

MARKET REPORT

Modern Bérirodák
2014. II. félév

ESTON
INTERNATIONAL

Irodaátadások ↑ 127%

Tranzakciók ↑ 17%

Nettó kereslet ↑ 26%

Nettó felszívás ↑ 59%

Piaci üresedés ↓ -2.2%

Változás előző évhez mérten

KÍNÁLAT

A fejlesztői tevékenység lassan magára talál

2014. során hat új irodaépület került átadásra, emellett egy kisebb ingatlan is felújításra került. A modern bérirodák állománya az év során közel 67.500 négyzetméterrel bővült, ez jelentősen (127%-kal) meghaladja az egy évvel korábbi fejlesztési volument, egyben meghaladja az előző három év együttes kínálatbővülését. Az újonnan átadott irodaterületek zöme a Váci úti irodafolyosón található (40.400 nm), így ez a szegmens továbbra is dominánsnak mondható a fejlesztői tevékenység vonatkozásában.

Jelentősebb átadások: Váci Corner Offices (HB-Reavis, 21.100 nm, BREEAM „kiváló”), Vision Towers I. és II. (Futureal, 20.200 nm, BREEAM kiváló), Eiffel Palace (Horizon Development, 14.500 nm, BREEAM és LEED környezetvédelmi minősítés), Corvin Corner (Futureal, 6.000 nm).

2015-ben hozzávetőleg 25 ezer négyzetméternyi iroda jön a piacra, melyből 19 ezer négyzetméter a Váci úti irodafolyosó kínálatát növeli (Váci Greens, Atenor Group). Spekulatív projektindítások hiányában a fejlesztési ütem várhatóan 2016-ban haladja meg ismét a 60 ezer négyzetmétert.

KERESLET

Keresleti rekord, növekvő igény a nagyobb irodákra

A bérbeadott irodák összterülete 465.600 nm volt, ez 17%-kal haladja meg az előző év volumenét, egyben új keresleti rekordot jelent. A nettó bérbeadás szintén nagymértékben, több mint egynegyedével nőtt az egy évvel korábbi szinthez képest; a nettó kereslet 28%-a a Váci úti régióra koncentrálódott.

A kereslet bővülése 2014. során a második negyedévben volt a legnagyobb: közel 192 ezer négyzetméternyi irodaterületre szerződtek ekkor. Az előbérleti megállapodások volumene (32.674 nm) több mint hét és félszeresére nőtt a 2013-ban mérthez képest, a vonatkozó hét ügyletből négy ötezer négyzetméternél nagyobb területre szólt. Az új bérletek volumene a bérlethosszabbításokénál nagyobb mértékben nőtt, ez pozitív jel a jövő keresletére nézve.

Érezhetően megnőtt a nagy területre vonatkozó megállapodások aránya, ezért nőtt az átlagos tranzakcióméret is (535-ről 664 négyzetméterre). A legnagyobb ügyletek bérlethosszabbítások voltak, a nem állami cégeket tekintve a két legnagyobb megállapodás a City Gate irodaházban (13.000 nm) és a Szépvölgyi Irodaparkban történt (9.700 nm, Centrál Média).

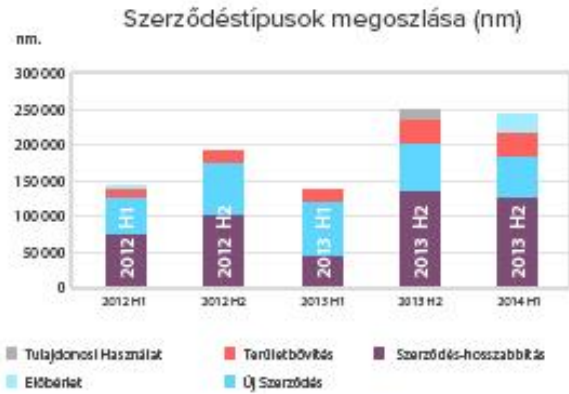
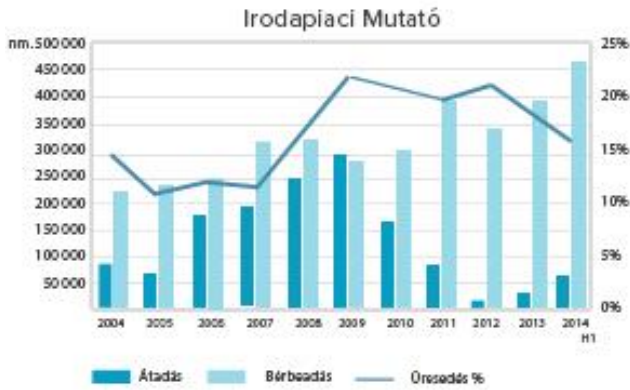
Főbb piaci mutatók (2014.)

