

INGATLAN

2017/3 790 FT

magazin

ÖMLIK A PÉNZ A RÉGIÓBA

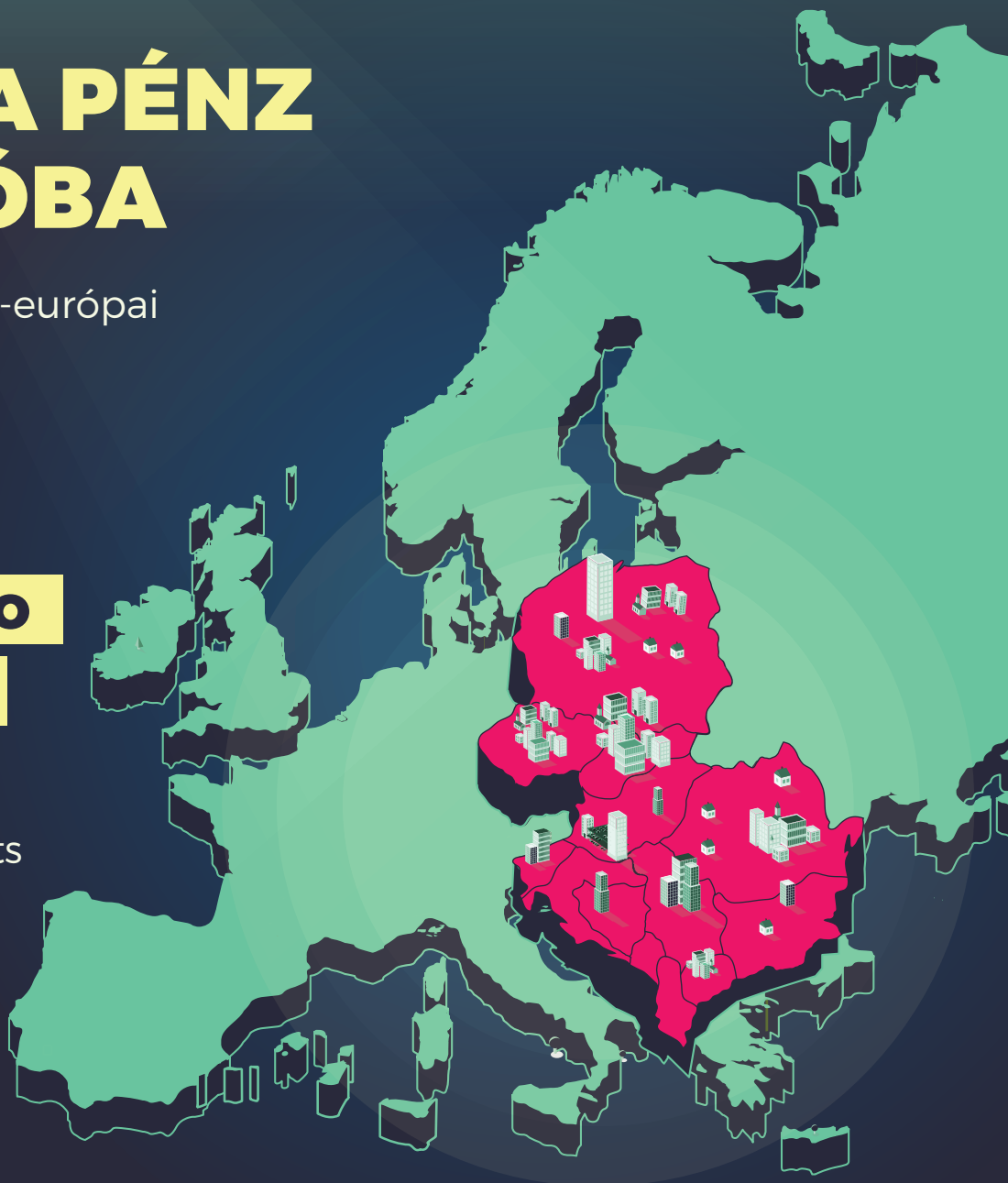
Megindult a közép-európai
befektetési piac

MONEY IS

POURING INTO

THE REGION

Central European
investment markets
on the move



ISSN 2498-5880



17003



9

772498

588001



THE REAL ESTATE

TRIGRANIT

YEARS IN BUSINESS

SINCE 1997



14

IDEJE FIGYELNI A HORVÁT LAKÁSPIACOT!

Lendületben vannak az európai lakáspiacok, alig akad olyan ország, ahol a válságot követően nem indult meg a lakásárak emelkedése. Ezúttal a kelet-közép-európai régiót vizsgáltuk meg közelebbről, melynek több országában is szinte kilóttak az árak.



44

ÖMLIK A PÉNZ A RÉGIÓBA

A régiós ingatlanbefektetési piac rengeteget változott az elmúlt negyedévekben. Az országok közül Csehországban regisztrálták a legmagasabb tranzakciós volument, a kiskereskedelmi ingatlanok váltak a legnépszerűbb befektetési termékké, a belföldi és a régió belüli tőke szerepe pedig jelentősen nőtt. A csőben lévő jelentős tranzakcióknak és az új befektetők várt belépésének köszönhetően pozitívak a kilátások a következő tizenkét hónapot tekintve is.



32

MIKOR FOGLALJA VISSZA A TRÓNT LENGYELORSZÁG?

2017 első felében Csehország letaszította a trónjáról Lengyelországot azáltal, hogy a régió legnépszerűbb befektetési célpontjává vált. Bár a jelenleg csőben álló tranzakciók alapján Lengyelország hamarosan visszakérülhet az első helyre, a növekedés, a hozamok és a stabilitás kombinációja Csehországot és más régiós országokat is rendkívül vonzó célponttá tesz.

6-12

Rövid hírek
Brief news

28-31

Rekordokat döntöget a régiós irodapiac
New records on the CEE office market

40-43

Meddig tarthat az áremelkedés a lakáspiacon?
How long will prices rise on the residential market?

14-23

Ömlik a pénz a régióba
Money is pouring into the region

32-37

Mikor foglalja vissza a trónt
Lengyelország?
When will Poland reclaim the throne?

44-47

Ideje figyelni a horvát lakáspiacot!
It's time to watch the Croatian market!

24-27

Élesedik az irodapiaci verseny a régió fővárosaiban
Competition is getting stronger in regional office markets

38-39

Nem bővült a budapesti irodaállomány
No new completions on the Budapest office market

48-54

A régiós hotelek lehetnek a befektetők új kedvencei
Investors go for CEE hotels



További hírekért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! www.portfolio.hu/ingatlan

Felölös szerkesztő | Editor-in-chief

Ditróy Gergely – ditroy@portfolio.hu

Szerkesztő | Editor

Budai Ákos

Szerzők | Contributors

Futó Péter, Madurovicz-Tancsics Tünde, Pásztor Roxána

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Barta Krisztina

Angol korrektúra | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

Sebestyén László, Shutterstock.com, MTI

Tervezőszerkesztő | Layout editor

Rajhona Tamás

Értékesítés | Sales

Bácsa Attila – bacs@portfolio.hu

Felölös kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

Tel: (+36-1) 327-4080, fax: (+36-1) 327-4081

E-mail: ingatlan@portfolio.hu

www.portfolio.hu/ingatlan

ISSN 2498-5880

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



A Portfolio Ingatlanmagazin bármely részének másolásával és terjesztésével kapcsolatos minden jog fenntartva.

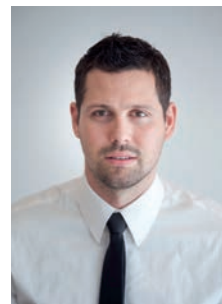
A NET Média Zrt. valamennyi, a Portfolio Ingatlanmagazinba bekerülő adatot, információt, hírt megbízható, ellenőrizhető forrásból szerez. Az adatokat és információkat – lehetőségeinkhez képest – a megjelenés előtt kontrolláljuk. Mindezen körülmények ellenére előfordulhat, hogy a Portfolio Ingatlanmagazinban utóbb tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Éppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelent hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelent információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.



Ditróy Gergely

felelős szerkesztő/editor-in-chief

ditroy@portfolio.hu



A BETON AZ ÚJ KIRÁLY!

A kihasználatlanság, a hozamszintek, a befektetési kedv, az árak és sorolhatnánk mi minden döntőveti a rekordokat Magyarországon és a régióban több helyen. Nincs kétség, hogy egy remélhetőleg sokáig és stabilan felfelé ívelő korszak kezdeténél járunk. Ez az újabb növekedési időszak azonban már nem a válság előtti eufóriában zajlik majd. Tanultunk a hibákból, és senki nem akarja újra elkövetni őket, hiszen nagy árat fizettek a legtöbben azért, mert soha véget nem érőnek hitték a növekedést. Az unalomig ismételt lokációs szentháromság tézise mellé a válságban megtanultuk, hogy „Cash is king”, ám mostantól érdemes lehet bevezetni a „Concrete is king” jelszót, ami egyértelműen utal arra, hogy azok a projektek, azok a fejlesztők uralják majd a piacot, és tudják megszerezni a legjobb bérloket, valamint a legerősebb befektetők bizalmát, akik képesek a vállalt építkezéseket időben és megfelelő minőségben létrehozni. A következő egy évben várhatóan sokak életét nehezíti majd meg a munkaerőhiány, illetve az ebből fakadó csúszások és jogi problémák. Mindeközben az ingatlanpiac minden szegmense látványosan növekszik, a cégek nem látnak ki a munkából és a megoldandó feladatokról. Szinte hetente jelentik be az újabb projekteket a fejlesztők, a nagy bérloket vadásszák a munkavállaló-barátabb irodákat, a finanszírozók és a befektetők pedig végre menő küzdelmet folytatnak a legjobb termékekért a rengeteg forrás elköltése érdekében. Mindez látványos hozamcsökkenés mellett zajlik. Hatalmas kérdőjel persze, hogy a lendület meddig tarthat ki. A világgpiaci folyamatok akár egyik napról a másikra beboríthatják az ingatlanpiac fölötti napsütéses eget. A várakozások szerencsénkre optimisták a következő egy-két évre, úgyhogy addig teljes gözzel pörgetjük a kerekeket.

CONCRETE IS THE NEW KING!

Vacancy rates, yield levels, investment appetite, prices and many other market indicators are constantly setting new records in Hungary and the rest of the region. We are, without a doubt, at the beginning of an era that will hopefully bring on long and stable growth. This new period of expansion, however, will not be as euphoric as the period leading to the crisis. We have learned from our mistakes and nobody wants to make them again, as most have paid a big price for believing that growth would never end. Besides the overly repeated thesis of location, location and location the crisis has taught us that ‘Cash is king’. Now it is perhaps time to introduce the phrase ‘Concrete is king’ in order to show clearly: it is those projects and those developers that will rule the market and gain the best talents and the trust of the strongest investors which are able to finish construction as promised, both in terms of time and quality. Within the next twelve months, many will be negatively affected by the shortage of labour and the delays and legal issues it will cause. At the same time, all segments of the property market are rapidly expanding with companies being swamped with new jobs and tasks to be resolved. Developers announce new projects almost every week, large tenants are hunting for the most employee-friendly offices, while financiers and investors are fighting bloody battles for the best products in order to spend the large amount of capital they have. At the same time, all of this is accompanied by a spectacular yield compression. How long this current growth momentum will last is, of course, still a question to be answered. Movements on the global market may cast storm clouds over the real estate market’s sunny skies at any moment. Luckily for us, expectations for the next one or two years are optimistic, so in the meantime we’ll be running at full speed.

Vienna ■ Warsaw ■ Budapest ■ Prague ■ Bucharest



myhive

mybusiness myhive

myhive builds
community

Welcome to myhive, your office of the future! A place of communication and cooperation with a friendly atmosphere, firstclass infrastructure and comprehensive service: from the concierge and the business networking lounge to the provision of goods and services for your day-to-day requirements. All you need for your company's success and your personal wellbeing at your workplace at one single location.

More information at www.myhive-offices.com/hu

An IMMOFINANZ brand.



MÁSODSZOR IS ELADTÁK AZ EIFFEL PALACE-T

Az eredetileg 1893-ban épült, műemléki védeltséget élvező Eiffel Palace három év alatt másodszor került értékesítésre, mindkét alkalommal a hazai ingatlanpiaci környezethez viszonyított legjobb hozammal. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) három éve, 2014 augusztusában közvetlenül az ingatlant fejlesztő Horizon Development Kft.-től vásárolta meg az épületet 45,3 millió eurós áron, 6,5 százalékos hozamon, majd 2017 augusztusában 53,8 millió euróért, közel 20 százalékos hozammal, 5 százalékos hozamon adta el a luxemburgi székhelyű Corpus Sireo Real Estate befektetési alapnak – áll a Horizon Development közleményében. Az irodaház röviddel 2014-es átadása után már 100 százalékos bérbeadásra került hazai és nemzetközi cégekkel kötött hosszú távú szerződések révén, így magas hozamú befektetési termékként kerülhetett értékesítésre még ugyanabban az évben. A második értékesítési tranzakciót követően kijelenthető, hogy az Eiffel Palace a hazai irodaházakkal történő összehasonlításban minden idők legalacsonyabb hozamát éri el, vagyis arányaiban a legmagasabb áron került értékesítésre – írja a fejlesztő.

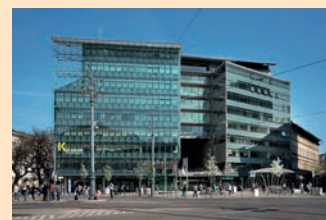


ELADTÁK A BELVÁROS EGYIK LEGNAGYOBB IRODAHÁZÁT

Július végén zárult a West End bevásárlóközponttal szemben található West End Business Center irodaház tranzakciója. Az ügylet során a WING Zrt., a Morgan Stanley Real Estate Investing és a CC Real alkotta konzorciumtól az OTP Ingatlanbefektetési Alap vásárolta meg a Budapest belvárosában lévő irodaházat. A WING Zrt. az elmúlt időszakban a West End Business Center működésében résztulajdonosként és vagyongazdálkodóként is részt vett. Az elmúlt időszakban elkezdődött az irodaház felújítása, ami a megállapodás értelmében a tranzakciót követően is folytatódik, és 2018 év végére fejeződik be.

HÚSZMIL- LIÁRD FORINT- NYI INGATLAN CSERÉLT GAZDÁT BUDAPEST BELVÁROSÁBAN

Az Europa Capital lezárta a budapesti Kálvin portfólió értékesítését. Az ingatlanportfólió két belvárosi irodaházból áll, és összesen közel 26 ezer négyzetméter alapterületet jelent – derül ki a Convergence közleményéből. A Kálvin Square és a CityZen irodaházakat a KGAL, egy vezető független európai vagyoni és befektetési alap-kezelő vásárolta meg, intézményi befektetői megbízásból. A portfólió együttes ára mintegy 60 millió euró. Az ingatlankezelést a KGAL helyi partnere, a ConvergenCE látja el.



LUXUSSZÁL- LODÁVÁ ALKÍJTJÁK A MATILD-PALOTÁT

A Matild-palotában nyílik meg az első magyarországi Luxury Collection hotel, a török Özyer Group és Marriott International együttműködési megállapodásával. A turizmus.com számolt be arról, hogy a Klotild ikerpalota déli épületében várhatóan 2019 elejére készül el a luxusszálloda, amelyben 130 szobát, illetve lakosztályt alakítanak ki, de helyet kap a Belvárosi Kávéházként ismert Matild Café és egy Sky Bar is a neobarokk palotában. A környéken hasonló átalakításon megy át a Párisi Udvár, amely előreláthatólag 2018 közepére készül el, és szintén egy luxusszállodának ad majd otthont.

TOVÁBB EMELKEDNEK A LAKÁSÁRAK

A lakáspiac meredek fellendülési szakaszát ugyan 2016-ban lezártuk, de az árak emelkedése még mindig nem állt meg. Területileg továbbra is nagy különbségek láthatóak. A fővárosban 2016-ban 23 százalékkal emelkedtek az árak, míg a többi városban 8-12 százalékos volt az ár-emelkedés. A községekben viszont alig 2 százalék volt csak a drágulás, az árolló tehát tovább nyílik – derül ki az OTP Lakóingatlan Értéktérkép elemzéséből. A főváros mellett tavaly Fejér, Komárom-Esztergom, Tolna, Vas és Hajdú-Bihar megyében volt az országos átlag (14 százalék) feletti a drágulás. A megyék között továbbra is Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 256 ezer forintos átlagos négyzetméterárakkal. A fővárosban átlagosan 23 százalékos volt az ár-növekedés üteme, de még ezt is meghaladták a befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi (V., VI., VII., VIII., IX. és XIII.) és budai kerületek (I., III., XI. és XII.) ingatlanjai. A lista élén az V. és VII. kerületek végeztek 35 százalék feletti drágulással. A négyzetméterárak is itt voltak a legmagasabbak, az V. kerület messze vezet a budapesti árrangsort 610 ezer forintos négyzetméterárral, amihez képest a második legdrágább I. kerület átlagára nem sokkal haladja csak meg az 500 ezer forintot. A 400 ezres szint fölé még az II., XII., VI., XIII., XI. és VII. kerületek jutottak. A másik végletet, 250 ezres szint alatt a XXIII., XXI. és XX. kerületek adják. Ami az ingatlanok típusát illet, már évek óta a lakótelepi lakások az ár-növekedés motorjai, ahol 16 százalékkal nőttek az árak, míg téglalakások esetében 15 százalék, a családi háznál 8 százalék volt az ár-emelkedés.

