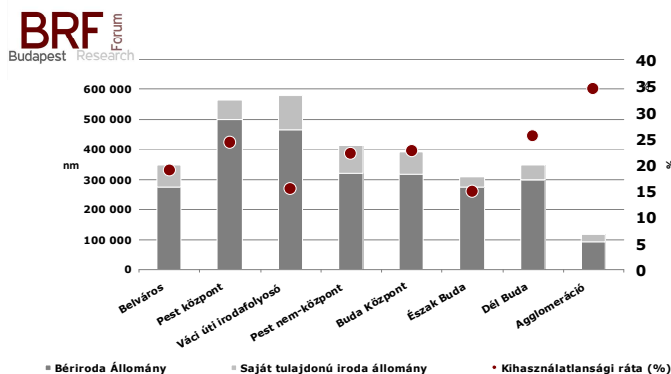


A Budapest Research Forum (BRF) - melynek tagjai: CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, GVA Robertson, Eston International, Jones Lang LaSalle és King Sturge - ezúton teszi közzé a 2011. első negyedévére vonatkozó irodapiaci adatokat.

2011. első negyedévében a teljes kereslet összesen 77 517 m² volt, de mivel számos költözés és bérleti szerződés-hosszabbítás történt, a kereslet nem csökkentette az üresedési rátát, amely többé-kevésbé ugyanazon a szinten maradt, mint 2010. utolsó negyedévében. A teljes budapesti irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket, elérte a 3 069 064 m²-t. A BRF egy új irodahelyiség átadását regisztrálta a belvárosban, a Portus Buda Group által fejlesztett CDO Calasanz-ot. Ezzel a teljes irodaállomány, 2 541 509 m² „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodahelyiségeket és 527 555 m² saját tulajdonú területet tartalmaz.

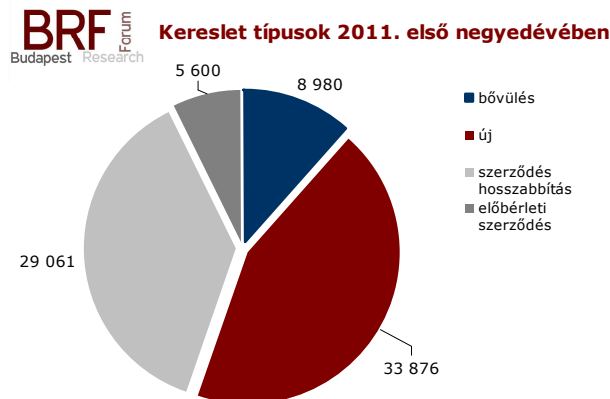


| Épület | Méret (m ²) | Típus |
|-----------------|-------------------------|---------|
| CDO Calasanz | 1 700 | béiroda |
| Összesen | 1 700 | |

A budapesti irodapiacra a kihasználatlansági ráta elérte a 21%-ot, ami kis mértékben magasabb, mint 2010. negyedik negyedévében volt, de alacsonyabb, mint a gazdasági válság óta (2010. harmadik negyedévében 21,6%) eddig mért legmagasabb érték. A legalacsonyabb kihasználatlansági rátát 14,86%-ot ismét az Észak-Budai alpiacra, a második legalacsonyabb értéket pedig 15,36%-ot a Váci úti irodafolyosón mértük. Ebben a negyedévében, a bérbeadási tevékenység korlátozott volt a Váci úton mivel egy régebbi épület esetében is jelentős kihasználatlanság-emelkedés (5 700 m²) volt tapasztalható, mivel számos bérlő elköltözött. Az üres területek aránya folyamatosan növekszik az agglomerációban,

elérve a 34,38%-ot. A teljes budapesti piacon az üresedési ráta a spekulatív állomány esetében 25,34%-ot tett ki.

A legnagyobb tranzakció ebben a negyedévében egy 10 500 m²-es szerződés-hosszabbítás volt (a tranzakció adatai nem nyilvánosak). A szerződés hosszabbítások száma elérte a kereslet 37%-át, a legnagyobb részt azonban az új bérleti szerződések tették ki ebben a negyedévében (44%). A tranzakciók alaposabb vizsgálata után azonban nyilvánvaló, hogy a legtöbb új bérleti szerződés a budapesti irodapiacra már jelenlévő cégektől származik. A jelentősebb új tranzakciók között szerepel a Magyar Takarékszövetkezeti Bank 3 675 m²-es bérleti szerződése a Margit Házban. A másik nagy új bérleti szerződés a Millenium Tower III-ban volt, ahol az MSD gyógyszeripari cég bérel 2 500 m²-t. Ebben a negyedévében a legnagyobb előbérleti szerződést a BDO írta alá, megerősítve végleges 3 600 m²-re szóló bérleti szerződését az Immorent Laurus irodaházában.



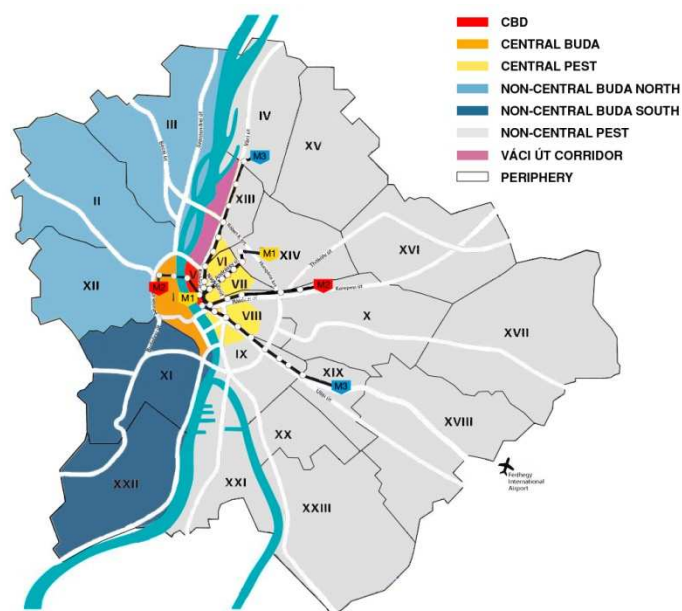
2011. első negyedévében 147 bérleti szerződést regisztráltunk, amelyek átlagos tranzakciós mérete 530 m² volt, ami 27%-kal alacsonyabb, mint a 2010 első negyedéves adatok. 20 darab szerződést kötöttek 1 000 m²-nél nagyobb területre, melyből kilenc volt szerződés-hosszabbítás és kettő előbérleti szerződés.

A BRF felülvizsgálta a spekulatív irodaállományt és kizárt 19 000 m² "B" kategóriájú épületet. Az épületek méretének évente történő felülvizsgálata idén 55 épületet érintett és nettó +7 240 m² változást eredményezett. A BRF további 8 650 m²-t sorolt át saját tulajdonban lévő épületté.

| 2011. első negyedév | Belváros | Pest Központ | Buda központ | Pest nem-központi piac | Észak Buda | Dél Buda | Váci úti folyosó | Agglomeráció | Összesen |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Új Kínálat | 1 700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 700 |
| Béiroda állomány | 273 586 | 499 708 | 316 592 | 321 481 | 273 855 | 298 960 | 464 605 | 92 722 | 2 541 509 |
| Saját tulajdonú irodaterület | 73 705 | 65 577 | 74 864 | 92 531 | 33 125 | 50 357 | 113 796 | 23 600 | 527 555 |
| Teljes irodaállomány | 347 291 | 565 285 | 391 456 | 414 012 | 306 980 | 349 317 | 578 401 | 116 322 | 3 069 064 |
| Kihasználatlanság | 65 376 | 135 989 | 88 084 | 91 388 | 45 607 | 88 669 | 88 852 | 39 993 | 643 957 |
| Béiroda kihasználatlanság | 23,90% | 27,21% | 27,82% | 28,43% | 16,65% | 29,66% | 19,12% | 43,13% | 25,34% |
| Teljes irodapiac kihasználatlanság | 18,82% | 24,06% | 22,50% | 22,07% | 14,86% | 25,38% | 15,36% | 34,38% | 20,98% |
| Teljes kereslet | 3 922 | 27 998 | 10 675 | 8 765 | 7 617 | 9 835 | 8 237 | 469 | 77 517 |

Piaci térkép

| Összefoglaló 2010 | |
|------------------------------------|------------------|
| Új Kínálat | 172 564 |
| Béiroda állomány | 2 561 008 |
| Saját tulajdonú irodaterület | 518 906 |
| Teljes irodaállomány | 3 079 914 |
| Kihasználatlanság | 632 206 |
| Béiroda kihasználatlanság | 24,69% |
| Teljes irodapiac kihasználatlanság | 20,53% |
| Béiroda kereslet | 287 564 |
| Új | 147 738 |
| Hosszabbítás | 106 869 |
| Bővülés | 25 489 |
| Előbérleti szerződés | 7 468 |
| Saját tulajdonú | 19 336 |
| BTS kereslet | 0 |
| Teljes kereslet | 306 900 |



További információ:

CB Richard Ellis

Tel: +36-1-374-3040

Ügyvevő: adrienne.konthur@cbre.com

Piackutató: gabor.borbely@cbre.com

Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288

Ügyvevő: charles.taylor@eur.cushwake.com

Piackutató: orsolya.nemeth@eur.cushwake.com

Eston International

Tel: +36-1-877-1000

Ügyvevő: adorjan.salamon@eston.hu

Piackutató: daniel.pinter@eston.hu

Jones Lang LaSalle

Tel: +36-1-489-0202

Ügyvevő: ferenc.furulyas@eu.jll.com

Piackutató: rita.tuza@eu.jll.com

Colliers International

Tel: +36-1-336-4200

Ügyvevő: tim.hulzebos@colliers.com

Piackutató: nora.teleki@colliers.com

DTZ

Tel: +36-1-269-6999

Ügyvevő: balazs.czifra@dtz.com

Piackutató: anna.maksay@dtz.com

GVA Robertson

Tel: +36-1-327-2050

Ügyvevő: rtilki@gvarobertson.com

Piackutató: enagy@gvarobertson.com

King Sturge

Tel: +36-1-451-1010

Ügyvevő: james.kinnell@kingsturge.com

Piackutató: remi.couture@kingsturge.com