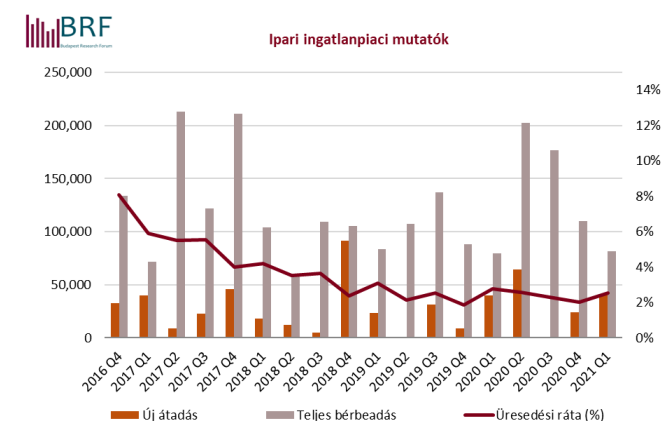


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2021 első negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2021 első negyedévében 40.750 négyzetméterrel bővült a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív állománya. Átadásra került az üllői CTPark Budapest East Parkban egy új épület. A negyedév végén a teljes **modern ipari/logisztikai állomány** 2.415.550 négyzetmétert tett ki.



Forrás: BRF

Az első negyedévben a teljes bérlői kereslet 81.820 négyzetmétert tett ki, ami 3%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában regisztrált volument. A szerződeshosszabbítások nélküli kereslet 44.590 négyzetmétert tett ki, ami mintegy háromszorosa az előző év azonos időszakában regisztrált volumennek. A keresletet az előbérletek dominálták 45%-os részaránnyal. A meglévő állományban kötött új szerződések a kereslet 10%-át képviselték. Bővítést ebben a negyedévben nem regisztráltunk. A teljes negyedéves kereslet fennmaradó 45%-át szerződeshosszabbítások tették ki.

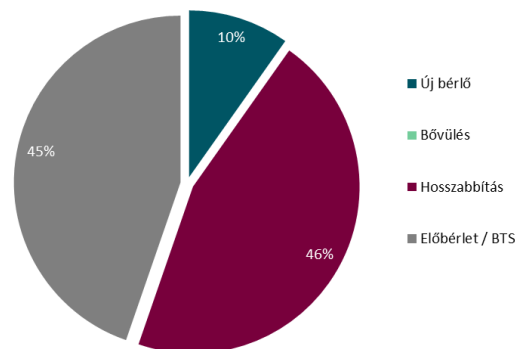
2021 első negyedévében a BRF összesen 16 bérlési szerződést rögzített, 5.450 négyzetméteres átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül három mérete meghaladta a 10.000 négyzetmétert. A bérlési szerződések túlnyomó része (87%) továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, átlagosan 6.450 négyzetméter területen. A városi-logisztikai állományban a tranzakciók 13%-a valósult meg, 2.710 négyzetméter átlagos tranzakciómérettel. A városi-logisztikai szerződések 54%-a szerződeshosszabbítás volt, míg 46%-a előbérleti tranzakció.

A negyedév három legnagyobb ügylete között volt egy 22.000 négyzetméter nagyságú szerződeshosszabbítás a gyáli M5 Business Parkban, egy 15.970 négyzetméter nagyságú előbérlet a vecsési CTPark Budapest Airport Parkban, valamint egy 10.650 négyzetméter nagyságú előbérlet a biatorbágyi CTPark West Parkban.

Az **üresedési ráta** 2021 első negyedévének végén 2,6%-on állt, ami 0,5 százalékponttal magasabb az előző negyedévben mért értéknél, és 0,2 százalékponttal alacsonyabb az egy évvel korábbi szintnél. A negyedév végén összesen 61.620 négyzetméter ipari-logisztikai terület állt üresen, és mindössze két épületben volt elérhető 5.000 négyzetméternél nagyobb szabad terület.

A **nettó abszorpció** 27.020 négyzetmétert tett ki 2021 első negyedévében.

A bérlői kereslet megoszlása 2021 első negyedévében (nm)



Forrás: BRF

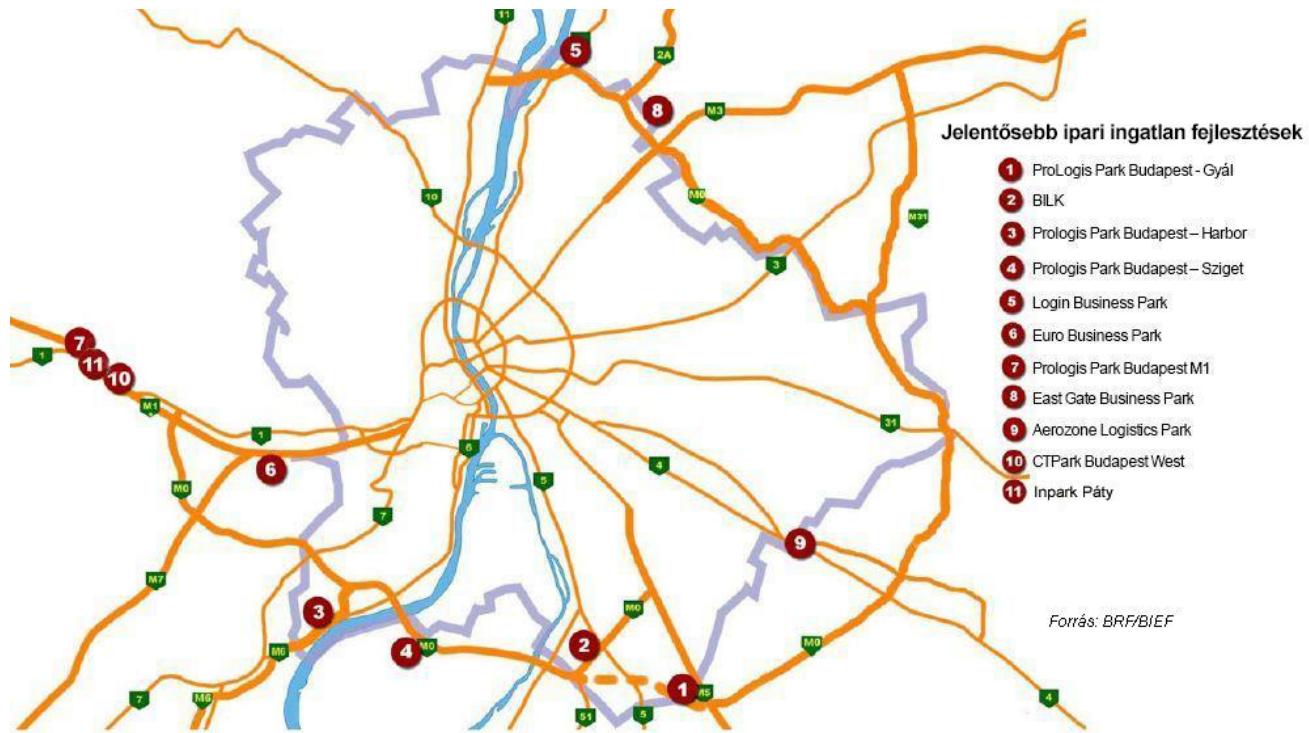
### Fő ipari piaci mutatók

2021 első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m <sup>2</sup> )	40 750	0	40 750
Ipari állomány (m <sup>2</sup> )	2 201 420	214 130	2 415 550
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	50 090	11 530	61 620
Kihasználatlanság (%)	2,3%	5,4%	2,6%
Új szerződés (m <sup>2</sup> )	8 020	0	8 020
Hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	31 430	5 800	37 230
Bővülés (sq m)	0	0	0
Előbérlet/BTS (m <sup>2</sup> )	31 530	5 040	36 570
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	70 980	10 840	81 820

Módszertani megjegyzés

A BRF által vizsgált ipari ingatlanok Budapesten és Pest megyében található, 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2.000 m<sup>2</sup> a városi logisztika és 5.000 m<sup>2</sup> 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](mailto:adorjan.salamon@eston.hu)

Research: [beata.kakosy@eston.hu](mailto:beata.kakosy@eston.hu)