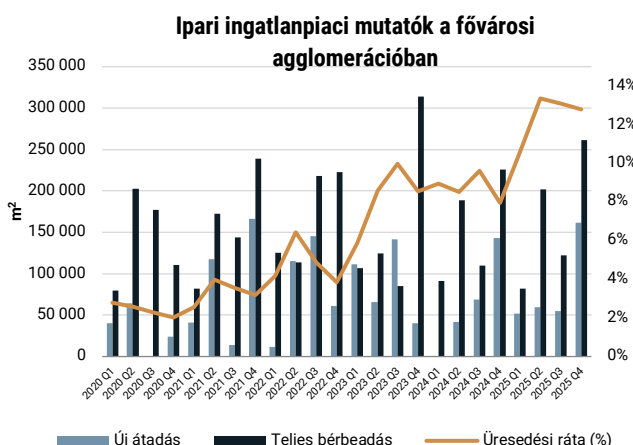


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary - ezúton teszi közzé a 2025 negyedik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2025 negyedik negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 6.132.195 m²-t tett ki. A főváros és környéki modern állomány átlépte a 4 millió négyzetmétert, 4.082.455 m²-rel, míg a regionális hazai modern állomány 2.049.740 m².

2025 negyedik negyedévében jelentős méretű új ipari és logisztikai területtel bővült a Budapest és környéki állomány; 7 csarnokban összesen 161.605 m² új spekulatív ipari/logisztikai terület került átadásra. A negyedév legnagyobb új átadása a CTPark BudapestÉrd első csarnoka, 53.000 m² alapterülettel. A regionális piac 46.800 m² új területtel és négy új csarnokkal bővült, amiből három Kecskeméten került átadásra. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 208.405 m²-t tettek ki.

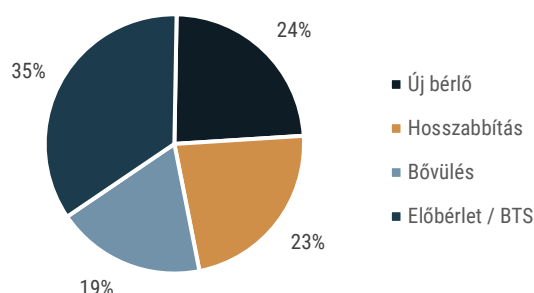
2025 negyedik negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 12,8%-ra csökkent, mely 0,3 százalékpontos csökkenés az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 521.480 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 177.055 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami 8,6%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2025 negyedik negyedévében 11,4%-on állt.



Forrás: BRF

2025 negyedik negyedévében a **teljes bérlői kereslet** a fővárosban és környékén 261.595 m²-t tett ki, amíg az éves teljes kereslet 667.490 m²-t ért el, 9% éves növekedést mutatva. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet a negyedik negyedév során 201.700 m² volt, ami a teljes kereslet 77%-át tette ki.

A bérlői kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2025 negyedik negyedévében (m²)



Forrás: BRF

2025 negyedik negyedévében Budapest és környékének piacán az előbérleti szerződések érték el a legnagyobb részesedést 35%-kal, míg a szerződeshosszabbítások részaránya 23% volt. A bővülések a teljes kereslet 19%-át, az új szerződések pedig 24%-át tették ki.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 80.230 m²-es előbérleti szerződés a CTPark Budapest Érd területén. A regionális piacokon a negyedév legnagyobb regionális tranzakciói: egy 24.900 m²-es szerződeshosszabbítás Miskolcon, illetve egy 24.000 m²-es előbérlet a Panattoni Park Moson-ban.

A BRF 2025 negyedik negyedévében összesen 42 bérlői szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 6.230 m²-es átlagos tranzakciómérettel, ami 5%-os növekedést jelent az egy évvel ezelőtti értékhez képest. Éves viszonylatban az átlagos tranzakció méret hasonló, mint a 2024-ben regisztrált éves érték. A tranzakciók száma éves alapon azonban 10%-kal növekedett 2025-ben. A korábbi évek tendenciáját követve, a szerződések többsége ezúttal is „big-box” logisztikai parkokban realizálódott.

A **nettó abszorpció** a fővárosban és környékén a negyedik negyedévben is pozitív maradt, 155.150 m²-t tett ki. A regionális piacokon szintén pozitív tartományban maradt a mutató, a nettó abszorpció 53.840 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték 209.030 m².

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2025. negyedik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	161.605	0	161.605
Ipari állomány (m ²)	3.631.055	451.400	4.082.455
Kihasználatlanság (m ²)	415.500	61.220	521.480
Kihasználatlanság (%)	11,4%	13,6%	12,8%
Új szerződés (m ²)	44.785	17.265	62.050
Hosszabbítás (m ²)	59.410	490	59.900
Bővülés (m ²)	44.695	4.000	48.695
Előbérlet/BTS (m ²)	90.950	0	90.950
Teljes kereslet (m ²)	239.840	21.755	261.595

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: zoltan.szombathy@eston.hu