Irodaállomány	3 238 181 nm
Ebből spekulatív iroda	2 600 550 nm
Tulajdoni használatú iroda	637 631 nm
Kereslet	465 598 nm
Üresedés	16,17 %
Nettó felszívás	129 940 nm

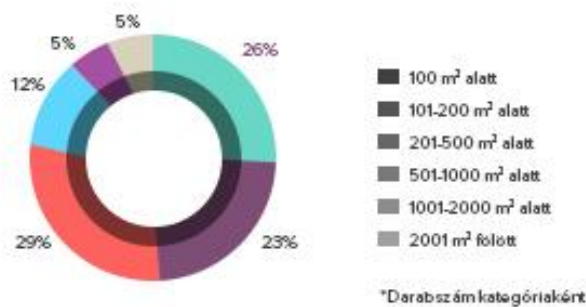
ÜRESEDÉS, BÉRLETI DÍJAK

Gyorsuló ütemben javuló tendencia

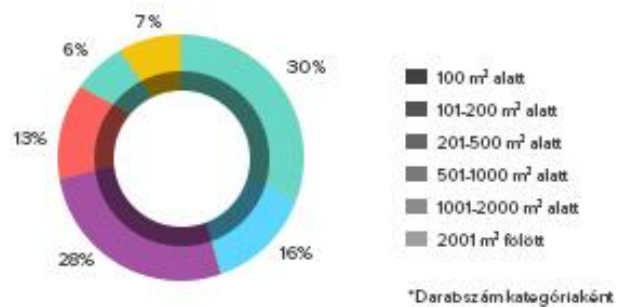
A keresleti élénkülés következtében a nettó piaci felszívás 2013 év eleje óta minden negyedévben pozitív volt. A piacra jellemző átlagos üresedés egy év alatt 2,2 százalékponttal, 16,2%-ra csökkent; a bérleti díjak ugyanakkor változatlanok: A kategóriás irodák jellemző bérleti díja 10-104 EUR/nm között maradt, a befektetőhözamelvárása 7,5% körül alakul.



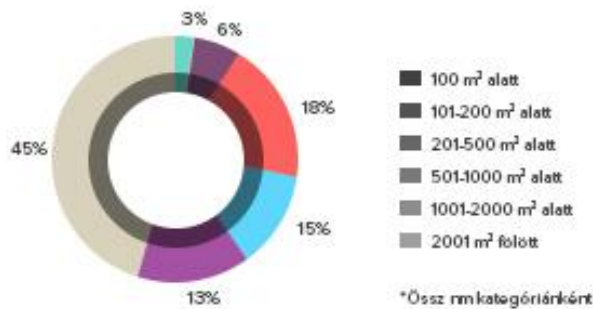
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK* 2013.



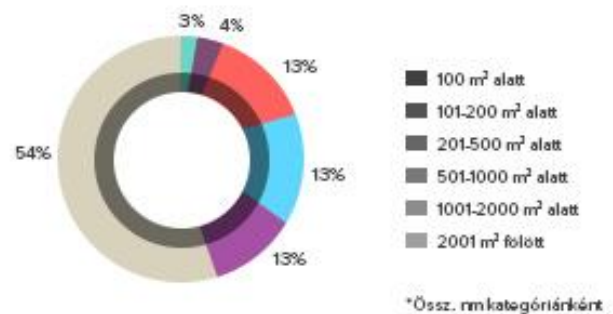
IRODAPIACI TRANZAKCIÓK* 2014.



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK* 2013.



IRODAPIACI TRANZAKCIÓK* 2014

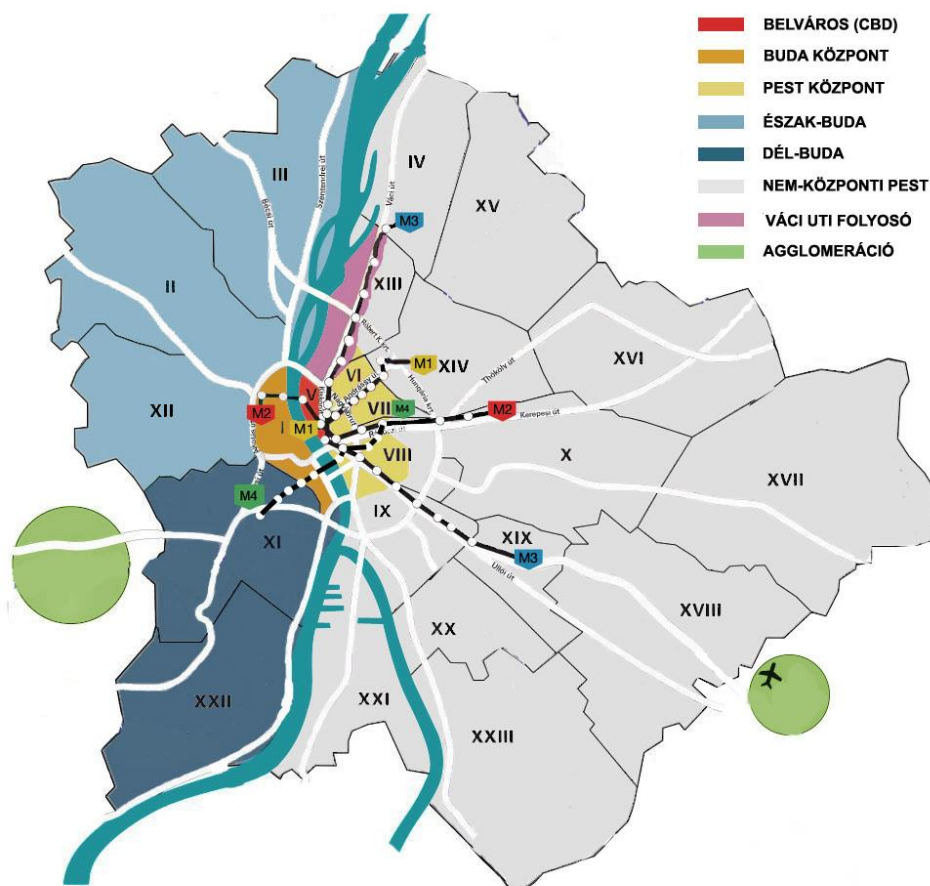


ELŐREJELZÉS

Pozitív kilátások, élénkülő verseny

A 2014-ben mért adatok alapján a modern béroda piac fokozatosan visszaáll a növekedési pályára; a fejlesztések beindulása és a kereslet megerősödése várakozásaink szerint tartós fejlődést alapoznak meg. 2015-ben a fejlesztések volumene időszakosan újra 30 ezer négyzetméter alá süllyed, de ezt követően ismét 60 ezer négyzetméter feletti átadással számolhatunk. A nettó keresleti adatok és a kibérelt területek átlagméretének növekedése alapján a 2015-2016-os időszakra az üresedési mutató további folyamatos csökkenése prognosztizálható, ami a legkeresettebb irodák enyhe bérleti díj növekedését, illetve a jól feltöltött épületek értékesítési hozamszintjének csökkenését eredményezheti.

A BUDAPESTI IRODAPIAC ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPE



Forrás: Eston, BRF, KSH

Kapcsolat:

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