

MARKET REPORT

Modern bérirodák
2015. I. félévESTON
INTERNATIONAL

Iroda átadások ↓-44%

Tranzakciók ↑11%

Nettó kereslet ↑62%

Nettó felszívás ↑49%

Piaci üresedés ↓-3,4%

Változás előző év azonos időszakához mérten

ÁTADÁSOK

Megtörtént fejlesztők, stagnáló beruházási volumen

Míg 2014-ben hat új ingatlan is átadásra került (több mint 67 ezer négyzetméternyi összterülettel), 2015 első felében mindössze egy irodaházal, a Váci GreensC épületével bővült a budapesti modern bérirodák állománya (Atenor, 20.100 nm). Ahogy az előző évben is, a fejlesztési tevékenység a **Váci úti irodafolyosón a legélénkebb**; a Váci Greensprojekt következő ütemével együtt az adott térségben mintegy 65 ezer négyzetméternyi irodaterület építése van folyamatban vagy előkészítés alatt.

2015. év végéig várható átadások: Erzsébet Irodaház (6.000 nm, felújítás), Bosch Központ II. (20.000 nm, tulajdonosi beruházás), Váci Greens „B” (23.000 nm, Atenor). A következő évre közel 65 ezer négyzetméternyi irodaingatlan átadása tervezett, így – amennyiben ennek egy része később készül el – az éves irodafejlesztési volumen változatlanul is 50-60 ezer négyzetméter körül stagnálhat. **A fejlesztők továbbra is óvatosak:** a projektindítás fő feltétele az előbérleti szerződések megfelelő aránya, ennek tükrében a még el nem kezdett beruházások átadási idejét csak hozzávetőleg lehet meghatározni.

Főbb piaci mutatók (2015/I.)

Irodaállomány	3 250 200 nm
Ebből spekulatív iroda	2 607 900 nm
Tulajdonosi használatú iroda	642 300 nm
Kereslet	277 456 nm
Üresedés	14,20 %
Nettó felszívás	80 110 nm

TRANZAKCIÓK

Újabb keresleti rekord, csúcson a nettó kereslet, kiemelt jelentőségű előbérleti szerződések

A féléves keresleti adatokat tekintve 2015 első felében **újabb rekord született:** a bérbe adott irodaterület mintegy 277.500 négyzetméter volt, ami több mint tíz százalékkal haladja meg a legutóbbi, 2013 II. féléves rekord értékét. A vizsgált időszakban a nettó kereslet megközelítette a kétszáz ezer négyzetmétert (191.800 nm); ez szintén egyedülálló, egyben igen **pozitív üzenet** az irodafejlesztők felé. A nettó kereslet két kiemelt méretű előbérleti szerződés hatására ugrott meg: a Magyar Telekom számára a WING épít új 55 ezer négyzetméteres székházat a Groupama Aréna szomszédságában, a Nokia Networks pedig – **az Eston International bérlőképviselési közreműködésével** – a Futureal új irodaépületébe, a Corvin 4-be költözhet 2016-ban.

Az említett két ügylet nyomán jelentősen emelkedett az előbérleti tranzakciók súlya a féléves keresleti volumenben belül: az ilyen típusú ügyletek aránya még sosem volt ilyen magas (28,8%-os). A bérelt hosszabbítások aránya a korábban jellemző 55-65%-os szintről most 30% alá esett; ha a **nettó kereslet tartósan felülreprezentált** lesz a továbbiakban is, a meglévő épületek bérbeadói között élénkülő árverseny vagy növekvő mértékű modernizálási hullám várható.

Az irodabérletek átlagos méretének növekedése folytatódott, bár a **növekedés üteme lassult**. Az átlagméret 2013 első felében még csak 439 nm volt, 2014 közepén 719 négyzetmétert, 2015 nyarán pedig 734 **négyzetmétert mértünk**. Az átlagos bérelt terület növekedése a bérlők pozitív várakozásait is jelzi, de meg kell jegyezni, hogy a 2015 első felében lezárt két nagyméretű ügylet jelentős hatást gyakorolt az adott mutatóra. 5 ezer négyzetméternél nagyobb irodaterületre hét esetben szerződtek; a már említett előbérleteken túl egy új szerződés valamint négy bérelt hosszabbítás történt.

