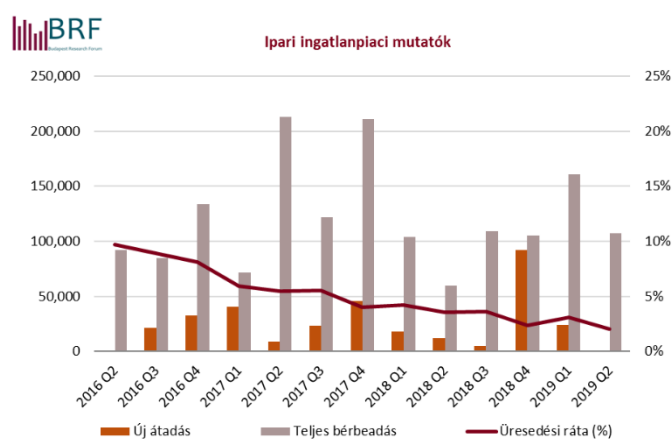


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2019 második negyedévére vonatkozó ipari ingatlanpiaci adatait.

2019 második negyedévében nem volt új ipari átadás, így a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív **ipari ingatlanállománya** továbbra is 2 200 250 négyzetméter.



Forrás: BRF

A második negyedévben a teljes bérlői kereslet 107 070 négyzetmétert tett ki, ami 79%-os emelkedés az előző év azonos időszakában mért értékhez képest. A kereslet 62%-át a meglévő állományban kötött új bérleti szerződések tették ki, míg a fejlesztés alatt álló projektekben kötött előbérleti megállapodások 20%-át adták. A szerződés hosszabbítások aránya csupán 17%-ot tett ki a limitált azonnali költözési lehetőségek ellenére, míg egyetlen kisméretű bővülési szerződés kötöttett a negyedév során.

2019 április-június időszakában a BRF összesen 23 tranzakciót rögzített, melyből három haladta meg a 10 000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 4 655 négyzetméter volt, ami 39%-kal nagyobb az előző negyedév átlagánál. A teljes kereslet 96%-a ismét logisztikai parkok területeire kötöttett, míg a városi logisztikai állományban négy tranzakció történt, ami a negyedéves kereslet volumenének 4%-át tette ki.

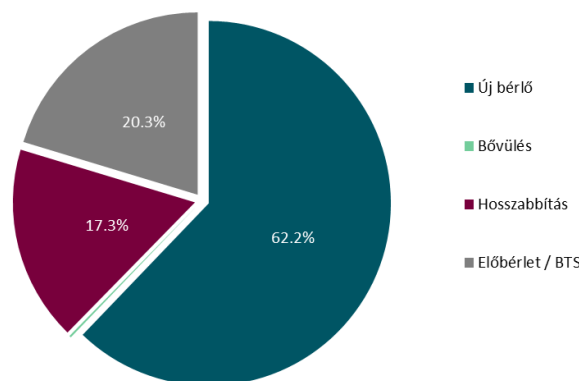
A negyedév során lezárt legnagyobb bérleti megállapodás egy a Prologis Park Budapest - Sziget területén aláírt, 13 380 négyzetméteres új szerződés volt, amivel párhuzamosan ugyanaz a bérlő a park egy másik épületében további 4 970 négyzetmétert bérelt. A második legnagyobb tranzakció egy előbérleti szerződés volt a CTPark Budapest West egyik fejlesztés alatt álló épületében, 10 820 négyzetméterre. A

legnagyobb szerződés hosszabbítás 8 620 négyzetméterre kötöttett a Prologis Park Budapest - Harbor területén, ami a legnagyobb tranzakciók között az ötödik helyhez volt elég. A negyedév során az átlagnál erősebb volt az új nettó bérbeadás főlenye a helyben hosszabbítással szemben.

Az **üresedési ráta** negyedéves szinten 1,0 százalékponttal csökkent, a valaha mért legalacsonyabb 2,1%-os szintre. 2019 második negyedévének végén összesen 47 000 négyzetméternyi terület állt üresen, és egyetlen épületben sem volt 5 000 négyzetméternél több kiadatlan terület. A legnagyobb elérhető terület egy épületben 4 300 négyzetméter volt.

A **nettó abszorpció** 20 600 négyzetmétert tett ki 2019 második negyedévében, ami jelentős részben néhány közelmúltban átadott, ám az előző negyedév végén még üresen álló terület bérbeadásának tudható be.

A bérlői kereslet megoszlása 2019 második negyedévében (nm)



Forrás: BRF

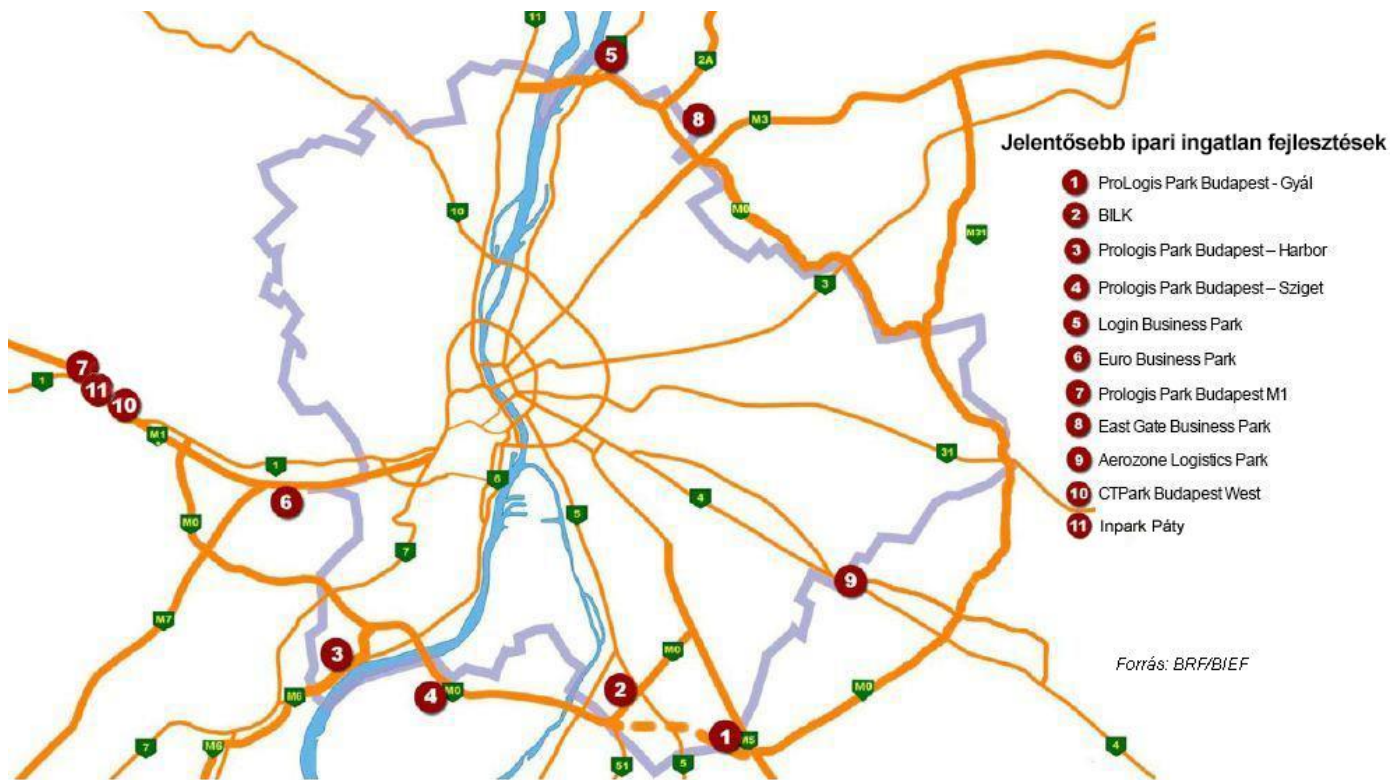
Összefoglaló táblázat

2019. második negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	-	-	-
Ipari állomány (m ²)	2 001 490	198 760	2 200 250
Kihasználatlanság (m ²)	36 390	10 630	47 020
Kihasználatlanság (%)	1,8%	5,4%	2,1%
Új szerződés (m ²)	65 460	1 120	66 580
Hosszabbítás (m ²)	14 850	3 700	18 550
Bővülés (sq m)	180	-	180
Előbérlet/BTS (m ²)	21 760	-	21 760
Teljes kereslet (m ²)	102 250	4 820	107 070

Módszertani megjegyzés

A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében találhatóak, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2 000 m² a városi logisztika és 5 000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

Ipari ingatlanpiaci térkép – Budapest és környéke



További információ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: beata.kakosy@eston.hu