

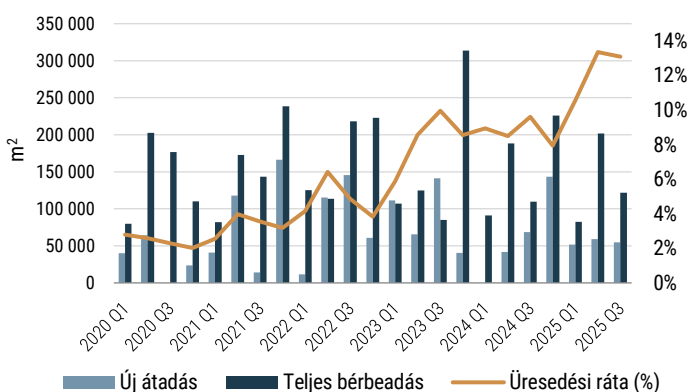
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary - ezúton teszi közzé a 2025 harmadik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2025 harmadik negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 5.923.790 m²-t tett ki, mely az előző negyedévhez képest enyhe növekedést jelent az új átadások, meglévő épületek állományba kerülése, valamint a méretkorrekciók miatt. Ebből a fővárosban és környékén található 3.920.850 m², míg a regionális hazai állomány 2.002.940 m²-t tett ki.

2025 harmadik negyedévében négy új épület átadását regisztráltuk, a Késmárk Ipari Park, Rossmann HQ, illetve a VGP Park Budapest Aerozone két csarnokának átadásával 54.770 m²-rel bővült a spekulatív ipari/logisztikai állomány a fővárosban. A regionális piacon átadásra került a Debrecen Déli Gazdasági Övezethez tartozó Xanga Park, amely 22.000 m²-rel növelte a regionális állományt. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 76.770 m²-t tettek ki.

2025 harmadik negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 13,1%-ra csökkent, mely 0,3 százalékpontos változás az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 515.020 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 184.140 m²-nyi kihasználatlan terület rögzítettünk, ami 9,2%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2025 harmadik negyedévében 11,8%-on állt.

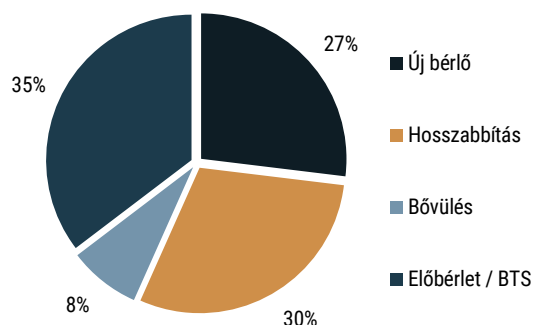
Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF

2025 harmadik negyedévében a **teljes bérleti kereslet** a fővárosban és környékén 121.850 m²-t tett ki, ami 11%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 85.600 m² volt a negyedév során.

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



Forrás: BRF

2025 harmadik negyedévében Budapest és környékének piacán az új szerződések a teljes kereslet 27%-át tették ki, míg a szerződeshosszabbítások 30%-os arányban járultak hozzá a teljes volumenhez. A bővülések 8%-ot képviseltek, az előbérleti szerződések pedig 35%-ot tettek ki.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 32.000 m²-es előbérleti szerződés volt az IGPark Nyíregyháza területén, míg a legnagyobb új tranzakció 20.880 m²-re került aláírásra a Login Business Park egyik raktárépületében, Budapest és agglomerációjában.

