

Iroda átadások ↑ +56% Tranzakciók ↓ -23% Nettó kereslet ↓ -38% Nettó felszívás ↓ -18% Piaci üresedés ↓ -3,9%

Változás előző év azonos időszakához mérten

ÁTADÁSOK



Élénkülő fejlesztői aktivitás

2016 első hat hónapjában több mint 31 ezer négyzetméternyi irodaterületet adtak át; ez a teljes 2015-ös kapacitás 60%-a, és az előző év első felében piacra került mennyiséget 56%-kal haladja meg.

Az év végéig további, több mint 65 ezer négyzetméternyi új fejlesztés kerülhet piacra, ezzel a **2016-os fejlesztési volumen az előző év kétszerese lesz.**

Az éves irodaátadások mennyisége – a már futó beruházások és ismert projekttervek alapján – **visszatér a százezer négyzetméter körüli szintre;** ezt meghaladó építési volumen 2018-ra prognosztizálható.

Főbb plac mutatók (2016. I. félév)

Átadások	31 304 nm
Irodaállomány	3 297 362 nm
Ebből spekulatív iroda	2 632 781 nm 
Tulajdonosi használatú iroda	664 581 nm
Kereslet	213 581 nm
Nettó felszívás	65 827 nm 
Üresedés	10,3%

Közel 260 ezer négyzetméternyi iroda átadási dátuma már ismert, ezen területek fele már előbérletben kiadásra került. A beruházók jövőképe pozitív, a közeljövőben további, jelentős irodaépítések bejelentése várható.

Projekt	Részplac	Tervezett méret (nm)	Már kiadva
V17	Váci úti folyosó	12 350	96%
Nordic Light 1	Váci úti folyosó	6 600	44%
Buda Loft	Észak Buda	2 320	26%
Nordic Light 2	Váci úti folyosó	19 600	-
Corvin 4	Pest, központ	25 000	100%
Graphisoft Park SAP building	Észak Buda	8 000	69%
Magyar Nobel-díjasok Kutatás és Fejlesztés Park I	Dél Buda	24 000	83%
Office Garden 3	Dél Buda	18 510	-
NEW Telekom HQ	Pest, központon kívül	55 000	100%
Váci Greens D	Váci úti folyosó	14 000	-
Markó utca	Pest, központ	2 700	-
Business Center 99	Váci úti folyosó	7709	-
Bartók Udvar II.	Dél-Buda	24 200	-
Advance Tower	Váci úti folyosó	11300	-
White House	Váci úti folyosó	24890	-
Promenad Gardens	Váci úti folyosó	25000	-
Total		281 179	47%

A tisztán **spekulatív alapon indított fejlesztések aránya** a következő 24 hónapban várhatóan folyamatosan bővülni fog.

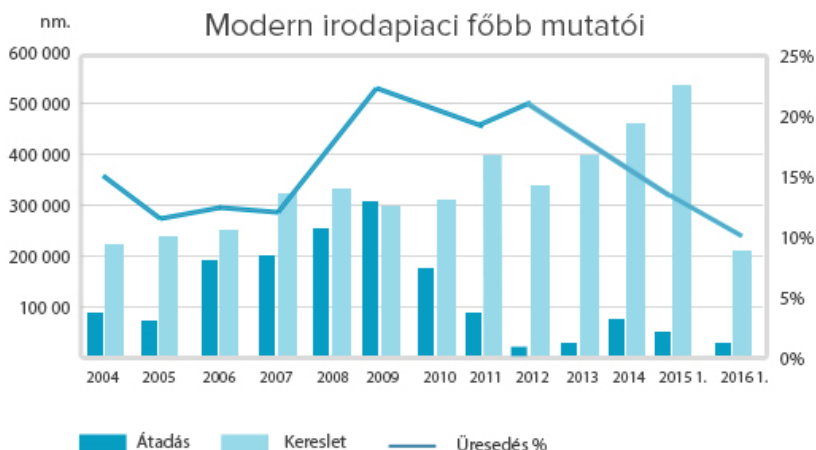
2016-ban eddig átadott irodaépületek Váci Greens B (Váci út, 25,6e m²), Váci 1 (Váci u., 5,7e m²).

Az év végéig várható átadások: V17 (12e m²), Nordic Light 1 és 2 (26.200 m²), Buda Loft Offices (2.322 m²), Corvin 4 (25.000 m²).

TRANZAKCIÓK

Továbbra is biztató keresleti adatok

Az irodapiaci kereslet 2015-ben rekord-magas volt. A bérbé adott irodaterületek volumene a 2016. január-júniusi időszakban az egy évvel korábbihoz képest 23%-kal, 213 ezer négyzetméterre csökkent; ez a mennyiség nem tér el érdemben az elmúlt négy év féléves keresleti átlagától (~220 ezer nm). Az új megállapodások visszaesése ennél nagyobb mértékű (38%-os) volt, az előző év azonos időszakában regisztrált rekord-magas bázishoz viszonyítva, de a teljes keresleten belül a **nettó kereslet aránya továbbra is magas (56%)**.



A bérelthosszabbítások súlya az összes tranzakción belül emelkedett (30%-ról 44%-ra), ugyanakkor a felmérések szerint a bérlők

költözési hajlandósága továbbra is nagy. A vizsgált időszakban **az előbérleti megállapodások nem voltak tipikusak**; összesen hét ilyen szerződés kötött, összesen közel 6.600 négyzetméternyi területre. (Emlékeztetőül: 2015-ben a három legnagyobb ügylet mindegyike előbérleti megállapodás volt, összesen 100 ezer négyzetméterre.)

Irodaházak 5e nm feletti elérhető területtel

Irodaház

Részplác

Buda Square	Észak Buda
Budaors Office Park, B	Agglomeráció
Business Center 140	Váci út és körny.
Duna Plaza	Váci út és körny.
East-West Business Center	Belváros
EMKE	Pest, központ
Madarász Irodapark II	Váci út és körny.
Margit Palace	Buda, központ
Óbuda Gate	Észak Buda
R70	Pest, központ
V188	Váci út és körny.
Váci Greens B	Váci út és körny.

A január-júniusi időszakban lezárt tranzakciók közül mindössze négy volt ötezer négyzetméter feletti, ebben a mérettartományban várhatóan lesz még előbérleti megállapodás. A 306 db bér-irodaházból mindössze 12-ben van összesen ötezer négyzetméternél nagyobb szabad terület, az egyik kedvelt alpiacon, a dél-budai régióban pedig jelenleg egyáltalán nincs olyan meglévő épület, ahol ekkor igényt ki lehetne szolgálni.

A kibérelt területek átlagos mérete tovább csökkent (egy év alatt 734-ről 516 négyzetméterre). Az év további részében **az átlagos tranzakcióméret várhatóan emelkedni fog**, több folyamatban lévő, nagyobb megállapodás nyomán.

Az irodapiaci szektorok közül kiemelkedik a Váci úti irodafolyosó keresettség: a teljes kereslet egyharmada ide irányult a vizsgált időszakban.

Jelentősebb bérleti megállapodások: 11,7e m² (Haller Gardens), 11e m² (Globe 13), 7e m² (West End BC), 5,7e m² (BSR Center).

ÜRESEDÉS, DÍJAK, HOZAMOK

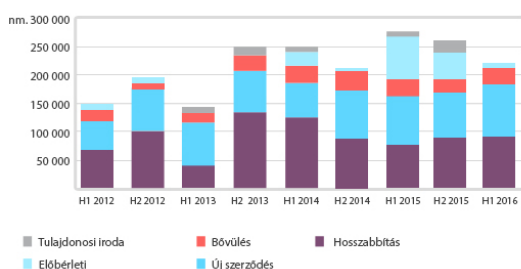
Rekord-alacsony üresedés

A nettó piaci felszívás 2013 eleje óta minden negyedévben pozitív volt, 2016 első felében közel 66 ezer négyzetméterrel **bővült a kihasznált területek állománya**.

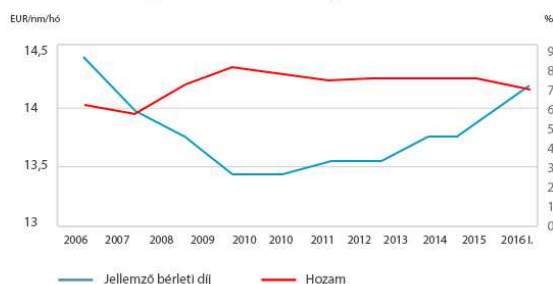
A piacra jellemző átlagos üresedés egy év alatt 3,9 százalékponttal, 10,3%-ra csökkent. A budapesti irodapiacon még sosem volt ilyen alacsony az üres területek aránya.

A bérleti díjak az elmúlt néhány hónapban enyhe mértékű, kiegyensúlyozott növekedést mutattak, az A kategóriás ingatlanokra jellemző díj intervallum 9,5-14,5 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6,75-7% között lakul.

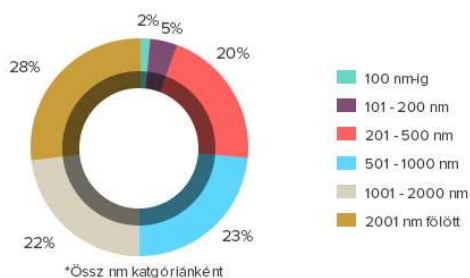
Tranzakciók megoszlása



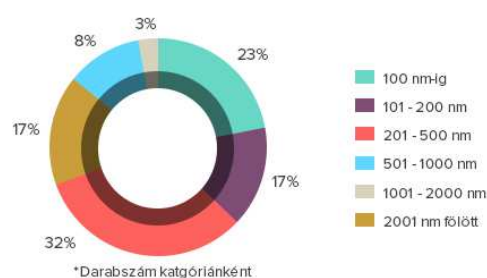
Átlagos irodabérleti díjak és hozamok



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRÉTKATEGÓRIÁK SZERINT* 2016 I.



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRÉTKATEGÓRIÁK SZERINT* 2016 I.

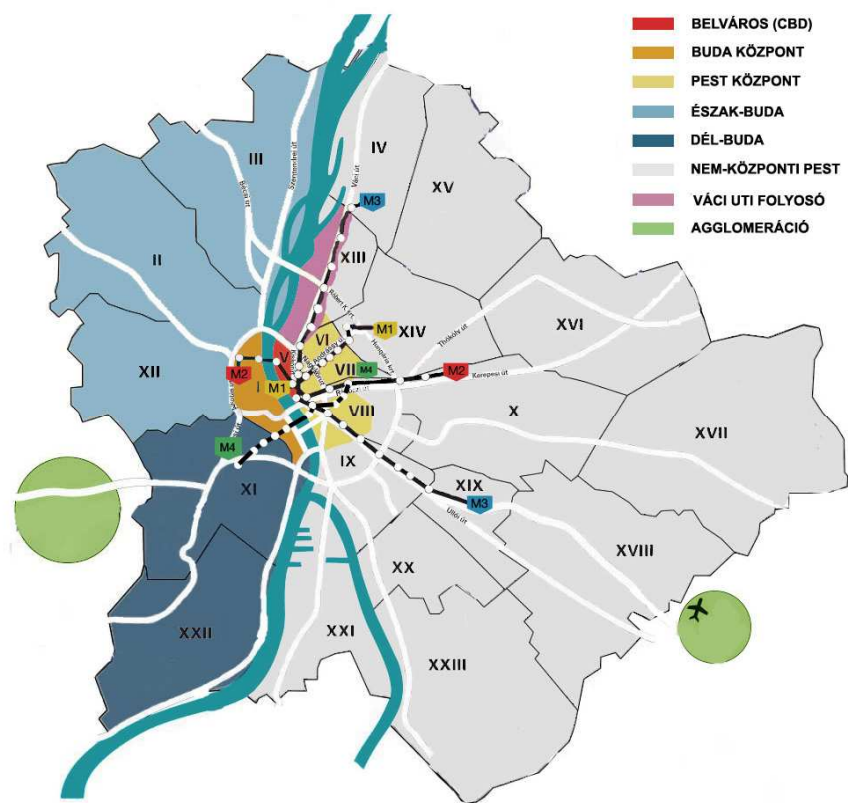


VÁRAKOZÁSOK, ELŐREJELZÉSEK

Tovább élénkülő építési tevékenység, folytatódó hozamesés

Az irodaátadások éves volumene a 2016-2017-es időszakban 100 ezer négyzetméter körül stagnálhat; az előzetes tervek alapján a fejlesztési tevékenység további erősödésére van kilátás 2018-ra. Prognózisunk szerint az év végéig az üresedés 11% alatt marad.

A budapesti irodapiac áttekintő térképe



Source: Eston Research, BRF

Kapcsolat:

Eston International Zrt.
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
Tel.: (+36 1) 8771000
info@eston.hu | www.eston.hu