

# ESTON Market Riport

## Modern bérirodák 2018 H1

### Átadások

2018 első felében öt irodaházban mintegy 75 ezer négyzetméternyi új iroda került átadásra, ami jócskán meghaladja az egy évvel korábbi volument (5.500 m<sup>2</sup>). Az új területek zöme (közel 60 ezer négyzetméter) a Váci úton készült el. A legnagyobb átadott új épület a Promenade Gardens 22.500 m<sup>2</sup>.

### Fejlesztések

További, csaknem 462 ezer négyzetméternyi új iroda építése már elkezdődött; ebből mintegy 168 ezer négyzetméter kerülhet átadásra az év végéig (10 épület). A Váci úti régió irodaállománya 2020-ban várhatóan átlépi az egymillió négyzetmétert. Ezzel a jelenlegi állomány (piac 25%-a) továbbra is a legnagyobb budapesti részpiac marad.

### Kereslet

A lezárt bérleti tranzakciók mennyisége (252.646 m<sup>2</sup>) jelentős mértékben, több mint 50%-kal haladja meg az egy évvel korábban mért volument; a nettó kereslet erősödése azonos mértékű volt. Az első fél évben aláírt legnagyobb megállapodás az Evosoft előbérleti szerződése volt (20.400 m<sup>2</sup>).

### Üresedés

A 2012. óta fokozatosan csökkenő üresedés az előző év végéhez képest nem változott; az év közepén 7,6% volt.

A nettó piaci felszívás (kihasznált irodaterületek mennyiségének változása) 2018 első felében pozitív volt, és az egy évvel korábbihoz képest jelentős emelkedést mutatott (közel háromszorosára nőtt).

### Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése folytatódott, melynek hátterében a tovább emelkedő kivitelezési árak mellett a kitartóan erős kereslet állt. Az A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj Budapesten 14 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6-6,5% között alakul; a prémium ingatlanok esetén 6% alatti az elvárt megtérülés.

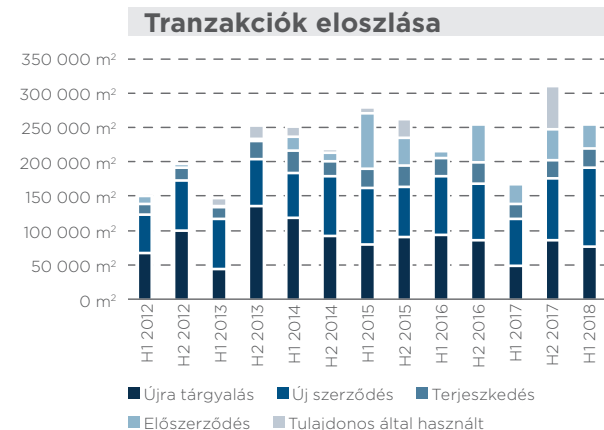
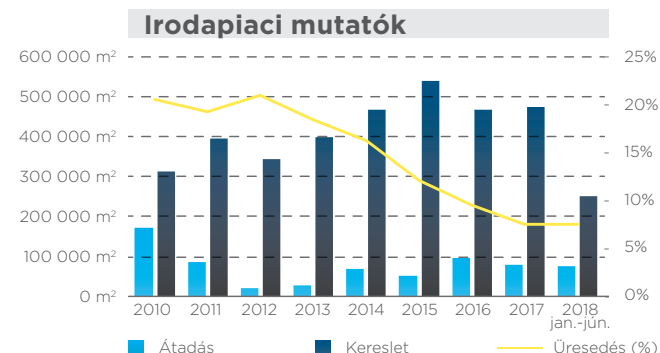
### Előrejelzés

A budapesti modern irodapiac kilátásai továbbra is kedvezők, köszönhetően a kitartó, erős keresletnek, a nagy mértékű pozitív nettó abszorpciónak és a dinamikusan felfutó fejlesztési volumen mellett is folytatódó bérleti díj emelkedésnek. Az év második felében az eddig átadott irodamennyiség kétszerese készülhet el. Az építés alatt álló területek 76%-a már bérlőre talált, így az év végéig az átlagos piaci üresedés stagnálására számítunk. A fejlesztések fókuszterületei továbbra is a Váci úti régió és a Pest központi részpiac, ahol részpiacenként több mint 100e m<sup>2</sup> iroda építése van folyamatban.

A bérleti díjak emelkedése és az irodapiaci hozamok csökkenése 2018-ban is folytatódik, emellett az ingatlan-befektetők pozitív hangulata is megmarad. Az év során több jelentős irodapiaci befektetési tranzakció lezárása is várható, amit az átadás előtt álló épületek magas telítettsége és a nagyfokú piaci likviditás is indokol.

### Irodapiaci mutatók (2018 jan.-jún.)

Átadások	75 341 m <sup>2</sup>
Állomány	3 503 172 m <sup>2</sup>
Bérirodák	2 838 721 m <sup>2</sup>
Tulajdonosi használatban lévő irodák	664 451 m <sup>2</sup>
Kereslet	252 646 m <sup>2</sup>
Nettó piaci felszívás	79 825 m <sup>2</sup>
Üresedés	7,6%



### Tervezett irodaátadások 2018.

Részpiac	Épület	Méret (m <sup>2</sup> )	Státusz
Belváros	Société Budapest	1,120	Tervezett
Buda, központ	EcoDome	4,828	Tervezett
Buda, központ	HillSide Offices	20,850	Tervezett
Pest, központ	Corvin Technology & Science Park (I)	14,400	Tervezett
Pest, központ	Markó Irodák 9	2,630	Átadott
Pest, központ	Mill Park	36,000	Tervezett
Nem-központi Pest	Hungária Center	6,922	Tervezett
Nem-központi Pest	NEW Telekom HQ	58,800	Tervezett
Észak Buda	Graphisoft Park South	13,000	Átadott
Észak Buda	Pasaréti Irodaház	5,870	Tervezett
Dél Buda	Bartók Udvar II	8,000	Tervezett
Váci úti irodafolyosó	Advance Tower I	11,400	Tervezett
Váci úti irodafolyosó	Promenade Gardens	22,500	Átadott
Váci úti irodafolyosó	Váci Greens D	15,647	Átadott
Váci úti irodafolyosó	White House	21,564	Átadott
	Összesen	243,531	