

Budapesti Irodák

2008. HARMADIK NEGYEDÉV

„A kereslet továbbra is erős maradt, de a tárgyalások jelentősen meghosszabbodtak. A kereslet 16 százalékat csökkent 2007 harmadik negyedévéhez képest az akkori kimagasló érték miatt.”

„Az átadás továbbra is erős maradt. Technikai okok miatti késések előfordulnak, de nem állítottak le építkezéseket. Ennek ellenére a tervezett fejlesztések mértékét jelentősen csökkentették.”

„A kihasználatlansági szintben egyre nagyobbak az eltérések a részpiacok között. A belvárosban és a központi piacon csökken a ráta míg a nem központi piacon növekszik.”

A III. NEGYEDÉV ALAKULÁSA

	Éves változás	Negyedéves változás
Új kínálat	↓	↓
Bérbeadás	↓	↓
Kihasználatlanság	↑	↑
Bérleti díjak	→	→

KAPCSOLAT

Ügyvezető igazgató:

Konthur Adrienne
adrienne.konthur@cbre.com

Helyettes igazgató:

Mészáros Margaréta
margareta.meszaros@cbre.com

Irodaügynökségi vezető:

Varga Judit
judit.varga@cbre.com

Piaci elemző:

Borbély Gábor
gabor.borbely@cbre.com

www.cbre.hu

IRODAÁLLOMÁNY

A budapesti modern bérirodák állomány növekedése erős maradt 2008 harmadik negyedéve során és összesen 70.300 m²-en adtak át új irodákat, ami 47 százalékkal több mint 2007 hasonló időszakában. A már építés alatt álló projektek átadása terv szerint alakul, de a pénzügyi nehézségek következtében a tervezett fejlesztéseket újragondolják.

A modern bériroda-állomány Budapesten jelenleg 2,057.000 m². Ez az elmúlt 2 év során közel 450.000 m²-el nőtt, melynek 80 százaléka a nem-központi piacon került átadásra. A két éves növekedés 2008 harmadik negyedévéig a következően oszlott meg:

- 317.000 m² a Nem-központi piacon;
- 93.500 m² a Központi piacon;
- 35.500 m² a Belvárosban;
- 8.850 m² az Agglomerációban.

Az új kínálat külső irodai részpiacok felé történő tolodása egyértelmű következménye annak, hogy hiány van telkekből a Belvárosban illetve a Központi piacokon. A belső kerületekben jelenleg nagyon kevés fejlesztés történik; az új kínálatot leginkább a felújítások fogják adni. A külső területeken továbbra is jelentős fejlesztések zajlanak, de 2010-től erős visszaesésre számítunk.

KÍNÁLATNÖVEKEDÉS

Ebben a negyedévben 70.300 m² új bérirodát adtak át a fővárosban.

- Az East-West Business Center-t felújították és bővítették 2.500 m²-el a **Belvárosban**;
- a **Központi piacon** nem adtak át új épületet;
- öt új projekt készült el a **Nem-központi piacon** - többek között a Haller Kert (32.600 m²); és a Millennium Tower II. (16.600 m²);
- az **Agglomerációban** a Terrapark-ban adtak át egy új épületet (8.850 m²).

2008.III. NÉ.	Belváros	Központ	Nem-központ	Agglomeráció	Budapest
ÚJ IRODÁK (m ²)	2.500	0	58.950	8.850	70.300
BÉRBEADÁS (m ²)	3.800	14.100	39.100	2.400	59.400
KIHASZNÁLATLANSÁG (%)	12,9%	7,8%	20,0%	14,4%	15,1%
BÉRLETI DÍJ (euró / m ² / hó)	17,0-23,0	13,0-16,0	11,0-14,0	9,0-12,0	12,0-14,0

FŐBB IRODA BÉRBEADÁSOK 2008. III. NÉ.

Bérlő	Projekt	Méret (m ²)
Morgan Stanley	Millenium Tower III	6.080
Luffhansa *	Infopark E	4.500
ELMŰ *	Capital Square	3.470
Epam Systems	Corvin Irodák I.	2.740
Concord	Alkotás Point	1.600

Forrás: BIEF / CB Richard Ellis

* Előbérleti szerződés

© 2008 CB Richard Ellis Limited

KERESLET

A bruttó bérbeadás a III. negyedévben 6 százalékos csökkenést a II. negyedévhez képest, és 59.400 m² tett ki. A jelenlegi gazdasági környezet ellenére nem várunk visszaesést a keresletben, de a tanácsadók tapasztalatai alapján a szerződés-aláírást már hosszabb tárgyalási időszak előzi meg. Habár a kereslet nem gyengült látványosan, de 16 százalékkal csökkent 2007 hasonló időszakához képest, amikor azonban rekord bérbeadási szintet regisztráltunk több mint 100.000 bérbé adott m²-el. A bérbeadás a következőképp oszlott meg:

- 42.300 m² új bérbeadás vagy bővülés (71%),
- 10.100 m² előbérleti szerződés (17%),
- 6.900 m² hosszabbítás (12%).

Az új bérbeadások az általánosnál alacsonyabb arányt tettek ki a keresletben. A kínálat erős növekedése miatt a nettó abszorpció 2003 óta nem látott szintre csökkent.

