ESTON

IN ASSOCIATION WITH

savills

KERESKEDELMI INGATLANPIAC BEFEKTETÉSEK

H1 2026 Magyarország

Előszó

2026 első felében a magyarországi kereskedelmi ingatlanbefektetési piac teljes tranzakciós volumene 551 millió eurót tett ki, ami a félév végére már a 2025-ös egész éves, 937 millió eurós volumen közel 60%-át jelentette. Az aktivitás az első negyedévre koncentrálódott: a volumen kétharmada, 367 millió euró ekkor realizálódott, a második negyedévben 184 millió euró. A szektorok közül az iroda 203 millió euróval vezetett, de a kiskereskedelem 197 millió euróval szorosan felzárkózott; az ipari-logisztikai eszközök 88 millió, az egyéb ingatlanok 63 millió eurót adtak. Míg 2025-ben a hotelpiac is a legnagyobb ügyletek között szerepelt, a félévben hotelügylet nem zárult.

A prime hozamok minden főbb szektorban változatlanok maradtak: az irodapiacon 6,75%, az ipari és logisztikai eszközöknél 7,00%, a kiskereskedelemben 7,75%. A kiskereskedelmi hozam 2023, az irodai és az ipari 2024 óta nem mozdult, ami tartósan stabil árazási környezetet jelez.

A vásárlói oldalon a hazai befektetők domináltak: a volumen 75%-át adták, szemben a 2025-ös 59%-kal. A félév négy legnagyobb tranzakciója együtt a volumen felét tette ki; kettő kiskereskedelmi, kettő irodai eszközt érintett.

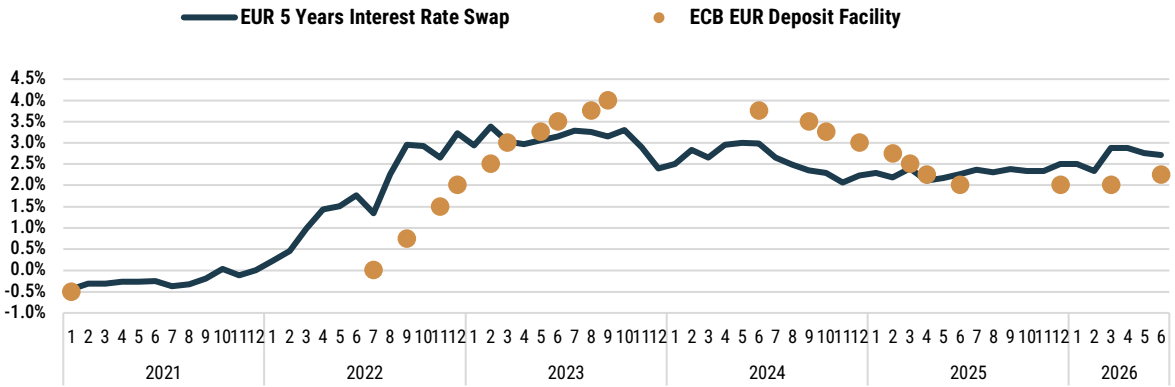
Regionális összehasonlításban Magyarország a négy CEE-piac közül a harmadik helyen állt; 551 millió eurós volumene a négy ország együttes, 5,06 milliárd eurós forgalmának mintegy 11%-át tette ki. A tőke továbbra is a nagyobb és likvidebb piacokra koncentrálódott: Lengyelország 3,06 milliárd euróval egymaga a regionális volumen mintegy 60%-át adta, Csehország 1,14 milliárd euróval követte, Románia 312 millió eurót ért el. A saját 2025-ös egész éves eredményéhez mérve Lengyelország a félév alatt már 71%-ot ért el, a 2025-ben még regionális éllovas Csehország viszont csak 26%-ot.

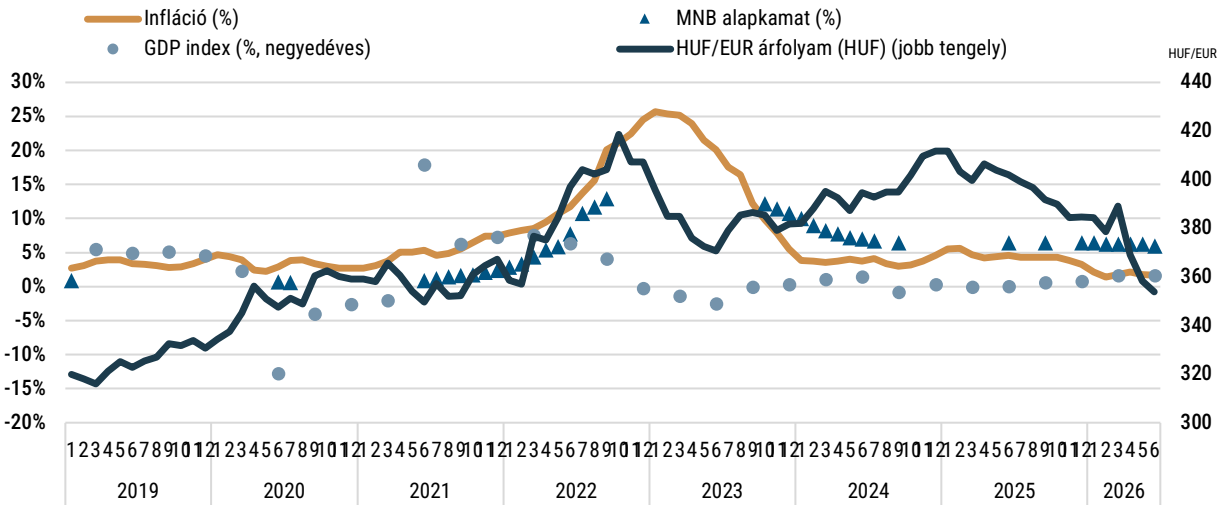
Balogh Attila
Partner
Head of Capital Markets
ESTON International

Gazdasági összefoglaló

- A makrogazdasági környezet javult: a GDP-növekedés a 2025 végi 0,8%-ról 2026 mindkét negyedévében 1,7%-ra gyorsult. Az infláció júniusra 1,7%-ra mérséklődött, az MNB két lépésben 6,00%-ra csökkentette az alapkamatot.
- A forint a márciusi 389-es szint után a második negyedévben erősödött, júniusban 354 volt az EUR/HUF. A kiskereskedelmi forgalom 3,0%-kal, a reálbérek 7,6%-kal nőttek, a munkanélküliség 4,4%-on állt.
- Az EKB júniusban három év után először emelt, 2,25%-ra, így a forint-euró kamatkülönbség 3,75 pontra szűkült. Az ötéves swap 2,72% volt.

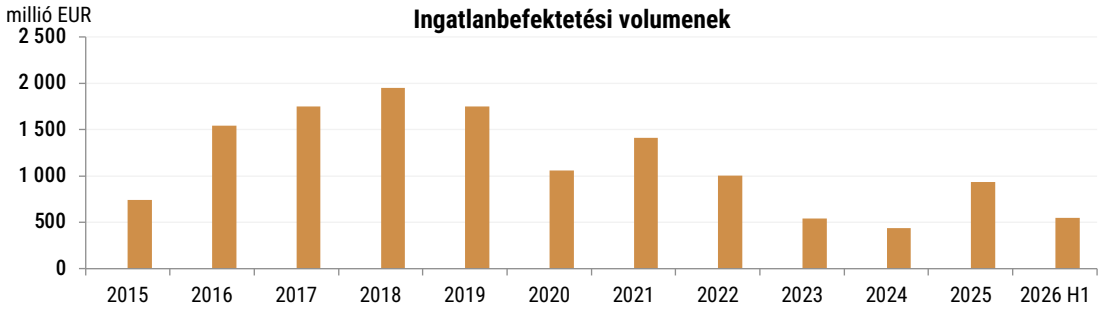
A GDP volumenváltozása(az előző évhez képest)



