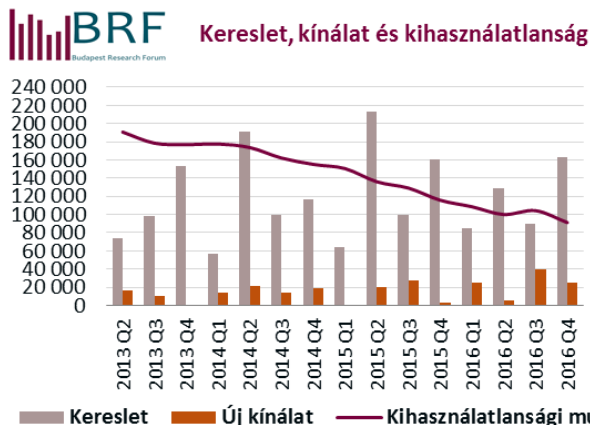


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2016 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

2016 negyedik negyedéve során egy új irodaépület került átadásra, 25.400 m²-rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A Corvin sétány legújabb iroda fázisa a Nokia Networks egyedi bérlői igényeinek megfelelően épült, 100% 'built-to-suit' fejlesztésként, Nokia Skypark név alatt.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.360.090 m²-t tesz ki, melyen belül 2.695.510 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 664.580 m² saját tulajdonú iroda található.

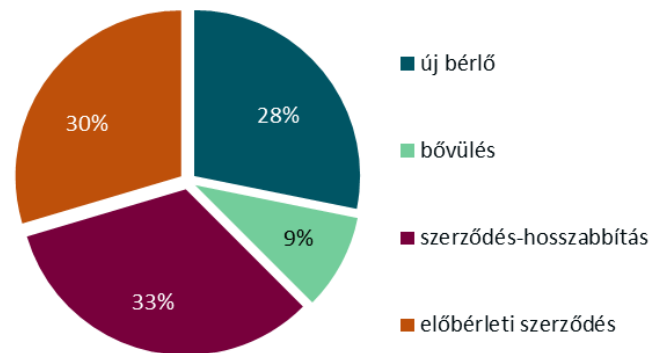


Az **üresedési ráta** múlt negyedévi enyhe emelkedése után visszatért csökkenő pályájára; a negyedik negyedév során 1,4 százalékponttal 9,5%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés pusztán 3,7%, míg a legmagasabb üresedési ráta (34,3%) az Agglomerációban mérhető.

A **bruttó kereslet** 2016 negyedik negyedévében 163.610 m²-t tett ki, azaz az előző negyedévhez képest közel megkétszereződött. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen egyharmadával, míg az előbérleti szerződések részaránya 30% volt. Az új szerződések a kereslet 28%-át tették ki, míg az bővülések 9%-ot. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.



Az iroda kereslet megoszlása 2016. IV. negyedévében



Az előző negyedévekkel szemben a legmagasabb bérlői aktivitás a Pest Központ alpiacra volt mérhető a teljes volumen egyharmadával. A Váci úti folyosón a teljes bérbeadás 30%-a történt, míg Dél-Budán a kereslet 10%-a.

A BRF összesen 230 bérlési szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 711 m² volt. 31 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 12 szerződés-hosszabbítást, 10 új bérlővel kötött megállapodást, 6 előbérleti szerződést és 3 bővülést.

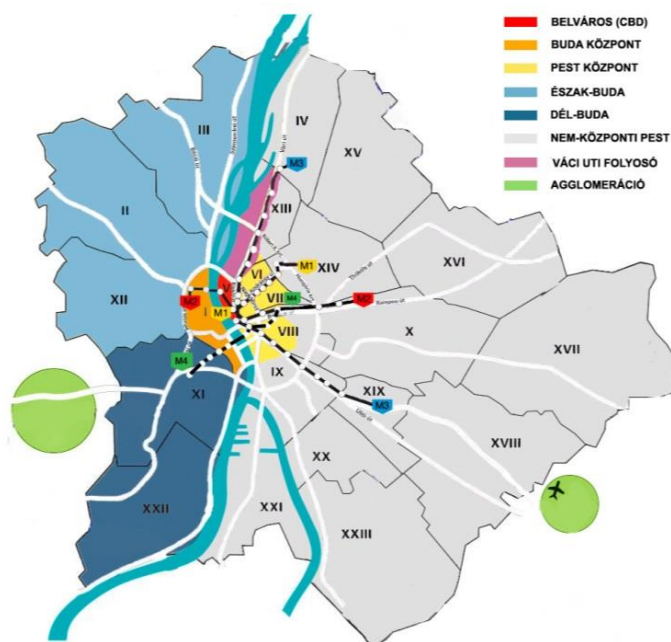
A negyedik negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy előbérleti szerződés volt a Corvin negyed következő iroda fázisára, melynek keretében egy IT cég foglalja majd el a Corvin Technology & Science Park épület közel 80%-át. A negyedév második legnagyobb tranzakciója egy 13.780 m²-es szerződés-hosszabbítás volt a Váci úti folyosón, ahol a legnagyobb új bérlési szerződés is kötött 3,740 m²-en.

A **nettó abszorpció** az előző negyedévhez képest hozzávetőleg háromszorosára nőtt, 68.790 m²-re, mely az elmúlt öt év legmagasabb értéke. Az abszorpció kimagasló volt a Pest Központ (29.810 m²) és a Váci úti folyosó (24.825 m²) alpiacokon. Míg a többi alpiacra ennél jelentősen alacsonyabb abszorpció volt regisztráltunk, 2015 harmadik negyedéve óta először egyik alpiac sem végzett negatív tartományban.

A negyedik negyedév erős kereslete ellenére 2016 éves szinten 13%-os visszaesést hozott az előző év rekord volumenéhez viszonyítva, azonban így is a második legaktívabb esztendőnek bizonyult a válság óta.

Összefoglaló táblázat

2016 harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	25.400
Béirodaállomány (m ²)	2.695.510
Saját használatú iroda (m ²)	664.580
Teljes irodaállomány (m ²)	3.360.090
Kihasználatlanság (m ²)	319.210
Kihasználatlansági mutató (%)	9,5%
Előbérleti szerződés (m ²)	48.420
Új bérleti szerződés (m ²)	46.100
Bővülés (m ²)	15.260
Szerződés hosszabbítás (m ²)	53.830
Saját tulajdonba vétel (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	163.610
Nettó abszorpció (m ²)	68.790



További információ

CBRE

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

Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288
 Managing Director: gergely.pados@cushwake.com
 Research: david.gyorsok@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: boglarka.polet@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