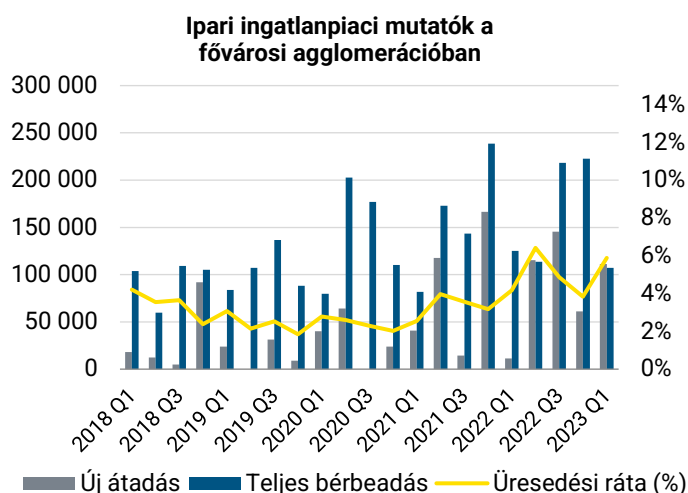


A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, JLL és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2023 első negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

Az első negyedév végén a teljes **országos modern ipari/logisztikai állomány** 4.729.935 m²-t tett ki. Ebből a **fővárosi agglomerációban** található 3.241.150 m², míg a regionális hazai állomány 1.488.785 m². A BRF által végzett éves épület-méret felülvizsgálat során 5.815 négyzetméterrel változott az aktuális állomány mérete, továbbá három, korábban nem nyilvántartott épület került a BRF által vizsgált spekulatív állományba

2023 első negyedévében öt épülettel, összesen 111.330 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosi agglomerációban, míg a regionális piacokon négy új átadást rögzítettünk, összesen 45.835 m²-rel. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület a HelloParks Maglód volt (46.275 m²), míg vidéken a legnagyobb új átadás egy 20.000 m²-es új csarnok volt Miskolcon.

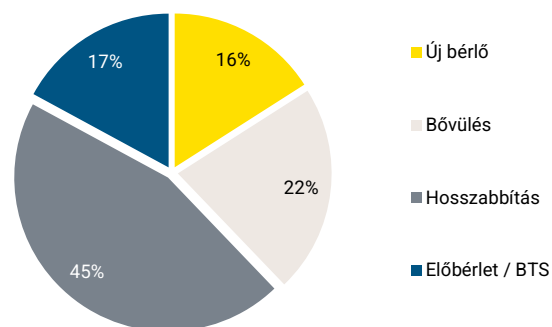


Forrás: BRF

Az **üresedési ráta** 2023 első negyedévének végén a fővárosi agglomeráció esetében 5,9%-on állt, ami 210 bázisponttal magasabb az előző negyedévben regisztrált adatnál, illetve 170 bázisponttal haladja meg az egy évvel korábban mért értéket. A negyedév végén összesen 190.680 m² ipari-logisztikai terület állt üresen. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 94.825 m² üres területet rögzítettünk, ami 6,4%-os kihasználatlanságnak felel meg. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 6%.

Az első negyedévben a **teljes bérlői kereslet** a fővárosi agglomerációban 107.025 m²-t tett ki, ami 15%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet 58.000 m²-t tett ki az első negyedévben, ami az előző év azonos időszakához képest 43%-os csökkenést mutat. Az első negyedév legnagyobb szerződése országos szinten egy előbérleti szerződés 25.000 m²-re a VGP Park Győr Beta parkban, míg a Budapest és környéki piacon a legnagyobb szerződés egy hosszabbítás volt közel 23.000 m²-re a Prologis Park Gyálban. A szerződés megújítások aránya elérte a teljes kereslet 45%-át. A szerződés megújításokat a bővülések követték 22%-kal, majd az előbérleti szerződések 17%-kal, míg az új szerződések a teljes kereslet 16%-át tették ki.

A bérlői kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban, 2023 első negyedévében (m²)



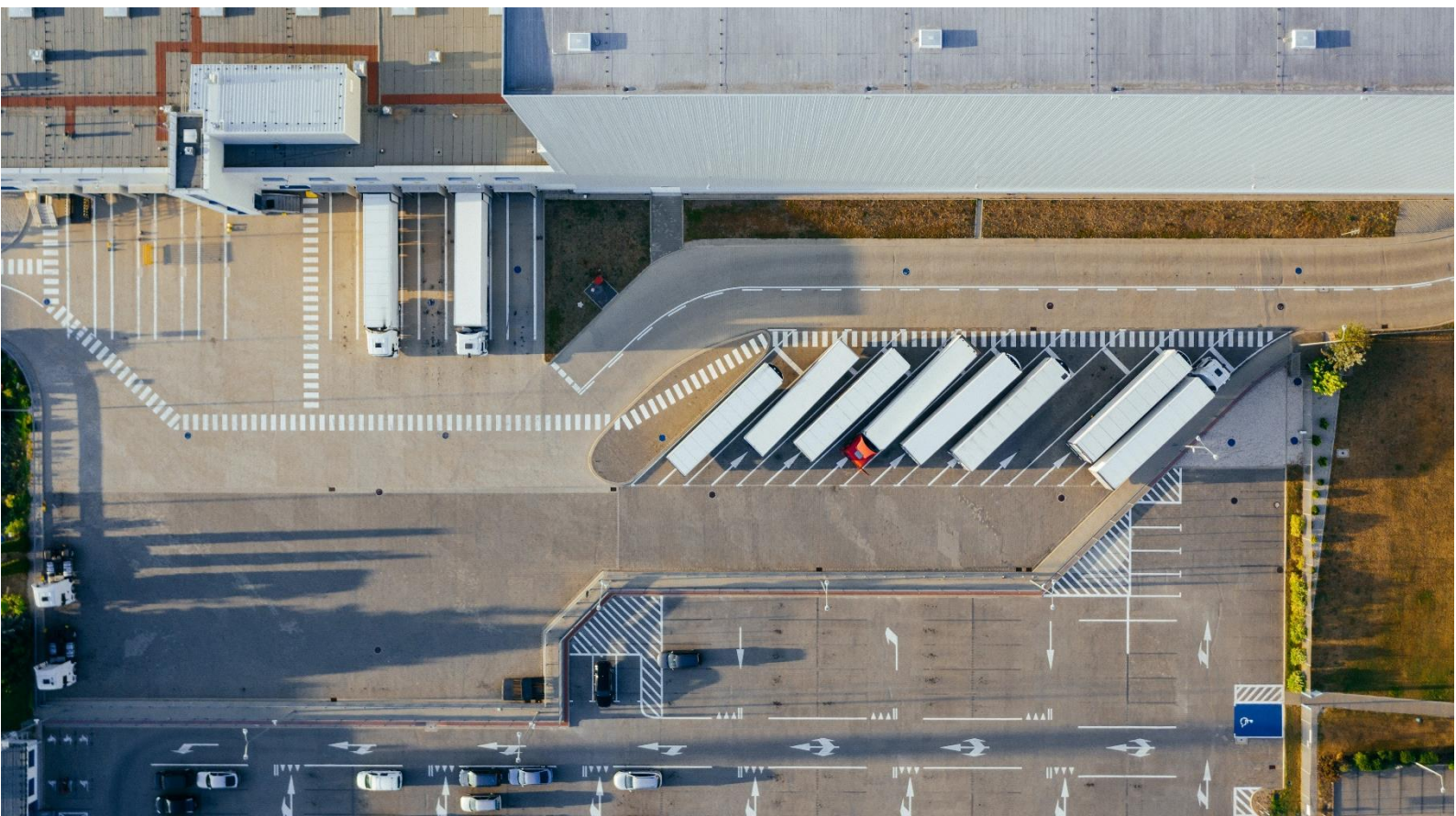
Forrás: BRF

2023 első negyedévében a Budapest és környéki piacon a BRF összesen 25 bérlési szerződést rögzített, 4.280 m² átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül három mérete meghaladta a 10.000 m²-t. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány esetében nyolc megállapodást regisztrált a BRF a negyedév során, amelyek átlagos mérete 1.035 m²-t tett ki.

A méret-korrekciók figyelembevételével számolt **nettó abszorpció** a fővárosi agglomerációban 2023 első negyedévében 40.790 m²-t tett ki.

I. Összefoglaló táblázat

2023. első negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	96.535	14.790	111.330
Ipari állomány (m ²)	2.859.695	381.460	3.241.150
Kihasználatlanság (m ²)	147.140	43.540	190.680
Kihasználatlanság (%)	5,2%	11,4%	5,9%
Új szerződés (m ²)	11.505	4.755	16.265
Hosszabbítás (m ²)	48.840	185	49.020
Bővülés (m ²)	20.910	2.240	23.150
Előbérlet/BTS (m ²)	17.485	1.105	18.590
Teljes kereslet (m ²)	98.740	8.285	107.025



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: natalia.varsadi@eston.hu