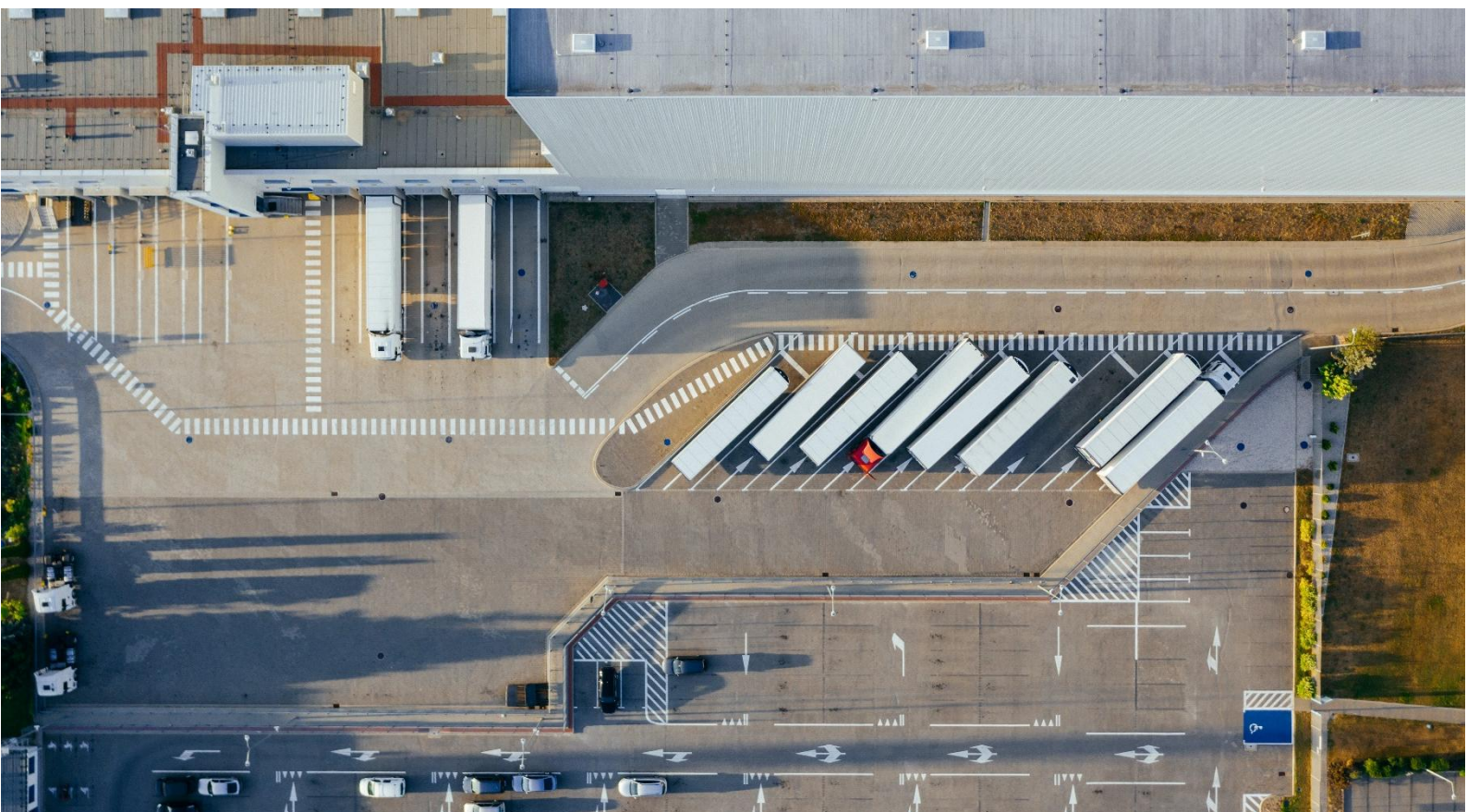
A BRF 2025 harmadik negyedévében összesen 29 bérleti szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 4.200 m²-es átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók száma az előző negyedévhez képest minimálisan csökkent. A korábbi évek tendenciáját követve, a szerződések többsége ezúttal is „big-box” logisztikai parkokban realizálódott.

A **nettó abszorpció** a fővárosban és környékén 56.090 m² volt, míg a regionális piacokon a korrigált nettó abszorpció 49.990 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték pozitív lett, 106.080 m²-rel.

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2025. harmadik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	49.020	5.750	54.770
Ipari állomány (m ²)	3.469.450	451.400	3.920.850
Kihasználatlanság (m ²)	442.855	72.165	515.020
Kihasználatlanság (%)	12,8%	16,0%	13,1%
Új szerződés (m ²)	10.770	22.035	32.805
Hosszabbítás (m ²)	17.990	18.260	36.250
Bővülés (m ²)	9.730	0	9.730
Előbérlet/BTS (m ²)	43.065	0	43.065
Teljes kereslet (m ²)	81.555	40.295	121.850

Módszertani megjegyzés: a BRF által vizsgált ipari ingatlanok 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2.000 m² a városi logisztika és 5.000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: attila.balogh@eston.hu