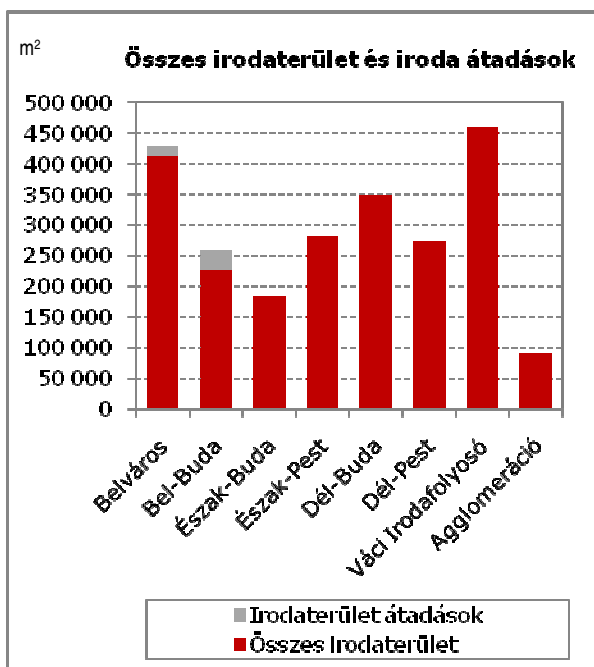


# Negyedéves irodapiaci jelentés

## 2010 Q1

Elkészült a RERA (Real Estate Research Association – Ingatlanpiac-kutatók Egyesülete) negyedéves piaci beszámolója, amelyben a budapesti irodapiacot mutatja be.



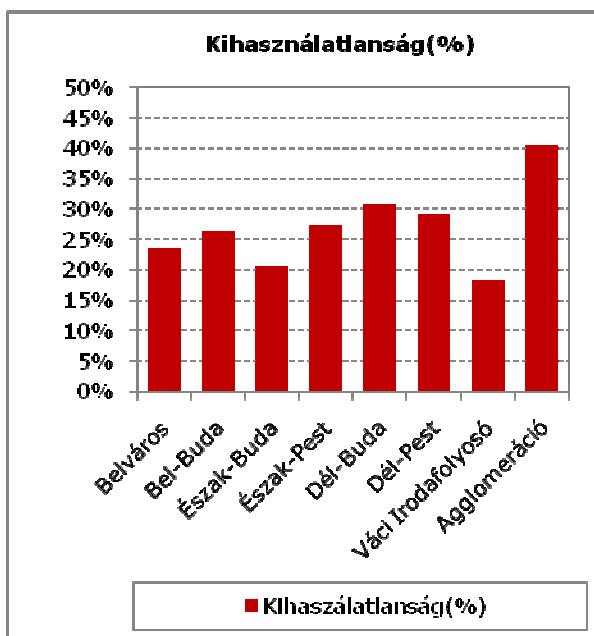
2010 januárjában három ingatlan-tanácsadó (Colliers International, az EHL Hungary, valamint az Eston International) által alapított RERA elkészítette a 2010 első negyedévre vonatkozó irodapiaci beszámolóját.

### Az irodapiac mérete

A RERA az első negyedéves elemzését valamivel több, mint 2,3 millió négyzetméternyi modern irodaállomány vizsgálatára alapozza, mely nem tartalmazza a tulajdonosok által kizárólagosan használt épületeket, valamint a speciális műszaki kialakítású irodaépületeket.

### Új átadások

A budapesti irodapiac növekedése felgyorsult 2006 és 2009 között, mivel ekkor jelentős mennyiségű új irodaterület került a piacra. 2005-ben még csak 71 ezer m<sup>2</sup> irodaterületet adták át, de már 2006-ban az átadások szintje elérte a 182 ezer m<sup>2</sup>-t, és ez 2009-re fokozatosan 300 ezer m<sup>2</sup>-re emelkedett. A gazdasági folyamatok hatására a fejlesztés növekedési üteme 2009-ben lassulni kezdett. Ennek következményeként 2010 első negyedévében 50 500 m<sup>2</sup> modern irodaterület került átadásra, mely a korábbi előrejelzések szerint a 2009-es évre volt ütemezve. Ennek mintegy kétharmadát, 33 011 m<sup>2</sup>-t Bel-Budán adták át, mely jelentősen felülmúlta az elmúlt 3 évben tapasztalt aktivitást.



### Kihaszánatlanság

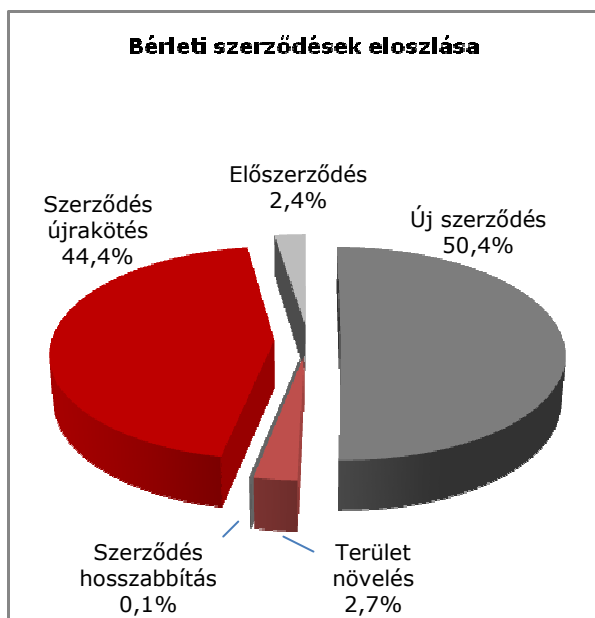
Az üresedési ráta az egyébként is kedvelt Váci úti irodafolyosón továbbra is 20% alatt maradt (18,2%), míg a Belváros (központi üzleti negyed) üresedési mutatója 23,5%-ra szökött, amely az új irodaterületek átadásának köszönhető. A várakozásoknak megfelelően az úgynevezett peremterületeken tapasztalható a legmagasabb érték, 40,5%.

A piac egészére vetített átlagos üresedési mutató méréseink alapján 24,9%, mely az előző negyedévhez képest további növekedést mutat.

# Negyedéves irodapiaci jelentés

## 2010 Q1

**Bérleti szerződések eloszlása**



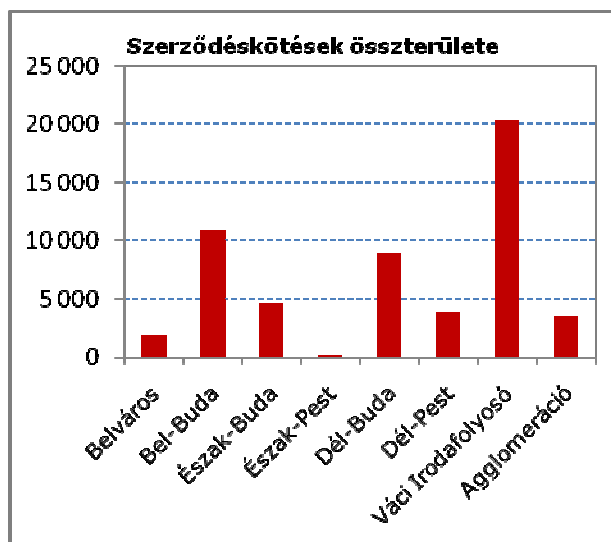
### Bérlői aktivitás

A RERA adatai alapján az ismert piaci alapú bérbeadási szerződések nagysága meghaladta az 54 ezer négyzetmétert. Legaktívabb a Váci úti irodafolyosó volt, ahol a teljes negyedéves kereslet több, mint harmada (37,6%) jelent meg, a második a Bel-Buda alpiac (20%) és azt követi Dél-Buda (16,5%), a többi alpiac egyszámjegyű piaci részesedéssel bír a teljes keresletből.

A keresleti oldal gyengeségét jól jellemzi, hogy a negyedévben tapasztalt új irodabérleti szerződéskötések rendre 2 000 m<sup>2</sup> alatt maradtak.

Ezzel szemben a bérleti szerződések hosszabbításánál - ahogyan várható is volt - nem volt ritka az 5 000 m<sup>2</sup> körüli területnagyság sem, mint például az Ernst & Young újrakötése a WestEnd Business Centerben. Ezek a tények mutatják, hogy a nagy alapterület-igényű bérlők 2010 első negyedévében lezárult szerződéskötéseiknél is az újratárgyalás mellett döntöttek. Az adatgyűjtés során számos irodaház esetében volt példa úgynevezett terület-visszaadásra, amikor a bérlő csökkentette irodaterületét.

**Szerződéskötések összterülete**



A RERA következő, második negyedéves jelentésében a jelen kimutatásokon kívül az egyes épületek minőségi és lokációbeli kategorizálásának is különös figyelmet szentel, mely várhatóan egy egészen új szemszögből és teljesebb, árnyaltabb képet ad a piacról.

Ezen kívül a következő negyedév során a RERA kiemelt szerepet szán a nettó piaci felszívás elemzésének, amely azt mutatja majd meg, hogy a piacon összességében mennyivel nőtt, vagy csökkent a bérelt területek állománya egyik negyedévről a másikra.

# Negyedéves irodapiaci jelentés

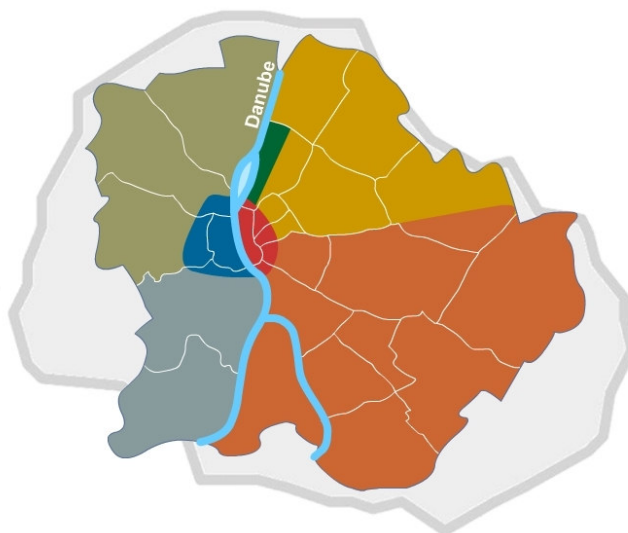
## 2010 Q1

### 2010 első negyedében átadásra került épületek

Épület neve	Alpiacok	Irodaterület mérete (m <sup>2</sup> )
Eiffel Square	CBD	17 492
Krisztina Palace	Bel-Buda	17 440
REsidence I	Bel-Buda	11 021
REsidence II	Bel-Buda	4 550

## RERA budapesti alpiacok

CBD	A Duna és a Nagykörút mindkét oldala által határolt terület (Margit híd és a Petőfi híd között)
Észak-Pest	A Kerepesi úttól északra
Váci út	Duna és Váci út (+1 párhuzamos utca) által határolt terület Újpest Városkapuig
Dél-Pest	Kerepesi úttól délre
Bel-Buda	Margit körút, Moszkva tér, BAH csomópont, Böszörményi út, Jagelló út által határolt terület az Erzsébet híd vonaláig
Dél-Buda	Bel-Budától délre
Észak-Buda	Bel-Budától északra
Agglomeráció	M0-n belül



További információkért lépjen kapcsolatba a RERA elemzőivel:

Péter Éva: (+36 1) 877 1031, eva.peter@eston.hu

Teleki Nóra: (+36 1) 336 4207, nora.teleki@colliers.hu

Szabó Kata: (+36 1) 451 80 40, k.szabo@ehl-hu.com