

MARKET REPORT

Modern bérirodák 2015.

ESTON
INTERNATIONAL

Iroda átadások ↓ -25%

Tranzakciók ↑ +16%

Nettó kereslet ↑ +45%

Nettó felszívás ↑ x14

Piaci üresedés ↓ -4,1%

Változás előző év azonos időszakához mérten

ÁTADÁSOK

Rajt előtt a piac

Míg 2014-ben hat új ingatlan is átadásra került (több mint 67 ezer négyzetméternyi összterülettel), 2015-ben mindössze négy irodaházzal, kevesebb mint 51 ezer négyzetméterrel bővült a budapesti modern irodák állománya (Váci Greens C, Bosch Központ II. ütem (tulajdonosé), Erzsébet Irodaház „A” (felújítás), A66). Ahogy az előző évben is, a fejlesztési tevékenység a Váci úti irodafolyosón a legélénkebb, az adott térségben mintegy 70.500 négyzetméternyi irodaterület építése van folyamatban vagy előkészítés alatt.

2016-ra várható átadások: Váci Greens B (25.604 nm), V17 (13.000 nm), Nordic Light 1 és 2 (26.200 nm), M2X2 Buda Loft Offices (2.322 nm), Corvin 4 (25.000 nm). A következő évre közel 98 ezer négyzetméternyi irodaingatlan átadása tervezett, így – amennyiben a projektek a tervek szerint valósulnak meg – az éves irodafejlesztési volumen végre kilép az 50-60 ezer négyzetméteres tartományból. A fejlesztők ugyanakkor továbbra is óvatosságok: 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.)

Irodaállomány	3 280 970 nm
Ebből spekulatív iroda	2 595 650 nm
Tulajdoni használatú iroda	685 320 nm
Kereslet	538 054 nm
Üresedés	12,10 %
Nettó felszívás	175 980 nm

TRANZAKCIÓK

Erős kereslet, fókuszban az új projektek

A keresleti adatokat tekintve 2015-ben újabb rekord született: a bére adott irodaterület 538.054 négyzetméter volt, ami több mint tizenöt százalékkal haladja meg a legutóbbi, 2014-es rekord értéket. A vizsgált időszakban a nettó kereslet megközelítette a 340 ezer négyzetmétert (337.106 nm); ez szintén egyedülálló, egyben igen pozitív üzenet az irodafejlesztők felé. A nettó kereslet több 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 – az Eston International bérlőképviselési közreműködésével – a Futureal új irodaépületébe, a Corvin 4-be költözhet 2016-ban, mindemellett a negyedik negyedévben megállapodás született egy 20 ezer négyzetméteres székház építésére is a dél-budai régióban.

Az említett ügyletek nyomán jelentősen emelkedett a nettó kereslet súlya a féléves keresleti volumenben belül: ezen ügyletek aránya még sosem volt ilyen magas (63%-os). A bérelthosszabbítások aránya a korábban jellemző 55-65%-os szintről most 32%-ra esett; a tulajdonosi ügyletek a teljes kereslet 5%-át foglalták magukba. Amennyiben a nettó kereslet tartósan felülreprezentált lesz a továbbiakban is, az új fejlesztések dinamikus bővülése prognosztizálható, illetve a meglévő épületek bérbeadói között élénkülő ársverseny vagy növekvő mértékű modernizálási hullám várható.

Az irodabérletek átlagos méretének növekedése folytatódott. Az átlagméret 2013-ban 535 nm volt, 2014-ben 664 négyzetmétert, 2015 végén pedig 766 négyzetmétert mértünk. A féléves adatokat tekintve 2015 közepétől az év végére az átlagos tranzakcióméret 734-ről 684 négyzetméterre csökkent, ebben szerepet játszott, hogy a legnagyobb megállapodások az első félévben kerültek lezárásra.

Jelentősebb (nem előbérleti) ügyletek: British Telecom (IP West, 11.252 nm), Morgan Stanley (Millennium Tower III, 11.049 nm), SAP (Graphisoft Park, 10.000 nm) Unicef Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (6.161 nm, Central Udvar „A”).

ÜRESEDÉS, DÍJAK, HOZAMOK

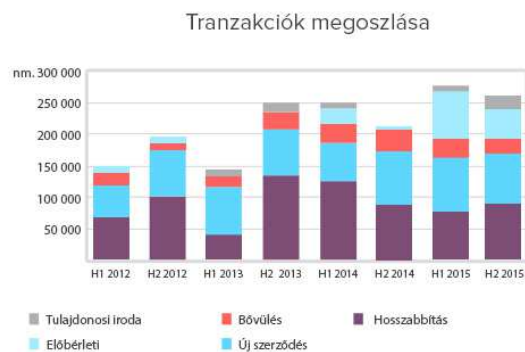
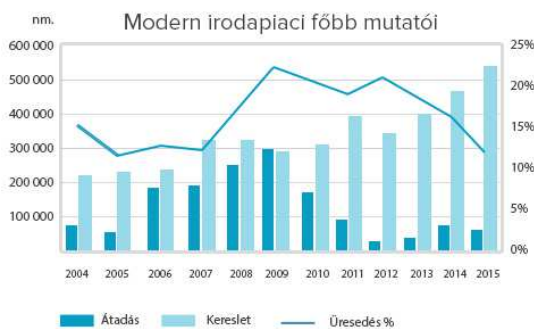
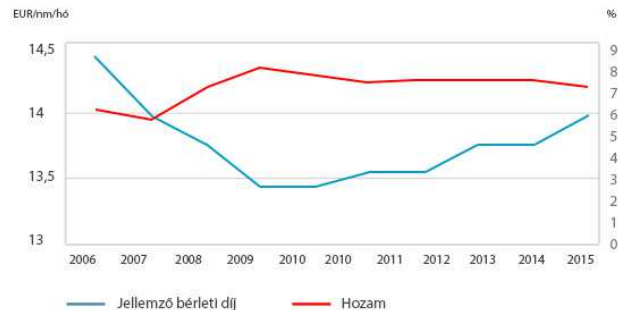
Kedvező kilátások

A keresleti élénkülés következtében a nettó piaci felszívás 2013 eleje óta minden negyedévben pozitív volt. 2015-ben minden korábbinál nagyobb mértékű volt a kihasznált irodaterületek bővülése (közel 176 ezer négyzetméter), de meg kell jegyezni, hogy a növekedésben szerepet játszott az irodaállomány volumenének felülvizsgálata is. A piacra jellemző átlagos üresedés egy év alatt 4,1 százalékponttal, 12,1%-ra csökkent; az üres területek aránya az elmúlt tizenöt év során mindössze egyszer (2005-ben) volt ennél alacsonyabb.

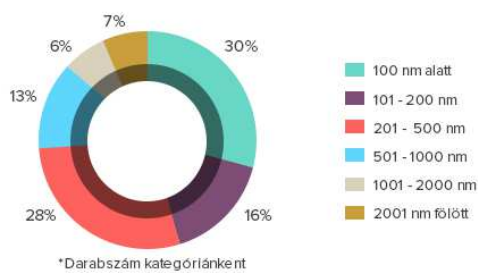
A bérleti díjak esetében tovább nyílt az olló: a legalacsonyabb és a legmagasabb díjak tovább távolodtak egymástól.

Az A kategóriás irodák jellemző bérleti díja 9,5-14 EUR/nm között maradt, a befektetők hozamelvárása 7,25% körül alakul.

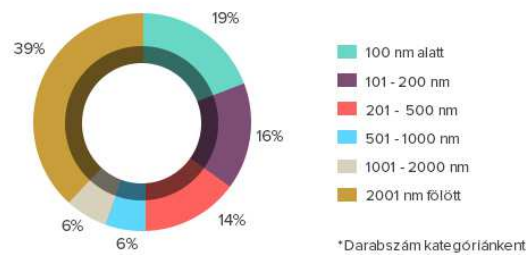
Átlagos irodabérleti díjak és hozamok



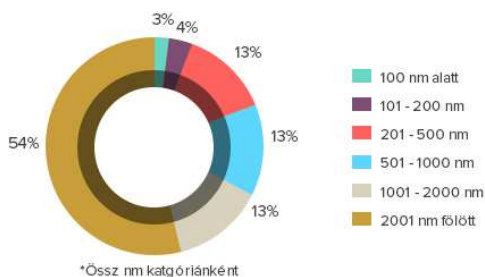
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2014



