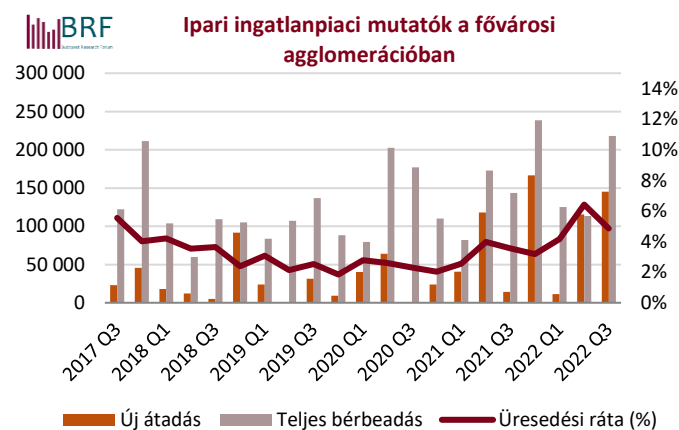


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2022 harmadik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

A negyedév végén a teljes országos **modern ipari/logisztikai állomány** 4.490.200 m²-t tett ki. Ebből a fővárosi agglomerációban található 3.076.770 m², míg a regionális hazai állomány 1.413.430 m².

2022 harmadik negyedévében nyolc épülettel, összesen 145.390 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosi agglomerációban, míg a regionális piacokon négy új átadást rögzítettünk, összesen 33.380 m²-rel. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület a CTPark Vecsés VCS3 épülete volt (32.690 m²), míg utóbbinál az Inpark Gyula I. csarnoka került átadásra 13.580 m²-rel. A fővárosi agglomerációban található modern ipari/logisztikai állomány 2022 harmadik negyedévében átlépte a hárommillió m²-t.

Az **üresedési ráta** 2022 harmadik negyedévének végén a fővárosi agglomeráció esetében 4,9%-on állt, ami 1,5 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél, illetve 1,4 százalékponttal magasabb az egy évvel korábban mért értéknél. A negyedév végén összesen 149.400 m² ipari-logisztikai terület állt üresen, és nyolc épületben volt elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad terület. Az regionális hazai spekulatív ingatlanállományban 60.670 m² üres területet rögzítettünk, ami 4,3 %-nak felel meg.



Forrás: BRF

A harmadik negyedévben a **teljes bérlői kereslet** a fővárosi agglomerációban 218.220 m²-t tett ki, ami 52%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 170.680 m²-t tett ki, ami több mint a két és félszerese az előző év azonos időszakában regisztrált volumennek. A keresletet az

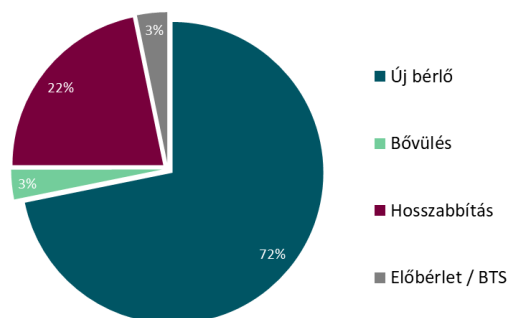
új szerződések dominálták 72%-os részarányal. A szerződeshosszabbítások a bruttó bérbeadás 22%-át, míg az előbérletek és bővülések egyaránt a 3%-át képviselték.

2022 harmadik negyedévében a BRF összesen 36 bérelti szerződést rögzített a fővárosi agglomerációban, 6.060 m²-es átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül hat mérete meghaladta a 10.000 m²-t. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány esetében csupán két megállapodást regisztrált a BRF a negyedév során.

A negyedév legnagyobb ügylete két új bérelt volt: egy a CTPark Budapest West BIA4-es épületében, 28.330 m²-en, valamint egy a Prologis Park Budapest – Sziget DC5-ben, 20.810 m²-en.

A **nettó abszorpció a fővárosi agglomerációban** 2022 harmadik negyedévében 187.330 m²-t tett ki.

A bérlői kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2022 harmadik negyedévében (m²)



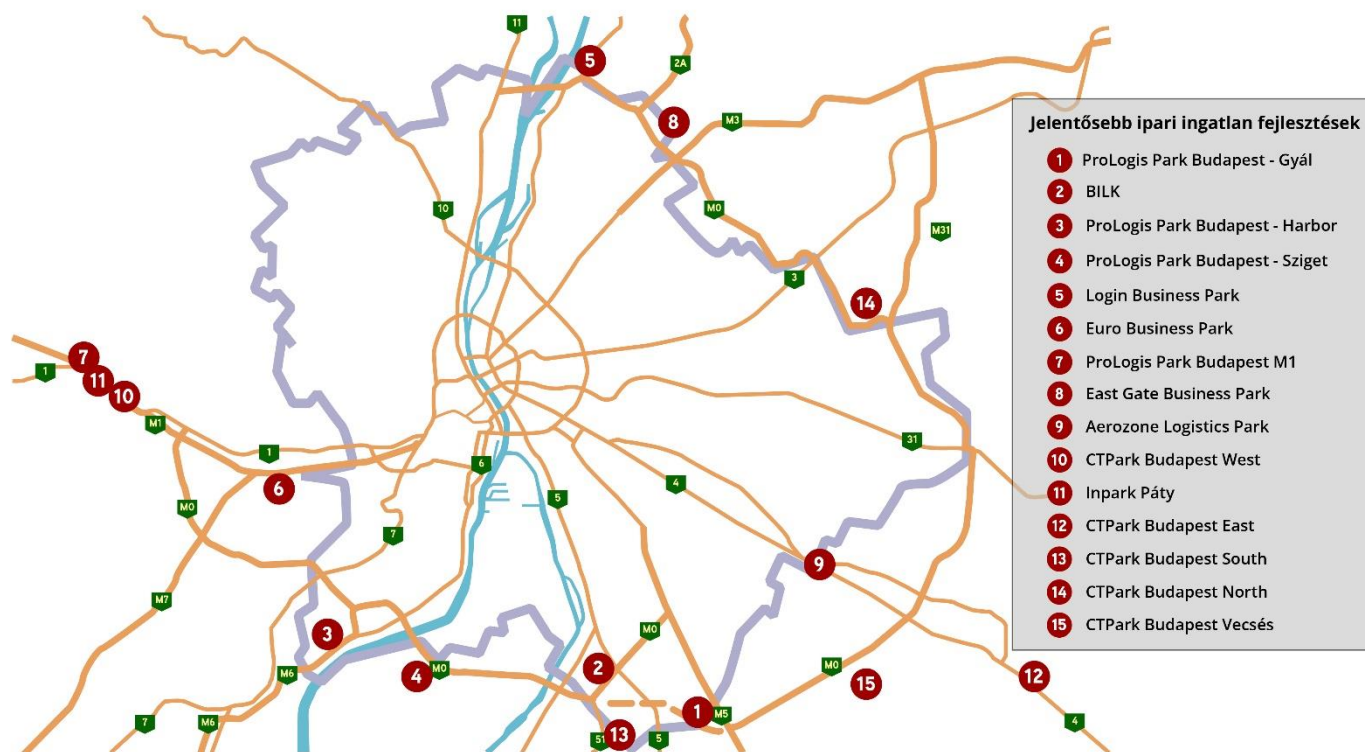
Forrás: BRF

Fő ipari piaci mutatók (fővárosi agglomeráció)

2022 harmadik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	145.390	0	145.390
Ipari állomány (m ²)	2.713.510	363.260	3.076.770
Kihaszánatlanság (m ²)	132.750	16.650	149.400
Kihaszánatlanság (%)	4,9%	4,6%	4,9%
Új szerződés (m ²)	155.010	1.700	156.710
Hosszabbítás (m ²)	46.880	650	47.530
Bővülés (m ²)	6.930	0	6.930
Előbérlet/BTS (m ²)	7.050	0	7.050
Teljes kereslet (m ²)	215.870	2.350	218.220

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: natalia.varsadi@eston.hu