

Negyedéves mutatók

	Változás	
	2011./II.	2010./III.
Új kínálat	↓	↓
Nettó bérbeadás	↑	↑
Kihasztnálatlanság	↗	↘
Átlagos bérleti díjak	→	→

Összefoglaló

- Nem volt új átadás a III. negyedévben
- A nettó bérbeadás emelkedett negyedéves és éves alapon is
- A kihasználatlanság változatlan a II. negyedévhez mérten
- Az átlagos bérleti díj változatlan; a kínálati sáv néhol szűkült

2011./II. a tanácsadó szemével

Varga Judit, társigazgató, irodaügynökségi vezető: *'A magas kihasználatlanság ellenére több cég nem az azonnali megoldás mellett dönt, hanem hosszú távú stratégia részeként fenntartható épületben gondolkodik. Erre láttunk példát a harmadik negyedév előbérletei során.'*

Kínálat

Nyolc év után 2011 III. negyedéve volt az első időszak, hogy nem adtak át új irodát Budapesten. A modern állomány továbbra is közel 3.1 millió m². Az év hátralévő heteiben néhány új átadásra számítunk, és így az éves új kínálat eléri idén a 94.000 m²-t, szemben a tavalyi 152.000 m²-rel. Jövőre további lassulás várható, csupán egy projekt átadásával számolunk 15.000 m²-en. Előbérleti szerződések alapján két új projekt kivitelezése kezdődik hamarosan központi lokációkban mintegy 33.000 m²-en. Mindkét fejlesztésben van még szabad terület, összesen kb. 15.000 m². Átadásuk 2014 közepén várható. Egyéb tervezett beruházások egyelőre nem indulnak, továbbra is számottevő előbérlet az előfeltétele legtöbb projekt indításának.

Kereslet

Az irodapiaci kereslet kifejezetten erős volt a III. negyedév során. A (hosszabbítások nélküli) 66.100 m² nettó bérbeadás a második legmagasabb érték az elmúlt két évben. 2010-hez képest a negyedéves érték megduplázódott, a teljes eddigi évet tekintve pedig a nettó bérbeadás a harmadával nőtt. A hosszabbítások jelentősége valamelyest csökkent, azonban még így is a III. negyedéves bruttó bérbeadás 42%-át az újratárgyalások adták.

Két jelentős előbérletet írtak alá (17.500 m²-en) a negyedévben, és további hét szerződés mérete haladta meg az 1.000 m²-t. Ez tovább erősíti a tavalyi év óta emelkedő kereslet trendjét.

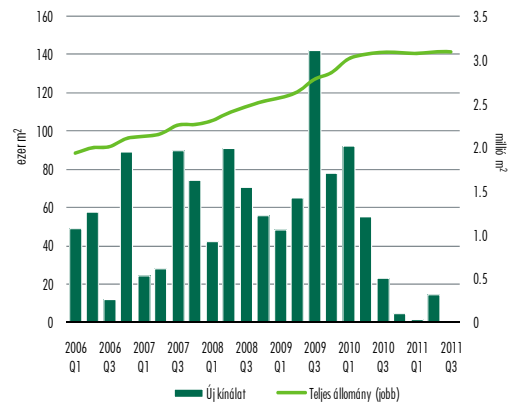
Ugyanakkor a magas bérbeadási számok mellett is a nettó abszorpció enyhén negatív volt a III. negyedév során. Az év első három negyedévével tekintve a használatban lévő irodaállomány elenyésző mértékben nőtt (1.500 m²-rel), szemben a tavalyi regisztrált 90.600 m² nettó abszorpcióval. Mivel a használatban lévő állomány fizikai növekedése megállni látszik, a kihasználatlanság jelentős csökkenésével a magas keresleti aktivitás ellenére sem számolunk.

	KÖZPONTI	NEM KÖZPONTI	BUDAPEST	VÁLTOZÁS*
Teljes állomány (m ²)	1.887.000	1.201.000	3.087.000	→
Új átadás, negyedéves (m ²)	0	0	0	↓
Új átadás, 12 havi (m ²)	1.700	14.500	16.200	↓
Kihasztnálatlanság	20,2%	21,4%	20,7%	↘
Nettó bérbeadás, negyedéves (m ²)	44.100	22.100	66.100	↑
Nettó bérbeadás, 12 havi (m ²)	92.500	67.100	159.600	↑

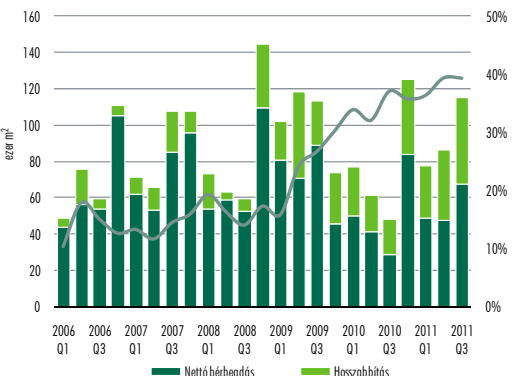
*2010 III. negyedévéhez képest

Forrás: CB Richard Ellis, BRF

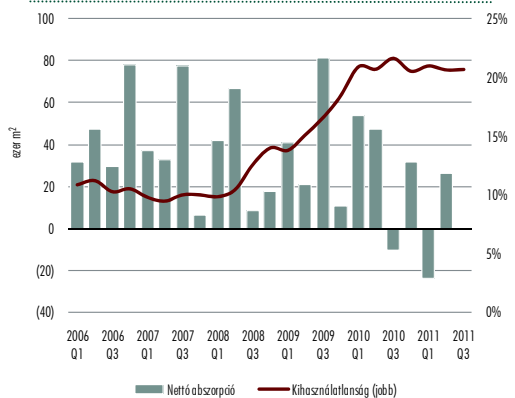
Irodapiaci kínálat



Irodapiaci kereslet



Nettó abszorpció és kihasználatlanság



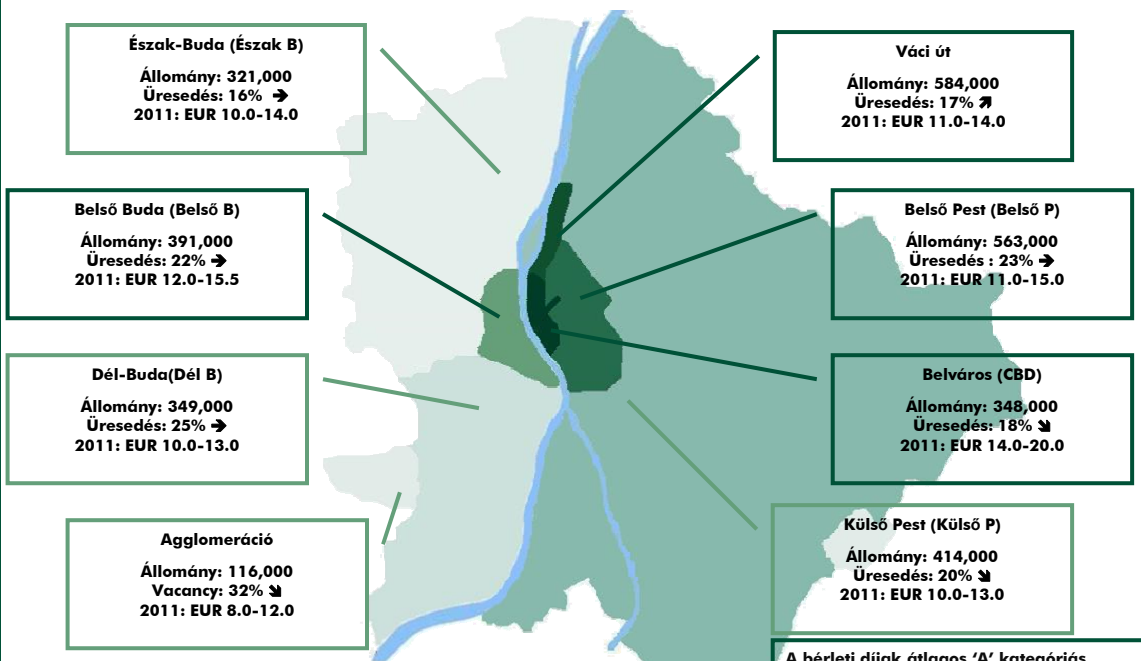
Kihasztnálatlanság

Az átlagos kihasztnálatlanság Budapesten 20.7%. A 2007-ben elért történelmi minimumról, 9.5 %-ról 2010 III. negyedévében elért 21.6%-ig emelkedett az üresedési ráta. Azóta a mutató 0.9 %ponttal került lejjebb. A központi piacokon jellemzően alacsonyabb a kihasztnálatlanság, azonban a különbség az utóbbi egy év során jelentősen szűkült a nem-központi piacokhoz képest. Habár a teljes piacot tekintve a nettó abszorpció elenyésző volt 2011 során, a kihasztnálatlansági mutatók eltérő trendje arra enged következtetni, hogy sok bérlő költözött a belső lokációkból külső területekre. A nem-központi részpiacok átlagos kihasztnálatlansága ugyanis egy év alatt 24,9%-ról 21,4%-ra csökkent, míg a központi piacokon ez az érték 19,6%-ról 20,2%-ra emelkedett.

Bérleti díjak

Az átlagos bérleti díjak nem változtak a III. negyedév során sem, ugyanakkor a két földrajzilag legkoncentráltabb részpiacon (a Váci úton és Dél-Budán) a kínálati árak sávja kissé szűkült. A prémium kategóriában továbbra is a 19-21 €/m²/hó az irányadó sáv, a központi piacok nem prémium házaiban ez a szint 13-15 €/m²/hó, míg a nem-központi piacokon 11-13 €/m²/hó. A bérleti díjon felül az üzemeltetési költség fenntarthatósága is egyre fontosabb választási szempont.

Budapest irodapiaci térképe, 2011. I. félév



Definíciók

Állomány - irodaállomány modern, A és B kategóriás, 1990 óta épített/felújított épületben beleértve a saját tulajdonban és használatban lévő épületeket

Kihasztnálatlansági/üresedési ráta - a szabad területek aránya a teljes, spekulatív állomány arányában

Bruttó bérbeadás - az az irodaterület, melyet egy adott negyedévben bérbevettek, ide számítva az előbérletet és a bérleti szerződés megújítását is

Nettó bérbeadás - az adott negyedévben bérbeadásra került irodaterület, az újratárgyalásokat (hosszabbításokat) nem számítva ide

Fejlesztések/Építés alatt álló terület - adott időszakban aktív építés alatt álló terület / használatbavételi engedéllyel nem rendelkező kész ingatlan

Nettó abszorpció/piaci felszívás - a bérbevett állományban történt változás vizsgált negyedévben; a nettó abszorpció és a nettó bérbeadás közti különbséget az előbérleti szerződések valamint a piacról kivonuló bérlők eredményezik

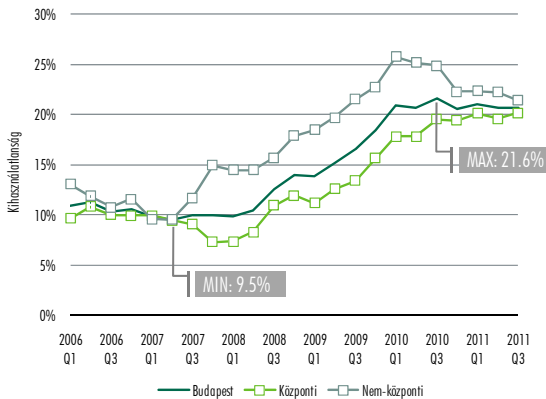
BTS projekt - a bérlő igénye szerint tervezett és épített irodaház, aminek bérbevételére a bérlő az építkezés megkezdése előtt szerződést köt (built-to-suit)

Saját használatú iroda - a modern irodaállomány azon része, amelyet saját használat céljából tulajdonolnak (kivéve: állami/önkormányzati ingatlan)

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

A CB Richard Ellis (CBRE) a világ legnagyobb ingatlan-tanácsadó vállalata, amely többek közt befektetési, fejlesztési, értékelési és bérbeadási tanácsadással, valamint piackutató és elemző szolgáltatásokkal áll ügyfelei rendelkezésére. A Fortune 500-as listáján szereplő, Los Angeles-i központú nemzetközi cég 300 irodájában világszerte több mint 31.000 munkatársat foglalkoztat. Magyarországon 1994 óta a kereskedelmi ingatlanpiac aktív résztvevője. www.cbre.hu

A kihasztnálatlanság alakulása



Forrás: CB Richard Ellis, BRF

Legnagyobb bérleti tranzakciók, III. né.

Bérlő	Szerződés	Részpiac	Méret (m ²)
PWC	Előbérlet	CBD	9.000
KPMG	Előbérlet	Váci út	8.500
Nokia	Hosszabbítás	Belső P	6.500
Citibank	Hosszabbítás*	Külső P	6.200
Deloitte	Hosszabbítás	Belső P	4.800
Zepter	Hosszabbítás	Váci út	3.300

* bővüléssel együtt

Forrás: CB Richard Ellis, BRF

További információk a jelentéssel kapcsolatban:

CB Richard Ellis Budapest

Konthur Adrienne

Ügyvezető igazgató

CB Richard Ellis

t: +36 1 374-3040

e: adrienne.konthur@cbre.com

Varga Judit

Irodaügynökségi vezető

e: judit.varga@cbre.com

Tim O'Sullivan

Befektetési vezető

e: tim.osullivan@cbre.com

Graham MacMillan

Értékelési vezető

e: graham.macmillan@cbre.com

Gábor Borbély

Piackutatói és tanácsadási vezető

e: gabor.borbely@cbre.com