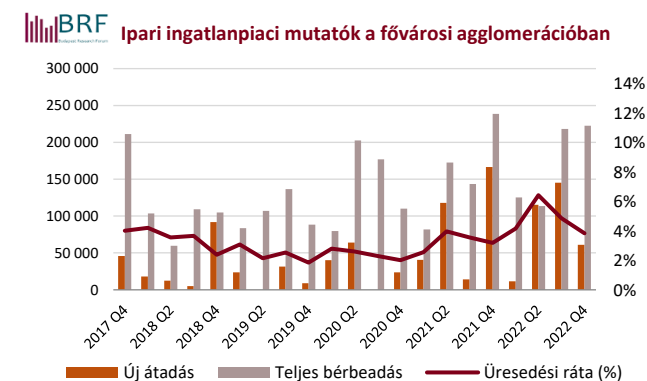


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2022 negyedik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

A negyedik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 4.582.660 m²-t tett ki. Ebből a fővárosi agglomerációban található 3.137.750 m², míg a regionális hazai állomány 1.444.915 m².

2022 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 60.980 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosi agglomerációban, míg a regionális piacokon négy új átadást rögzítettünk, összesen 48.300 m²-rel. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület az INPARK Páty OKF számára épített új csarnoka volt (32.100 m²), míg vidéken a legnagyobb új átadás a CTPark Komárom új fázisa 18.300 m²-rel. 2022-ben összesen 333.210 m² új területtel bővült a Budapest környéki ipari ingatlanpiaci állomány.

Az üresedési ráta 2022 negyedik negyedévének végén a fővárosi agglomeráció esetében 3,8%-on állt, ami 100 bázisponttal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél, illetve 65 bázisponttal magasabb az egy évvel korábban mért értéknél. A negyedév végén összesen 120.140 m² ipari-logisztikai terület állt üresen, mindössze öt épületben elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad terület. Az regionális hazai spekulatív ingatlanállományban 71.900 m² üres területet rögzítettünk, ami 5%-os kihasználatlanságnak felel meg.



Forrás: BRF

A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet a fővárosi agglomerációban 222.720 m²-t tett ki, ami 7%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. 2022-ben az éves bérlői kereslet 679.725 m²-t tett ki, ami 7%-kal meghaladja 2021-ben regisztrált rekord értéket. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 187.975 m²-t tett ki a negyedik negyedévben, ami az előző év azonos

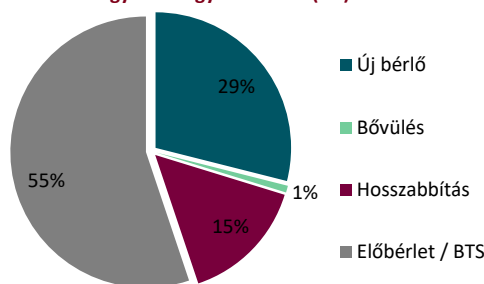
időszakához képest 7%-os növekedést mutat. A negyedik negyedév legnagyobb szerződése egy előbérleti szerződés több mint 118.000 m²-re a CTPark Szigetben, ami a budapesti ipari ingatlan piac valaha regisztrált legnagyobb szerződése. Az előbérletek aránya elérte a teljes kereslet 55%-át. Az előbérleteket az új szerződések követték 29%-os részesedéssel, amit a szerződeshosszabbítások követtek 15%-kal, a bővülések a teljes kereslet mindössze 1%-át tették ki.

2022 negyedik negyedévében a BRF összesen 27 bérlési szerződést rögzített a fővárosi agglomerációban, 8.250 m² átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül öt 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 öt megállapodást regisztrált a BRF a negyedév során.

A nettó abszorpció a fővárosi agglomerációban 2022 negyedik negyedévében 90.315 m²-t tett ki, az éves nettó abszorpció rekordértéket ért el, meghaladta a 303.315 m²-t.



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



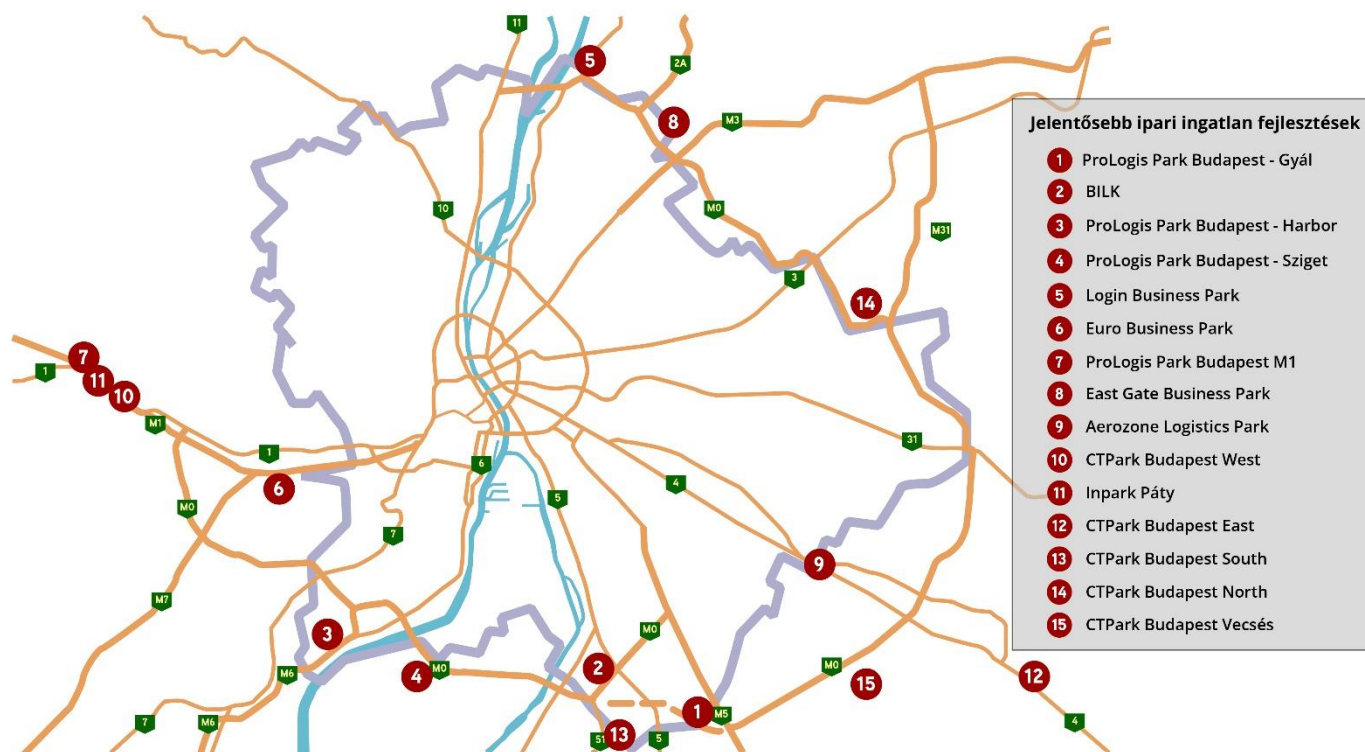
Forrás: BRF

Fő ipari piaci mutatók (fővárosi agglomeráció)

2022 negyedik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	60.980	0	60.980
Ipari állomány (m ²)	2.774.490	363.260	3.137.750
Kihasználatlanság (m ²)	104.430	15.710	120.140
Kihasználatlanság (%)	3,7%	4,3%	3,8%
Új szerződés (m ²)	66.235	1.600	67.835
Hosszabbítás (m ²)	31.865	2.880	34.745
Bővülés (m ²)	1.800	0	1.800
Előbérlet/BTS (m ²)	118.340	0	118.340
Teljes kereslet (m ²)	218.240	4.480	222.720

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