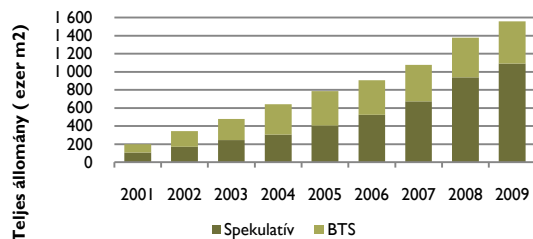


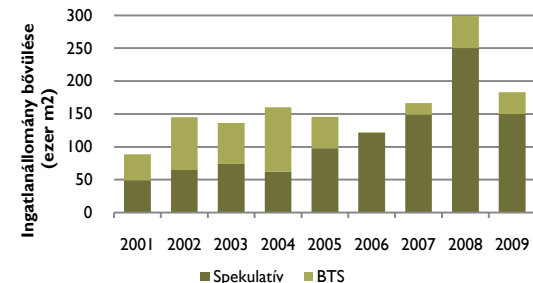
IPARI INGATLANOK

Míg 2008. a rekordok évét jelentette a budapesti ipari ingatlan piacon, addig 2009. az alkalmazkodás évének volt tekinthető

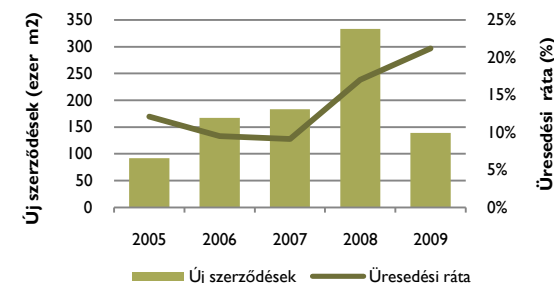
Teljes ingatlanállomány



Az ingatlanállomány bővülése



Új szerződések és Üresedési ráta



BUDAPEST ÉS VONZÁSKÖRZETE

Míg 2008. a rekordok évét jelentette a budapesti ipari ingatlan piacon, addig 2009. az alkalmazkodás évének volt tekinthető, a piaci dinamika jelentős lassulása volt megfigyelhető.

A fejlesztői aktivitás első ránézésre igen magasnak tűnhet, lévén 181 000 m² épület került átadásra, de ennek jelentős része még 2008-ban megkezdett, 2009-re áthúzódó fejlesztés volt (110 000 m²). Az elmúlt néhány év tendenciáihoz hasonlóan évente csak egy-két build-to-suit épületre érkezik megrendelés, a fejlesztések túlnyomó része spekulatív céllal épül. Ezzel a teljes béringatlan állomány 1,56 millió m²-re bővült, mely bő kétharmada (69%) spekulatív fejlesztés, illetve 16%-a tartozik a városi logisztika vagy a „small unit” kategóriába.

A 2009. év végi üresedési ráta (21,2%) ugyan még alatt a 2008. év végén mért értékhez (17,0%) képest, viszont már nagyjából stagnált az évközi félévi adattal összevetve (22,1%). Az üres területek természetesen markánsabban jelennek meg a spekulatív piacon (23%), mint az igényeknek megfelelően megépített, hosszabb távú szerződésekkel lekött szegmensben (17%), amely utóbbiban az üresedés jelentős mértékben változatlanul a volt Rynart portfólióhoz kötődik. Az üres területek aránya legmagasabb a „small unit” szegmensben volt, mely a külső kerületekben, a környürühöz közeli fekvésű ingatlanokat jelenti. A 330 000 m²-nyi üres területek - az elmúlt években megfigyelhető jelenséghez hasonlóan - igen elszórtan helyezkednek el Budapesten és környékén, döntően kisebb és közepes méretű egységekből állnak. Míg 10 000 m²-t meghaladó, egybefüggő területből kilenc helyszínből lehet választani, addig 20 000 m²-es terület már csak három,

30.000 m²-nél nagyobb terület csak egyetlen egy helyszínen áll rendelkezésre.

A bérbeadás mértéke (új szerződések) jelentősen csökkent 2008-hoz képest, mindösszesen csak 139 000 m² került bérbeadásra, a megelőző rekord évi 330-350 000 m²-rel szemben. Azonban míg az első félévben még csak 26 000 m², addig a második félévben már 113 000 m² kelt el, bár az igazsághoz az is hozzátartozik, hogy ez utóbbi érték fele, közel 60 000 m² két nagyobb tranzakcióhoz köthető.

A „big box” logisztikai csarnokra 113 000 m², míg a városi logisztikai és „small unit” épületekre 26 000 m² szerződés kötött. A tranzakciók többsége „friss tranzakció volt”, lévén a meglévő bérlők bővülése csak 15%-a volt az összes szerződésnek, historikusan ez az érték 15% és 40% között szokott ingadozni. A nettó felszívás 50 000 m²-t tett ki.

Az egész év folyamán jellemző volt a tranzakciók csúszása, halogatása; igen magas szintű keresési aktivitás mellett a potenciális igényeknek csak töredéke realizálódott. Igen jelentős méreteket öntött a transzparenson újratárgyalt és hosszabbított szerződések száma és aránya, közel 200 000 m² területtel kapcsolatban van ilyen konkrét információk, tehát a ténylegesen újratárgyalt, illetve hosszabbított területek ennél vélhetően még jelentősebb területre, tehát akár a piac 20%-ra is vonatkozhatnak. Szintén igen markánsan jelentek meg az albérletre szánt épületek, illetve épületrészek a piacon, azonban az ilyen jellegű területek összesítése és mérése statisztikailag értékelhető biztonsággal egyelőre igen nehézkes.

A bérleti díjak az év első felében még csökkentek, illetve több üresen álló területre a tulajdonosa akciós bérleti díjat hirdetett meg, azonban az év második felét

„A 2009. év végi üresedési ráta (21,2%) ugyan még nőtt a 2008. év végén mért értékhez (17,0%) képest, viszont már nagyjából stagnált az évközi félévi adattal összevetve (22,1%).”



2010. a stabilizáció éve lehet, a piac egy egyensúlyi irányba mozdulhat el

Főbb új bérleti tranzakciók 2009

Bérlő	Projekt	Bérbeadó	Méret (m ²)	
Archirex	M5 - Gyál Business Park	Autóker	2 514	
Auchan	Viktória Park Logistics Center	REM	18 200	
Cemelog	Euro Business Park	Immoeast	1 470	
Docutár	M5 - Gyál Business Park	Autóker	1 660	EXP
DSV	WestLog DC	IS Europe	2 500	
Flextronics	M5 - Gyál Business Park	Autóker	5 013	
Iron Mountain	ProLogis Park Budapest Gyál	ProLogis	2 200	EXP
Kedvezménypont	East Gate Business Park	Wing	2 950	
Menlo	ProLogis Park Budapest Gyál	ProLogis	3 648	
N/A	ProLogis Park Budapest Batta	ProLogis	38 700	partly PRE
Nagel	ProLogis Park Budapest Gyál	ProLogis	2 500	EXP
Papyrus	BILK	BILK	7 000	
Rudolph Logistika	WestLog DC	IS Europe	4 700	
Rudolph Logistika	WestLog DC	IS Europe	2 200	EXP
Sauflon	ProLogis Park Budapest Gyál	ProLogis	7 000	EXP
Schneider Electric	ProLogis Park Budapest Sziget	ProLogis	4 714	EXP
Veco Immo	Euro Business Park	Immoeast	2 180	
PRE=Előbérlet	EXP=Bővülés	BTS=Igény szerint megépített		

Bérlő	Projekt	Bérbeadó	Méret (m ²)	
Arburg	Dél-Pesti Üzleti Park I	WING	440	
Ápizs Buda Piért	Európa Center	Terra Invest	3 313	
BDI	Európa Center	Terra Invest	1 888	
Bunge	Dél-Pesti Üzleti Park 2	WING	1 200	
CTC Europe	Európa Center	Terra Invest	508	
Elektromont	DAN Üzleti Park	W-GO 2000	740	
Frigo Partner	Citypoint9	ConvergenCE	710	
Ingram Micro	Európa Center	Terra Invest	1 491	
Linde	IOG M0	Valad	590	
Logicom	Citypoint9	ConvergenCE	500	
Magyar Posta	inNove Business Park	Altan Beton	1 260	
Cargomind	Europolis Park Budapest Airport	Europolis	732	EXP
Optima Forma	Európa Center	Terra Invest	1 367	
Pannon II	Dunakeszi Dél Ipari Terület	Metalcar	1 000	
Peek & Cloppenburg	Európa Center	Terra Invest	1 476	
Pet Pack	Európa Center	Terra Invest	2 000	
PowerPak	Európa Center	Terra Invest	996	
Relax 2000	Európa Center	Terra Invest	641	
Seoul Metal Europe	Dunakeszi Dél Ipari Terület	ATRO	900	
Solvent	Dél-Pesti Üzleti Park 2	WING	1 300	PRE
Te Baerts Transport Int.	IOG M0	Valad	405	
Wicke	Európa Center	Terra Invest	550	
Wink	Nagytényi Ipari Park	Innovation Park	430	EXP
PRE=Előbérlet	EXP=Bővülés	BTS=Igény szerint megépített		

Bérlő	Projekt	Bérbeadó	Méret (m ²)
N/A	ProLogis Park Hegyeshalom	ProLogis	8 292
N/A	VGP	VGP	12 000
N/A	VGP	VGP	2 600

már stabilizáció jellemezte e téren. Így a nagyobb alapterületű raktárberlemények nettó kínálati bérleti díjai általában EUR 3,2-3,8/m²/hó között mozogtak, míg a városi logisztikai épületek tekintetében 5,0-5,5 körül alakultak.

Az év folyamán jelentősebb telek vagy épület tranzakcióról nem volt tudomásunk, egyedül a befektetési piacon történt egy nagyobb, logisztikai ingatlanokat érintő tranzakció (Tesco).

Néhány ritka esettől eltekintve általános és jelentős árcsökkenést egyelőre nem lehet tapasztalni a piacon, bár az eladók flexibilitása természetesen nőtt valamelyest, azonban nem az árazás az elsőrendű oka a tranzakciók alacsony számának, hanem a vevők hiánya. A vevői érdeklődés vélhetően csak a nyomott kényszerértékesítési árazási szinteken nőne meg, azonban a piac (még) nem jutott ilyen stádiumba, és kérdés, hogy a jobb ingatlanok esetében ez bekövetkezik-e egyáltalán.

VIDÉKI IPARI INGATLANPIAC

Némi aktivitás volt tapasztalható a vidéki ingatlanpiacon is, három tranzakció keretében 23 000 m² talált bérlőre két északnyugati magyarországi helyszínen. Ennek ellenére ezt a szegmenst változatlanul a passzivitás jellemzi: a fejlesztők-befektetők, spekulatív fejlesztések, nagyobb területű ingatlanok hiánya.

A fejlesztések többnyire saját erőből, illetve banki lízing konstrukcióban valósulnak meg, ritkán egy-egy viszont-bérleti vagy build-to-suit tranzakció figyelhető meg, ezek igen gyakran valamilyen termelő tevékenységhez kapcsolódó ügyletek.

Némely nagyvárosban helyi fejlesztők kisebb épületeket építenek bérbeadási szándékkal, bár ezek ritkán nagyobbak 2 000 m²-nél. Véleményünk szerint néhány

helyszínen lenne létjogosultsága a fővárosi városi logisztikai parkokhoz hasonló paraméterű projektek megvalósításának.

MIT VÁRUNK 2010-BEN?

2010. a stabilizáció éve lehet, a piac egy egyensúlyi irányba mozdulhat el. Az év folyamán a spekulatív fejlesztések drasztikus csökkenése lesz megfigyelhető, különösen a nemzetközi fejlesztők nagyobb alapterületű épületei vonatkozásában. Ennek következtében megnő az előbérleti tranzakciók jelentősége, bár bizonyos fejlesztők esetében a jelen környezetben még egy ilyen tranzakció finanszírozása és megvalósítása is nehézkes lehet. A visszafogott fejlesztői aktivitás okán kb. 120 000 m² spekulatív, előbérleti és „build-to-suit” épület átadását prognosztizáljuk erre az évre, ez több évnyi visszalépést jelent a legutóbbi évek felhozatalához képest.

A bérlői aktivitást, azaz az új szerződések megkötésének mértékét is hasonló értékre várjuk, 120 000 m²-nyi épület lekötését tartjuk reális értéknek 2010. folyamán. Ezzel az üresedési ráta csökkenni fog, számításaink szerint 14% körüli értékre. Főleg a nagyobb alapterületű igénnyel rendelkező cégek esetében kiemelkedő lesz az előre tervezés jelentősége, ugyanis míg a kisebb bérlőknek változatlanul kínálati, addig a nagyobb bérlőknek már keresleti piaci körülmények prognosztizálhatók. Bizonyos esetekben a szükséges kínálat okán a nagyobb bérlők a szomszédos országok, különösen Szlovákia kínálatát is kénytelenek lesznek számba venni. Az akciós termékek kifutását követően az új épületek árazása már eltérő lesz az elmúlt egy-két évben megszokott kedvező értékektől, a megváltozott körülmények hatására a bérlők magasabb bérleti díjakkal és keményebb bérleti feltételekkel kell majd szembesülniük.

„A nagyobb alapterületű raktárberlemények nettó kínálati bérleti díjai általában 3,2-3,8€/m²/hó között mozogtak, míg a városi logisztikai épületek tekintetében 5,0-5,5 körül alakultak.”

