

IRODAPIAC

2025. negyedik negyedév



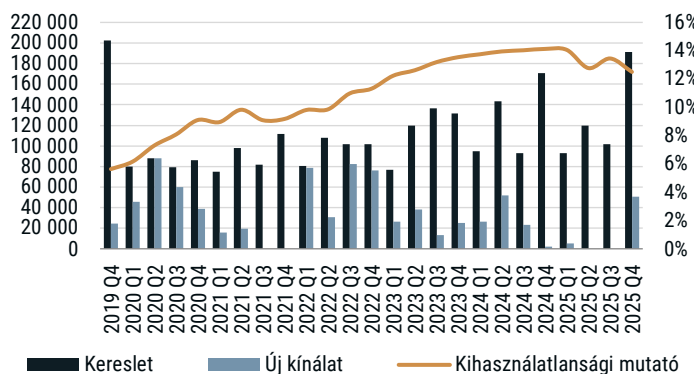
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2025 negyedik negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.461.680 m²-t tesz ki, melyen belül 3.518.820 m² spekulatív irodaterület, valamint 942.860 m² saját tulajdonú irodaterület található. A spekulatív állományon belül az „A” kategóriás irodaterületek 67%-os, míg a „B” kategóriás területek 33%-os arányt képviselnek.

Két modern irodaépület került átadásra a budapesti irodapiacon 2025 negyedik negyedévében. A Dürer Park I és II összesen 50.380 m² bérbeadható területtel rendelkezik, és tulajdonosi használatú fejlesztésként magyar állami intézmények vették használatba.

Az átadásokon túl 17.500 m² spekulatív irodaterület került ki az állományból átalakítás, illetve a tulajdonosi struktúra megváltozása miatt.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



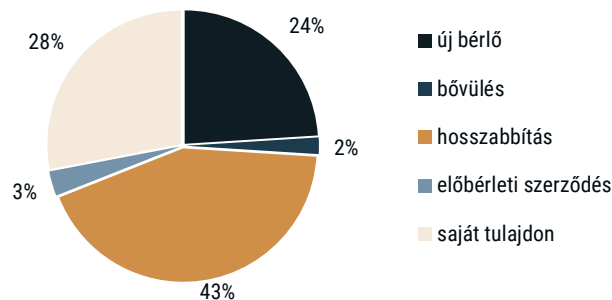
Forrás: BRF

A **teljes kereslet** 2025 negyedik negyedévében 190.960 négyzetmétert tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest 12%-os növekedést jelentett, és amelyhez számottevően hozzájárultak az állami szektorhoz köthető bérleti ügyletek.

A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások 43%-os részesedéssel bírtak. A tulajdonosi használatú tranzakciók részesedése 28% volt, míg az új szerződések a bérbeadások 24%-át tették ki. Az előbérleti megállapodások 3%-ot, a bővülések pedig mindössze 2%-át adták a teljes keresletnek.

A **nettó kereslet** (szerződeshosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakció) ezen időszakban 56.105 m²-t tett ki, amely 39%-os növekedést jelent 2024 negyedik negyedévéhez viszonyítva.

Az iroda kereslet megoszlása 2025 IV. negyedévében



Forrás: BRF

Az **üresedési ráta** 2025 negyedik negyedévében 12,5%-on állt, ami 0,9 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 1,6 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2025 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztráltuk (6,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,7%).

Nettó abszorpció pozitív tartományba fordult 84.015 négyzetméterrel.

A **legmagasabb bérleti aktivitást** 2025 negyedik negyedévében a Váci úti irodafolyosó részpiacra mértük, amely a teljes kereslet 32%-át vonzotta, megegyező arányban a Pest Központ részpiacra. Ezeket követően a legélénkebb bérleti aktivitást Dél-Buda részpiacra regisztráltuk, mely alpiac 14%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből.

A BRF a negyedik negyedévben összesen 176 bérleti szerződést regisztrált 1.085 m²-es átlagos mérettel, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának 23%-os növekedését mutatja, miközben az átlagos méret is 9%-kal nőtt.

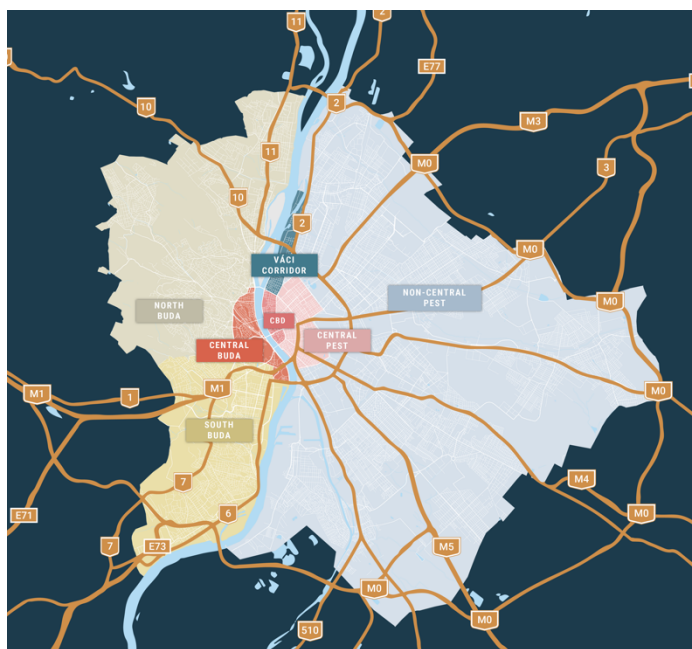
A negyedév legnagyobb spekulatív tranzakciója a BT szerződeshosszabbítás volt 9.000 m²-en a Budapest One irodaházban. A legnagyobb új bérleti szerződést a DHL kötötte 3.740 m²-es területre a Liberty Offices irodaházban.

I. Összefoglaló táblázat

Fő piaci mutatók (2025. negyedik negyedév)

Új átadások (m²)	50.380
Béirodaállomány (m²)	3.518.820
Saját használatú iroda (m²)	942.860
Teljes irodaállomány (m²)	4.461.680
Kihasználatlanság (m²)	557.780
Kihasználatlansági mutató (%)	12,5%
Előbérleti szerződés (m²)	6.045
Új bérleti szerződés (m²)	45.710
Bővülés (m²)	4.350
Szerződeshosszabbítás (m²)	81.730
Saját tulajdonba vétel (m²)	53.125
Bruttó bérbeadás (m²)	190.960
Korrigált nettó abszorpció (m²)	84.015

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: zoltan.szombathy@eston.hu