

Azonnali megjelenés

A raktározási létesítmények Közép-Európában fénykorukat élik. Eddig soha nem látott fejlesztői aktivitás és bérlői igények határozzák meg a régió ipari ingatlan állományát

A növekedés fenntartható, és további fejlesztések várhatóak.

2018. február 27.-Prága: 2017-ben rekord mennyiségű ipari ingatlan fejlesztésnek lehettünk szemtanúi közép-kelet Európában - több, mint 3,7 millió négyzetméter területről van szó. Ez 68%-os növekedés 2016-hoz képest, illetve 55%-os növekedés 2007-hez képest, mely az eddigi csúcstartó év volt a 1,2 millió négyzetméter ipari ingatlan felépülésével. Összességében 17%-kal növekedett a régió ipari ingatlanállománya. Ezek az adatok a Cushman & Wakefield által készített tanulmány eredményei, mely hosszútávon lefedi és vizsgálja a közép-kelet-európai piac nagy részét: Csehországot, Szlovákiát, Lengyelországot, Magyarországot és Romániát .

Az átlagos bérbé adott területek aránya is elérte a csúcspdöntő 95,1%-ot. Valójában a meglévő ingatlanok kihasználtsága magasabb, mint valaha, és az újabb fejlesztések is elkelnek még az építési munkálatok megkezdése előtt vagy az építkezések ideje alatt. 2017-ben adták bérbé a legtöbb ipari célú ingatlant Európában, 6,7 millió négyzetmétert, 1 millió négyzetméterrel többet, mint tavaly.

“Habár a régióban soha nem látott fejlesztések mennek végbe, és a közép-kelet-európai régió növekedése meredeken felfelé ível, a maximum ponthoz közelítve, nem tartunk jelentősebb visszaeséstől. A rekord döntő értékek megközelítik, vagy túllépik a válság előtti értékeket több tekintetben, amíg egy meghatározó mutató jelentős mértékben csökkent, ez az üresedési mutató. A kínálat egyensúlyban van a kereslettel, és ezt figyelembe véve kijelenthető, hogy a jelen piaci helyzet stabilabb, mint amilyenek tűnik.”-nyilatkozta **Ferdinand Hlobil**, Partner és a közép-kelet-európai ipari csapat vezetője.

Bérbeadás

A teljes bérbé adott ingatlan állományból (6,7 millió négyzetméter), több mint 4 millió négyzetméter Lengyelországban realizálódott, amely messze az egyik legaktívabb országok egyike a tranzakciókat figyelembe véve. A második helyen Csehország található a maga 1,3 millió négyzetméter bérbé adott területével, mely 70.000 négyzetméterrel kevesebb mint 2016-ban. Hosszútávra tekintve, ezek nagyon magas értékek, melyek kisebb-nagyobb eltérésekkel visszatérnek 2013 óta. Mind Budapest és Románia is elérte a rekord mennyiségű bérbé adott területek mértékét 2017-ben, Budapesten 617.625 négyzetméter került bérbé adásra, több mint, 200.000 négyzetméterrel több, mint 2016-ban. Szlovákiában 283.529 négyzetméter került bérbé adásra.

„Soha nem látott mértékű keresletet láthattunk a budapesti piacon 2017-ben: a 2016-os addigi rekord szintet is felülmúlta a bérlői tranzakciók volumene mintegy 200.000 m²-el. Jelenleg valamivel több mint 110.000 m² új terület építése van folyamatban, ami önmagában egy pozitív fejlemény, ám a kereslet szempontjából nincs különösebb hatással a piacra, mivel ennek a volumennek a nagy része előbérleti szerződésekkel már le van kötve. A stabil kereslet és a budapesti piaci egészséges felpörgetése, a bérlők nagyobb szintű aktivitása végett nagy szükség lesz a spekulatív fejlesztések megindítására. Itt vélhetően az első ilyen jellegű fejlesztést több másik is követi majd, bár az építési költségek továbbra is lassítják a fejlesztéseket. Rövid távon tehát további lassú bérleti díj emelkedésre, valamint az elérhető „B”, vagy akár „C” kategóriás területek felértékelődésére számítunk, addig, amíg az újonnan átadott fejlesztések mértéke utol nem éri a kereslet támasztotta igényeket.”- tette hozzá Halász-Csatári Gábor, a magyar ipari csapat vezetője.

Üresedési ráta

Az üresedési ráta is elérte a történelmi alacsony 4,9%-os értéket, a csúcsdöntő mennyiségű fejlesztések ellenére is. Ez a közép-európai régió stabil gazdasági fejlődését is indikálja. Minél alacsonyabb ez a ráta, annál jobb állapotban van az adott ország gazdasági környezete.

Új fejlesztések

Lengyelország az egyértelmű zászlóvivő a régióban az új fejlesztések tekintetében. A maga 2,3 millió felépült négyzetméterével, 63%-kal járult hozzá a régió 3,7 millió négyzetméter fejlesztéséhez. 662.000 négyzetméter új ipari ingatlan épült Csehországban, mellyel a második legjobb eredményt produkálta a régióban, illetve az ország történelmében. A 2017-es adat 162.000 négyzetméterrel haladja meg a 2016-os adatot. Meglepő módon Románia következik a sorban a majd félmillió négyzetméter felépült ipari ingatlan állományával. Ez egyértelműen csúcsdöntő adat, 2016-hoz képest 100.000 m²-vel több terület. Magyarország és Szlovákia közel megegyező 120.000 négyzetméter ipari ingatlan területtel gyarapodott tavaly.

*„Lengyelország az egyértelmű győztese a válságot követő gazdasági fellendülésnek. Utána következik Csehország és Románia, akik szintén előnyhöz jutottak az utóbbi években. Magyarország és Szlovákia nem használta ki a lehetőségeket olyan mértékben ahogyan tehette volna az évszázad első éveiben, habár az utóbbi két évben felgyorsult gazdasági növekedésük.”- nyilatkozta **Ferdinand Hlobil**.*

Befektetések

Az ipari ingatlanokat érintő befektetések mértéke elérte a 2,2 milliárd eurót 2017-ben, amely 19%-át teszi ki a teljes kereskedelmi ingatlanokat érintő befektetéseknek Közép-Kelet-Európában.

Kitekintés

A Cushman & Wakefield erős év elé tekint 2018-ban, mind az új fejlesztések, mind a folyamatosan növekvő kereslet tekintetében. Közép- és Kelet-Európa még mindig előnyös helyzetben van az alacsony bérköltségek és a kiváló elhelyezkedése miatt. Várhatóan az átalakuló kereskedelmi struktúra – mely az e-kereskedelem térnyerésének köszönhető- is a további fejlődést fogja elősegíteni az ipari ingatlanok iránti igényekkel kapcsolatban. Várhatóan a fejlesztők is nagyobb volumenű fejlesztésekbe kezdenek majd.

“ Közép-Európának (beleértve Romániát is) az utóbbi évek sikerei ellenére sem sikerült utolérnie Németországot az összesített modern ipari ingatlanok négyzetméterét tekintve. Mindennek ellenére, az alacsony üresedési ráta illetve az erős bérlői kereslet a régióban a nagy potenciállal rendelkező fejlődés az egész régióban elkerülhetetlen.” – mondja **Ferdinand Hlobil**.

2017 legnagyobb tranzakciói:

Lengyelország:

Panattoni: Panattoni Park Stryków II; Sonoco, 18.300 m²

P3: P3 Piotrków, FM Logistic Nivea, 18.200 m²

MLP Group, Park: MLP Pruszków II, Avery Dennison, 13.300 m²

Csehország:

Panattoni, Panattoni Park Plzeň West, Sony DADC, 25.000 m²

Prologis, Prologis Park Prague Rudná, VAFO, 23.710 m²

CTP, CTPark Teplice, PRO:DIRECT, 12.502 m²

CTP, CTPark Brno, FEI, 12.146 m²

Magyarország:

Prologis, Prologis Park Budapest – Gyál, nem nyilvános ügyfél, 23.000 m²

BILK – Budapest, Waberer's 95.000 m²

Prologis, Prologis Park Budapest – Sziget, Pepkor 19591 m²

Inpark, Inpark Páty, Euronics 12.221 m²

Szlovákia:

Park- Log Center Nové Mesto nad Váhom, Hellsa Slovakia Front Lightning, 5,000 m²

-VÉGE-

Cushman & Wakefield

A Cushman & Wakefield piacvezető a globális ingatlantanácsadásban, segíti az emberek vásárlási szokásainak, munkájának és életmódjának átalakítását. A vállalat 45.000 szakembere 70 országban nyújt kiemelkedő helyi és globális tanácsadást, amely jelentős érték a bérlők és befektetők számára világszerte. A Cushman & Wakefield, 6 milliárd dollár bevétellel és olyan üzletágakkal, mint ügynökség és bérbeadás, ingatlankezelés, befektetési tanácsadás, épületüzemeltetési szolgáltatások (C&W Services), globális bérlői szolgáltatások, befektetés



menedzsment (DTZ Investors), projekt és fejlesztési szolgáltatások, bérlőképviselő és értébecslés, az egyik legnagyobb kereskedelmi ingatlantanácsadó. A Cushman & Wakefield 2017-ben ünnepli fennállásának 100. évfordulóját. További információ: www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com vagy kövessen minket a Twitteren @CushWake.