



Iroda átadások ↑ +89%

Tranzakciók ↓ -13%

Nettó kereslet ↓ -16%

Nettó felszívás ↓ -16%

Piaci üresedés ↓ -2,6%

Változás előző év azonos időszakához mérten

## ÁTADÁSOK

### Indul a beruházói rally

2016-ban csaknem kétszer annyi irodaterületet adtak át, mint egy éve; a fejlesztési kedv 2017-2018-ban tovább erősödik.

Közel 303 ezer négyzetméternyi iroda fejlesztése már elkezdődött, de a beruházók által előkészített, 2018 végéig akár átadható projektek összvolumene meghaladja a 630 ezer négyzetmétert. A beruházók jövőképe pozitív, és a spekulatív alapú projektindítás is gyakori – leginkább ott, ahol a fejlesztés mérete megengedi az ütemekre osztást.

A 2016-ban befejezett hat irodaépületből hármat a Váci úti régióban adtak át, ezek irodaterületei az éves fejlesztési volumen 42%-át tették ki.

A 2017. év végéig megépülő új irodaterületek mennyisége várhatóan meghaladja a 100 ezer négyzetmétert; a beruházók kiemelt célterületei: dél Buda és a Váci úti irodafolyosó. Dél Budán 2010 óta nem adtak át új építésű irodaházat, így ebben a régióban az üres irodaterületek várhatóan hamar bérlőre találnak.

Az első hat hónapban várható átadások: Graphisoft Park SAP Building (8.000 m<sup>2</sup>), Hungária Center (6.922 m<sup>2</sup>), Markó utcai irodaház (3.000 m<sup>2</sup>), Nexon Irodaház (4.000 m<sup>2</sup>, saját használatra), Pasaréti Irodaház (5.870 m<sup>2</sup>).

### Főbb plac mutatók 2016

Átadások	96 274 m <sup>2</sup>	
Irodaállomány	3 360 091 m <sup>2</sup>	↑
Ebből spekulatív iroda	2 695 510 m <sup>2</sup>	—
Tulajdonosi használatú iroda	664 581 m <sup>2</sup>	
Kereslet	467 109 m <sup>2</sup>	
Nettó felszívás	147 863 m <sup>2</sup>	
Üresedés	9,5%	↓

### 2017-re tervezett irodaátadások

Részplac	Épület	Méret (nm)
Pest központ	Markó utca	2,700
Pest, központon kívül	Hungária Center	6,922
Észak Buda	Graphisoft Park SAP épület	8,000
Észak Buda	Pasaréti irodaház	5,870
Dél Buda	Magyar Nobel-díjasok Kutatás és Fejlesztés Park I	24,000
Dél Buda	Office Garden 3	18,510
Váci úti folyosó	Balance Loft	6,500
Váci úti folyosó	Nexon Irodaház	4,000
Váci úti folyosó	Skylight Offices (exMaterial)	15,980
Váci úti folyosó	Váci Greens D	14,000

## TRANZAKCIÓK

## Elkezdődik az igények diverzifikálása

Az irodapiaci kereslet a 2015-ös rekordot nem tudta felülmúlni, a visszaesés mértéke 13% volt (a nettó kereslet csökkenése ennél valamivel nagyobb mértékű, 16%-os volt). A teljes keresleten belül a **nettó kereslet aránya továbbra is magas (61%)**.

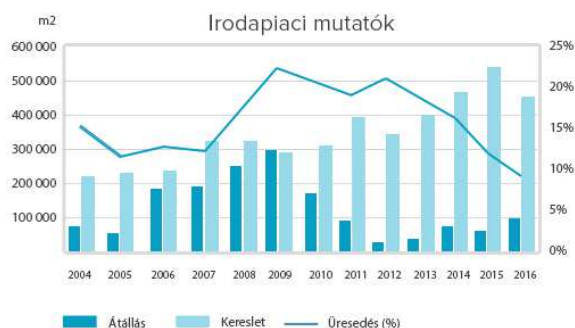
2016-ban közel 60 ezer négyzetméterre írtak alá előbérleti megállapodást, ami az előző évi rekordhoz képest visszaesést jelent, de a **2012-2014 során aláírt összes ilyen szerződést felülmúlja**. Az előbérleti szerződések túlnyomó többsége (a volumen 90%-a) az év második felében került aláírásra.

2016. során tíz olyan irodabérleti szerződés volt, ami 5000 négyzetméternél nagyobb területre szólt (összesen 102.711 nm, az ügyletek átlagos mérete 10.300 nm). A tízből négy megállapodás előbérleti szerződés, a többi hosszabbítás. Az előbérleti szerződések két központi pesti területen kerültek lezárásra, a hosszabbítások egy kivételével Váci úti irodaépületre szóltak.

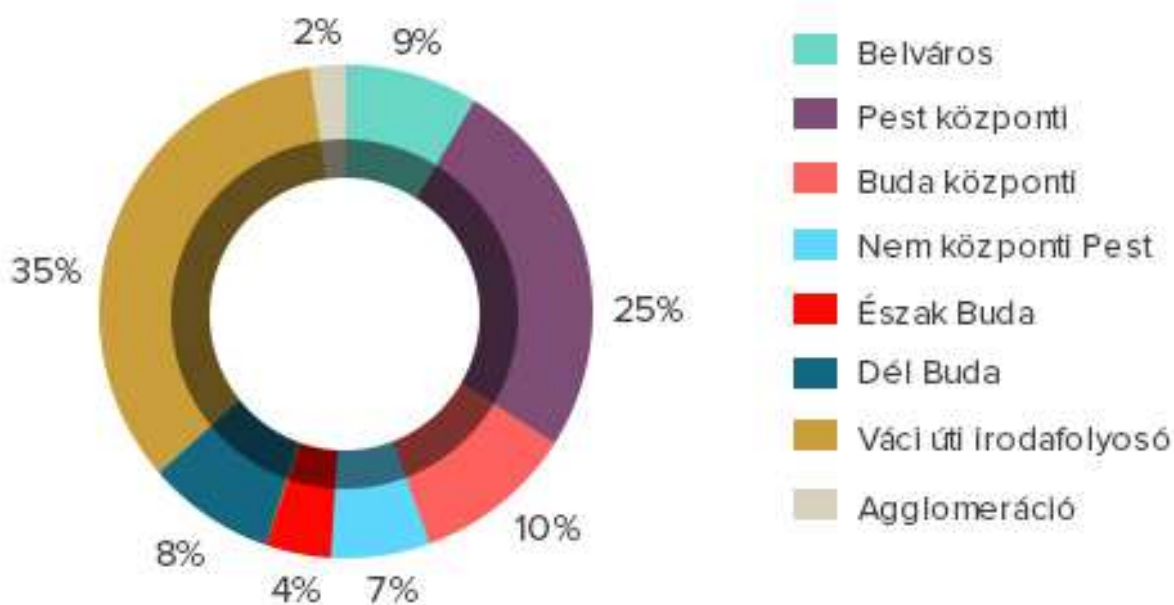
Az irodapiaci szektorok közül továbbra is kiemelkedik a Váci úti irodafolyosó keresettség: a teljes kereslet 35%-a ide irányult 2016. során.

A kibérelt területek átlagos mérete tovább csökkent (egy év alatt 709-ről 569 négyzetméterre) míg a megállapodások száma mintegy tíz százalékot emelkedett.

Jelentősebb bérleti megállapodások: 18e m<sup>2</sup> (Corvin Technology & Science Park), 13,8e m<sup>2</sup> (Gateway Office Building), 11,8e m<sup>2</sup> (West End Business Center II.).



## IRODAPIACI KERESLET MEGOSZLÁSA 2016.



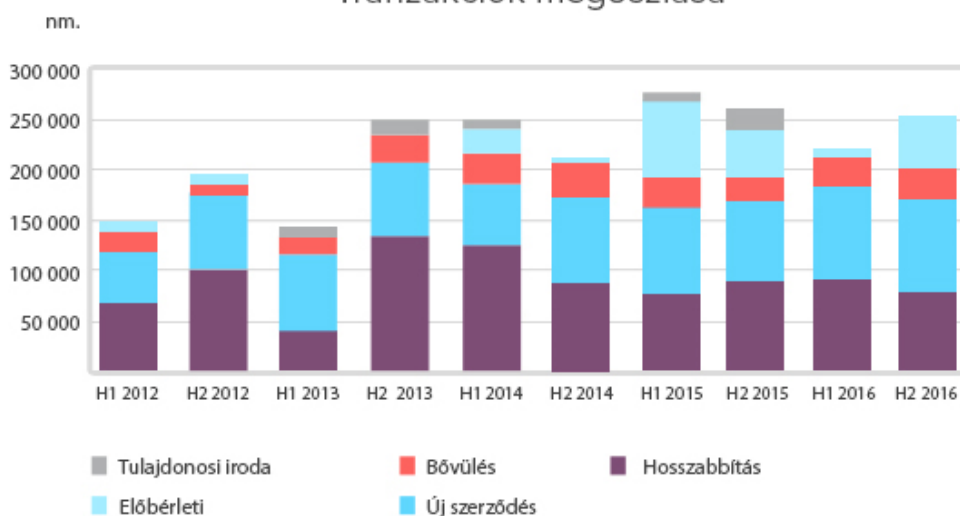
## ÜRESEDÉS, DÍJAK, HOZAMOK

### Újra: rekord-alacsony üresedés

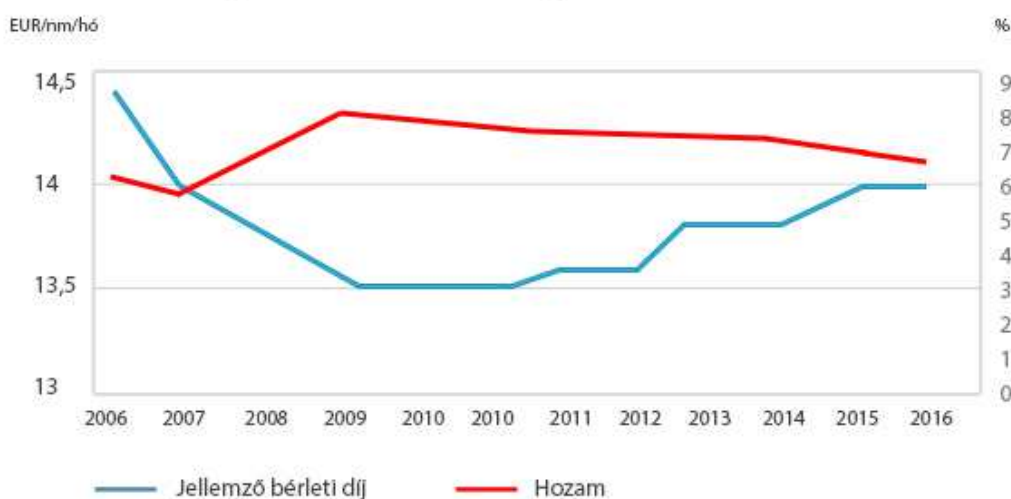
A nettó piaci felszívás 2013 eleje óta minden negyedévben pozitív volt. 2016. során közel 150 ezer négyzetméterrel **bővült a kihasznált területek állománya**, a piacra jellemző átlagos üresedés ismét rekord-alacsony szintre, immár 10%-alá csökkent. A dél Budai részpiacra gyakorlatilag elfogytak az üres területek: itt mindössze 3,7% a kihasználatlansági mutató.

A bérleti díjak az elmúlt néhány hónapban enyhe mértékű, kiegyensúlyozott növekedést mutattak, az amúgy széles spektrumú A kategóriás ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum 10-14,5 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6,5-6,8% között alakul.

### Tranzakciók megoszlása



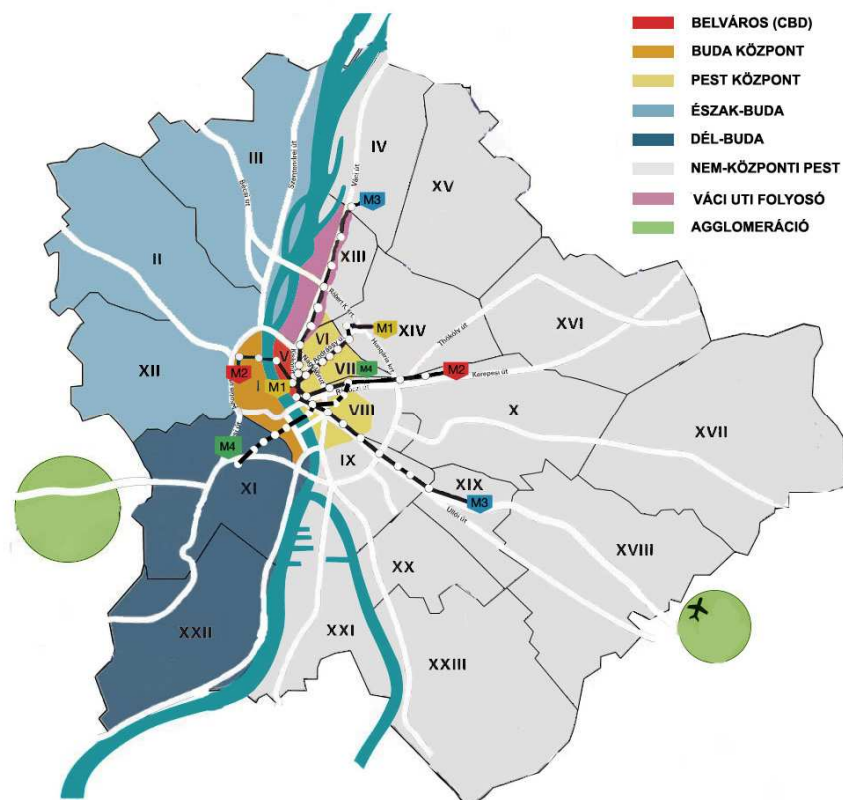
### Átlagos irodabérleti díjak és hozamok



## VÁRAKOZÁSOK, ELŐREJELZÉSEK

*Felpörgő fejlesztések, élénkülő verseny a befektetési piacon*

Az irodaátadások éves volumene 2017-ben is 100 ezer négyzetméter körül marad, ugyanakkor 2018-ra ennél lényegesen több új iroda átadását várjuk. Kérdés, hogy az építőipari kapacitás mennyire tud lépést tartani a beruházói elképzelésekkel; a bérleti díjak – részben a dráguló kivitelezés miatt – a növekvő kínálat ellenére is tovább emelkedhetnek. Prognózisunk szerint az üresedés folyamatos csökkenése 2017-ben nem folytatódik.

*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