

Ipari és logisztikai 2019 H1

Átadások

2019 első felében két új logisztikai csarnokkal, összesen csaknem 24 ezer négyzetméterrel bővült a raktáringatlan piaci állomány. Az Airport City Logistic Park és a Prologis Park Budapest Harbor új egységeinek átadásával a teljes kínálat 2,2 millió négyzetméterre nőtt, a city logisztikai ingatlanok piacán nem történt változás. Az átadások volumene 10%-kal mérséklődött az előző év azonos időszakához mérten.

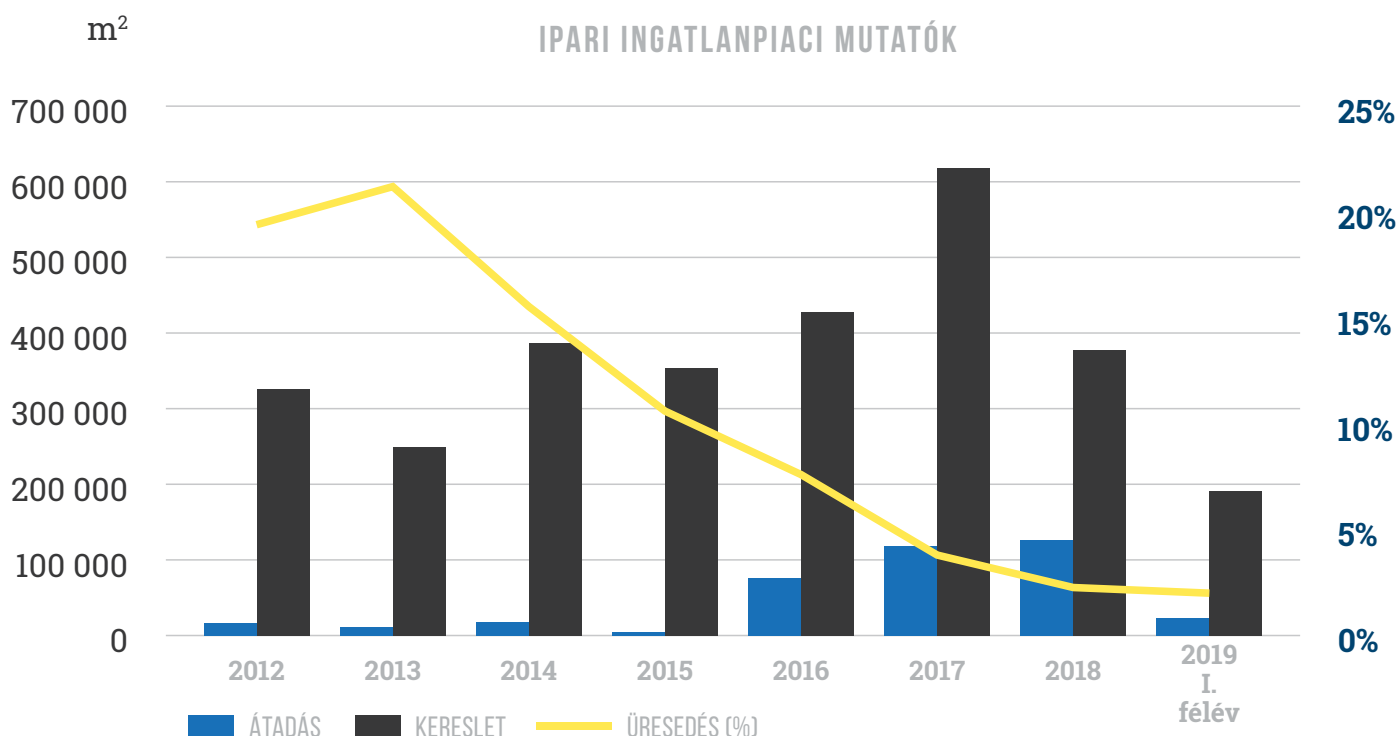
Fejlesztések

A már folyamatban lévő, és az év végéig átadni tervezett fejlesztések 80 ezer négyzetmétert tesznek ki, így 2019-ben az előző évhez képest nem változik számottevően az átadások mennyisége. A területek nagy részére már van aláírt bérleti szerződés, a legnagyobb mértékű bővülés a CTPark South-ban várható.

