

Iroda átadások ↓

Nettó kereslet →

Piaci üresedés ↓

Bérelti díjak ↑

Befektetői hozamok ↓

Változás előző évhez mérten

## ÁTADÁSOK

### Vihar előtti csend

2017 első felében jelentősen csökkent a kínálat bővülése az egy évvel korábbihoz képest, mindössze egy új épület átadása történt meg (Graphisoft Park, 5.500 nm). Az aktuális adatok alapján, a **fejlesztői aktivitás éves szinten is alacsonyabb** lesz a 2016-ban mértnél és az előzetesen vártnál egyaránt.

A már elindított beruházások csaknem 400 ezer négyzetméternyi irodaterületet tesznek ki, ezek zöme (316 ezer négyzetméter) várhatóan csak 2018-ban kerül átadásra. A két legforróbb fejlesztési lokáció a Váci úti irodafolyosó és a dél budai részpiac. A **Váci út dominanciája a közeljövőben tovább erősödik**, jövő év végére az adott régió modern irodaállománya várhatóan meghaladja az egymillió négyzetmétert. A legkisebb (3%-os) üresedési rátával jellemzett dél budai részpiac esetén egy évvel később, 2019-ben számolhatunk jelentősebb (110 ezer négyzetmétert meghaladó) új irodával.

Az idei év második felében várható átadások közül a két legnagyobb a dél budai részpiacon kerül átadásra (Office Garden 3 és Magyar Nobel-díjasok Kutatási és Fejlesztési Park I.), a két épületben megvalósuló mintegy 42 ezer négyzetméternyi iroda az éves kínálatbővülés több mint felét teszi ki.

## Főbb piaci mutatók 2017. I.

Átadások	5 500 m <sup>2</sup>
Irodaállomány	3 346 736 m <sup>2</sup>
Ebből spekulatív iroda	2 682 155 m <sup>2</sup>
Tulajdonosi használatú iroda	664 581 m <sup>2</sup>
Kereslet	165 722 m <sup>2</sup>
Nettó felszívás	26 865 m <sup>2</sup>
Üresedés	8.6%

## 2017-re tervezett Irodaátadások

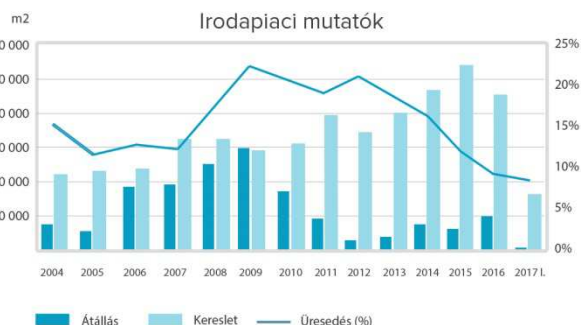
Részpiac	Épület	Méret (nm)
Észak Buda	Graphisoft Park	2 500
Váci úti irodafolyosó	Nexon Irodaház	4 000
Pest - központ	Markó Irodák 9	2 630
Dél Buda	Office Garden 3	18 510
Váci úti irodafolyosó	Balance Loft	6 500
Észak Buda	Pasaréti Irodaház	5 870
Pest - nem központi	Hungária Center	6 922
Dél Buda	Magyar Nobel-díjasok Kutatás és Fejlesztés Park I	24 000

## TRANZAKCIÓK

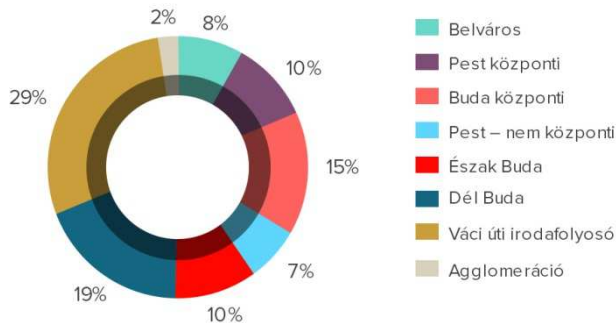
### A bérlők az új lehetőségekre várnak

A január-júniusi időszakban az iroda bérbeadások volumene jelentős, 22%-os gyengülést mutatott az egy évvel korábbihoz képest. A keresleti visszaesést az egyre szűkülő bérlői mozgástér is indokolja: az átlagos üresedési ráta folyamatos csökkenésével **egyre nehezebb megfelelő, egybefüggő irodaterületet találni**.

