

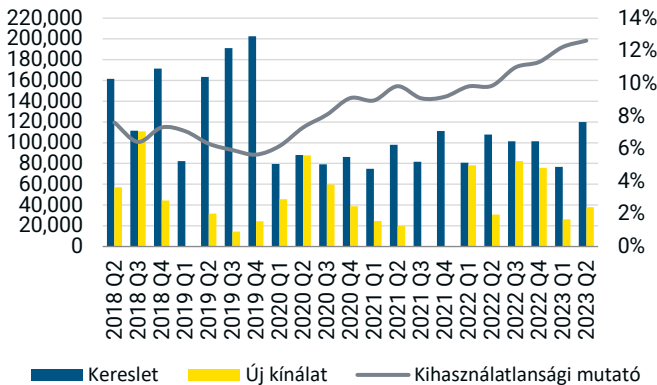
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Eston International, iO Partners és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2023 második negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.334.880 m²-t tesz ki, melyen belül 3.536.690 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 798.190 m² saját tulajdonú irodaház található.

2023 második negyedévében a budapesti modern irodaállomány három új irodaházzal, összesen 38.000 m²-rel bővült. Átadásra került az F99 Irodaház (14.040 m²), a Roseville (15.540 m²), valamint a BudaPart Downtown (8.420 m²).

További változás, hogy az N97 (3.610 m²) átsorolásra került a saját tulajdonú irodaházak közé.

Kereslet, kínálat és kihasználtság

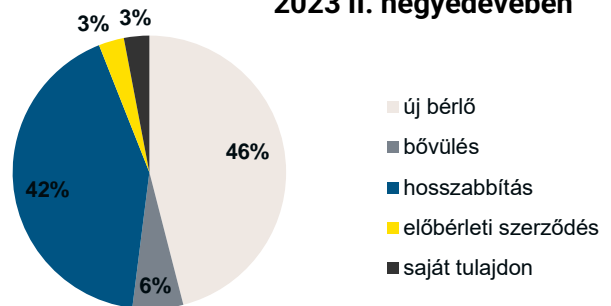


Az **üresedési ráta** 2023 második negyedévében elérte a 12,6%-ot. Ez az érték előző negyedévhez képest 0,4 százalékponttal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,8 százalékponttal emelkedett. 2023 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacon regisztráltuk (5%), míg a legmagasabb az Agglomerációban volt mérhető (34,8%).

A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 12.290 m²-rel növekedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben.

A **bruttó kereslet** 2023 második negyedévében 119.890 m²-t tett ki, amely 56%-kal magasabb az előző negyedév értékénél, az előző év azonos időszakához képest pedig 11%-os növekedést jelent. A teljes keresleten belül az új szerződések képviselték a legnagyobb arányt 46%-kal. A szerződeshosszabbítások a bérbeadások 42%-át tették ki, a bővülések részaránya 6%, míg az előbérleti szerződéseké 3% volt. A második negyedévben egy saját tulajdonba vételt is regisztráltunk, melynek részaránya 3% volt a bruttó keresleten belül.

Az iroda kereslet megoszlása 2023 II. negyedévében



A **legmagasabb bérlői aktivitást** a Váci úti irodafolyosón mértük, a teljes volumen 33%-át itt kötötték le. Második helyen Pest Központ végzett 20%-kal, melyet Buda Központ követett 12%-kal, illetve a Pest Nem Központi alpiac 11%-os részesedéssel.

A BRF összesen 162 bérlési szerződést regisztrált a második negyedév során, átlagos méretük 740 m² volt, ez 16%-kal magasabb, mint az előző negyedévben. Tíz szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre, mely öt szerződeshosszabbítást, három új szerződést, egy előbérletet és egy saját tulajdonba vételt foglal magában.

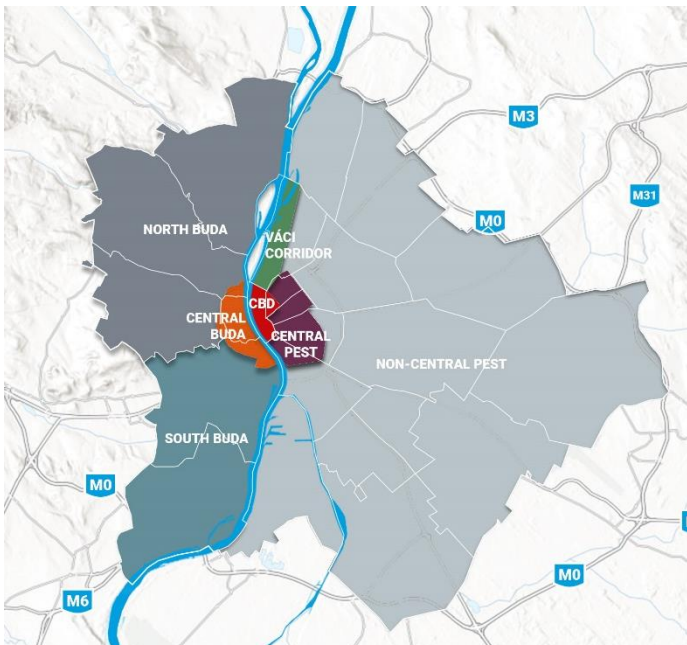
A negyedév legnagyobb tranzakciói között két új aláírást rögzítettünk – az egyik a Millennium Tower I irodaházban történt, összesen 8.110 m²-en, míg a másik a Lightware új szerződése volt a Hungária Office Park VII-es épületében, 7.020 m²-en. A negyedév legnagyobb szerződeshosszabbítását a Promenade Gardens-ben írták alá, 5.420 m²-en.

I. Összefoglaló táblázat

Fő piaci mutatók (2023. második negyedév)

Új átadások (m ²)	38.000
Béirodaállomány (m ²)	3.536.690
Saját használatú iroda (m ²)	798.190
Teljes irodaállomány (m ²)	4.334.880
Kihasználatlanság (m ²)	546.850
Kihasználatlansági mutató (%)	12,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	3.320
Új bérleti szerződés (m ²)	54.520
Bővülés (m ²)	7.550
Szerződés-hosszabbítás (m ²)	50.890
Saját tulajdon (m ²)	3.610
Bruttó bérbeadás (m ²)	119.890
Nettó abszorpció (m ²)	12.290

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu