

Budapesti Irodák

2007. NEGYEDIK NEGYEDÉV

2007-ben a kereslet és a kínálat is rekord szintet ért el enyhén csökkenő kihasználatlanság mellett.

Az éves bruttó kereslet meghaladta az előrejelzéseket, 30 százalékkal volt magasabb, mint 2006-ban.

Két nagyobb projekt átadása is 2008-ra csúszott, így a kínálat visszaesett a harmadik negyedévhez képest.

AZ IV. NEGYEDÉV ALAKULÁSA

Új kínálat



Bérbeadás



Kihhasználatlanság



Bérleti díjak



KAPCSOLAT

Ügyvezető igazgató:

Konthur Adrienne
adrienne.konthur@cbre.com

Helyettes igazgató:

Mészáros Margaréta
margareta.meszáros@cbre.com

Marketing & PR vezető:

Simon Orsolya
orsolya.simon@cbre.com

Piaci elemző:

Borbély Gábor
gabor.borbely@cbre.com

www.cbre.hu

2007. negyedik negyedévében a Budapesti Ingatlan-tanácsadók Egyesítő Fóruma (BIEF) felülvizsgálta és korrigálta az irodaállományt. Ennek következtében az év végi irodaállomány kevesebb lett, mint a harmadik negyedévben, bár több új projektet is átadtak év végén.

A budapesti spekulatív irodapiaci kínálat 2007. év végén 1,86 millió m² volt. Az év során 193.700 m², többségében „A” kategóriás irodaterület került a piacra, ami a valaha mért legmagasabb értéknek számít. Összesen húsz épületet adtak át, melyből hat irodaház mérete is meghaladta a 15.000 m²-t.

2008-ban hasonlóan erős kínálatot várunk, különösen a második, ill. a harmadik negyedévekben számíthatunk magas átadási hullámra. Számításaink szerint a 2008-as éves kínálati szint akár 25%-kal is meghaladhatja a 2007-ben regisztrált értéket.

2007-ben a kereslet lépést tartott a dinamikus kínálati növekedéssel. Amint előre jeleztük, idén adták bérbé a legtöbb irodaterületet, hiszen a kereslet szintje elérte a 322.000 m²-t, ami 29%-os növekedést jelent a 2006-os értékhez képest. A negyedik negyedévben 89.000 m² talált bérlőre, ami 17%-kal volt alacsonyabb a harmadik negyedévben mért eddigi legmagasabb értéknél. Így 2007. év vége a második legmagasabb keresleti szintjével zárt.

2007-ben szokásosan a nem-központi piacon volt a legmagasabb a kereslet, a központi piaccal együtt itt történt a bérbeadások 85%-a. A kereslet kiemelkedően magas volt az agglomerációban is, és a Belvárosban is viszonylag erős volt az év során.

A nettó abszorpció 17%-kal volt alacsonyabb, mint 2006-ban. Ez leginkább a BIEF korrekcióinak következménye volt, hiszen a negyedik negyedévben összesen 65.000 négyzetméternyi, teljesen bérbeadott irodaházat vontak ki az irodaállományból. A korrekciók nélkül a nettó abszorpció éves szinten 28%-os növekedést mutat a kínálati növekedésnek megfelelően.

A budapesti kihasználatlansági mutató 12,3 százalékon áll, ami 0,5 százalékpontos csökkenés 2006. év végéhez képest. Ez egészséges szintje a kihasználatlanságnak, ami biztosítja, hogy a bérlők több, különböző típusú iroda közül választhassanak. A kínálat nem csak mennyiségében nőtt: egyre többféle iroda került a piacra 2007-ben, az elkövetkező években pedig új irodagócponatok kialakulására is számíthatunk.

A bérleti díjak stabilak maradtak a negyedik negyedévben, a legfelső kategóriás irodák esetében 22-23 euró/m²/hó között mozognak. Az átlagos bérleti díjak továbbra is jelentősen függenek az egyes épületektől.

| 2007.IV. NÉ. | Belváros | Központ | Nem-központ | Agglomeráció | Budapest |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| ÚJ IRODÁK (m ²) | 4.500 | 6.500 | 45.400 | 0 | 56.400 |
| BÉRBEADÁS (m ²) | 9.700 | 45.700 | 32.900 | 700 | 89.000 |
| KIHASZNÁLATLANSÁG (%) | 13,90% | 9,40% | 14,50% | 4,40% | 12,30% |
| BÉRLETI DÍJ (euró / m ² / hó) | 17,00-23,00 | 13,00-16,00 | 11,00-14,00 | 9,00-12,00 | 12,00-14,00 |

FŐBB IRODA BÉRBEADÁSOK 2007. IV. NÉ.

| Bérlő | Projekt | Méret (m ²) |
|---|----------------|-------------------------|
| Nokia Siemens Network | City Gate | 14.000 |
| ELLA/AXA* | BSR | 7.400 |
| Nokia | Studium | 5.800 |
| Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet | Lotar Irodaház | 5.100 |
| Exim Bank | Süba Irodaház | 5.000 |

* előbérlet

Forrás: BIEF / CB Richard Ellis

© 2008 CB Richard Ellis Limited

KÍNÁLAT

A kínálat éves bővülése elérte a 193.700 m²-t, ez meghaladta az 2000-ben mért eddigi legmagasabb szintet is. A negyedik negyedévben 56.400 m²-en adtak át új irodaterületeket, ami kevesebb volt a harmadik negyedéves szintnél, mivel két projekt átadása is 2008-ra csúszott. A negyedik negyedévben a következő épületek kerültek átadásra:

- **Népliget Center I., Office Garden és Gateway Irodák I.-II.** a Nem-Központi piacon (45.400 m²),
- **Vígadó Irodák** (Vörösmarty No.1) a Belvárosban (4.500 m²),
- **Merkúr Palota** a Központi-Piacon (6.500 m²).

