



Ipari ingatlanpiac

A piac főbb jellemzői 2017 első félévében

- Rekord alacsony üresedési ráta: 5,5%;
- 5.000 m² feletti bérbe adható területek hiánya;
- Nagy területi igények (20.000+ m²);
- A kevés bérelhető területnek köszönhetően a bérleti tranzakciókban a szerződés megújítások dominálnak;
- Az 5 fő fejlesztő tulajdonolja a béringatlanok 68%-át;
- Nincs/korlátozott a spekulatív fejlesztések száma;
- Kevés az építési engedéllyel rendelkező projekt;
- Új piaci szereplő/fejlesztő (NIPÜF);
- Bérleti díj emelkedés;
- Gyors tranzakciók;
- Fokozott érdeklődés a vidéki piac iránt;
- Jelentős növekedés az építési- és munkaerő költségekben;
- Megnövekedett építési idő (8+ hónap);
- Munkaerőhiány országshatáron belül.

Kínálat Budapesten és környékén

- A fejlesztési aktivitás fellendülését jól mutatja, hogy 2017 első felében már öt új projekt átadásra került, összesen 50.000 m² bérelhető területtel, mely a kétharmada a tavaly átadott összes területnek. Az év végéig további 50.000+ m² megjelenését várjuk a piacon.
- Az új átadások közel 2,5%-al növelték a modern logisztikai ingatlanállományt, ami így elérte az 1,95 millió négyzetmétert 2017 második negyedévében.
- Az alábbi táblázatban felsorolt projektek állnak jelenleg kivitelezés alatt és a tervek szerint 2017-ben átadásra is kerülnek. Ám a spekulatív tünő épületek végül jellemzően előbérleti tranzakcióként realizálódnak, és az átadáskor nem jelennek meg üres területként a piacon.

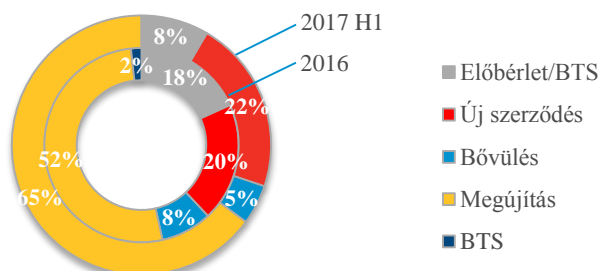
Fejlesztő	Projekt neve	Átadás	Méret (m ²)
NIPÜF	Inpark (Páty) BTS	2017 Q3	23.400
WING	East Gate Business Park	2017 Q3	14.300
Westbay	Budapest Dock Szabadkikötő	2017 Q4	15.000

Kereslet Budapesten és környékén

- A piac általános erősödését jelzi, hogy már 2017 első félévében a bérleti tranzakciók meghatározó elemei a bérbeadások, a bővülések és az elő-bérleti szerződések voltak, melyek 100.000 m²-nyi területe a fele, azaz arányaiban azonos az előző évvel összevetve. Ez a fellendülés az új bérleti tranzakciók első félévi 61.735 m²-es növekedésében mutatkozott meg leginkább (2016-ban összesen 84.500 m²).
- Az összes bérbeadást tekintve a legtöbb továbbra is a szerződések megújítása volt 184.560 m²-el, mely a tranzakciók 65%-át jelenti. Ez a területméret megközelíti a 2016-os év egészének nagyságrendjét (221.700 m² / 52%).
- A bővülések mindösszesen 14.000 m²-el járultak hozzá a féléves bérbeadási volumenhez, mely az előző évhez hasonló nagyságrendet képviselve a teljes bérleti aktivitás 5%-át, az új ügyleteknek pedig 14%-át jelentette ez idáig.
- A megvalósult / várható új fejlesztések alacsony száma miatt csak 23.980 m² előbérleti tranzakció került lezárásra, ez az összes új tranzakció 24%-a, amely kevesebb mint 2016-ban (78.200 m² / 38%).
- Az értékesítési piac is hasonló cipőben jár mint a bérleti: kevés a jó minőségű kínálat, míg relatív nagy a kereslet mind Budapest, mind vidék esetében; a reális árazású, jó minőségű ingatlanok hamar gazdát cserélnek.
- A Colliers az alábbi jelentős értékesítési tranzakciókban vett részt 2017 első félévében:

Eladó	Elhelyezkedés	Vevő	Méret (m ²)
Jacobs Douwe Egberts	Budapest XV.	n/a	35.000
Scanfil	Biatorbágy	Reál	15.450

Bérleti tranzakciók megoszlása Budapesten 2016 - 2017 H1



Forrás: BRF, Colliers International

Üresedés / Elérhetőség

- A meglévő ingatlanállomány hozzávetőleg 90%-a „big-box” logisztikai parkban, míg a 10%-a városi logisztikai központban található.
- Az üresedési ráta a logisztikai parkokban (big-box) 4,8%-on állt, míg a városi logisztika esetében ez a szám 12,6% volt.
- A teljes piaci üresedési ráta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat és 2017 év közepére elérte a rekord alacsony 5,5%-ot.
- Az utóbbi években megnövekedett kereslet és limitált új fejlesztés eredményeképpen nagyon beszűkültek a választási lehetőségei azon bérlők számára, akik nagyméretű, 5.000 m²-nél nagyobb egybefüggő területet szeretnének bérelni.
- Továbbá hiány van úgynevezett „plug and play”, azaz jól előkészített fejlesztési területekből, amelyekben rövid időn belül megindítható lenne egy új fejlesztés.

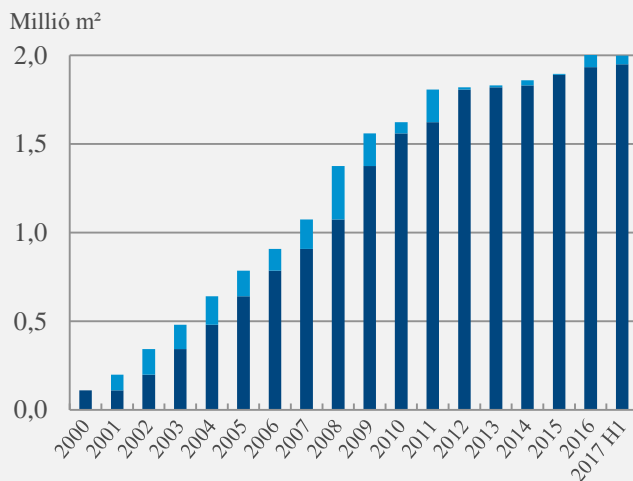
Bérleti díjak

- A nettó kínálati bérleti díjak kismértékben ugyan, de tovább növekedtek Budapesten és vonzáskörzetében 2017 első féléve során, így jelenleg 3,6 - 3,9 EUR/m²/hó közötti sávban mozognak a big-box logisztika, és 4,5 - 5,5 EUR/m²/hó a városi logisztika esetében. A nettó effektív bérleti díjak továbbra is hozzávetőleg 5-10%-al alacsonyabbak, mint a „headline” bérleti díjak.
- A BTS típusú tranzakciók bérleti díjai esetében szignifikánsan magasabbak lehetnek, mint a fent bemutatott bérleti díj sávok, amelynek az előkészítetlen fejlesztési telkek, megnövekedett építési költségek és az adott esetben magasabb műszaki elvárások lehetnek a fő okai.

2017 Összefoglaló és kilátások

- Az ipari és logisztikai ingatlanokban található területekre a kereslet meghatározó részét az autógyári, elektronikai- és logisztikai cégek adták 2017 első félévében.
- A Colliers várakozásai szerint az üresedési ráta tovább csökkenhet, amennyiben az év második felében megépülő 53.000 m²-nyi új terület gazdára talál átadás előtt.
- Várakozásaink szerint a spekulatív fejlesztések jellemző mérete továbbra is 10.000 - 25.000 m² között fog mozogni. Úgy a logisztikai mint a végfelhasználói ipari ingatlanok piacára jellemző a limitált kínálat és a megnövekedett kereslet (20.000+ m² igények), amelynek eredményeképpen további projektek beindítására számítunk 2017/2018 során. Az előbérleti és BTS fejlesztések még mindig preferáltabbak maradnak, mint a spekulatív fejlesztések.
- Budapesten és környékén a legkedveltebb lokációk továbbra is az M0 autópályát, valamint az M1, M3 és M5 autópályák melletti területek.
- A Colliers vidéken is növekvő érdeklődést tapasztal a jó minőségű meglévő ipari ingatlanok iránt (bérletre és vételre egyaránt), vagy a jól előkészített fejlesztési területekre, amelyek zöldmezős beruházásra alkalmasak. A legkeresettebb vidéki lokációk Győr és vonzáskörzete, Tatabánya, Székesfehérvár, Miskolc és vonzáskörzete.

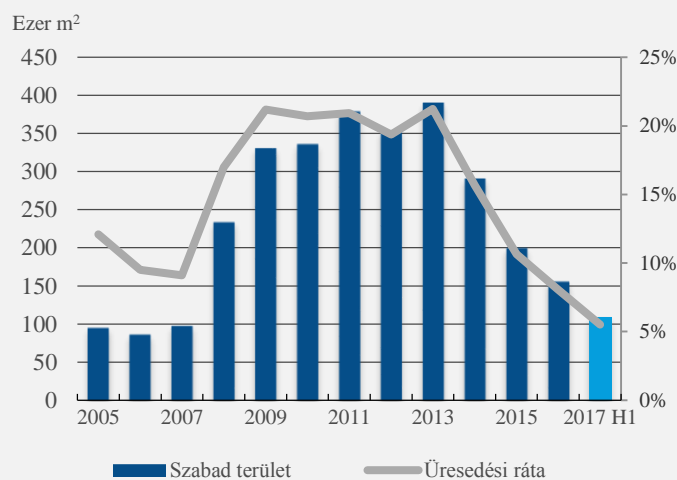
Ipari ingatlanállomány változása 2000-2017 H1



*a 2010 és 2011 közötti állományváltozás a BRF adatokkal való harmonizáció következménye

Forrás: Colliers International

Üresedés változása 2005-2017 H1



*a 2010 és 2011 közötti különbség részben a BRF adatokkal való harmonizáció következménye

Forrás: BRF, Colliers International

Tranzakciók 10.000 m² felett Budapesten és vonzáskörzetében 2017 H1 időszakban

Épületek	Bérlők	Méret [m ²]	Típus
BILK	Waberer's	95.000	Megújítás
Prologis Gyál	GE Hungary	20.800	Megújítás
Prologis Gyál	Diebold	19.600	Megújítás
Prologis Harbor	Confidential	13.600	Új
M7 Dunaharaszti	Jöbstl-Hungária	11.600	Új
CTP Biatorbágy	GSI	10.000	Előbérleti szerződés

Forrás: BRF, Colliers International