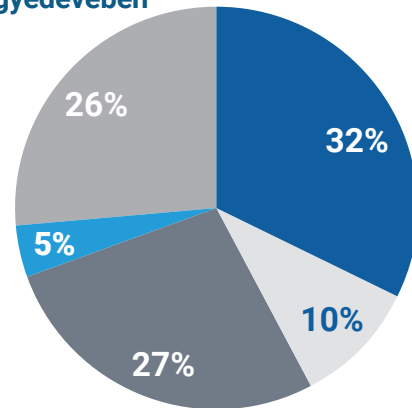


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyletétő Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2022 második negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.093.250 m²-t tesz ki, melyen belül 3.398.770 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 694.480 m² saját tulajdonú irodaház található.

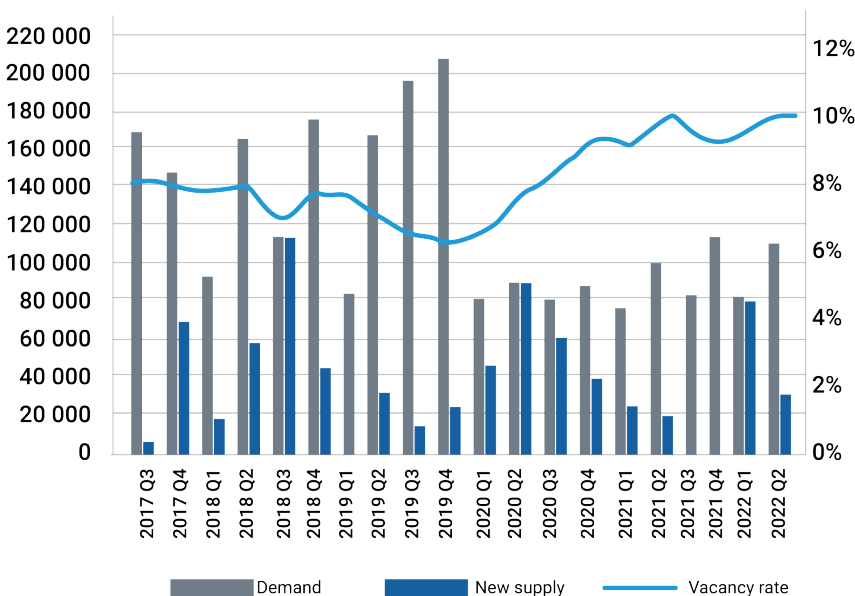
2022 második negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 30.750 m²-rel bővült. Átadásra került a Paulay 52 (2.750 m²), valamint a saját tulajdonban lévő OTP székház (28.000 m²).

Az iroda kereslet megoszlása 2022 II. negyedévében



■ új bérlő
 ■ bővülés
 ■ hosszabbítás
■ előbérleti szerződés
 ■ saját tulajdon

Kereslet, kínálat és kihasználtság



Az **üresedési ráta** az előző negyedévhez képest növekedett, jelenleg 9,9%-on áll, ami 0,1%-kal magasabb, a korábbi negyedévhez, valamint az előző év azonos időszakához képest. 2022 második negyedévében a legteltettebb alpiac 4,4%-os üresedéssel Észak-Buda volt, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,4%).

A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív maradt, összesítve 33.720 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete.

A **bruttó kereslet** 2022 második negyedévében 108.020 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest 10,2%-os növekedés. A teljes keresleten belül az új szerződéskötések képviselték a legnagyobb arányt 32%-kal. A szerződéshosszabbítások a kereslet 27%-át tették ki, míg a bővülések 10%, az előbérleti szerződések részaránya 5%, a saját tulajdon pedig 26%-ot tett ki.

A **legmagasabb bérlői aktivitást** a Váci úti irodafolyósón mértük, a teljes volumen 44%-át itt kötötték le. Második helyen a Pest Központ végzett 14%-kal, melyet nem sokkal lemaradva egymástól Észak-Buda (13%) és Buda Központ (10%) követett. Dél-Buda alpiacra a teljes volumen 8%-a realizálódott.

A BRF összesen 144 bérelti szerződést regisztrált a második negyedév során, átlagos méretük 750 négyzetméter volt. Hét szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely két szerződéshosszabbítást, három új béreltet, egy saját tulajdonra szóló szerződést, valamint egy bővülést foglal magában.

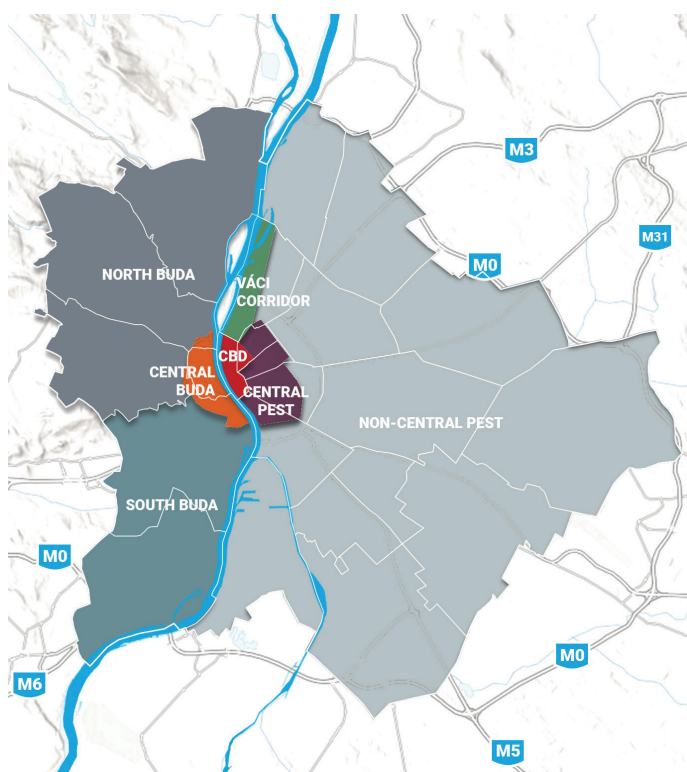
A negyedév legnagyobb spekulatív ügylete egy új szerződéskötés volt a Haller Gardensben, összesen 5.420 m²-en, míg a legnagyobb szerződéshosszabbítás egy 4.200 m²-es területre szólt a Szépvölgyi 22-ben.

Ezen kívül egy 28.000 m²-es saját tulajdonba vétel is történt.

2022 második negyedében csökkent az új átadások aránya az előző negyedévhez képest, több fejlesztés átadása a következő negyedévre csúszott. A keresleti piac élénk aktivitást mutatott, a lezárt tranzakciók száma az előző év azonos időszakához képest 26%-kal növekedett. A teljes keresleten belül a nettó bérbeadás az előző negyedévhez hasonlóan magasabb arányt tudott elérni, mint a szerződés-hosszabbítások.

ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

2022. második negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	30.750
Béirodaállomány (m ²)	3.398.770
Saját használatú iroda (m ²)	694.480
Teljes irodaállomány (m ²)	4.093.250
Kihasználatlanság (m ²)	403.350
Kihasználatlansági mutató (%)	9,9%
Előbérleti szerződés (m ²)	4.850
Új bérleti szerződés (m ²)	34.740
Bővülés (m ²)	10.810
Szerződés-hosszabbítás (m ²)	29.630
Saját tulajdon (m ²)	28.000
Bruttó bérbeadás (m ²)	108.020
Nettó abszorpció (m ²)	33.720



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu