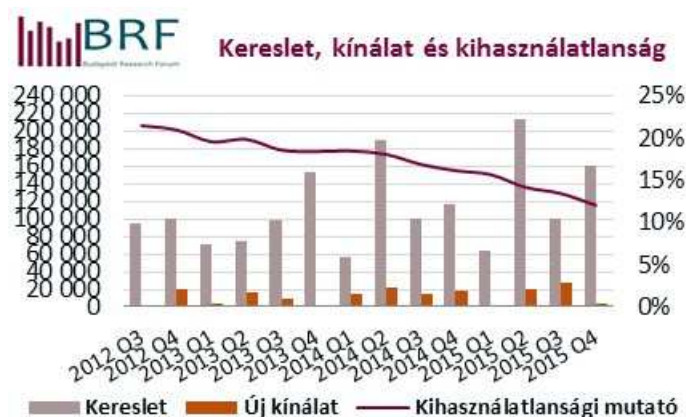


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton teszi közzé 2015 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci adatait.

2015 negyedik negyedéve során egy irodafejlesztés került átadásra a Pest Központi alpiacra, amely 3.020 négyzetméterrel növelte a budapesti modern **irodaállományt**, amely így összesen 3.280.970 négyzetméter irodaterületet foglal magában (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket). 2015 során a **kínálat** 50.885 négyzetméterrel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben.



Az **üresedési ráta** tovább csökkent és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést mutat. Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az Agglomerációban a legmagasabb (29,3%). Az utolsó negyedév során a legnagyobb pozitív változást a Nem-központi Pest alpiacra regisztráltuk, itt a piaci mutató 3,2 százalékponttal csökkent az előző negyedévi adathoz képest, és most 11,7%-on áll.

Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív **nettó abszorpció** segítette, ami éves szinten 175.975 négyzetméter volt, 39%-al több mint a 2014-es érték. A legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mértük, amely majdnem 56.000 négyzetméterrel tett ki.

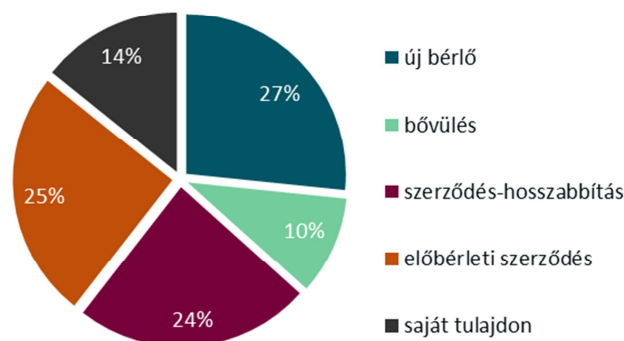
Hasonlóan az előző negyedévekhez, a **kereslet** erős volt október és december között is. A teljes kereslet (beleértve a saját tulajdonú tranzakciókat) 160.975 négyzetméterrel tett ki, ami negyedéves viszonylatban 62%-os növekedést jelent. A szerződés-hosszabbítások 38.480 négyzetméterrel tették ki a kereslet 24%-át. Új szerződések 27%-os, előbérleti szerződések 25%-os arányt képviseltek a teljes keresletből. Saját tulajdonú tranzakciók a kereslet 14%-át képviselték. A bérlők bővülése 10%-os részaránnyal járult hozzá a negyedéves kereslethez.

A Budapest Research Forum 202 szerződést regisztrált 2015 utolsó negyedévében, az átlagos tranzakcióméret 801 négyzetméter volt. A legnagyobb tranzakciók között volt a Budapest Környéki Törvényszék saját tulajdonú tranzakciója a Nem-Központi Pest alpiacra, egy 11.275 négyzetméteres előbérleti szerződés a Váci Greens B épületében és a British Telecom szerződés-hosszabbítása az IP West irodaházban 11,250 négyzetméteren. A legnagyobb új tranzakció a Népliget Centerben kötött több mint 2.500 négyzetméterre.

A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 négyzetméterrel adtak bérbé, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződés-hosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 négyzetméterrel tett ki. Ezzel szemben a szerződés-hosszabbítások 19%-kal elmaradtak a 2014-es szint mögött.



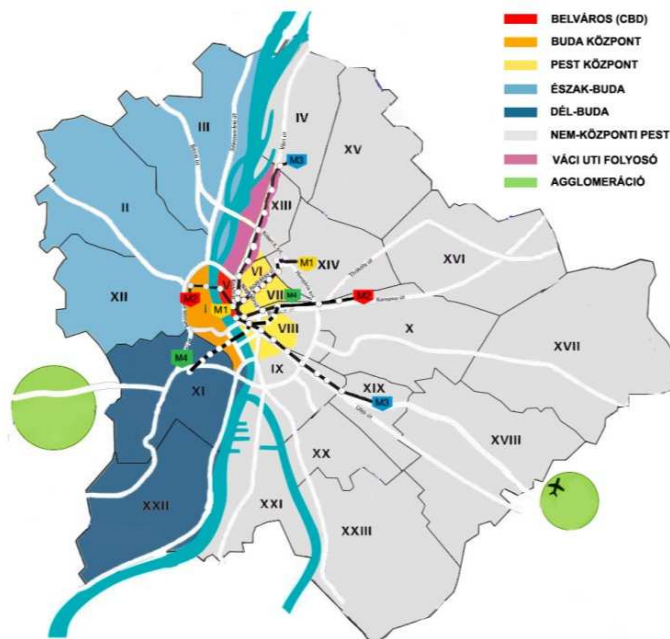
Az iroda kereslet megoszlása 2015 IV. negyedévében



Összefoglaló táblázat

2015 negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	3 020
Béirodaállomány (m ²)	2 595 650
Saját használatú iroda (m ²)	685 320
Teljes irodaállomány (m ²)	3 280 970
Kihasználatlanság (m ²)	395 800
Kihasználatlansági mutató (%)	12,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	40 520
Új bérleti szerződés (m ²)	42 855
Bővülés (m ²)	16 115
Szerződéshosszabbítás (m ²)	38 480
Saját tulajdonba vétel (m ²)	23 005
Teljes kereslet (m ²)	160 975
Nettó abszorpció (m ²)	48 280

Piaci térkép



Főbb mutatószámok

Éves adatok	2014	2015
Új átadások (m ²)	68 190	50 885
Nettó bérbeadás (m ²)	251 605	364 795
Bruttó bérbeadás (m ²)	465 600	538 055
Kihasználatlanság (%), negyedik negyedév	16,2%	12,1%

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: szilvia.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