

IRODAPIAC

2025. második negyedév



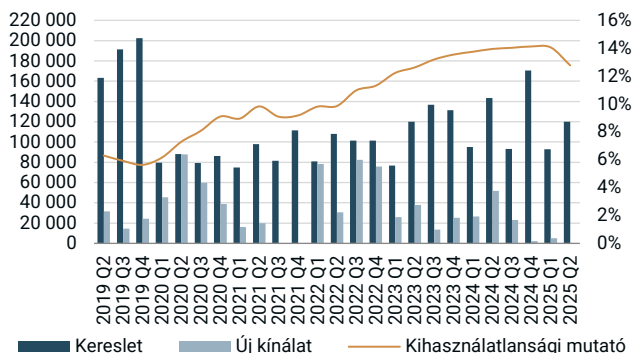
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) – melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és Robertson Hungary – ezúton közzéteszi 2025 második negyedévére vonatkozó irodapiaci összegzését.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.426.050 m²-t tesz ki, melyen belül 3.548.815 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 877.235 m² saját tulajdonú irodaterület található. A spekulatív állományon belül az „A” kategóriás irodaterületek 67%-os, míg a „B” kategóriás területek 33%-os arányt képviselnek.

2025 második negyedévében nem került sor új modern irodaterület átadására Budapesten, így a teljes irodaállomány változatlan maradt az előző negyedévhez képest.

A második negyedév során 22.935 m² spekulatív irodaterület került átsorolásra a spekulatív állományból, így a saját tulajdonú irodák mérete 877.235 m²-re növekedett.

Kereslet, kínálat és kihasználtság

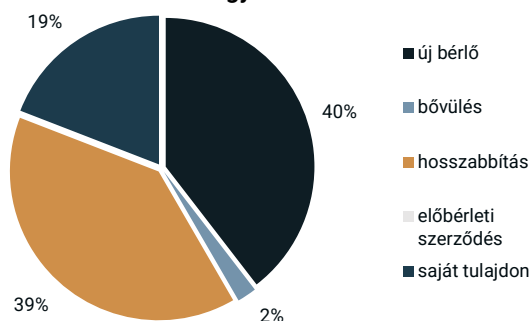


Forrás: BRF

A **teljes kereslet** 2025 második negyedévében 119.975 négyzetmétert tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16%-os csökkenést jelent. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások 39%-os részesedéssel bírtak. Az új szerződések a bérbeadások 40%-át tették ki, a bővülések mindössze 2%-ot, a saját használatra történő vásárlás részaránya pedig 19%-ot ért el. Előbérleti szerződést nem regisztráltunk a negyedévben.

A **nettó kereslet** (szerződeshosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakció) ezen időszakban 49.955 m²-t tett ki, amely 21%-os csökkenést jelent 2024 második negyedévéhez viszonyítva.

Az iroda kereslet megoszlása
2025 II. negyedévében



Forrás: BRF

Az **üresedési ráta** 2025 második negyedévében 12,8%-on állt, ami 1,29 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,18 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztráltuk (7,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (19,4%).

Nettó abszorpció pozitív tartományba fordult 57.000 négyzetméterrel.

A **legmagasabb bérleti aktivitást** 2025 második negyedévében a Váci úti irodafolyosó alpiacra mértük, a teljes volumen 37%-át itt kötötték le. Ezt követően a második legnagyobb aktivitást Dél-Budán regisztráltuk, mely alpiac 22%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből.

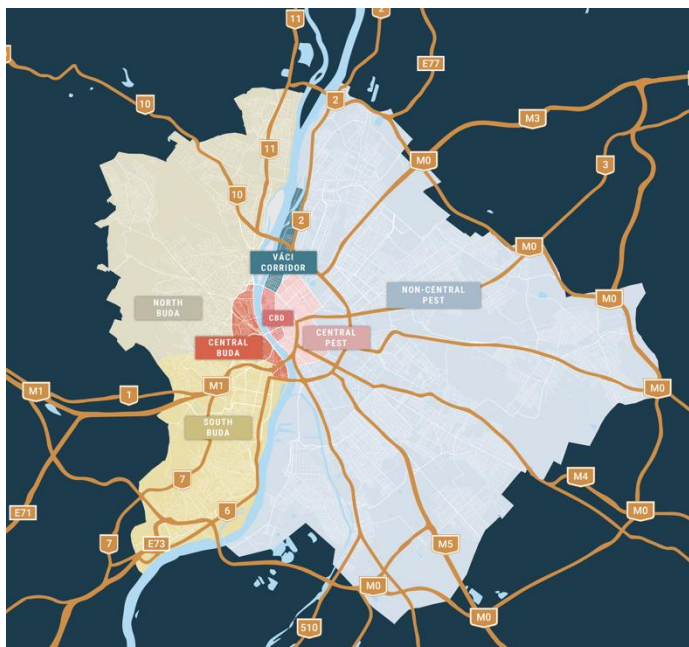
A BRF a második negyedévben összesen 136 bérleti szerződést regisztrált 882 m²-es átlagos mérettel, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának csökkenését mutatja, miközben az átlagos méret szinte változatlan maradt. A negyedév legnagyobb spekulatív tranzakciója egy hosszabbítás volt, mely Váci úti irodafolyosó alpiacra került lezárásra 13.800 négyzetméteren. A legnagyobb új bérleti szerződés 12.500 m²-es területre került aláírásra, szintén a Váci úti irodafolyosón.

I. Összefoglaló táblázat

Fő piaci mutatók (2025. második negyedév)

Új átadások (m²)	0
Béirodaállomány (m²)	3.548.815
Saját használatú iroda (m²)	877.235
Teljes irodaállomány (m²)	4.426.050
Kihasználatlanság (m²)	565.190
Kihasználatlansági mutató (%)	12,8%
Előbérleti szerződés (m²)	0
Új bérleti szerződés (m²)	47.440
Bővülés (m²)	2.515
Szerződés-hosszabbítás (m²)	47.085
Saját tulajdon (m²)	22.935
Bruttó bérbeadás (m²)	119.975
Nettó abszorpció (m²)	57.000

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: attila.balogh@eston.hu