

Ipari Ingatlanpiac

2017-es év összefoglalója

Országos kitekintés

- > Magyarországon az ipari és logisztikai ingatlanokra vonatkozó bérleti és adásvételi kereslet meghatározó részét az autóiipari, elektronikai- és logisztikai cégek adták 2017-ben.
- > A nagy területi igények dominálnak (20.000+ m²), azonban az 5.000 m² feletti bérbé adható területek esetében már erős hiány mutatkozik a piacon.
- > A bérleti díjak emelkedtek és felgyorsultak a tranzakciós folyamatok a bérbeadói flexibilitás csökkenése miatt.
- > A kevés bérelhető területnek köszönhetően a bérleti tranzakciók közül 2017-ben a szerződés megújítások domináltak a budapesti raktárbérleti piacon.
- > Kevés az építési engedéllyel rendelkező fejlesztői projekt Budapesten és környékén.
- > Jelentős a növekedés az építési- és munkaerő költségekben a munkaerőhiány és az építőanyagok drágulása miatt, amelyek hatására megnövekedett az építési idő (8-10+ hónap) is.
- > A budapesti piac telítettsége miatt a befektetők és fejlesztők látóterébe kerültek a vidéki helyszínek is, aminek hatására a piac már kezd multipolárisabbá válni.
- > A keresletet jellemzően a hazai cégek bővülése határozza meg, valamint az újonnan betelepülő külföldi cégek (FDI) igényei is nagy mértékben megjelennek az ipari szektorban.

Budapesten

- > Rekord alacsony az üresedési ráta: 4,0% (3,9% logisztikai parkok, 5,1% városi logisztika).

- > A legnagyobb új bérlők jellemzően a kiskereskedelmi szektorból kerültek ki, a logisztikai cégek részesedése pedig 24% a nettó új keresletből.
- > Összesen 118.700 m² új ipari / logisztikai terület került átadásra 2017-ben, míg 2016-ban csupán 67.011 m².
- > Az 5 legnagyobb befektető/fejlesztő tulajdonolja a béringatlanok hozzávetőleg kétharmadát.
- > A piacra történő belépés főként akvizíciókon keresztül történik.
- > A legaktívabb befektetők/fejlesztők a megvásárolt új területek vonatkozásában a CTP (132.000 m²), a China Investment Corp. a Logicor portfólió megvételével (131.000 m²), továbbá az M7 Real Estate (113.000 m²) voltak az év során.

Kínálat Budapesten és környékén

- > Az ipari ingatlanállomány 2012-2014 között stagnált, majd 2015-től növekedésnek indult, melynek üteme 2016-tól felgyorsult.
- > A fejlesztési aktivitás pozitív irányba mozdult el, mivel 2017-ben tíz új projekt került átadásra, összesen 118.700 m² bérelhető területtel, amely több mint 50%-al haladta meg a 2016-os évet.
- > A nyilvántartott modern logisztikai ingatlanállomány közel 6%-kal növekedett 2016-hoz képest, és 2017 végére elérte a 2,04 millió m²-t.
- > 130.000 m² projekt áll jelenleg kivitelezés vagy tervezés alatt, melyek átadása 2018-ban várható.
- > Ezeknek a területeknek a 90%-a már elő-bérleti vagy BTS konstrukciókban le van kötve.
- > A fent említett biztos átadásokon kívül még további előbérleti, vagy akár spekulatív konstrukcióban megvalósuló fejlesztések is várhatóak 2018-2019-ben.

- > Az ipari parkokban jelentősen lecsökkent, vagy elfogyott a beépíthető telekterület, ezért a fejlesztők további, új területek vásárlásában gondolkodhatnak, amelyek közül leginkább az egybérlet, előbérleti, illetve középmetretű fejlesztések lehetnek a legnépszerűbbek.