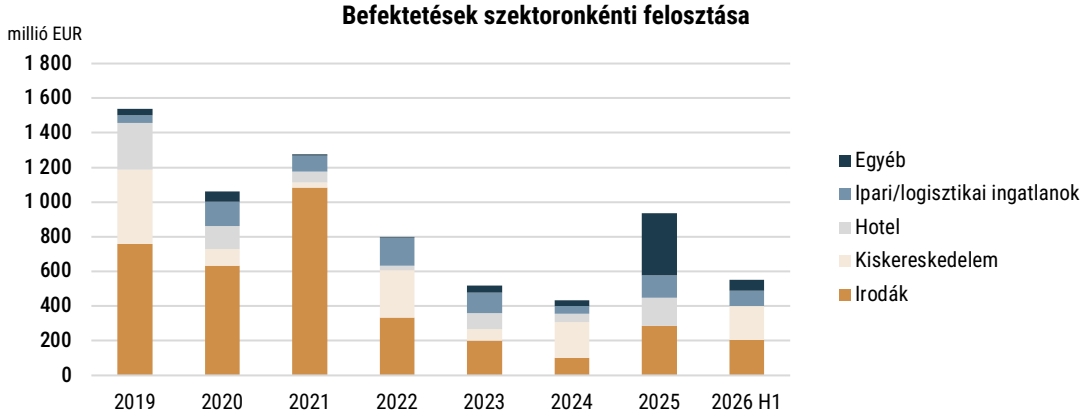


Tranzakciós piac

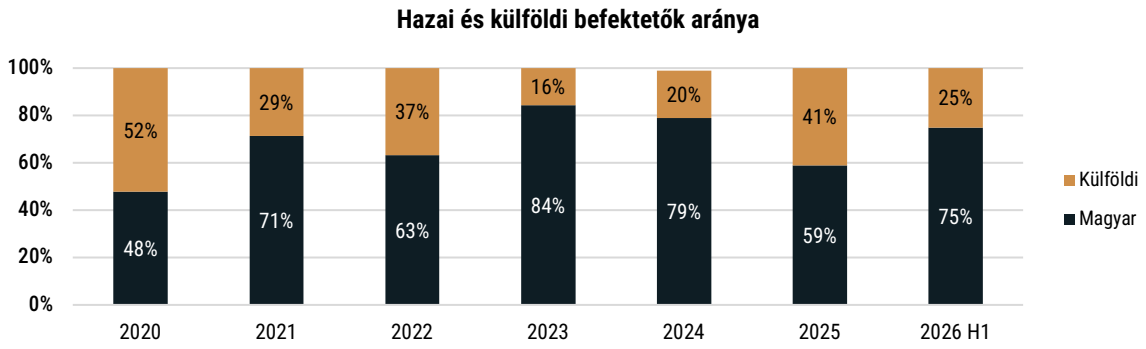
- A félév teljes befektetési volumene 551 millió euró volt, ebből 367 millió euró az első, 184 millió euró a második negyedévre esett.



- A főbb szektorok közül az iroda vezetett 203 millió euróval, szorosan mögötte a kiskereskedelem 197 millióval, ahol 2025-ben még nem zárult érdemi tranzakció. Az ipari-logisztikai szegmens 88, az egyéb eszközök 63 millió eurót adtak; hotelügylet nem volt.

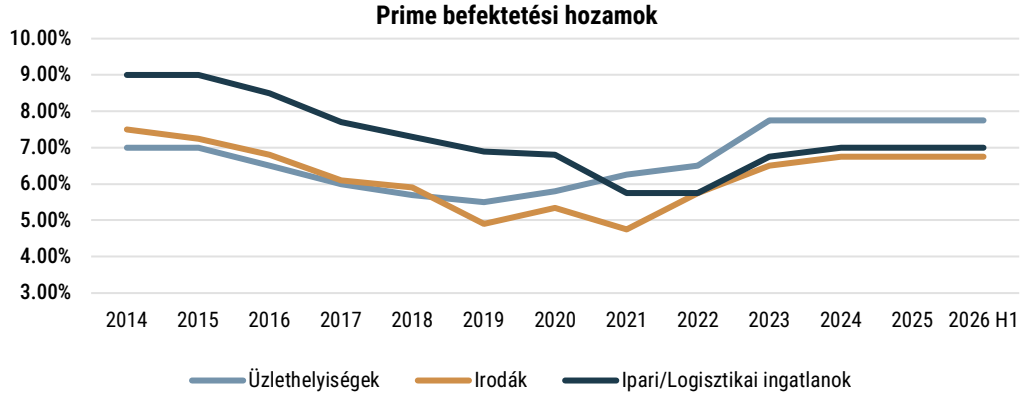


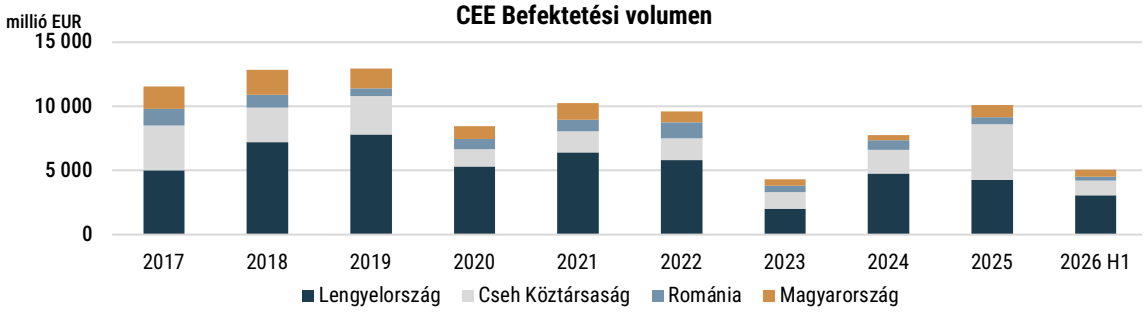
- A hazai befektetők szerepe tovább erősödött: a volumen 75%-át adták, szemben a 2025-ös 59%-kal. A félév nagyobb tranzakciói főként kiskereskedelmi és irodai eszközöket érintettek, ami azt mutatja, hogy a kiskereskedelem az iroda mellett ismét a befektetési piac egyik fő szegmensévé vált.