IPARI/LOGISZTIKAI INGATLANPIACI MUTATÓK 2019. I. FÉLÉV

Állomány	2 200 246 m ²
Logisztikai parkok	2 001 484 m ²
City logisztika	198 762 m ²
Átadás	23 736 m ²
Kereslet	190 756 m ²
Üresedés	2,14%
Nettó abszorpció	25 812 m ²
Jellemző bérleti díjak	EUR 4,5 - 5
Jellemző hozamok	7,0%

IPARI INGATLANPIACI MUTATÓK



Kereslet

A január-júniusi időszakban több mint 190 ezer-négyzetméter területre kötöttek bérleti megállapodást; ez az egy évvel korábbihoz viszonyítva 16%-os emelkedést jelent. A tranzakciós volumen negyedéves eloszlása alapján az év közepére erősödött a bérlői aktivitás. Várakozásaink szerint a pozitív tendencia az év végéig folytatódni fog.

Az üres területek gyakorlatilag elfogytak, ennek megfelelően a keresleten belül a területbővítések aránya jelentősen (12%-ról 1%-ra) esett. Szintén csökkent a bérlet-hosszabbítások aránya (63%-ról 35%-ra), de jelentősen nőtt az előbérleti megállapodások részesedése (0-ról 20%-ra). A legnagyobb méretű szerződést a Prologis Park Budaörs közel 28 ezer négyzetméteres területére írták alá (hosszabbítás).

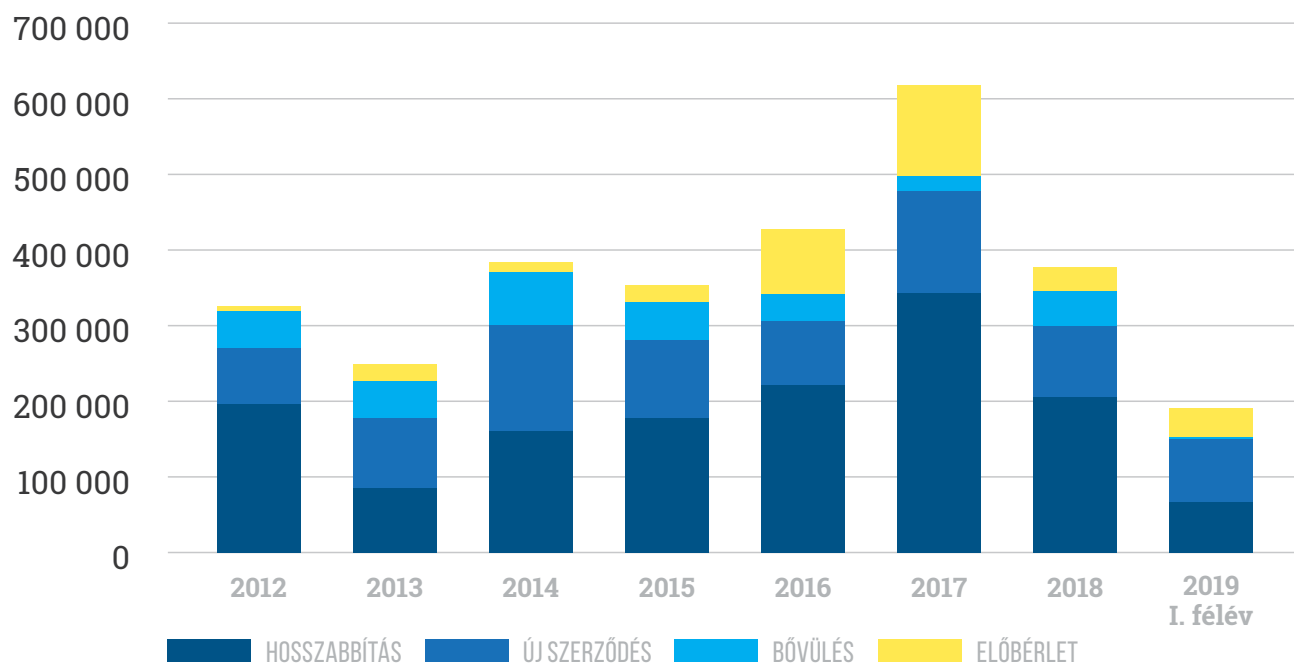
Üresedés

Az átlagos piaci üresedés új, rekordalacsony értéket vett föl: az év közepén a modern ipari és logisztikai állomány mindössze 2,14%-a állt üresen. A logisztikai parkokon belül a teljes piacnál még alacsonyabb, 1,8%-os a kihasználatlanság, ezzel a kihasználatlanság praktikusán nullának tekinthető. A bérlők mozgásterülete teljesen beszűkült: a meglévő logisztikai parkokból mindössze három kínál négyezer négyzetméternél nagyobb, egybefüggő területet.

A mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt; a bérlők által használt területek 2019 első hat havában mintegy 26 ezer négyzetméterrel bővültek.



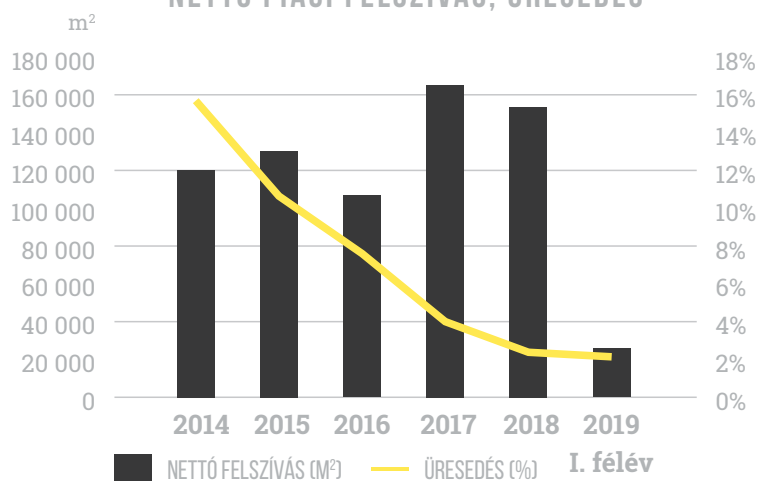
TRANZAKCIÓK MEGOSZLÁSA



m²



NETTÓ PIACI FELSZÍVÁS, ÜRESEDÉS

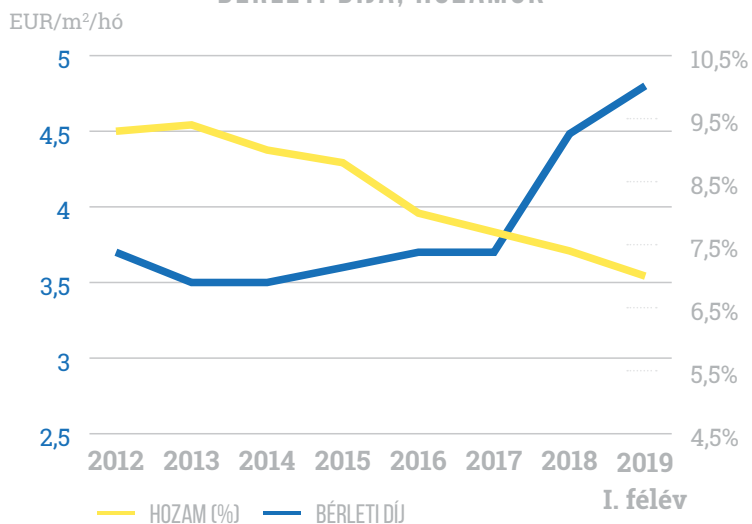


Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése folytatódott 2019 közepéig, az átlagos havi díjak a 4,5-5 euró/nm sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest tovább mérséklődött, jelenleg 7% körül van.



ÁTLAGOS IPARI/LOGISZTIKAI BÉRLETI DÍJA, HOZAMOK



Előrejelzés

A rendkívül alacsony mértékű üresedés, az építőipari kapacitás bizonytalansága, valamint a kivitelezési költségek emelkedése miatt a bérleti díjak folytatódó emelkedése prognosztizálható. Várakozásaink szerint a kereslet 2019 második felében megerősödik, és az előbérleti szerződések keresleten belüli aránya az előző évhez képest nőni fog. A logisztikai piacon a befektetési hozamok mérséklődő csökkenését prognosztizáljuk.