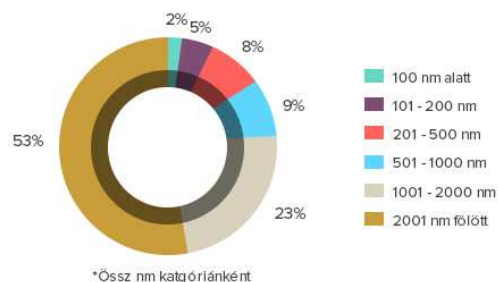
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2015



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2014



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK ELOSZLÁSA MÉRETKATEGÓRIÁK SZERINT* 2015

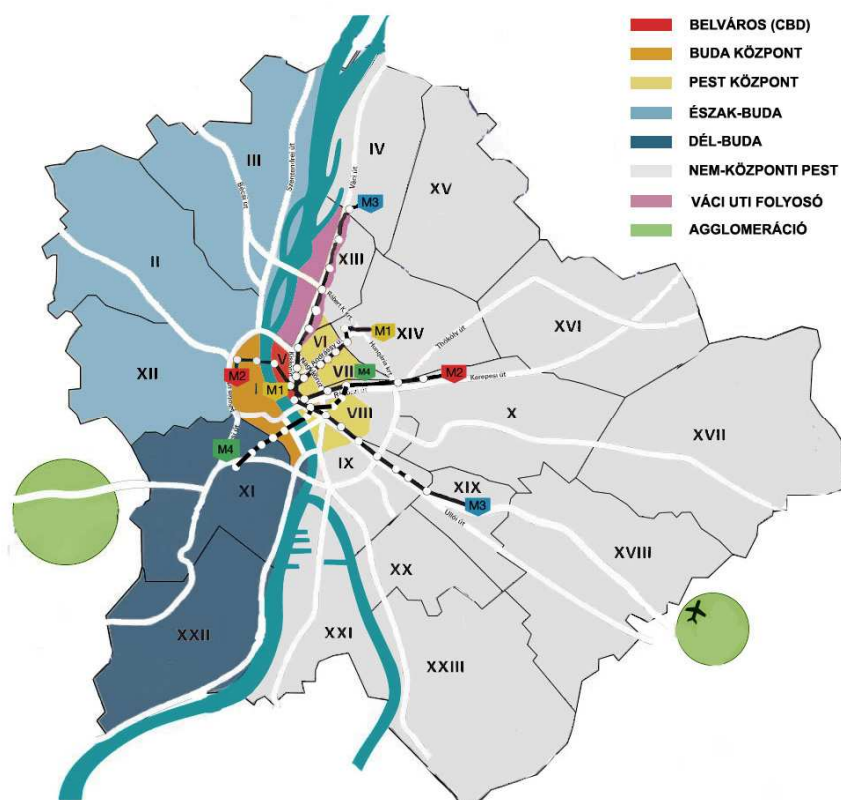


VÁRAKOZÁSOK, ELŐREJELZÉSEK

2016. a dinamikus fejlődés éve

2016-ban az irodafejlesztési volumen növekedésére, majd 2017-ben annak újbóli mérséklődésére számítunk. Az év végéig mintegy 98 ezer négyzetméter új irodaterület kerülhet piacra, 2017-re eddig 47 ezer négyzetméternyi beruházásról értesültünk (idén várhatóan újabb projektervek is bejelentésre kerülnek). A bérleti tranzakciók átlagméretében nem várunk jelentős változást. Az irodaingatlanok hozamszintje a következő 18 hónapban várhatóan tovább mérséklődik, közelítve a 7%-hoz.

A budapesti irodapiac áttekintő térképe



Source: Eston Research, BRF

Kapcsolat:

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