ÚJ PARKOT NYITOTT A HB REAVIS BUDAPESTEN

Március óta zajlanak az Agora Budapest építési munkálatai az Árpád híd pesti hídfőjénél, az első szakasz 2019-re, a teljes projekt várhatóan 2023-ra készül el. A projekt ingatlan-fejlesztője, a HB Reavis az építési munkálatok első szakaszáig egy közparkot hozott létre, amely körülbelül egy éven keresztül lesz látogatható. Az Árpád híd pesti hídfőjénél épül az Agora Budapest, egy öt épületből álló irodakomplexum, amelyhez számos kiskereskedelmi terület is kapcsolódik majd. Az első épületek várhatóan 2019 első felére készülnek el, míg a teljes projekt befejezését 2023-ra tervezik. Az első szakasz befejezéséig ideiglenes közparkot alakítanak ki, amelyet az arra járók szabadon használhatnak. A közpark mellett jelenleg egy hajózási konténerekből épített konténeriroda áll, ezeknek a helyére később 90 méter magas torony épül, amely a környék legmagasabb épülete lesz.

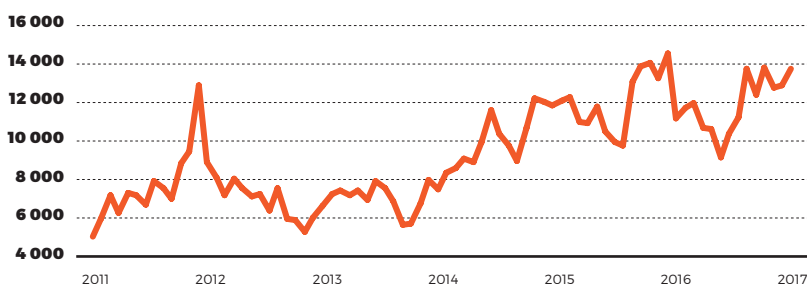


A FORRÓ NYÁR SEM RIASZTOTTA EL A LAKÁSVÁSÁRLÓKAT

Kiugró forgalmat hozott az augusztus a magyarországi lakáspiacon, ugyanis az idei második legtöbb adásvétel történt – a Duna House becslése szerint. A 13 787 adásvétel azt jelenti, hogy 17 százalékkal erősebb volt az idei augusztus a tavalyihoz képest. Az idén a mostaninál egyedül a május volt csak egy árnyalattal erősebb, illetve március közelítette még meg az augusztusi szintet. Tavaly ugyanekkor 11 814 darab tranzakciót becsült a Duna House, amely 17 százalékkal gyengébb érték. A becslés elmúlt hatéves történetének ez a legerősebb augusztusi hónapja. A leggyengébb, 2013-as évben ugyanebben az időszakban mindössze feleannyi ingatlan cserélt gazdát. 2017-ben a becslés alapján összesen 101 404 adásvétel történt országos szinten. Ez 1 százalékkal marad el csupán a tavalyi azonos időszaktól. 2016 első fele kiemelkedő volt, majd kissé visszaesett, idén azonban a szezonálisnak megfelelően emelkednek a számok, ami – ha így folytatódik – egész éves viszonylatban erősebb lehet a tavalyinál, vagyis a válság utáni legkiemelkedőbb év lehet.

Havi tranzakciószám becslés

Forrás: Duna House



ÚJ REKORD AZ IPARIINGATLAN-PIACON

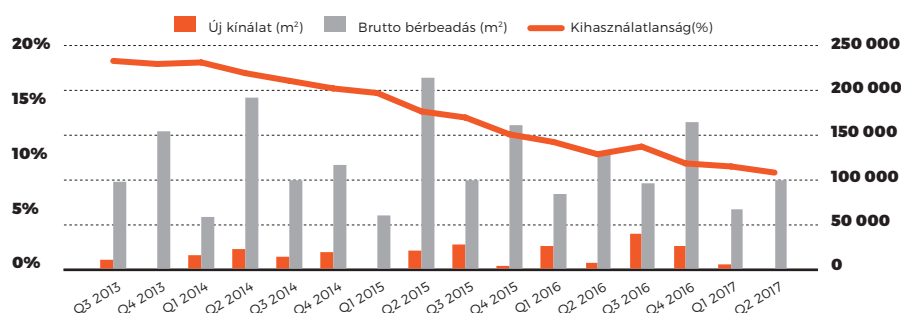
2017 második negyedévében 0,4 százalékponttal tovább csökkent az üresedési ráta az ipari ingatlanok piacán, ezzel a jelenlegi összes terület csupán 5,5 százaléka áll üresen – derül ki a BRF legfrissebb piaci elemzéséből. 2017 második negyedévében két épülettel, összesen 20 380 négyzetméterrel bővült az ipari állomány. A BILK Logisztikai Parkban átadásra került egy új raktár 8790 négyzetméteren, továbbá az állomány része lett egy 11 590 négyzetméteres raktárpépület is, melyet az M7 Real Estate vásárolt meg, így a budapesti agglomeráció spekulatív ipariingatlan-állománya jelenleg 1 953 790 négyzetméter.

A második negyedévben a teljes bérleti kereslet 212 750 négyzetmétert tett ki, amely a valaha mért legmagasabb negyedéves volumen. Az előző negyedéves bérleti kereslet 71 600 négyzetméter, a nagymértékű növekedés 75 százalékát szerződés-hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 19 százalék volt. Két előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 10 980 négyzetméter területre, ez a kereslet 5 százalékát tette ki, míg a fennmaradó 1 százalék a bővülések volumene.

2017 második negyedévében a BRF összesen 24 tranzakciót regisztrált, melyből öt szerződés érte el a 10 000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 8865 négyzetméter volt, ez jelentősen meghaladja a korábbiakban regisztrált átlagot. A bérleti szerződések 98,5 százalékát logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 11 030 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 631 négyzetméter volt. A legnagyobb szerződéskötés a negyedév során egy BILK-ben történt hosszabbítás volt 95 000 négyzetméteren, melyhez kapcsolódott egy 5730 négyzetméteres előbérleti tranzakció is ugyanattól a bérletől. A legnagyobb új szerződést a Prologis Park Budapest-Harbor területén kötötték 13 640 négyzetméteren. Az üresedési ráta 0,4 százalékpontos javulást követően rekordalacsony szintre, 5,5 százalékra csökkent. Jelenleg összesen 108 240 négyzetméternyi ipari terület áll üresen, és a korábbi negyedévvél ellentétben egy épületben sincs 10 000 négyzetméter feletti egybefüggő kiadatlan terület. A nettó abszorpció pozitív maradt a második negyedévben, 27 300 négyzetmétert tett ki.

Főbb ipariingatlan-piaci mutatók

Forrás: BRF



ELADTAK EGY BEL-BUDAI IRODAHÁZAT

Az Union Investment az Erste Ingatlanalap részére értékesítette a 18 ezer négyzetméteres Krisztina Palace irodaházat. A Déli-pályaudvar közelében található ingatlan 2008-ban ingatlanfejlesztési projektként került a céghez. Az értékesítés pillanatában a BREEAM 'Very Good' minősítéssel rendelkező ingatlan teljes kihasználtsággal üzemelt. A tranzakció a CBRE közreműködésével és a CMS jogi tanácsadásával zárult le. A tranzakcióhoz kapcsolódó értékesítési árat a cég nem közölte, de az Uni Immo Global legutóbbi éves beszámolójában a Krisztina Palace-t 40,35 millió euróra (12,4 milliárd forint) értékelte. A Krisztina Palace az Union Investment utolsó budapesti tulajdona volt, az eladás óta a cég portfóliója nem tartalmaz magyarországi elemeket.

INDUL A LAKÁS-ÉPÍTÉSI ROHAM

2017 első félévében 5004 új lakás épült, 46 százalékkal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 19 823, 40 százalékkal több, mint 2016 I. félévében – derül ki a KSH legfrissebb felméréséből.

2017 első félévében az előző év azonos időszakához képest az épített lakások száma Budapesten nem változott, ugyanakkor a városokban több mint másfélszeresére, a községekben közel kétszeresére nőtt. A természetes személyek által épített lakások aránya 46-ról 50 százalékra emelkedett, a vállalkozások által építettek 54-ről 50 százalékra csökkent. Az újonnan épült lakóépületek között a családi házak



aránya 43-ról 46 százalékra, a többszintes, többlakásos épületeké 46-ról 47 százalékra nőtt, míg a lakóparki épületeké 8-ról 3 százalékra csökkent, a használatba vett lakások átlagos alapterülete 6 négyzetméterrel, 95 négyzetméterre nőtt. A kiadott építési engedélyek és a bejelentések alapján építendő lakások száma együttesen 19 823, 40 százalékkal több, mint egy évvel korábban – az élénkülés főként Budapesten és a kisebb városokban jelentős. A kiadott új építési engedélyek (bejelentések) alapján 11 százalékkal több, összesen 6841 lakóépület építését tervezik, a nem lakóépületekre kiadott engedélyek száma 2431, ami 21 százalékkal kevesebb az egy évvel korábbihoz képest.

KIADÓ IRODÁK / OFFICES TO LET

ÁTADÁS / HAND OVER: 2019. Q1



BUDAPART
GATE

www.budapart.hu



BÉRBEADÓ ÜGYNÖKSÉGEK / LEASING AGENTS:



+36 1 268 1288



+36 1 877 1000

FEJLESZTŐ / DEVELOPER:





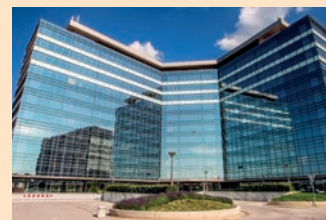
EIFFEL PALACE SOLD FOR THE SECOND TIME

The National Bank of Hungary has sold the Eiffel Palace office building for €53.8 million in an open market transaction to the Corpus Sireo Real Estate investment fund managed by Corpus Sireo, a Luxembourg-headquartered, multi-disciplinary real estate service provider. The eight-storey downtown office building offers 14,500 square metres of total leasable space, with a current occupancy of 100%. Eiffel Palace, developed by Horizon Development, houses the offices of PwC Hungary, CBRE, the British Chamber of Commerce in Hungary and the British Business Center, and services such as the St. Andrea Wine & Gourmet Bar, the Eiffel Bistro, the Eiffel Palace Conference Center, and the Wax in the City studio. NBH acquired the office building in the summer of 2014 for €45.3 million, implying a yield of around 6.5 percent. The national bank invited a tender for the sale of Eiffel Palace in March this year. A total of five valid offers were made, and three binding bids were submitted in the second stage of the tender. The highest bidder, Corpus Sireo Real Estate purchased the building at an implied yield level of around 5 percent, which is the lowest figure on record. This also means that NBH earned nearly 20 percent on its investment.



AERIUM SELLS BRNO SHOPPING CENTRE TO CPI

Pan-European fund manager Aerium has sold a shopping centre in Brno to CPI Property Group, for an undisclosed sum. Built in 2004, Kralovo Pole Shopping Centre comprises a two-level gallery with 78 shops and a food court, providing a total of 26,500 sqm GLA plus 900 parking spaces. It is anchored by a Tesco hypermarket. Kralovo Pole is the dominant shopping centre in the north of Brno, featuring a large catchment of 250,000 inhabitants within 20 minutes, with above average purchasing power. The shopping centre offers development potential, due to a valid building permit in place for a further 12,000 sqm GLA expansion.



GTC ACQUIRES BELGRADE BUSINESS CENTER

The GTC Group has acquired a modern Class A office building in Belgrade, Serbia for an undisclosed sum. Belgrade Business Center offers 17,900 sqm of GLA and 307 parking places. The acquisition will increase GTC's Serbian portfolio to 98,400 sqm GLA. "GTC's strategy includes the acquisition of assets with value-add potential to expedite growth in parallel to our highly profitable development activity. We seek opportunities in booming capital cities like Belgrade, Budapest and Bucharest. Belgrade Business Center will strengthen our recurring NOI by more than €3 million per year with additional potential for NAV growth" said Thomas Kurzmann, GTC CEO. Belgrade Business Center is located in a well-established residential and commercial area called "Belville". The current occupancy rate stands at 96.8% with key tenants being Air Serbia, UniCredit, and NCR.

EUROPA CAPITAL SELLS ITS BUDAPEST OFFICE PORTFOLIO

Europa Capital has concluded the sale of a portfolio comprising two refurbished city centre office buildings in Budapest with a total floor area of approximately 26,000 sqm. KGAL, a European asset and investment manager, acquired the Kálvin Square and CityZen assets on behalf of institutional investors. The combined price for the portfolio is approximately €60 million.

WEST END BUSINESS CENTER HAS BEEN SOLD

An international investment consortium comprising Wing, Morgan Stanley Real Estate Investing and CC Real has sold the West End Business Center office building in Budapest to OTP Property Investment Fund. The complex offers 26,000 square metres of office space. The refurbishment of the building kicked off recently, and under the agreement it will continue even after the closure of the transaction, and be completed by the end of 2018.



MATILD PALACE TO BECOME A LUXURY HOTEL

The first Luxury Collection hotel in Hungary will open in Budapest's Matild Palace as a result of a collaboration between the Turkish Özyer Group and Marriott International. The southern building of the Klotild twin towers will transform into a luxury hotel by the end of 2019. The hotel will include 130 rooms and suites, a café and a sky bar. On the other side of Ferenciek tere, another historical building is going through a similar transformation. Párisi Udvar is expected to reopen as a five-star hotel in the middle of 2018.

HB REAVIS OPENS NEW PARK IN BUDAPEST

Construction works for Agora Budapest next to the Árpád híd metro station began in March this year. The first phase is expected to be finished by 2019, while the entire project should be completed by 2023. Developer HB Reavis has created a public park on the construction site that will remain open for approximately one year. Next to the park, a temporary office building made out of containers has been opened. It is located on the future site of a 90-metre tall skyscraper that, once completed, will be the tallest building in the area. Agora Budapest will be built in several phases and will comprise more than 136,000 sqm of modern office space and retail units. The project will require an investment of approximately €447 million.



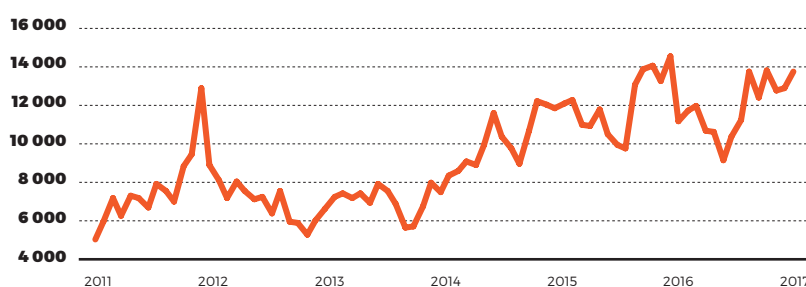
HUNGARIANS CONTINUE TO BUY NEW HOMES

August saw 13 787 transactions closed on the Hungarian residential market which is the second highest monthly figure to date in 2017. According to Duna House, this means a 17 percent increase year-on-year. Despite the ups and downs of H1 2017, Hungary's real estate market has witnessed one of its strongest eight-month periods. The aggregate

number for the January-August period of 2017 is estimated at 101,404, which translates to a mere 1 percent decrease compared to the same period of last year. If demand remains as strong for the rest of the year, 2017 can become the strongest year on the Hungarian residential market since the crisis.

Monthly transaction number estimation

Source: Duna House

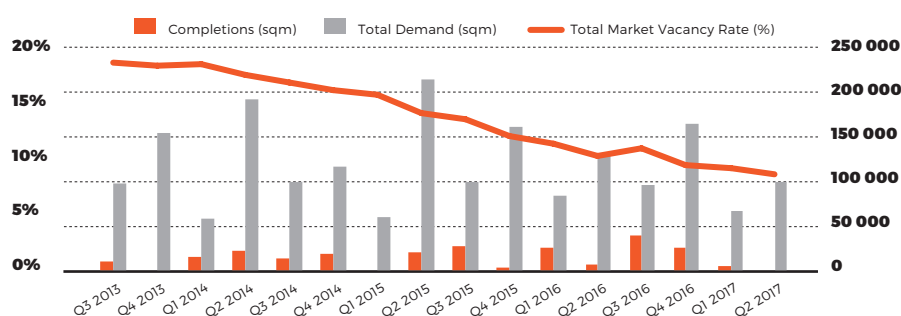


RECORD HIGH DEMAND FOR INDUSTRIAL SPACE IN BUDAPEST

Total demand on the Budapest industrial property market amounted to 212,750 sqm in Q2 2017, which is the highest quarterly volume ever on record: the Budapest Research Forum has published its quarterly industrial market analysis. In the second quarter of 2017 two buildings were added to the industrial stock with a total size of 20,380 sqm. BILK Logistics Park was expanded by a new 8,790 sqm warehouse, whereas BRF added an 11,590 sqm warehouse to the Greater Budapest industrial stock, which was recently bought by M7 Real Estate. The modern industrial stock in Budapest and its surroundings stands at 1,953,790 sqm at the end of Q2 2017. Total demand amounted to 212,750 sqm in Q2 2017, which is the

Main industrial market indicators

Source: BRF



highest quarterly volume ever on record. Renewals accounted for 75% of the total take-up, while the share of new lease agreements made up 19%. Two pre-leases were signed during the quarter, totalling 10,980 sqm and representing 5%, whereas the remaining 1% was generated by expansions. BRF registered 24 industrial transactions in the second quarter, out of which five lease agreements were signed for more than 10,000 sqm. The average transaction size was 8,865 sqm in the quarter, significantly larger than the typical deal size. 98.5% of the leasing activity was recorded in logistics parks where the average deal size was 11,030 sqm. The average deal size in city logistics schemes equated to 631 sqm. The largest transaction of the quarter was a renewal on 95,000 sqm in BILK in addition to which a 5,730 sqm pre-lease agreement was concluded by the same occupier. The largest new lease was signed in Prologis Park Budapest – Harbor Park on 13,640 sqm. The vacancy rate declined by 0.4 percentage points q-o-q reaching a record low of 5.5% at the end of Q2 2017. In total 108,240 sqm are currently vacant and there is no scheme which offers more than 10,000 sqm of available adjacent space. Net absorption remained positive in Q2 2017 and amounted to 27,300 sqm.

CTP BUYS TWO LOGISTICS PARKS IN ROMANIA

CTP has acquired two logistics parks located in Western Romania from Slovak group IPEC for €18 million. The two assets are located in Ineu, Arad County and Salonta, Bihor County and have a total leasable area of 37,000 sqm. CTP has been investing heavily in its Romanian expansion recently. In August the company announced that it will invest €13 million in the extension of CTPark Timisoara with 32,000 sqm, to be completed by year-end. In July, the European Bank of Reconstruction and Development (EBRD) and Banca Comerciala Romana (BCR) signed an agreement with CTP to finance the expansion of CTPark Bucharest West. The €75.8 million loan will support the expansion of the park by two new warehouses totalling over 70,000 sqm. With a total planned 600,000 sqm lettable area, CTPark Bucharest West is designed to become the largest industrial park in Romania.

WING BUYS BUDAPEST LOGISTICS PARK

Hungarian developer and investor Wing has purchased the Európa Center Business and Logistic Park, located in the northernmost part of Budapest, next to the M0 ring road. Wing plans to further develop the park which has been renamed Login Business Park. Európa Center, located next to two retail parks, offers 75,000 sqm of leasable space. It comprises larger halls and small warehouses, Class A offices, retail space and showrooms, in addition to an 8,000 sqm area for further development.



CTP SELLS RETAIL ASSETS FOR €40 MILLION

CTP has agreed to sell its non-core assets to DMO Invest for approximately €40 million. The sale involved CTP's subsidiary CT Retail – a holding company for a portfolio of supermarkets and other retail properties. CTP Group has decided to divest several of its non-core retail assets out of its Central European portfolio of properties in order to focus on the development and management of its premium industrial properties, the CTPark Network. CTP plans to expand to 5 million sqm of lettable area by 2018. The sale involved CTP's subsidiary CT Retail—a holding company for a portfolio of supermarkets and other retail properties which had been either constructed or acquired by CTP in the past.

FIND YOUR OFFICE IN OUR RENEWED BUILDINGS

gatewaybc.hu

balanceloft.hu

Ömlik a pénz a régióba

MEGINDULT A KÖZÉP-EURÓPAI BEFEKTETÉSI PIAC

BUDAI ÁKOS





A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI INGATLANPIACI BEFEKTETÉSI VOLUMEN 2017 ELSŐ FELÉBEN ELÉRTE AZ 5,6 MILLIÁRD EURÓT, AMI AZ ELŐZŐ ÉV AZONOS IDŐSZAKÁHOZ KÉPEST 10 SZÁZALÉKOS BŐVÜLÉST JELENT. A RÉGIÓS INGATLANBEFEKTETÉSI PIAC RENGETEGET VÁLTOZOTT AZ ELMÚLT IDŐSZAKBAN: AZ ORSZÁGOK KÖZÜL CSEHORSZÁGBAN REGISZTRÁLTÁK A LEGMAGASABB TRANZAKCIÓS VOLUMENT, A KISKERESKEDELMI INGATLANOK VÁLTAK A LEGNÉPSZERÜBB BEFEKTETÉSI TERMÉKKÉ, A BELFÖLDI ÉS A RÉGIÓN BELÜLI TŐKE SZEREPE PEDIG JELENTŐSEN NÖTT. A CSŐBEN LÉVŐ JELENTŐS TRANZAKCIÓKNAK ÉS AZ ÚJ BEFEKTETŐK VÁRT BELÉPÉSÉNEK KÖSZÖNHETŐEN POZITÍVAK A KILÁTÁSOK A KÖVETKEZŐ TIZENKÉT HÓNAPOT TEKINTVE IS.

ÁTALAKULÓBAN A BEFEKTETÉSI PIAC

Az előző év azonos időszakával összehasonlítva a legnagyobb növekedést Bulgáriában (213%) regisztrálták, amit Románia (155%) és Csehország (114%) követett. Ez a látványos bővülés segítette Csehországot abban, hogy Lengyelországot megelőzve a régió legnépszerűbb befektetési célországává váljon. 2017 első felében közel 2,2 milliárd euró értékben zártak le tranzakciókat a cseh piacon, míg ugyanez az érték Lengyelországban alig haladta meg az 1,5 milliárdot.

A teljes befektetési volumen közel fele, 2,6 milliárd euró a kiskereskedelmi szegmensben került elköltsérsre. Ez az erős teljesítmény nagyrészt annak köszönhető, hogy a féléves

régiós aktivitást domináló jelentős méretű portfólió-tranzakciók szinte kizárólag kiskereskedelmi eszközöket tartalmaztak. Az első negyedévben a CPI Property Group vásárolt meg egy 265 ezer négyzetméteres kiskereskedelmi portfóliót, mely cseh, magyar, lengyel és román elemeket is tartalmaz, és korábban a CBRE Global Investors tulajdonában volt. Méretét tekintve szintén jelentős tranzakció volt a Fashion House outlet portfólió értékesítése 200 millió eurós vételáron. A vevő a Deutsche Asset Management, az eladó pedig a Peakside Capital volt. Az első negyedév egyik legjelentősebb pán-európai tranzakciója szintén tartalmazott régiós – lengyelországi és csehországi – eszközöket. A luxemburgi Pradera European Retail Parks

Prémium bérleti díjak a régióban (€/m²/hó)

Forrás: Cushman & Wakefield



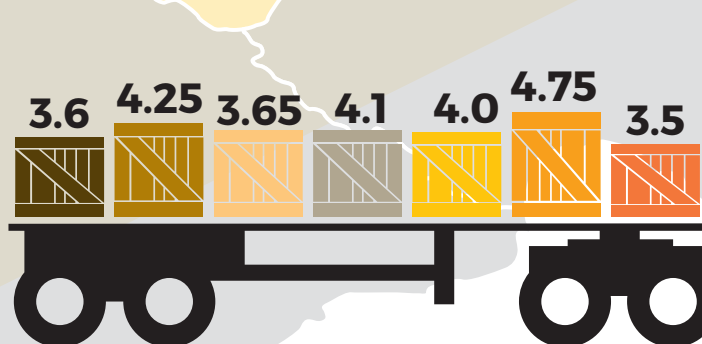
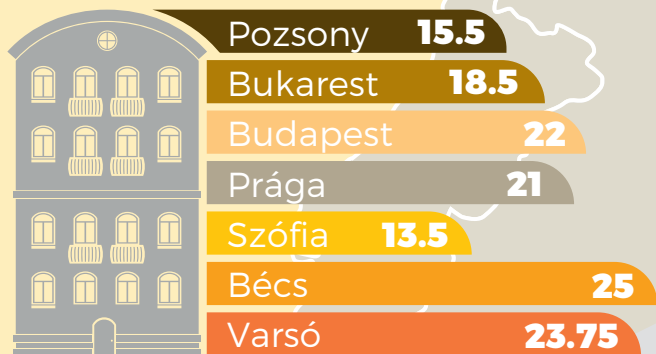
Iroda



Ipari



Kiskereskedelem (bevásárlóutca)



SCSp alap 900 millió euróért vásárolt meg 25 kiskereskedelmi egységet, melyek IKEA áruházak mellett helyezkednek el.

Az irodapiacra a befektetési volumen 1,5 milliárd eurót tett ki az első fél évben, míg az ipariingatlan-piacra mindössze 350 millió eurót. A hotelpiac ezzel szemben dinamikus bővülést tudott felmutatni, és az első féléves befektetési volumen meghaladta az 500 millió eurót.

A befektetett tőke forrását tekintve is jelentős változásokat hozott 2017 első hat hónapja. A teljes volumen 37 százaléka belföldi (27 százalék) és régiós (10 százalék) befektetők-

hoz volt köthető, ami 16 százalékos bővülést jelent 2016 első fél évéhez képest. Az európai országokból érkező tőke aránya szintén növekedett, és elérte a 26 százalékot. A dél-afrikai, ázsiai és amerikai tőke szerepe ezzel szemben csökkent 2017 első hat hónapjában.

POZITÍV KILÁTÁSOK

Az RICS befektetési hangulatindexe alapján 2017 második negyedévében továbbra is a magyarországi és a csehországi befektetési ingatlanpiac szereplői rendelkeznek a leginkább pozitív jövőképpel.

