

## Negyedéves mutatók

	Változás	
	2010/III.	2011/II.
Új kínálat	↓	→
Nettó bérbeadás	↓	↓
Kihasználatlanság	↑	↑
Átlagos bérleti díj	↓	→

## Összefoglaló

- Nem épült új raktár a III. negyedévben
- A negyedéves bérbeadás 18%-kal csökkent az előző időszakhoz képest
- A kihasználatlanság enyhén emelkedett 22,4%-ra
- A bérleti díjak változatlanul alacsonyak

## 2011/II. a tanácsadó szemével

Baka Gergely, ügynökségi vezető: 'A városi piacon tapasztalt csökkenéssel szemben emelkedik a nem-budapesti keresések száma. Ilyenkor kifejezetten gyártáshoz kapcsolódó tevékenység elhelyezéséről van szó.'

## Kínálat

Az előző negyedévekhez hasonlóan az elmúlt három hónapban sem történt új átadás a budapesti ipari ingatlanpiacon. A teljes állomány a tavalyi év vége óta változatlan. A fejlesztés alatt álló projektek vonatkozásában sem történt változás, az Európa Center 5.900 m<sup>2</sup>-es új épülete, valamint a BILK-ben a 9.400 m<sup>2</sup>-es új csarnok az év végéig várhatóan átadásra kerül. Spekulatív fejlesztéseket továbbra sem indítanak Budapest térségében, azonban egyre élénkebb az ipari ingatlanpiac a főváros vonzáskörzetén kívül. Itt sem jellemző a spekulatív fejlesztés, hanem konkrét bérleti igényre szabott projektek indulnak néhány regionális városban. A helyszínválasztást erősen befolyásolja az infrastrukturális ellátottság (autópálya közelsége), az adott város ipari hagyományai és a főváros közelsége. Elsősorban a Budapesttől legfeljebb 100 km-re lévő városokban nőtt az érdeklődés. Az ilyen bérletők tipikusan gyártó tevékenységet végeznek és jobbra az autópárhöz kötődnek.

## Kereslet

Az ipari ingatlanok iránti kereslet Budapest térségében gyenge volt a III. negyedév során. A nettó bérbeadás (hosszabbítások nélkül) 21.900 m<sup>2</sup> volt, ami 18%-kal marad el az előző negyedévtől, és a tavalyi harmadik negyedévhez képest pedig feleződött. Az átlagos tranzakcióméret 1.200 m<sup>2</sup>-re csökkent, és csak három bérbeadás érte el a 2.000 m<sup>2</sup>-t. A nettó bérbeadáson felül 27.900 m<sup>2</sup> hosszabbítás történt. Az idei évben az újratárgyalások aránya a teljes bérbeadáson belül elérte az 50%-ot, míg tavaly még csak 35% volt ez a részesedés.

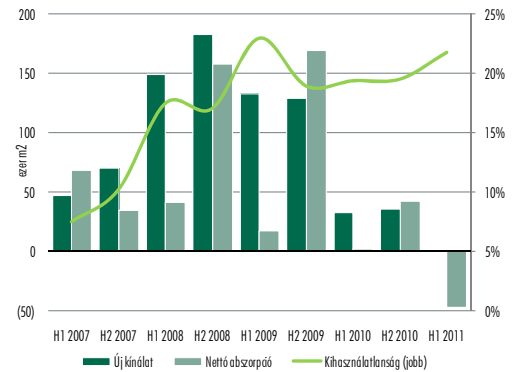
A nettó abszorpció a II. negyedéves pozitív érték után újra negatívba fordult. Az év eddigi időszakát tekintve közel 60.000 m<sup>2</sup>-rel csökkent az elfoglalt raktárterület nagysága, hiszen a nettó abszorpció két negyedévben is negatív volt. A megürült raktárterület 80%-a az északi részipiacon található.

