



IRODA PIAC JELENTÉS

H1 2026 Budapest

Előszó

A budapesti irodapiac 2026 első félévében stabil összképet mutatott, miközben a szerkezet átalakult. A teljes kereslet 215 040 m² volt, gyakorlatilag az egy évvel korábbi szinten, a nettó kereslet viszont 43%-kal, 57 645 m²-re esett.

A szerződeshosszabbítások aránya 53%-ra emelkedett az egy évvel korábbi 42%-ról, míg az új bérleteké 43%-ról 21%-ra esett. Az „owner-occupied” tranzakciók 20%-ot, a bővítések 5%-ot tettek ki; az előbérlet és a továbbadott bérlemény együtt sem érte el az 1%-ot. A stabil összkereslet és a jóval alacsonyabb nettó érték arra utal, hogy az elköteleződések a meglévő területekre koncentrálódtak. A félév során 221 szerződés kötött, 19%-kal kevesebb, miközben az átlagos ügyletméret 11%-kal, 772 m²-re nőtt; a darabszám az új bérleteket, a hosszabbításokat és a bővítéseket foglalja magában.

A kínálati oldal is sajátos: a 42 810 m² átadásból egyetlen négyzetméter sem volt spekulatív – mindkét épület saját használatú, állami átadás az első negyedévben.

Az üresedési ráta június végére 12,2%-ra - 544 750 m² - mérséklődött, 0,6 százalékponttal az egy évvel korábbi alá. A korrigált nettó abszorpció +42 300 m²-rel pozitív maradt, ahol az első negyedév +50 765 m², a második -8 465 m² volt.



Simonyi Balázs
Head of Office Advisory
ESTON International

Főbb piaci mutatók

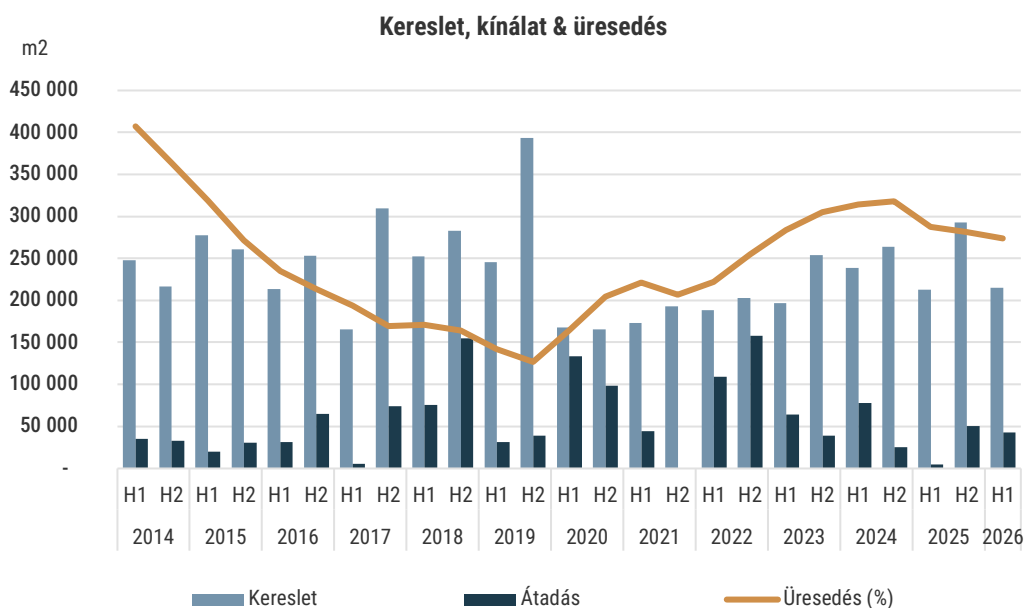
Főbb adatok (2026 H1)	
Átadások	42 810
Állomány	4 474 168
Spekulatív állomány	3 475 326
Saját tulajdonú állomány	998 842
Kereslet	215 042
Nettó abszorpció **	+42 302
Üresedési ráta	12,2%
Átlagos bérleti díj (/m ² /hónap) *	EUR 15,57
Átlagos bérleti díj, AA kategória (/m ² /hónap) *	EUR 17,10
Prime bérleti díj (/m ² /hónap) *	EUR 30,00

* szabad területekre vonatkozó bérleti díjak alapján

** állományváltozásra korrigálva (korrigálatlan: +25 192)

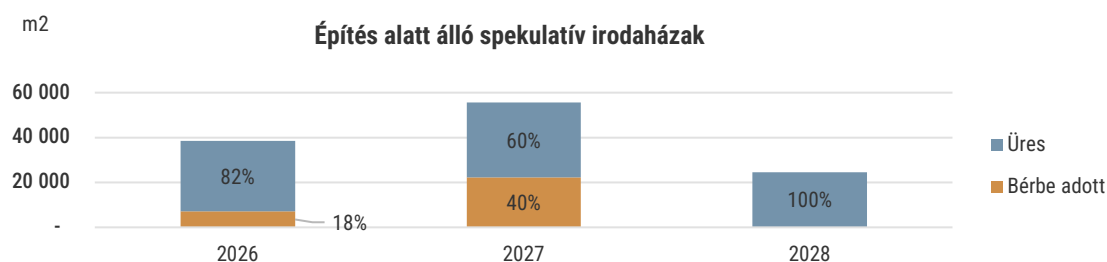
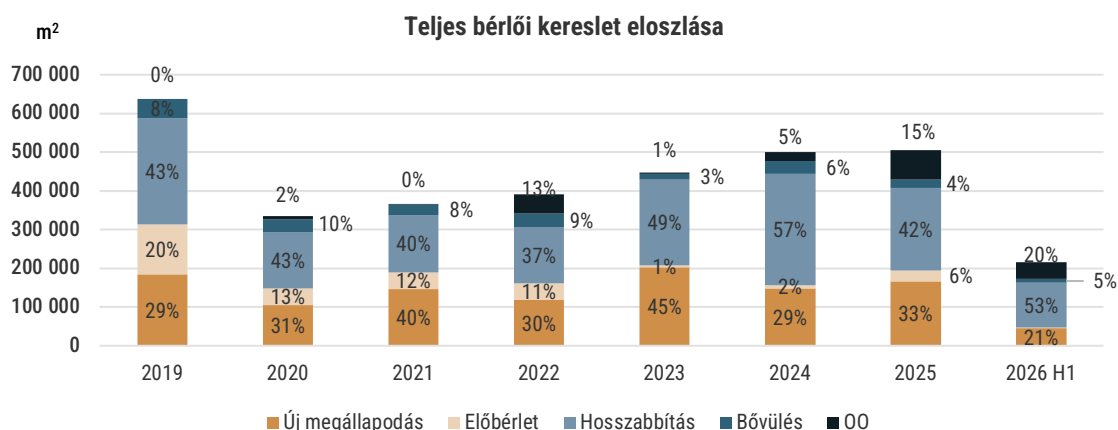
- 2026 első felében 42 810 m² új irodaterület került átadásra. A BudaPart Central és a BudaPart Corner BOK egyaránt a Dél-Buda alpiacra, az első negyedévben készültek el, saját használatú fejlesztésként.
- Hat épületből 32 359 m² került ki az állományból.
- 2026. június végén a modern irodaállomány 4 474 170 m² volt, ami 1,1%-kal haladta meg az egy évvel korábbi szintet. Az állomány nagy részét továbbra is a spekulatív irodák adták 3 475 325 m²-rel, míg a saját használatú állomány 998 840 m²-t tett ki.

Átadások (2026 H1)			
Alpiac	Projekt	Méret (m ²)	Negyedév
Dél-Buda	BudaPart Central	25 100	Q1
Dél-Buda	BudaPart Corner BOK	17 710	Q1



Kereslet vs. Kínálat

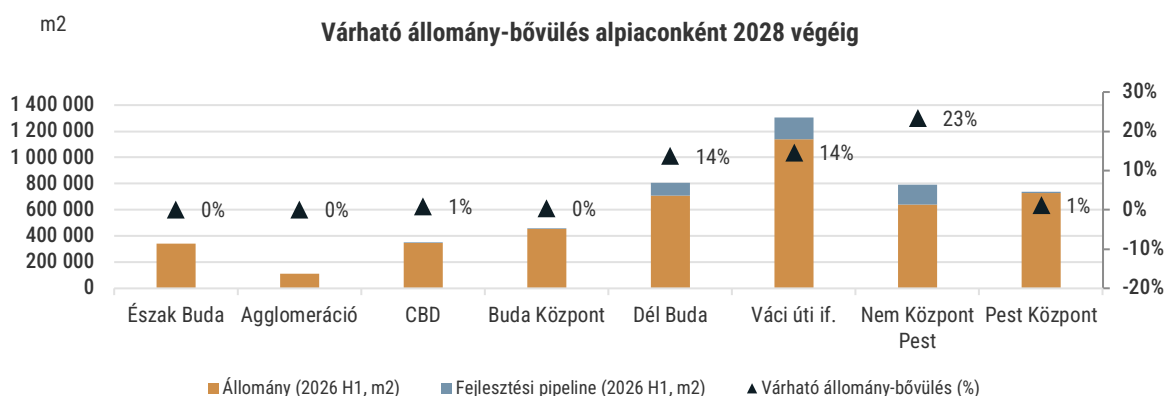
- A teljes kereslet 215 040 m² volt, ennek 53%-át szerződeshosszabbítások adták. Az új bérletek 21%-ot, a bővítések 5%-ot, az owner-occupied ügyletek pedig 20%-ot képviseltek. Utóbbi teljes egészében a két BudaPart-átadáshoz kapcsolódott. 2025 első félévéhez képest ez szerkezeti átrendeződést jelez. A hosszabbítások aránya 11 százalékponttal nőtt, míg az új bérleteké 22 százalékponttal csökkent.
- Az előbérleti aktivitás elhanyagolható volt. Mindössze egy 596 m²-es szerződést kötöttek, emellett két továbbadott bérlemény szerepelt az adatokban, összesen 1 040 m²-rel.
- A nettó kereslet 57 645 m² volt, ami a teljes kereslet 27%-át tette ki, szemben az egy évvel korábbi 47%-kal. A 12% feletti üresedési ráta mellett ez továbbra is erős bérlői alkupozíciót jelez.
- A korrigált nettó abszorpció +42 300 m² volt. Az első negyedév +50 765 m²-es értékét a második negyedévben -8 465 m² követte.
- Egyik negyedévben sem történt spekulatív átadás. Ez már a második egymást követő félév, amikor kizárólag saját használatú irodaterületek kerültek átadásra. 2026 hátralévő részében 38 510 m² spekulatív irodaterület átadása szerepel az ütemtervben.



Várható fejlesztések

- 2028 végéig 426 330 m² irodaterület kerülhet átadásra. Ebből 118 510 m² spekulatív, 307 815 m² pedig owner-occupied fejlesztés.
- 2026 második felében 286 325 m² irodaterület átadását tervezik, amelynek 87%-a owner-occupied fejlesztés. A két spekulatív projekt a negyedik negyedévben kerülhet átadásra.
- A legnagyobb 2026-os projekt a Zugló Városközpont Offices (150 000 m²) lenne a Nem-központi Pest alpiacon.
- A legnagyobb bővülés a Váci úti irodafolyosó alpiacon várható, ahol hét irodaházban összesen 165 140 m² fejlesztés szerepel az ütemtervben. Ez az építés alatt álló állomány 39%-a. Ezt követi a Nem-központi Pest alpiac 35%-kal és egy épülettel, majd a Dél-Buda alpiac 23%-kal és négy épülettel.

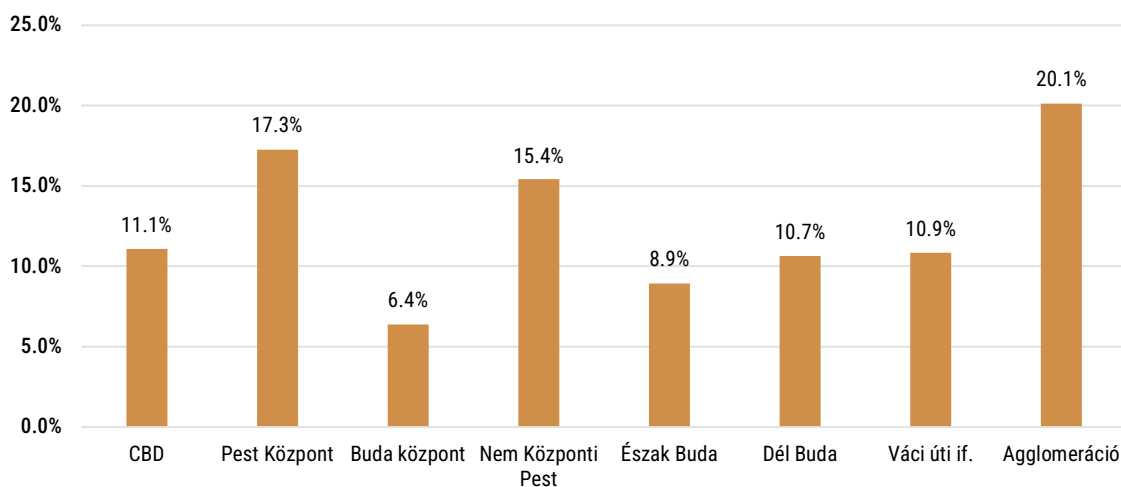
Építés alatt álló fejlesztések (tervezett átadás 2026-2028)				
Alpiac	Projekt	Jelleg	Méret (m ²)	Tervezett átadás
Nem-központi Pest	Zugló Városközpont Offices	„owner-occupied”	150 000	2026 Q3
Dél-Buda	BudaPart Corso	„owner-occupied”	34 000	2026 Q3
Dél-Buda	BudaPart South BOM	„owner-occupied”	23 060	2026 Q3
Dél-Buda	BudaPart Harbor	„owner-occupied”	22 000	2026 Q3
Dél-Buda	BudaPart Esplanade	„owner-occupied”	18 757	2026 Q3
Váci úti irodafolyosó	Centerpoint III	spekulatív	37 208	2026 Q4
Buda Központ	Pantherum (Enter City Office Park II)	spekulatív	1 300	2026 Q4
Váci úti irodafolyosó	H2O Offices P2	spekulatív	22 183	2027 Q1
Pest Központ	M76	spekulatív	9 073	2027 Q1
Váci úti irodafolyosó	JP3 Office	spekulatív	5 248	2027 Q1
CBD	Dreher Palota	spekulatív	3 000	2027 Q3
Váci úti irodafolyosó	MBH Bank HQ I-II	„owner-occupied”	60 000	2027 Q4
Váci úti irodafolyosó	MBH Bank HQ III	spekulatív	16 000	2027 Q4
Váci úti irodafolyosó	The Icon Office	spekulatív	1 000	2028 Q1
Váci úti irodafolyosó	Láng negyed - V1	spekulatív	23 500	2028 Q3
Összesen			426 329	



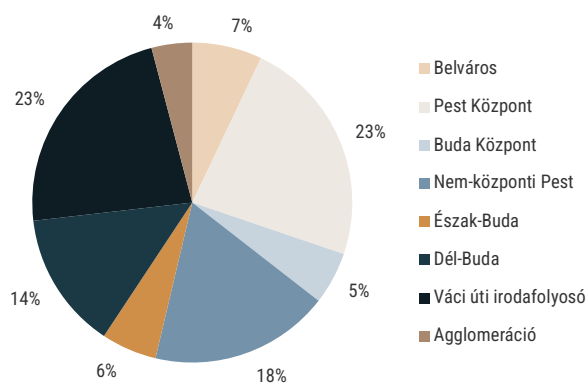
Alpiacok teljesítménye

- Az alpiacok közül Dél-Buda volt a legaktívabb 2026 első félévében 35%-os részesedéssel, jórészt az ott lezárult két saját használatú átadásnak köszönhetően. Ezt a Váci úti irodafolyosó és Pest Központ alpiacok követték, 21%, illetve 14%-os részesedéssel.
- A saját használatú ügyletek nélkül az alpiacok közül a Váci úti irodafolyosó alpiac vezet 26%-kal, ezt Dél-Buda követi 19%-kal, majd Pest Központ 18%-kal.
- Az alpiacok közül a legalacsonyabb üresedési ráta Buda Központban volt 6,4%-kal, ezt Észak-Buda követte 8,9%-kal; a legmagasabb értéket az Agglomerációban mérték 20,1%-kal, míg a Pest Központ alpiacon 17,3%-os üresedési rátát regisztráltak.

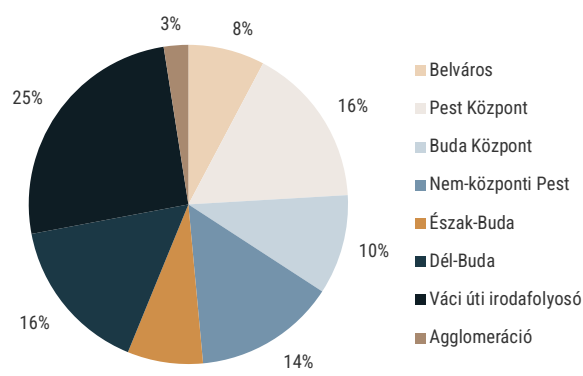
Alpiaconkénti üresedés (%)



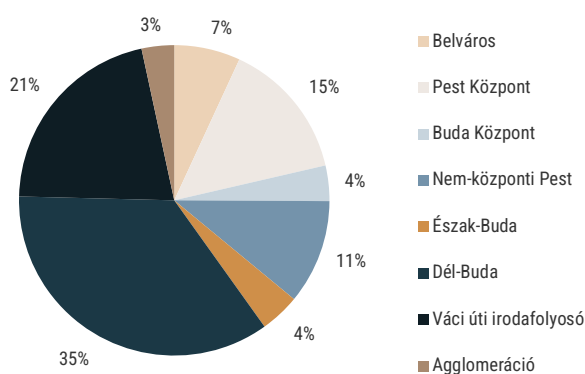
Üresedés aránya részpiaconként (2026 H1)



Irodaállomány megoszlása (2026 H1)

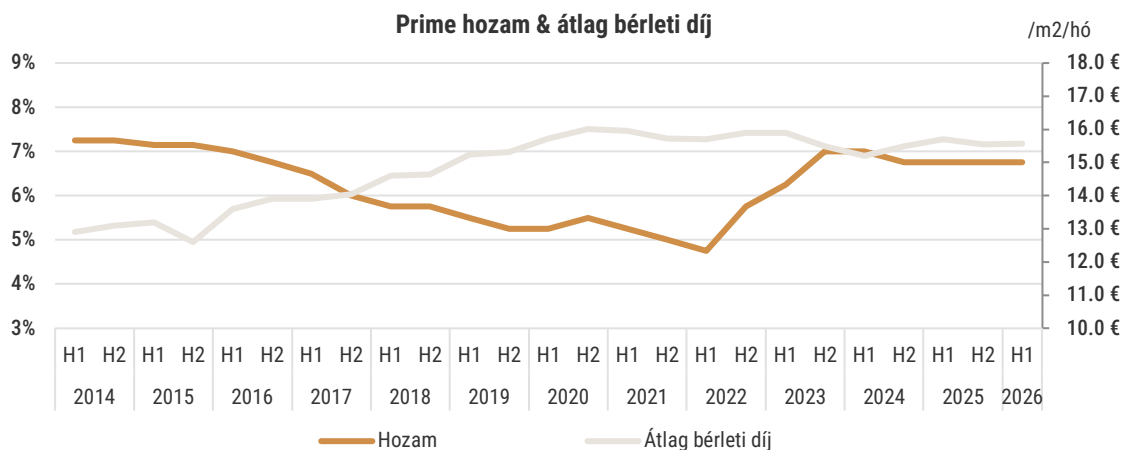


Kereslet megoszlása (2026 H1)



Prime hozam és bérleti díjak

- A BRF adatbázisban elérhető bérleti adatok alapján 2026 közepére az átlagos bérleti díj 15,57 EUR/m²/hó volt, míg az AA kategóriában 17,10 EUR/m²/hó-t tett ki.
- 2026 közepére a headline prime bérleti díj 30,00 EUR/m²/hó volt.
- A prime irodai hozam 2026 júniusának végén 6,75%-on állt, ami 2024 óta változatlan szintet jelent.



Előrejelzés

- A 2026 második félévére vonatkozó kilátásokat elsősorban az átadási ütemterv, valamint a bérlők hosszabbítási és költözési döntései határozzák meg. Ide tartoznak az állami szervezetek költözései is, amelyek spekulatív területeket szabadíthatnak fel.
- 2026 második felében 286 325 m² új irodaterület átadása várható, ennek 87%-a saját használatú fejlesztés. A 2026-os pipeline-on belül 38 510 m² spekulatív terület szerepel.
- Az első félévben nem történt spekulatív átadás, és 2026 hátralévő részében sem várható jelentősebb spekulatív irodaterület átadása. Ezért jelenleg nem látszik olyan kínálati tényező, amely indokolná a bérleti díjak emelkedését.
- A pozitív korrigált abszorpció és a szűkülő spekulatív állomány az üresedési ráta stabilizálódása, illetve enyhe csökkenése felé mutat.
- A prime hozam 2024 óta változatlan, jelenleg 6,75%.

További információért

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: zoltan.szombathy@eston.hu