A harmadik negyedévben 120 tranzakciót regisztráltunk, ezekből 20 érte el az ezer négyzetmétert. Az átlagos méret 580 m²-re csökkent. Az előbérleti szerződések aránya jelentős volt a nagyobb bérleti szerződések között. Mint általában a Nem-központi piac irodái voltak a legnépszerűbbek, a teljes bérbeadás 66%-a valósult meg ezen a területen.

BÉRLETI DÍJAK ÉS KIHASZNÁLTALANSÁG

A negyedév során összesen 2.000 m²-re írtak alá bérleti szerződéseket legfelső kategóriás irodaházban; a prémium bérleti díjak nem változtak. A belváros felértékelődését figyelhetjük meg, mivel a bérleti díjak egyre több épületben elérik vagy megközelítik a 20-25 euró/m²/hó szintet. A külső területeken azonban nyomás alatt vannak a magas kihasználatlanság és a fejlesztés alatt álló területek magas szintje miatt.

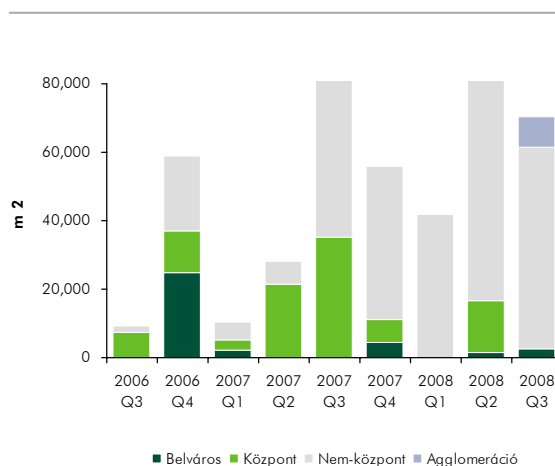
A budapesti átlagos kihasználatlanság 12,6%-ról 15,1%-ra nőtt. Ez 3 százalékpontos növekedés 2007 hasonló időszakához képest; és 2004 negyedik negyedéve óta a legmagasabb szint. Az átlagos ráta emelkedése ellenére ez egyes részpiacokon a mutatók távolodni kezdenek egymástól.

Mivel a kínálat csak a külső területeken magas, a Nem-központi piacon a kihasználatlanság elérte a 20%-ot. Az új átadás következtében az Agglomerációban is megugrott a ráta értéke, ami a Belvárosban csökkenést mutat, míg a Központi piacon a valaha mért legalacsonyabb értékre, 7,8 százalékra csökkent.

KITEKINTÉS

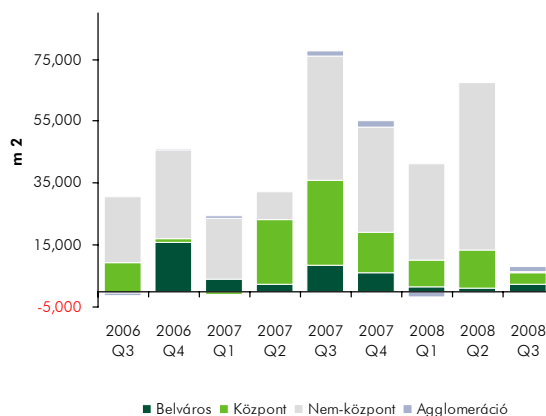
- A kínálatbővülés szintje magas marad, 70.000 m² új iroda épül az év hátralévő részében egy BTS fejlesztéssel együtt. Az éves új kínálat 270.000 m² körül alakul, ami 40%-al több mint 2007-ben.
- A kereslet nem valószínű, hogy eléri a 2007-es szintet, de nem várunk nagy visszaesést. Számos nagyobb területre folyó tárgyalás lezárása várható 2009 első negyedévében. A gazdaság lehetséges visszaesésének hatásai 2009 év elején érinthetik a bérbeadási mutatókat.
- A fejlesztők szembesülnek a növekvő nyomással a bérleti díjakon a romló gazdasági jellemzők illetve az erős fejlesztési hullám miatt, de a bérleti díjak jelenlegi szintjének csökkentésére nincs sok lehetőség. A kedvezőbb kihasználatlansági mutatók miatt a Belvárosban illetve a Központi piacon stabilabbak a bérleti díjak.

KÍNÁLAT VÁLTOZÁSA RÉSZPIACONKÉNT



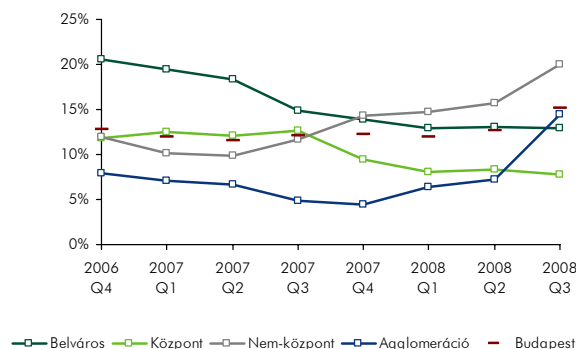
Forrás: BIEF/CB Richard Ellis

NETTÓ ABSZORPCIÓ RÉSZPIACONKÉNT



Forrás: CB Richard Ellis

KIHASZNÁLTALANSÁG AZ ELMÚLT ÉVEK SORÁN



Forrás: BIEF/CB Richard Ellis