

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és a Robertson Hungary - ezúton teszi közzé 2016 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci adatait.

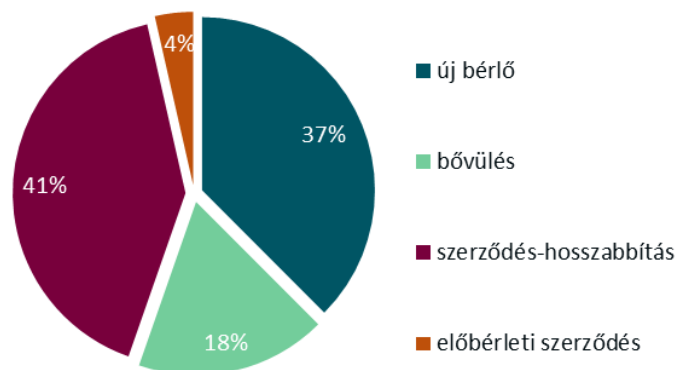
2016 harmadik negyedéve során három irodaépület került átadásra 39.570 m<sup>2</sup>-rel növelve a budapesti állomány méretét. Átadásra került a WING által fejlesztett 12.350 m<sup>2</sup>-es V17 irodaház (E-on székház), a Skanska által fejlesztett Nordic Light 24.900 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel, illetve egy kisebb, 2.320 m<sup>2</sup>-es épület az Észak-Buda részpiacra. Mindeközben egy épület (5.000 m<sup>2</sup>) kikerült a vizsgált állományból, mivel megváltozik a funkciója, illetve egy épület visszakerült az állományba miután használatba vették (2.760 m<sup>2</sup>).

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.334.690 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 2.670.110 m<sup>2</sup> „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodaterület és 664.580 m<sup>2</sup> saját tulajdonú iroda található.

tették ki, míg az előbérletek 4%-ot. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.



Az iroda kereslet megoszlása 2016. III. negyedévében



A legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosón mértük, ahol a kereslet 47%-a realizálódott. A Pest Központ részpiacra a bérbeadás 14%-a, míg a Belvárosban a 12%-a történt.

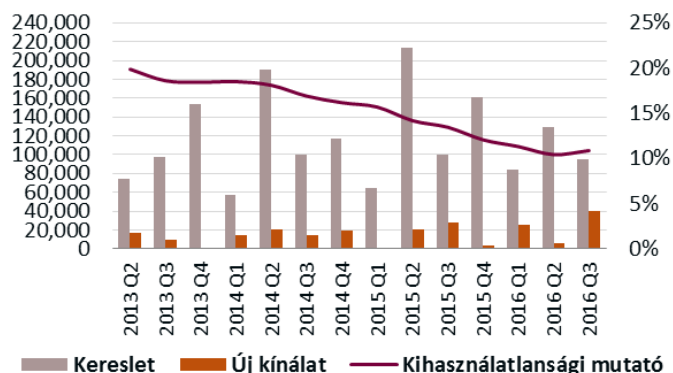
BRF összesen 176 bérelti szerződést regisztrált ebben a negyedévben, melyek átlagos mérete 541 m<sup>2</sup> volt.

Ebből 21 darab szerződést kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre: 10 szerződés-hosszabbítást, 7 új bérlővel kötött megállapodást, 3 bővülést és 1 előbérleti szerződést.

A harmadik negyedév két legnagyobb méretű tranzakciója szerződés-hosszabbítás volt, a Váci úti folyosón kötöttek őket 11.750 m<sup>2</sup>-re és 5.300 m<sup>2</sup>-re, míg a legnagyobb, 3.900 m<sup>2</sup>-es területre vonatkozó, új bérlővel aláírt szerződés a Belvároshoz fűzhető.

A **nettó abszorpció** 23.020 m<sup>2</sup>-t tett ki a harmadik negyedévben, mely csupán 3.000 m<sup>2</sup>-rel alacsonyabb a második negyedév szintjénél. A Váci úti folyosó részesedése kiemelkedően magas, 32.330 m<sup>2</sup> volt, ezt követte Buda Központ 4.620 m<sup>2</sup>-rel. Ezzel szemben a nettó abszorpció mértéke negatív tartományba esett az Agglomeráció, a Belváros és a Pest Központ alpiacok esetében.

### Kereslet, kínálat és kihasználatlanság

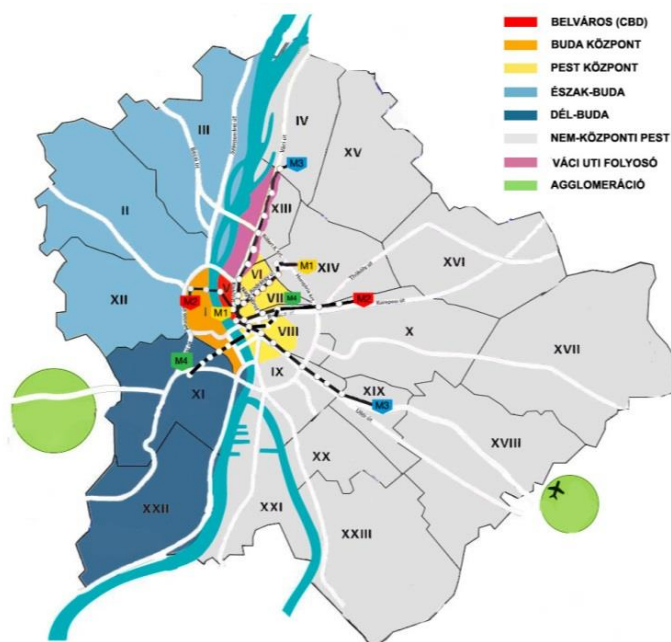


Az **üresedési ráta** elmúlt kilenc negyedévben tapasztalt folyamatosan csökkenése megállt, és a ráta enyhe, 50 bázispontos növekedést követően 10,9%-ra emelkedett. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legalacsonyabb szint továbbra is Dél-Budán van 4,7%-kal, míg a legmagasabb üresedési ráta (35,7%) az Agglomerációban mérhető.

A **kereslet** 2016 harmadik negyedévében 95.230 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami közel azonos volumen, mint 2015 azonos időszakában, de 26%-kal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 41%-kal, míg az új szerződéskötések részaránya 37% volt. A bővülések a kereslet 18%-át

### Összefoglaló táblázat

2016 harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m <sup>2</sup> )	39.570
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	2.670.110
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	664.580
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	3.334.690
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	362.600
Kihasználatlansági mutató (%)	10,9%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	3.400
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	35.700
Bővülés (m <sup>2</sup> )	17.010
Szerződés hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	39.120
Saját tulajdonba vétel (m <sup>2</sup> )	0
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	95.230
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	23.020



### 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: [rita.tuza@eu.jll.com](mailto:rita.tuza@eu.jll.com)

#### Colliers International

Tel: +36-1-336-4200  
 Managing Director: [tim.hulzebos@colliers.com](mailto:tim.hulzebos@colliers.com)  
 Research: [boglarka.polet@colliers.com](mailto:boglarka.polet@colliers.com)

#### Eston International

Tel: +36-1-877-1000  
 Managing Director: [adorjan.salamon@eston.hu](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)  
 Research: [alexandra.virag@eston.hu](mailto:alexandra.virag@eston.hu)

#### Robertson Hungary

Tel: +36-1-327-2050  
 Managing Director: [robert.tilki@robertson.hu](mailto:robert.tilki@robertson.hu)  
 Research: [reka.szikora@robertson.hu](mailto:reka.szikora@robertson.hu)