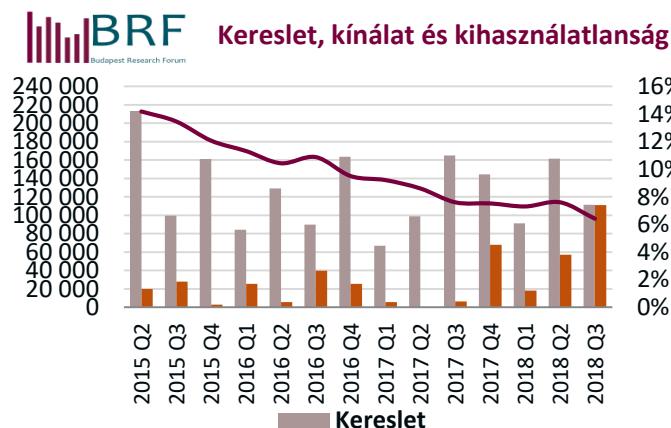


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyesítő Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2018 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalását.

2018 harmadik negyedéve során négy új irodaépület került átadásra, 110.970 m²-rel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A negyedév során átadott legnagyobb irodaépület a Magyar Telekom új székháza volt; az 58.800 m²-es irodaház a Nem-központi Pest részpiacra található. Szintén befejeződött a 36.000 m²-es Mill Park, a 11.340 m²-es Advance Tower I. és a 4.830 m²-es EcoDome építése.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 3.587.290 m²-t tesz ki, melyen belül 2.943.580 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület valamint 643.710 m² saját tulajdonú iroda található.



A saját tulajdonú irodák állománya három épülettel (összesen 26.850 m²-rel) csökkent, illetve két ingatlannal (6.110 m²-rel) bővült, a megváltozott használati jellegnek megfelelően.

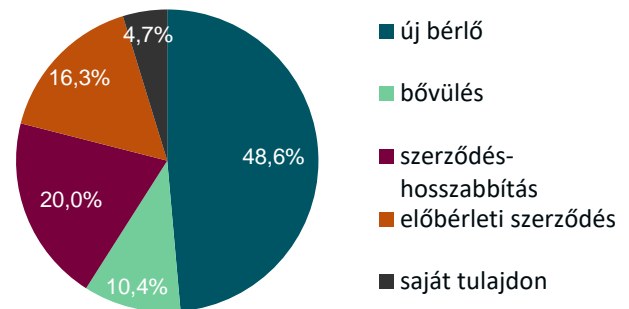
Az **üresedési ráta** tovább csökkent; a harmadik negyedév során 1,2 százalékponttal 6,4%-ra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Az előző negyedévhez hasonlóan a legtelítettebb alpiac a Nem-központi Pest régiója lett, ahol az üresedés jelenleg 3,9%, míg a legmagasabb üresedési ráta (30,4%) továbbra is az Agglomerációban mérhető.

A **bruttó kereslet** 2018 harmadik negyedévében 111.430 m²-t tett ki, ami 32%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 48,6%-ával, amit a szerződés-hosszabbítások követtek 20%-kal. Az előbérleti

szerződések részaránya 16,3%-ot, a bővülések 10,4%-ot tettek ki ebben a negyedévben; tulajdonosi használatba került a leszerződött területek 4,7%-a.



Az iroda kereslet megoszlása 2018. III. negyedévében



Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen 33%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Belváros és Dél-Buda részpiacai követik, 17%, illetve 16% körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 145 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 768 m² volt. 24 szerződést kötöttek 1.000 m²-nél nagyobb területre: 13 új bérlővel kötött megállapodást, 4 szerződés-hosszabbítást, 4 előbérleti szerződést és 1 bővülést, emellett a két tulajdonosi használatba került iroda is meghaladta az 1.000 m²-t.

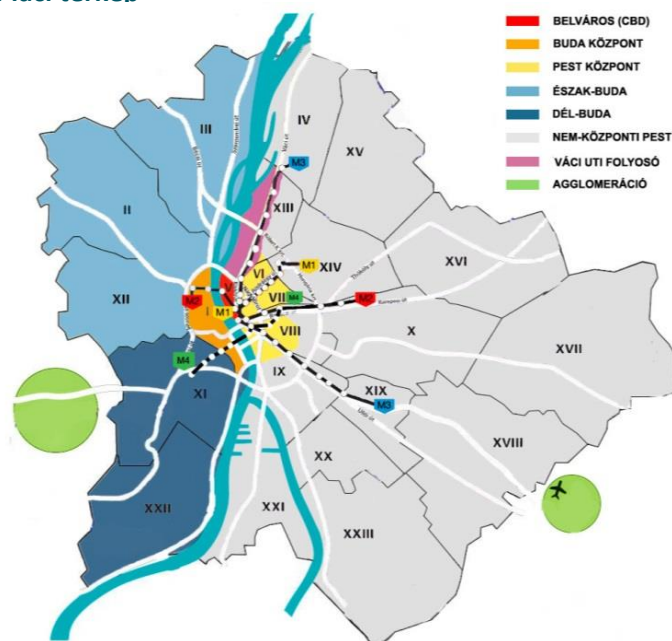
A negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy 14.890 m²-es új szerződéskötés volt a Belvárosban, melyet egy a Váci úti folyosón lebonyolított, 10.600 m²-es előbérleti szerződés követett. A legnagyobb hosszabbítást 6.000 m²-en kötötték a Maros BC irodaházban, a negyedév legnagyobb bővülése közel ugyanekkora területre, 5.870 m²-re szólt a Váci úti White House épületben.

A tulajdonosi irodaállományban bekövetkezett változásokkal korrigált **nettó abszorpció** a harmadik negyedév során 142.210 m²-t tett ki, ez az idén mért legmagasabb érték.

Összefoglaló táblázat

2018. harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	110.970
Béirodaállomány (m ²)	2.943.580
Saját használatú iroda (m ²)	643.710
Teljes irodaállomány (m ²)	3.587.290
Kihasználatlanság (m ²)	230.040
Kihasználatlansági mutató (%)	6,4%
Előbérleti szerződés (m ²)	18.140
Új bérleti szerződés (m ²)	54.150
Bővülés (m ²)	11.620
Szerződés hosszabbítás (m ²)	22.230
Saját tulajdon (m ²)	5.280
Teljes kereslet (m ²)	111.430
Nettó abszorpció (m ²)	142.210

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu