

Big Box Magyarország

MAGYARORSZÁGI IPARI INGATLANPIAC

2007. IV. NEGYEDÉV

Bár az ipari ingatlanpiacon 2007-ben nem történt jelentős kínálat növekedés, annak megoszlása egyértelműen megváltozott a részpiacok között. Az éves kínálati szint 14 százalékkal volt alacsonyabb, mint 2006-ban, ugyanakkor 2006-ban a növekedés csupán 9 százaléka esett Budapestre, addig idén a 104.000 m² újonnan átadott terület 54 százaléka itt épült.

Ez azt mutatja, hogy a fejlesztők egyre nagyobb figyelmet fordítanak a városi területek, különösen a IX. kerület felé. A negyedik negyedévben rekord nagyságú, 42.000 m² területet adtak át a budapesti piacon, ami a valaha mért legmagasabb érték volt. Az egész éves kínálati növekedés, 57.000 m² közel ötszöröse volt 2007-ben az előző évinek.

2007-ben a kereslet 38 százalékkal haladta meg a 2006-os értéket. Habár utolsó negyedévben a kereslet elmaradt a harmadik negyedévi rekordtól, így is az év második legmagasabb bérbeadási szintjét hozta.

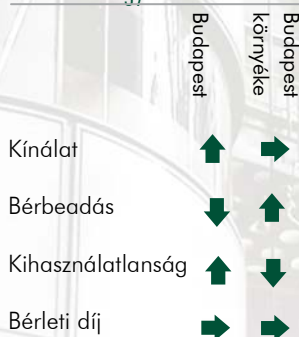
A kereslet többsége új bérleti szerződésekből adódott, míg az előbérleti szerződések illetve a hosszabbítások 21 illetve 25 százalékot tettek ki belőle 2007-ben. Ez az arány a negyedik negyedévben 35 százalékot jelentett a 66.500 m²-ből. A nettó abszorpció viszonylag alacsony volt a magas bruttó kereslet ellenére.

A kihasználatlanság 8 százalékról egy év alatt 11,2 százalékra nőtt 2007 végére. A nagyfokú kínálati növekedés hatására a bérelhető területek aránya Budapesten nőtt, de az agglomerációban nem.

A nettó abszorpció jelentősen kisebb volt, mint 2006-ban: a 66.800 m²-es adat 40 százalékkal alacsonyabb a 2006-ban mért értéknél az előbérleti szerződések, illetve hosszabbítások magas aránya miatt.

A bérleti díjak változatlanok maradtak a harmadik negyedévhez képest, de az első osztályú raktárak bérleti díjában éves szinten növekedés történt, mivel a belvároshoz közeli, vegyes funkciójú iroda-raktár projektek esetében a bérleti díjak elérik a 6,00-6,50 euró/m²/hó szintet is.

2007. IV. negyedév alakulása



KAPCSOLATFELVÉTEL

Ügyvezető igazgató:

Konthur Adrienne
adrienne.konthur@cbre.com

Ipariingatlan-tanácsadó:

Würsching Péter
peter.wursching@cbre.com

Marketing & PR manager:

Simon Orsolya
orsolya.simon@cbre.com

Piaci elemző:

Borbély Gábor
gabor.borbely@cbre.com

2007 IV. negyedév	Budapest	Budapest környéke	Összesen
TELJES RAKTÁRÁLLOMÁNY (m ²)	325.900	717.400	1.043.300
ÚJ KÍNÁLAT(m ²)	42.300	0	42.300
PROJEKTEK ÉPÍTÉS ALATT (m ²)	75.000	100.000	175.000
BÉRBEADÁS(m ²)	23.100	43.500	66.600
KIHASZNÁLATLANSÁGI MUTATÓ (%)	17,30%	8,40%	11,20%
BÉRLETI DÍJAK (euró /m ² /hónap)	4,25 -6,50	3,75 – 6,00	3,75-6,50

FŐBB IPARI BÉRBEADÁSOK, 2007 IV. negyedév

Bérlő	Projekt	Méret (m ²)
CBRE ügyfél	Prologis Gyál	16.100
Willi Betz	M1 Business Park	9.200
Philipp Morris	East Gate Business Park	7.000
ETL Hungary	Prologis Hegyeshalom	3.200
Mikropakk	Euro Business Park	2.500

1-es körzet - BUDAPEST

Budapestén három új projektet adtak át 42.000 m²-en:

- Befejezték az Innove Business Park első fázisát 7.000 m²-en a IX. kerületben az Illatos úton. A projekt második, 12.000 m²-es fázisának építése is hamarosan elkezdődik, amely részben már bérbé is van adva.
- Szintén a IX. kerületben átadták a Citypoint 9 második fázisát 6.300 m²-en a Gubacsi úton, így a Convergence Capital városi projektje meghaladja a 10,000 m²-t.
- A IV. kerületben megnyitott az Európa Center 29.000 m²-en, amely már 34 százalékban bérlőre talált. A 10.000 m²-es második fázis nyáron készül el, és már előbérletben lekötötték.

A IX. kerületben közvetlenül az Innove Business Park szomszédságában, a Citypoint 9 közelében a közel 100 százalékos bérbé adottságú Dél-Pesti Üzleti Park is elérte végleges méretét 18.000 m²-en.

A bruttó kereslet elérte a 23.000 m²-t az utolsó negyedévben, melynek 70 százaléka(!) előbérleti szerződés volt. Az előrejelzéseknek megfelelően a kihasználatlanság jelentősen emelkedett a kínálat magas növekedése következtében. Míg a ráta egy évvel ezelőtt 2 százalék alatt volt, jelenleg 17,20 százalékon áll. Ebben az emelkedésben tükröződik a kínálat kimagasló bővülése a fővárosban, ami az év utolsó három hónapjában akkora volt, mint az azt megelőző nyolc negyedévben együttvéve.

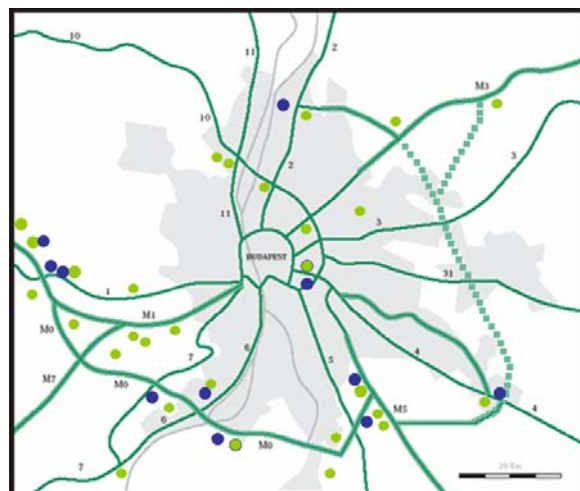
2-es körzet- BUDAPEST KÖRNYÉKE

Az év utolsó három hónapjában a kereslet elérte a 43.000 négyzetmétert, ami 30%-kal volt magasabb mint a harmadik negyedévben. Az egész éves kereslet 20%-kal nőtt 2006-hoz képest, a nettó abszorpció ugyanakkor a felére csökkent. A bérelthosszabbítások és előbérleti szerződések a teljes kereslet 42,50 százalékát tették ki. A legnagyobb szerződések között szerepel a Willi Betz és az MHH bérelthosszabbítása 11.000 m²-en, míg a Philipp Morris 7.000 m²-re írt alá előbérleti szerződést az East Gate Business Park-ban. A negyedév legnagyobb bérbeadása 16.100 m²-en történt a Prologis gyáli parkjában a CB Richard Ellis közreműködésével.

Bár 2008 első negyedévében várható új területek átadása mint például az Airport City, az Ablon vecsési fejlesztése 10.000 m²-en, a kihasználatlanság jelentős emelkedésére nem számítunk.

2007 utolsó negyedévében beköltözött az első bérlő, az ETL Hungary, a Prologis hegyeshalmi parkjába, ami az első bérbeadásra épült logisztikai projekt Budapest vonzáskörzetén kívül.

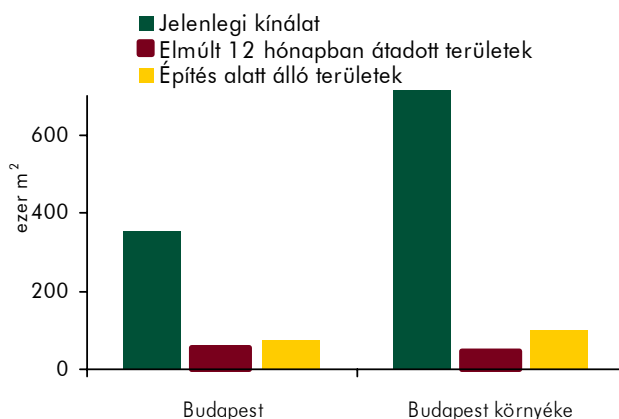
FŐBB LOGISZTIKAI KÖZPONTOK –BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE



- Létező logisztikai területek
- Jövőbeni logisztikai területek

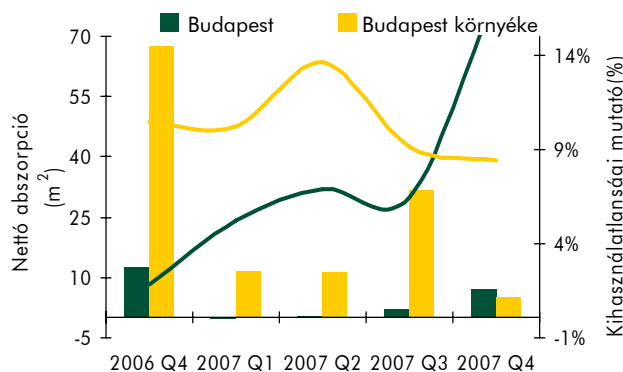
Forrás: CB Richard Ellis

BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE, KÍNÁLAT ÉS ÚJ ÁTADÁSOK 2007



Forrás: CB Richard Ellis

NETTÓ ABSZORPCIÓ ÉS KIHASZNÁLTALANSÁG SZEKTORONKÉNT 2007-BEN



Forrás: CB Richard Ellis

FELELŐSSÉGKORLÁTOZÁSI NYILATKOZAT 2008 CB Richard Ellis

A fentiekben foglalt információkat megbízhatónak ítélt forrásokból emeltük be. Ezen adatok pontosságában ugyan nem kételkedünk, de azokat nem ellenőriztük és nem vállalunk jogszavatosságot, illetve semminemű kötelezettséget azok tekintetében. Az adatok pontosságának és teljes körűségének ellenőrzése minden felhasználó külön feladata. Az itt tartalmazott előrejelzések, vélemények, feltételezések és becslések kizárólag példaképpen szolgálnak, és nem reprezentálják a piac jelenlegi vagy jövőbeni alakulását. Az információkat kizárólag a CB Richard Ellis ügyfeleinek használatára szánjuk, ezért sokszorosításuk kizárólag a CB Richard Ellis előzetes írásbeli engedélyével történhet.