

# ESTON Market Riport

## Ipari és logisztikai ingatlanok 2018 H1

### Átadások

2018 közepéig három logisztikai parkban adtak át új csarnokot, több mint 30 ezer négyzetméter összterülettel (ebből 25.691 m<sup>2</sup> raktár, 4.564 m<sup>2</sup> iroda). Az átadott terület az egy évvel korábban mérthez képest jelentős (közel 30%-os) visszaesést tükröz, de az év végéig több nagy alapterületű egység befejezését tervezik. A legnagyobb átadott új épület az Inpark Páty területén áll, és az Euronics raktározási céljait szolgálja (12.200 m<sup>2</sup>).

### Fejlesztések

A már fejlesztés alatt álló, 113 ezer négyzetméternyi logisztikai ingatlan zömét (100 ezer négyzetmétert) várhatóan még idén átadják. Ezzel az éves fejlesztési volumen a 2017-eshez képest 11%-kal erősödik. A legnagyobb mértékű bővülés az Üllő Airport Logistics Centerben várható; itt két csarnokban 85 ezer négyzetmétert vehetnek használatba a bérlők az év végéig.

### Kereslet

Az év első felében 163.529 m<sup>2</sup> területre kötöttek bérleti megállapodást; ez az egy évvel korábbihoz viszonyítva jelentős (42%-os) visszaesést jelent. A tranzakciós volumen különösen alacsony volt a második negyedévben (59,7e m<sup>2</sup>); ez várhatóan csak pillanatnyi megtorpanás a piacon, hiszen az elmúlt négy év negyedéves keresleti adatai ennél rendre kedvezőbbek. A tranzakciók jellegét tekintve egyedül a területbővítések haladtak meg az előző év azonos időszakában mértet (+36%); előbérleti szerződés nem került regisztrálásra.

A legnagyobb bérleti szerződés egy a Goodman Gyál Logisztikai Központban aláírt bérlet-hosszabbítás volt.

### Üresedés

Az üres területek aránya tovább csökkent. 2018 június végén mindössze a teljes állomány 3,54%-a állt kihasználatlanul.

Az év közepéig mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt (34.755 m<sup>2</sup>), ami a rekord alacsony üresedéssel együtt új fejlesztések beindítására ösztönzi a beruházókat.

### Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése folytatódott, melynek háttérében a A bérleti díjak emelkedésének dinamikája nőtt 2018 első felében; a modern ipari/logisztikai csarnokok kiajánlási díja egyre ritkábban esik 4,3-4,5 EUR/m<sup>2</sup> alá. A regisztrált bérleti díjak átlaga 4 EUR/m<sup>2</sup>. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest nem változott, jelenleg 7,7% körül van.

### Előrejelzés

A rendkívül alacsony mértékű üresedés a bérleti díjak erősödő emelkedését indukálja, és a fejlesztőket új projektek elindítására ösztönzi. Várakozásaink szerint a kereslet az év második felében ismét megerősödik, és a kihasználatlan területek aránya a korábbinál nagyobb mértékű kínálatbővülés ellenére sem emelkedik meg számottevően. A logisztikai piacon a befektetési hozamok szinten maradását prognosztizáljuk.

Ipari/logisztikai ingatlanpiaci mutatók 2018. jan.-jún.	
Állomány	2 081 120 m <sup>2</sup>
Logisztikai parkok	1 882 358 m <sup>2</sup>
City logisztika	198 762 m <sup>2</sup>
Kereslet	163 529 m <sup>2</sup>
Üresedés	3,5%
Nettó abszorpció	34 755 m <sup>2</sup>
Jellemző bérleti díjak	EUR 4.3 - 4.5
Jellemző hozamok	7,7%

