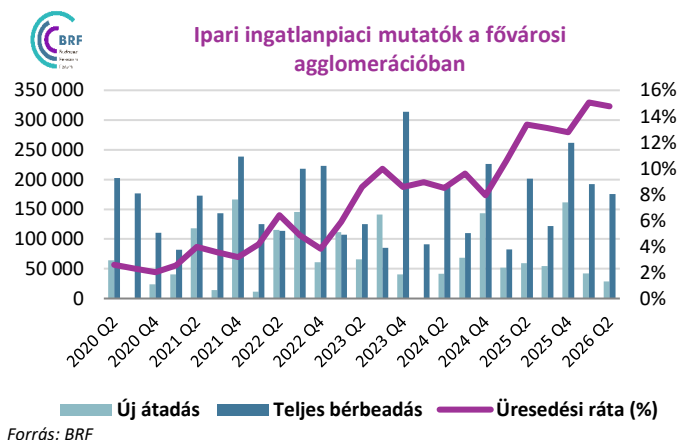


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2026 második negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2026 második negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 6.510.150 m²-t tett ki. A főváros és környéki modern állomány jelenleg 4.179.890 m²-t míg a regionális hazai modern állomány 2.330.260 m²-t tesz ki.

2026 második negyedévében két új ipari és logisztikai területtel bővült a Budapest és környéki állomány; összesen 28.850 m² új spekulatív ipari/logisztikai terület került átadásra, a Faedra Business Park Budapesten, valamint a HelloParks FT3 második fázisa Fóton. A regionális piac 89.125 m² új területtel és három új csarnokkal bővült, amelyek mind az Észak-Alföld régióban találhatók. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 117.975 m²-t tettek ki.

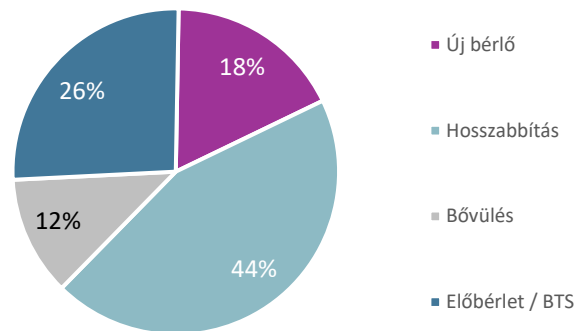
2026 második negyedévében a budapesti agglomeráció **üresedési rátája** 14,8%-ra csökkent, mely 0,3 százalékpontos csökkenés az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 617.620 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 243.625 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami 10,5%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2026 második negyedévében 13,2%-on állt.



2026 második negyedévében a **teljes bérleti kereslet** a fővárosban és környékén 175.510 m²-t tett ki, ami 13%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet a második negyedév során 97.400 m² volt, ami a teljes kereslet 55%-át tette ki.



A bérleti kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2026 második negyedévében (m²)



Forrás: BRF

2026 második negyedévében Budapest és környékének piacán a szerződeshosszabbítások érték el a legnagyobb részesedést 44%-kal, míg az előbérletek részaránya 26% volt. Az új szerződések a teljes kereslet 18%-át, a bővülések pedig 12%-át tették ki.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 45.750 m²-es előbérleti szerződés a CTPark Vecsés területén, míg a regionális piacok legnagyobb tranzakcióját egy 17.230 m²-es új bérleti szerződés jelentette Kunszentmártonon.

A BRF 2026 második negyedévében összesen 30 bérleti szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 5.850 m²-es átlagos tranzakciómérettel, ami 13%-os csökkenést jelent az egy évvel ezelőtti értékhez képest. A tranzakciók száma ugyanakkor 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 az második negyedévben a pozitív irányba mozdult, 36.455 m²-t tett ki. A regionális piacokon szintén pozitív tartományban maradt a mutató, a nettó abszorpció 40.525 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték 76.980 m².

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2026 második negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	19.500	9.350	28.850
Ipari állomány (m ²)	3.700.640	479.250	4.179.890
Kihasználatlanság (m ²)	551.490	66.130	617.620
Kihasználatlanság (%)	14,9%	13,8%	14,8%
Új szerződés (m ²)	22.220	8.615	30.830
Hosszabbítás (m ²)	78.110	0	78.110
Bővülés (m ²)	20.820	0	20.820
Előbérlet/BTS (m ²)	45.750	0	45.750
Teljes kereslet (m ²)	166.895	8.615	175.510

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

108 Hungary Real Estate

Tel: +36-70-977-0021

Managing Director: istvan.fazekas@108realestate.hu

Research: bence.soos@108realestate.hu

Colliers

Tel: +36-1-336-4200

Managing Director: kata.mazsaroff@colliers.com

Research: benedek.gobler@colliers.com

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: zoltan.szombathy@eston.hu

Robertson Hungary

Tel: +36-1-327-2050

Managing Director: robert.tilki@robertson.hu

Research: nikoletta.jambor@robertson.hu

CBRE

Tel: +36-1-374-3040

Managing Director: lorant.varga@cbre.com

Research: ervin.gyuris@cbre.com

Cushman & Wakefield

Tel: +36-1-268-1288

Managing Director: gergely.pados@cushwake.com

Research: edit.jakab@cushwake.com

iO Partners

Tel: +36-70-331-6606

Managing Director: ferenc.furulyas@iopartners.com

Research: anita.galfi@iopartners.com