



IPARI & LOGISZTIKAI INGATLANPIACI MARKET RIPOORT

H2 2024 Budapest

Előszó

A 2024-es év második fele fordulópontot jelentett Budapest ipari és logisztikai (I&L) piacán. Az év első felére jellemző visszafogottság – mindössze egyetlen befejezett projekt és óvatos bérlői hangulat – után a piaci aktivitás a harmadik negyedévben érezhetően élénkült, majd a negyedik negyedévben rekordokat döntött.

A befejezések volumene 185 000 négyzetméterre ugrott, ami a 2022 második feléve óta mért legmagasabb féléves adat. Ezt az erős kínálatot nyolc spekulatív épület átadása hajtotta a régió különböző pontjain. Eközben a kihasználatlanság szeptemberben tetőzött 9,6%-on, de az év végére 7,9%-ra csökkent, ami a legerősebb negyedéves nettó felszívást tükrözi 2022 második fele óta.

A 2024 második felére vonatkozó bérleti kereslet kissé elmaradt az előző évek azonos időszakától. Bár az összesített bérbeadási volumen éves összevetésben gyengébb volt, az éves nettó bérbeadás enyhe növekedést mutatott, ami a bérlői érdeklődés tartósságára utal. A magasabb kamatkörnyezet ellenére a befektetői étvágy stabil maradt, a prémium hozamok pedig közel 7,00%-on állapodtak meg.

Előretekintve a piac várhatóan a bérbeadók számára kedvező szakaszból egy kiegyensúlyozottabb állapot felé mozdul, mivel 2025-ben több mint 300 000 négyzetméter új terület átadása várható. A stratégiai elhelyezkedésű M0-s és M1-es autópályák mentén fekvő lokációk várhatóan továbbra is felülteljesítenek, köszönhetően a közelebbi gyártási helyszínek irányába mutató trendeknek és az e-kereskedelem folyamatos bővülésének.



Kiss Ernő
Associate Director
Head of Industrial

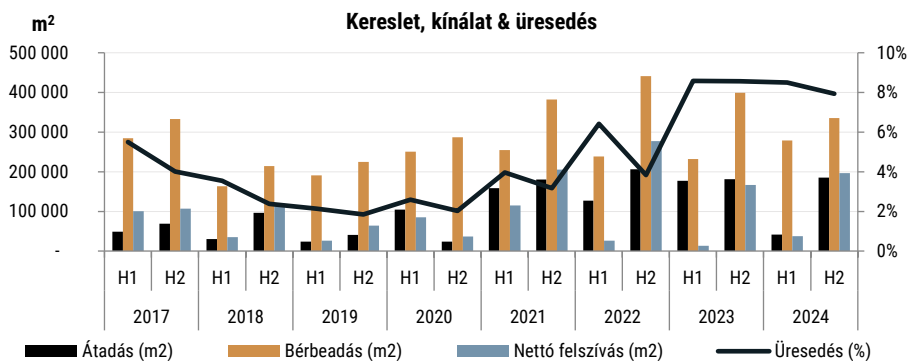


Főbb piaci mutatók

Piaci mutatók (2024 H2)	
Átadások (m²)	185.120
Állomány (m²)	3.755.750
Bérlői aktivitás (m²)	335.705
Nettó abszorpció (m²)	196.610
Üresedési ráta	7,90%
Átlagos bérleti díj (hó/m²) City Logisztika	EUR 6,0-6,5
Átlagos bérleti díj (hó/m²) Logisztikai Parkok	EUR 5,0-5,5
Prime bérleti díj (hó/m²) City Logisztika	EUR 7,0-7,25
Prime bérleti díj (hó/m²) Logisztikai Parkok	EUR 5,75-5,90

- A fejlesztési tevékenység különösen Pátyra, Alsónémedire, Üllőre, Maglódra és Fótra összpontosult, és a jelenlegi projektek többségének befejezése 2025 végére várható.
- A keresleti dinamikák vegyes, de stabilizálódó képet mutattak. A bruttó bérbeadás volumene a negyedik negyedévben elérte a 225 960 négyzetmétert – több mint kétszer annyit, mint a harmadik negyedévben. Ebből az állományból szerződэшsszabbításból 64% származott, míg az új bérbeadások 27%-ot, a bővülések pedig a fennmaradó 9%-ot tették ki.
- A negyedik negyedévben tapasztalt jelentős bérbeadási növekedés és az újonnan átadott területek erőteljes felszívásának hatására a kihasználatlansági ráta érezhetően csökkent. A mutató a harmadik negyedéves 9,6%-os csúcs után negyedéves alapon 170 bázisponttal esett vissza, az év végére pedig 7,9%-on zárt, mivel a félévben összesen közel 144.000 négyzetméternyi területre kötöttek megállapodást új bérbeadás, vagy bővülés tekintetében.

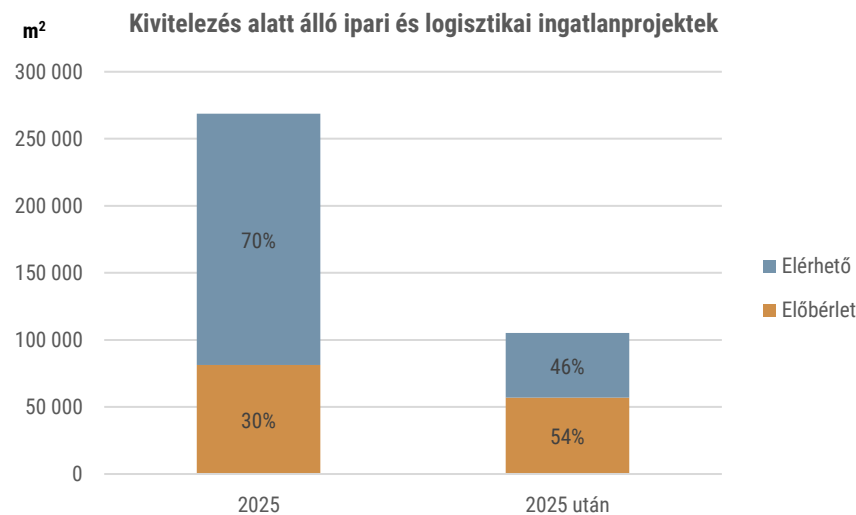
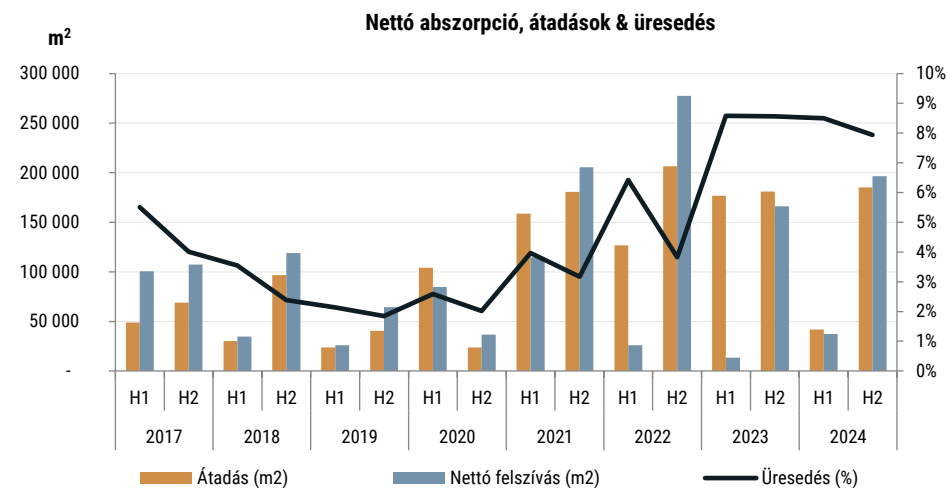
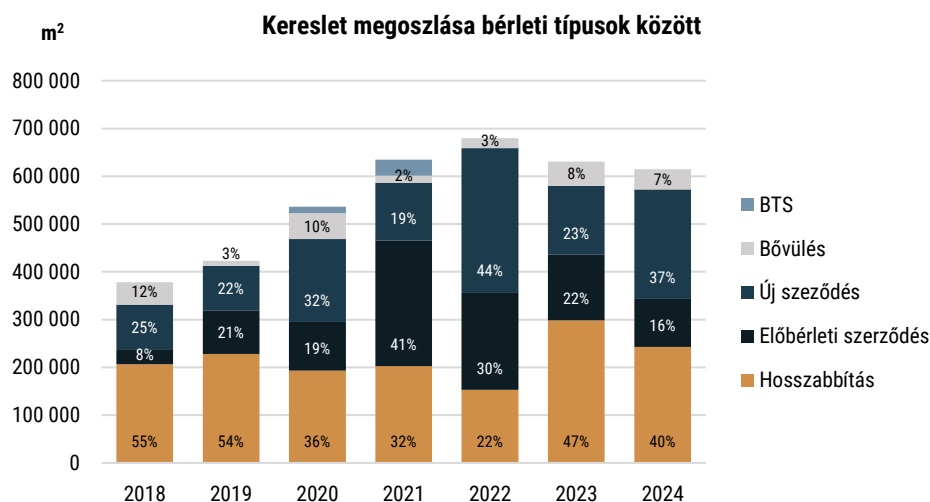
- Kínálati oldalon az év második felében nyolc új épület került átadásra, köztük a 99 925 négyzetméteres CTPark Sziget SZG1 (Szigetszentmiklós) a negyedik negyedévben, amely az időszak legnagyobb befejezett projektje volt. A fejlesztési lendület erőteljesen folytatódott a negyedik negyedévben, amikor öt ingatlan készült el, a harmadik negyedév három befejezését követően.
- 2024 végére a budapesti régióban körülbelül 374 000 négyzetméternyi ipari-logisztikai terület volt építés alatt, amelynek mintegy 37%-ára már előbérleti szerződэш született.



Átadások (2024)			
Város	Projekt	Épület	Méret (m²)
Szigetszentmiklós	CTPark Sziget	SZG1	99 925
Vecsés	WLP Ferihegyi Business Park	V4	37 572
Páty	HelloParks Páty	PT2	41 782
Szigetszentmiklós	CTPark Sziget	SZG2	20 955
Biatorbágy	CTPark Budapest West	BIA2c	10 282
Budapest	Park 22	Phase 1	10 021
Üllő	VGP Park Budapest Aerozone	A/2	7 843
Biatorbágy	LogiCube Park	A	4 290
Fót	Duna Immo Park Logisztikai Központ		4 253

Kereslet vs Kínálat

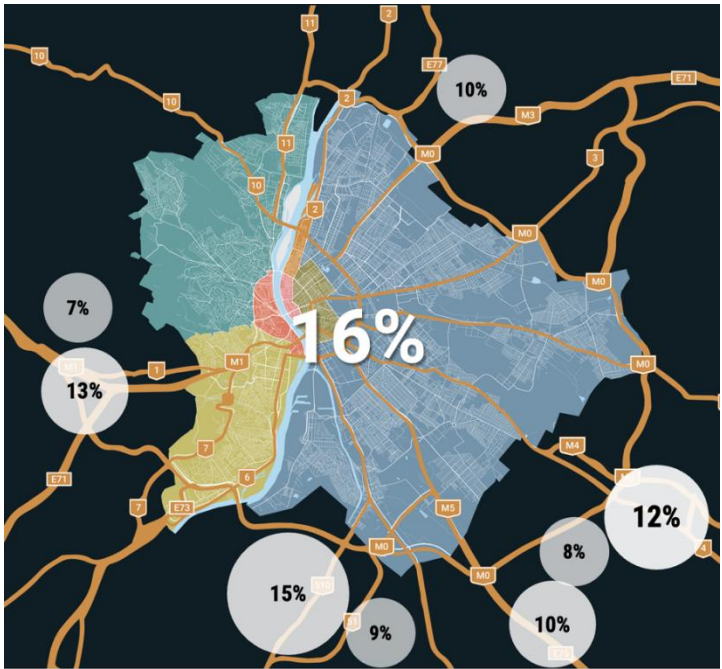
- A második félév nettó bérbeadása hozzávetőlegesen 144 000 négyzetmétert tett ki, ami a teljes bérleti aktivitás mintegy 43%-át jelentette.
- A hosszabbítások összesen közel 200 000 négyzetmétert tettek ki a félév során, ami arra utal, hogy egyre több bérlő dönt a meglévő terület megtartása mellett. Eközben a bővülési szerződések volumene elérte a 23 000 négyzetmétert.
- Összességében a nettó felszívás a Budapest régióban egyedül a negyedik negyedévben 177 000 négyzetmétert tett ki, ami azt jelzi, hogy a piac képes gyorsan integrálni az új kínálatot, amennyiben az megfelel az elvárt lokációs és műszaki paramétereknek.



Jelenlegi állomány és várható fejlesztések

- Az év végére továbbra is az M0-s délkeleti része vezette a modern ipari-logisztikai állomány megoszlását, amely a régió teljes volumenének körülbelül 29%-át tette ki. Ezt követte az M1-es nyugati része, hozzávetőlegesen 22%-os részesedéssel.
- A fejlesztési tevékenység elsősorban Pátyon, Alsónémediben, Üllőn, Maglódon és Fótön összpontosult, ahol együttesen 297 800 négyzetméternyi projekt van folyamatban. Egyéb lokációkban további 76 000 négyzetméter van építés alatt.
- A spekulatív fejlesztések aránya emelkedett, miközben az előbérleti szerződések aránya 37%-on állt.

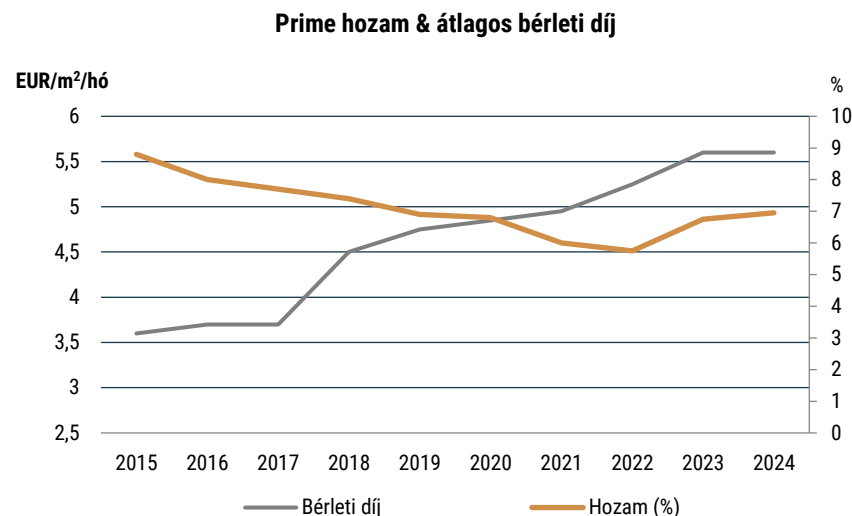
Állomány lokáció alapján való eloszlása



Építés alatt álló fejlesztések (várható átadás 2025 és azt követően)				
Város	Projekt	Épület	Méret (m²)	Tevezett átadás
Alsónémedi	HelloParks Alsónémedi	AN1	59 697	2025 Q1
Fót	HelloParks Fót - Budapest North	FT3	45 270	2025 Q4
Maglód	HelloParks Maglód - Budapest Airport	MG4	45 000	2026 Q2
Páty	HelloParks Páty	PT3	42 512	2025 Q4
Páty	HelloParks Páty	PT5	41 818	2025 Q3
Üllő	Rossmann HQ		32 000	2025 Q3
Biatorbágy	CTPark Budapest West	BIA10C	24 520	n/a
Vecsés	CTPark Vecsés	VCS4	23 356	2025 Q4
Budapest	Faetra City		13 000	2025 Q3
Üllő	VGP Park Budapest Aerozone	A/3	12 286	TBD
Üllő	Aerozone B/2	B/2	10 000	2025 Q4
Budapest	Faetra Business Park		9 352	2025 Q2
Summary			401,314	

Prime hozam & bérleti díj

- A magyar ipari ingatlanpiaci hozamok az elmúlt években viszonylag vonzónak bizonyultak, ami Magyarország egyre növekvő szerepét tükrözi Közép-Európa logisztikai és gyártási központjaként. A prémium logisztikai eszközök hozamai 2024 negyedik negyedévében 6,95%-os álltak. Bár a kamatszintek továbbra is magasak, a hosszú távú bérleti szerződésekkel és erős bérleti háttérrel rendelkező prémium ingatlanok továbbra is vonzották a befektetőket.
- A bérleti díjak nagyrészt stagnáltak, a budapesti régióban csak minimális emelkedést mutattak. Noha a modern ipari és logisztikai terek iránti kereslet továbbra is fennáll, a bérleti díjak csak csekély mértékben mozdultak felfelé. Ugyanakkor, ha egy jelentősebb új szereplő lépne be a piacra, az érdemben átrendezhetné az erőviszonyokat.



Előrejelzés

- Amennyiben minden jelenleg épülő projekt az előre jelzett határidőre elkészül, a budapesti ipari és logisztikai állomány közel 374 000 négyzetméterrel bővíthet.
- A kihasználatlansági ráta várhatóan 2025 folyamán 7% és 9% között fog ingadozni, az átadások ütemezésétől és a felszívás sebességétől függően. A kínálat és kereslet viszonylagos egyensúlya mellett az irányadó bérleti díjak várhatóan szerény, nominális 1–2%-os emelkedést mutathatnak, amit a költségnövekedés és a magas minőségű terek iránti folyamatos kereslet hajt.
- A tőkepiacon rövid távon jelentős hozamcsökkenés nem valószínű. Ennek ellenére az erős bérleti háttérrel és ESG-megfelelőséggel rendelkező prémium ipari-logisztikai ingatlanok továbbra is stabil árazás mellett cserélhetnek gazdát.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓÉRT

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: attila.balogh@eston.hu