

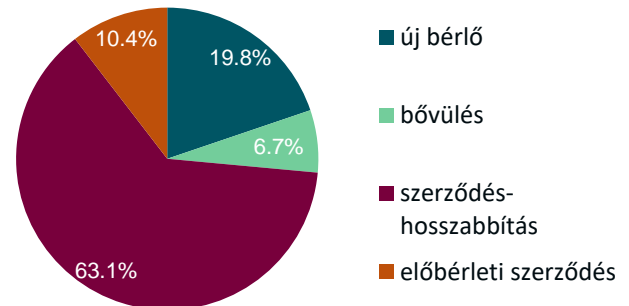
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2019 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

2019 harmadik negyedévében két irodaépülettel bővült a budapesti modern irodapiaci állomány. Átadásra került a Hungária Center (6.920 m²), valamint az Advance Tower második fázisa (7.630 m²).

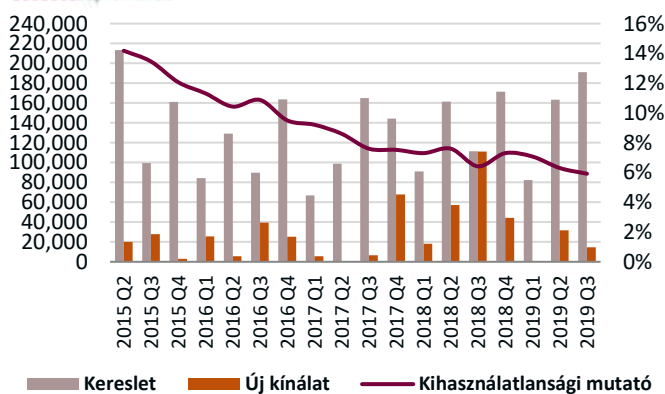
A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.668.735 m²-t tesz ki, amelyen belül 3.064.165 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 604.570 m² saját tulajdonú iroda található.



Az iroda kereslet megoszlása 2019. III. negyedévében



Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Az **üresedési ráta** rekord alacsony 5,9%-ra süllyedt, ami 0,4 százalékpontos negyedéves csökkenésnek felel meg. A 2018-as év végi és a 2019 első félévi trendtől eltérően az Észak-Buda alpiacon regisztráltuk a legalacsonyabb üresedési rátát, 2,9%-ot, míg a legmagasabb üresedési ráta (34%) még mindig az Agglomerációban mérhető.

A **nettó abszorpció** a harmadik negyedév során 28 095 m²-t tett ki.

A **bruttó kereslet** 2019 harmadik negyedévében 191.235 m²-t tett ki, ami 41%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált (111.430 m²) értékhez képest. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 63%-ával, amit az új szerződések követtek 19,8%-kal. Az előszerződések részaránya 10,4%-ot, a bővülések pedig 6,7%-ot tettek ki ebben a negyedévben.

A korábbi negyedévektől eltérően a legmagasabb bérlői aktivitás a Pest Központ részpiacon volt mérhető, ami a teljes volumen 32%-át tette ki. Pest Központot a Váci úti folyosó és Dél-Buda alpiacok követték, 28% és 17%-os részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 141 bérelti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 1356 m² volt, ami 41%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest.

14 szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre: 1 új bérelti szerződést, 3 előbérleti szerződést és 10 szerződés-hosszabbítást.

A negyedév négy legnagyobb méretű tranzakciójából kettőt a Pest Központ részpiacon írtak alá, egyet a Váci úti folyosón és egyet a Dél-Buda részpiacon.

A fent említett tranzakciók közül három szerződés-hosszabbítás volt, 63.900 m²-en. A korábbi trendekkel ellentétben növekedett a szerződés-hosszabbítások aránya.

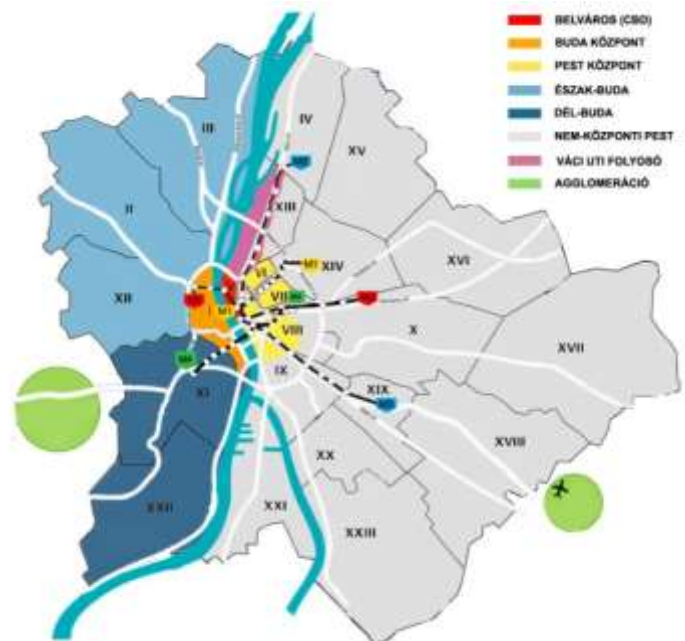
A legnagyobb új ügyletet a dél-budai részpiacon írták alá; a folyamatos bővülés miatt a Thyssenkrupp fejlesztési központja a South Buda Business Parkba költözött, ahol 16.000 négyzetméter irodaterületet foglalt el.

A legnagyobb előbérleti szerződést a Gizella Loft irodaházban írták alá 6.000 négyzetméteren, míg a legjelentősebb bővülés a Center Point irodaházban történt 2.230 négyzetméteren.

Összefoglaló táblázat

2019 harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	14 550
Béirodaállomány (m ²)	3 064 165
Saját használatú iroda (m ²)	604 570
Teljes irodaállomány (m ²)	3 668 735
Kihasználatlanság (m ²)	217 020
Kihasználatlansági mutató (%)	5,9%
Előbérleti szerződés (m ²)	19 965
Új bérleti szerződés (m ²)	37 850
Bővülés (m ²)	12 760
Szerződэшosszabbítás (m ²)	120 665
Teljes kereslet (m ²)	191 235
Nettó abszorpció (m ²)	28 095

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu