

Átadások ↑ +71e nm

Tranzakciók ↑ 21%

Nettó kereslet ↑ 18%

Nettó felszívás ↓ -23e m<sup>2</sup>

Piaci üresedés ↓ -3%

Változás előző év azonos időszakához mérten

### KÍNÁLAT

#### Beinduló fejlesztések

2016-ban 71 ezer négyzetméternyi új ipari/logisztikai ingatlant adtak át, ami meghaladja az előző öt év teljes fejlesztési volumenét. Az üres területek elfogyásával a beruházói tevékenység látványos élénkülésére számíthatunk, bár az új építések éves mennyisége valószínűleg még nem tér vissza a korábban jellemző, 150-200 ezer négyzetméter körüli szintre.

2018-ban több, előbérleti konstrukcióban lekötött, illetve egyedi igény szerint megépülő csarnok átadása is várható; ezen területek zöme az M0-ás körgyűrű déli szektorában kerül megvalósításra.

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

#### Ipari / logisztikai ingatlanpiac 2016.

Állomány	1 934 944 m <sup>2</sup>
Logisztikai parkok	1 749 176 m <sup>2</sup>
City logisztika	185 768 m <sup>2</sup>
Kereslet	428 357 m <sup>2</sup>
Üresedés	7.6%
Nettó felszívás	106 854 m <sup>2</sup>

### KERESLET

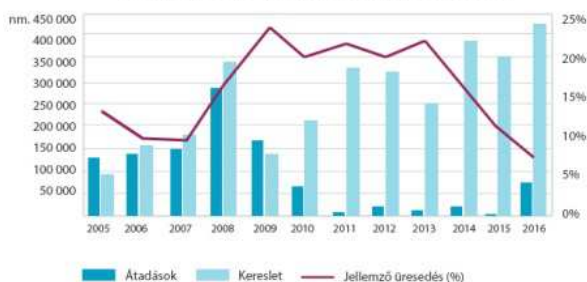
#### Rekord mértékű kereslet

2016-ban közel 430 ezer négyzetméternyi ingatlan került bérbe adásra, ez rekord mértékű keresletet jelöl. A bérlethosszabbítások aránya 52%, ennek háttérében az átköltözésre alkalmas üres területek hiánya áll.

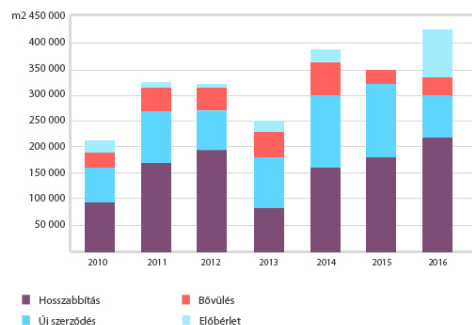
A tízezer négyzetméter feletti tranzakciók (13 db) összesen 230 ezer négyzetméternyi területet érintettek, ezek több mint 70%-a lejáró szerződés megújítása volt. A költözések elmaradásának oka, hogy a piacon elfogytak a használatba vehető, nagyobb méretű területek: több logisztikai park is közel 100%-ban telített. A tízezer négyzetmétert meghaladó ügyletek volumenének több mint 55%-a a piac domináns logisztikai portfólió tulajdonosának valamelyik létesítményében került aláírásra.

Az előbérleti szerződések volumene rekord magas volt: csaknem 80 ezer négyzetméterre született ilyen jellegű megállapodás. Ez szintén a költözésre alkalmas üres területek hiányát jelzi.

Az ipari/logisztikai ingatlanpiac mutatói



Tranzakciók megoszlása (m<sup>2</sup>)



## ÜRESEDÉS, BÉRLETI DÍJAK

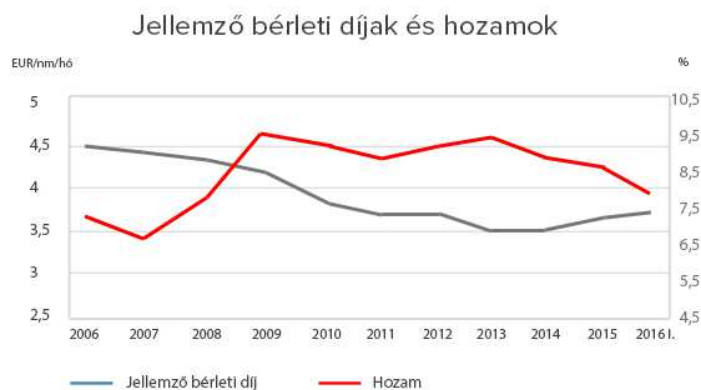
### Elfogytak a kiadható területek

A piacra jellemző, átlagos üresedési mutató 2013. óta folyamatos csökkenést mutat. A kihasználatlan területek aránya az év végén 7,6% volt (2013-ban még 22,8%-ot mértünk), de csak a raktárterületeket figyelembe véve (city logisztikai és parkon belüli irodaterületek nélkül) az üresedés kisebb mint 6%. A 100%-ban telített létesítmények a teljes állomány 54%-át teszik ki, emellett az üres területek állománya is területileg szétaprózott, nehéz egy lokáción nagyobb, egybefüggő csarnokot találni. Ezzel gyakorlatilag elfogytak a költözhető területek a piacon.

Az üres területek eloszlását tekintve megállapítható, hogy a jelentősebb bérleményt igénylők mozgástere erősen korlátozott: mindössze két logisztikai parkban van 9 ezer négyzetmétert meghaladó költözhető csarnok.

A kihasznált területek bővülése 2016-ban is folytatódott, de a korábbiakhoz képest mértéke visszaesett. A nettó piaci felszívás már a harmadik éve magas szinten van, 2016-ban 107 ezer négyzetméter volt (a teljes piac mintegy 5%-a).

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, és a bérleti kedvezmények is mérséklődtek). A hazai logisztikai ingatlanpiacon jelenleg kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek); piaci információk szerint a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 8-8,5% körül alakul.



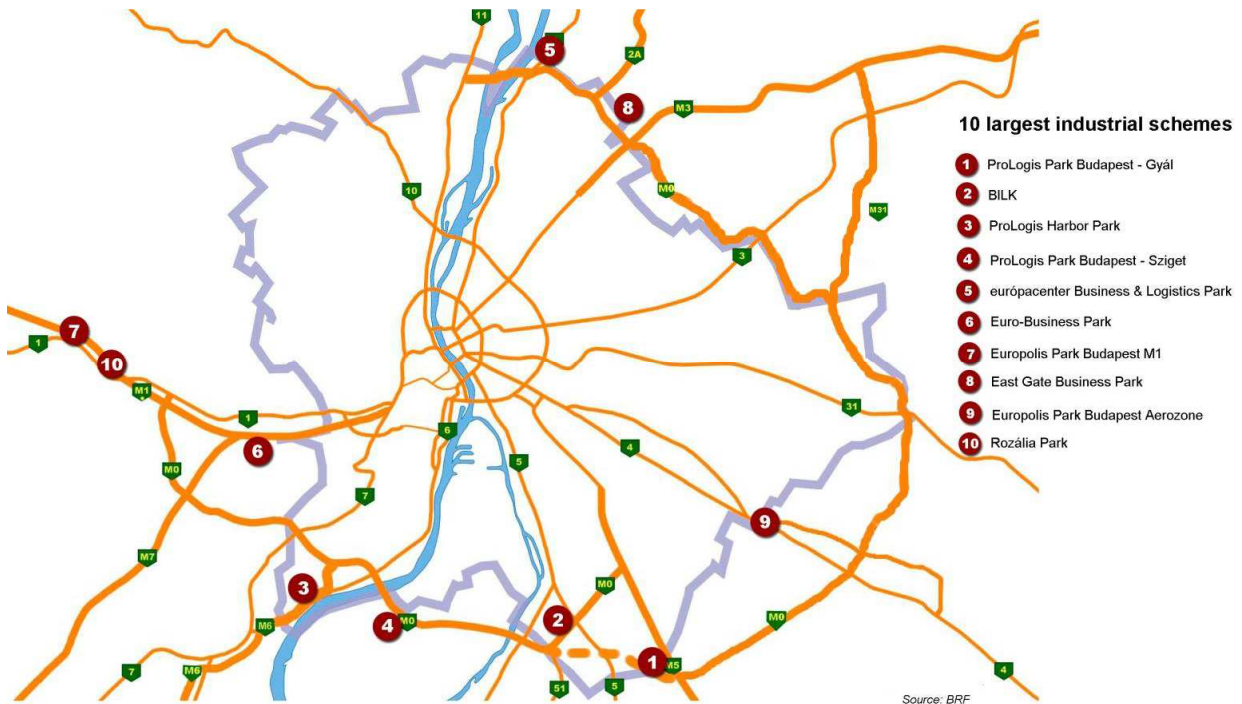
## ELŐREJELZÉS

### Erősödő fejlesztői aktivitás, emelkedő bérleti díjak

2016-ban az ipari/logisztikai ingatlanpiac trendfordulóhoz érkezett: a fejlesztési tevékenység hét év után először lépte át a hetvenezer négyzetmétert. A növekedés dinamikája ugyanakkor elmarad az irodapiacra tapasztalhatótól (valamint a 2009. előtti szinttől), így a kínálati bővülés nem tekinthető átlagon felülnek. A fejlesztések elindulása a várakozások szerint nem dobja meg a piacra jellemző üresedési mutatót, mivel a bérleti igények növekedése várhatóan kiegyenlíti a kínálatbővülést, és az új kínálat sem képvisel jelentős mennyiséget a teljes modern állományhoz viszonyítva.

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 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