KERESLET

A bruttó bérbeadás 321.200 m²-rel rekord szintet ért el 2007-ben - ez a valaha mért legmagasabb érték. Év végén a kereslet 89.000 m² volt, ami 17 százalékos csökkenést jelent a harmadik negyedévhez, és 13 százalékos növekedést 2006 hasonló időszakához képest. Ebben a negyedévben az új bérleti szerződések határozták meg a piacot, míg az előbérleti szerződések és hosszabbítások részesedése hasonlóan alacsony volt. A bérbeadások összetétele a következőképpen alakult:

- 67.000 m²-en történt új bérbeadás vagy bővülés (76%),
- 10.100 m²-re kötöttek elő-bérleti szerződéseket (11%)
- 11.800 m²-en történt bérlethosszabbítás (13%)

2007 során a bérleti szerződések 58%-a volt új szerződés, 17%-a előbérlet, 16%-a hosszabbítás és 9%-a bővülés.

A legnagyobb területre a Nokia-Siemens-Networks kötött szerződést (14.100 m² a City Gate-ben). 2007 második legnagyobb előbérleti szerződését az ELLA/Axa írta alá a BSR Irodaházban 7.400 m²-re év végén. A Roosevelt 7/8 illetve a Studium Irodaházak ismét népszerűek voltak a bérlők körében, így közel 90 illetve 70 százalékos telítettséget érve el.

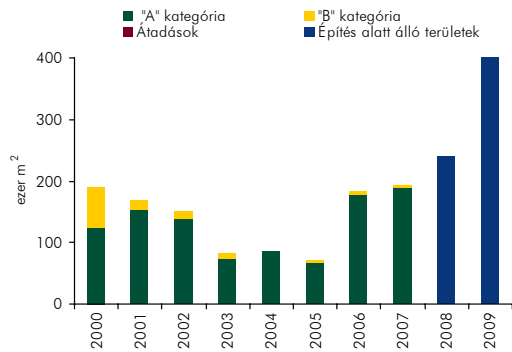
Összesen 110 bérleti szerződést kötöttek a negyedik negyedév során, a bérlet területek átlagos mérete a harmadik negyedévhez hasonlóan 824 m² volt, és 19 szerződést kötöttek 1.000 m² feletti terület bérlésére. A bérbeadások 37%-a nem-központi területen, 51 százaléka központi területen, 1 százaléka agglomerációban és 11 százaléka a belvárosban történt.

BÉRLETI DÍJAK ÉS KIHASZNÁLATLANSÁG

Budapestben a legfelső kategóriás bérleti díjak és az átlagos bérleti díjak sem változtak jelentősen az előző negyedévhez képest. Habár a Belvárosban illetve a központi piacokon magasabb ajánlati árak a jellemzők, a nettó effektív bérleti díj sokkal inkább az egyes irodaházak függvénye, mint az elhelyezkedés. A jövőben a bérleti díjak erősebb polarizációjára számíthatunk az alpiacok között.

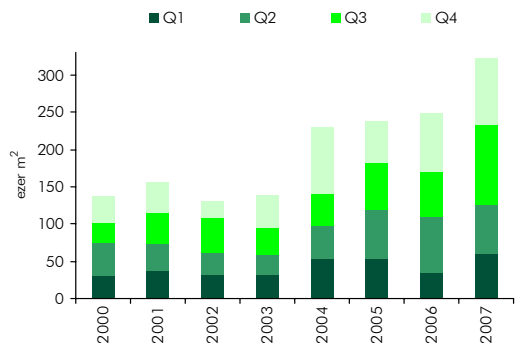
2007-ben a kihasználatlanság 12,8%-ról 12,3%-ra csökkent. A központi piacon 2,4 százalékponttal, az Agglomerációban 3,5 százalékponttal, míg a Belvárosban 6,6 (!) százalékponttal csökkent a kihasználatlanság, így 14 százalék alatt áll. Jelenleg a nem-központi piacon a legmagasabb a ráta 14,5 %-kal, ami BIEF korrekciójának következménye. E nélkül ezen az alpiacokon is csökkenő kihasználatlanságot regisztrálhattunk volna, és az átlagos kihasználatlanság is tovább csökkent volna.

KÍNÁLAT- IRODAFEJLESZTÉSEK BUDAPESTEN 2000-TŐL



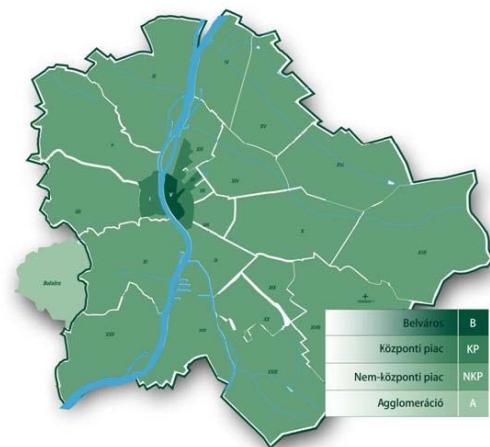
Forrás: BIEF / CB Richard Ellis

KERESLET – IRODA BÉRBEADÁSOK NEGYEDÉVENKÉNT 2000 ÓTA



Forrás: BIEF / CB Richard Ellis

BUDAPESTI IRODAPIACI SZEGMENTÁCIÓ



Forrás: BIEF / CB Richard Ellis