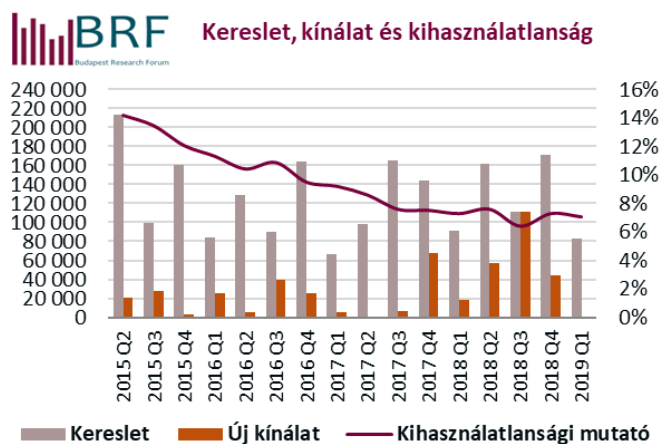


**A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2019 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.**

2019 első negyedévében nem történt irodaátadás, viszont a 11.500 m<sup>2</sup>-es Komplex Irodaház és a korábban saját tulajdonú Siemens HQ bekerült a spekulatív állományba. Ez utóbbi egy sale-and-leaseback tranzakció eredményeként. A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.627.500 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.017.930 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 609.570 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.



Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 23 irodaház mérete változott és további 2 irodaház kikerült a spekulatív iroda állományból.

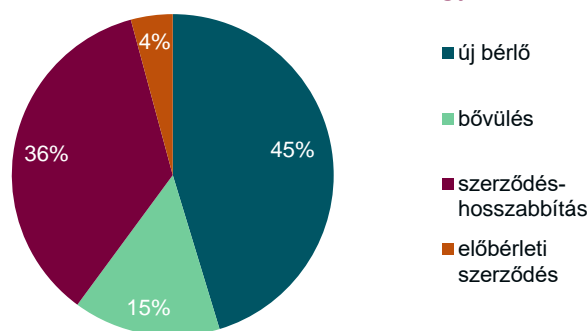
Az **üresedési ráta** 7,1%-ra süllyedt, ami 0,2 százalékpontos negyedéves csökkenésnek felel meg. Ez a Budapesten eddig regisztrált egyik legalacsonyabb érték. A 2018-as évvégi trendet követve 2019 első negyedévében ismét a Nem-központi Pest alpiacon regisztrálták a legalacsonyabb üresedési rátát, 3,5%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (37,4%) még mindig az Agglomerációban mérhető.

A **nettó abszorpció** az első negyedév során 19 940 m<sup>2</sup>-t tett ki.

A **bruttó kereslet** 2019 első negyedévében 79 980m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 12,2%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 45%-ával, amit a szerződés-hosszabbítások követtek 36%-kal. A bővülések részaránya 15%-ot, az előbérleti szerződések pedig 4%-ot tettek ki ebben a negyedévben.



**Az iroda kereslet megoszlása 2019. I. negyedévében**



A korábbi negyedévekhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosón volt mérhető, a teljes volumen több mint 35%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Pest Központ és Dél-Buda alpiacai követték, 16,5 és 13,5 körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

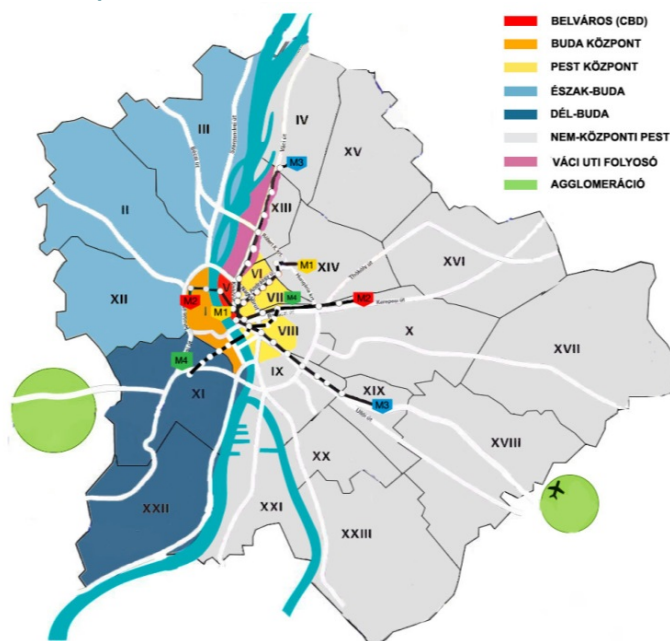
A BRF összesen 153 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 523 m<sup>2</sup> volt. 21 szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 8 új bérlési szerződést, 9 szerződés-hosszabbítást, 1 előbérleti szerződést és 3 bővülést.

A negyedév 3 legnagyobb méretű tranzakciójából kettőt a Váci úti irodafolyosón írtak alá, ebből a legnagyobb szerződés egy hosszabbítás volt 4,800 m<sup>2</sup>-en a River Estates irodaházban. A legnagyobb új szerződést 3.560 m<sup>2</sup>-en kötötték a White House irodaházban, míg a legnagyobb előbérleti szerződést a Nordic Light 3 irodaház fejlesztésre írták alá 1.560 m<sup>2</sup>-en. A negyedév legnagyobb bővülése a Buda Square irodaházban történt, 2.500 m<sup>2</sup>-en.

### Összefoglaló táblázat

2019 első negyedév	Budapest
Új átadások (m <sup>2</sup> )	0
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	3 017 930
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	609 570
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	3 627 500
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	256 060
Kihasználatlansági mutató (%)	7,1%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	3 355
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	36 260
Bővülés (m <sup>2</sup> )	11 850
Szerződés hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	28 515
Saját tulajdon (m <sup>2</sup> )	0
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	79 980
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	19 940

### Piaci térkép



### További információ

#### CBRE

Tel: +36-1-374-3040

Managing Director: [lorant.varga@cbre.com](mailto:lorant.varga@cbre.com)

Research: [christofer.pehrsson@cbre.com](mailto:christofer.pehrsson@cbre.com)

#### Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288

Managing Director: [gergely.pados@cushwake.com](mailto:gergely.pados@cushwake.com)

Research: [zita.torba@cushwake.com](mailto:zita.torba@cushwake.com)

#### JLL

Tel: +36-1-489-0202

Managing Director: [ferenc.furulyas@eu.jll.com](mailto:ferenc.furulyas@eu.jll.com)

Research: [barbara.huszar@eu.jll.com](mailto:barbara.huszar@eu.jll.com)

#### Colliers International

Tel: +36-1-336-4200

Managing Director: [tim.hulzebos@colliers.com](mailto:tim.hulzebos@colliers.com)

Research: [gertrud.hausenblasz@colliers.com](mailto:gertrud.hausenblasz@colliers.com)

#### ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: [adorjan.salamon@eston.hu](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)

Research: [beata.kakosy@eston.hu](mailto:beata.kakosy@eston.hu)

#### Robertson Hungary

Tel: +36-1-327-2050

Managing Director: [robert.tilki@robertson.hu](mailto:robert.tilki@robertson.hu)

Research: [edit.jakab@robertson.hu](mailto:edit.jakab@robertson.hu)