

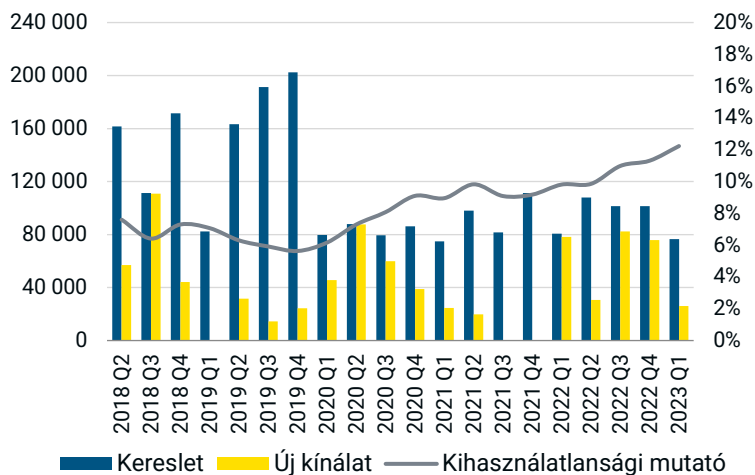
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2023 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összegezését.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.301.860 m²-t tesz ki, melyen belül 3.507.280 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 794.580 m² saját tulajdonú irodaház található.

2023 első negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 26.050 m²-rel bővült. Átadásra került a felújított BIF Tower (8.530 m²), valamint a Corvin Innovation Campus első fázisa (17.520 m²).

További változás, hogy az Imperial Krisztina Plaza (16.830 m²) átsorolásra került a saját tulajdonú irodaházak közé, valamint az állományból törlésre került a Bokor utca 15-21. szám alatti iroda. Továbbá a BRF első negyedéves méretkorrekciója eredményeként a spekulatív állomány 24.230 m²-el nőtt.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság

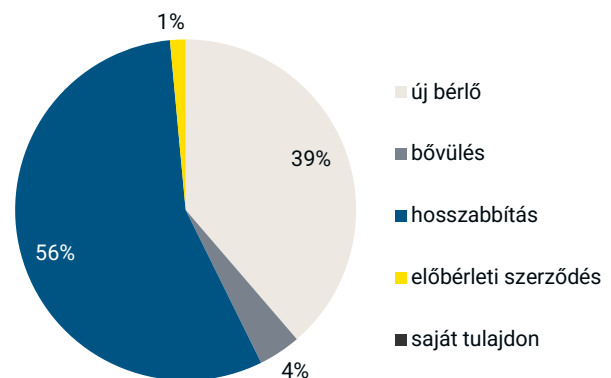


Az **üresedési ráta** 2023 első negyedévében átlépte a 12%-ot. Ez az érték (12,2%) előző negyedévhez képest 0,9 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,4 százalékponttal emelkedett. 2023 első negyedévében a legalacsonyabb üresedési ráta továbbra is Észak-Budán volt (3,7%), míg a legmagasabb az Agglomerációban (36,0%).

A **nettó abszorpció** a negyedév során negatív tartományba került, összesítve és a méretváltozásokkal korrigálva 19.160 m²-rel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben.

A **bruttó kereslet** 2023 első negyedévében 76.660 m²-t tett ki, amely 24%-kal alacsonyabb az előző negyedév értékénél, az előző év azonos időszakához képest pedig 5%-os csökkenést jelent. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 56%-kal az első negyedévben. Az új szerződések a kereslet 39%-át tették ki, míg a bővülések részaránya 4%, az előbérleti szerződéseké 1% volt.

Az iroda kereslet megoszlása 2023 I. negyedévében



A legmagasabb **bérlői aktivitást** a Váci úti irodafolyosó alpiacon mértük, a teljes volumen 31%-át itt kötötték le. Második helyen Pest Központ végzett 23%-kal, melyet Buda Központ követett 15%-kal.

A BRF összesen 120 bérleti szerződést regisztrált az első negyedév során, átlagos méretük 640 m² volt, ez 12%-kal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Három szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre, mely két szerződés hosszabbítást és egy új szerződést foglal magában.

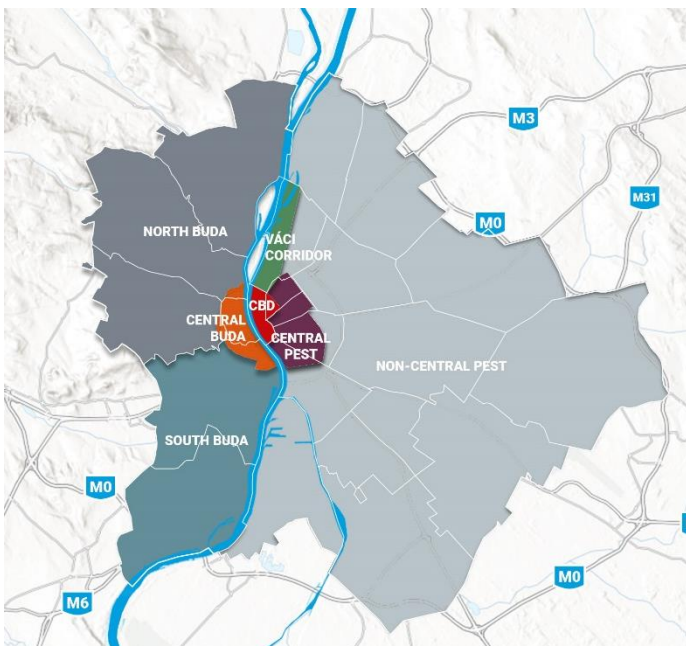
A negyedév legnagyobb ügylete egy hosszabbítás volt a Rumbach Center irodaházban, összesen 7.290 m²-en, míg a legnagyobb új bérlet egy 5.070 m²-es területre szólt az H2O Offices első fázisában.

I. Összefoglaló táblázat

Főbb mutatók (2023. első negyedév)

Új átadások (m ²)	26.050
Béirodaállomány (m ²)	3.507.280
Saját használatú iroda (m ²)	794.580
Teljes irodaállomány (m ²)	4.301.860
Kihasználatlanság (m ²)	526.200
Kihasználatlansági mutató (%)	12,2%
Előbérleti szerződés (m ²)	1.130
Új bérleti szerződés (m ²)	29.660
Bővülés (m ²)	3.070
Szerződés-hosszabbítás (m ²)	42.810
Saját tulajdon (m ²)	0
Bruttó bérbeadás (m ²)	76.660
Nettó abszorpció (m ²)	-19 160

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu