

Modern bérirodák 2019 H1

Átadások

2019 első felében négy irodaépületben közel 32 ezer négyzetméternyi új irodát adtak át, ez az előző év azonos időszakához képest több mint 40%-os visszaesést jelent. Az év végéig várhatóan további 105 ezer négyzetméternyi iroda készül el, így az éves fejlesztési ütem 2018-hoz képest jelentősen mérséklődik.

A legnagyobb lokális állománybővülést a Pest Központi alpiacon regisztráltuk; itt a Corvin Technology and Science Park első két üteme került átadásra (összesen 23.750 nm).

Fejlesztések

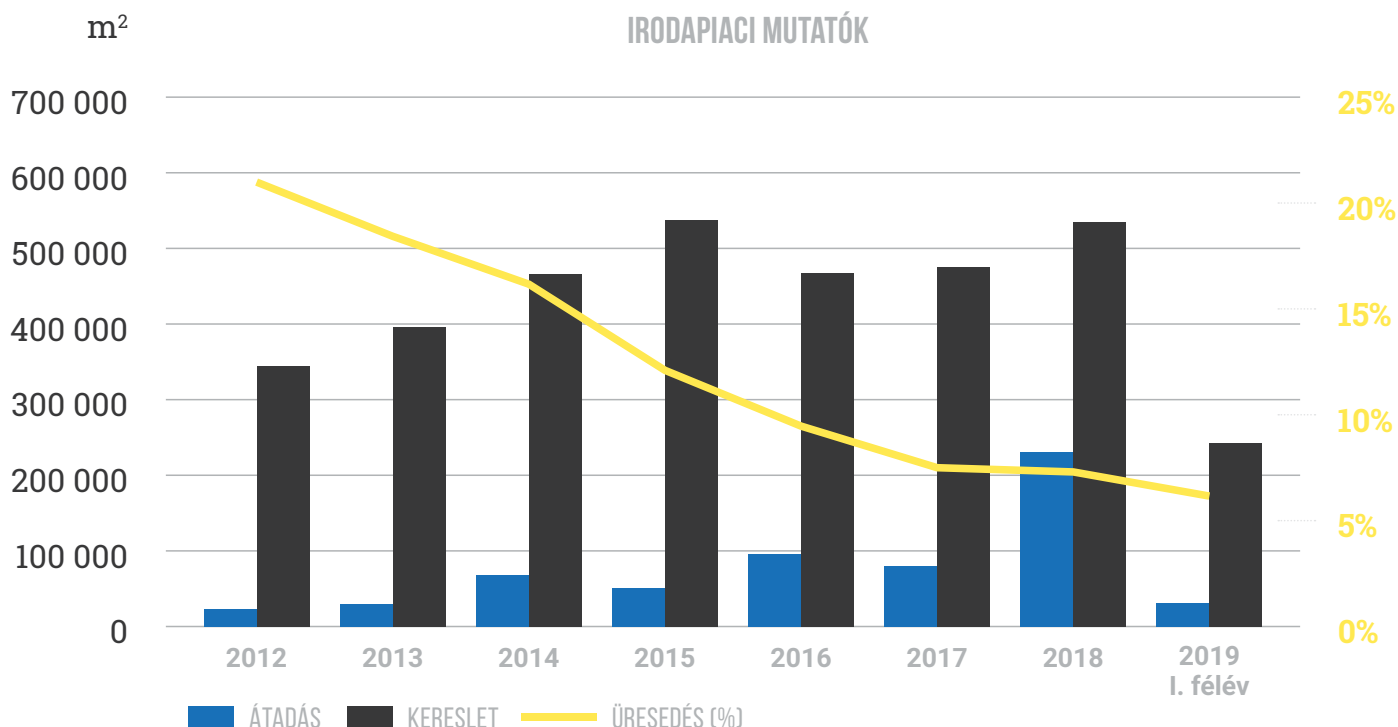
A már elindított fejlesztéseket figyelembe véve, 2021 közepéig mintegy 554 ezer négyzetméternyi iroda készülhet el, melyből több mint 410 ezer négyzetméter áll majd bérlők rendelkezésére, illetve további 140 ezer négyzetméter saját tulajdonú székházként alakítanak ki.