	2010 / III.	2011 / II.	2011 / III.
Teljes állomány (m <sup>2</sup> )	1.787.000	1.797.000	1.797.000
Új kínálat, negyedéves (m <sup>2</sup> )	17.000	0	0
Új kínálat, 12 hónap (m <sup>2</sup> )	146.900	35.500	18.500
Kihasználatlanság	18,8%	21,8%	22,4%
Nettó bérbeadás, negyedéves (m <sup>2</sup> )*	43.900	26.700	21,00
Nettó bérbeadás, 12 hónap (m <sup>2</sup> )*	165.400	163.700	141.700

\*Hosszabbítások nélkül

Forrás: CB Richard Ellis, BRF

## Ipari ingatlanpiaci trendek



Forrás: CB Richard Ellis, BRF

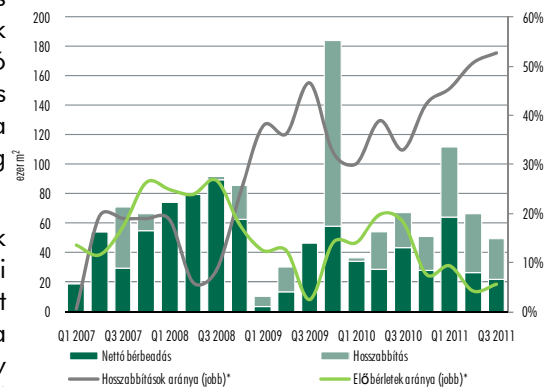
## Legnagyobb bérleti tranzakciók

Bérlő	Projekt	Méret (m <sup>2</sup> )
confidential	BILK	7.500*
DHL	M1 Business Park	6.500*
DHL	ProLogis Budapest-Sziget	6.100*
confidential	BILK	4.000
Panalpina	Airport City	3.100*

\*Hosszabbítás

Forrás: CB Richard Ellis, BRF

## A kereslet összetétele



\* 12 havi trend Forrás: CB Richard Ellis, BRF

## Kihasztnálatlanság

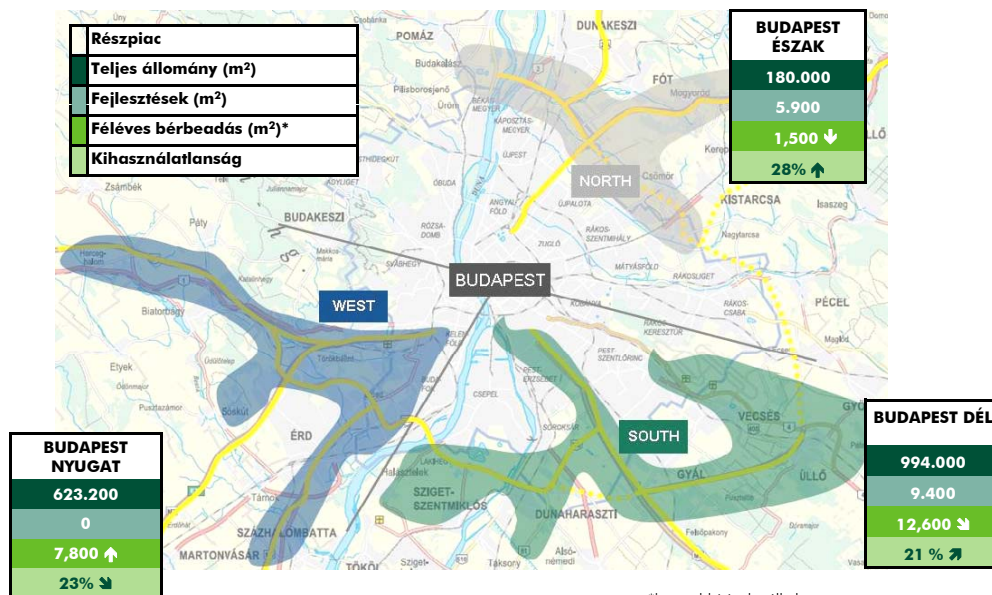
A szeptember végéig mért negatív abszorpció eredményeként az üresedési ráta emelkedett, és a III. negyedév végén 22.4%-on állt. Habár nem történt új átadás, a megüresedett területek növelték a kihasztnálatlanságot, és a mutató a II. negyedévi javulás után újra romlott: 3.7 százalékponttal áll most magasabban, mint egy évvel ezelőtt.

A kihasztnálatlanság leginkább az északi részpiacra növekedett (28%-ra) az előző három hónapban, megtörve ezzel itt egy csökkenő trendet. A nyugati (23%) és a déli szektor (21%) kihasztnálatlansága közötti különbség elenyésző. Az elmúlt egy év vonatkozásában azonban csak az északi részpiacra volt pozitív a nettó abszorpció, azaz a kihasztnálatlanság csak itt csökkent 2010 szeptemberéhez mérten. A déli és a nyugati szektorban az üresedési ráta az egy évvel ezelőtti szint fölött van.

## Bérleti díjak

Az ajánlati bérleti díjak alacsony keresleti aktivitás mellett stabilak maradtak. A big-box típusú raktárakban 3.0-4.0 €/m<sup>2</sup>/hó az ajánlati sáv, míg a városi logisztikai egységeket 4.5-5.0 €/m<sup>2</sup>/hó ajánlati áron kínálják. Az árak a tavalyi évi csökkenés után stabilan alacsonyak, az év végéig további változás nem várható.

## Budapest ipari ingatlantérképe, 2011 III. negyedév



\*hosszabbítások nélkül  
A nyílak a 2011 II. negyedévéhez mért változást mutatják.  
Forrás: CB Richard Ellis, BRF

### Definíciók

**Teljes állomány** – raktár és irodaállomány modern, A kategóriás épületben

**Kihasztnálatlanság/üresedés** – a szabad területek aránya a teljes állományhoz képest

**Bruttó bérbeadás** – bruttó raktár és irodaállomány, melyet egy adott negyedévben bérbevettek, ide számítva az előbérletet és a bérleti szerződés megújítását (hosszabbításokat) is

**Nettó bérbeadás** – az adott negyedévben bérbeadásra került raktár és irodaterület, a bérleti szerződések megújítását (hosszabbításokat) nem számítva ide

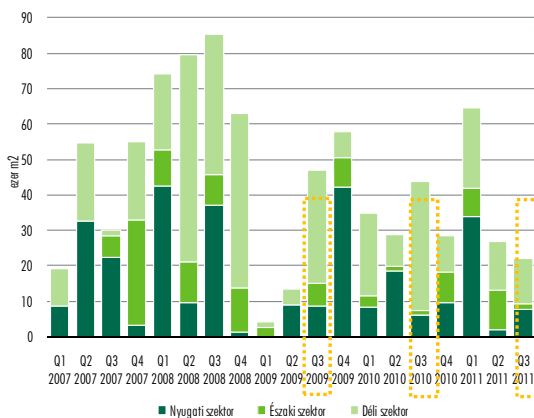
**Fejlesztések** – adott negyedévben aktívan fejlesztés alatt álló terület

**Nettó abszorpció/piaci felszívás** – a bérbevett állományban történt változás vizsgált negyedévben; a nettó abszorpció és a bruttó bérbeadás közti különbséget a bérlethosszabbítások, az előbérleti szerződések valamint a piacról kivonuló bérlők eredményezik

### Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

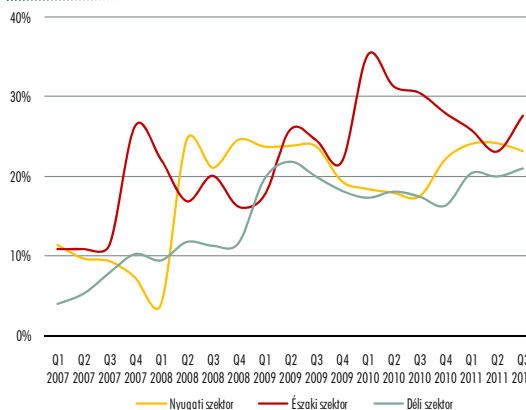
A CB Richard Ellis (CBRE) a világ legnagyobb ingatlan-tanácsadó vállalata, amely többek közt befektetési, fejlesztési, értékbécselési és bérbeadási tanácsadással, valamint piackutató és elemző szolgáltatásokkal áll ügyfelei rendelkezésére. A Fortune 500-as listában szereplő, Los Angeles-i központú nemzetközi cég 300 irodájában világszerte több mint 31.000 munkatársat foglalkoztat. Magyarországon 1994 óta a kereskedelmi ingatlanpiac aktív résztvevője. www.cbre.hu

## Nettó bérbeadás részpiacoként\*



\* Hosszabbítások nélkül  
Forrás: CB Richard Ellis, BRF

## Kihasztnálatlanság részpiacoként



Forrás: CB Richard Ellis, BRF

További információk a jelentéssel kapcsolatban:

CB Richard Ellis Budapest

Konthur Adrienne

Ügyvezető igazgató

CB Richard Ellis

t: +36 1 374-3040

e: adrienne.konthur@cbre.com

Baka Gergely

Ügynökségi vezető

e: gergely.baka@cbre.com

Tim O'Sullivan

Befektetési vezető

e: tim.osullivan@cbre.com

Graham MacMillan

Értékbécselési vezető

e: graham.macmillan@cbre.com

Gábor Borbély

Piackutatói és tanácsadási vezető

e: gabor.borbely@cbre.com