

**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 m<sup>2</sup>-rel bővült a budapesti modern irodapiaci állomány. Ebben a negyedévben került átadásra a HillSide Offices (21.925 m<sup>2</sup>), a Tópark Offices (15.355 m<sup>2</sup>), a Pasaréti Irodaház (5.870 m<sup>2</sup>), valamint a Societé Budapest (1.120 m<sup>2</sup>). A negyedév során a BRF két korábbi Magyar Telekom székházat (30.545 m<sup>2</sup>) sorolt át a saját tulajdonú állományból a spekulatív állományba, mivel a jövőben bérirodaként kerülnek hasznosításra.

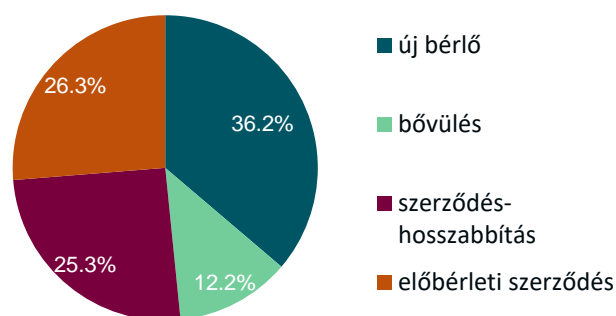
A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.628.105 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.018.390 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 609.715 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.

535.560 m<sup>2</sup>, 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**



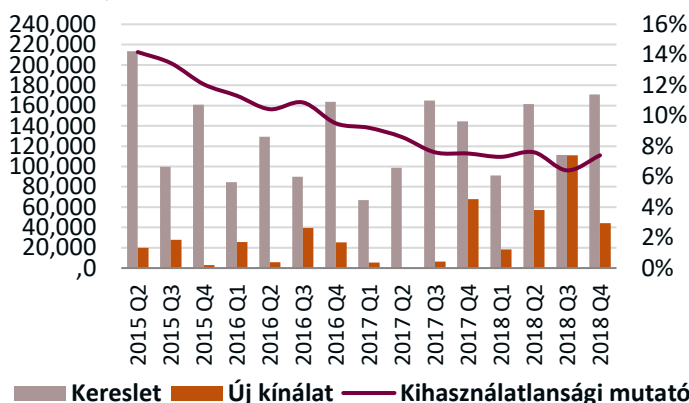
Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti alpiacra volt mérhető, a teljes volumen 38%-a itt realizálódott. A Váci úti alpiac bérlői aktivitását Észak-Buda alpiac követi 15%-os részesedéssel. A Belváros 13%-os, Dél-Buda 11%-os részesedést ért el a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 202 bérlési szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, melyek átlagos mérete 849 m<sup>2</sup> volt. 34 szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-re. A legnagyobb szerződés-hosszabbításra az Észak Buda alpiacra került sor több mint 10.000 m<sup>2</sup>-en. A legnagyobb új szerződést közel 6.200 m<sup>2</sup>-re a White House-ban regisztráltuk, míg a legnagyobb méretű bővülés a Váci 33-ban történt 2.300 m<sup>2</sup>-en.

A **nettó abszorpció** a negyedik negyedév során 6.350 m<sup>2</sup>-t tett ki. A **nettó abszorpció** éves értéke 228.380 m<sup>2</sup>, 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.

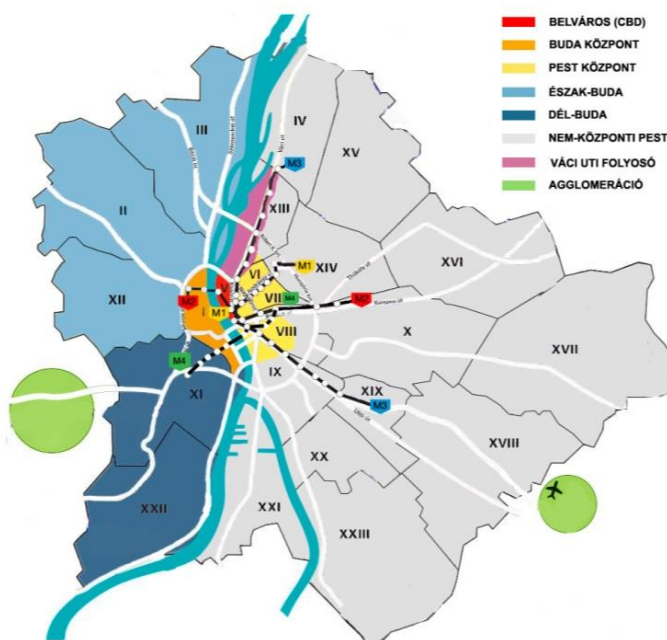
A legtelítettebb alpiac az előző negyedévhez hasonlóan a Pest Nem Központi alpiac, ahol az üresedés jelenleg 3,4%. A második legalacsonyabb kihasználatlansági mutatóval a Váci út rendelkezik, ami jelenleg 4,3%. A legmagasabb üresedési ráta továbbra is az Agglomerációban mérhető (38%).

A **bruttó kereslet** 2018. negyedik negyedévében 171.490 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )	44.265
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	3.018.390
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	609.715
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	3.628.105
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	264.500
Kihasználatlansági mutató (%)	7,3%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	45.060
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	62.115
Bővülés (m <sup>2</sup> )	20.885
Szerződeshosszabbítás (m <sup>2</sup> )	43.430
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	171.490
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	6.350

### 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)

#### 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)

#### 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)

#### 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)

#### JLL

Tel: +36-1-489-0202

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

Research: [David.Molnar@eu.jll.com](mailto:David.Molnar@eu.jll.com)

#### 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)