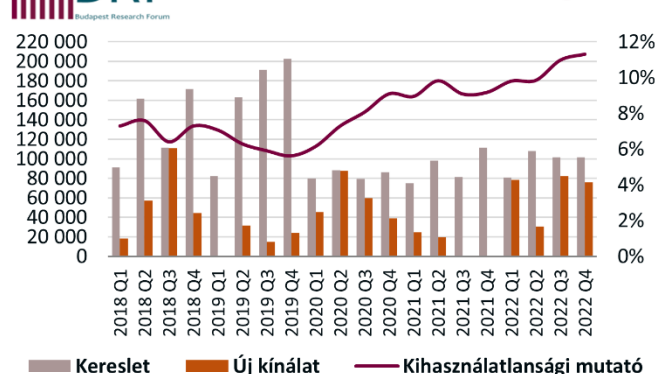


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közlésezi 2022 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.251.570 m²-t tesz ki, melyen belül 3.473.820 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 777.750 m² saját tulajdonú irodaház található.

2022 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 75.910 m²-rel bővült. Átadásra került a H2O első fázisa (25.910 m²), valamint a saját tulajdonban lévő MOL Campus (50.000 m²). Egy 4.380 m² épület felhasználati típusa megváltozott, így átkerült a saját tulajdonú épületek közé.

BRF Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Az **üresedési ráta** az előző negyedévhez képest 0,3%-kal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,1%-kal emelkedett, és jelenleg 11,3%-on áll. 2022 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési ráta továbbra is Észak-Budán volt (4,1%), míg a legmagasabb az Agglomerációban (31,8%).

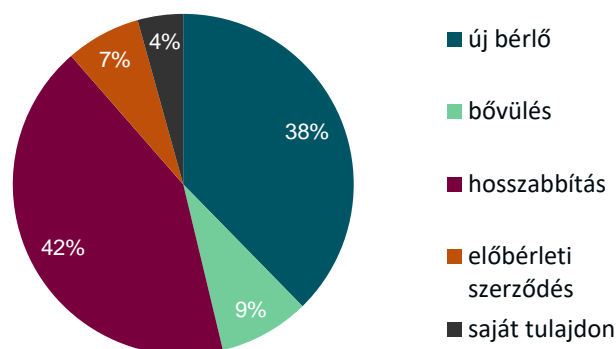
A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív maradt, összesítve 53.480 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben, és 158.510 m²-rel az év eleje óta.

A **bruttó kereslet** 2022 negyedik negyedévében 101.480 m²-t tett ki, közel azonos az előző negyedévben regisztrált értékkel, az előző év azonos időszakához képest viszont 9%-os csökkenést jelent. A teljes éves kereslet 2022-ben

391.670 m²-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent a 2021-ben regisztrált éves értékhez hasonlítva. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 42%-kal a negyedik negyedévben. Az új szerződések a kereslet 38%-át tették ki, míg a bővülések részaránya 4%, az előbérleti szerződéseké 22%, a saját tulajdoné pedig 4% volt.



Az iroda kereslet megoszlása 2022 IV. negyedévében



A **legmagasabb bérlői aktivitást** a Váci úti irodafolyosó alpiacra mértük, a teljes volumen 37%-át itt kötötték le. Második helyen Pest Központ végzett 21%-kal, melyet Észak-Buda követett 14%-kal.

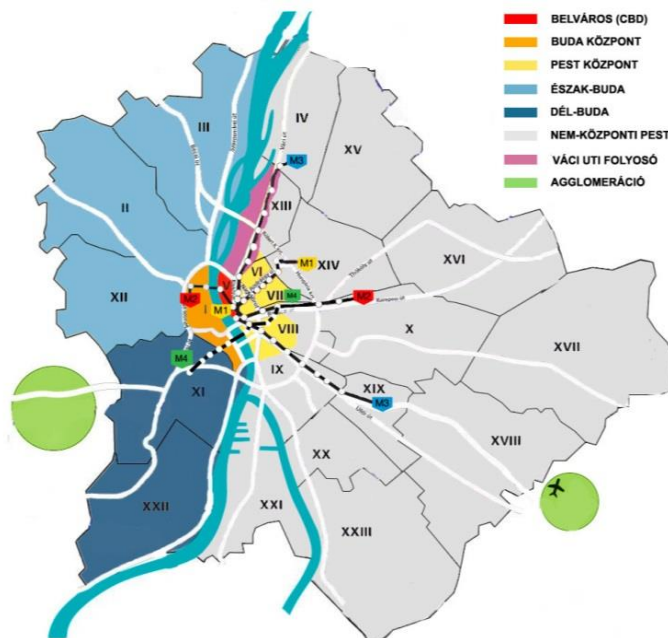
A BRF összesen 140 bérlési szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, átlagos méretük 725 m² volt, ez 31%-kal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Öt szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre, mely három szerződés hosszabbítást, egy új bérlést és egy saját tulajdonra szóló szerződést foglal magában.

A negyedév legnagyobb ügylete egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B irodaházban, összesen 6.500 m²-en, míg a legnagyobb szerződés hosszabbítás egy 8.170 m²-es területre szólt az Promenade Gardens irodaházban.

Összefoglaló táblázat

2022. negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	75.910
Béirodaállomány (m ²)	3.473.820
Saját használatú iroda (m ²)	777.750
Teljes irodaállomány (m ²)	4.251.570
Kihasználatlanság (m ²)	480.980
Kihasználatlansági mutató (%)	11,3%
Előbérleti szerződés (m ²)	7.220
Új bérleti szerződés (m ²)	38.230
Bővülés (m ²)	8.710
Szerződés-hosszabbítás (m ²)	42.940
Saját tulajdon (m ²)	4.380
Bruttó bérbeadás (m ²)	101.480
Nettó abszorpció (m ²)	53.480

Piaci térkép



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu