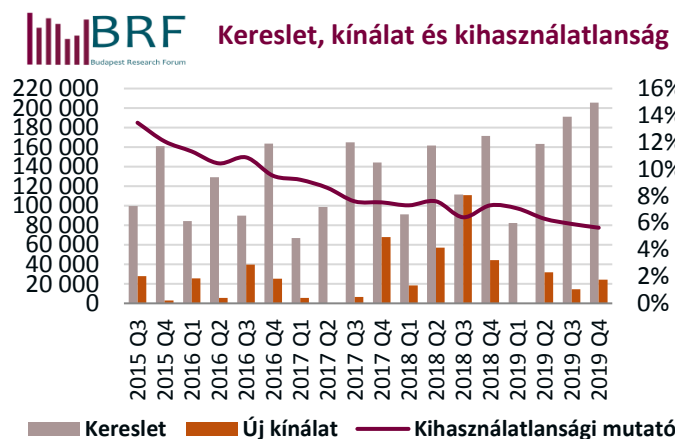


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2019 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalót.

2019 negyedik negyedévében két irodaépülettel bővült a budapesti modern irodapiaci állomány. Átadásra került a dél-budai részpiacon a Bartók Udvar 2 első fázisa (8.200 m²), valamint a Váci úti irodafolyosón található Balance irodapark legújabb épülete, a Balance Hall (16.100 m²). A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.687.620 m²-t tesz ki, amiből 3.083.050 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, míg 604.570 m² saját tulajdonú iroda.



Az **üresedési ráta** rekord alacsony 5,6%-ra süllyedt, ami 0,3 százalékpontos negyedéves csökkenésnek felel meg. A legalacsonyabb üresedési rátát (1,4%) a Nem-Központi Pest részpiacon regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (34,5%) továbbra is az Agglomerációban mérhető. A negyedév során két részpiacon emelkedett némileg az üresedési ráta, Buda-Központ és az Agglomerációban, míg a maradék hat részpiac mind csökkenő vagy stabil üresedést regisztrált.

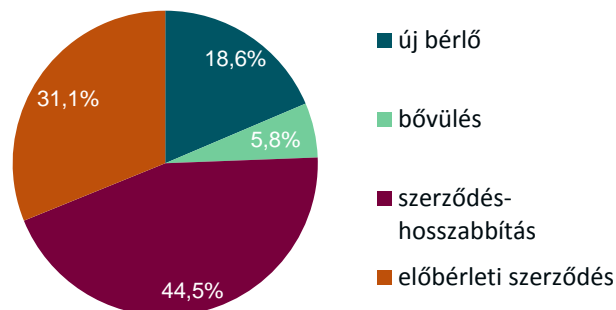
A **nettó abszorpció** a negyedik negyedév során 28.170 m²-t tett ki, így az éves abszorpció 128.380 m² volt.

A **bruttó kereslet** 2019 utolsó negyedévében 202.510 m²-t tett ki, ami 18%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül a szerződés-hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 44,5%-ával, amit az előbérleti szerződések követtek különösen magas 31,1%-kal. Az új szerződések részaránya 18,6%-ot, míg a bővülések 5,8%-ot tettek ki a negyedév során. A teljes

kereslet 2019-ben 637.120 m²-t tett ki, ami a valaha regisztrált legmagasabb érték.



Az iroda kereslet megoszlása 2019. IV. negyedévében



A legmagasabb bérleti aktivitás a Váci úti folyosó részpiacon volt mérhető, ami a teljes volumen 46%-át tette ki. Ezt követték a Nem-Központi Pest és a Buda-Központ részpiacok, 18% és 12%-os keresleti részesedéssel.

A BRF összesen 170 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során. A számos nagyméretű tranzakció eredményeként az ügyletek átlagos mérete 1.191 m² volt, ami 41%-os év/év növekedést jelent, azonban 12%-kal alacsonyabb az előző negyedév átlagánál.

13 szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre: 1 új bérleti szerződést, 5 előbérleti szerződést és 7 szerződés-hosszabbítást.

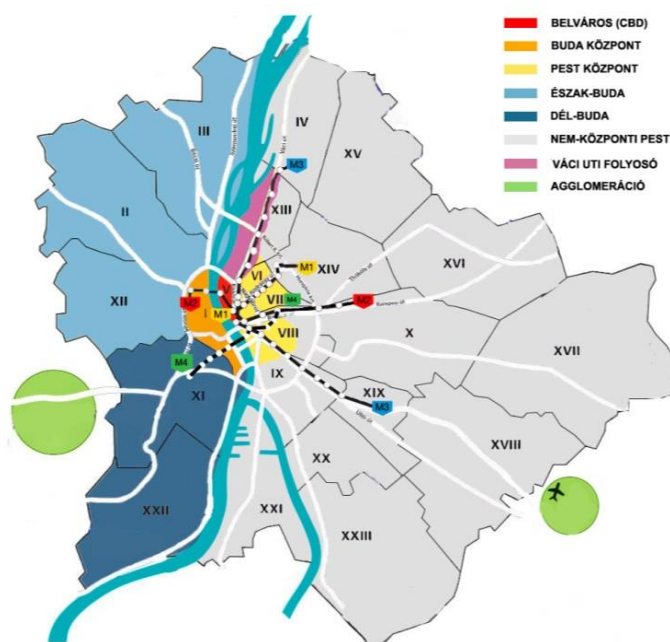
A negyedév öt legnagyobb méretű tranzakciójából négyet a Váci úti folyosón írtak alá, egyet a Dél-Buda részpiacon. A fent említett tranzakciók előbérletek és hosszabbítások voltak, összesen 64.100 m²-en. Az előbérleti volumen növekedése ismét a hosszabbítások arányának visszaszorulását eredményezte.

2019 utolsó negyedéve hozta a valaha regisztrált legnagyobb előbérleti tranzakciót egy folyamatban levő fejlesztésben: ez az ExxonMobil megállapodása volt a Váci úti folyosón épülő Pillar irodaház összes irodaterületére (27.330 m²). A legnagyobb hosszabbítást a Buda-Központ részpiacon a Bartók Házban írták alá 9.240 m²-re, míg a legnagyobb új bérleti szerződést 4.780 m²-re kötötték a Nem-Központi Pest részpiacon található Hungária Centerben. A legnagyobb bővülés 2.470 m²-re történt a Váci úti Vision Towers-ben.

Összefoglaló táblázat

2019 negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	24 310
Béirodaállandóság (m ²)	3 083 050
Saját használatú iroda (m ²)	604 570
Teljes irodaállandóság (m ²)	3 687 620
Kihasználatlanság (m ²)	207 740
Kihasználatlansági mutató (%)	5,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	63 060
Új bérleti szerződés (m ²)	37 670
Bővülés (m ²)	11 740
Szerződés hosszabbítás (m ²)	90 040
Teljes kereslet (m ²)	202 510
Nettó abszorpció (m ²)	28 170

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director:

adorjan.salamon@eston.hu

Research:

beata.kakosy@eston.hu