



IRODA PIAC JELENTÉS

H2 2024 Budapest

Előszó

2024 második félévében a budapesti irodapiac vegyes képet mutatott. A bérleti aktivitás elérte az 502 150 m²-t az év végére, ami 8%-os növekedést jelentett 2023-hoz képest. Ugyanakkor a nettó kereslet visszaesett: 190 730 m²-t tett ki a teljes évben, ami 20%-os csökkenést jelent az előző évhez viszonyítva.

A bérleti tevékenységen belül az év második felében a szerződeshosszabbítások domináltak: a harmadik negyedévben 51%, a negyedik negyedévben pedig 76%-os arányt képviseltek. Az új bérletek és bővülések jelentősen háttérbe szorultak, előbérleti tranzakciók pedig továbbra is elenyésző számban történtek.

Bizonytalan gazdasági környezet és a bérlői kivárás jellemezte a piacot. Az év utolsó hónapjaiban különösen nagy volumenű szerződeshosszabbítások történtek, azonban az új bérlők elnyeréséhez a tulajdonosok részéről jelentős engedményekre volt szükség.

Az üresedési ráta tovább emelkedett, év végére elérte a 14,1%-ot. A nettó abszorpció a negyedik negyedévben negatív tartományba fordult (-2 880 m²), ám az éves szint még így is pozitív, 47 665 m²-en zárt.



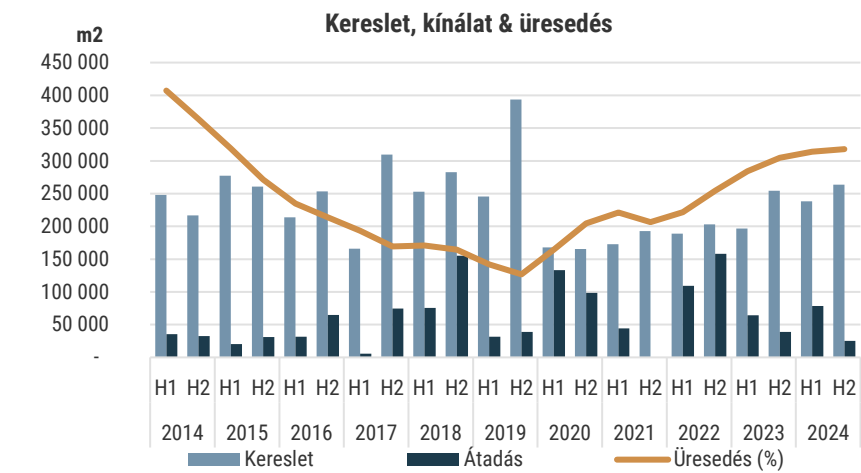
Simonyi Balázs
Head of Office Advisory
ESTON International

Főbb piaci mutatók

Piaci mutatók (2024 H2)	
Átadások (m²)	25.355
Állomány (m²)	4.455.615
Spekulatív állomány	3.604.010
Saját tulajdonú állomány	851.605
Kereslet (m²)	263.780
Nettó abszorpció (m²)	+13. 425
Üresedési ráta	14,13%
Átlagos bérleti díj, AA kategória (/m²/hónap) **	EUR 15,50
Prime bérleti díj (m²/hónap) **	EUR 28,00

** Szabad területekre vonatkozó bérleti díj alapján

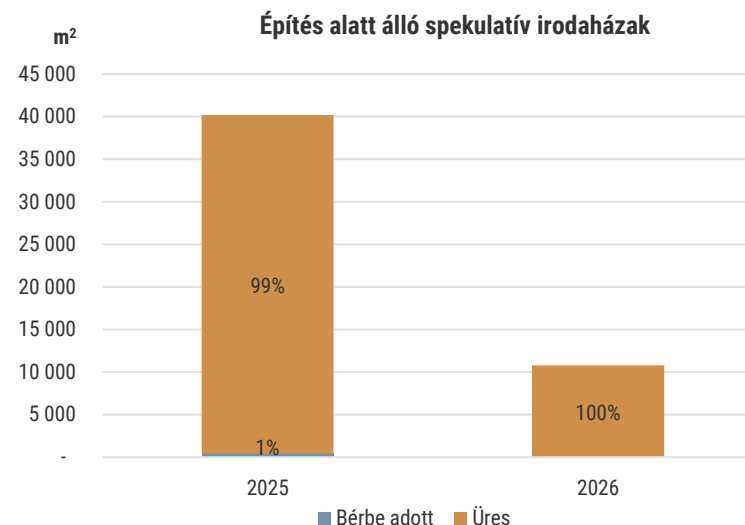
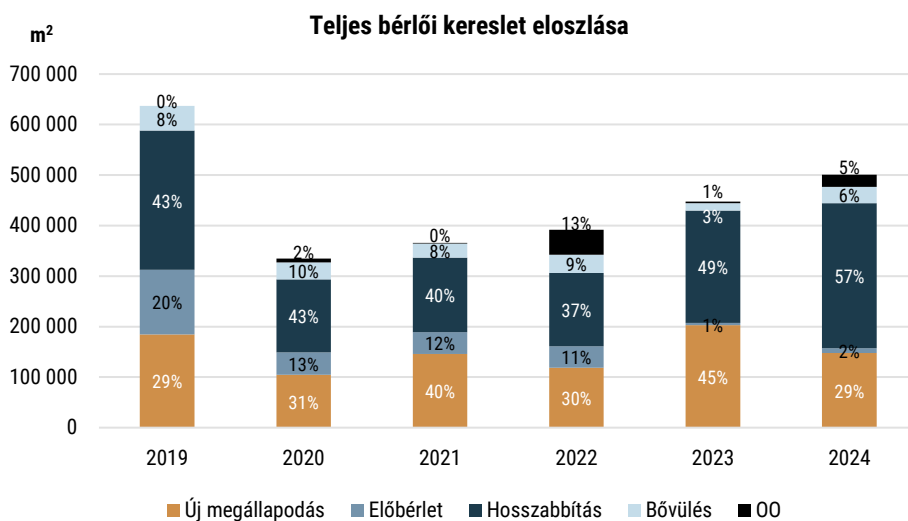
- 2024 második félévében összesen 25 355 m² új irodaterület került átadásra. A legnagyobb projekt a Liberty North Wing volt 19 779 m²-rel, valamint a Liget Center Vitrum (2 150 m²), az Enter City Office Park I. üteme (1 926 m²), valamint a Bohn saját használatú központja (1 500 m²) is elkészült.
- Az állományból egy 10 230 m²-es épület kikerült, míg egy 5 795 m²-es spekulatív irodaterület saját használatba került.
- Év végére a budapesti modern irodaállomány 4 455 615 m²-re nőtt, ami mérsékelt, 0,3%-os növekedést jelent az első félévhez képest.
- A teljes állományon belül továbbra is dominálnak a spekulatív irodák (3 604 010 m²), míg 851 605 m² saját használatú terület.
- Az új átadások volumene valamelyest elmaradt a korábbi évek átlagától, ugyanakkor a kínálat stabil bővülése folytatódott.



Átadások (2024 H2)			
Alpiac	Projekt	Méret (m²)	Negyedév
Nem-Központi Pest	Liberty North Wing	19.779	Q3
Központi Pest	Liget Center Vitrum	2.150	Q4
Központi Buda	Enter City Office Park I	1.926	Q3
Központi Buda	Bohn HQ	1.500	Q3

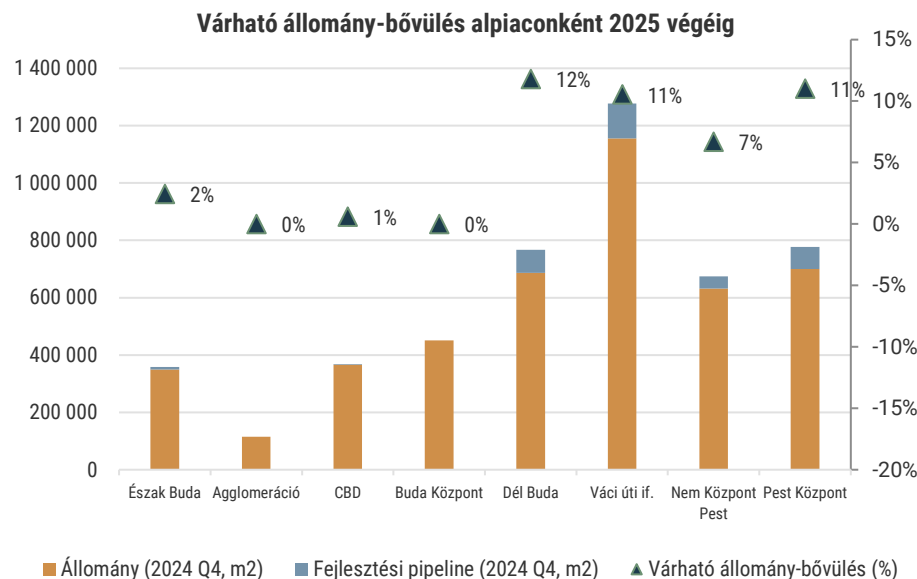
Kereslet vs. Kínálat

- A második félév bruttó kereslete 263 780 m² volt, ennek 65%-át szerződeshosszabbítások tették ki. Új bérletek aránya Q3-ban 40%, Q4-ben 18% volt.
- Az előbérletek volumene elhanyagolható maradt (összesen 2 655 m²), ami a folyamatosan magas üresedési rátával együtt továbbra is a bérleti piacra utal.
- 2024 egészére a nettó abszorpció pozitív 47 665 m² volt, de ez főként az év első felének köszönhető; Q4-ben már negatív értéket rögzítettek.



