

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton teszi közzé 2015 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci adatait.

2015 harmadik negyedévében két irodafejlesztés került átadásra: az Erzsébet Irodaház A épülete és a saját használatú Bosch Központ II. üteme. Ez összesen 27.800 négyzetméterrel növelte a budapesti modern **irodaállományt**, amely így 662.300 négyzetméter saját tulajdonú- és 2.615.600 négyzetméter spekulatív irodaterületet foglal magában.

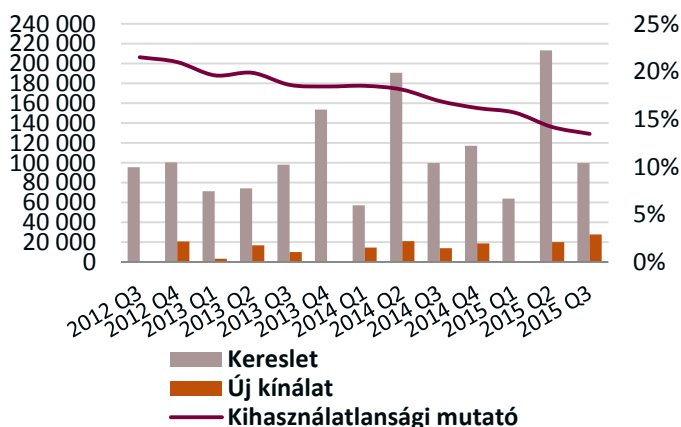
A harmadik negyedéves **kereslet** 99.600 négyzetméter, amely ugyan fele az előző negyedéves rekord szintnek, de közel azonos a harmadik negyedéves kereslet 5 éves átlagával.

Szerződés-hosszabbítások és új szerződések mozgatták a bérleti piacot ebben a negyedévben. A nettó bérbeadás (a szerződés-hosszabbításokat nem számolva) a teljes kereslet 46%-át tette ki, ami lényegesen alacsonyabb az előző negyedévben mértnél értéknél. Ennek oka, hogy a július-szeptember közötti időszakban csupán egyetlen kisméretű előbérleti szerződést kötöttek.

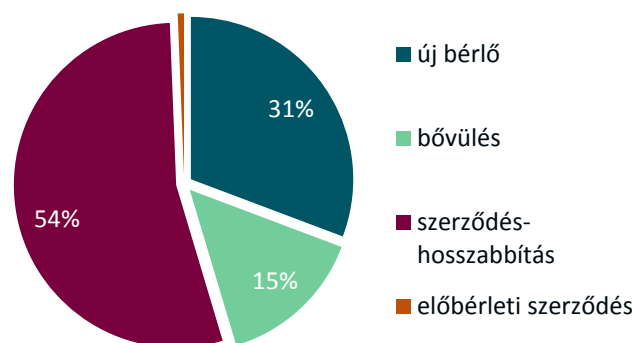
A bérlői kereslet 54%-át szerződés-hosszabbítások, 31%-át új szerződések, míg 15%-át bővülések adták. Saját tulajdonú tranzakció nem történt a negyedév során.



Kereslet, kínálat és kihasználtság



Az iroda kereslet megoszlása 2015 III. negyedévében



Az **üresedési ráta** tovább csökkent és elérte a 13,5%-ot a harmadik negyedév végére. Ez az elmúlt 7 év legalacsonyabb értéke: az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 0,7 százalékpontos csökkenés történt.

Alpiai bontásban a legalacsonyabb kihasználtságot továbbra is Dél-Budán mértük, mindössze 7,9 százalékot. A legmagasabb üres területi arány az Agglomerációban mérhető, itt jelenleg 29,6%-os az üresedés.

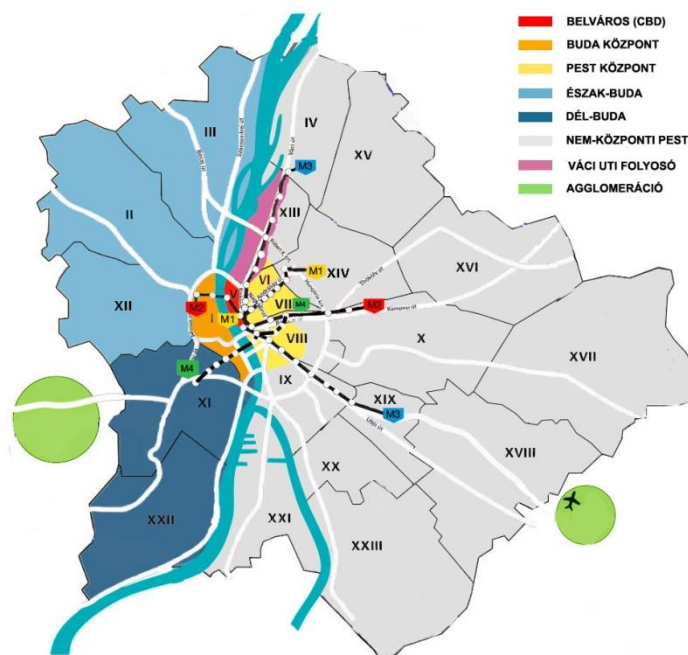
A BRF összesen 180 bérleti tranzakciót regisztrált a harmadik negyedévben; az átlagos tranzakcióméret 553 négyzetméter volt, 5.000 négyzetméternél nagyobb területre pedig összesen 4 bérleti szerződést kötöttek. A negyedév legnagyobb tranzakciói szerződés-hosszabbítások voltak: 13.400 négyzetméteren hosszabbítottak a Millennium Tornokokban és 7.300 négyzetméteren az Office Garden irodaházban. A legnagyobb bővülést ugyancsak a Millennium Tornokokban regisztráltuk, 3.400 négyzetméteren. A Dél-budai, Pest központi és a Váci úti folyosó voltak a legaktívabb alpiacok, összesen 72%-át adva az összes bérlői keresletnek.

A nettó abszorpció a negyedév során 47.600 négyzetméter volt. Ennek mintegy 60%-a a Nem-központi Pest alpiacon realizálódott, ahol két teljes foglaltsággal bíró épületet adtak át.

Összefoglaló táblázat

Q3 2015	Budapest
Új átadások (m ²)	27 800
Béirodaállomány (m ²)	2 615 634
Saját használatú iroda (m ²)	662 315
Teljes irodaállomány (m ²)	3 277 949
Kihasználatlanság (m ²)	441 065
Kihasználatlansági mutató (%)	13,5%
Előbérleti szerződés (m ²)	622
Új bérleti szerződés (m ²)	30 618
Bővülés (m ²)	14 583
Szerződés hosszabbítás (m ²)	53 801
Saját tulajdonba vétel (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	99 624
Nettó abszorpció (m ²)	47 592

Piaci térkép:



További információ

CBRE

Tel: +36-1-374-3040
 Managing Director: lorant.varga@cbre.com
 Research: attila.kapitany@cbre.com

Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288
 Managing Director: gergely.pados@cushwake.com
 Research: orsolya.hegedus@cushwake.com
 Research: eanna.maksay@cushwake.com

JLL

Tel: +36-1-489-0202
 Managing Director: ferenc.furulyas@eu.jll.com
 Research: rita.tuza@eu.jll.com

Colliers International

Tel: +36-1-336-4200
 Managing Director: tim.hulzebos@colliers.com
 Research: silvia.hinkel@colliers.com

Eston International

Tel: +36-1-877-1000
 Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu
 Research: alexandra.virag@eston.hu

Robertson Hungary

Tel: +36-1-327-2050
 Managing Director: robert.tilki@robertson.hu
 Research: reka.szikora@robertson.hu