

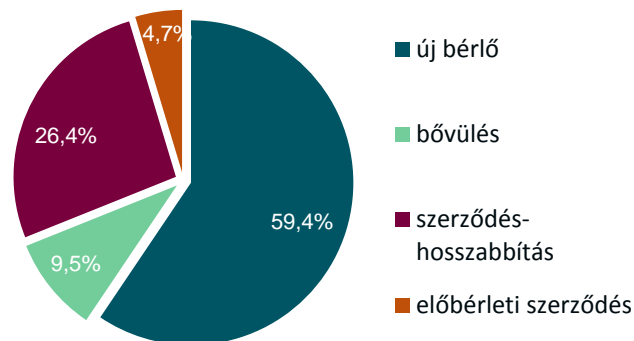
**A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2018 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.**

2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra, 18.280 m<sup>2</sup>-rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Belvárosban befejeződött a 2.630 m<sup>2</sup>-es Markó Irodák 9 irodaház építése, illetve a Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodakomplexum új, 15.650 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 2.781.660 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.450 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.



### Az iroda kereslet megoszlása 2018. I. negyedévében



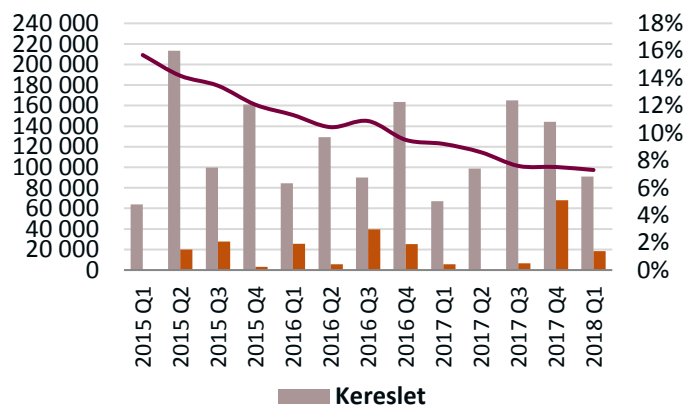
Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 36%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Belváros és Bel-Buda részpiacai követik, 12-12% körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 139 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 655 m<sup>2</sup> volt. 24 szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 13 új bérlővel kötött megállapodást, 7 szerződés-hosszabbítást, 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 m<sup>2</sup>-en írták alá a V188 irodaházban. A legnagyobb hosszabbítást 4.770 m<sup>2</sup>-en kötötték a budaörsi Terrapark komplexumban, míg a legnagyobb előbérleti szerződést az EcoDome épületében írták alá 1.240 m<sup>2</sup>-en. A negyedév legnagyobb bővülése a MOM Park Towersben történt, 1.100 m<sup>2</sup>-en.

A **nettó abszorpció** a negyedik negyedév során 37.425 m<sup>2</sup>-t tett ki.

### 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.

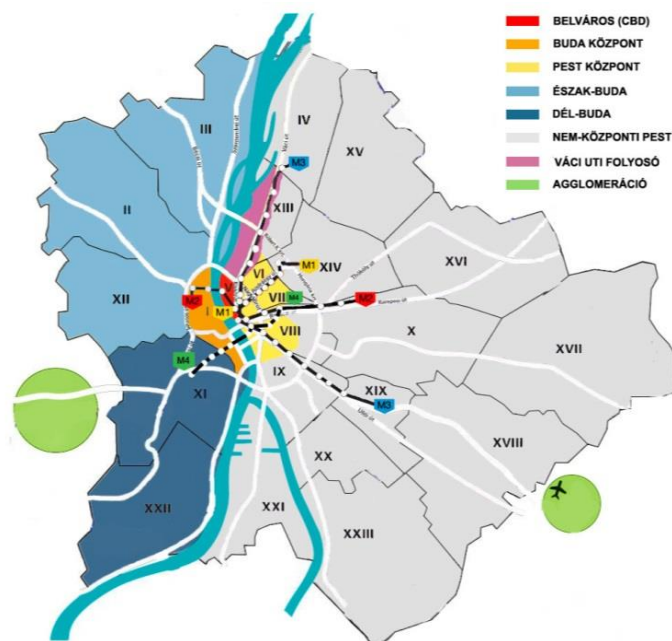
Az **üresedési ráta** enyhén tovább csökkent; az első negyedév során 0,2 százalékponttal 7,3%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés jelenleg 2,7%, míg a legmagasabb üresedési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

A **bruttó kereslet** 2018 első negyedévében 91.100 m<sup>2</sup>-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

### Összefoglaló táblázat

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

### 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: [david.gyorsok@cushwake.com](mailto:david.gyorsok@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)