

MARKET REPORT

Ipari és Logisztikai Ingatlanok
2015.

ESTON
INTERNATIONAL

Átadások↓-73%

Tranzakciók↓-9%

Nettó kereslet↓-21%

Nettó felszívás↑+10e m²

Piaci üresedés↓-4,8%

Változás előző év azonos időszakához mérten

KÍNÁLAT

A fejlesztési tevékenység elérte a mélypontot

2015-ben csak az utolsó negyedévben történt új átadás, ezzel a már alacsony bázishoz képest is jelentősen csökkent az éves fejlesztési volumen. Az előző évek gyakorlatához hasonlóan, továbbra sem várható spekulatív alapú projektek megjelenése.

Mint ismert, az ipari, logisztikai ingatlanfejlesztés éves teljesítménye 2010-ben esett 60 ezer négyzetméter alá, amikor a spekulatív jellegű beruházások a válság hatására teljesen eltűntek a piacról. A javuló gazdasági környezet, az élénkülő fogyasztás és növekvő kiskereskedelmi forgalom hatására 2016-ban várhatóan nőni fog az állománybővülés üteme, de teljes állomány ennek hatására sem lépi át a kétmillió négyzetméteres küszöböt.

Ipari / logisztikai ingatlanpiac 2015.

Állomány	1.881.648 nm
Logisztikai parkok	1.695.235 nm
City logisztika	186.413 nm
Kereslet	353.220 nm
Üresedés	10,64%
Nettó felszívás	130.132 nm

KERESLET

Élénk kereslet, jelentős újratárgyalások

A 2014-ben tapasztalt keresleti fellendülés 2015-ben nem ismétlődött meg. A korábban 50 bázispont feletti bővülést 2015-ben 9 bázispontos esés követte, de ez a 2014-ben mért rekord-kereslethez képest nem jelent gyenge teljesítményt.

Az év során mintegy 353 ezer négyzetméternyi ingatlant adtak bérbe, a nettó kereslet ennek közel 50%-át tette ki. Az előző év azonos időszakához képest a legnagyobb mértékű növekedés az előbérleti szerződéseknél mutatkozott: a most lezárt 22 ezer négyzetméteres tranzakció az előző évi mennyiséghez képest 75%-kal nőtt. Az előző évhez mérten bővült még az újratárgyalt szerződések volumene (8 bázisponttal), ebben a kategóriában csaknem 179 ezer négyzetméterre született megállapodás.

A 2015-ben megkötött 103 db szerződésből tíz volt tízezer négyzetméter feletti. Az átlagos tranzakcióméret 3.430 négyzetméter volt, ami kismértékű visszaesést jelent az egy évvel korábbihoz mérten (3.720 nm). A 10 ezer négyzetméter feletti ügyletek közül az egyik legnagyobb egy előbérleti megállapodás volt (22 ezer négyzetméteren), a nagy méretű üzletkötések zöme ugyanakkor korábbi szerződések megújítását takarta. A kiemelt méretű tranzakciók összes volumene megközelítette a 150 ezer négyzetmétert.

Jelentősebb bérleti megállapodások: Schneider Electric (24.816 nm, ProLogis Park Budapest-Sziget), Sauflon (14.423 nm, ProLogis Park Budapest-Gyál), Törley (13.215 nm, LOG Center Dunaharaszti), Nagel (12.168 nm, ProLogis Park Budapest-Gyál).

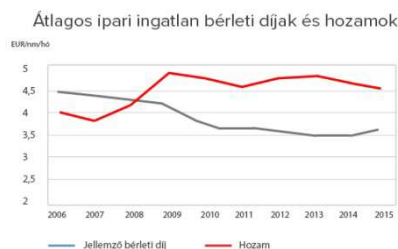
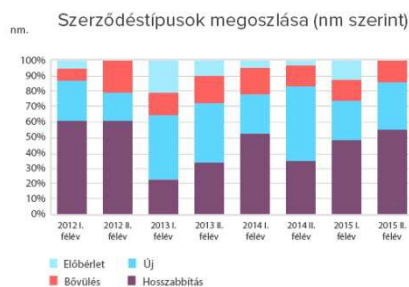
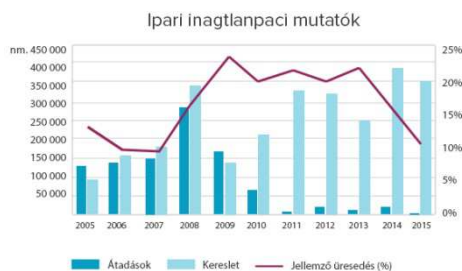
ÜRESEDÉS, BÉRLETI DÍJAK

Javuló kihasználtság, továbbra is pozitív nettó felszívás

2013 harmadik negyedévéét követően folyamatos a kihasznált területek mennyiségének növekedése: a nettó piaci felszívás rendre pozitív értéket vesz fel. 2015 végén – az előző évhez hasonlóan – ismét jelentős mértékben nőtt ez a kihasznált területek változását mutató adat; sőt, rekord értéket vett fel (66.266 nm az utolsó negyedévben). Ezzel a nettó felszívás éves szinten a korábbi, magas bázishoz képest is bővülni tudott (közel tízezer négyzetméterrel). Ez – a továbbra is erős kereslettel együtt – a piaci körülmények javulását jelzi, és az üres területek csökkenésével végre lendületet adhat új beruházásoknak is. Az 2015-ben mért adatok szerint 2015 végén több mint 130 ezer négyzetméterrel több terület állt bérlők használatában, mint 2014 év decemberében.

Az átlagos üresedési mutató ennek megfelelően jelentősen, több mint 5 százalékponttal csökkent egy év alatt; jelenleg a kiadható területek mindössze 10,6%-a áll üresen. Ez rekord alacsony érték, és a fejlesztések jelenlegi visszafogott ütemét tekintve a tendencia folytatása várható a következő tizenkét hónapra is.

A kihasználtság javulása ellenére a bérleti díjak nem változtak, továbbra is a 3-3,5 EUR/nm/hó intervallumba esnek (bár az intervallum felső végébe tolódtak). A hazai logisztikai ingatlanpiacon jelenleg viszonylag kevés a befektetési tranzakció, és a befektetési ügyletek sok esetben portfólióértékesítések (akár több országra is kiterjedőek); a befektetők hozamelvárása prémium ingatlanok esetén 9% körül alakul.

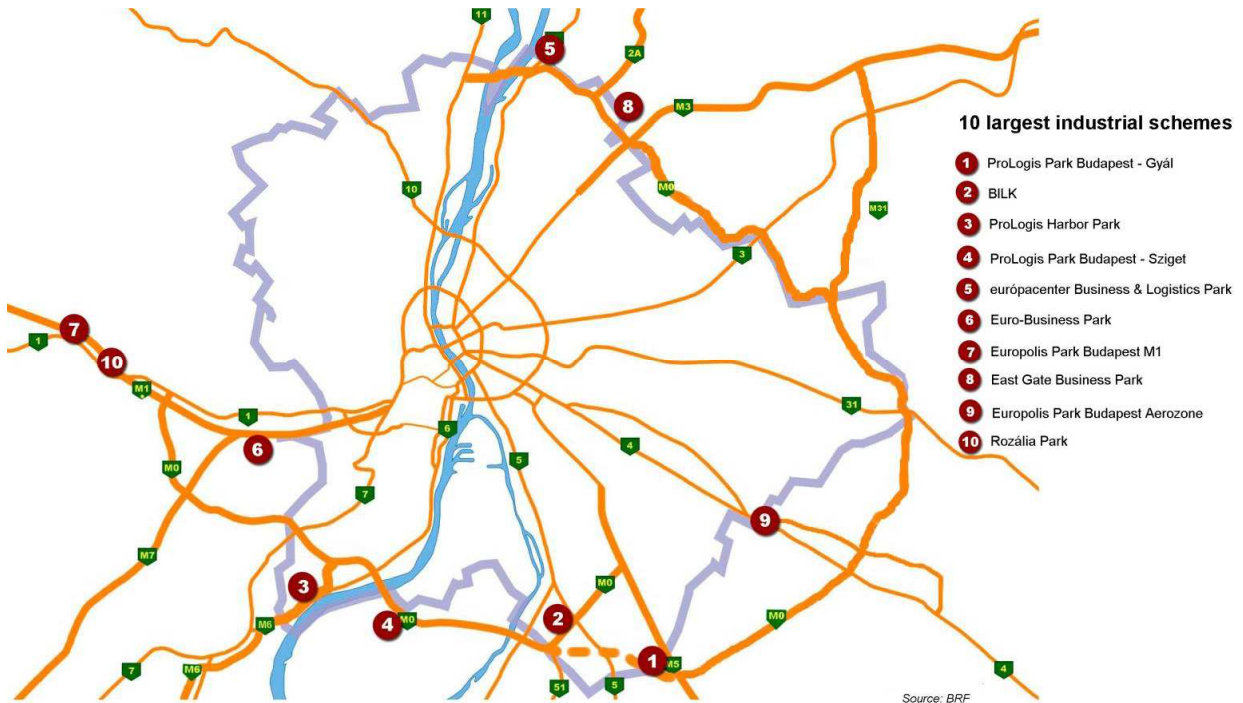


ELŐREJELZÉS

Biztató keresleti élénkülés, tovább csökkenő üresedés

A 2015-ben mért keresleti adatok alapján, a piacon várhatóan tovább csökken a jellemző üresedés. A területek hatékonyabb kihasználása nyomán a bérleti díjak emelkedhetnek a legfrekvenciáltabb lokációkon, emellett az ipari/logisztikai ingatlanokhoz kapcsolódó megtérülési ráták enyhe csökkenése is prognosztizálható. Várakozásaink szerint, a díjak az enyhe növekedés következtében sem lépik át jelentősen a jelenlegi intervallum (3-3,5 EUR) felső értékét, de a 3 eurós bérletek gyakorisága érezhetően csökkenni fog. Spekulatív beruházások indítására továbbra sem látunk előkészületeket a beruházók részéről.

A JELENTŐSEBB LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPE



Source: Eston Research, BRF, KSH

Kapcsolat:

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