Kereslet Budapesten és környékén

- > A teljes kereslet 2017-ben 617.625 m²-t tett ki, amiből a szerződés hosszabbítás 344.242 m² (56%) volt, míg a nettó új kereslet pedig 273.383 m²-t (44%) tett ki.
- > Ez a megoszlás a 2016-os évhez hasonló képet mutat, továbbra is a szerződés hosszabbítások aránya a legmagasabb a tranzakciók közül.
- > A nettó kereslet (BTS, előbérlet, új szerződés, bővülés) volumene hozzávetőleg 30%-kal volt magasabb az előző évhez képest.
- > A szűkös kínálat és a spekulatív fejlesztések hiánya miatt az előbérleti tranzakciók aránya a nettó új kereslet egy jelentősebb, 44%-os részét adta 2017-ben.
- > A nettó abszorpció pedig 165.228 m², ami jelentős növekedés a 2016-ban realizált 97.607 m²-hez képest.
- > A logisztikai ingatlanok szempontjából az online kereskedelem gyors növekedése további raktárépületekre teremt majd igényt, melynek hatására új csarnokok épülhetnek a fővárosban és agglomerációjában.
- > A nettó új keresletet jellemzően a nagy 20.000+ m² vagy a kisméretű hozzávetőleg 1.000-2.000 m²-es bérlői igények határozzák meg.
- > Mind a meglévő cégek, mind az új belépők erős lokáció preferenciával rendelkeznek a telephely választást illetően.
- > Az értékesítési piac is hasonló cipőben jár, mint a bérleti: kevés a jó minőségű kínálat, míg relatív nagy a kereslet mind Budapesten, mind vidéken, így a reális árazású, jó minőségű ingatlanok hamar gazdát cserélnek.

A Colliers az alábbi jelentős értékesítési és bérleti tranzakciókban vett részt 2017-ben

Eladó/Bérbeadó	Lokáció	Vevő/Bérlő	Méret (m ²)
Jacobs Douwe Egberts	Budapest, XV.	n.a.	35.000
Scanfil	Biatorbágy	Reál	15.450
Mile	Herceghalom	Sofidel	11.300
CTP	Biatorbágy	GSI Agco	11.000
Mile	Herceghalom	Transdanubia	7.800 8.400

Forrás: Colliers International

Ipari ingatlanállomány változása 2005-2017

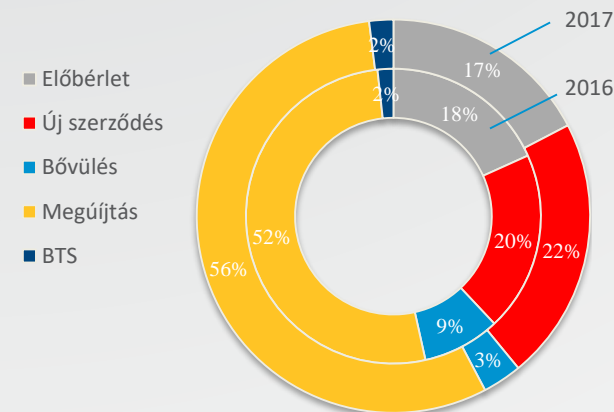
Millió m²



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

Forrás: BRF, Colliers International

Bérleti tranzakciók megoszlása Budapesten 2016 - 2017



Forrás: BRF, Colliers International

Tranzakciók 20.000 m² felett Budapesten és vonzáskörzetében 2017-ben

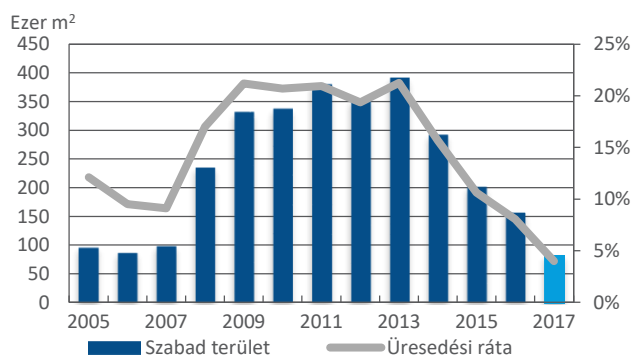
Épületek	Bérlő/Iparág	Méret (m ²)	Típus
BILK	Waberer's	95.000	Megújítás
Üllő Airport Logistic	Auchan	81.000	Előbérlet
Prologis Park Budapest - Üllő	Auchan	37.500	Megújítás
Prologis Park Budapest - Batta	CEVA	28.500	Megújítás
Prologis Gyál	GE Hungary	20.800	Megújítás
Prologis Park Budapest - Sziget	UTI	20.500	Megújítás

Forrás: BRF, Colliers International

Üresedés / Elérhetőség

- > A meglévő ingatlanállomány hozzávetőleg 90%-a „big-box” logisztikai parkban, míg a fennmaradó 10%-a városi logisztikai központban található.
- > A teljes piaci üresedési ráta 2013 óta folyamatos csökkenő tendenciát mutat, amely 2017 végére elérte a rekord alacsony 4,0%-ot.
- > Az üresedési ráta a logisztikai parkokban (big-box) 3,9%-on állt, míg a városi logisztika esetében ez a szám 5,1% volt.
- > Az egyes budapesti régiók közötti kihasználatlanság sem mutat egységes képet, a város észak-keleti részében 5,8%, míg a déli területeken 2,6%, a nyugati területeken pedig 6,9%.
- > Az utóbbi években megnövekedett kereslet és a relatíve kevés új fejlesztés eredményeképpen nagyon beszűkültek azon bérlők választási lehetőségei, akik nagyméretű - 5.000 m²-nél nagyobb - egybefüggő raktár vagy logisztikai területet szeretnének bérelni.
- > A meglévő logisztikai állományból összesen csak három helyszínen érhető el 5.000 m² vagy annál nagyobb szabad terület.
- > Továbbá, hiány van az úgynevezett „plug and play”, azaz ténylegesen jól előkészített fejlesztési területekből, amelyeken rövid időn belül megindítható lenne egy új fejlesztés.

Üresedés változása (2005-2017)



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

Forrás: BRF, Colliers International

Bérleti díjak

- > A „headline” bérleti díjak kismértékben ugyan, de tovább növekedtek Budapesten és vonzáskörzetében 2017 során, így jelenleg 3,8 - 4,2 EUR/m²/hó közötti sávban mozognak a big-box logisztika területein, illetve 4,5 - 5,5 EUR/m²/hó között a városi logisztika esetében.
- > A nettó effektív bérleti díjak továbbra is hozzávetőleg 5-10%-kal alacsonyabbak, mint a „headline” bérleti díjak hosszú távú bérlet esetén.

- > Az egybérletős ingatlanok esetében a bérleti díjak (az előbérleti és különösen a BTS esetében) szignifikánsan magasabbak lehetnek, mint a fent bemutatott bérleti díj sávok, a bérleti feltételek pedig kevésbé rugalmasak, hiszen az előkészítetlen fejlesztési telkek, a megnövekedett építési költségek, és adott esetben magasabb műszaki elvárások kiépítését vonják maguk után.

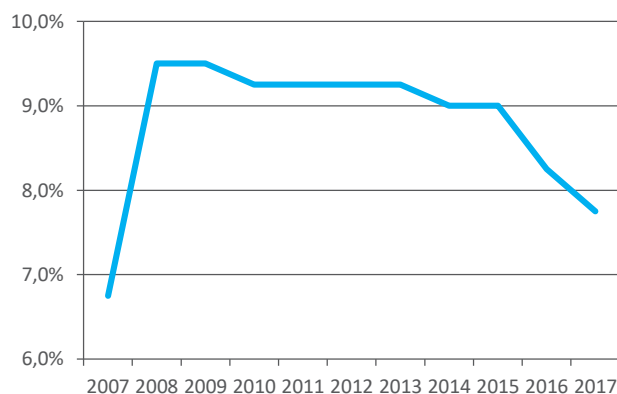
Telekárak

- > A Colliers által ismert fejlesztési telkek kínálati árai az alábbi sávokba esnek:
 - > Kedvező helyen fekvő, valamint az előkészített telkek ára: ~30-40 EUR/m².
 - > Több ráfordítást igénylő, illetve kevésbé jó helyen lévő telkek ára: ~25 EUR/m²
 - > Kiemelt helyen, avagy városhoz közelebb fekvő és egyben előkészített telek ára: ~50+ EUR/m².
 - > Vidéki ipari parkokban: ~10/15-30 EUR/m².

Ipari/logisztikai befektetési piac

- > A prémium ipari/logisztikai ingatlanok hozama jelentősen csökkent az elmúlt két év során, 2015-ben még 9,0%-on állt míg 2017-re 125 bázisponttal 7,75%-ra csökkent.
- > Az ipari/logisztikai ingatlanpiac befektetési volumene 2017-ben már elérte a 235 millió eurót, ami lényegesen magasabb az előző évi 186 millió euróhoz képest és közel négyszeres volumennövekedést jelent a 2015-ös évhez képest (63 millió euró).
- > Az átlagos ügyletméret két év alatt majdnem a duplájára növekedett.
- > Az „A” kategóriás ipari épületek átlagos értéke 400-600 EUR/m² között mozog.

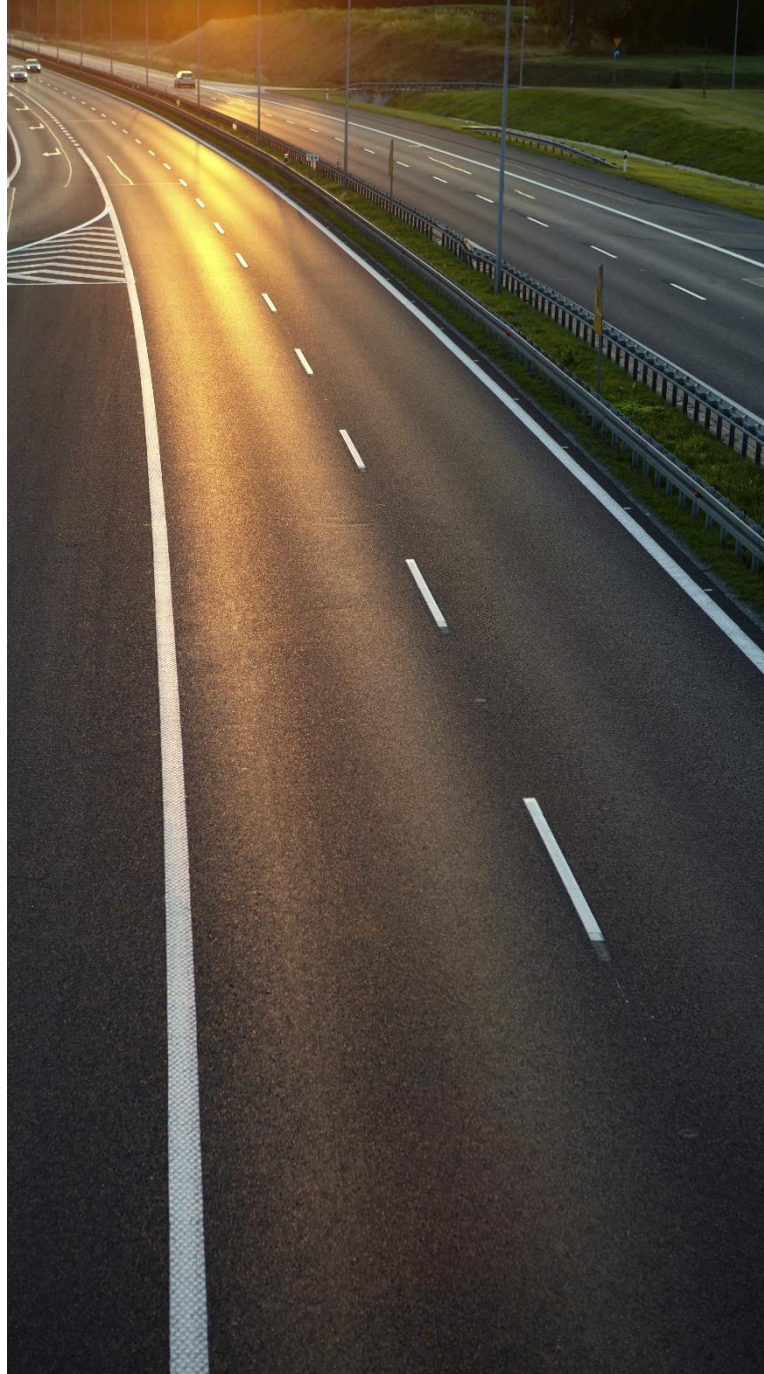
Prémium ipari/logisztikai ingatlanok elvárt bruttó hozama (2007- 2017)



Forrás: BRF, Colliers International

Kilátások 2018-ra

- > A Colliers várakozásai szerint az üresedési ráta kismértékben ugyan, de tovább csökkenhet, mivel a kereslethez viszonyítva továbbra is kevés lesz az új spekulatív fejlesztés.
- > A várakozások alapján 2018-ban 130.000 m² új terület átadására számítunk, azonban ennek hozzávetőleg már csak 10%-a elérhető, mivel az új területek nagy részét 2017 során előre lekötötték.
- > Várakozásaink szerint a spekulatív fejlesztések jellemző mérete továbbra is 10.000 - 25.000 m² között fog mozogni.
- > Véleményünk szerint az előbérleti konstrukcióban megvalósuló projektek még mindig preferáltabbak maradnak 2018 során, mint a spekulatív fejlesztések. A megnövekedett fejlesztési költségek miatt, úgy látjuk, hogy a spekulatív fejlesztések tényleges beindulásához a bérleti díjak további emelkedése és/vagy a hozamok csökkenése szükséges.
- > A Colliers 2018 során is növekvő érdeklődést vár vidéken a jó minőségű ipari ingatlanok iránt (bérletre és vételre egyaránt), vagy a jól előkészített fejlesztési területekre, amelyek zöldmezős beruházásra alkalmasak.
- > A legkeresettebb vidéki lokációk általában az M7-es autópályától északra, főként az M1-es nyomvonalra, továbbá az M3-as autópályára, illetve az M5-ös autópályára vonzókörzete Kecskemétiig. Elmondható, hogy mindig a az autópályák vonzókörzete a legnépszerűbb lokáció.
- > Budapesten és környékén a legkedveltebb lokációk továbbra is elsősorban az M0-ás körgyűrű déli régiója, valamint az M1 és M5 autópályák, kisebb mértékben pedig az M3 autópályára melletti területek lesznek.
- > A budapesti piac telítettsége miatt egyre nagyobb lehetőség nyílik meg a vidéki előbérleti, BTS és S&LB projektek beindulására.



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

Beck Tamás

Igazgató | Magyarország
Ipari ingatlan üzletág
+36 20 933 3943
tamas.beck@colliers.com

Steinfeld Tamás

Társigazgató | Magyarország
Piackutatás & Értékbecslés
+36 70 286 2505
tamas.steinfeld@colliers.com

KÖZREMŰKÖDÖTT

Végh Hajnalka

Szakmai munkatárs |
Ipari ingatlan üzletág

Hausenblasz Gertrúd

Tanácsadó |
Piackutatás

Copyright © 2018 Colliers International.

Az itt található információk hitelesnek minősített forrásból származnak. Noha minden észszerű erőfeszítést megtettünk annak érdekében, hogy az információk pontosságát biztosítsuk, az információk esetleges pontatlanságából eredő következményekért felelősséget nem vállalunk. A jelentés olvasóit arra kérjük, hogy a jelen piaci jelentés tartalma alapján történő bármilyen tevékenység végzése előtt konzultáljanak szakmai tanácsadóikkal.

Colliers International | Hungary
MOM Park, Gellért torony
H-1124 Budapest, Csörsz utca 41.
colliers.com/hungary



Accelerating success.