Az év végéig a Dél-Budai régióban várható a legnagyobb mértékű állománybővülés (53,5 ezer négyzetméter). 2020-ban ismét a Váci úté lesz a főszerep, ahol várhatóan közel 150 ezer négyzetméternyi új iroda kerülhet átadásra. Ezzel Budapest legfőbb irodapiaci szegmensében a modern állomány átlépi az egymillió négyzetmétert.

IRODAPIACI MUTATÓK 2019. I. FÉLÉV

Átadások	31 685 m ²
Állomány	3 654 184 m ²
Bérirodák	3 049 612 m ²
Tulajdonosi használatban lévő irodák	604 572 m ²
Kereslet	243 371 m ²
Nettó piaci felszívás	72 121 m ²
Üresedés	6,3%

IRODAPIACI MUTATÓK



Kereslet

Az első hat hónap során az irodapiaci kereslet (243 ezer négyzetméter) alig maradt el az előző év azonos időszakában mértől. A nettó kereslet aránya továbbra is 70% feletti.

A nettó abszorpció 72 ezer négyzetméter volt, ami a csekély mértékű kínálatbővüléssel összevetve kedvező a piac stabilitása szempontjából.

Az első félévben mindössze három bérleti megállapodás vonatkozott 5 ezer négyzetméternél nagyobb területre, ebből kettő előbérlet (22 ezer négyzetméter az Agora Hub-ban és 5 ezer négyzetméter a Balance Hallban) és egy új szerződés (15 ezer négyzetméter az Infopark G-ben).

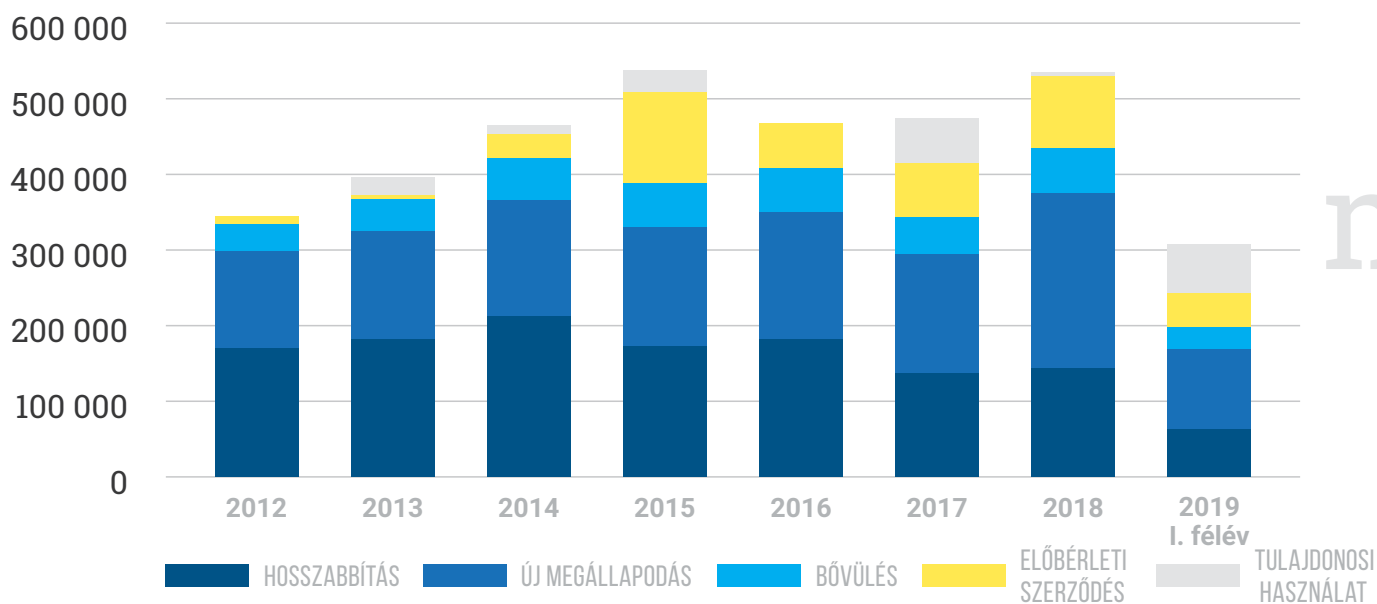
Üresedés

Az átlagos piaci üresedés újabb, rekord alacsony szintre esett. 2019 közepén a teljes állomány 6,3%-a állt üresen. A legalacsonyabb üresedés a Nem-központi Pest alpiacon mérhető, itt az irodák alig több mint 2%-a áll kihasználatlanul.

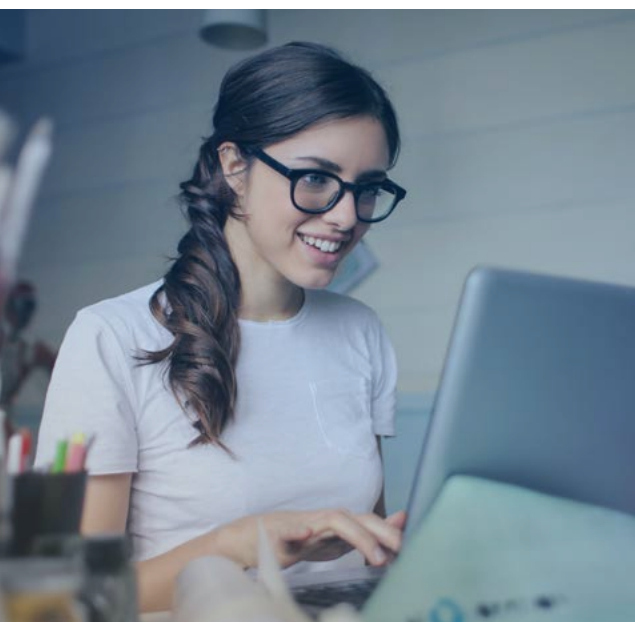
A keresleti trendeket és a fejlesztések kiegyensúlyozott ütemezését figyelembe véve, az év végéig az üresedés szinten maradása prognosztizálható.



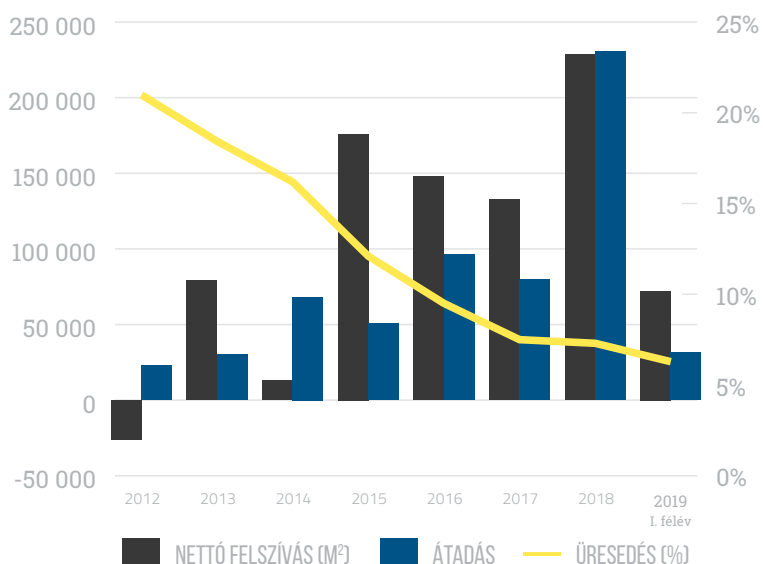
TRANZAKCIÓK MEGOSZLÁSA



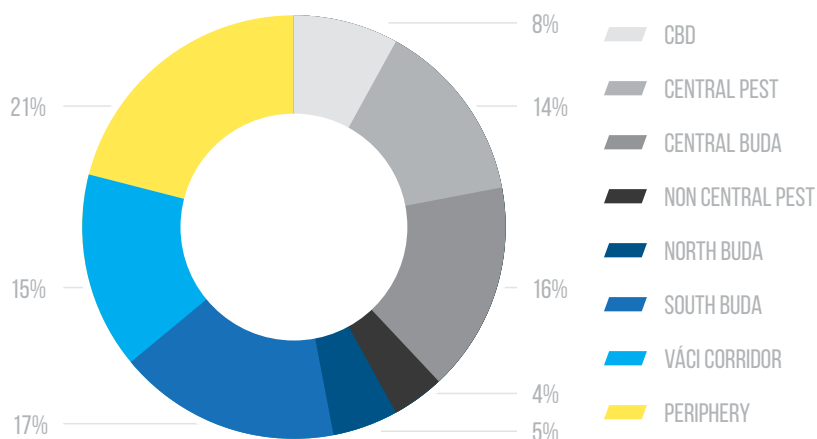
m²



NETTÓ FELSZÍVÁS, FEJLESZTÉS, ÜRESEDÉS



ÜRES IRODATERÜLETEK MEGOSZLÁSA ÁLLOMÁNYON BELÜL 2019. I. FÉLÉV





Bérleti díjak, hozamok

Folytatódott az irodabérleti díjak emelkedése a budapesti irodapiacra. Az általános üresedési ráta csökkenésével és a kivitelezési költségek növekedésével várhatóan a bérleti díjak is felfelé mozdulnak el az év végéig. A szektor továbbra is erős bérbeadói piacként jellemezhető. A teljes budapesti irodapiacra általánosan mondható a 12,5-14 EUR/nm díj intervallum „A” kategóriás ingatlanokra jellemző átlag bérleti díj 15 EUR/nm körüli és egyes esetekben a feletti.

Az irodabefektetési tranzakciók hozamszintje tovább csökkent az első félév során; az év közepén az 5,5-5,8% volt a jellemző, kiemelt lokációkon a prémium termékek 5% alatti hozammal kerülnek eladásra.

Részpiac	Épület	Méret (m ²)
Központi Buda	Buda Palota	9 850
Központi Buda	Csalogány 43	3 250
Nem-központi Pest	Gizella Loft	8 500
Nem-központi Pest	Hungária Center	6 922
Dél-Buda	Bartók Udvar II/A	8 000
Dél-Buda	BudaPart Gate	18 160
Dél-Buda	Budapest One	27 359
Váci út	Advance Tower Phase II	7 631
Váci út	Balance Hall	15 520
Központi Buda összesen		13 100
Nem-központi Pest összesen		15 422
Dél-Buda összesen		53 519
Váci út összesen		23 151
2019. tervezett összesen		105 192

Előrejelzés

2019-ben az egy évvel korábbihoz képest jóval visszafogottabb fejlesztési volumen nem engedte elszállni az üresedési mutatót. A beruházások fókuszterületei továbbra is a Dél-Budai és a Váci úti részpiacok maradnak, emellett erősödő fejlesztői jelenlét mérhető a Könyves Kálmán körút mentén.

A bérleti díjak folytatódó emelkedése és az erős kereslet a hozamcsökkenés folytatódását vetíti előre. Az ingatlanbefektetők pozitív hangulata kitart, a likviditás bőségét és a várható jelentősebb átadásokat tekintve több, nagy volumenű tranzakció lezárása valószínűsíthető.