

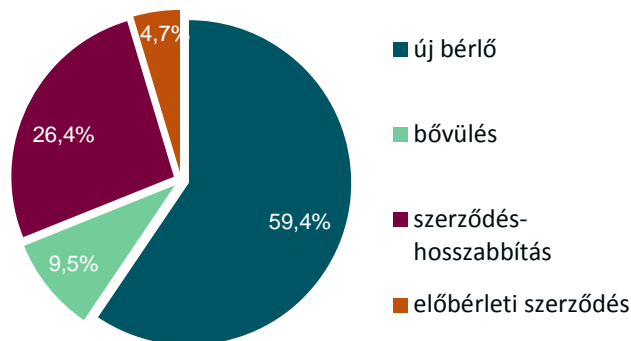
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2018 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalását.

2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra, 18.280 m²-rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Belvárosban befejeződött a 2.630 m²-es Markó Irodák 9 irodaház építése, illetve a Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodakomplexum új, 15.650 m²-es D fázisát. Ezen felül a BRF nyilvántartásába még egy épület bekerült, mely a továbbiakban újra irodaházként funkcionál.

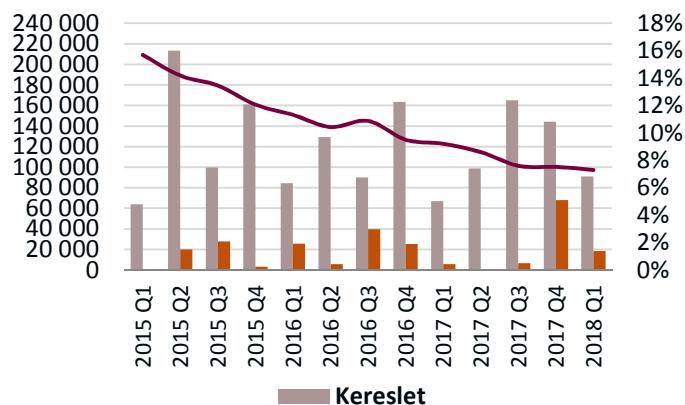
A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.446.110 m²-t tesz ki, melyen belül 2.781.660 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.450 m² saját tulajdonú iroda található.



Az iroda kereslet megoszlása 2018. I. negyedévében



Kereslet, kínálat és kihasználtság



Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 46 irodaház mérete változott és további 1 irodaház kikerült a modern iroda állományból, mivel nem felelt meg a BRF által felállított kritériumoknak.

Az **üresedési ráta** enyhén tovább csökkent; az első negyedév során 0,2 százalékponttal 7,3%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legteljettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 2,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (31,2%) az Agglomerációban mérhető.

A **bruttó kereslet** 2018 első negyedévében 91.100 m²-t tett ki, ami 36%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 59,4%-ával, amit a

szerződéshosszabbítások követték 26,4%-kal. A bővülések részaránya 9,5%-ot, az előbérleti szerződések 4,7%-ot tettek ki ebben a negyedévben.

Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 36%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Belváros és Bel-Buda részpiacai követik, 12-12% körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 139 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 655 m² volt. 24 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 13 új bérlővel kötött megállapodást, 7 szerződéshosszabbítást, 2 előbérleti szerződést és 2 bővülést.

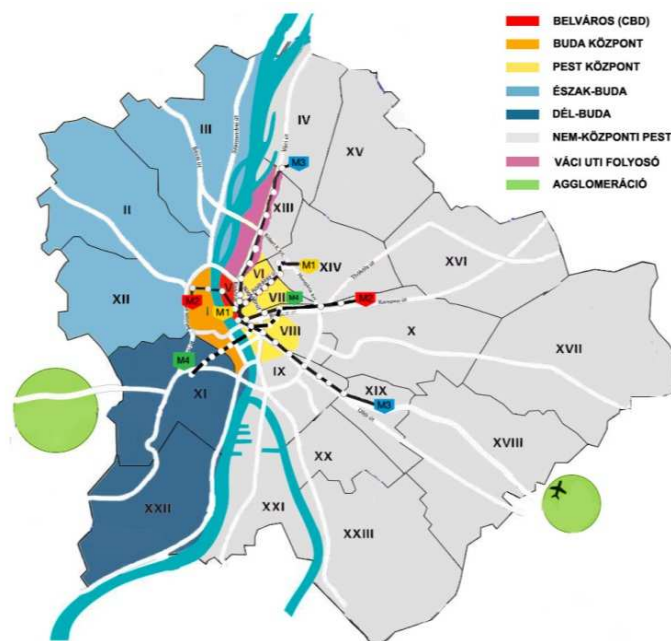
A negyedév három legnagyobb méretű tranzakciója új szerződéskötés volt, melyeket a Váci úti folyosón bonyolítottak le, ebből a legnagyobb szerződést 6.950 m²-en írták alá a V188 irodaházban. A legnagyobb hosszabbítást 4.770 m²-en kötötték a budaörsi Terrapark komplexumban, míg a legnagyobb előbérleti szerződést az EcoDome épületében írták alá 1.240 m²-en. A negyedév legnagyobb bővülése a MOM Park Towersben történt, 1.100 m²-en.

A **nettó abszorpció** a negyedik negyedév során 37.425 m²-t tett ki.

Összefoglaló táblázat

2018 első negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	18.280
Béirodaállomány (m ²)	2.781.660
Saját használatú iroda (m ²)	664.450
Teljes irodaállomány (m ²)	3.446.110
Kihasználatlanság (m ²)	250.460
Kihasználatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m ²)	4.240
Új bérleti szerződés (m ²)	54.150
Bővülés (m ²)	8.640
Szerződés hosszabbítás (m ²)	24.070
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	91.100
Nettó abszorpció (m ²)	37.425

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu