



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Féléves Jelentés

2017.

A **Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap** (a továbbiakban: Alap) 2017 első félévére (2016.12.31.-2017.06.30.; a továbbiakban: tárgyidőszak) vonatkozó jelentése a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 131.§ és 132. § valamint az ezen bekezdésben hivatkozott 6. melléklet I–IV. szakaszában, és 7. melléklet 2-3. szakaszában megfogalmazott kötelező tartalmi elemek szerint készült az Alap 2017 első félévi működésének bemutatása érdekében.

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Nyilvántartásba vétel dátuma (MNB)	2014. március 10.
Lajstromszáma	1211-13
Típusa	Nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Induló saját tőke	1 000 000 000,- Ft, amelyet 1 000 000 000 db 1,- Ft névértékű dematerializált befektetési jegy testesített meg
Kockázati szint	mérsékelt
Referencia index	nincs
Ajánlott minimum befektetési időtáv	egy év

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU0000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+180 nap

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Céggjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.diofaalapkezelo.hu

Letétkezelő

Neve	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Vezető forgalmazó

Neve	Magyar Posta Befektetési Zrt.
Székhelye	1062 Budapest, Andrásy út 105.

További forgalmazók

Neve	FHB Bank Zrt.
Székhelye	1082 Budapest, Üllői út 48.

Neve	Takarékbank Zrt.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap ingatlanértékelője

Név	Rábai György
Cégnév	BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Székhelye	1103 Budapest, Kőér u. 2/a C épület
Cégjegyzékszám	01-09-944476

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Mazars Kft.
Székhely	1123 Budapest, Nagyenyed u. 8-14.
MKVK nyilvántartási szám	000220
Cégjegyzékszám	Cg. 01-09-078412
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Dóczi Istvánné
MKVK tagszám	007016

I. VAGYONKIMUTATÁS

Kategória	2016.12.31*		2017.06.30*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték (Ft)	Arány
Átruházható értékpapírok	18 705 977 E Ft	14,51%	29 086 343 Ft	16,77%
Banki egyenlegek	22 595 219 E Ft	17,53%	20 160 755 Ft	11,62%
Egyéb eszköz	89 526 849 E Ft	69,44%	125 735 411 Ft	72,49%
Ingatlanok	54 328 038 E Ft	42,14%	73 101 793 Ft	42,14%
Ingatlan társasági részesedés	9 143 168 E Ft	7,09%	0 Ft	0,00%
Beruházásra adott előleg	0 E Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Egyéb követelés	4 198 231 E Ft	3,26%	2 066 729 Ft	1,19%
Származékos ügyletek eredménye	81 944 E Ft	0,06%	-23 005 Ft	-0,01%
Aktív időbeli elhatárolás	110 168 E Ft	0,09%	146 394 Ft	0,08%
Lekötött bankbetétek	21 665 300 E Ft	16,80%	50 443 500 Ft	29,08%
Összes eszköz	130 828 046 E Ft	101,47%	174 982 509 Ft	100,88%
Kötelezettségek	-1 901 395 E Ft	-1,47%	-1 528 139 Ft	-0,88%
Nettó eszközérték	128 926 651 E Ft	100,00%	173 454 370 Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján,

II. A FORGALOMBAN LÉVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA ÉS AZ EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

	2016.12.30	2017.06.30
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	117 349 843 721	157 216 051 967
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (Ft)	1,085503	1,100123

III. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

IV.1. A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján,

Kategória	2016.12.31*		2017.06.30*	
	Eszközték	Arány	Eszközték	Arány
Banki egyenlegek	22 595 219 E Ft	17,53%	20 160 755 E Ft	11,62%
Bankbetétek	21 665 300 E Ft	16,80%	50 443 500 E Ft	29,08%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	18 705 977 E Ft	14,51%	29 086 343 E Ft	16,77%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Ingatlanok	54 328 038 E Ft	42,14%	73 101 793 E Ft	42,14%
Ingatlan társasági részesedés	9 143 168 E Ft	7,09%	0 E Ft	0,00%
Egyéb követelés	4 198 231 E Ft	3,26%	2 066 729 E Ft	1,19%
Származékos ügyletek eredménye	81 944 E Ft	0,06%	-23 005 E Ft	-0,01%
Aktív időbeli elhatárolás	110 168 E Ft	0,09%	146 394 E Ft	0,08%
Összes eszköz	130 828 046 E Ft	101,47%	174 982 509 E Ft	100,88%
Kötelezettségek	-1 901 395 E Ft	-1,47%	-1 528 139 E Ft	-0,88%
Nettó eszközték	128 926 651 E Ft	100,00%	173 454 370 E Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján,

IV.2. Az Alapkezelő és a letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2016.12.30*	2017.06.30*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	35 551 149 E Ft	69 716 183 E Ft	40,31%
Állampapírok állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	10 402 797 E Ft	20 768 857 E Ft	12,01%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00%	100,00%	0 E Ft	0 E Ft	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0 E Ft	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0 E Ft	0 E Ft	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	8 279 248 E Ft	8 033 601 E Ft	4,64%
Deviza	0,00%	40,00%	9 750 485 E Ft	1 270 943 E Ft	0,73%
Irodák	0,00%	170,00%	23 674 276 E Ft	23 850 579 E Ft	13,79%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	4 159 898 E Ft	13 445 316 E Ft	7,77%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	25 863 865 E Ft	35 307 555 E Ft	20,41%
Ingatlan társasági részesedés	0,00%	100,00%	9 079 906 E Ft	0 E Ft	0,00%
Idégenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	622 000 E Ft	564 000 E Ft	0,33%
Összesen			127 383 624 E Ft	172 957 036 E Ft	100,00%

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján,

IV.3. A portfólióban található ingatlanok adatai

Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megoszlásban* (Ft)

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaház	23 850 579 314	-	23 850 579 314
Kereskedelmi ingatlan	14 163 045 991	22 085 857 736	36 248 903 727
Logisztikai ingatlan	13 445 315 978	-	13 445 315 978
Egyéb ingatlan	4 156 575 500	564 000 000	564 000 000
Összesen	51 458 941 283	22 649 857 736	74 108 799 019

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan telek illetve lakó- vegyes hasznosítású- vagy fejlesztés alatt álló ingatlan.

Bérelti adatok - Teljes ingatlanportfólió	2017. június 30.
Bérelti szerződések átlagos futamideje (hó)	36,38
Bérlők száma	229
Bérelti szerződések biztosítéki szintje (%)	391

IV.4. A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, állampapírokban illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2016. december 31-én 63.399.944.389 FT, ami a teljes nettó eszközértéken belül 49,77%-os arányt képviselt. Ez az érték 2017.június 30-ra 73.167.450.719 FT-ra emelkedett. 2017. június végén a teljes nettó eszközérték 57,6%-a likvid eszköz, 42,3%-a ingatlan (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Dél-pesti Üzleti Park	2016. november 08.

IV.5. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel*		Összes nettó bérleti díj bevétel**	Bérbe-adottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/év)***	Fajlagos ingatlan nérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR						
Irodaingatlan	215 876 612	1 771 058	762 903 385	94%	6,27%	37 880	590 853	0,74%
Kereskedelmi ingatlan	1 190 647 814	1 413 557	3 040 124 761	97%	8,39%	29 828	355 656	-0,05%
Logisztikai ingatlan	122 492 171	659,941	842 062 512	86%	6,26%	15 670	247 097	0,00%
Égyéb ingatlan	- 3 308 348	-	-21 400 911	0%	-3,79%	-3 363	88 637	-8,80%
Összesen	1 525 708 249	3 844 556	5 355 700 360	89%	7,23%	26 581 Ft	364 954	0,14%

*A bérbeadón maradó költségekkel a HUF bevételeket csökkentettük

**A 2014. évi XVI. törvény 7. számú melléklet 3.c) pontja alapján a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj figyelembe vételével, a bérbeadó által viselt költségek levonásával

***A 2014. évi XVI. törvény 7. számú melléklet 3.d) adathoz a nettó éves bérleti díj kiszámításakor az éves költségek tervadataira támaszkodva.

IV. INGATLANPIACI KÖRKÉP

V.1. Befektetési piac

Az előző évek trendjeinek, valamint a várakozásoknak megfelelően 2016-ban megváltozott a befektetési piac irányultsága. Az irodapiaci ügyletek dominanciája megmaradt, ugyanakkor a hazai befektetők szerepe 2015 évhez képest jelentősen megnőtt.

A bevezetőt részletezve a teljes tranzakciós volumen mintegy 48 %-át tették ki az irodapiaci ügyletek, ezt követték a kiskereskedelmi befektetések 27 %-os részesedéssel, míg az ipari/logisztikai investíciók 14%-os szeletet tudhattak magukénak.

2015-ben a hazai tőke nagyjából egyenlő arányban osztozott a teljes volumenből a külföldről származó befektetőkkel, ez a viszonyszám 2016-ra jelentősen megváltozott, a teljes piaci mozgás 30%-a belföldi szereplők által valósult meg. Őket követte az Egyesült Államok 20 %, majd Németország 14 %-kal.

A realizálódott tranzakciók teljes volumene 2016 évben € 1,7 MRD volt, ami a válság óta csúcsot jelentő 2015-ös adatnak (€ 790 millió) is több mint a kétszerese. Ez egy igen kiemelkedő szám, és jól mutatja azt a piaci környezetet, mely rég nem látott mértékben lehet ösztönző a jövőbeni fejlesztésekre. Az itt bemutatott szám tartalmaz projektenkénti ügyleteket csakúgy, mint teljes portfóliók átruházását. Érdekes megfigyelni, hogy éven belül nem egyenletesen oszlottak meg a szektoronkénti ügyletek. Év elején jellemzően irodaépületek cseréltek gazdát, az év közepén több ipari, logisztikai befektetést láthattunk, míg az év második felében, azon belül is az utolsó negyedévben ismét az irodaszektor vette át a vezető szerepet, és néhány jelentősebb kiskereskedelmi ügylet is realizálódott.

A hosszútávú, átlagos tranzakciós volumen 2015 évben € 31 millió volt, ez a szám 2016-ban nem szignifikánsan ugyan, de emelkedett.

Piaci szereplők, valamint a megvalósult ügyletek továbbra is azt mutatják, hogy számítható biztonsággal lehet évenként 25 bázispontos hozamszintcsökkenéssel számolni mind a kiskereskedelmi, mind az ipari, logisztikai szektorokban. Előbbi esetében 2016 évben az átlagos szint 6,50 % körül mozogott, míg utóbbi tranzakciók tekintetében az a szám 8,25 % volt. Irodapiaci ügyletek vonatkozásában a 2016-os év 6,75 % mutatót jelez a ráták tekintetében, és bátran kimondható, 2017 évre mindhárom esetben folytatódni fog a hozamszintek csökkenése, változatlan, adott esetben tovább növekvő tranzakciós volumen mellett.

A befektetések megoszlásának irányát jól mutatja az, hogy a kiskereskedelmi szektor részesedése 2015 évről 2016 évre „csupán” 3 %-os növekedést mutat, összességében azonban a több mint duplájára emelkedett teljes volumenre vetítve, ami szignifikáns növekedés.

Továbbra is megállapítható, hogy a főváros és a vidéki lokációk között az ipari szektorban 1,0 – 1,25 % mértékű a hozamráta emelkedése, míg a kiskereskedelmi szektorban ugyanez a növekmény akár 1,5 – 2,0 % is lehet, utóbbi esetben nem prémium termékek esetében. Portfólió szintű ügyleteknél ez a különbség a kiskereskedelmi szektorban nem ennyire releváns.

Érdekes megfigyelni a befektetők típusa szerinti megoszlásokat is. Az irodapiaci befektetők körében az intézményi vásárlók jelentik a legnagyobb hányadot a maguk által képviselt 39 %-os részesedéssel, melyet az ingatlanalapok követnek 30 %-os mértékkel, ezt követően találjuk az egyéb ingatlanbefektetőket, nem, vagy nehezen körülhatárolható formában, a sort a tisztán private equity-t képviselő kategória zárja, megközelítőleg 9 %-os mutatóval.

Jelentősebb ingatlan tranzakciók:

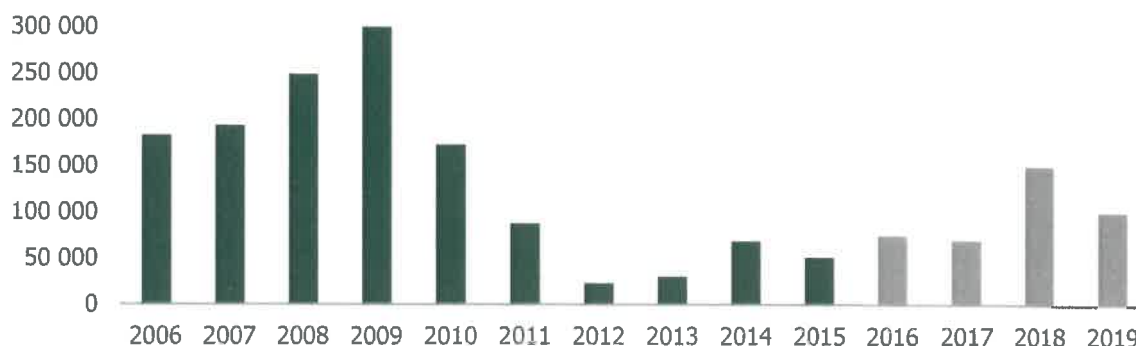
Típus	Negyedé v	Ingatlan	Méret (m ²)	Eladó	Vevő
iroda	III.	Millenium Towers	70 400	Trigránit	CA Immo
iroda	I.	Váci Corner Offices	21 000	HB Reavis	Zesu Capital
iroda	IV.	Nordic Light	24 900	Skanska	Erste Ingatlanalap
kisker.	IV.	Váci 1.	13 800	Horizon Development	GLL Real Estate Partners
kisker.	III.	Park Center Portfolio 1.	58 300	Centermanagemnt I.H. Kft.	Magyar Posta Takaréknál IBA
ipari	IV.	Dél-pesti Üzleti Park	34 000	Wing	Magyar Posta Takaréknál IBA

V.2. Budapesti irodapiac

Áttekintve 2016 évet, és rögzítve, hogy a 2017-es évet a budapesti irodapiac 3 341 250 négyzetméteres modern irodaállomány-mutatóval kezdte, megállapítható, hogy 2016 évben közel 100 000 m² új fejlesztést adtak át. Ez már jelentős elmozdulás a megelőző évekhez képest. Nordic Light, Váci Greens B, Andrassy 66, néhány jelentősebb név az átadott projektek közül.

2017 első két negyedében mindösszesen 5 500 m² új fejlesztést adtak át, így előbbieken ismertetett mutató nem változott szignifikánsan. A befektetési piacot is mozgató „A” és „B” besorolású modern irodaterület 2017 második negyedévének végén 2 682 155 m².

Jelenleg is közel 230 000 négyzetméter fejlesztése folyik, köztük BTS projektek is mint a Telekom, Nokia és Ericsson új székháza.

Új kínálat és várható alakulása a budapesti irodapiacon, négyzetméterben


Forrás: BRF CBRE JLL Cushman and Wakefield

2017 év első negyedévében az aktív kereslet 66 990 m² volt, a másodikban 98 730 m², mely számok közül a Q1-es érték az elmúlt 5 év átlagának felel meg. Q2 adata az előző időszakhoz képest 47%-os növekedést mutat, mely nem ismeretlen kilengés éven belül, de mindenképpen jelentős aktivitásra utal még akkor is, ha összességében előző év hasonló időszakával és adatával összehasonlítva ez utóbbi szignifikáns csökkenés.

Nőtt a nettó bérbeadás a szerződés hosszabbításokkal szemben, az első negyedévben ez az összes bérbeadás 53,3 %-át adta ki, míg a második 3 hónapban ez a szám 32,9 %. Érdekes megfigyelni az előbérleti szerződések alakulását, mely az első negyedévben a teljes új állomány 10,3 %-a volt, a 2. negyedévre azonban megemelkedett, elérve a 18,8 %-os szintet.

A BRF adatai alapján 2017 Q1 időszakában 154 bérleti szerződést kötöttek, átlagosan 435 m² területre, mely adat közel 10 %-al magasabb az azt megelőző 5 év átlagához viszonyítva. 2017 második negyedévében 178 ügylet került perfektuálásra, átlagos méretük 555 m², mely további emelkedést jelez.

Érdemes figyelni a nettó piaci felszívás adataira is: idei év első negyedévében ez a szám 7 600 m², míg 2017 Q2-ben ugyanez a mérték 19 265 m² volt. Adott éven belüli, hasonló ugrások ennél a mutatónál sem ritkák, a két és félszeres emelkedés azonban mindenképpen jelentős.

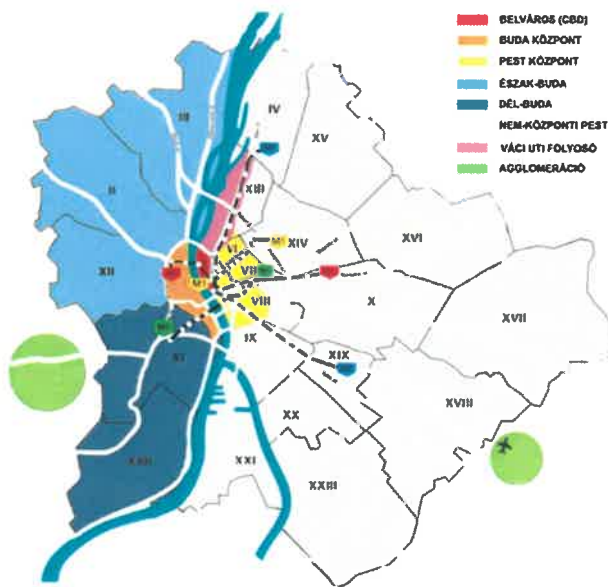
A BRF tanulmánya szerint 2017 első és második negyedévében is tovább csökkent az amúgy is szinte ismeretlenül alacsony üresedési ráta, Q1-ben 0,3 % mértékben, 9,2 %-ra, míg Q2 során további 0,6%-ot esve immáron 8,6 %-os szintet ért el. Mindkét időszak adata rekord ezen mutató esetében, és, lévén itt átlagokról beszélünk, vannak olyan alpiacok, ahol ez a szám bőven 5 % alatt van. a Dél-budai régióban például 3,1 %-ot mértek, ez a közeljövőben a tervezett és futó fejlesztések miatt azonban vélhetően változni fog.

Irodapiac helyzete 2017 Q2. végén- Budapest



Mindenképpen meg kell említeni, hogy a piac jelenlegi szerkezete, vagyis a tény, hogy alacsony az üresedési ráta, magas a bérlői kereslet, és mindezek mellé még továbbra is kevés új fejlesztés érkezik, kifejezetten kedvez a bérbeadóknak. Erre a tényre világít rá a Cushman & Wakefield adatsora is, melyből jól látszik: a bérleti díjak 2017 Q1-ben elérték a 2007/2008-as szintet. Néhány példa: Budapest belvárosának átlag bérleti díja € 22 / m² / hó + ÁFA, Dél-Buda € 13,00 szinten van, a Váci úti folyosó € 15,00 felett van, Észak Buda pedig akár € 14,25 is lehet. Az itt fent felsorolt számok kínálati árak, a ténylegesen megkötött szerződések valódi, engedményekkel csökkentett díjai ezek alatt maradnak.

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

V.3. Kiskereskedelmi ingatlanpiac

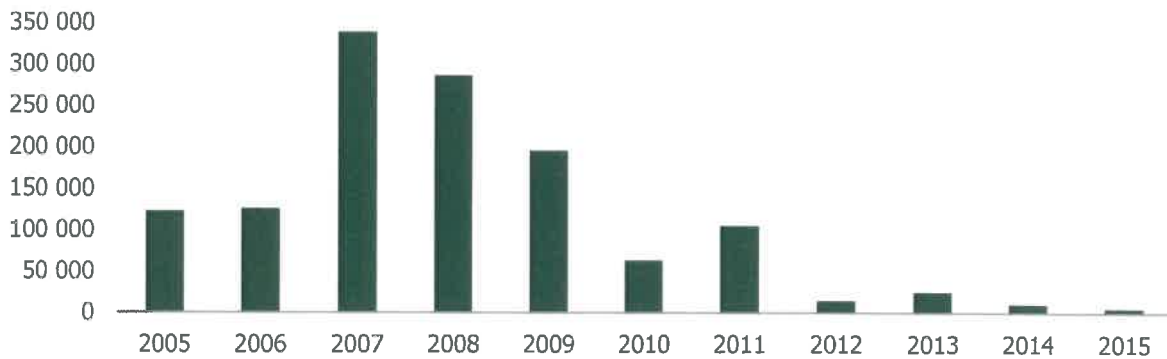
Jelenleg mindösszesen 2 új projektről beszélhetünk a hazai kiskereskedelmi piacon, ezek közül is csak 1 klasszikus retail. 2017 júniusában nyitott meg az Ikea új épülete Soroksáron, 37 400 négyzetméteren, a láncolat legújabb tagjaként. Mindösszesen 1 projekt van fejlesztés alatt Kelenföldön, az Etele Pláza, 50 000 m² bérbeadható területet kínál, nyitása 2019 év végre prognosztizált. Az óbudai Árkád Aquincum fejlesztése még csak tervben van. Az egyetlen jelenleg megkezdődött felújítás a volt Europark, mely Shopmark néven fogadja vásárlóit, 2018 év második felére lesz teljes az átalakulás.

Felmérések szerint (Jones Lang LaSalle) Budapesten 771 500 négyzetmétert tesz ki a modern bevásárlóközpont állománya, összesen 25 épülettel, amennyiben az új Ikea egységet nem számítjuk ide. Magyarországon összesen 1,36 millió négyzetméter a bevásárlóközpont állomány. 135 000 négyzetméter bevásárlóközpont fejlesztési potenciál van most a piacon, az egyedüli folyamatban lévő a fent említett Etele Pláza.

A DTZ ingatlan tanácsadó jelentése szerint a modern kiskereskedelmi állomány továbbra is 2,2 millió négyzetmétert tesz ki a hazai piacon, amelyből 680 000 négyzetméter „strip mall”

típusú ingatlan (az élelmiszer láncok és a big box típusú egységek kivételével). A kiskereskedelmi sűrűség Győrben a legmagasabb, 1 000 lakosra 770 négyzetméter kiskereskedelmi állomány jut, ezt követi Budapest 600 négyzetméterrel, és Szeged 540 négyzetméterrel.

Új kínálat alakulása négyzetméterben



Forrás: CBRE JLL Cushman and Wakefield

A KSH felmérése alapján 2017 első negyedében a teljes kiskereskedelmi forgalom megtisztított volumenindexe 3,4 % mértékben volt magasabb a tavalyi év azonos időszakához képest. Az Oxford Economics előrejelzése szerint 2017-ben a növekedés el fogja érni a 4,4 %-ot, mely már a növekvő inflációval korrigált összeg.

Megfigyelhető, hogy a bevásárlóközpontok látogatottsága nő, még ha szerény mértékben is, viszont az ott bérlő üzletek forgalma előbbi mutatónál meredekebb pályán emelkedik, természetesen elhelyezkedés, környezeti hatások és a meglévő bérlői mixek hatásait figyelembe véve.

Legnagyobb mértékben az internethez köthető áruk, valamint a csomagküldő szektorok forgalma nőtt, melyek azonban nem tipikusan kiskereskedelmi, bevásárlóközpontokhoz kötött tevékenységek. A nem élelmiszer jellegű forgalom 5 %-al nőtt, a könyv, újság és papíráru növekedése 12,4 %, mely kimagasló adat.

A legintenzívebb mozgások leginkább átrendeződések formájában jelennek meg, bővülés tekintetében a Pepco a leginkább expanzióra hajlamos, a CCC mellett. Jelentős esemény a Marks & Spencer végleges kivonulása a hazai piacról.

Tapasztalati számok alapján a bérleti díjak tovább emelkedtek, ennek mértéke Budapest „prime” lokációkban 4 – 10 %, rövidebb szerződések esetén a magasabb szám felé mozdulva. 5 éves szerződések esetén a jellemző drágulás leginkább 5 % körül figyelhető meg.

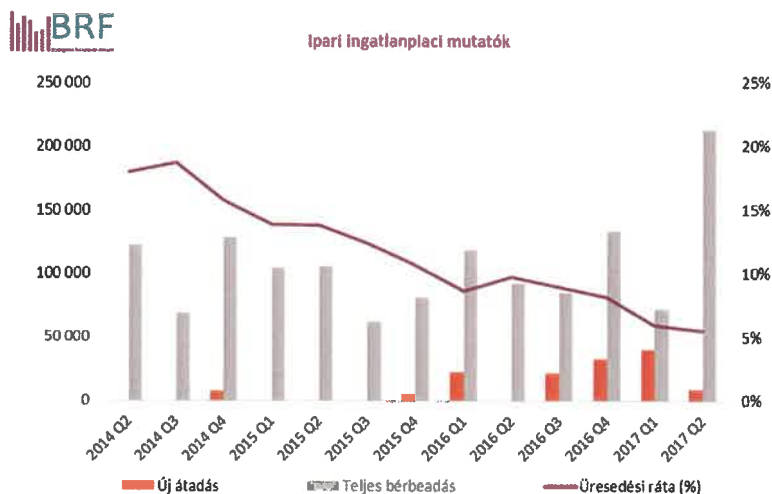
A szórás konkrét bérleti díjak esetében elég nagy, a Westend esetében beszélhetünk € 80 összegről, míg az Árkád € 35 – 40 szinten mozog. Bevásárló utcák esetén a prémium kínálati ár ügynökségenként változik, € 75 - € 120 bérleti díjakat láthatunk. „Strip mall” típusú egységek esetén € 7,5 – 10,00 közötti átlagértékeket állapítottak meg a tanácsadók.

V.4. Ipari ingatlanpiac

2017 első negyedében négy új fejlesztés került átadásra, többek között a Prologis Park 2 új épülete 19 200 négyzetméterrel, mellyel a budapesti agglomeráció spekulatív ipari ingatlanállománya 40 230 m² területtel emelkedett. A második félév ennél szerényebb számot mutat fel, összesen 20 380 m² került átadásra, a teljes stock a mai dátummal immár 1 953 790 m².

Az első félév 2017-ben összesen 284 350 m² bérlői keresletet jelzett 49 db tranzakció mellett, mely segítségével az üresedési ráta rekord alacsony szintre került, jelenleg 5,5 %-on található. Negyedéves összehasonlításban ez Q1 2017-hez képest 0,4 %-os csökkenés.

Ipari ingatlanpiac helyzete 2017 Q2. végén- Budapest



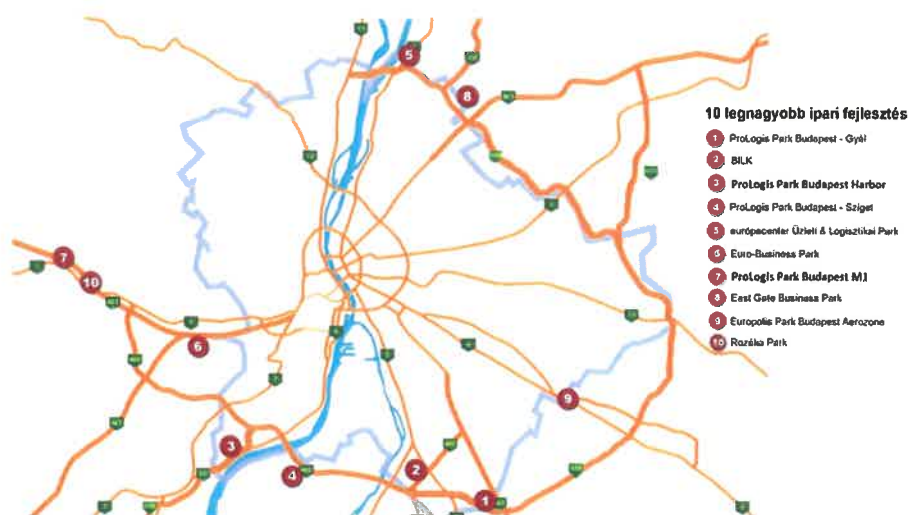
Forrás: BRF

A teljes kereslet meghatározó része, 75 % szerződés hosszabbításokat jelentett, így az új szerződések aránya csupán 19 %. Érdekes megfigyelni, hogy a megkötött bérleti megállapodások 98,5 %-a logisztikai parkokon belüli elhelyezésre vonatkoznak, úgy, hogy a legnagyobb ügylet-méret 5 730 négyzetméter volt Q2-ben. Ugyanez a szám Q1 időszakban 10 000 m² volt.

A nettó piaci felszívás (abszorpció) Q1 időszakban 67 346 m² volt, míg a második félévben mindösszesen 27 300 m². Harbor Parkban történt, ahol egy logisztikai cég hosszabbított 20 860 négyzetméteres területen.

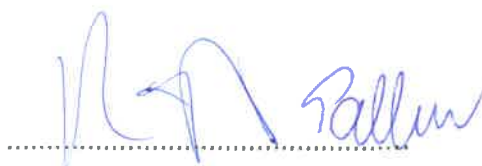
A city logisztika, mint igen vonzó lehetőség több vállalkozás típusnak igen kedvelt, bérleti díjak tekintetében is ebben a kategóriában lehet igazán kiemelkedő számokat látni, nem ritka az € 5 feletti havi nettó bérleti díj. Ez a terület adja jelenleg a teljes stock mintegy 10 %-át, itt a kihasználatlanság ugyanakkor magasabb, 12,6 %. A raktárpiaci modern spekulatív oldalán a bérleti díjak átlagosan ma már jellemzően € 3,5 – 3,7 szint környékén szóródnak.

Legnagyobb ipari fejlesztések:



Forrás: BRF

Budapest, 2017. augusztus 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.