

Átadások ↑

Nettó kereslet ↑

Piaci üresedés ↓ 5,5%

Bérelti díjak ↑

Befektetői hozamok ↓

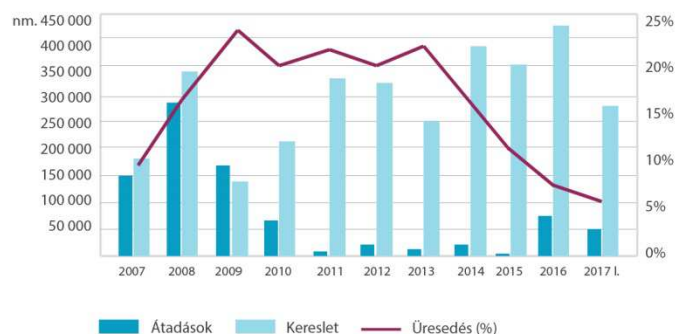
KÍNÁLAT

Növekvő fejlesztési dinamika

2017 első hat havában mintegy 49 ezer négyzetméternyi új ingatlant adtak át, ez több mint kétszer annyi, mint az előző év azonos időszakában piacra került volumen. A kínálati bővülés mértéke éves szinten is meghaladja majd a tavalyit. Az év végéig várhatóan összesen 101 ezer négyzetméternyi fejlesztés készül el, ami az egy évvel korábbihoz képest több mint 40%-os növekedést jelent. Az üres területek elfogadásával a beruházói tevékenység további élénkülésére számíthatunk, a kínálat pedig hamarosan átlépi a kétfélmillió négyzetmétert.

A legnagyobb volumenű építkezés jelenleg a nyugati agglomerációban zajlik, az Inpark Páty területén. A 23 ezer négyzetméteres beruházást az állami tulajdonú – de piaci szereplőként fellépő – NIPÜF Zrt. végzi. A társaság tevékenységének középpontjában hazai és nemzetközi piaci szereplők igényeinek megfelelő ipari ingatlanok fejlesztése áll.

Az ipari/logisztikai ingatlanpiaci mutatói



KERESLET

Tovább erősödő bérlői aktivitás

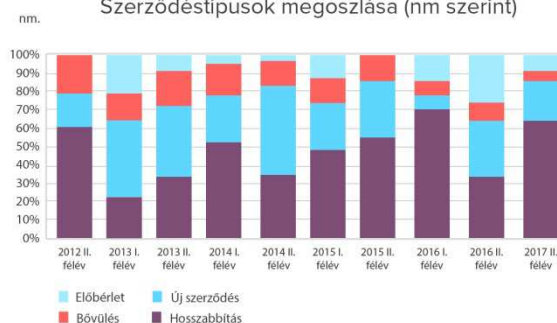
Az év első felében csaknem 285 ezer négyzetméternyi terület bérebe adása történt meg, ez a valaha mért legmagasabb kereslet, féléves bontásban. A tranzakciós volumen növekedése az egy évvel korábban mérthez képest közel 75 ezer négyzetméteres, ami kedvező, tekintve, hogy már a 2016-os éves kereslet is rekord mértékű volt. A bérelthosszabbítások aránya az egy évvel korábban mérthez képest némileg csökkent (70%-ról 65%-ra). Ezzel párhuzamosan az új szerződések keresleten belüli aránya 8,5%-ról 22%-ra emelkedett, a kínálati bővülés beindulásának köszönhetően.

A három legnagyobb tranzakció korábbi szerződés újratárgyalására vonatkozott; ezen belül a BILK-ben történt hosszabbítás a teljes kereslet egyharmadát tette ki (95 ezer négyzetméter). A legnagyobb új szerződés a Prologis Park Budapest Harbor logisztikai parkban került aláírásra, míg a legnagyobb előbérleti szerződést a CTP Biatorbágy projektjében zárták le (13.640 és 10.000 négyzetméter).

Ipari / logisztikai ingatlanpiac 2017. I.

Állomány	1.953.786 m2
Logisztikai parkok	1.768.018 m2
City logisztika	185.768 m2
Kereslet	284.358 m2
Üresedés	5,50%
Nettó felszívás	100.588 m2

Szerződéstípusok megoszlása (nm szerint)



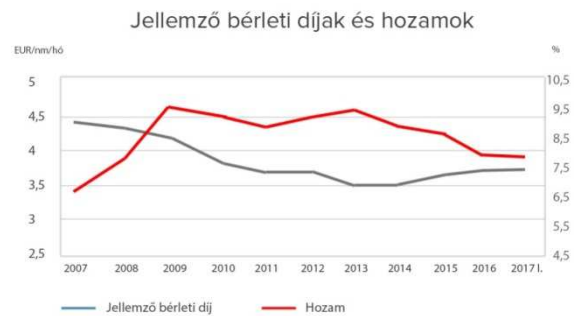
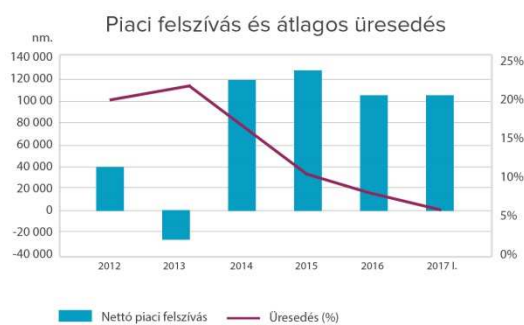
ÜRESEDÉS, BÉRLETI DÍJAK

Elfogytak a kiadható területek

A piacra jellemző, átlagos üresedési mutató 2013. óta folyamatos csökkenést mutat. A kihasználatlan területek aránya az előző év végén 7,6% volt, jelenleg mindössze 5,5% (a 2016 közepén mért üresedéshez képest a csökkenés több mint négy százalékpontos). A logisztikai parkok területén üresen álló raktárak összterülete kevesebb, mint 62 ezer négyzetméter, ez az állomány nem egészen négy százaléka. Az üres területek állománya területileg szétaprózott, nehéz egy lokáción nagyobb, egybefüggő csarnokot találni. 5 ezer négyzetméternél nagyobb költözhető raktárterületet mindössze négy logisztikai park kínál, tízezer négyzetméternyi kész raktár pedig sehol sem áll rendelkezésre. Ezzel gyakorlatilag elfogytak a költözhető területek a piacon.

A kihasznált területek bővülése tovább folytatódott, a nettó piaci felszívás az első hat hónapban meghaladta a 100 ezer négyzetmétert. Ez az adott időszakban átadott új területek több mint kétszerese.

A felmérések szerint a bérleti díjak továbbra is a 3,3-3,7 EUR/nm/hó intervallumba esnek (bár egyre inkább az intervallum felső végébe tolnak, és a bérleti kedvezmények is mérséklődnek). A hazai logisztikai állomány továbbra is koncentrált, négy nagy ingatlan tulajdonos birtokolja a bére adható területek több mint felét. Részben ez is magyarázza, hogy más részpiacokhoz képest 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 7,8-8% körül alakul.



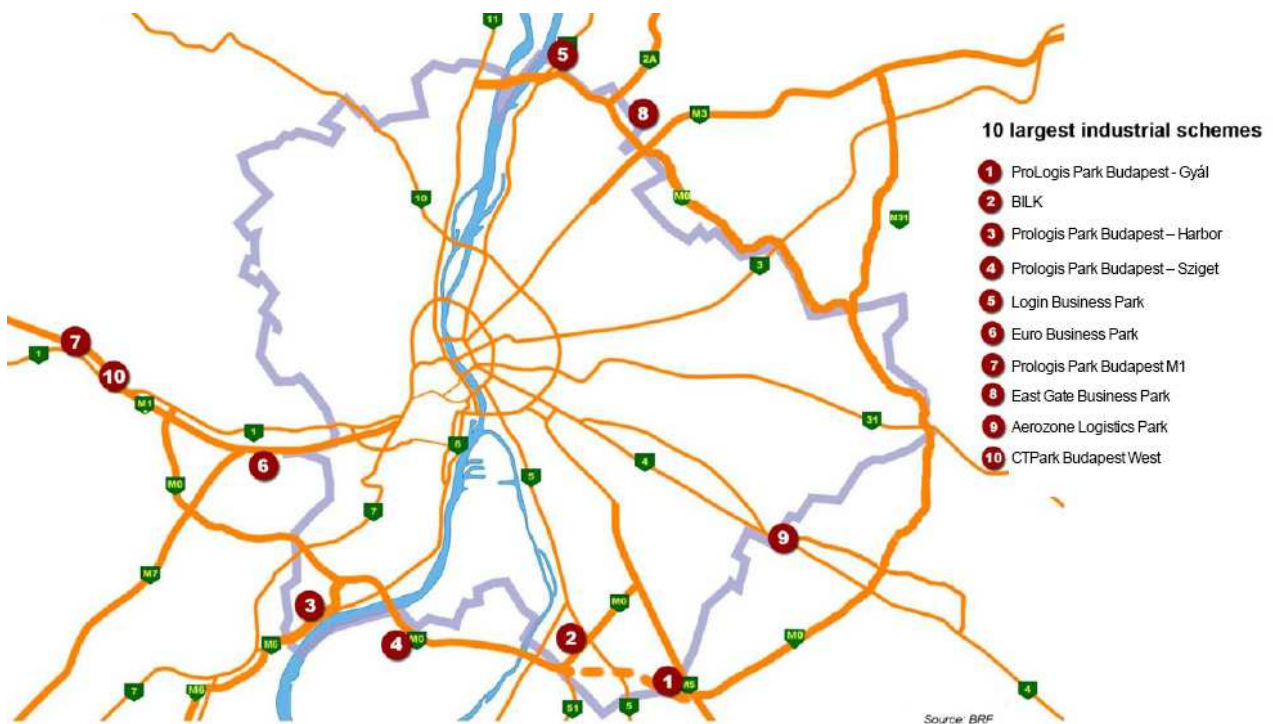
ELŐREJELZÉS

Emelkedő bérleti díjak, visszatérő spekulatív fejlesztések

2016-ban az ipari/logisztikai ingatlanpiac trendfordulóhoz érkezett: a spekulatív fejlesztési tevékenység ebben az évben kezdett látható méretet ölteni. A fejlesztési tevékenység hét év után tavaly lépte át először a hetvenezer négyzetmétert, de ez még messze van a válság előtti kiegyensúlyozott fejlődéstől (évi 150-200 ezer négyzetméter átadásától). A javuló piaci környezetnek köszönhetően a növekedés 2017-ben is folytatódik, az év végéig várhatóan több mint 100 ezer négyzetméternyi új ingatlan kerül átadásra. Az új projektek nem változtatnak a piac struktúráján – a kínálat koncentráltságán –, de a felfokozott kereslet nyomán új fejlesztők piacra lépésére is számíthatunk. Az üresedés számottevő növekedése 2018-ban sem várható, idén akár még tovább is csökkenhet.

A már ismert beruházási tervek alapján a spekulatív alapú fejlesztések valóban visszatérnek a piacra, ennek okán a logisztikai ingatlanok aránya várhatóan emelkedni fog a befektetési tranzakciókon belül. A kapcsolódó hozamelvárások enyhe mértékű csökkenése prognosztizálható.

A JELENTŐSEBB LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPE



Forrás: ESTON Research, BRF, KSH

Kapcsolat:

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