

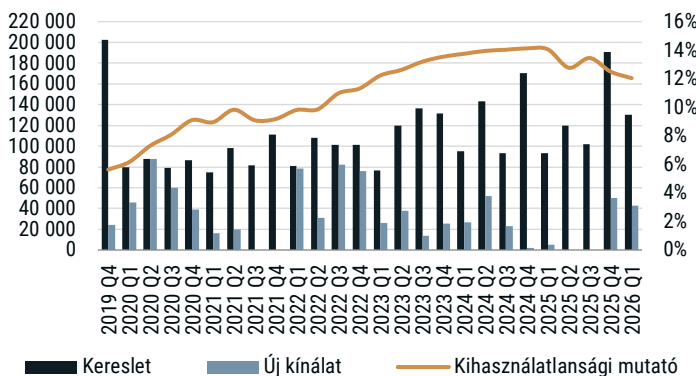
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és Robertson Hungary - ezúton közzéteszi 2026 első negyedévére vonatkozó irodapiaci összességét.

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.483.120 m²-t tesz ki, melyen belül 3.484.280 m² spekulatív irodaterület, valamint 998.840 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 2026 első negyedévében. A BudaPart Central és BudaPart Corner BOK épületek összesen 42.810 m² bérbeadható területtel rendelkeznek, és tulajdonosi használatú fejlesztésként magyar állami intézmények vették használatba.

A BRF végrehajtotta éves területrevízióját, aminek eredményeként 6.905 m²-rel csökkent a meglévő állomány mérete. Kikerült az állományból 5 irodaépület 23.400 m² összterülettel, illetve egy épület (18.100 m²) a spekulatív állományból átsorolásra került a saját tulajdonú épületek közé. A spekulatív állomány 8.945 m², eddig nem regisztrált irodaterülettel bővült.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



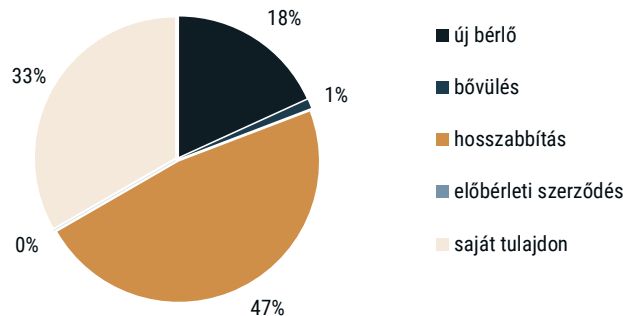
Forrás: BRF

A **teljes kereslet** 2026 első negyedévében 130.250 négyzetmétert tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest 40%-os növekedést jelentett, és amelyhez számottevően hozzájárultak az állami szektorhoz köthető ügyletek.

A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások 47%-os részesedéssel bírtak. A tulajdonosi használatú tranzakciók részesedése 33% volt, míg az új szerződések a bérbeadások 18%-át tették ki. A bővülések mindössze 1%-át adták a teljes keresletnek. Előbérleti megállapodást nem regisztráltunk a negyedévben.

A **nettó kereslet** (szerződés hosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakció) ezen időszakban 25.730 m²-t tett ki, amely 50%-os csökkenést jelent 2025 első negyedévéhez viszonyítva.

Az iroda kereslet megoszlása 2026 I. negyedévében



Forrás: BRF

Az **üresedési ráta** 2026 első negyedévében 12,0%-on állt, ami 0,5 százalékpontos csökkenést jelent az előző negyedévhez, és 2,0 százalékpontos csökkenést az előző év azonos időszakához képest. 2026 első negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ alpiacra regisztráltuk (6,4%), míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,0%).

A méretváltozásokkal korrigált **nettó abszorpció** pozitív tartományban maradt 50.770 négyzetméterrel.

A **legmagasabb bérlői aktivitást** 2026 első negyedévében a Dél Buda részpiacra mértük, amely a teljes kereslet 40%-át vonzotta. Ezt követően a legélénkebb bérlői aktivitást a Váci úti irodafolyosó részpiacra regisztráltuk, mely alpiac 22%-os részesedést ért el a negyedéves bérbeadási volumenből.

A BRF az első negyedévben összesen 91 bérleti szerződést regisztrált 1.430 m²-es átlagos mérettel, ami az előző év azonos időszakához képest a tranzakciók számának 34,5%-os csökkenését mutatja, miközben az átlagos méret 114%-kal nőtt.

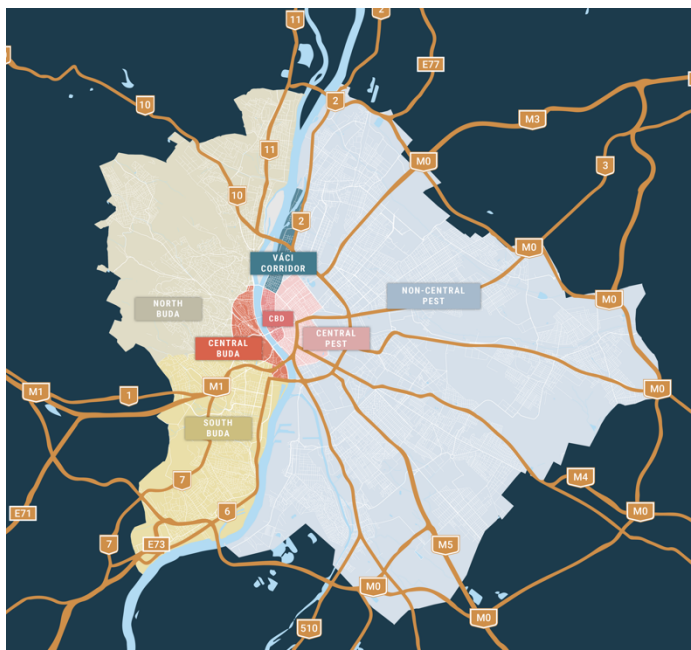
A negyedév legnagyobb spekulatív tranzakciója egy szerződés hosszabbítás volt 13.950 m²-en az Arena Corner irodaházban. A legnagyobb új bérleti szerződés a City Gate irodaházban zárult le több mint 5.000 m² területen.

I. Összefoglaló táblázat

Fő piaci mutatók (2026. első negyedév)

Új átadások (m ²)	42.810
Béirodaállomány (m ²)	3.484.280
Saját használatú iroda (m ²)	998.840
Teljes irodaállomány (m ²)	4.483.120
Kihaszánatlanság (m ²)	539.555
Kihaszánatlansági mutató (%)	12,0%
Előbérleti szerződés (m ²)	0
Új bérleti szerződés (m ²)	23.890
Bővülés (m ²)	1.840
Szerződeshosszabbítás (m ²)	61.715
Saját tulajdonba vétel (m ²)	42.810
Bruttó bérbeadás (m ²)	130.250
Korrigált nettó abszorpció (m ²)	50.770

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: zoltan.szombathy@eston.hu

