

IPARI INGATLANPIAC

2026. első negyedév



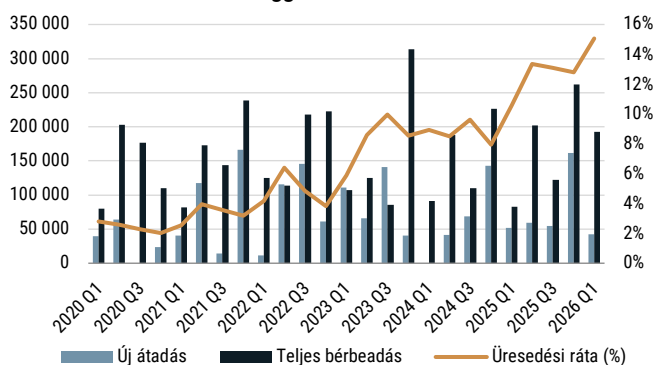
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2026 első negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2026 első negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 6.360.025 m²-t tett ki. A főváros és környéki modern állomány jelenleg 4.151.040 m²-t míg a regionális hazai modern állomány 2.208.985 m²-t tesz ki.

2026 első negyedévében egy új ipari és logisztikai területtel bővült a Budapest és környéki állomány; összesen 42.420 m² új spekulatív ipari/logisztikai terület került átadásra a HelloParks Páty PT 5 épületének keretein belül. A regionális piac 86.000 m² új területtel és négy új csomaggal bővült, mindegyik az ország más területein. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 128.420 m²-t tettek ki. Az éves állományfelülvizsgálat következtében négy épület (76.630 m²) került be az országos állományba. Emellett egy központ kikerült az állományból (20.080 m²). Továbbá a modern budapesti állomány 28.350 négyzetméterrel nőtt, míg a regionális piacokon az állomány 15.115 négyzetméterrel bővült a méretfelülvizsgálat miatt.

2026 első negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 15,1%-ra nőtt, mely 2,3 százalékpontos növekedés az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 625.225 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 195.025 m²-nyi kihasználatlan terület rögzítettünk, ami 8,8%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2026 első negyedévében 12,9%-on állt.

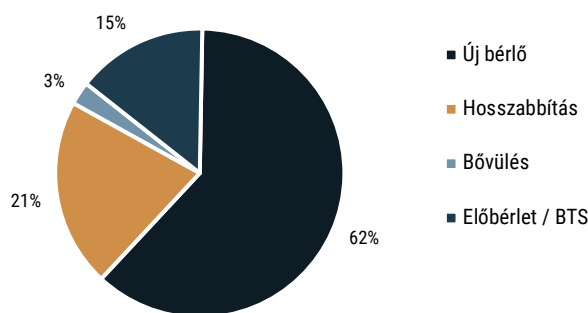
Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF

2026 első negyedévében a **teljes bérlői kereslet** a fővárosban és környékén 192.410 m²-t tett ki, ami rekord magas szint az első negyedévek tekintetében és az előző 5 év első negyedéves átlagánál 51%-kal magasabb. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet az első negyedév során 151.800 m² volt, ami a teljes kereslet 79%-át tette ki.

A bérlői kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2026 első negyedévében (m²)



Forrás: BRF

2025 negyedik negyedévében Budapest és környékének piacán az előbérleti szerződések érték el a legnagyobb részesedést 35%-kal, míg a szerződés hosszabbítások 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 szerződés hosszabbítás Miskolcon, illetve egy 24.000 m²-es előbérlet a Panattoni Park Moson-ban.

A BRF 2025 negyedik negyedévében összesen 42 bérlési 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)

2026. első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	42.420	0	42.420
Ipari állomány (m ²)	3.681.140	469.900	4.151.040
Kihasználatlanság (m ²)	572.720	52.500	625.225
Kihasználatlanság (%)	15,6%	11,2%	15,1%
Új szerződés (m ²)	89.730	28.910	118.640
Hosszabbítás (m ²)	38.210	2.400	40.610
Bővülés (m ²)	4.970	0	4.970
Előbérlet/BTS (m ²)	28.190	0	28.190
Teljes kereslet (m ²)	161.100	31.310	192.410

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