IPARI INGATLANPIAC

2026. harmadik negyedév

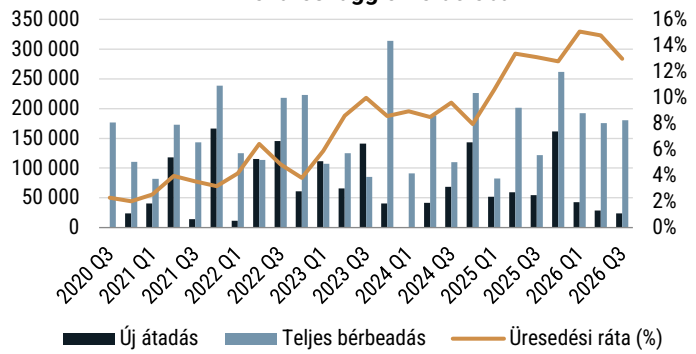
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2026 harmadik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2026 harmadik negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 6.574.550 m²-t tett ki. A főváros és környéki modern állomány jelenleg 4.171.780 m²-t, míg a regionális hazai modern állomány 2.402.770 m²-t tesz ki.

2026 harmadik negyedévében két új ipari és logisztikai területtel bővült a Budapest és környéki állomány; összesen 23.940 m² új spekulatív ipari/logisztikai terület került átadásra, a VGP Park Budapest Aerozone A csarnokának IV. fázisa és VGP Park Budapest Aerozone II C csarnoka került átadásra Üllőn. A regionális piac négy új csarnokkal, összesen 72.510 m² új területtel bővült, amelyek egy kivétellel mind 100%-os feltöltöttséggel került átadásra. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 96.450 m²-t tettek ki. 30.230 m² ipari terület kivezetésre került a budapesti állományból, mert a tulajdonos saját hatáskörben hasznosítja a továbbiakban.

2026 harmadik negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 13,0%-ra csökkent, mely 1,8 százalékpontos csökkenés az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 541.320 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 231.290 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami 9,6%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2026 harmadik negyedévében 11,8%-on állt.

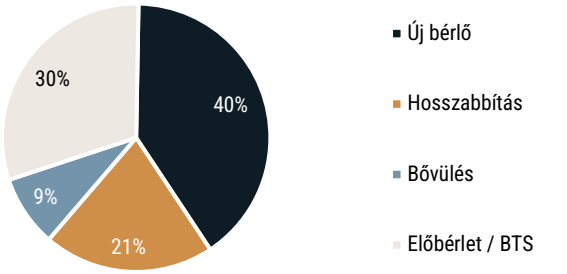
Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF

2026 harmadik negyedévében a **teljes bérlői kereslet** a fővárosban és környékén 180.170 m²-t tett ki, ami 48%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződéshosszabbítások nélküli nettó kereslet a harmadik negyedév során 143.010 m² volt, ami a teljes kereslet 79%-át tette ki.

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



Forrás: BRF

2026 harmadik negyedévében Budapest és környékének piacán az új szerződések érték el a legnagyobb részesedést 40%-kal, míg az előbérletek részaránya 30% volt. A szerződéshosszabbítások a teljes kereslet 21%-át, a bővülések pedig 9%-át tették ki.

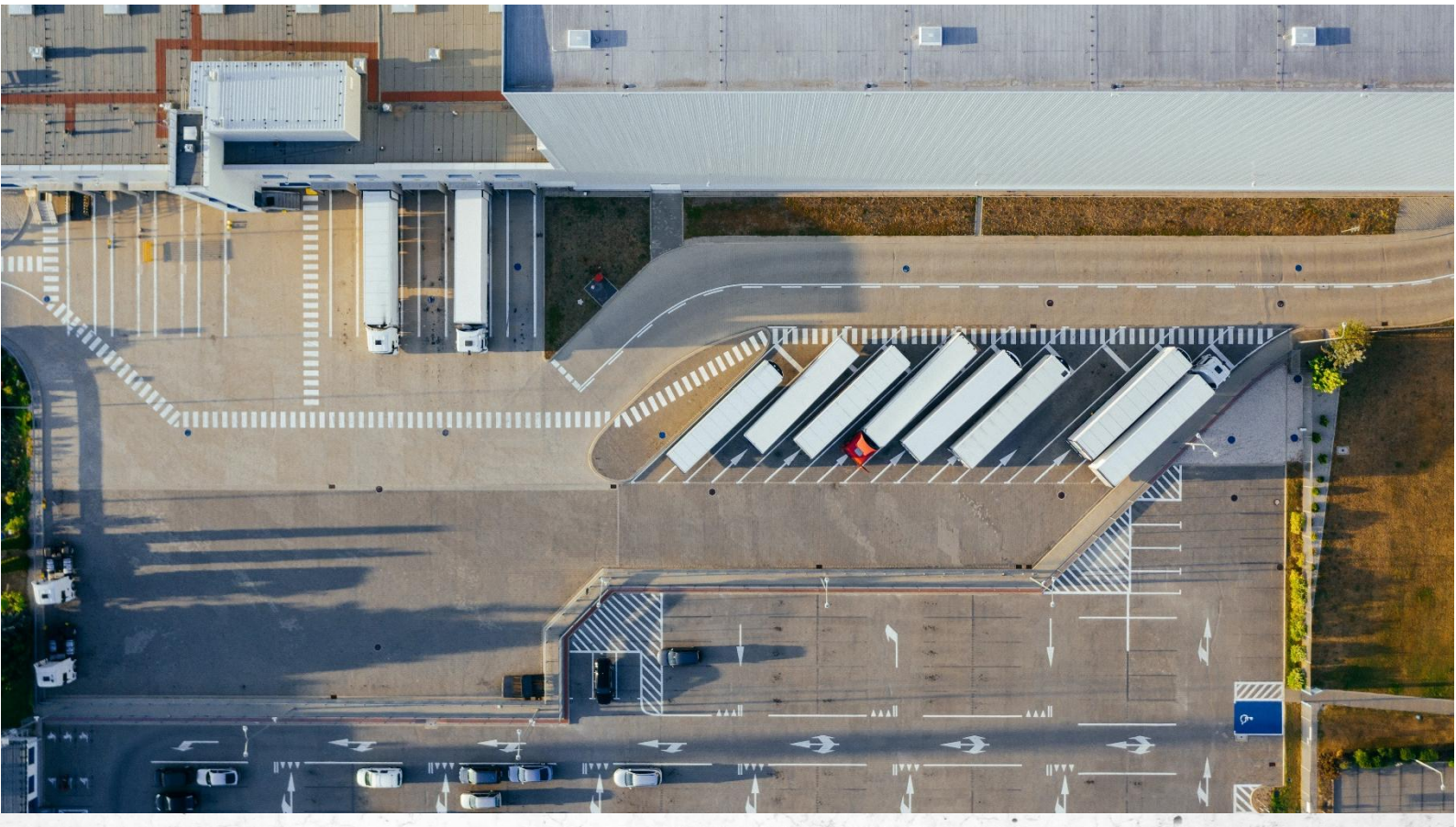
A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 42.830 m²-es új szerződés a HelloParks Páty PT5 csarnokában, míg a regionális piacok legnagyobb tranzakcióját egy 16.260 m²-es új bérleti szerződés jelentette WLP Debrecen West, Ebes területén.

A BRF 2026 harmadik negyedévében összesen 28 bérleti szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 6.435 m²-es átlagos tranzakciómérettel, ami 53%-os növekedést jelent az egy évvel ezelőtti értékhez képest. A tranzakciók száma ugyanakkor nagyságrendileg változatlan maradt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A korábbi évek tendenciáját követve, a szerződések többsége ezúttal is „big-box" logisztikai parkokban realizálódott.

A **nettó abszorpció** a fővárosban és környékén a harmadik negyedévben a pozitív irányba mozdult, 68.190 m²-t tett ki. A regionális piacokon szintén pozitív tartományban maradt a mutató, a nettó abszorpció 84.850 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték 153.040 m².

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2026. harmadik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m^2)	23.940	0	23.940
Ipari állomány (m^2)	3.692.530	479.250	4.171.780
Kihasználatlanság (m^2)	476.965	64.355	541.320
Kihasználatlanság (%)	12,9%	13,4%	13,0%
Új szerződés (m^2)	63.290	9.500	72.790
Hosszabbítás (m^2)	37.160	0	37.160
Bővülés (m^2)	15.520	0	15.520
Előbérlet/BTS (m^2)	54.700	0	54.700
Teljes kereslet (m^2)	**170.670**	**9.500**	**180.170**



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International
Tel:+36-1-877-1000
Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu
Research: zoltan.szombathy@eston.hu