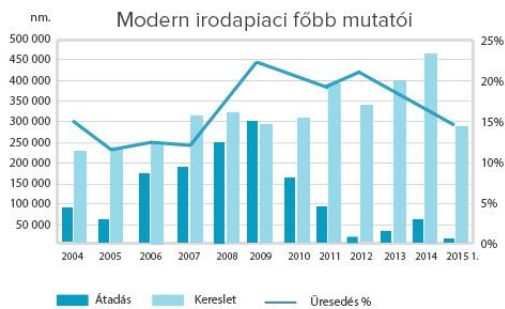
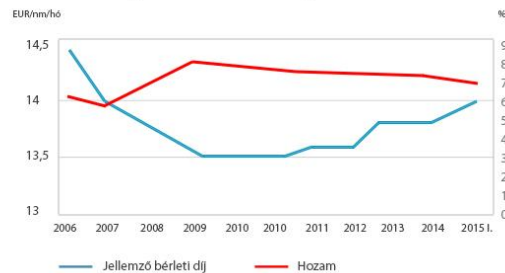
Jelentősebb ügyletek: Ericsson (6.370 nm, Népliget Center), BKK (6.350 nm, Rumbach Center), Unicef Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (6.161 nm, Central Udvar „A”).

ÜRESEDÉS, DÍJAK, HOZAMOK

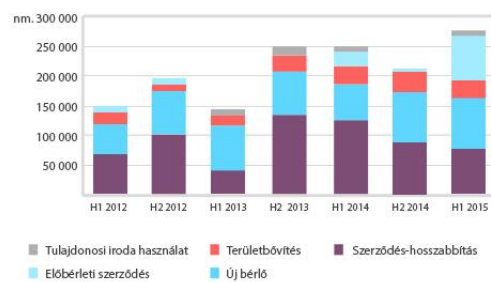
Tovább javuló mutatók

A keresleti élénkülés következtében a nettó piaci felszívás 2013 eleje óta minden negyedévben pozitív volt. A piacra jellemző átlagos üresedés egy év alatt 3,4 százalékponttal, 14,2%-ra csökkent; az üres területek aránya **a válság óta először csökkent 15% alá**. Abérleti díjak esetében tovább nyílt az olló: a legalacsonyabb és a legmagasabb díjak tovább távolodtak egymástól. Az A kategóriás irodák jellemző bérleti díja 9,5-14 EUR/nm között maradt, a befektetők hozamelvárása 7,25% körül alakul.

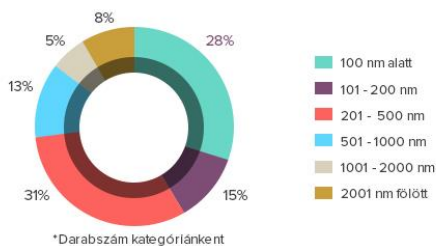
Átlagos irodabérleti díjak és hozamok



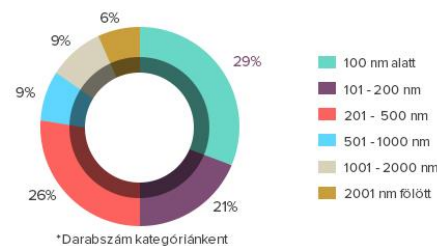
Tranzakciók megoszlása



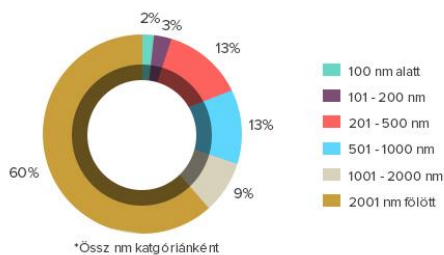
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2014 I.



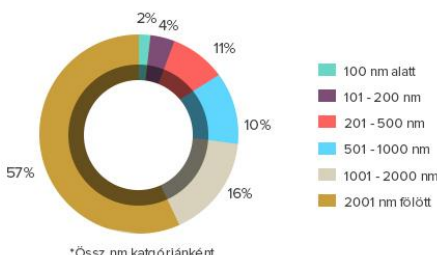
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2015 I.



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2014 I.



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2015 I.

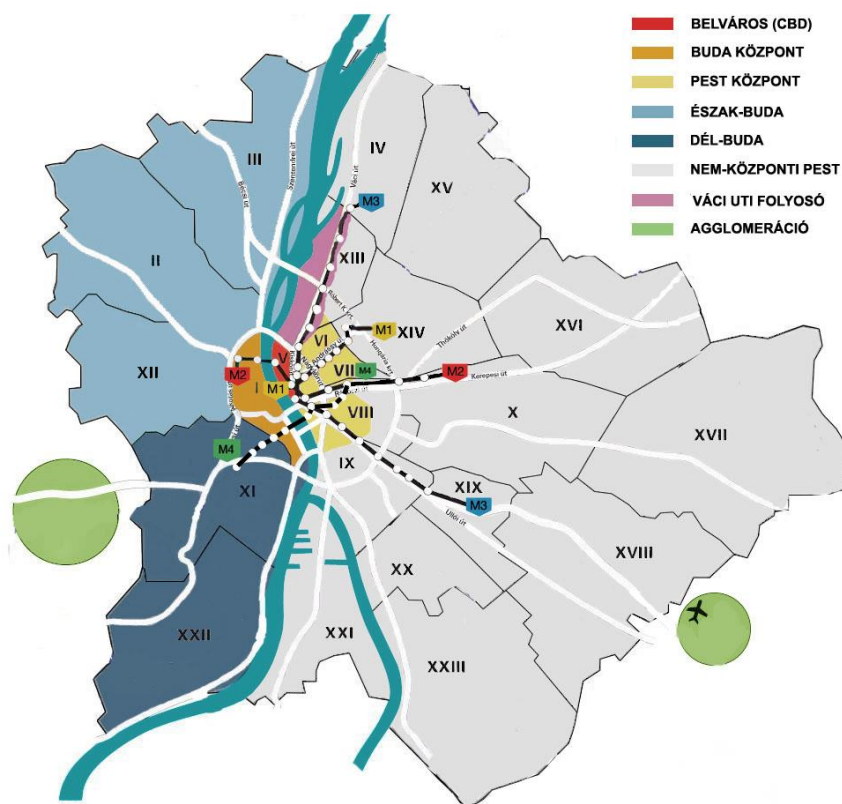


VÁRAKOZÁSOK, ELŐREJELZÉSEK

Pozitív bérleti várakozások, élénk kereslet

2015-ben az irodafejlesztési volumen enyhe növekedésére számíthatunk, feltéve, hogy az év végéig átadni tervezett mintegy 50 ezer négyzetméternyi irodaterület piacra kerül. A beruházások erőteljesebb bővülését nem várjuk a következő két évben, de a piaci fejlődés kiegyensúlyozott lesz, és visszaesés sem valószínű. A bérleti tranzakciók átlagméretének további növekedése prognosztizálható, ami egyértelműen a bérlők kedvező várakozásait mutatja. Az irodaingatlanok hozamszintje a következő 18 hónapban várhatóan tovább mérséklődik, közelítve a 7%-hoz.

A budapesti irodapiac áttekintő térképe



Forrás: Eston Research, BRF

Kapcsolat:

Eston International Zrt.
1024 Budapest, Lövház u. 39.
Tel.: (+36 1) 877 1000
info@eston.hu
www.eston.hu