

# Big Box Magyarország

## MAGYARORSZÁGI IPARI INGATLANPIAC

2008 III. NEGYEDÉV

„A bérbeadás 2008 harmadik negyedében rekord szintet ért el 89.900 m<sup>2</sup> elösszességében a Budapest Dél részpiacra kötötték a legtöbb bérleti szerződést.”

„Az átlagos kihasználtság 14,3%. A kihasználtság a Budapest Észak részpiacra a legmagasabb, míg a ráta a Budapest Nyugat és Észak részpiacra átlag alatti.”

„Jelenleg is építés alatt álló ingatlanok területe: a legmagasabb új kínálat a Budapest Dél részpiacra várható 2009 első negyedévére.”

### 2008 III. negyedév alakulása

|               | Eves változás | Negyedéves változás |
|---------------|---------------|---------------------|
| Kínálat       | ↑             | ↓                   |
| Bérbeadás     | ↑             | ↑                   |
| Kihasználtság | ↑             | ↓                   |
| Bérleti díjak | ↑             | →                   |

### KAPCSOLATFELVÉTEL

Ügyvezető igazgató:

**Konthur Adrienne**  
adrienne.konthur@cbre.com

Ipariingatlan-tanácsadó:

**Würsching Péter**  
peter.wursching@cbre.com

Helyettes igazgató:

**Mészáros Margaréta**  
margareta.meszaros@cbre.com

Piaci elemző:

**Borbély Gábor**  
gabor.borbely@cbre.com

A magyarországi modern ipari ingatlanpiaci állomány 2008 harmadik negyedében meghaladta a 1,3 millió m<sup>2</sup>-t. Július és szeptember között az új kínálat 51.700 m<sup>2</sup> volt, ami közel háromszorosa a 2007 azonos időszakában regisztrált értéknek. Ezzel az értékkel 2008 októberéig a 2007-ben átadott összterület dupláját is elérte már az új kínálat.

Már egyértelműen megállapítható, hogy 2008 mind keresleti mind kínálati szempontból rekord év lesz az ipari ingatlanpiacon. A kereslet elérte a 89.900 m<sup>2</sup>-t a harmadik negyedév során, ami azt jelenti, hogy 2008-ban 9 hónap alatt több területet adtak bérbe, mint 2007 év végéig. Míg általában a bérbeadást a ProLogis Parkokban történő aláírások teszik ki túlnyomó többségben, ebben a negyedévben számos más helyen is megindultak a bérbeadások. Megtörténtek az első aláírások a Westlog DC-ben, az Airport City-ben, az IPD Vendel Park-ban és a Tulipán Park II. fázisában.

Mivel a keresletet az új bérleti szerződések generálták (95%), amihez viszonylag alacsony kínálat társult, a nettó abszorpció magas lett csökkenő kihasználtságot eredményezve. Az átlagos kihasználtság 2,7 százalékpontos csökkenés után jelenleg 14,3 százalékon áll. A várhatóan magas új kínálatot tekintve 2008 negyedik negyedében illetve 2009 első negyedében a ráta ismételt emelkedésére számíthatunk.

A 2008-as év elején több fejlesztő is bejelentette, hogy ipari ingatlanok fejlesztésébe kezd, különösen a reptér környékén. Mára egyértelmű, hogy ezen projektek többségének megvalósítása illetve várható átadásának dátuma erősen kérdéses. Új projektek építése helyett a kínálat túlnyomó többségét már meglévő ingatlanok fejlesztései fogják adni, mivel leginkább azok a fejlesztők mernek spekulatív építkezésbe kezdeni, akik sikeresen, teljes kihasználtsággal működő projektjeiket bővítenék. (Europolis, Wing, Bilk, Európa Center, ProLogis) A számos elhalasztott fejlesztés ellenére a 2009-ben átadásra kerülő ingatlanok várható összterülete valószínűleg meghaladja majd a 200.000 m<sup>2</sup>-t még konzervatív becslések mellett is. Fontos továbbá megjegyezni, hogy 2009 első féléve során a Budapest Dél részpiac fog a leggyorsabban növekedni.

A bérleti díjak továbbra is nyomás alatt vannak, jelenleg 4,2-6,5 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten állnak.

A piaci mutatók egyelőre pozitívak és a bérbeadás is erős, a bizonytalan gazdasági helyzet viszont hamarosan hatással lehet a piacra a jövőben.

| 2008 III. negyedév                          | Budapest Nyugat | Budapest Észak | Budapest Dél | Összesen  |
|---|-----------------|----------------|--------------|-----------|
| TELJES RAKTÁRÁLLOMÁNY (m <sup>2</sup> )     | 597.200         | 138.700        | 564.500      | 1.300.400 |
| ÚJ KÍNÁLAT(m <sup>2</sup> )                 | 0               | 30.700         | 21.000       | 51.700    |
| PROJEKTEK ÉPÍTÉS ALATT (m <sup>2</sup> )    | 48.000          | 19.000         | 110.000      | 180.000   |
| BÉRBEADÁS (m <sup>2</sup> )                 | 37.000          | 13.100         | 39.800       | 89.900    |
| KIHASZNÁLTANSÁGI MUTATÓ (%)                 | 13,4 %          | 27 %           | 12,2 %       | 14,3 %    |
| BÉRLETI DÍJAK (euró /m <sup>2</sup> /hónap) | 4,4 -6,0        | 4,4 – 5,4      | 4,2-6,5      | 4,2-6,5   |

### FŐBB IPARI BÉRBEADÁSOK, 2008 III. negyedév

| Bérlő          | Projekt              | Méret (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| bizalmas       | BILK                 | 15.000                  |
| Müller         | Tulipán Park II      | 9.000                   |
| Gebrüder Weiss | ProLogis Park-Sziget | 7.200                   |
| Boy            | WestLog DC           | 6.200                   |

## 1-ES KÖRZET – BUDAPEST NYUGAT

Új átadás nem történt ezen a részpiacon 2008 harmadik negyedévében, így az ipari ingatlan állomány 597.200 m<sup>2</sup>. Már jelenleg is ez a legnagyobb és legfejlettebb részpiac és a növekedése tovább folytatódik, hiszen 2009 első felében számos nagy projekt kerül átadásra a területen.

Az előző negyedév viszonylag alacsony értéke után a kereslet megduplázódott, elérve a 37.000 m<sup>2</sup>-t, ami azonos a 2007 hasonló időszakában mért értékkel. Ez a magas érték többek között a WestLog DC-ben beindult bérbeadásoknak köszönhető, ahol a Rynart kiköltözése után megkezdődtek az új szerződések aláírásai. A Tulipán Park II. fázisában közel 12.000 m<sup>2</sup>-en írtak alá bérleti szerződéseket, illetve az IPD Vendel Park is 75 százalékban bérbe lett adva.

Mivel nem adtak át új területet és a kereslet magas volt, a nettó abszorpció elérte a 34.500 m<sup>2</sup>-t, így a kihasználatlanság erősen lecsökkent.

Jelenleg a kihasználatlansági ráta 13,4%, ami hasonló az év elején mért értékhez.

Az ajánlati árak széles sávban (4,4-6,0 euró/m<sup>2</sup>/hó között) mozognak, mérettől függően.

## 2-ES KÖRZET- BUDAPEST DÉL

A Budapest Dél részpiacon jelenleg 564.500 m<sup>2</sup>-en találhatóak modern ipari ingatlanok. Csupán két helyen adtak át új területet összesen 21.000 m<sup>2</sup>-en; a BILK központot illetve az Innove Business Parkot bővítették.

A kereslet 20 százalékkal csökkent 2008 előző negyedévéhez képest. A belvárosi raktárak számára ismét sikeres volt a negyedév, hiszen a Citypoint 9-ben is több bérlő aláírt, illetve a Dél-Pesti Üzleti Park második fázisára előbérleti szerződéseket kötöttek. A reptér környéki Airport City-ben megtörténtek az első aláírások összesen 3.000 m<sup>2</sup>-en.

A részpiac kihasználatlansága az átlag alatt van; 0,25 százalékpontos csökkenés után jelenleg 12,2 százalékon áll. Mivel ezen részpiacon a legnagyobb a már jelenleg is fejlesztés alatt álló területek értéke (110.000 m<sup>2</sup>), az átadásokat követően a ráta emelkedésére számítunk.

Az ajánlati árak ezen a területen mutatják a legnagyobb szóródást, 4,2-6,5 euró/m<sup>2</sup>/hó között találhatóak. Míg a reptér környéki ingatlanokat prémiummal árazzák, a belvárosi raktárak árai jellemzően 5,0-5,5 euró/m<sup>2</sup>/hó körül mozognak, a ProLogis Parkokban pedig a nagy területű raktárak bérleti díja alacsonyabb is lehet.

## 3-AS KÖRZET- BUDAPEST ÉSZAK

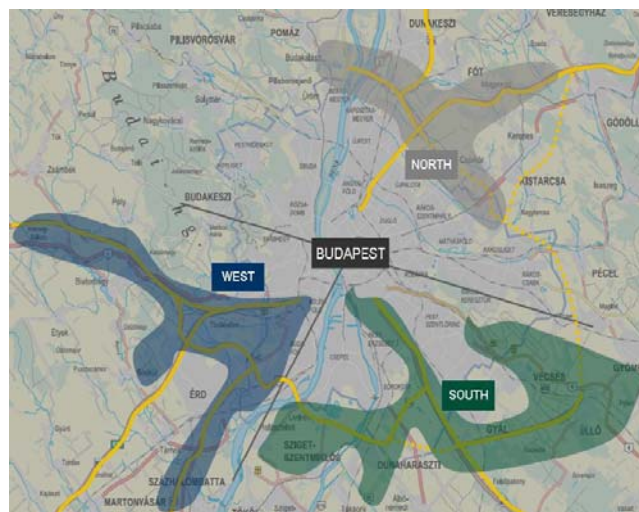
Budapest északi körzetében az ipari ingatlanállomány 138.800 m<sup>2</sup>. 2008 harmadik negyedévében az Európa Center-t és az East Gate Business Park-ot is bővítették összesen 30.700 m<sup>2</sup>-en. Ezeket a projekteket 2009 során tovább bővítik, ami tovább fogja növelni a kínálatot.

A kereslet magasabb volt, mint az előző negyedévben, miután több bérlő is aláírt az Európa Center-ben, illetve az East Gate Business Park-ban összesen 13.100 m<sup>2</sup>-re.

A kihasználatlanság 27 százalékon áll a magas új kínálat következtében. Habár ez az érték lényegesen magasabb, mint az átlag, 2008 év végére csökkenésre számítunk, mert a bérbeadás gyorsan folyik az részpiac két legnagyobb projektjében.

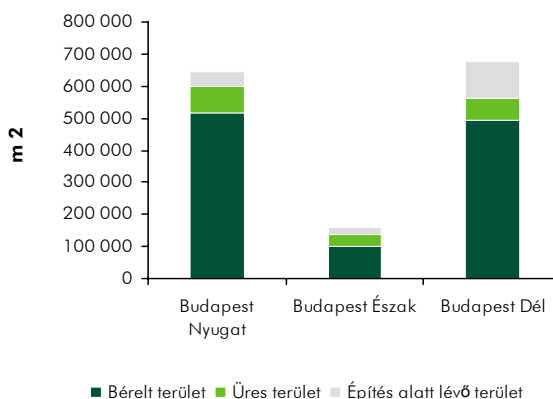
Az ajánlati árak 4.4-5.4 euró/m<sup>2</sup>/hó között állnak.

## LOGISZTIKAI RÉSZPIACOK BUDAPESTEN ÉS KÖRNYÉKÉN



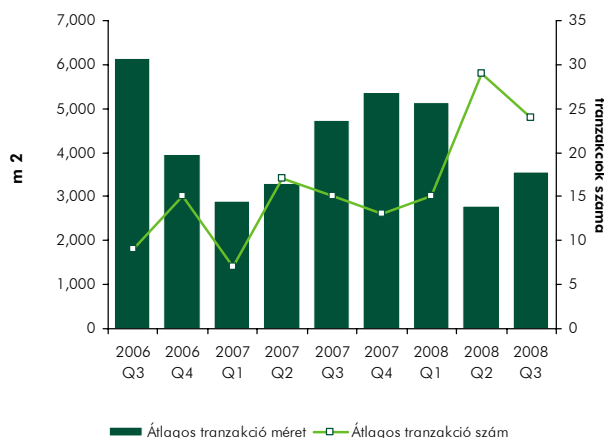
Forrás: CB Richard Ellis

## BUDAPESTI KÍNÁLAT ÉS ÚJ ÁTADÁSOK 2008 III. NÉ.



Forrás: CB Richard Ellis

## ÁTLAGOS TRANZAKCIÓ MÉRET ÉS SZÁM



Forrás: CB Richard Ellis

FELELŐSSÉGGKORLÁTOZÁSI 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 tartalmazzott 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 sokszorosítás kizárólag a CB Richard Ellis előzetes írásbeli engedélyével történhet.