

Átadások ↑ +22e nm Tranzakciók → Nettó kereslet ↓ -42% Nettó felszívás ↓ -30e m² Piaci üresedés ↓ -4%

Változás előző év azonos időszakához mérten

KÍNÁLAT

Erősödő fejlesztői aktivitás

A 2011-2015-ös mélyrepülés után a logisztikai célú ingatlanfejlesztések újra beindulnak, köszönhetően a 10% alá eső üresedésnek.

2016 első felében 22 ezer négyzetméternyi terület került átadásra, ez a tavalyi volumen több mint négyszerese. Folyamatban van közel 60 ezer négyzetméternyi ingatlan építése, mely területek várhatóan az év végéig elkészülnek, és közel a felükre született előzetes bérleti megállapodás.

2017-re újabb – mintegy húszezer négyzetméternyi – ipari és logisztikai terület átadása tervezett, de figyelembe véve a logisztikai csarnokok rövid kivitelezési idejét, ez a szám még jelentősen nőhet.

A fejlesztők növekvő hajlandóságot mutatnak (részben-) spekulatív alapú beruházások indítására. Új fejlesztések elsősorban a dél-budapesti agglomerációban folynak.

Ipari / logisztikai ingatlanpiac 2016. I.

Állomány	1 887 798 nm	↑
Logisztikai parkok	1 701 385 nm	↑
City Logisztika	186 413 nm	→
Kereslet	210 331 nm	→
Üresedés	9,70%	↓
Nettó felszívás	1 939 nm	↓

KERESLET

Jelentős újratárgyalások

2016 első hat hónapjában több mint 200 ezer négyzetméternyi területre kötöttek megállapodást, így kereslet volumene megegyezik az előző év azonos időszakában mérttel. A kereslet szerkezetének változása ugyanakkor megfigyelhető: a kibérelt alapterületet figyelembe véve a hosszabbítások aránya egy év alatt 54%-ról csaknem 70%-ra nőtt (101 ezerről közel 150 ezer négyzetméterre), ennek hátterében az új építések hiánya áll.

Jelentősebb bérleti megállapodások			
Projekt	Bérlő	Méret	Megállapodás
Prologis Park Budapest - Budaörs	Geodis	28e nm	hosszabbítás
Prologis Park Budapest - Harbor Park	Fliege	21e nm	hosszabbítás
Prologis Park Budapest - Gyál	Diebold	20e nm	hosszabbítás

A tízezer négyzetméter feletti tranzakciók (6 db) mindegyike lejáró szerződés megújítása volt. A költségek elmaradásának oka, hogy a piacon elfogytak a használatba vehető, nagyobb méretű területek: több logisztikai park is 100%-ban telített. Az újratárgyalások a logisztikai szolgáltatók

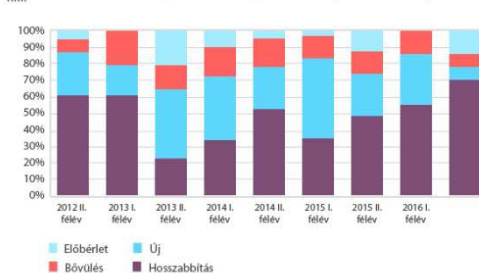
tevékenységéből adódóan is gyakoriak: a logisztikai megbízások legtöbb esetben 2-3 évre szólnak.

Az előbérleti szerződések volumene az egy évvel korábbi – rekord magas – értéket is meghaladta; a január-júniusi időszakban megkötött megállapodások alapján már közel 30 ezer négyzetméternyi ingatlan építése indulhatott el.

Az ipari/logisztikai ingatlanpiac mutatói



Szerződéstípusok megoszlása (nm szerint)



ÜRESEDÉS, BÉRLETI DÍJAK

Alacsony üresedés, stagnáló bérleti díjak

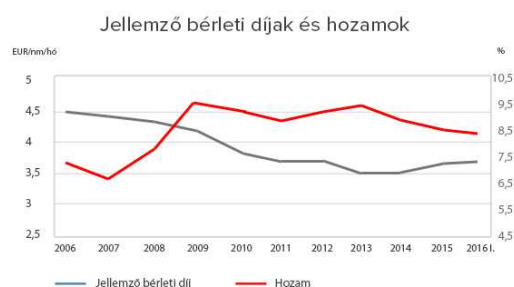
A féléves adatokat összesítve a piacra jellemző, átlagos üresedési mutató 2013 végétől folyamatos csökkenést mutatott; ennek háttérében a fejlesztések elmaradása és a kereslet fokozatos – kitartó – bővülése állt. Az adott időtávon a kihasználatlan területek aránya 22,8%-ról 9,7%-ra csökkent.

A trendben – negyedéves adatokat is figyelembe véve – enyhe megtorpanás volt tapasztalható 2016 második negyedévében; a piaci üresedés historikus mélypontja 2016 márciusában 8,6% volt. A keresleti trendet figyelembe véve az üresedés vonatkozásában átmeneti emelkedés, majd stagnálás prognosztizálható.

Az üres területek eloszlását tekintve megállapítható, hogy a jelentősebb bérleményt igénylők mozgástere erősen korlátozott: mindössze három logisztikai parkban van tízezer négyzetmétert meghaladó költözhető terület.

A kihasznált területek bővülése 2016 első hat havában is folytatódott, de a korábbiakhoz képest mértéke jelentősen visszaesett. A 2016 január-június időszakában mért nettó piaci felszívás kétezer négyzetméter volt.

A felmérések szerint a bérleti díjak nem változtak számottevően, továbbra is a 3-3,5 EUR/nm/hó intervallumba esnek (bár egyre inkább az intervallum felső végébe tolódnak). A hazai logisztikai ingatlanpiacon jelenleg kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek); mindezek miatt a jellemző megtérülés meghatározása nehéz; piaci információk szerint a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 8,25-8,75% körül alakul.



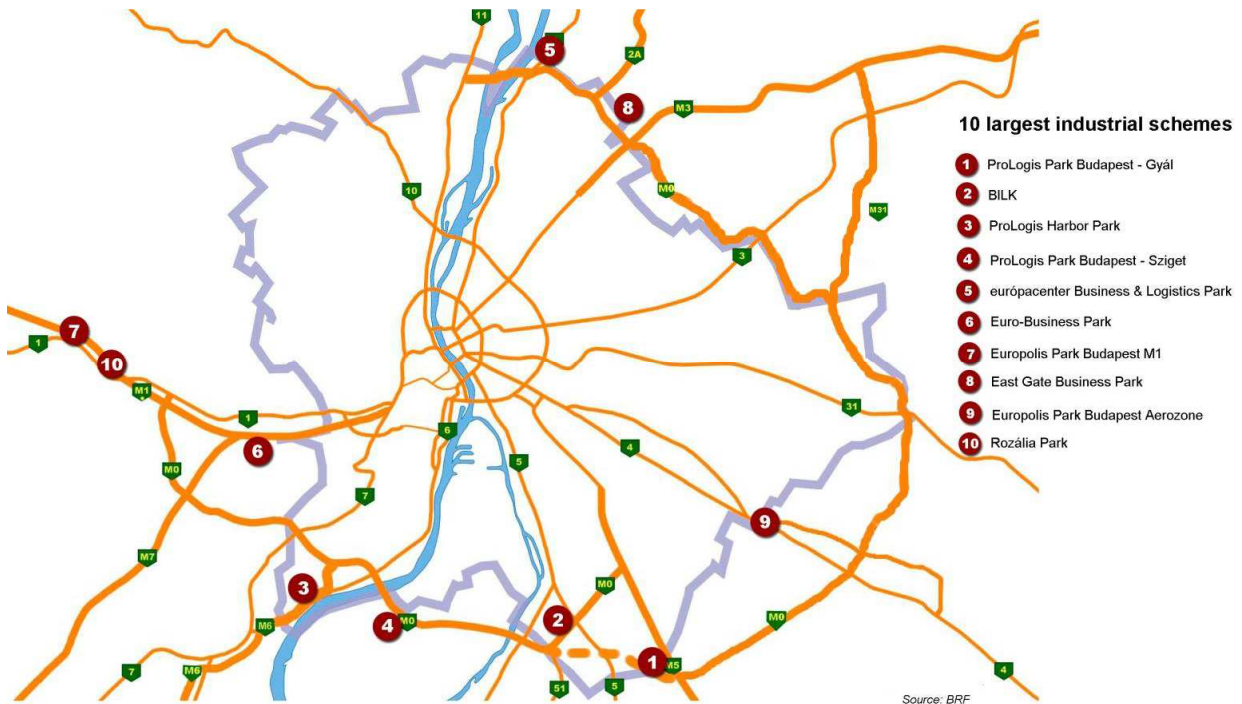
ELŐREJELZÉS

Fejlesztők és befektetők ugrásra készen

A már megismert beruházási tervek szerint a budapesti és Budapest környéki ipari és logisztikai ingatlanpiac 2016-ban trendfordulóhoz érkezik: a fejlesztési tevékenység hét év után először lépi át a hetvenezer négyzetmétert. A növekedés dinamikája ugyanakkor elmarad az irodapiacon tapasztalhatótól, így a kínálati bővülés nem tekinthető átlagon felülinek. Az építések hatására átlagos üresedés növekedhet, de ez várhatóan nem fogja kizárni a bérleti díjak enyhe emelkedését.

A már ismert beruházási tervek alapján a spekulatív alapú fejlesztések valóban visszatérnek a piacra, de komolyabb volumen építésével csak magasabb – stabilan 3,5 EUR/nm feletti – bérleti díjak esetén számolhatunk. A hozamok csökkenő tendenciája várakozásaink szerint a következő 12 hónapban folytatódik.

A JELENTŐSEBB LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPE



Forrás: Eston Research, BRF, KSH

Kapcsolat:

Eston International Zrt.
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
Tel.: (+36 1) 8771000
info@eston.hu | www.eston.hu