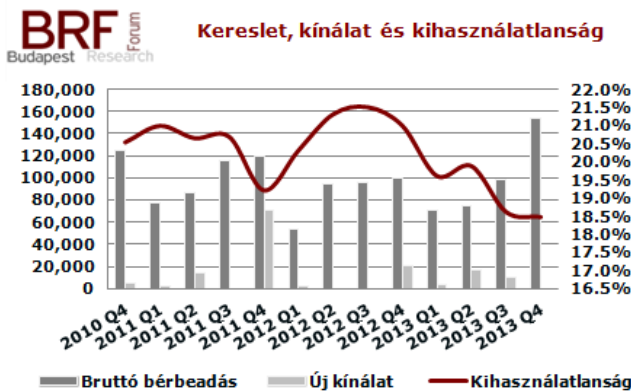


**A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Eston International és a Jones Lang LaSalle, Robertson Hungary - ezúton teszi közzé 2013 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci adatait.**

2013 utolsó negyedében egyetlen irodaépület sem került átadásra, így a teljes budapesti irodaállomány (beleértve a spekulatív és saját tulajdonú épületeket is) változatlanul 3.172.400 négyzetméter. Az éves új átadás 30.100 négyzetmétert tett ki, amely 30%-kal haladja meg a 2012-ben regisztrált adatot. 2014 során további élénkülésre számítunk a kínálati oldalon, mivel számos projekt van átadás előtti fázisban. Az új kínálat volumene 2014-ben így előreláthatólag eléri a 67.000 négyzetmétert.

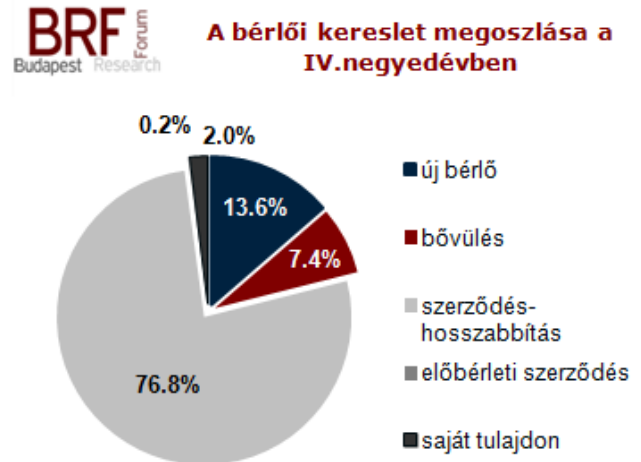


A kihasználatlansági mutató esetében nem történt érdemi változás, a mutató a negyedik negyedév végén 18,4%-on állt, amely 0,2 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Éves szinten már jelentősebb – 2,6 százalékpontos – csökkenést tapasztalhatunk 2012 negyedik negyedévéhez képest. Az egyes részpiacok között sem módosult érdemben a már megszokott kép. Továbbra is a Dél-Budai és a Pest Központi részpiacokon a legalacsonyabb a mutató értéke (13,2% és 14,3%). A legnagyobb pozitív irányú változás a CBD részpiacán történt, ahol 7,6 százalékponttal, 17%-ra csökkent a kihasználatlan területek aránya az előző évhez képest.

Habár a negyedik negyedév során csekély mértékű nettó abszorpciót lehetett mérni, az éves szinten tapasztalt 47.500 négyzetméteres érték jelentős előrelépés a 2012-es negatív értékhez képest.

A bruttó bérbeadás volumene a negyedik negyedév során kimagaslóan magas, 153.500 négyzetméter

volt, igaz ennek 77%-át szerződés-hosszabbítások tették ki.



A negyedév során több 10.000 m<sup>2</sup> feletti szerződés-hosszabbítás is történt (pl.: MÁV, Budapest Bank, British Petrol). Kevésbé pozitív eredménynek tekinthető, hogy a legnagyobb új bérelti szerződés mérete nem érte el az 1.000 négyzetmétert. A legnagyobb bővülés az év során átadott Váci Greens irodaépületben történt, ahol egy nemzetközi cég 2.600 négyzetméterrel növelte szolgáltató központja területét.

Az éves nettó bérbeadás mértéke 190.500 négyzetméter volt, 9%-kal több mint 2012-ben. A szerződés-hosszabbítások esetében 7%-os emelkedést regisztráltunk.

A BRF adatai szerint 2013 negyedik negyedében 215 bérelti szerződést kötöttek, az átlagos bérelt terület meglehetősen nagy, 714 négyzetméter volt, köszönhetően a nagyméretű szerződés-hosszabbításoknak. Az éves szinten 745 tranzakció átlagos mérete 534 négyzetméter volt.

A legnépszerűbb részpiac továbbra is a Váci úti irodafolyosó, ahol a negyedik negyedévben a teljes bruttó kereslet 29%-a realizálódott. A szerződés-hosszabbításokat nem számítva pedig 25%-os részarányt ért el.

**Fontosabb mutatószámok:**

Éves adatok	2012	2013
<b>Új átadások (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.951</b>	<b>30.100</b>
<b>Nettó bérbeadás (m<sup>2</sup>)</b>	<b>174.079</b>	<b>190.512</b>
<b>Bruttó bérbeadás (m<sup>2</sup>)</b>	<b>344.977</b>	<b>397.196</b>
<b>Kihasználatlanság (%), negyedik negyedév</b>	<b>21,0%</b>	<b>18,4%</b>

**Összefoglaló Táblázat:**

2013 Q4	Budapest
<b>Completions / Új átadások (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
<b>Speculative Stock / Bérirodaállomány (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.546.059</b>
<b>OO Stock / Saját használatú iroda (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>626.341</b>
<b>Total Stock / Teljes irodaállomány (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.172.400</b>
<b>Vacancy / Kihaszánatlanság (m<sup>2</sup>)</b>	<b>584.708</b>
<b>Vacancy Rate / Kihaszánatlansági mutató (%)</b>	<b>18,4%</b>
<b>Pre-lease / Előbérleti szerződés (m<sup>2</sup>)</b>	<b>290</b>
<b>New Lease / Új bérleti szerződés (m<sup>2</sup>)</b>	<b>20.950</b>
<b>Lease Expansion /Bővülés (m<sup>2</sup>)</b>	<b>11.378</b>
<b>Lease Renewal / Szerződés-hosszabbítás (m<sup>2</sup>)</b>	<b>117.886</b>
<b>Owner Occupation Take up/Saját tulajdonba vétel</b>	<b>3.000</b>
<b>Total Leasing Activity / Bruttó bérbeadás (m<sup>2</sup>)</b>	<b>153.505</b>

\*Tulajdonosváltás miatt 42.000 m<sup>2</sup> irodaterület átkerült a saját használatú irodaállományba.

**További információ:**

**CBRE**

Tel: +36-1-374-3040  
Managing Director: [adrienne.konthur@cbre.com](mailto:adrienne.konthur@cbre.com)  
Research: [gabor.borbely@cbre.com](mailto:gabor.borbely@cbre.com)

**Cushman & Wakefield**

Tel: +36-1-268-1288  
Managing Director: [gergely.pados@eur.cushwake.com](mailto:gergely.pados@eur.cushwake.com)  
Research: [orsolya.hegedus@eur.cushwake.com](mailto:orsolya.hegedus@eur.cushwake.com)

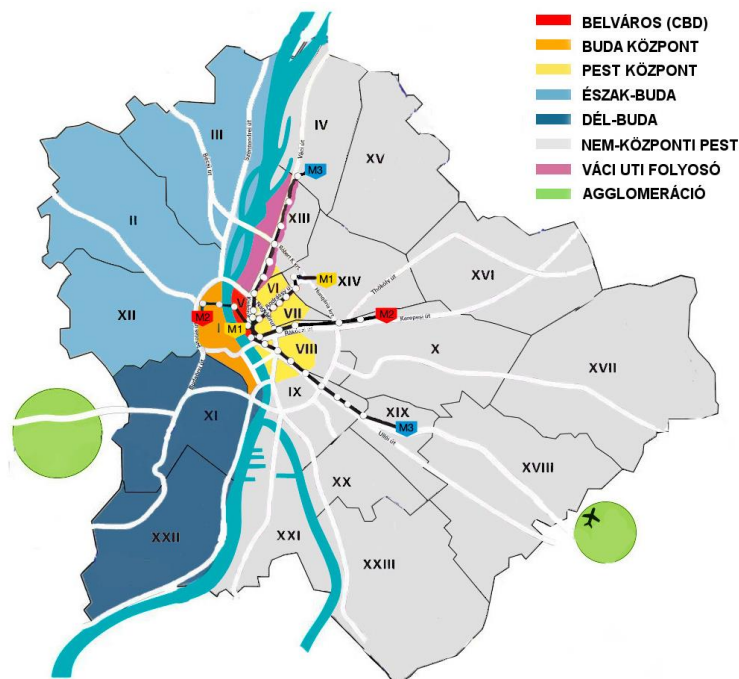
**Eston International**

Tel: +36-1-877-1000  
Managing Director: [adorjan.salamon@eston.hu](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)  
Research: [alexandra.virag@eston.hu](mailto:alexandra.virag@eston.hu)

**Jones Lang LaSalle**

Tel: +36-1-489-0202  
Managing Director: [ferenc.furulyas@eu.jll.com](mailto:ferenc.furulyas@eu.jll.com)  
Research: [rita.tuza@eu.jll.com](mailto:rita.tuza@eu.jll.com)

**Piaci térkép:**



**Colliers International**

Tel: +36-1-336-4200  
Managing Director: [tim.hulzebos@colliers.com](mailto:tim.hulzebos@colliers.com)  
Research: [nikolett.lesko@colliers.com](mailto:nikolett.lesko@colliers.com)

**DTZ**

Tel: +36-1-269-6999  
Managing Director: [balazs.czifra@dtz.com](mailto:balazs.czifra@dtz.com)  
Research: [eanna.maksay@dtz.com](mailto:eanna.maksay@dtz.com)

**Robertson Hungary**

Tel: +36-1-327-2050  
Managing Director: [robert.tilki@robertson.hu](mailto:robert.tilki@robertson.hu)  
Research: [edit.jakab@robertson.hu](mailto:edit.jakab@robertson.hu)