A még építés alatt álló irodaházakra továbbra is erős kereslet mutatkozik: az előbérleti szerződések volumene az egy évvel korábban mérthez képest megnégyszereződött (közel 25.500 négyzetméterre



IRODAKERESLET LOKÁCIÓ SZERINT (2017. I.)



irodaterületet (két hosszabbítás és egy új megállapodás), ezekből kettőt a Váci úti régióban írtak alá, egyet a dél budai részpiacra.

Az irodapiaci szektorok közül továbbra is kiemelkedik a Váci úti irodafolyosó és a dél budai régió keresettsége: a teljes kereslet közel fele ide irányult 2017 első hat havában. A trendet magyarázza, hogy a Váci úti részpiac rendelkezik a legnagyobb állománnyal (828 ezer négyzetméter), egyben itt áll rendelkezésre a legtöbb üres iroda (közel 75 ezer négyzetméter).

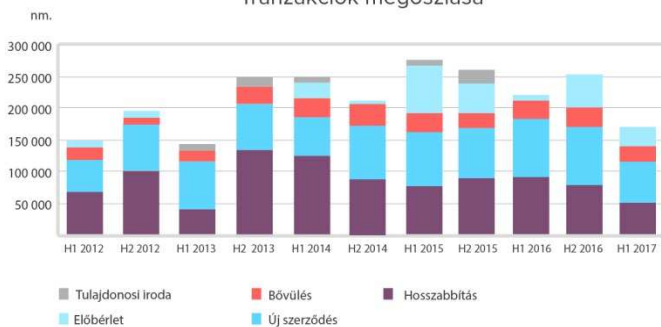
A kibérelt területek átlagos mérete nem változott számottevően (egy év alatt 516 négyzetméterről 499-re csökkent); az átlagos tranzakció méret várhatóan az új kínálat dinamikusabb bővülésével fog újra növekedni.

## ÜRESEDÉS, DÍJAK, HOZAMOK

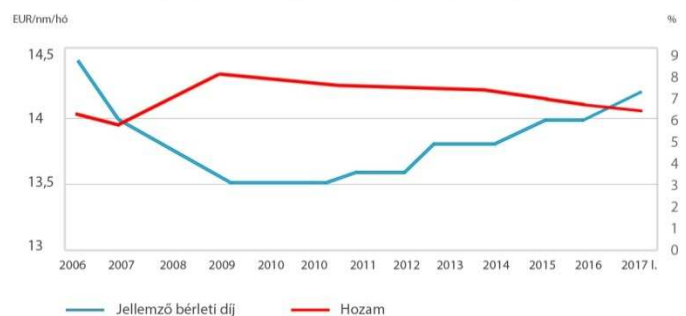
### Újra: rekord-alacsony üresedés

2013 eleje óta minden félévben nőtt a kihasznált irodaterületek állománya, vagyis a nettó piaci felszívás pozitív volt. 2017 első hat havában közel 27 ezer négyzetméterrel **bővült a kihasznált területek állománya**, a piacra jellemző átlagos üresedés ismét rekord-alacsony szintre, 9%-alá csökkent. A dél budai részpiacra gyakorlatilag elfogytak az üres területek: itt mindössze 3,1% 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 11-14,6 EUR/nm. A befektetők hozamelvárása 6,7-7% között alakul, ugyanakkor egyes prémium ingatlanok esetén 6% alatti megtérülés mérhető.

Tranzakciók megoszlása



Átlagos irodabérleti díjak és hozamok

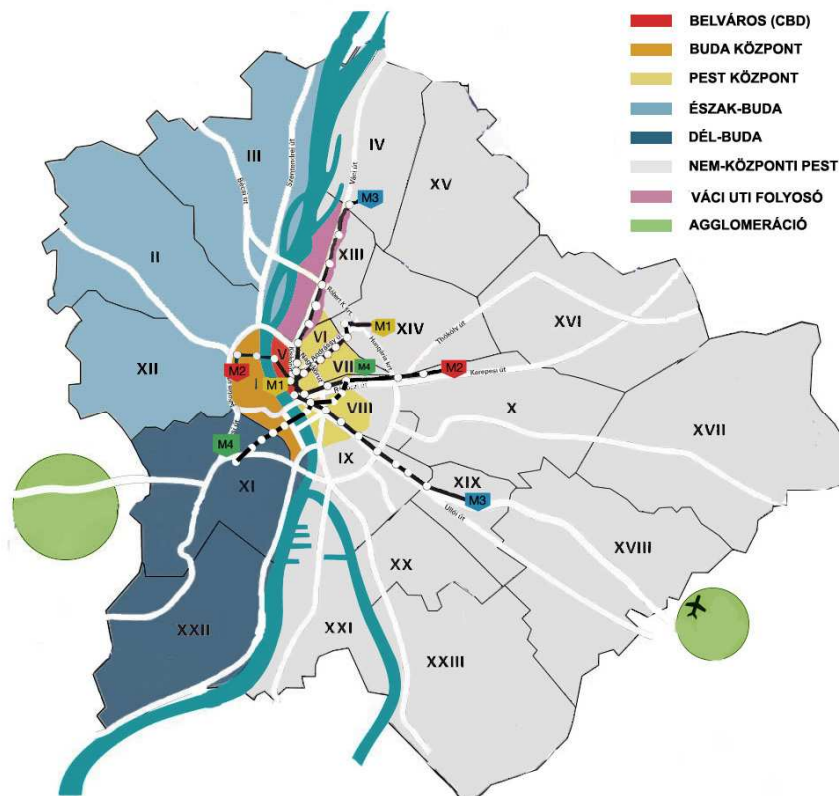


## VÁRAKOZÁSOK, ELŐREJELZÉSEK

### Robbanásszerű bővülés várható

Az irodaátadások éves volumene 2017-ben nem éri el az előzetesen várt szintet, így 100 ezer négyzetméter helyett mintegy 76 ezer négyzetméter kerülhet piacra. 2018-ra ennél lényegesen több új iroda befejezését várjuk. Ha a beruházók az egyre szűkösebb építőipari kapacitás és a növekvő kivitelezési díjak mellett is tudják tartani az előzetesen meghatározott ütemezést, a jövő év végéig akár 386 ezer négyzetméterrel is bővíthet a modern állomány. Az irodapiac legmeghatározóbb részpiaca még mindig a Váci úti irodafolyosó, itt a következő másfél évben több mint 150 ezer négyzetméter iroda átadását tervezik. A bérlők körében is népszerű lokáció megközelíthetősége piaci szempontból pont a legrosszabbkor – a kínálat dinamikus bővülésének és az új irodabérlők beköltözésének időszakában – romlik ideiglenesen a 3-as metróvonal felújítása kapcsán. A Váci úti irodák keresettsége várhatóan ennek ellenére sem csökken. Prognózisunk szerint a második félévre élénkül a kereslet, így az üresedés továbbra is enyhén csökkenő trendet mutat.

### A budapesti irodapiac áttekintő térképe



Forrás: ESTON Research, BRF

#### Kapcsolat:

ESTON International Zrt.  
 1024 Budapest, Lövház u. 39.  
 Tel.: (+36 1) 8771000  
[info@eston.hu](mailto:info@eston.hu) [www.eston.hu](http://www.eston.hu)