27 500	100%
Buda Központ	Major Udvar	7 274	0%
Összesen		111 261	58%

Várható fejlesztések

Az előrejelzések szerint 2022-ben kiugró, 366 ezer négyzetméter körüli kínálatbővülés várható; amelyből 104.850 négyzetméter tulajdonos által használt irodaterület lesz. A várható kínálati boom-ot tovább enyhíti, hogy a fejlesztések több mint fele előszerződés keretében már bérbeadásra került. A fejlesztői tevékenység a következő 12 hónapban a Dél-Buda részpiacra lesz a legerősebb, ahol 7 épületben összesen több mint 145 ezer négyzetméter új iroda valósul meg. Továbbá a Váci úti folyosón is több mint 100 ezer négyzetméter épül, a Nem-Központ Pest régió állománya pedig 14%-kal nőhet 2022-ben.



Kereslet

A 2020-as drasztikus keresleti visszaesést követően, 9,3%-os élénkülést láttunk a budapesti irodapiacon 2021-ben, ami főleg az új szerződéskötések 39%-os növekedésének köszönhető. A bérbeadások volumene összesen 366 ezer négyzetmétert tett ki. Az előző évhez képest a spekulatív bérlői piacon az új szerződéskötések visszaépülése mellett a szerződéshosszabbítások esetében is növekedés volt észlelhető (+2%). Ugyanakkor a bővüléseket tekintve 18%-os, az előbérleti szerződések esetében pedig 2%-os csökkenés történt. A nettó kereslet aránya így 5 százalékponttal, 59%-ra nőtt az előző évhez képest, ami továbbra is a piac még egészséges szerkezetére utal (216,6 ezer négyzetméter).

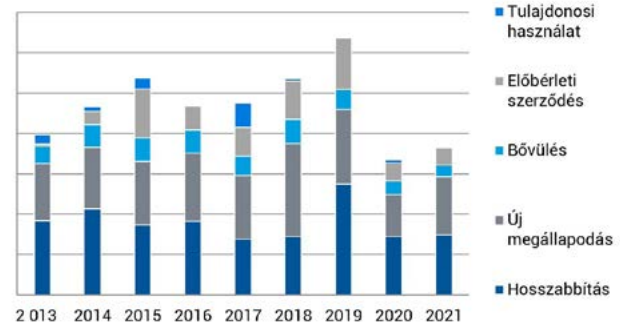
Az év során 528 irodabérleti szerződést kötöttek, ezek közül 4 vonatkozott 10 ezer négyzetméternél nagyobb területre – 2020-ban összesen egy ilyen tranzakció volt. A legnagyobb területre (14.500 m²) a Corvin Innovation Campusban az IBM kötött előbérleti szerződést a második negyedévben. A másik három 10.000 négyzetméter feletti megállapodás szerződéshosszabbítás volt a Gateway Office Buildingben, a Globe 13 és a Center Point irodaházakban. 2021-ben legnagyobb új szerződést az Agora Towerben kötötte a Huawei közel 5.700 négyzetméterre. Az irodabérletek átlagos mérete tovább csökken, a tavalyi 739 négyzetméterről 694 négyzetméterre esett vissza.

Üresedés, piaci felszívás

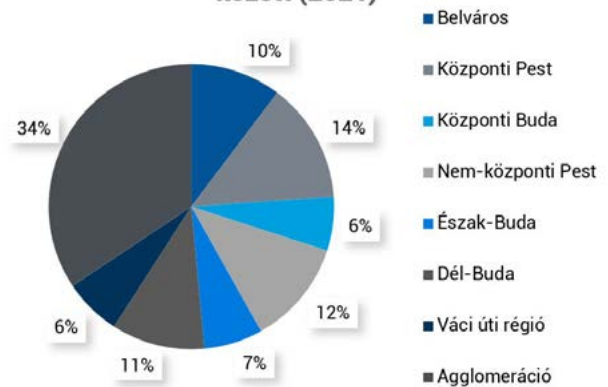
A piaci felszívás az egy évvel korábbi érték negyedére esett: a kihasznált irodaterületek mennyisége mindössze 14,3 ezer négyzetméterrel nőtt, amely a bérletre vonatkozó döntések elhalasztásával magyarázható. A pandémia óta fokozatosan növekedő üresedési mutató 2021-ben – részben az alacsony fejlesztői aktivitás miatt – viszonylag stabilan 9% körül mozgott, év végén 9,2%-on zárult. A 329 db regisztrált bériroda-épületből 124-ben nincs üres terület.

2021 decemberében az Buda Központ alpiacon mérték a legalacsonyabb üresedést: 5,5%-ot. A kihasználatlansági mutató a Pest Központ alpiacon nőtt a legnagyobb mértékben (+2,4 százalékponttal).

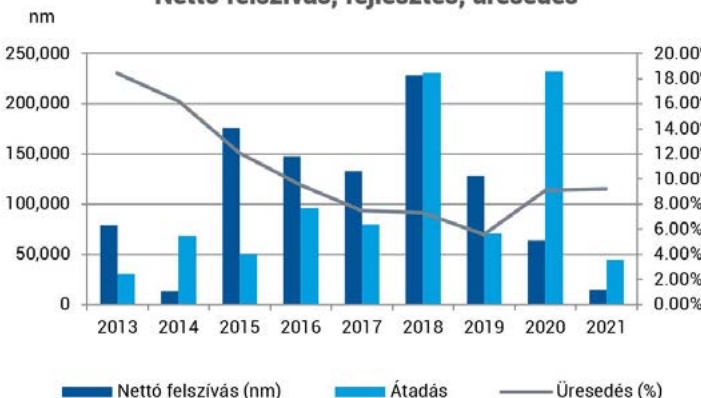
Tranzakciók eloszlása



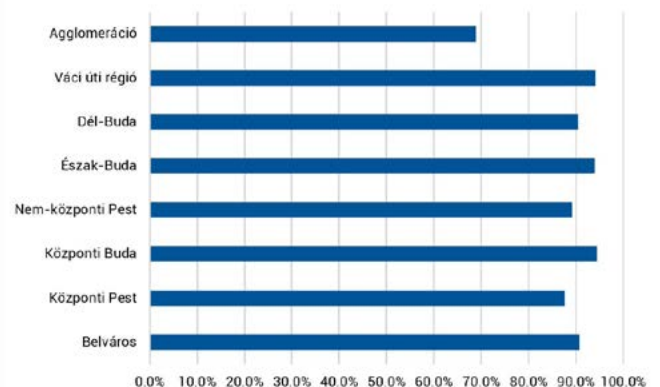
Üres irodaterületek megoszlása a részpiacok között (2021)



Nettó felszívás, fejlesztés, üresedés



Irodák átlagos kihasználtsága részpiacoként (2021)



Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak tekintetében 2021-ben enyhe növekedés volt megfigyelhető. Az A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14,5-17 EUR/m². A befektetők hozamelvárása 5-6% között alakul, prémium ingatlanok esetén 5% alatt.



Előrejelzés

A következő időszakban a pandémia által átrendeződött irodapiac várhatóan új formájában folytatja a visszaépülést. 2022-re a hibrid munkavégzés térnyerése mellett is stabilizálódó, enyhén növekedő irodapiaci keresletet prognosztizálunk. Az irodaterületek funkcionális átalakuláson mennek keresztül, az egyik legfontosabb tényezőként jelenik meg az ESG (környezeti, társadalmi, kormányzási szempontok). A fejlesztési hullámnak és a még visszaépülőben lévő bérleti aktivitásnak köszönhetően az üresedési ráta várhatóan enyhén emelkedni fog. A Dél-Budai és Váci úti irodafolyosó részpiac továbbra is kiemelt beruházási fókuszterület marad. 2022-re vonatkozóan a költségek emelkedése miatt főleg az újépítésű irodaházak esetében bérleti díjak emelkedésére, illetve az erős likviditás és infláció miatt hozamok további csökkenésére számítunk. Az ingatlanbefektetők aktivitása előreláthatólag maradni fog, hiszen továbbra is nagy volumenű tőke keresi a helyét a piacon.



ESTON International Zrt.
copyright © 2022. Minden jog fenntartva.
1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.
www.eston.hu