Várható fejlesztések

- 2026 végéig közel 212 500 m² irodaterület átadása várható Budapesten, melyből 54 000 m² spekulatív projekt, közel 158 500 m² pedig a tulajdonos által használt, „owner-occupied” terület.
- A 2025-ös év során legalább 114 500 m² irodaterület átadása várható.
- A legnagyobb volumenű projekt továbbra is a Centerpoint III (37 208 m²) a Váci úti irodafolyosón, ezt követi a Dürer Park I-II (34 377 m², valamint 16 000 m², összesen 50 377 m²) épületcsoport, a Központi Pest alpiacon.
- A legnagyobb volumenű átadásokra Központi Pesten számítunk, itt a jelenlegi állomány közel 60 000 m² területtel való bővülése várható a következő 2 évben.

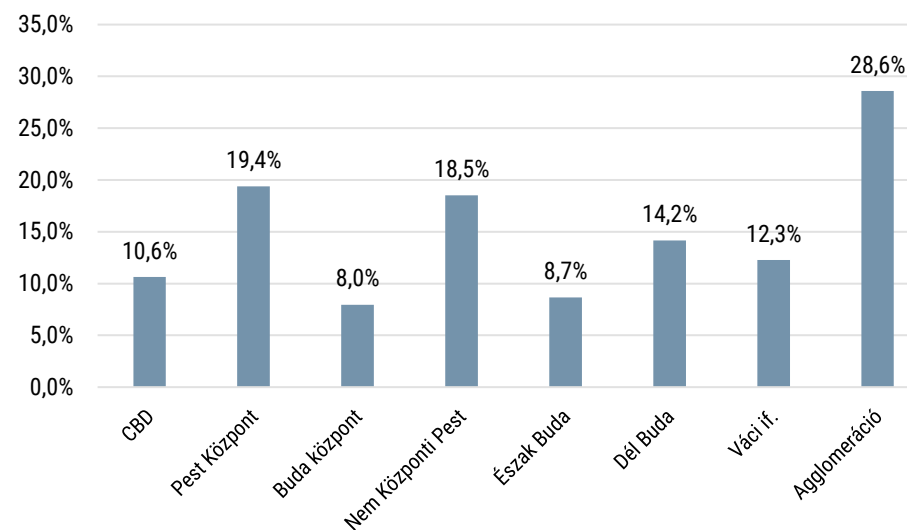


Építés alatt álló fejlesztések (tervezett átadás 2025-2026)				
Alpiac	Projekt	Jelleg	Méret (m ²)	Tervezett átadás
Központi Pest	Dürer Park I	„owner-occupied”	34 377	2025 Q1
Váci úti irodafolyosó	Rhodium Irodaház	spekulatív	2 845	2025 Q1
CBD	Wagner Palota	spekulatív	2 253	2025 Q1
Váci úti irodafolyosó	Centerpoint III	spekulatív	37 208	2025 Q2
Központi Pest	Dürer Park II	„owner-occupied”	16 000	2025 Q2
Dél Buda	BudaPart Harbor	„owner-occupied”	22 000	2025 Q4
Központi Pest	M76	spekulatív	9 500	2026 Q3
Dél Buda	Budapart Corso	„owner-occupied”	34 000	2026 Q4
Dél Buda	BudaPart Central	„owner-occupied”	25 100	2026 Q4
Észak Buda	P59 - Building 3	spekulatív	2 200	2026 Q4
Nem-Központi Pest	Zugló Városközpont Offices	„owner-occupied”	27 000	2025 Q1 - 2026 Q4
Összesen			212 483	

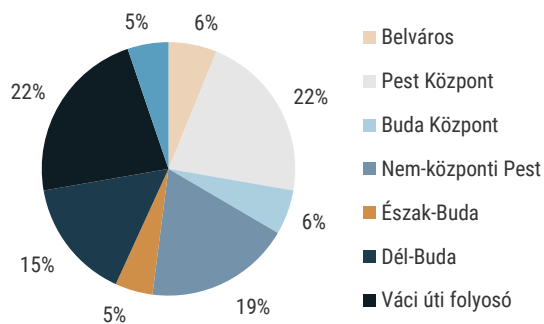
Alpiacok teljesítménye

- Az alpiacok közül 2024 második félévében a legaktívabb a Váci úti irodafolyosó volt, a teljes bérbeadás 37%-a itt történt. Ezt követte Dél-Buda (22%) és Központi Pest (Q3-ban 31%).
- A legalacsonyabb üresedési ráta Központi-Budán (8%), míg a legmagasabb továbbra is az Agglomerációban mérhető (28,6%).