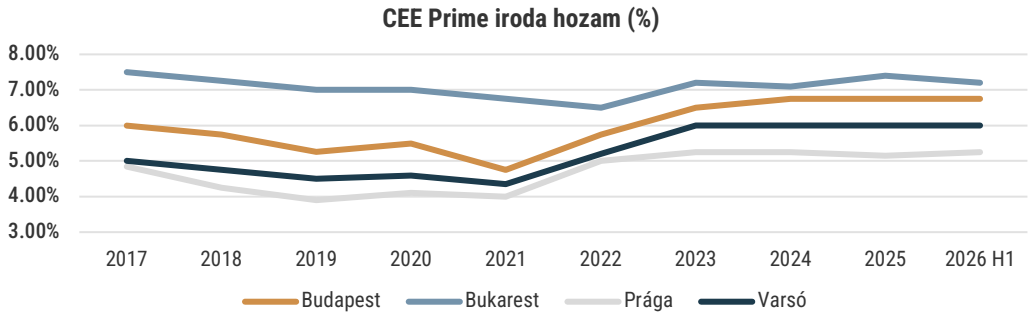
Prime hozamok & régiós összehasonlítás

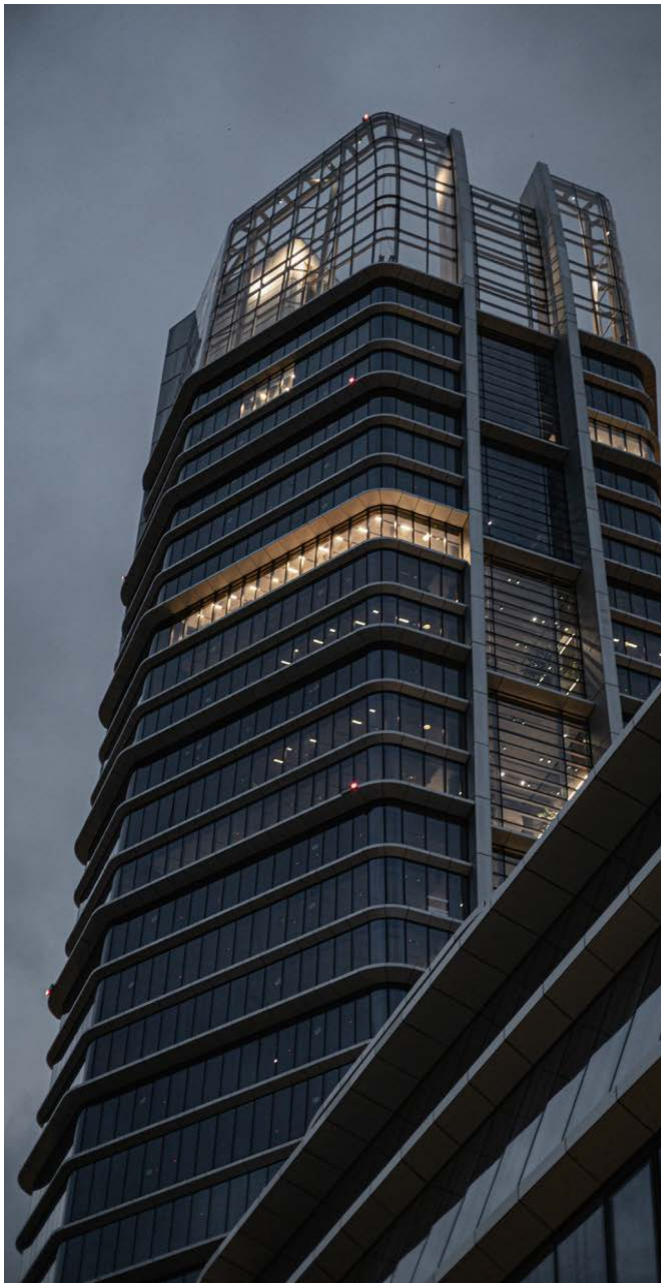
- A prime hozamok 2026 első felében változatlanok maradtak: az irodapiacon 6,75%, az ipari-logisztikai eszközöknél 7,00%, a kiskereskedelemben 7,75%. A kiskereskedelmi hozam 2,25 százalékponttal, az irodai 2 százalékponttal, az ipari 1,25 százalékponttal áll korábbi mélypontja felett.
- A négy CEE-piac együtt 5,06 milliárd eurót ért el, a 2025-ös éves volumen felét. Lengyelország 3,06 milliárd euróval visszavette a vezetést Csehországtól, amely a kiugró 2025-ös év után 1,14 milliárdra lassult. Magyarország (551 millió) és Románia (312 millió) egyaránt tavalyi volumenének közel 60%-ánál tart.





- A környező országok irodapiacaihoz képest Budapest 6,75%-os prime irodahozama Varsó (6,00%) és Bukarest (7,20%) között helyezkedik el, míg Prága kínálja a legalacsonyabb hozamot (5,25%).
- A félév során a régióban vegyes volt a kép: Bukarestben 20 bázisponttal csökkent, Prágában 10 bázisponttal nőtt a prime irodahozam, Budapesten és Varsóban nem változott.





ESTON International Kft.
copyright © H1 2026. All rights reserved.
1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.
www.eston.hu

Előrejelzés

2026 második felében arra számítunk, hogy a befektetői aktivitás kitart, a döntéshozatal azonban szelektív marad. A hazai kamatkörnyezet enyhül, az MNB két lépésben 6,00%-ra csökkentette az alapkamatot, ami támogathatja a finanszírozást. Az EKB júniusi kamatemelése ugyanakkor drágíthatja az euróalapú forrásokat.

A kereslet fókuszában várhatóan az iroda- és a kiskereskedelmi eszközök maradnak, amelyek együtt a féléves volumen közel háromnegyedét adták, a hazai befektetők meghatározó szerepe mellett. A 2025-ös éves volumen elérése a folyamatban lévő tranzakciók zárásán múlik.

A prime hozamok 2024 óta változatlanok, és a második félévben sem várunk érdemi elmozdulást. Az árazást továbbra is az ESG-teljesítmény, az energiahatékonyság és az eszközök hosszú távú jövedelemtermelő képessége alakítja, különösen a prime irodaállományban.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Research: zoltan.szombathy@eston.hu

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu