

IPARI INGATLANPIAC

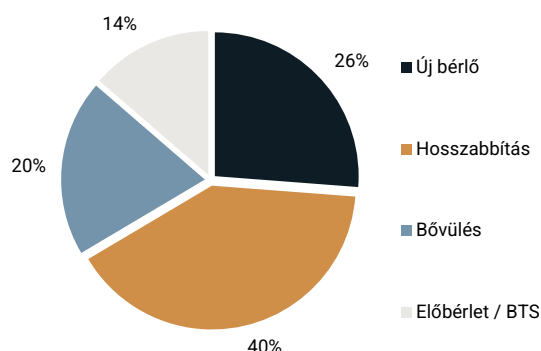
2025. második negyedév



A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) – melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2025 második negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2025 második negyedévében a **teljes bérleti kereslet** a fővárosban és környékén 201.680 m²-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet 120.460 m² volt a negyedév során.

A bérleti kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2025 második negyedévében (m²)



Forrás: BRF

2025 második negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 5.844.765 m²-t tett ki, mely az előző negyedévhez képest növekedést jelent az új átadások, meglévő épületek állományba kerülése, valamint a méretkorrekciók miatt. Ebből a fővárosban és környékén található 3.866.080 m², míg a regionális hazai állomány 1.978.685 m²-t tett ki.

2025 második negyedévében egy új átadást regisztráltunk, a HelloParks Alsónémedi (AN1) épületének átadásával 59.290 m²-rel bővült a spekulatív ipari/logisztikai állomány a fővárosban. A regionális piacokon további három fejlesztés készült el, amelyek összesen 32.030 m²-t tettek ki. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 91.320 m²-rel növelték az országos állományt.

2025 második negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 13,4%-ra emelkedett, szemben az előző negyedévben mért 10,6%-kal. A negyedév végén összesen 516.340 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 213.610 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami 10,8%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2025 második negyedévében 12,5%-on állt.

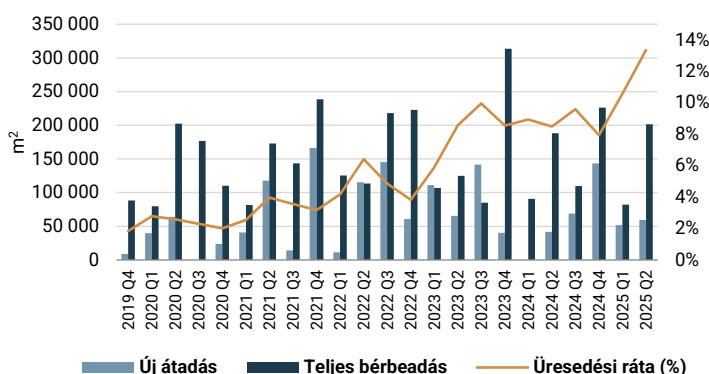
2025 második negyedévében Budapest és környékének piacán az új szerződések a teljes kereslet 26%-át tették ki, míg a szerződés hosszabbítások 40%-os arányban járultak hozzá a teljes volumenhez. A bővülések 20%-ot képviseltek, az előbérleti szerződések pedig 14%-ot tettek ki.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 39.240 m²-es szerződés hosszabbítás volt a Prologis Park Sziget területén, míg a legnagyobb regionális ügylet egy 28.160 m²-es, szerződés hosszabbítás volt a CTP Tatabánya egyik raktárépületben.

A BRF 2025 második negyedévében összesen 30 bérleti szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 6.720 m²-es átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók száma az előző negyedévhez képest nőtt. A korábbi évek tendenciáját követve, a szerződések többsége ezúttal is „big-box” logisztikai parkokban realizálódott.

A korrigált **nettó abszorpció** a fővárosban és környékén -54.680 m² volt, míg a regionális piacokon a nettó abszorpció 6.740 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték negatív maradt, -47.940 m²-rel.

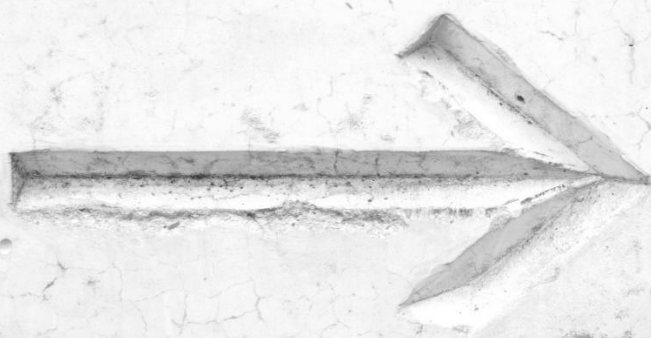
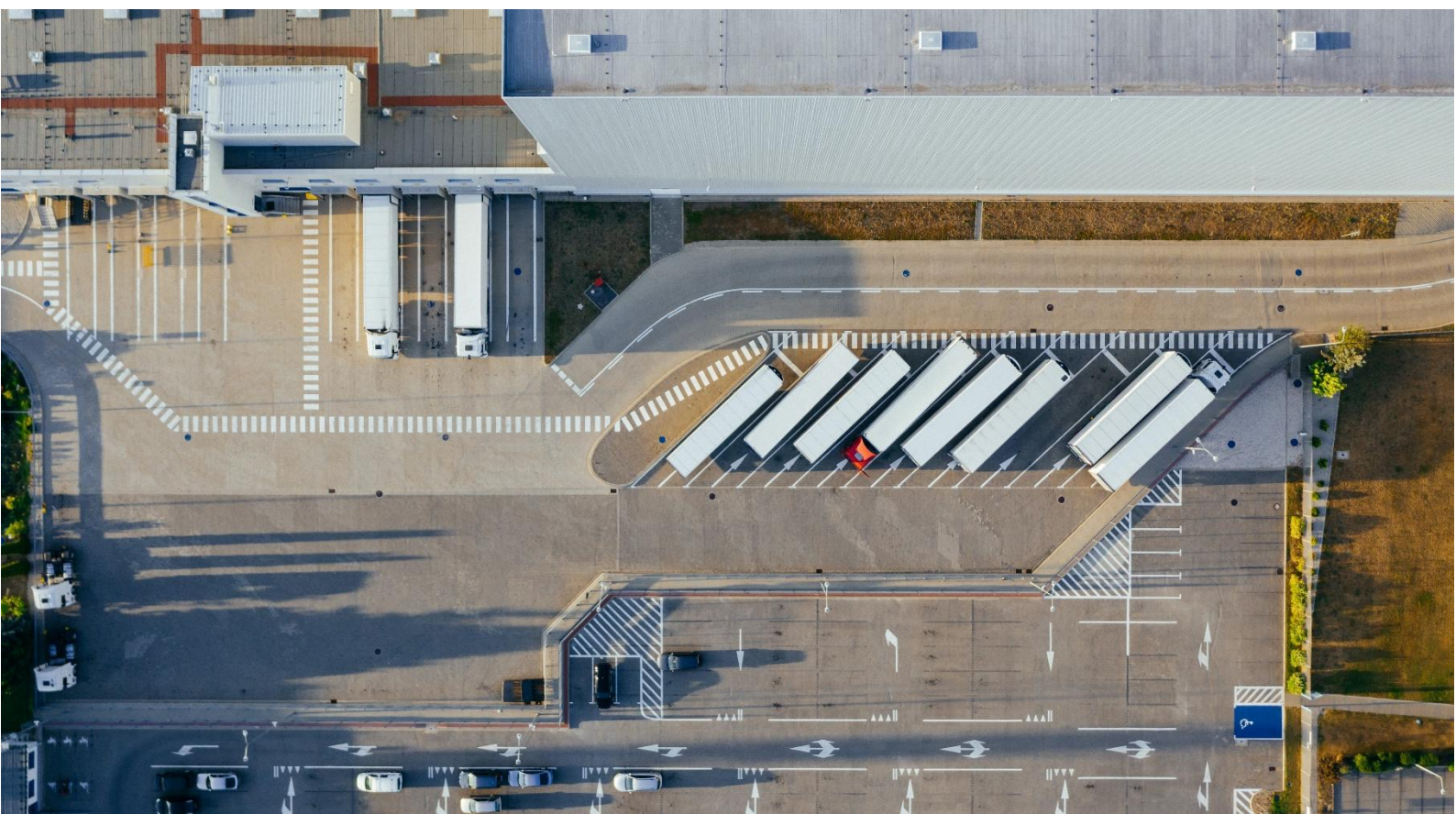
Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2025. második negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	59.290	0	59.290
Ipari állomány (m ²)	3.420.430	445.650	3.866.080
Kihasználatlanság (m ²)	452.840	63.500	516.340
Kihasználatlanság (%)	13,2%	14,2%	13,4%
Új szerződés (m ²)	45.730	7.130	52.860
Hosszabbítás (m ²)	72.505	8.710	81.215
Bővülés (m ²)	39.170	880	40.050
Előbérlet/BTS (m ²)	27.560	0	27.560
Teljes kereslet (m ²)	184.955	16.725	201.680



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: attila.balogh@eston.hu