

# IRODAPIAC

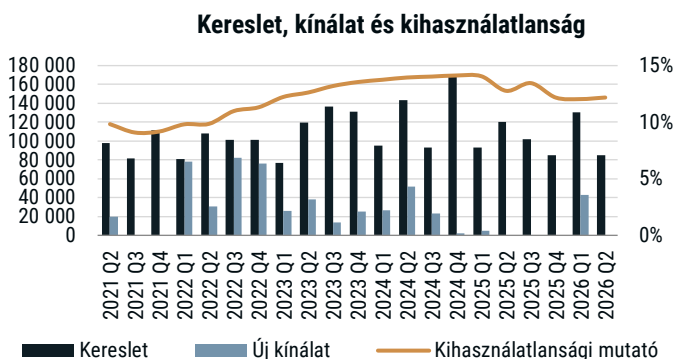
2026. második negyedév



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

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.474.170 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.475.330 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 998.840 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaterület található. A spekulatív állományon belül az „A” kategóriás irodaterületek 67%-os, míg a „B” kategóriás területek 33%-os arányt képviselnek.

2026 második negyedévében nem került sor új modern irodaterület átadására Budapesten, ugyanakkor egy 8.960 négyzetméteres, spekulatív irodaház kikerült az állományból, mert más hasznosítási célra kerül átalakításra.

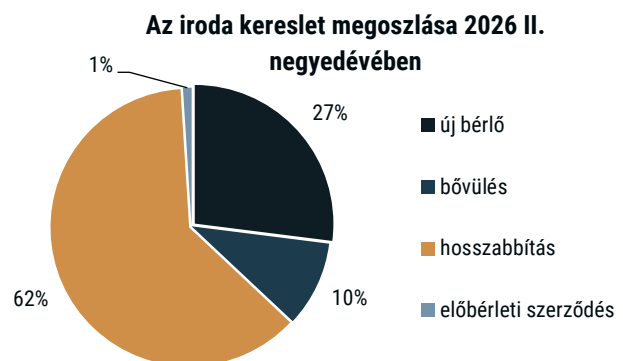


Forrás: BRF

A **teljes kereslet** 2026 második negyedévében 84.790 négyzetmétert tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 29%-os csökkenést jelent. A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások 62%-os részesedéssel bírtak. Az új szerződések a bérbeadások 27%-át tették ki, míg a bővülések 10%-ot. Mindössze egy előbérleti megállapodás került rögzítése a negyedév során, ami a teljes kereslet 1%-át tette ki.

A **nettó kereslet** (szerződeshosszabbítás és saját tulajdonú tranzakciók nélkül) ezen időszakban 31.920 m<sup>2</sup>-t tett ki, amely 36%-os csökkenést jelent 2025 második negyedévéhez viszonyítva, és 24%-os növekedést az előző negyedévhez képest.

**2026 első félévében** a teljes kereslet 215.040 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához hasonló teljesítményt tükröz. A nettó bérbeadás (hosszabbítások és saját használatú tranzakciók nélküli kereslet) az év első felében 57.640 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 43%-os csökkenést jelent 2025 azonos időszakához képest.



Forrás: BRF

**Nettó abszorpció** negatív tartományba fordult -8.465 négyzetméterrel.

A **legmagasabb bérleti aktivitást** 2026 második negyedévében a Dél-Buda alpiacra mértük, amely a teljes kereslet 28%-át tette ki. A második legerősebb aktivitást Pest Központ alpiacra regisztráltuk, mely 25%-os részesedést ért el, ezt követte a Váci út irodafolyosó 20%-os részesedéssel.

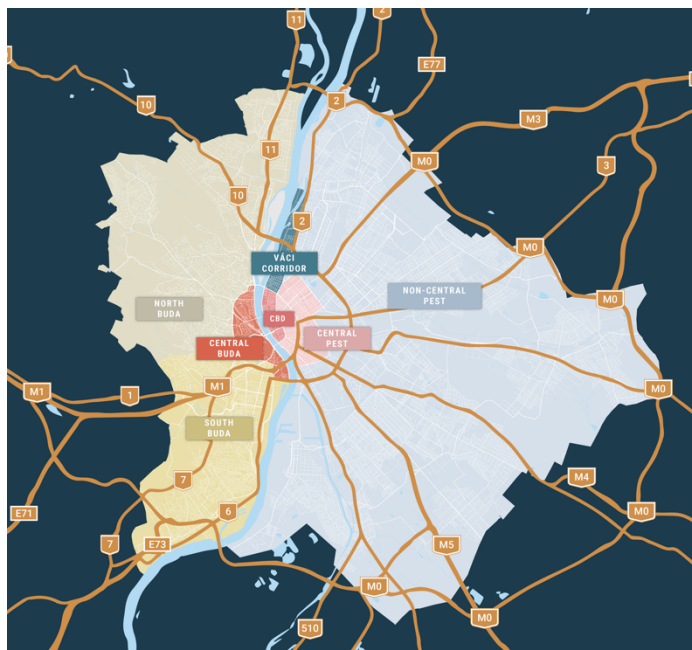
A BRF a második negyedévben összesen 132 bérleti szerződést regisztrált 640 m<sup>2</sup>-es átlagos mérettel. A tranzakciók száma szinte változatlan maradt 2025 második negyedévéhez képest, ugyanakkor az átlagos tranzakcióméret 27%-kal csökkent. A vizsgált időszak kiemelkedő tranzakciója a dél-budai Infopark irodaházban zárult, ahol 6.500 m<sup>2</sup>-t érintő bérleti szerződés hosszabbításra és területbővítésre került sor. Emellett a BRF három szerződeshosszabbítást regisztrált 5,000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területre; kettőt Dél-Budán zártak le, egyet pedig a Váci úton. A legnagyobb új bérleti szerződést 3.305 m<sup>2</sup>-es területre kötötték a Pest Központ alpiacra.

# I. Összefoglaló táblázat

## Fő piaci mutatók (2026. második negyedév)

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Új átadások (m²)                | 0         |
| Béirodaállomány (m²)            | 3.475.330 |
| Saját használatú iroda (m²)     | 998.840   |
| Teljes irodaállomány (m²)       | 4.474.170 |
| Kihasználatlanság (m²)          | 540.750   |
| Kihasználatlansági mutató (%)   | 12,2%     |
| Előbérleti szerződés (m²)       | 595       |
| Új bérleti szerződés (m²)       | 23.170    |
| Bővülés (m²)                    | 8.150     |
| Szerződeshosszabbítás (m²)      | 52.875    |
| Bruttó bérbeadás (m²)           | 84.790    |
| Korrigált nettó abszorpció (m²) | -8.465    |

## II. Piaci térkép



### TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: [adorjan.salamon@eston.hu](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)

Research: [zoltan.szombathy@eston.hu](mailto:zoltan.szombathy@eston.hu)