

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

2018. negyedik negyedéve során négy új irodaépületben 44.265 m²-rel bővült a budapesti modern irodapiaci állomány. Ebben a negyedévben került átadásra a HillSide Offices (21.925 m²), a Tópark Offices (15.355 m²), a Pasaréti Irodaház (5.870 m²), valamint a Societé Budapest (1.120 m²). A negyedév során a BRF két korábbi Magyar Telekom székházat (30.545 m²) sorolt át a saját tulajdonú állományból a spekulatív állományba, mivel a jövőben bérirodaként kerülnek hasznosításra.

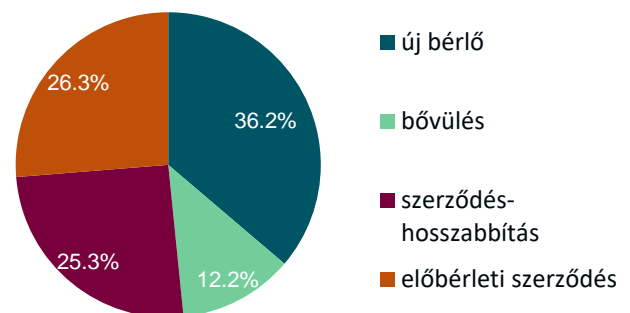
A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.628.105 m²-t tesz ki, melyen belül 3.018.390 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 609.715 m² saját tulajdonú iroda található.

535.560 m², ami közel azonos érték a 2015-ben regisztrált éves rekord értékkel.

A negyedik negyedév során a teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt, a bérbeadási volumen 36,2%-át tették ki. Az előbérleti szerződések 26,3%-os, a szerződés-hosszabbítások 25,3%-os részarányt értek el. A teljes kereslet 12,2%-a bővülés.



Az iroda kereslet megoszlása 2018. IV. negyedévében



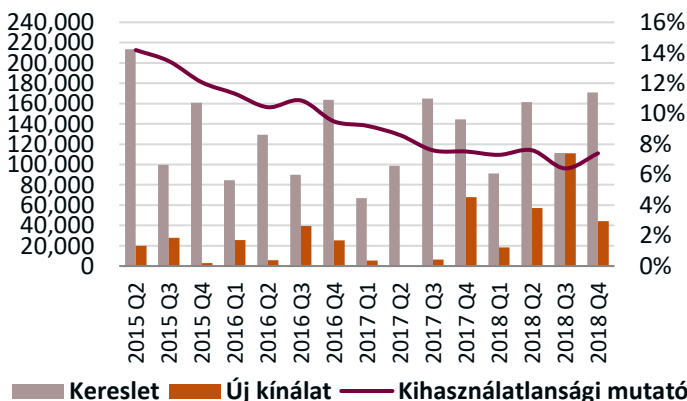
Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti alpiacra volt mérhető, a teljes volumen 38%-a itt realizálódott. A Váci úti alpiac bérlői aktivitását Észak-Buda alpiac követi 15%-os részesedéssel. A Belváros 13%-os, Dél-Buda 11%-os részesedést ért el a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 202 bérlési szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, melyek átlagos mérete 849 m² volt. 34 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre, amiből 8 előbérleti megállapodás, 10 szerződés-hosszabbítás, 12 új szerződés és 4 bővülés.

A negyedév legnagyobb méretű tranzakciója a Raiffeisen előbérleti szerződése az Agora Towerben 19.300 m²-re. A legnagyobb szerződés-hosszabbításra az Észak Buda alpiacra került sor több mint 10.000 m²-en. A legnagyobb új szerződést közel 6.200 m²-re a White House-ban regisztráltuk, míg a legnagyobb méretű bővülés a Váci 33-ban történt 2.300 m²-en.

A **nettó abszorpció** a negyedik negyedév során 6.350 m²-t tett ki. A **nettó abszorpció** éves értéke 228.380 m², ami 79%-kal magasabb, mint a 2017-ben regisztrált éves volumen.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Az **üresedési ráta** a negyedik negyedév végén 7,3%, ami 90 bázispontos emelkedést jelent az előző negyedévhez viszonyítva. Éves összehasonlításban 20 bázispontos csökkenést mértünk.

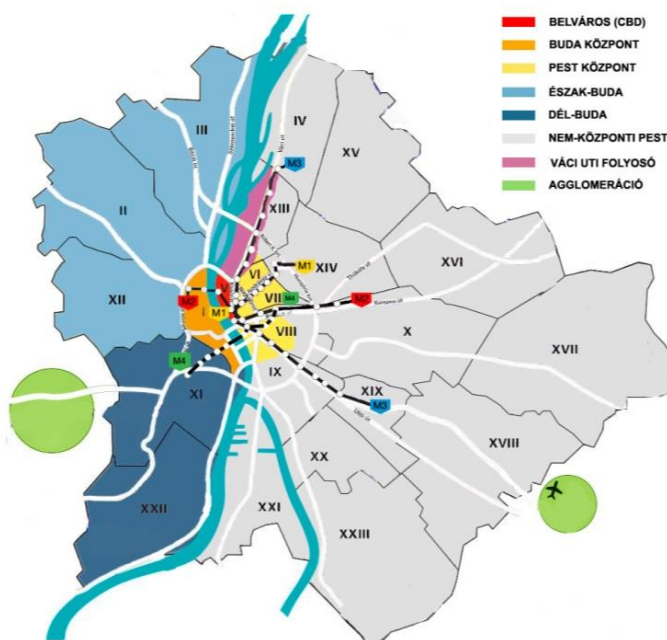
A legteljesebb alpiac az előző negyedévhez hasonlóan a Pest Nem Központi alpiac, ahol az üresedés jelenleg 3,4%. A második legalacsonyabb kihasználatlansági mutatóval a Váci út rendelkezik, ami jelenleg 4,3%. A legmagasabb üresedési ráta továbbra is az Agglomerációban mérhető (38%).

A **bruttó kereslet** 2018. negyedik negyedévében 171.490 m²-t tett ki, ami 19%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. Az **éves bruttó kereslet**

Összefoglaló táblázat

2018. negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	44.265
Béirodaállomány (m ²)	3.018.390
Saját használatú iroda (m ²)	609.715
Teljes irodaállomány (m ²)	3.628.105
Kihaszínlatlanság (m ²)	264.500
Kihaszínlatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m ²)	45.060
Új bérleti szerződés (m ²)	62.115
Bővülés (m ²)	20.885
Szerződésösszabítás (m ²)	43.430
Teljes kereslet (m ²)	171.490
Nettó abszorpció (m ²)	6.350

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu