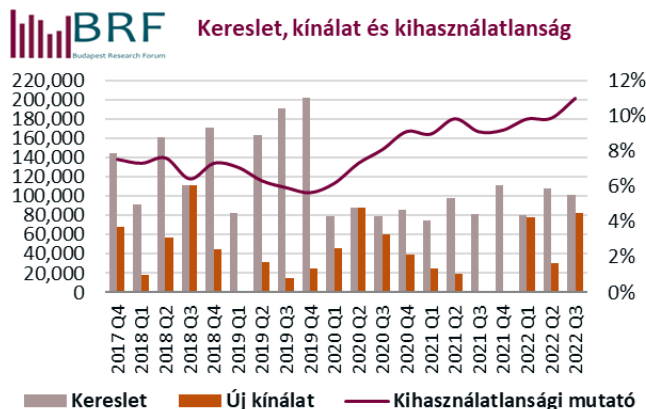


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2022 harmadik negyedévére vonatkozó irodapiaci összefoglalót.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.175.670 m²-t tesz ki, melyen belül 3.452.300 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 723.370 m² saját tulajdonú irodaház található.

2022 harmadik negyedévében a budapesti modern irodaállomány négy új irodaházzal, összesen 82.420 m²-rel bővült. Átadásra került a Millennium Gardens első fázisa (20.060 m²), Budapest One II. és III. fázisa (37.950 m²), Major Udvar (7.270 m²) valamint a saját tulajdonban lévő Bosch Campus II. (17.130 m²). Három épület (összesen: 11.760 m²) felhasználási típusa megváltozott, így átkerültek a saját tulajdonú épületek közé. 2022 harmadik negyedévében nőtt az új átadások volumene az előző negyedévhez képest, 2020 második negyedévében láthattunk utoljára ennél magasabb értéket.



Az **üresedési ráta** az előző negyedévhez képest 1,1%-kal, az előző év azonos időszakához képest 1,9%-kal emelkedett, jelenleg 11,0%-on áll. 2022 harmadik negyedévében a legalacsonyabb üresedési ráta továbbra is Észak-Budán volt (4,6%), míg a legmagasabb az Agglomerációban (36,3%).

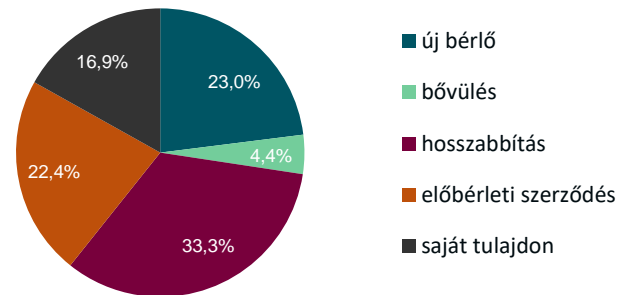
A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív maradt, összesítve 27.210 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben, és 105.030 m²-rel az év eleje óta.

A **bruttó kereslet** 2022 harmadik negyedévében 101.430 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest

24%-os növekedés. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 33%-kal. Az új szerződések a kereslet 23%-át tették ki, míg az előbérleti szerződések részaránya 22%, a bővüléseké 4%, a saját tulajdon pedig 17%-ot tett ki.



Az iroda kereslet megoszlása 2022 III. negyedévében



A **legmagasabb bérlői aktivitást** a Nem-központi Pest alpiacra mértük, a teljes volumen 36%-át itt kötötték le. Második helyen Dél-Buda végzett 29%-kal, melyet nem sokkal lemaradva egymástól a Váci úti irodafolyosó (14%) és Pest Központ (10%) követett.

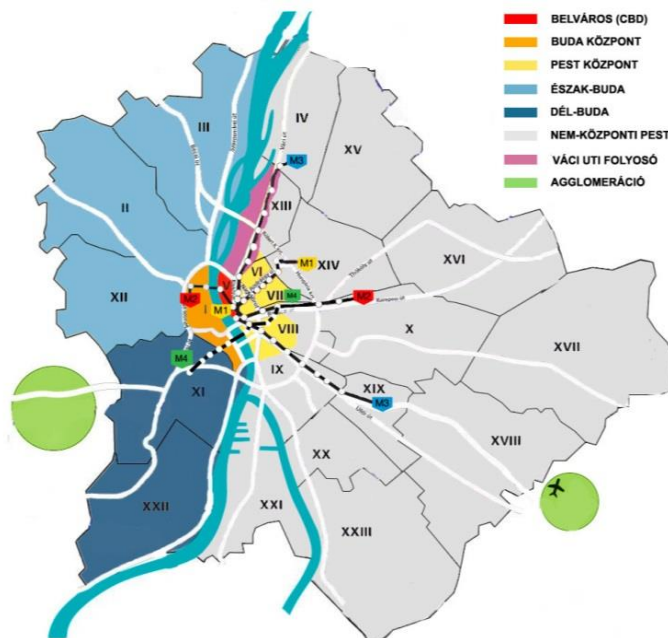
A BRF összesen 97 bérelti szerződést regisztrált a harmadik negyedév során, átlagos méretük 1.046 m² volt, ez 39%-kal magasabb, mint az előző negyedévben. Nyolc szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely három szerződés hosszabbítást, két új béreltet, egy saját tulajdonra szóló szerződést, valamint két előbérleti szerződést foglal magában.

A negyedév legnagyobb spekulatív ügylete egy előbérleti szerződéskötés volt a BakerStreet irodaházban, összesen 16.200 m²-en, míg a legnagyobb szerződés hosszabbítás egy 14.000 m²-es területre szólt az Arena Corner irodaházban. A legnagyobb új szerződés a BudaPart City irodaházban történt 4.220 m²-rel. Ezekon kívül egy 17.130 m²-es saját tulajdonba vétel is történt.

Összefoglaló táblázat

2022. harmadik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	82.420
Béirodaállomány (m ²)	3.452.300
Saját használatú iroda (m ²)	723.370
Teljes irodaállomány (m ²)	4.175.670
Kihasználatlanság (m ²)	458.560
Kihasználatlansági mutató (%)	11,0%
Előbérleti szerződés (m ²)	22.720
Új bérleti szerződés (m ²)	23.340
Bővülés (m ²)	4.445
Szerződés-hosszabbítás (m ²)	33.795
Saját tulajdon (m ²)	17.130
Bruttó bérbeadás (m ²)	101.430
Nettó abszorpció (m ²)	27.210

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu