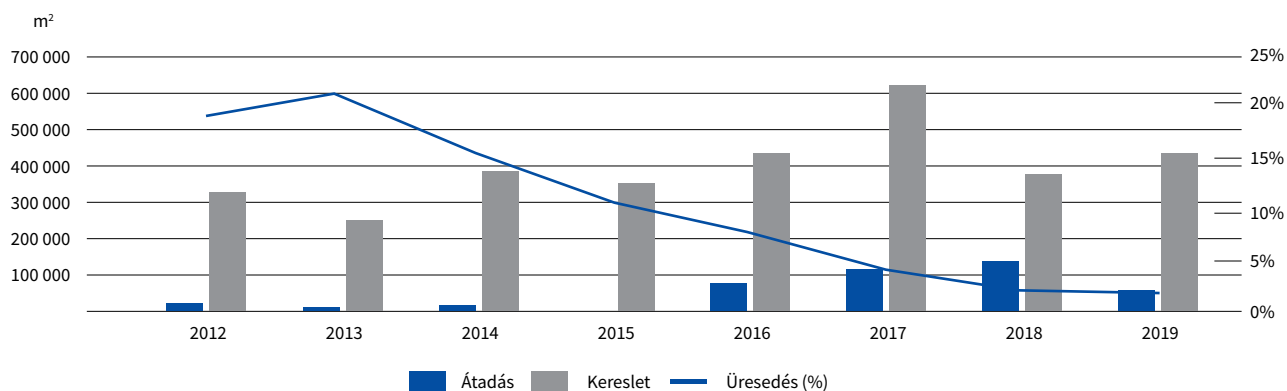


# Market Report 2019 H2



# Budapest ipari&logisztikai ingatlanok





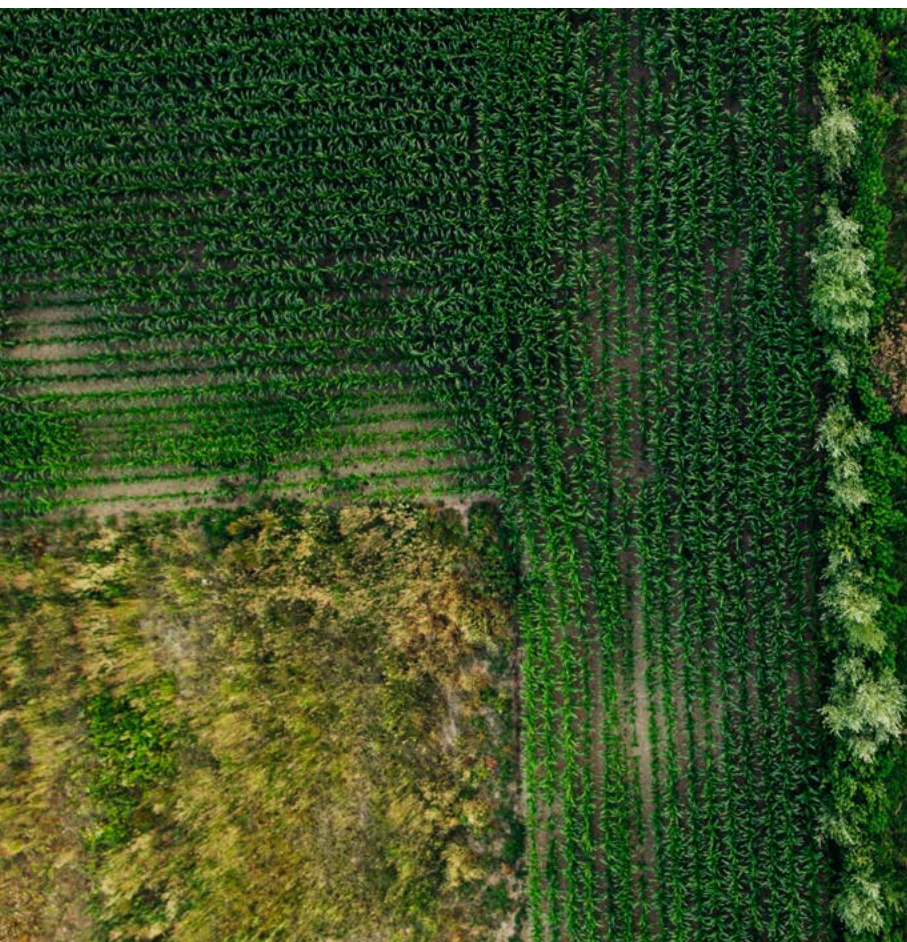
## Átadások

2019-ben öt új csarnok átadásának köszönhetően 64 ezer négyzetméterrel bővült a modern logisztikai ingatlan állomány. A teljes kínálat 2,25 millió négyzetméterre nőtt Budapesten és környékén, a fejlesztések mennyisége az előző évhez képest jelentősen – mintegy felére – csökkent az előző évhez mérten.

A logisztikai piacon továbbra is ritkán indul fejlesztés spekulatív alapon, így az éves átadási volumen az előző év előbérleti szerződéseivel áll szorosabb összefüggésben. Az előzetes megállapodások alapján az átadások 2019-es – időszakos – csökkenése előre várható volt.

### Ingtatlanpiaci mutatók

Átadások	64 167 m <sup>2</sup>
Állomány	2 246 955 m <sup>2</sup>
Logisztikai parkok	2 001 484 m <sup>2</sup>
City logisztika	214 126 m <sup>2</sup>
Kereslet	433 812 m <sup>2</sup>
Nettó piaci felszívás	79 276 m <sup>2</sup>
Jellemző bérleti díjak	EUR 4,75-5,00
Jellemző hozamok	6,9%
Üresedés	<b>1,85%</b>





## Fejlesztések

A 2020 végéig átadni tervezett 221 ezer négyzetméternyi fejlesztés fele a budapesti agglomeráció nyugati részén valósul meg. 180 ezer négyzetméternyi bérterület már építés alatt áll, így az átadások mennyisége várhatóan ismét fellendül. A legnagyobb bővülés a CTPark Westben várható, itt két csarnok – 61 ezer négyzetméter – áll kivitelezés alatt.

## Kereslet

A raktárpiaci kereslet 2019-ben mintegy 15%-kal bővült az egy évvel korábbihoz képest. Összesen csaknem 434 ezer négyzetméterre írtak alá bérleti szerződést. A tranzakciós volumen negyedéves eloszlása alapján a harmadik negyedévben volt a legnagyobb a bérlői aktivitás; ekkor regisztráltuk az éves bérbeadási volumen 36%-át.

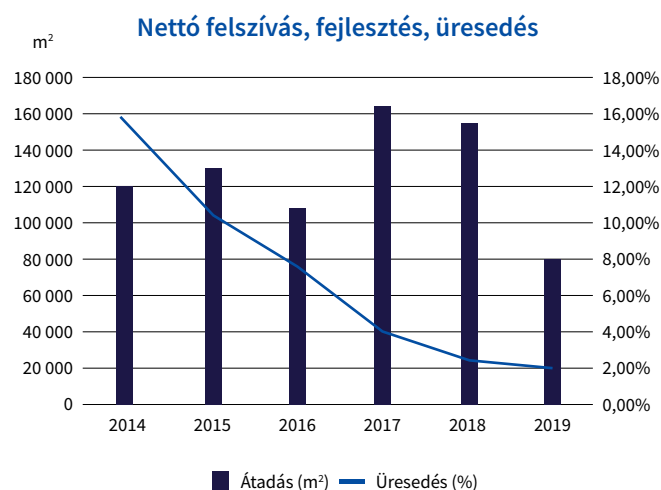
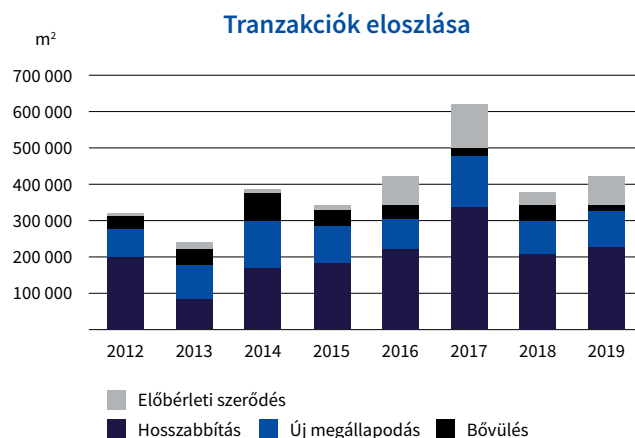
A nettó kereslet az előző évekhez hasonlóan valamivel 50% alatt maradt (a teljes volumen 14%-a). Az üres területek gyakorlatilag elfogytak, ennek megfelelően a keresleten belül a területbővítések aránya jelentősen (12%-ról 3%-ra) esett, ugyanakkor jelentősen nőtt az előbérleti megállapodások részesedése (8-ról 21%-ra). 20 ezer négyzetméternél nagyobb területre négy bérlő írt alá szerződést, ezek mindegyike bérlet-hosszabbítás volt. A legnagyobb méretű szerződést a Prologis Park Budaörs közel 28 ezer négyzetméteres területére írták alá.

## Üresedés

Az átlagos piaci üresedés 2% alá süllyedt, ezzel új, rekordalacsony értéket vett föl. A modern ipari és logisztikai állomány mindössze 1,85%-a állt üresen (41,4 ezer négyzetméter, melynek kétharmada raktárhoz tartozó iroda). A logisztikai parkokon belül a teljes piacnál még alacsonyabb, 1,7%-os a kihasználatlanság, a bérlők mozgásterje teljesen beszűkült. A meglévő logisztikai parkokból mindössze kettő kínál négyezer négyzetméternél nagyobb, egybefüggő területet. Az új fejlesztésekkel várhatóan enyhülni fog a keresleti nyomás. A mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt; a bérlők által használt területek 2019-ben 79 ezer négyzetméterrel bővültek.

## Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése folytatódott 2019. során, az átlagos havi díjak a 4,5-5 euró/nm sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest tovább mérséklődött, 2019 végén kicsivel 7% alatti volt.



## TERVEZETT ÁTADÁSOK 2020

Projekt	Lokáció	Méret (m <sup>2</sup> )	Státusz
CTPark South	Dunaharaszti	21 890	Építés alatt
OTP Budapest	Budaörs	22 000	Tervezett
BILK new	Budapest	10 316	Építés alatt
BUD Cargo City	Budapest	10 210	Építés alatt
East Gate Business Park	Fót	16 000	Építés alatt
CTPark West	Biatorbágy	31 315	Építés alatt
CTPark West	Biatorbágy	30 000	Építés alatt
CTPark East	Üllő	37 000	Építés alatt
Budapest Dock Szabadkikötő	Budapest	10 000	Építés alatt
Park 22	Budapest	18 390	Tervezett
Prologis Harbor DC11	Budapest	14 067	Építés alatt

## Előrejelzés

A rendkívül alacsony mértékű üresedés, az építőipari kapacitás korlátai, valamint a kivitelezési költségek emelkedése miatt **a bérleti díjak folytatódó emelkedése** prognosztizálható.

Várakozásaink szerint a kereslet 2020-ban is erős marad, ugyanakkor a folyamatban lévő építkezések hatására az üresedési ráta enyhén emelkedni fog.

A logisztikai piacon a befektetési hozamok folytatódó **csökkenését** prognosztizáljuk.





*We know all about commercial real estate*

ESTON International Ingatlan tanácsadó Zrt.  
copyright © 2020. Minden jog fenntartva.

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.  
[www.eston.hu](http://www.eston.hu)