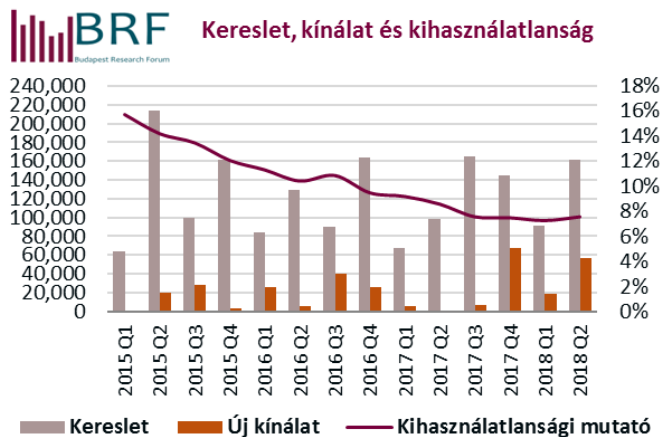


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2018 második negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalását.

2018 második negyedéve során három új irodaépület került átadásra, 57.060 m²-rel növelve a budapesti modern irodaállományt. A Váci úti folyosó részpiacra két új épület nyitotta meg kapuit, a 21.560 m²-es GTC White House és a 22.500 m²-es Promenade Gardens. A harmadik új átadás az Észak-Buda részpiacra álló Graphisoft Park legújabb fázisa, a 13.000 m²-es Graphisoft Park South épület.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.503.170 m²-t tesz ki, melyen belül 2.838.720 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664.450 m² saját tulajdonú iroda található.

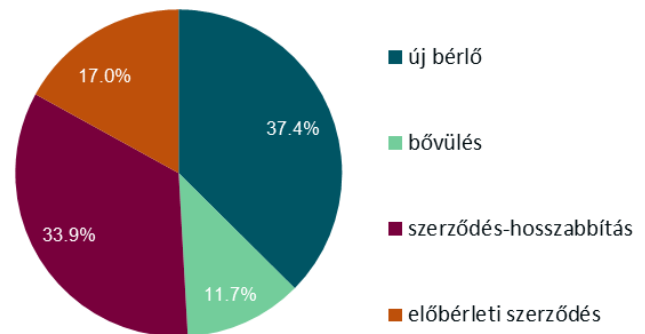


Az **üresedési ráta** enyhén, 0,3 százalékponttal emelkedett az előző negyedév rekord alacsony szintjéről, így jelenleg 7,6%-on áll. Az elmúlt öt év során először nem a Dél-Buda részpiacra található a legalacsonyabb üresedési ráta a városban; helyét a Nem-Központi Pest részpiac vette át 4,4%-os rátájával, míg a legmagasabb üresedés (30,0%) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A **bruttó kereslet** 2018 második negyedévében 161.550 m²-t tett ki, ami 64%-kal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 37%-ával, amit a szerződés-hosszabbítások követtek 34%-kal. Az előbérleti szerződések részaránya 17%-ot tett ki, míg a bővülések a maradék 12%-ot.



Az iroda kereslet megoszlása 2018. II. negyedévében



Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 36%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Dél-Buda és Központi Pest részpiacai követik 17%, valamint 15%-os részesedéssel.

A BRF összesen 196 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 824 m² volt. 36 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre, ebből 15 új bérlővel kötött megállapodás, 12 szerződés-hosszabbítás, 6 bővülés és 3 előbérleti szerződés volt.

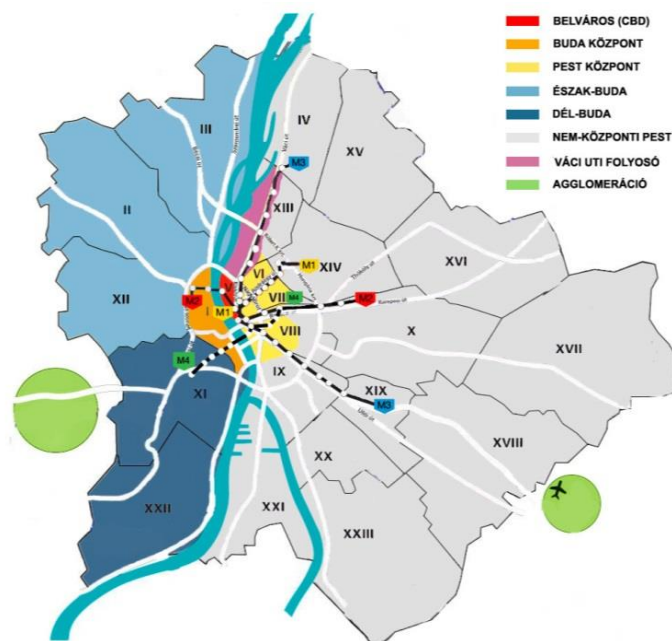
A negyedév három legnagyobb méretű tranzakciója között egy előbérleti szerződés, egy új szerződés és egy hosszabbítás szerepelt, amely mind különböző részpiacra kötött. A legnagyobb közülük az evosoft által aláírt 20.400 m²-es előbérleti megállapodás az egyedi igényeik szerint építendő központi irodájukra a Dél-Buda részpiacra tervezett Univerzum Office Building-ben. A legnagyobb hosszabbítás az ExxonMobil 17.500 m²-es területére történt a Váci úti folyosó menti Center Point épületben, míg a legnagyobb új szerződés egy meg nem nevezett bérlő által aláírt 7.700 m²-es megállapodás a Nem-Központi Pest részpiacra található Skylight City-ben.

A **nettó abszorpció** a második negyedév során 40.140 m²-t tett ki, ami az egy évvel korábbi azonos időszak alatt regisztrált értéknek több mint duplája.

Összefoglaló táblázat

2018 második negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	57.060
Béirodaállomány (m ²)	2.838.720
Saját használatú iroda (m ²)	664.450
Teljes irodaállomány (m ²)	3.503.170
Kihasználatlanság (m ²)	267.380
Kihasználatlansági mutató (%)	7,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	27.460
Új bérleti szerződés (m ²)	60.460
Bővülés (m ²)	18.870
Szerződés hosszabbítás (m ²)	54.760
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	161.550
Nettó abszorpció (m ²)	40.140

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu