

IRODAPIAC

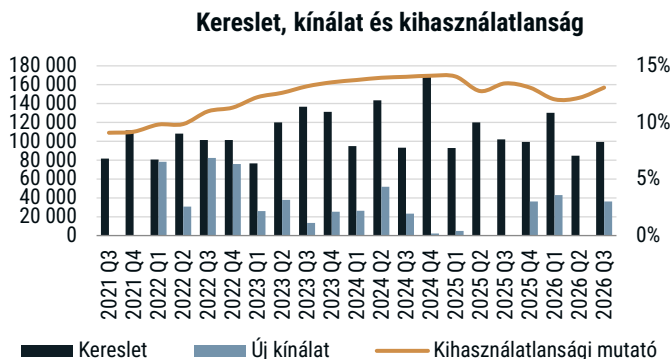
2026. harmadik negyedév



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

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.503.035 m²-t tesz ki, melyen belül 3.516.265 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 986.770 m² saját tulajdonú irodaterület található. A spekulatív állományon belül az „A” kategóriás irodaterületek 67%-os, míg a „B” kategóriás területek 33%-os arányt képviselnek.

2026 harmadik negyedévében a Váci úton átadásra került a Centerpoint III irodaház 36.000 m² új modern irodaterülettel, valamint egy korábban saját tulajdonú irodaház a jövőben bérbeadás útján kerül hasznosításra, így átkerült a spekulatív állományba.

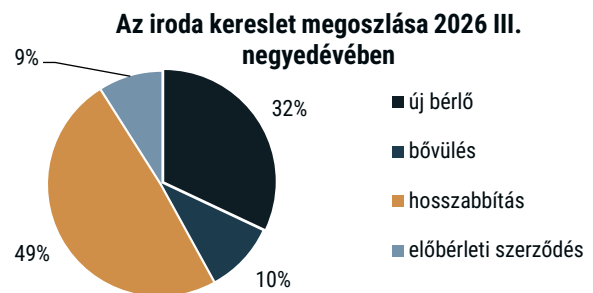


Forrás: BRF

A **teljes kereslet** 2026 harmadik negyedévében 92.380 négyzetmétert tett ki, amely 9%-os növekedést jelent az előző negyedévhez képest, illetve 9%-os csökkenést az előző év azonos időszakához képest. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások 49%-os részesedést értek el. Az új szerződések a bérbeadások 32%-át tették ki, míg a bővülések 10%-ot. Egy nagy előbérleti megállapodásnak köszönhetően a szerződéstípus részaránya 9% a teljes keresleten belül.

A **nettó kereslet** (szerződés hosszabbítás és saját tulajdonú tranzakciók nélkül) ezen időszakban 47.300 m², amely 22%-os csökkenést jelent 2025 harmadik negyedévéhez viszonyítva, de 48%-os növekedést az előző negyedévhez képest.

2026 első három negyedévében a teljes kereslet 307.425 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest, enyhe, 2%-os csökkenést mutat. A nettó bérbeadás (hosszabbítások és saját használatú tranzakciók nélküli kereslet) az év első három negyedévében 104.940 m² volt, ami 35%-os csökkenést jelent 2025 azonos időszakához képest.



Forrás: BRF

Az **üresedési ráta** 2026 harmadik negyedévének végén 13,1%-on állt, ami az előző negyedévhez képest 0,9 százalékpontos emelkedést, míg az előző év azonos időszakához viszonyítva 0,4 százalékpontos csökkenést jelent. A legalacsonyabb üresedési rátát Buda Központ (7,8%) és Észak-Buda (9,2%) alpiacokon regisztráltuk, míg a legmagasabb érték, változatlanul az Agglomerációban volt mérhető (20,4%).

A **nettó abszorpció** 2026 harmadik negyedévében is negatív tartományban maradt -5.305 négyzetméterrel. Az első három negyedév összesített értéke azonban továbbra is pozitív 37.000 négyzetméterrel.

A **legmagasabb bérleti aktivitást** 2026 harmadik negyedévében a Váci úti alpiacra mértük, amely a teljes kereslet 42%-át tette ki. A második legerősebb aktivitást Pest Központ alpiacra regisztráltuk, mely 20%-os részesedést ért el.

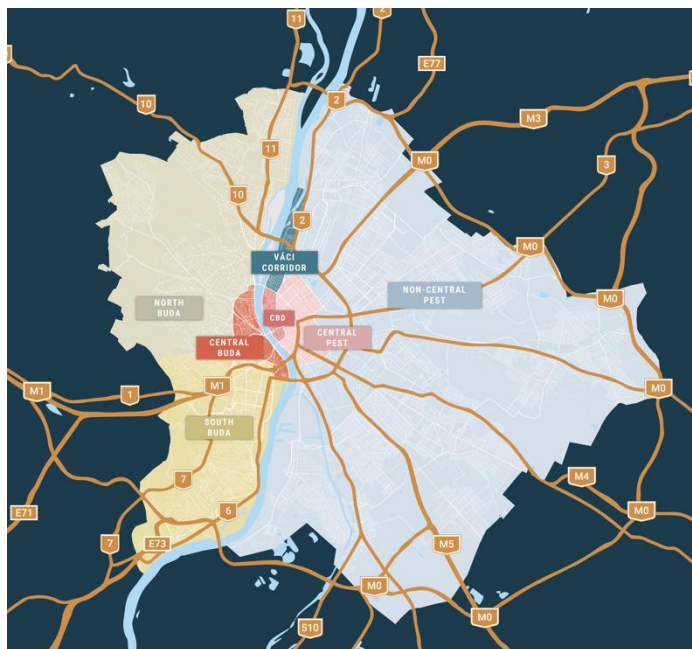
A BRF a harmadik negyedévben összesen 101 bérleti szerződést regisztrált, ami 10%-os csökkenést jelent 2025 harmadik negyedévéhez képest. Az átlagos tranzakció mérete 915 m², ami azonos az előző év azonos időszakában regisztrált értékkel. A vizsgált időszak két legnagyobb tranzakciója két 10.000 m² fölötti szerződés hosszabbítás, egyik a Váci úton, másik pedig a Pest Központ alpiacra. A negyedév harmadik legnagyobb tranzakciója a KPMG előbérleti szerződése, több mint 8.000 m²-re. Emellett a BRF két új szerződést regisztrált 6.000 m²-t meghaladó területre.

I. Összefoglaló táblázat

Fő piaci mutatók (2026. harmadik negyedév)

Új átadások (m ²)	36.000
Béirodaállomány (m ²)	3.516.265
Saját használatú iroda (m ²)	986.770
Teljes irodaállomány (m ²)	4.503.035
Kihasználatlanság (m ²)	589.020
Kihasználatlansági mutató (%)	13,1%
Előbérleti szerződés (m ²)	8.020
Új bérleti szerződés (m ²)	29.730
Bővülés (m ²)	9.550
Szerződэшosszabbítás (m ²)	45.085
Bruttó bérbeadás (m ²)	92.380
Korrigált nettó abszorpció (m ²)	-5.305

II. Piaci térkép



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: zoltan.szombathy@eston.hu