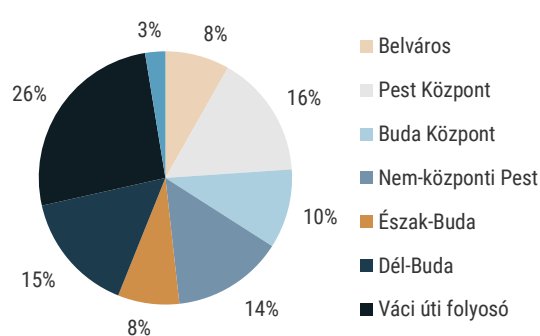
Alpiaconkénti üresedés (%)



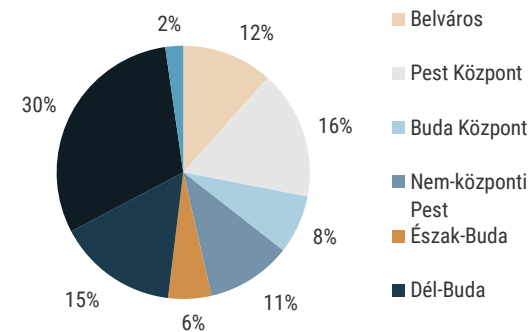
Üresedés aránya részpiaconként (2024)



Irodaállomány megoszlása (2024)

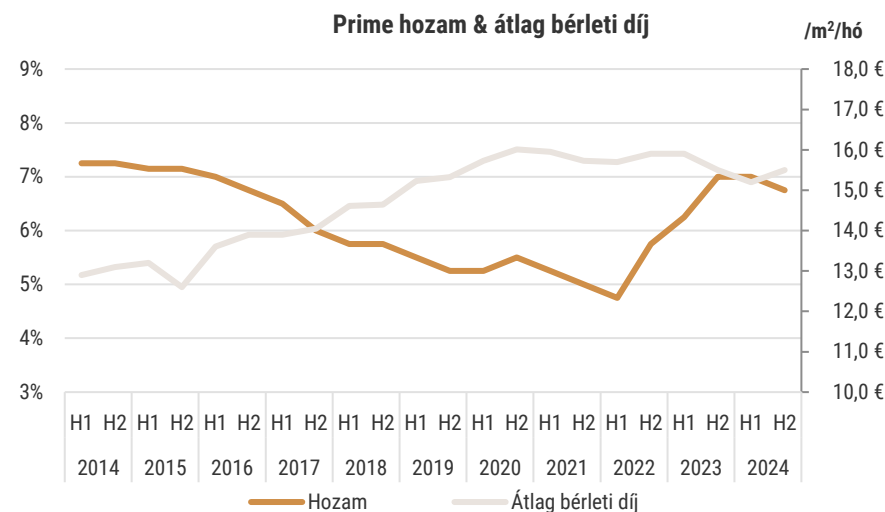


Kereslet megoszlása (2024)



Prime hozam és bérleti díjak

- A BRF adatbázisában jelenleg elérhető irodaterületek bérleti díjai alapján az átlagos bérleti díj enyhén emelkedett, 2024 végén 15,5 EUR/hó/m² volt (az AA kategóriás épületek átlaga).
- 2024 év végére a prémium bérleti díj továbbra is 28,00 EUR/m²/hó volt, ami 2019 óta változatlan. A várható új projektek között sincs jelenleg ennél magasabb bérleti díj.
- A közelmúltban a prémium irodák hozama gyorsan emelkedett a magas finanszírozási költségek és a piaci bizonytalanság miatt. Ugyanakkor az eladók és a vásárlók közötti ár képzési elvárások közötti különbség növekedni kezdett, ami rendkívül alacsony számú tranzakciót eredményezett, és megnehezítette a hozamok összehasonlítását. Az elmúlt hat hónapban a prémium irodák hozama 6,75%-ra módosult.



Előrejelzés

- A 2025-ös év piaci alakulását alapvetően befolyásolhatja az új átadások volumene és a bérlők döntése a hosszabbítások és költözések kapcsán.
- Az aktív pipeline volumene miatt további üresedés növekedés várható, ha a bérbeadók nem tudják időben lekötni a területeket. A bérlők oldaláról továbbra is az árérzékenység és a költséghatékonyság kerül előtérbe.
- További növekedésre számítunk a prémium irodai hozamokban a magas és stagnáló építési költségek, valamint a bizonytalan piaci környezet miatt.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓÉRT

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: attila.balogh@eston.hu