

Budapesti ingatlanpiaci körkép 2021

Nem kell aggódni, de csodákat se várjunk 2022-től



NEWMARK GLOBAL

Newmark – Rövid bepillantás

NEWMARK STATISZTIKÁK

\$2.9B

éves bevétel

6,200

dolgozó

160

iroda

\$112B

capital markets volumen

90+

év tapasztalat

Mi a kiaknázatlan potenciálokat
határtalan lehetőségekké alakítjuk.

Newmark VLK Hungary

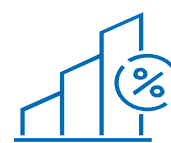


Ami megkülönböztet minket - csapatunk, struktúránk, integrált platformunk és transzparens hozzáállásunk

SZOLGÁLTATÁSAINK:



Bérlőképviselő



Capital Markets



Hotel & Turizmus

2008

cég alapítás

Bérlőképviselő



Stratégiai-tervezés



Tranzakció-menedzsment



Ingatlan-keresés



Műszaki projekt-menedzsment



Környezet-optimalizálás



Üzemeltetési költségvizsgálat



Ingatlanjogi tanácsadás



Tanácsadás

01 Irodapiac

02 Logisztika
és raktározás

03 Kiskereskedelem



Kalaus Valter
Ügyvezető Igazgató



Takács Péter
Partner



Losonci György
Szenior Tanácsadó

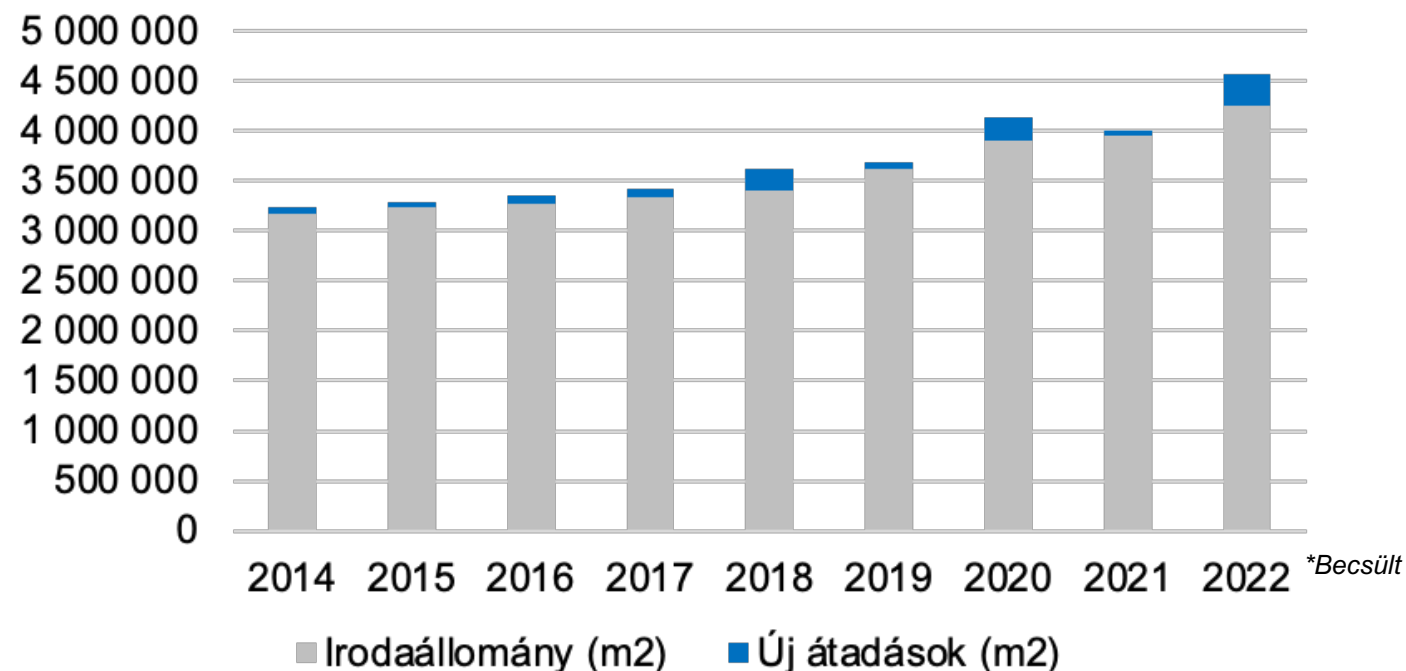
01

Irodapiac

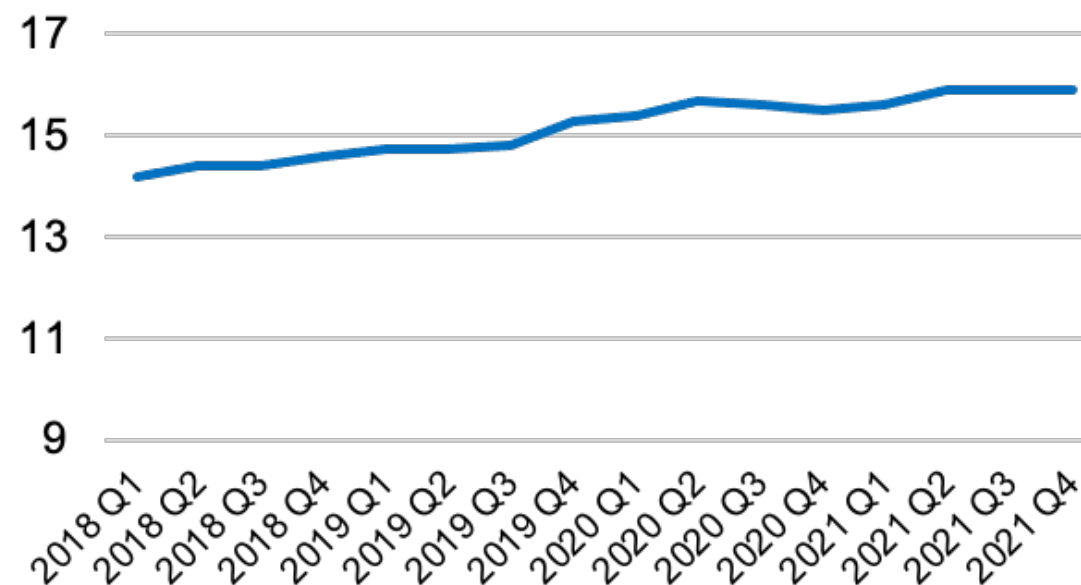


Budapesti Irodapiac 2021

Irodaállomány



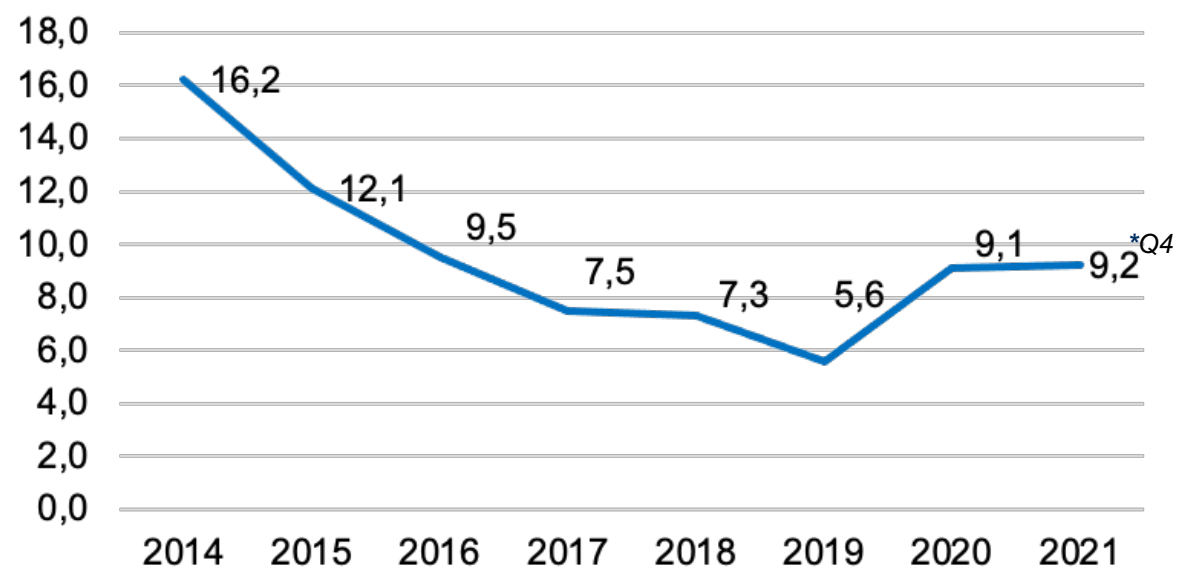
„A” kategóriás iroda átlag bérleti díjak (€/m²)



A teljes budapesti **modern irodaállomány** jelenleg **3.955.600 m²**-t tesz ki, amelyen belül 3.301.750 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 653.850 m² saját tulajdonú iroda található.

Budapesti Irodapiac 2021

Iroda üresedési ráta (%)

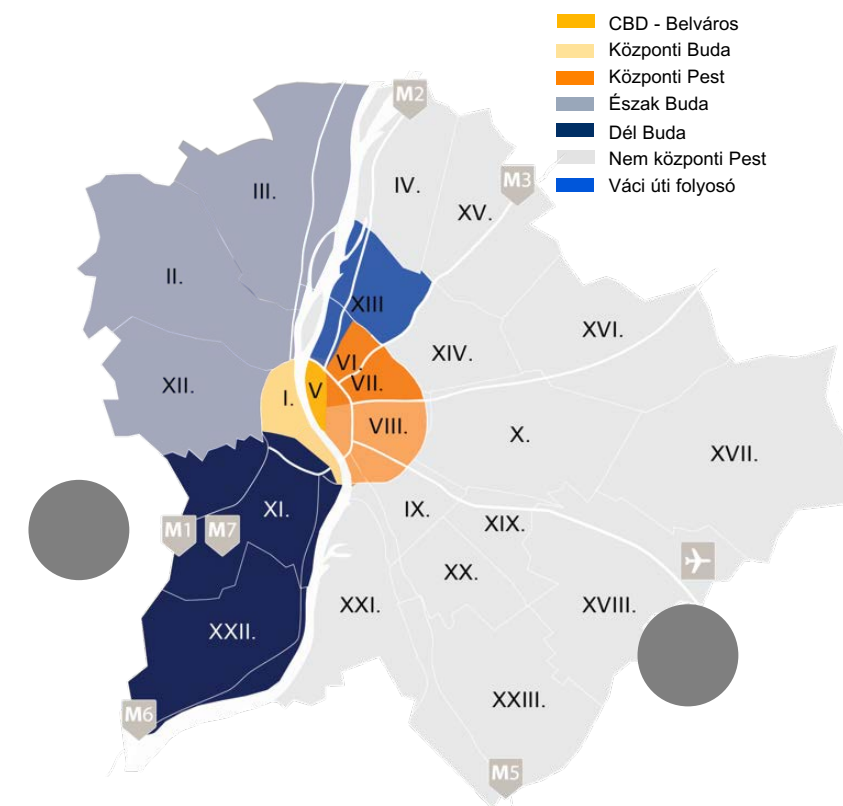


5,5%

Legalacsonyabb
Buda központ

31,1%

Legmagasabb
Agglomeráció



- Az **üresedési ráta 9,2%** -ra nőtt, ami 0,1 százalékpontos éves növekedést jelent.
- További növekedés várható 2023 év végéig (körülbelül 11-12%, plusz 2% rejtett üresedési ráta albérletek által)

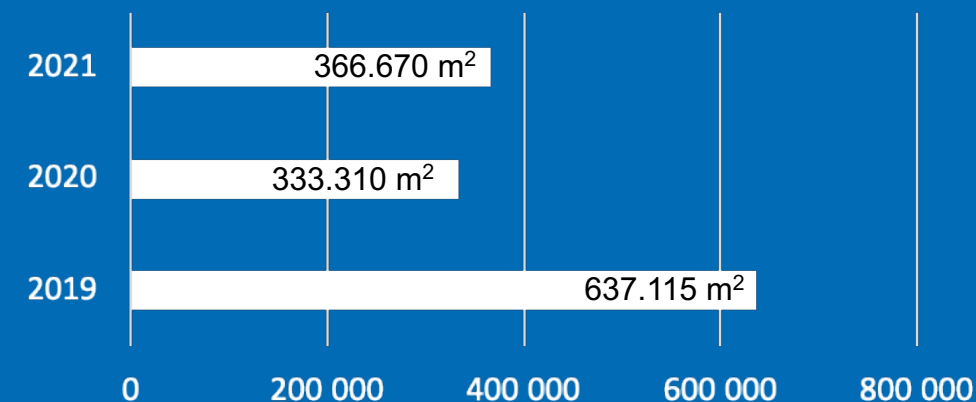
Budapesti Irodapiac 2021

Átlagos tranzakció méret: 754 m²

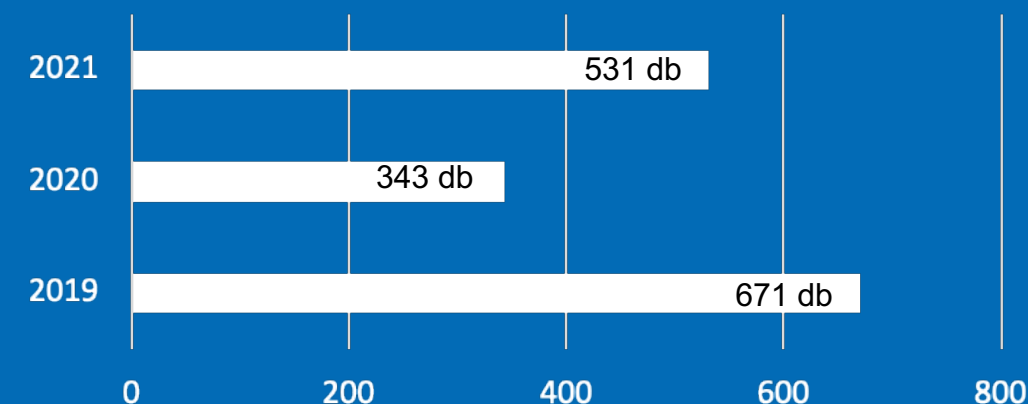
Legnépszerűbb alpiacok:

- Váci út – 33%
- Dél Buda – 22%
- Buda Központ – 13%
- Pest Központ – 12%
- Észak Buda – 12%

Bruttó kereslet (m²)



Bérleti szerződések



Budapesti Irodapiac 2021

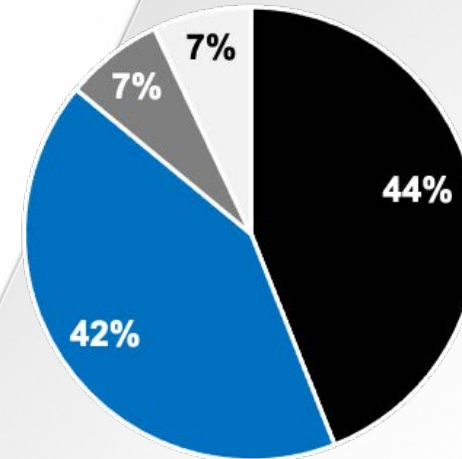
Domináns irodafelhasználó szektorok:

- a technológia & telekommunikáció – 20%
- gyártás és energia szektorok – 21%

Zöld iroda állomány:

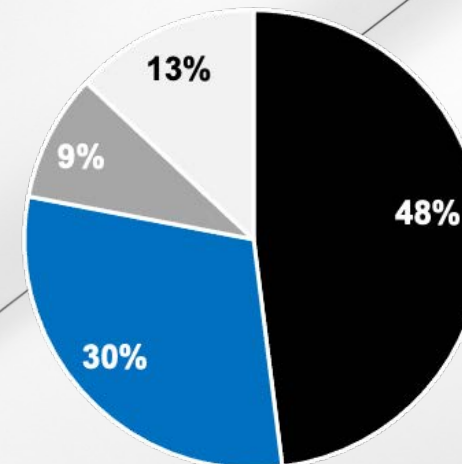
- 2016 – 35%
- 2021 – 46%
- Zöld minősített épületekben a bérbeadás:
 - 2016 – 30%
 - 2021 – 45%

2020 Q4



- Szerződés hosszabítás
- Új szerződés
- Bővülés
- Előbérleti szerződések

2021 Q4



- Szerződés hosszabítás
- Új szerződés
- Bővülés
- Előbérleti szerződések

Említésre méltó irodaház fejlesztések - 2021

Új átadások: 3 épület - 44.460 m²

- Az év második felében nem történt iroda átadás (-81% y/y) *



Jelentősebb irodaház fejlesztések - 2022

- A fejlesztések nem álltak le, de lelassultak
- 2022-re tervezett átadások: 300.000 m²
- Q4 2022 - 40% további dominó effektus?

The Pillar



Corvin Innovation



Corvin Palace



Budapest One



H2O Offices



Arena Business Campus



Millennium Gardens

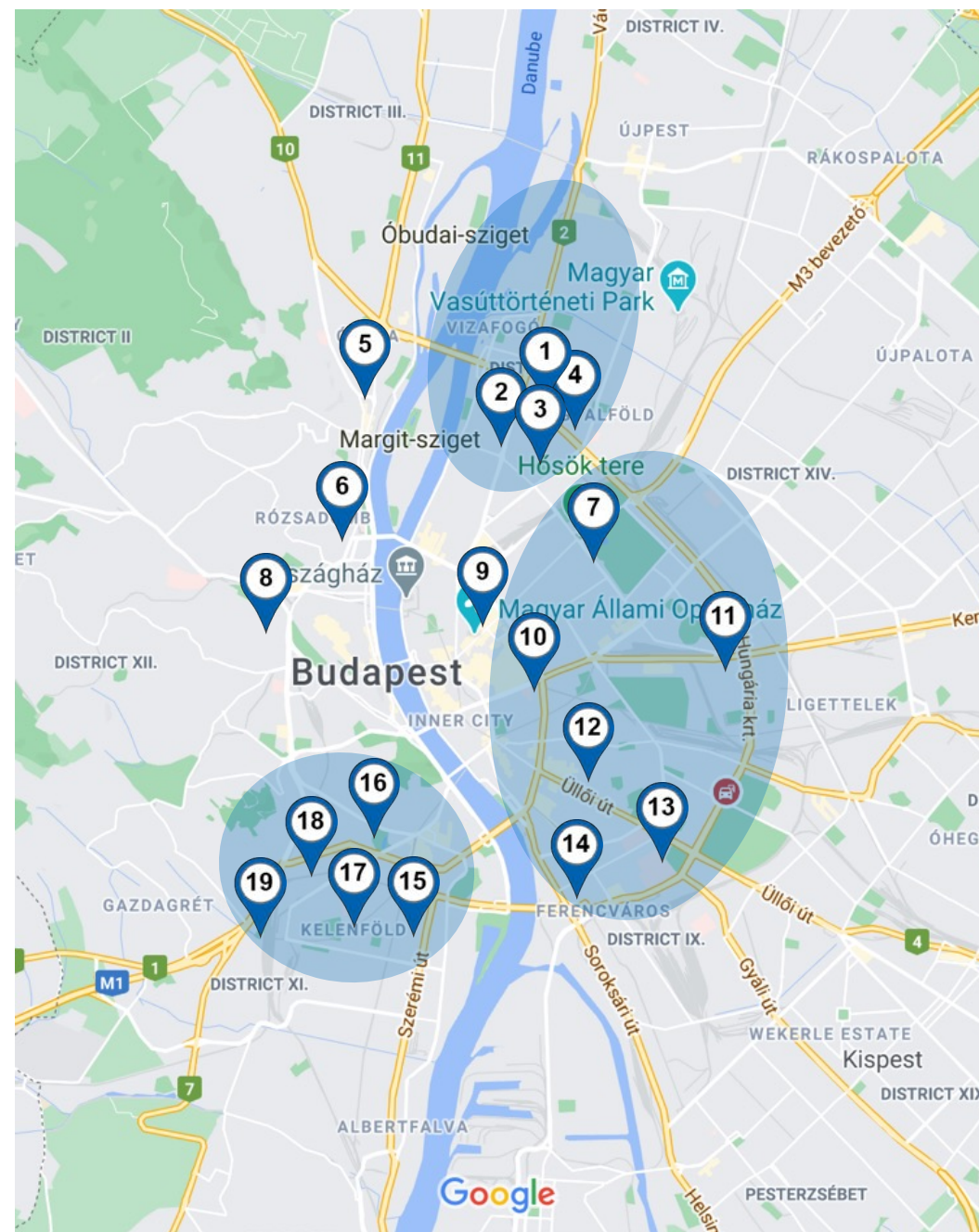


Liberty



Irodaház fejlesztések

1. Titanium – TBC
2. H2O I. – 2022 Q4
3. The Pillar – 2022 Q2
4. RK 60 – TBC
5. Roseville Bécsi út - 2022 Q3
6. HomeWork – 2023 Q3
7. Liget Auditorium – 2023 Q2
8. Major Udvar – 2022 Q2
9. Paulay 52 – 2022 Q1
10. Corvin Palace – 2022 Q4
11. Arena BC „B” – 2022 Q3
12. Corvin Innovation Campus I-II – 2023 Q4
13. Liberty – 2022 Q3
14. Millennium Gardens – 2022 Q2
15. Bakerstreet – 2023 Q1
16. Parkside Offices – 2024 Q1
17. F99 – 2022 Q1
18. Bartók Udvar II – 2022 Q3
19. Budapest One II-III – 2022 Q4 – 2023 Q1

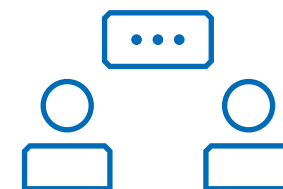


2022 Trendek – piaci dinamika

- Elhúzódó fejlesztés átadások
- Növekvő üresedés
- Relatív növekvő kereslet
- Legerősebb bérlői aktivitás:
 - Váci úti folyosón
 - Dél - Buda



- Túlnyomóan bérleti szerződés megújítás
- Megnövekedett igény a rugalmasság iránt (bérleti feltételek és méret)
- Megnövekedett számú albérlet
- Megemelkedett kiépítési költségek
- Megnövekedett CapEx igény bérlői részről



2022 Trendek – piaci dinamika

- Megnövekedett igény szint a biztonság és a higiénia terén



- Fókuszált törekvések az irodaterületek átalakíthatóságára

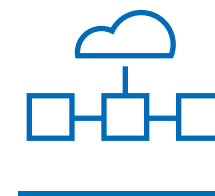
- Az idő alapú munkavégzést felváltja a tevékenység alapú munkavégzés

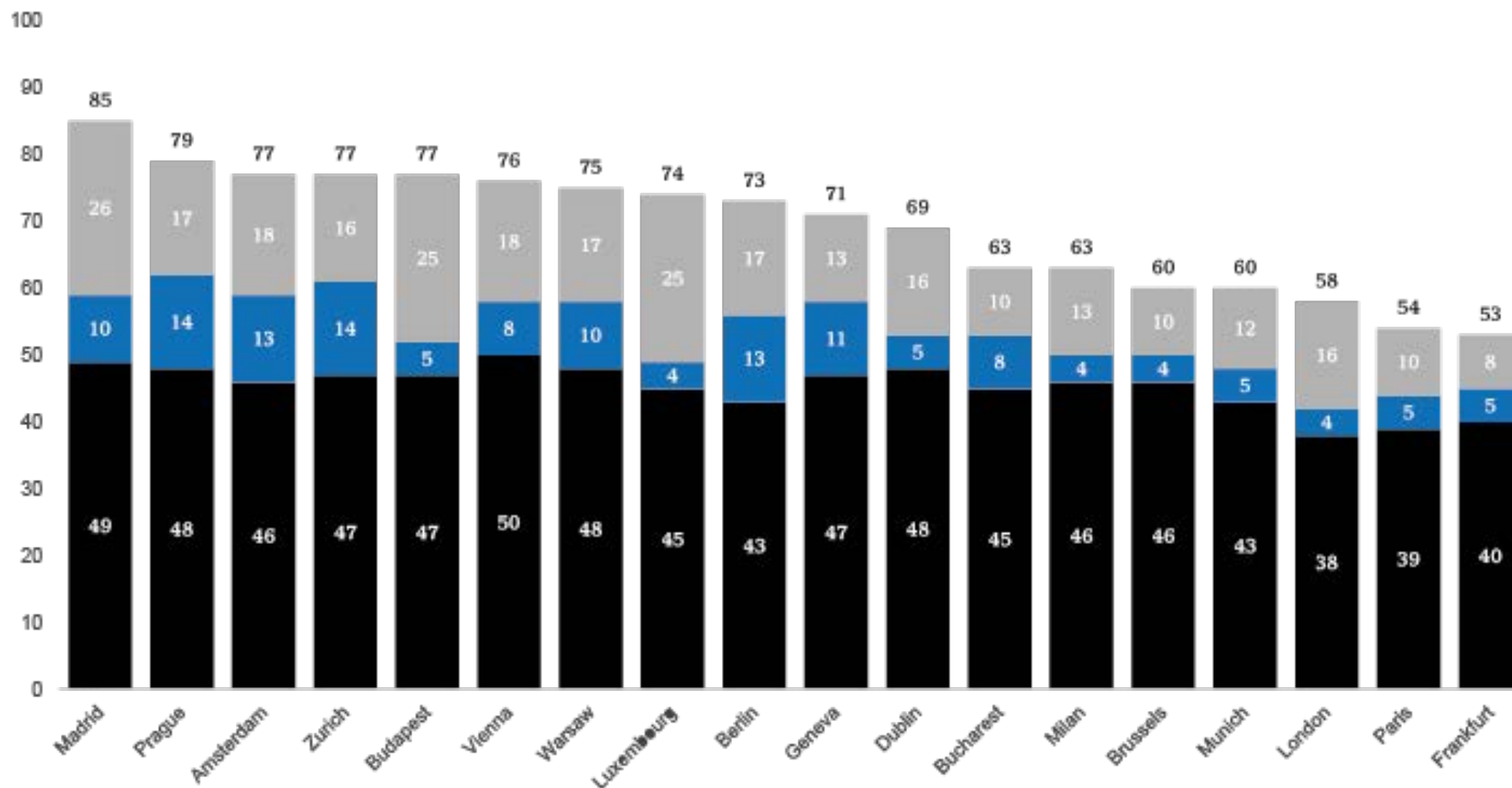


- Nincs egységes trend – a hibrid megoldás lehet a válasz

- ESG szempontok előtérbe kerültek, de a Budapesti ingatlanpiac továbbra is árérzékeny

- Bérleti igények – gépészet és a szolgáltatások minősége a fókuszban





Jövőbeni kilátásokkal kapcsolatos pontszám (30%)



Pontszám a munkaerőpiaci szempontok alapján (20%)



Pontszám a cégek összetétele alapján (50%)

A legellenállóbb EU városok (hibrid munkavégzés)



1. Madrid



2. Prága



3. Amszterdam

FIGYELEMREMÉLTÓ VÁROSOK



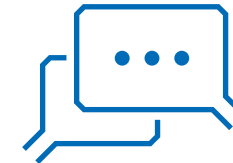
5. Budapest

- A 3. legrugalmasabb - Amszterdamhoz hasonlóan, a jövőbeni kilátások terén nyújtott teljesítménye miatt
- A legerősebb irodaalapú foglalkoztatási előrejelzés a következő 10 évre
- A legalacsonyabb egy alkalmazottra jutó modern irodaállománnyal
- Domináns vonzerő a regionális és nemzetközi tehetség körében
- Hátrány - a hosszú utazási idő és gyakori forgalmi dugó

*Forrás: Urbanite

Mi várható 2022-ben?

- Első számú kérdés megtartani és elérni a megfelelő munkavállalót
- A bérleti díjak emelkedésére nem számítunk, de az üzemeltetési költségek egyértelműen növekedni fognak
- Közösségi irodák növekvő népszerűsége
- Relatív kevés költözés, nagyobb számban szerződés hosszabbítások
 - Fejlesztői nehézségek
- Megnövekedett építőipari költségek hatása az irodai kialakításra
- További albérletbeadási próbálkozások
- Kivárás a jellemző, még nem várhatóak drasztikus változások



Befektetések

Irodaház	Eladó	Vevő	Méret (m ²)
Ericsson és Evosoft központok	WING	GTC	41 800
Máriássy 5	Adventum	Redwood Real Estate Holding	36 500
Infopark B, C, I épületek	WING	SkyGreen Buildings Kft.	30 018
Váci Greens F	Atenor	Quartz	23 450
Forest Offices	Garda Ingatlan Fejlesztő Befektetési Alap	GTC	22 000
BudaPart Gate	Market Asset Management Zrt.	S-Immo	20 000
IN15 Office Park	Ismeretlen	Ismeretlen	19 000
Váci Greens D	Skygreen Buildings Kft.	GTC	16 000
Váci 188	Ismeretlen	GTC	15 000
Szervita Square Building	Horizon Development	Union Investment	14 500



02

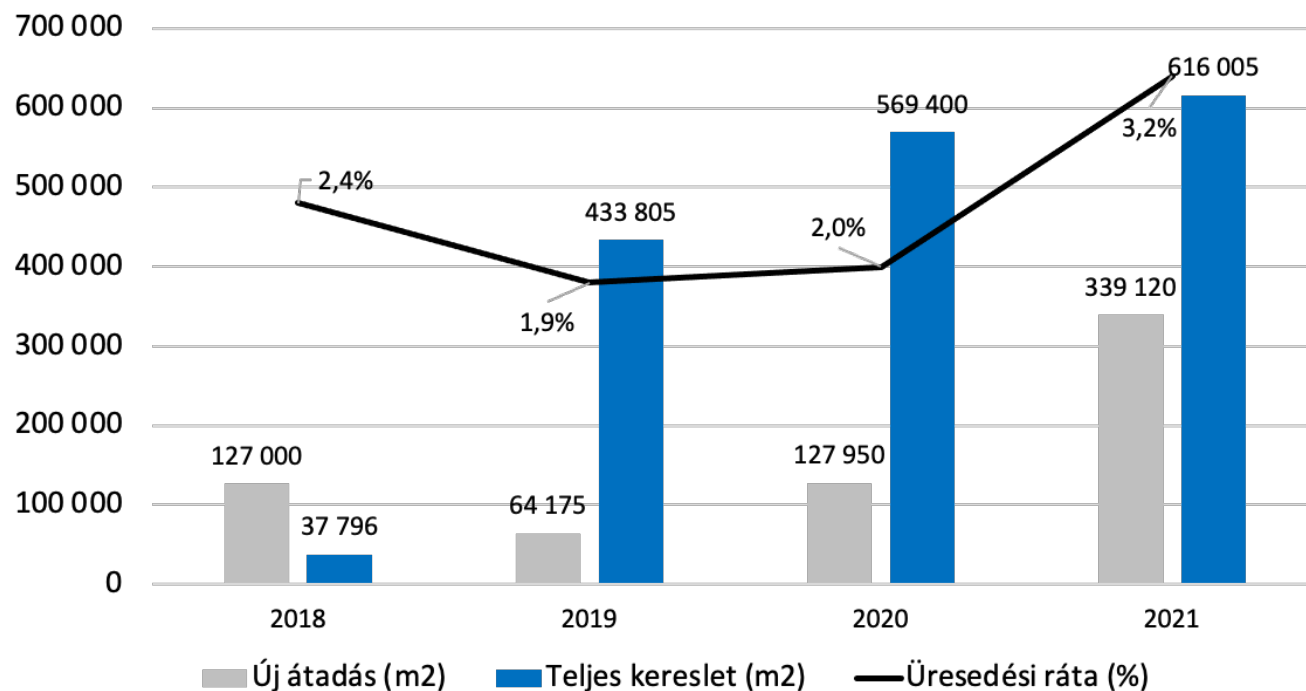
Logisztika és raktározás



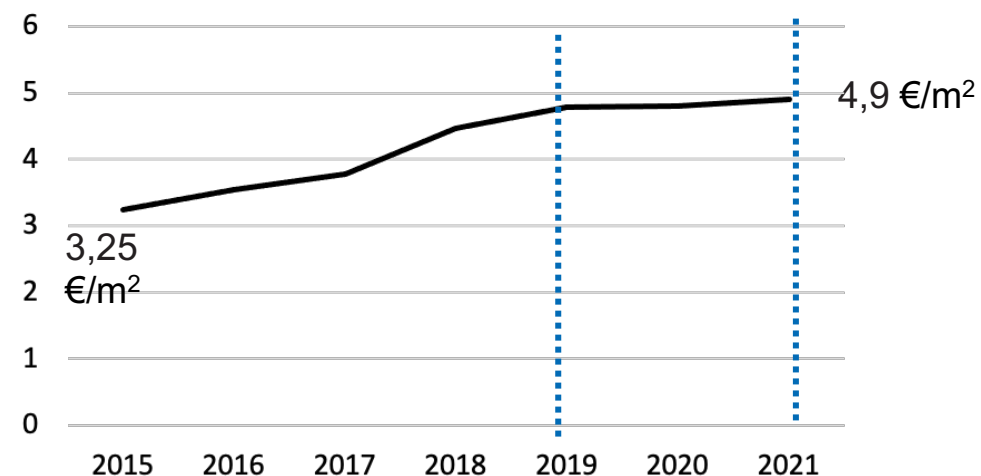
Logisztika és raktározás 2021

Folyamatos erős kereslet

Minimálisan emelkedő kihasználatlanság
Dinamikus fejlesztési aktivitás (12 új épület)



Stabilan magas bérleti díjak



Nagyméretű tranzakciók

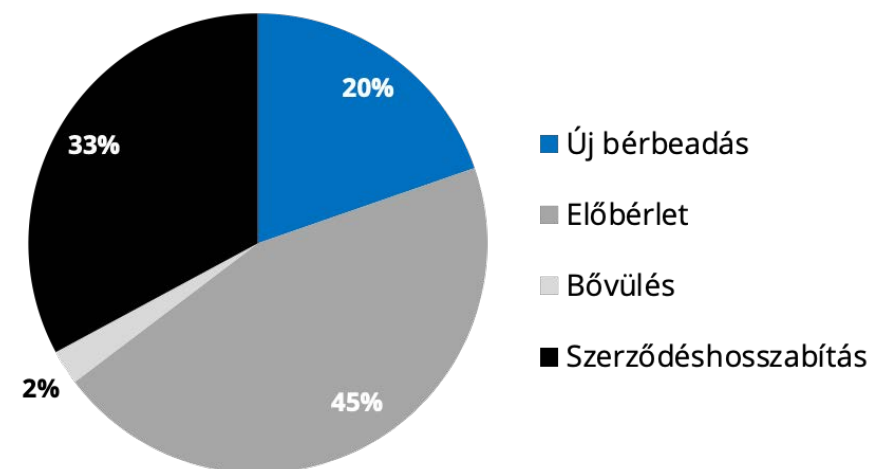
Bérlő	Terület (m2)	Logisztikai park
Nem publikus	46 000	CTP Vecsés
Fiege	43 000	GLP Szigetszentmiklós
Euronics	28 000	CTP Üllő
Ghibli	19 000	CTP Vecsés

Logisztika és raktározás 2021

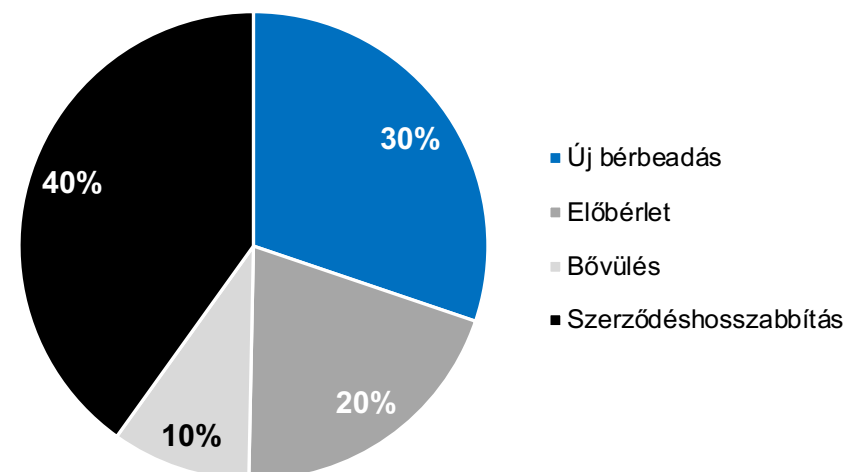
	Logisztikai parkok	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	311.910	13.000	324.910
Állomány (m ²)	2.419.655	314.210	2.733.865
Üresedés (m ²)	71.490	15.270	86.760
Üresedési ráta (%)	3,0	4,9	3,2
Teljes kereslet (m ²)	~581.000	~35.000	~616.000

- Átlagos bérletek mérete növekszik
- Előbérletek előretörése

Bérlői kereslet megoszlás 2021



Bérlői kereslet megoszlás 2020



2021 Trendek

- Erős bérlői kereslet
- Előbérletek dominálnak
- 85% átadáskor – 95% év végén
- Nagyméretű igények erősödnek – meglévő bérlők méretnövekedése
- Rekord fejlesztési aktivitás - rekord év – 160+% 2020-hoz képest
- Bérleti díjak magasan maradtak - kivitelezési költségek és erős kereslet
- Kereslet fele 3PL logisztika

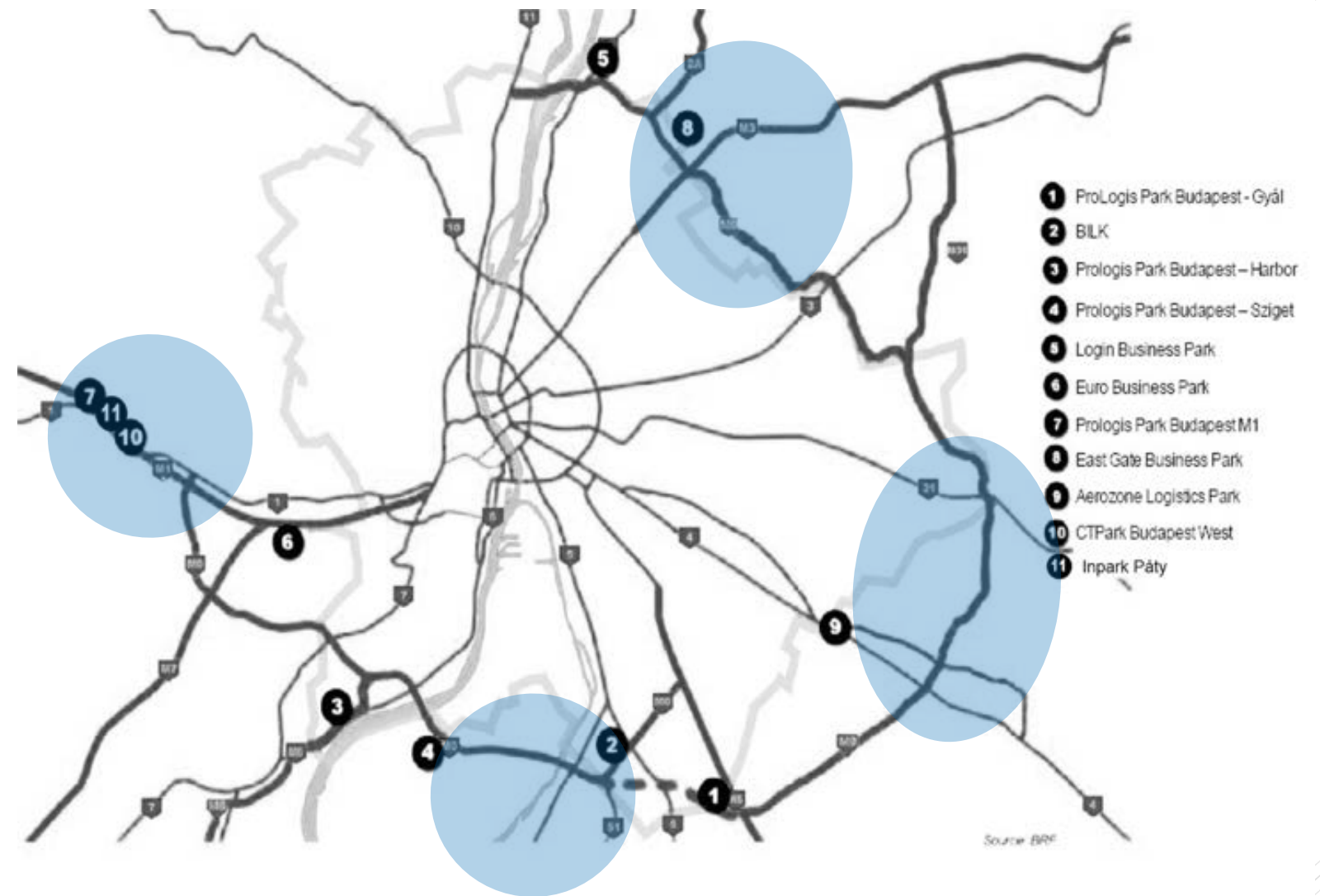
2022 Előrejelzés

- Erős bérlői kereslet folytatódik
- Előbérletek és nagyméretű igények megmaradnak
- Erős fejlesztési aktivitás megmarad – 300.000 m² körüli új átadás 2022-ben
- Kihasználtság mérséklődhet
- Bérleti díjak valószínűleg nem csökkennek de kedvezmények és rugalmas feltételek jobban elérhetőek lesznek
- Saját disztribúciós központok



Telekvásárlási és fejlesztési Boom?

Tavalyi területi előrejelzésünk a legaktívabb telektranzakciós területekre

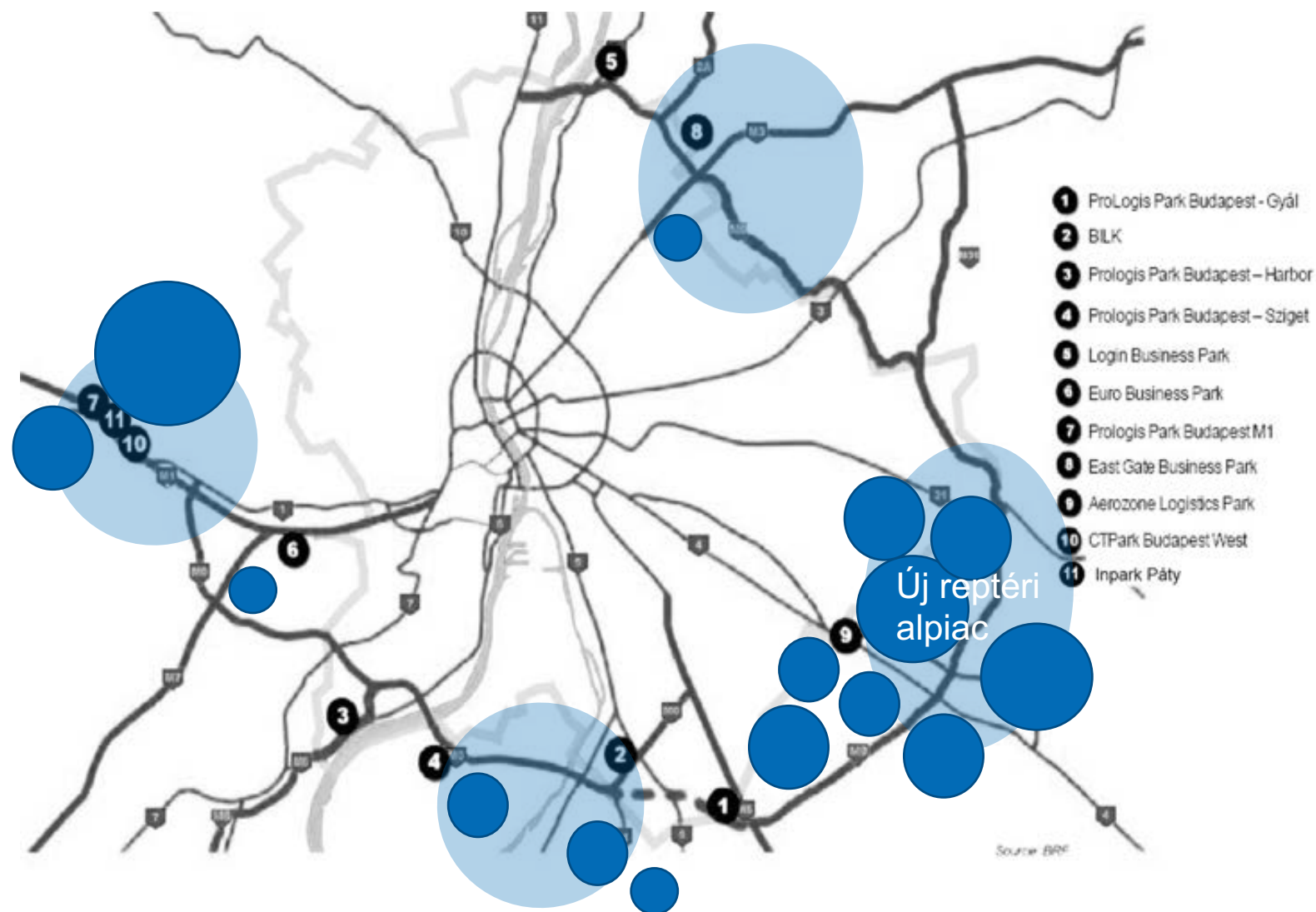


Telekvásárlási és fejlesztési Boom!

Kb 450 ha fejlesztési telek adásvétel

CTP Ecsér	50 ha
CTP Vecsés	20 ha
GLP Szigetszentmik	22,5 ha
HelloParks Páty	100 ha
HelloParks Maglód	40 ha
LogStar Bp XV. Ker	10 ha
Panattoni Herceghalom	25 ha
Panattoni Törökbálint	5 ha
Premiot Ecsér	30 ha
Prologis Szigetszentm	20 ha
VGP Üllő	38 ha
VGP Alsónémedi	8,5 ha
Weerts Ecsér	30 ha
Weerts Vecsés	50 ha
Wing Üllő	20 ha

**Végfelhasználók is aktívak, pl
EMAG/Extreme digital 35 ha**



*Forrás: BRF

Befektetések

Airport City Logisztikai Park

44.000 m² raktár, 8.000 m² iroda

Eladó: CPI

Vevő: WING

Rekordalacsony hozam: 5,6%



Office Campus Budapest IX

8.000 m² iroda, 4.000 m² raktár +
10ha fejlesztési terület

Eladó: Immofinanz

Vevő: CTP



Westgate Budapest/Törökbálint

18.000 m² raktár és iroda

Eladó: Logikor

Vevő: Logstar (Biggeorge)



03

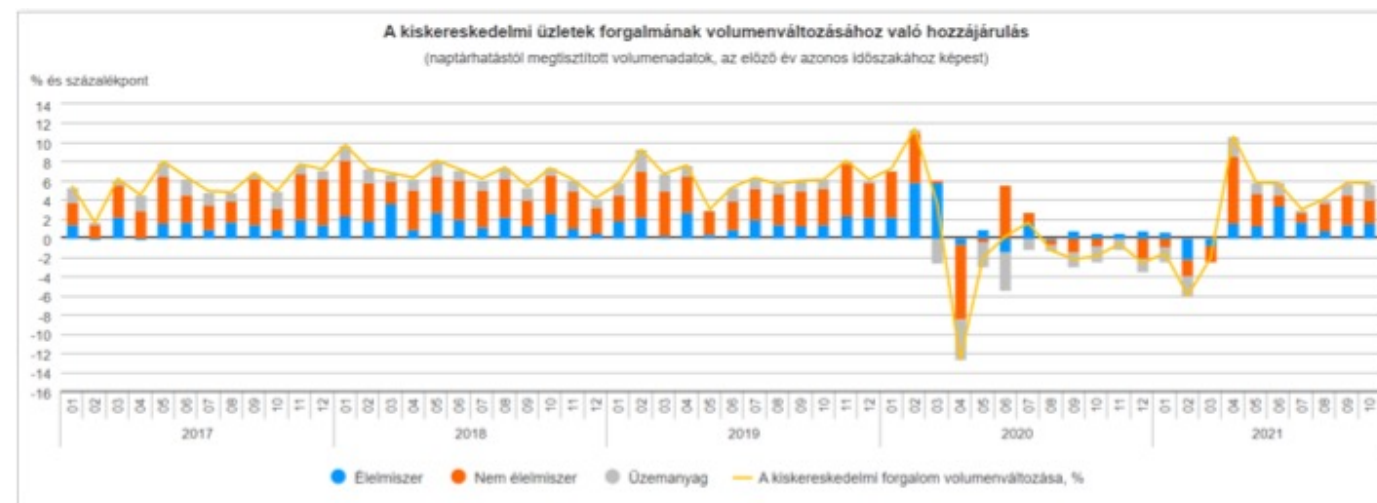
Kiskereskedelem



Kiskereskedelem piaci környezet

- GDP növekedés 2021-ben 7%
- 2022-re 4,5%-os növekedés várható, ami a következő 3 évben is a CEE átlag fölött fog maradni
- Tavalyi évben a kiskereskedelmi eladások volumene a pandémiás hatások ellenére éves szinten 9%-al növekedett (12%-os volumen növekedés a 2019 December-i volumenhez képest)
- Komoly kihívás a szektorra nézve az inflációs szint és az energia árak növekedése
- Csak két szektor tudott növekedni, ha az inflációs hatásokat is figyelembe vesszük:
 - E-commerce
 - Fashion

A kiskereskedelem forgalom alakulása



Kiskereskedelem – Pláza stop

A szabályozói környezet hatásai miatt továbbra is limitált az új átadások száma és növekszik a felújítások volumene

Átadások:

- Etele Pláza – 55.000 m²



Felújítások:

- GoBuda – 46.000 m²



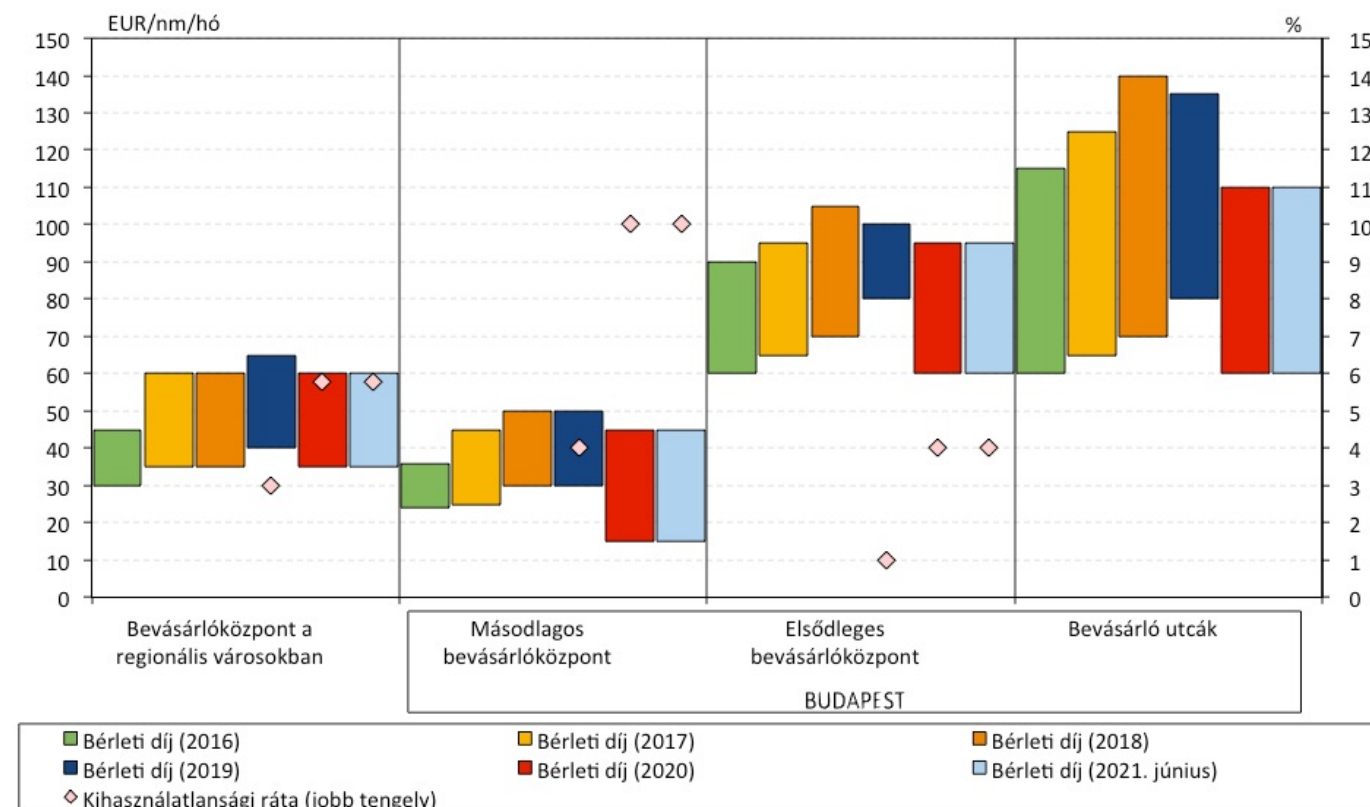
Kiskereskedelem – Bérleti díjak

- A belvárosi fő bevásárlóutcák területeinek bérleti díjai tovább csökkentek
- Vidéki és regionális bevásárlóközpontok bérleti szintjei stagnáltak
- Míg a prémium bevásárlóközpontok bérleti szintjei újra emelkedésnek indultak (azonban csupán a 2019-es szint felé)
- Néhány új márka piacra lépése / expanziója pozitív jeleket adott a szektor számára, hogy a szereplők elfogadták az „új normált”:

- Sinsay
- Gap
- JYSK
- Cozy Home



A bérleti díjak alakulása



Kiskereskedelem – Kereslet / Kínálat

- Új kínálat / termék szinte nincs a piacon
- Meglévő engedélyezett projektek, elhalasztása
- Felújítások dominálnak szinte minden szektorban (15%-a a teljes volumennek jelenleg felújítás alatt)
- A fentiek a szektorban lévő tranzakciók számára regresszív hatással vannak - alacsony likviditás a szektorban
- Nagy különbségek ASK/BID árak között



Mi várható 2022-ben?

- A bevásárlóközpontokban és a fő bevásárlóutcákban a 2020/21-ben lezajlott kihasználtság csökkenése folytatódik (szegmentálódás)
- A bérleti díjak lassan visszarendeződnek a pandémia előtti szintekre
- Nagyon nagy bizonytalanság a szektorra az inflációs szint növekedése
- A Pláza Stop eredetileg 2023-ig van érvényben, továbbra is a kivárás jellemző a piacra
- A tulajdonosok a jelenlegi helyzetre reagálva, a meglévő eszközeik minőségének javítására koncentrálnak



További információkért:

Kalaus Valter

Ügyvezető Igazgató

valter.kalaus@nmrk-global.com

T: +36-30-222-1282

Takács Péter

Partner

peter.takacs@nmrk-global.com

T: +36-70-456-0451

Losonci György

Szenior Tanácsadó

gyorgy.losonci@nmrk-global.com

T: +36-30-628-1344

Newmark VLK Hungary

Átrium Park

Váci út 45 D/8

H-1134 Budapest

nmrk.hu