„A legutóbbi RICS felmérés eredményeit alátámasztják az utóbbi hónapokban Magyarországon látott élénk piaci mozgások. A fejlesztési aktivitás új rekordokat döntött meg, miközben az üresedési ráta továbbra is alacsony. Számtalan jelentős befektetési tranzakció került lezárásra, mind nemzetközi, mind helyi intézményi befektetők által. Magyarország népszerű befektetési desztináció, mely továbbra is megtartotta versenyelőnyét. A hangulatfelmérésnek megfelelően továbbra is pozitívak a piaci kilátások a következő időszakra nézve” – kommentálta az eredményeket Noah M. Steinberg MRICS, a WING Zrt. elnök-vezérigazgatója és az RICS magyarországi elnöke.

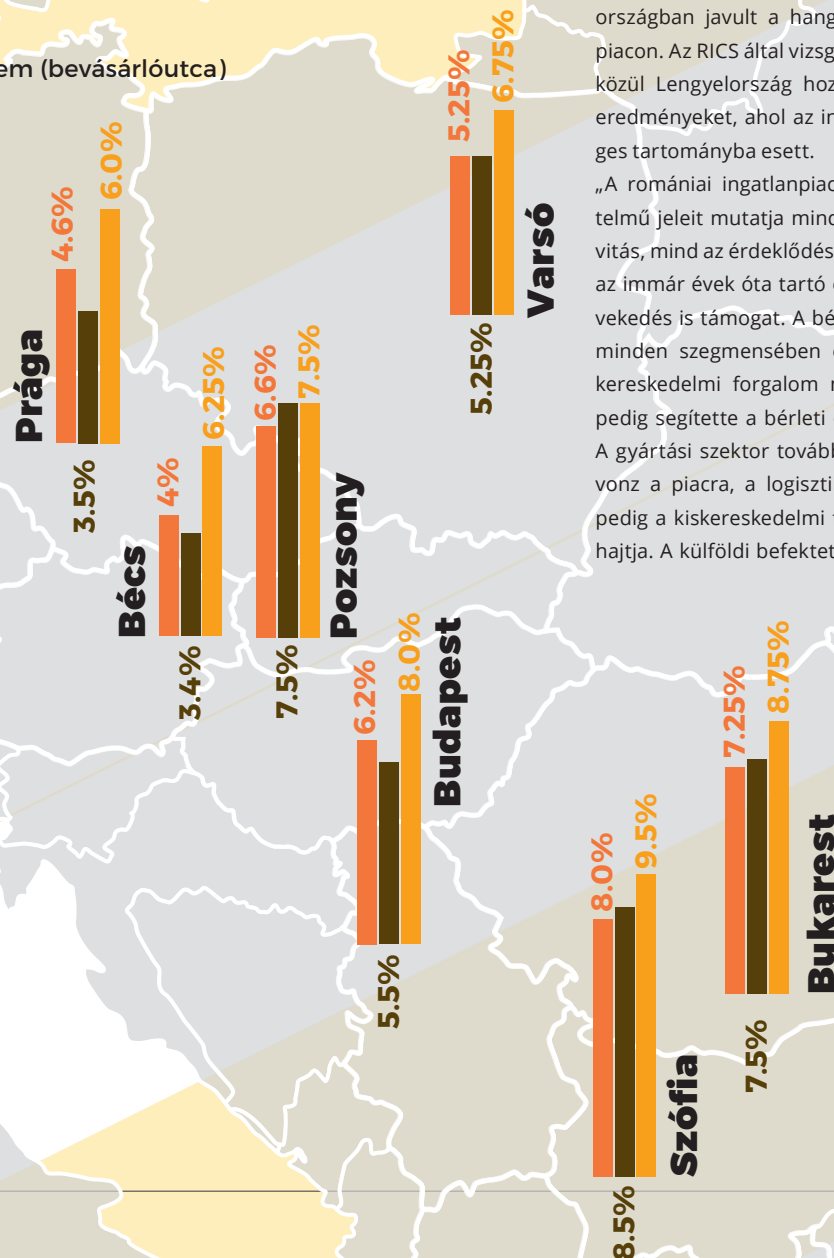
Bár az RICS index értéke Bulgáriában, Horvátországban és Romániában sem olyan magas, mint Csehországban és Magyarországon, az előző negyedévben mindhárom országban javult a hangulat a befektetési piacon. Az RICS által vizsgált régiós országok közül Lengyelország hozta a leggyengébb eredményeket, ahol az index értéke semleges tartományba esett.

„A romániai ingatlanpiac a bővülés egyértelmű jeleit mutatja mind a befektetői aktivitás, mind az érdeklődés tekintetében, amit az immár évek óta tartó erős gazdasági növekedés is támogat. A bérleti kereslet a piac minden szegmensében emelkedett, a kiskereskedelmi forgalom meredek bővülése pedig segítette a bérleti díjak növekedését. A gyártási szektor továbbra is új belépőket vonz a piacra, a logisztikai piac bővülését pedig a kiskereskedelmi forgalom bővülése hajtja. A külföldi befektetők aktivitása foko-

Prémium hozamok a régióban

Forrás: Cushman & Wakefield

- Iroda
- Kiskereskedelem (bevásárlóutca)
- Ipari





zatosan emelkedett 2017-ben, és a befektetői érdeklődés jelentősen meghaladja a 2016-os szintet. A romániai piac megtartotta más közép-európai piacokkal szembeni hozamelőnyét, miközben a piaci kockázat jóval alacsonyabb, mint azt sokan gondolják. A 2018-as évre vonatkozó várakozásaink pozitívak” – tette hozzá Tim Wilkinson MRICS, az RICS romániai elnöke.

Az RICS Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor második negyedéves eredményei szerint a régióban dolgozó szakemberek döntő többsége számít arra, hogy a következő tizenkét hónapban új befektetők lépnek be a piacra. A régión belül Bulgáriában a legnagyobb (100%) és Csehországban a legkisebb (81%) azoknak az aránya, akik új belépőkre számítanak. Abban pedig gyakorlatilag mindenki egyetértett, hogy a helyi és régiós befektetők szerepe növekedni fog a következő évben.

„Az erős gazdasági növekedés és a javuló fogyasztói hangulat komoly lendületet ad a bulgáriai ingatlanpiacnak, ami rekordmagas befektetési aktivitásban csapódik le. 2017 első felében az eddigi legnagyobb befektetési volument regisztrálták a piac történetében, és arra számítunk, hogy a lendület

KKE BEFEKTETÉSI PIACOK (EURÓ MILLIÓ)		
Piac	H1 2017	2016
Bulgária	390	261
Csehország	2159	3844
Lengyelország	1520	4610
Magyarország	824	1680
Románia	399	910
Szlovákia	128	880

Forrás: Colliers International

az év végéig biztosan kitart, így elérhetjük a 900 millió eurós volument. A bővülésnek köszönhetően a likviditás is növekszik, ami segítheti a befektetői érdeklődés további növekedését” – fejtette ki Michaela Lashova MRICS, a Cushman & Wakefield Forton vezérigazgatója.

Arra a kérdésre, hogy milyen forrásból érkező tőke jelenlétére számítanak a válaszadók a saját piacokon, országonként eltérő válaszok születtek. Bulgáriában a dél-afrikai tőke jelenlétét valószínűsítik, Horvátországban és Romániában a régiós határokon átívelő befektetési tranzakciók dominanciáját vetítik előre, Magyarországon és Csehországban pedig a helyi befektetők szerepének további bővülésére számítanak az RICS által megkérdezett szakértők.

„A külső geopolitikai tényezők csekély hatással vannak a cseh piacra, melyet továbbra is erős bérlői és befektetői kereslet jellemez. Arra számítok, hogy a jelenlegi pozitív hangulat biztosan kitart a piacon a következő 12 hónapban, a befektetési termékek szűk kínálata pedig fenntartja majd a jelenlegi árazást. A belföldi tőke egyre fontosabb szerepet játszik a hagyományos és az egzotikusabb források mellett” – mondta el Paul Betts, az M7 Real Estate ügyvezetője.

A jelenleg csőben lévő és az év második felében lezárni tervezett tranzakciók volumenéből kiindulva az elemzők arra számítanak, hogy 2017 egészét tekintve a befektetési piac forgalma elérheti a 13 milliárd eurót, megdöntve ezzel a 2016-ban felállított korábbi rekordot



PROPERTY FORUM

YOUR PROPERTY MARKET NEWS FROM ALL OVER CEE.

Residential, office, retail and logistics: the complete picture
for well-grounded property market decisions.

Subscribe to our weekly newsletter
at property-forum.eu/news

MONEY IS POURING INTO THE REGION

CENTRAL EUROPEAN INVESTMENT MARKETS ON THE MOVE

ÁKOS BUDAI

5.6 billion euros have been transacted on Central & Eastern European real estate investment markets in the first half of 2017, which represents an increase of 10 percent year-on-year. The CEE investment landscape has changed a lot in recent quarters with the Czech Republic recording the highest investment volume, retail becoming the most popular asset class and the importance of domestic and CEE cross-border flows increasing significantly. The outlook is positive with major deals in the pipeline and new investors expected to enter the market within the next twelve months.

RESHAPING THE INVESTMENT LANDSCAPE

Compared to the same period of 2016 the largest yearly growth was recorded in Bulgaria (213%), followed by Romania (155%) and the Czech Republic (114%). This impressive growth helped the Czech Republic overtake Poland as the most popular investment destination within the CEE region. Nearly €2.2 billion have been transacted in H1 2017 on the Czech market, whereas Poland enjoyed flows of about €1.5 billion in the same period.

Nearly half of the total volume, €2.6 billion were spent on retail assets which is partially a result of several large portfolio

deals (both local and regional) having closed in H1 2017. The largest deals of the first six months of the year almost exclusively involved retail assets. In Q1 2017 CPI Property Group acquired a 265,000 sqm retail portfolio located in the Czech Republic, Hungary, Poland and Romania from funds managed by CBRE Global Investors. Another large deal on the Polish market was Deutsche Asset Management's acquisition of three Fashion House shopping outlets from a fund managed by Peakside Capital, for an estimated sum of €200 million. One of the most significant pan-European deals of Q1 2017 also involved assets in CEE. In a €900 million transaction agreed with IKEA Centres, Pradera European Retail Parks SCSp, a Luxembourg fund has signed a contract to acquire 25 prime retail parks next to IKEA stores in eight European countries, including Poland and the Czech Republic. Investments in the office sector totalled

€1.5 billion in H1 2017, while the industrial market recorded a transaction volume of only €350 million. Hotel investment volumes, on the other hand, rose significantly, surpassing the €500 million level in the first six months of the year.

The origin of flows also showed significant changes compared to previous periods. 37 percent of the total investment volume was attributed to domestic investors (27 percent) and CEE cross-border flows (10 percent), representing a 16 percent increase compared to H1 2016. The share of European flows also increased in the first six months of the year to 26 percent of total investments. The share of investors originating from South Africa, Asia and the United States all decreased in H1 2017.

POSITIVE OUTLOOK

As of Q2 2017 Hungary and the Czech Republic remain the two countries with the most upbeat investment outlook, as captured by the RICS Investment Sentiment Index (an overall measure of investment market momentum).

"The sentiment reflected in the current RICS survey is confirmed by the buoyant market conditions over the last few months in Hungary. Development levels are reaching record highs, while vacancy remains low. There has been a flurry of investment deals with properties trading to international and also local institutional investors. Hungary is a sought-after investment destination but retains its competitive advantage. The market outlook per the sentiment survey for the coming period remains bright," commented Noah M. Steinberg FRICS, Chairman-CEO of Wing and Chairman of RICS in Hungary. Although ISI readings across Bulgaria, Croatia and Romania remain less robust than in the aforementioned markets, each country did see momentum strengthen slightly in the latest results. Among the CEE countries surveyed by RICS, Poland posted the weakest results with the index value dropping to neutral territory.

"The Romanian property market has shown clear signs of growth in both levels of activity and investor interest, supported by

several years of strong economic growth. Occupier demand has increased across all sectors and steep growth in retail sales has helped to drive rental growth in the retail sector. The manufacturing sector continues to attract new entrants to the market, with logistics being fuelled by the trend in retail sales. Foreign investor activity has gradually increased in 2017 and the overall level of interest in the market is significantly higher than in 2016. The Romanian market retains a yield advantage for investors over more core markets of CEE, while offering a risk profile which is lower than often perceived. A positive outlook for the market heading into 2018", added Tim Wilkinson MRICS, Chairman of RICS in Romania. According to the RICS Commercial Property Monitor for Q2 2017 a large majority of professionals working in the CEE region expect new investors to enter the market over the next twelve months. Within the region the strongest return was Bulgaria with 100% of respondents expecting to see new market entries, while the Czech Republic's share of 81% was the lowest. Likewise, a near unanimous majority in each market expects the

presence of local and CEE investors to increase in the year ahead.

"The solid economic growth and improving occupier sentiments give strong impetus on the Bulgarian property market which results in tremendously high investment activity. In the first half of 2017, the highest ever investment volume was recorded and we expect this strong performance to continue through the remainder of the year with acquisitions surpassing €900 million in total. Increasing liquidity is another positive effect which we expect to further support the investors' interest", elaborated Michaela Lashova MRICS, CEO of Cushman & Wakefield Forton.

When asked what sources of capital respondents expected to be present in the local market over the next twelve months, the

Prime rents in the CEE region (€/sqm/m)

Source: Cushman & Wakefield



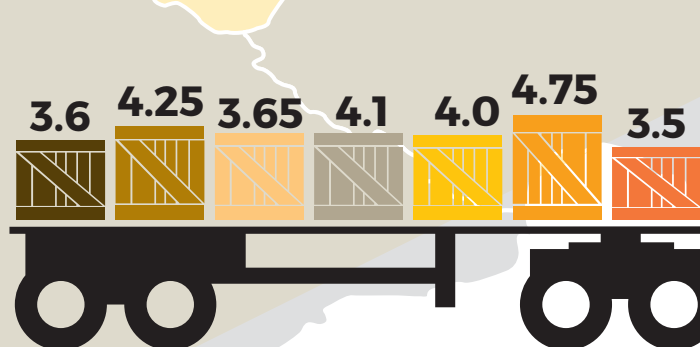
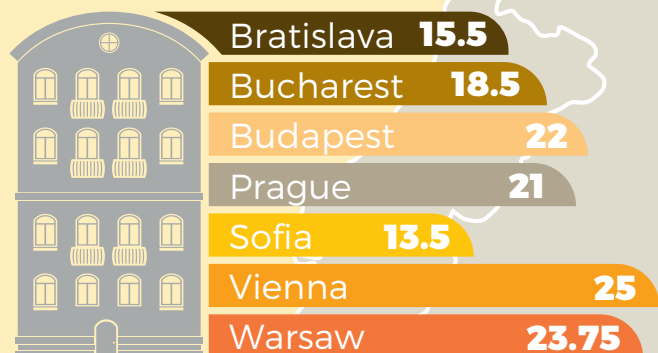
Office



Industrial



High street retail



CEE INVESTMENT MARKETS (MILLION EUROS)

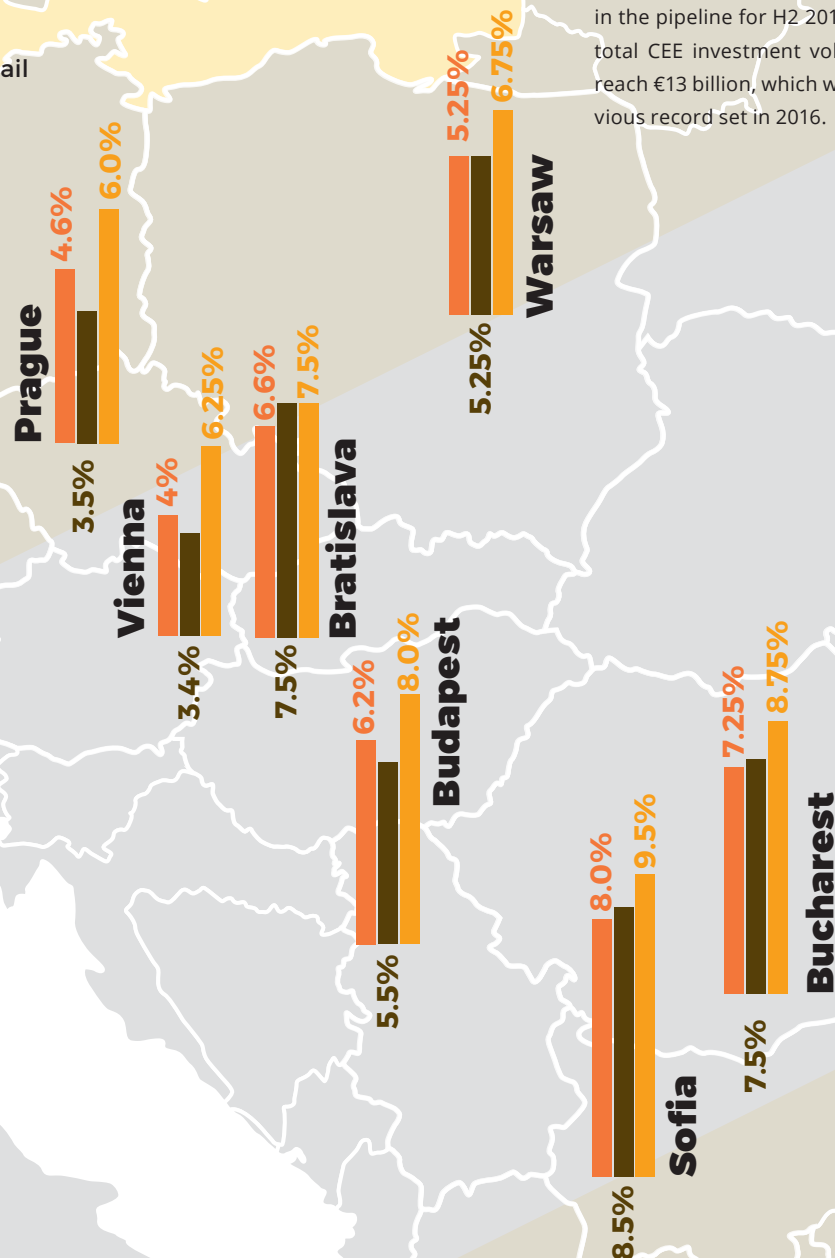
Market	H1 2017	2016
Bulgaria	390	261
Czech Republic	2159	3844
Hungary	824	1680
Poland	1520	4610
Romania	399	910
Slovakia	128	880

Source: Colliers International

Prime yields in the CEE region

Source: Cushman & Wakefield

- Office
- High street retail
- Industrial



top answer for Bulgaria was South African capital. In Croatia and Romania the largest share of respondents expect CEE cross-border transactions to dominate the market over the next year, while in the Czech Republic and Hungary RICS professionals expect the relative dominance of local investors.

"The external geopolitical factors seem to be having little influence on the Czech market with strong demand from occupiers and investors. I am expecting the market to maintain its current momentum for the next 12 months with the lack of investment supply allowing pricing to be maintained. Domestic capital is playing a strong part in the capital markets alongside more traditional and exotic sources", said Paul Betts, Managing Director at M7 Real Estate.

With a number of significant transactions in the pipeline for H2 2017, analysts expect total CEE investment volumes for 2017 to reach €13 billion, which would beat the previous record set in 2016.

Élesedik az irodapiaci verseny a régió fővárosaiban

NEM CSAK BUDAPESTET KEDVELIK A FEJLESZTŐK

PÁSZTOR ROXÁNA, FUTÓ PÉTER

MIND A FEJLESZTŐK, MIND A BEFEKTETŐK OPTIMISTÁK A BUDAPESTI IRODAPIACCAL KAPCSOLATBAN, AMI ANNAK IS KÖSZÖNHETŐ, HOGY SOHA NEM VOLT MÉG EKKORA A BÉRLŐI KERESLET A MODERN IRODAHÁZAK IRÁNT A FŐVÁROSBAN. A REKORDALACSONY ÜRESEDÉSI RÁTA ÉS A KEDVEZŐ HOZAMKÖRNYEZET KÜLÖNÖSEN VONZÓVÁ TESZI BUDAPESTET, UGYANAKKOR A RÉGIÓ TÖBBI FŐVÁROSÁBAN IS HATALMAS IRODAFEJLESZTÉSEK ZAJLANAK.

A prémium bérleti díjak tekintetében a régiós fővárosok közül Varsó számít a legdrágábbnak, ahol közel 24 eurós négyzetméterenkénti bérleti díjjal kell számolni havonta. Budapest és Prága sincs sokkal lemaradva, 22, illetve 21 eurós értékekkel, míg a legkedvezőbb árak Bukarestben és Pozsonyban találhatók, havi 18,5, illetve 15,5 euró egy négyzetméternyi irodaterület. A kiadó irodaterületek iránti kereslet minden országban erős, néhol azonban már alkalmazkodni tudott a kínálat, ami magasabb üresedési rátát eredményez. Példa erre Varsó 13,8 százalékos üresedése, a legalacsonyabb kihasználtságú ráta pedig Budapesten és Pozsonyban jellemző, 8,6 és 6,9 százalékkal. A következő években elkészülő irodafejlesztések nagy-

mértékben befolyásolhatják az üresedés mértékét, ahol azonban csak kisebb mértékű bővülésre számítanak, ott a kihasználtságban nem várható számottevő növekedés.

PRÁGA

2017 második felében a keresletoldali nyomás hatására várhatóan bővül a kínálat a prágai irodapiacra. Prágában a teljes irodaállomány 3,23 millió négyzetmétert tesz ki, amihez hozzáadódik 343 ezer négyzetméter építés alatt álló terület. A 2017-ben elkészülő új irodahelyiségek várhatóan csekély mértékben befolyásolják majd az üresedési rátát, mivel a folyamatban lévő fejlesztések nagy részére már előbérleti szerződéseket kötöttek. Az alacsony kínálat miatt a bérbeadók al-

kupozíciója javulhat, ami a bérleti díjak magas tartásával jár, miközben a fejlesztők az új projektek elkészülését próbálják gyorsítani, hogy kihasználják a kedvező gazdasági környezetet.

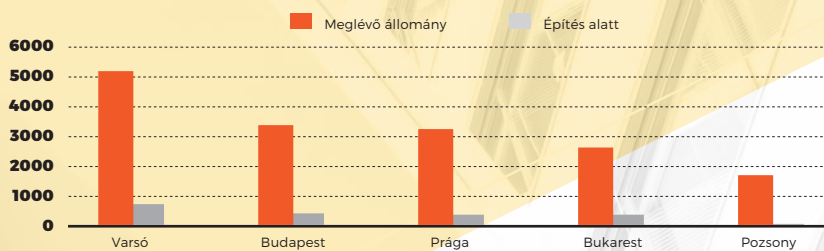
POZSONY

A kimagasló bérlői kereslet és a kedvező gazdasági mutatók ellenére az elérhető kínálat hiánya miatt erősen korlátozott az irodapiaci aktivitás Pozsonyban. Az állomány csupán 43 ezer négyzetméterrel bővült 2017 első felében, ami nagyságrendileg 3 százaléka a teljes, 1,67 millió négyzetméteres irodaállománynak. 2018-ban relatíve nagy volumenű állománybővülés várható, azonban ezeknek a 70 százaléka már most bérlőre talált. Az IT



Meglévő és építés alatt álló irodaállomány (ezer négyzetméter)

Forrás: Cushman & Wakefield



megújított szerződések, illetve a bővítések Varsó teljes tranzakciós volumenének 45 százalékát tették ki 2017 második negyedévében. Az üresedési ráta az előző negyedéves 14-ről 13,8 százalékra csökkent. Az irodapiaci kereslet és kínálat is magas szinten stabilizálódott, jelenleg a teljes állomány 5,16 millió négyzetméter, amihez további 720 ezer négyzetméternyi terület adódik hozzá a jelenleg zajló építkezések befejeztével. A bérleti díjak csökkenését már megfigyelték, a kínálat várhatóan a következő évben valamelyest szűkülni fog, majd 2019-ben visszaugrik, ezzel rekordmagas volument érve el.

BUKAREST

Az irodahelyiségek iránti kereslet az év második negyedévében 60 ezer négyzetméter volt Bukarestben, aminek közel 80 százalékát a nettó bérbeadás tette ki. A 2,61 millió négyzetméternyi teljes állományon felül a folyamatban lévő építkezések száma magas, mintegy 340 ezer négyzetméter. A tervek szerint 2017 második felére több mint 80 ezer négyzetmétert adhatnak át. Az előbérleti szerződések is erősek, a legnagyobb megkötött üzlet az IBM-hez kötődik, 12 ezer négyzetméteren. Bár az építés alatt álló területek mérete nagy, döntő többségük csak 2018-ra készül el, ami azt jelenti, hogy a bérleti díjakban nem várható további növekedés.

BUDAPEST

A budapesti irodaterület folyamatos bővülésével 2017 második negyedévében a teljes állomány elérte a 3,35 millió négyzetmétert. Ha a bővülés üteme továbbra is folytatódik, 2 év alatt 700 ezer négyzetméternyi területtel gazdagodik az irodapiac, amelyből 390 ezer négyzetméter a jelenleg is folyamatban lévő építkezés nagysága. 2017 második negyedévében az új bérbeadások helyett az előbérleti szerződések kerültek előtérbe, miután a legnépszerűbb irodaházak szinte már teljesen beteltek. A kereslet a budapesti piacon nagyságrendileg 98 ezer négyzetméter, az előző negyedévben regisztrált értéket 47 százalékkal meghaladva. A szerződésösszababítások voltak a piac fő mozgatói, a teljes kereslet mintegy 38,5 százalékát tették ki az év második negyedévében. Az üresedési ráta 8,6 százalékra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb kihasználtsági értéknek felel meg.

„A kiadó irodaterületek iránti kereslet minden országban erős, néhol azonban már alkalmazkodni tudott a kínálat, ami magasabb üresedési rátát eredményez.”

és a professzionális szolgáltatási szektor területén zajló pozitív gazdasági aktivitás lesz a kulcsfontosságú a pozsonyi irodapiaci keresletnek. A már említett hiány a kínálatban rövid távon a bérleti díj emelkedését eredményezheti, a keresletoldali nyomás azonban állandó növekedést generál a kínálatban, ami hosszabb távon inkább stabilizálhatja a bérleti díjakat.

VARSÓ

A várt idei 3,5 százalékos GDP-növekedés és az üzleti szolgáltatások szektorának fejlődése fellendítette az irodapiaci keresletet és a kínálati szintet egész Lengyelországban, a prémium bérleti díjak és a hozamok stabilak. Varsóban továbbra is magas a bérbeadás szintje, jellemzően bankok és IT cégek a legmeghatározóbb bérlők a piacon. A

Competition is getting stronger in regional office markets

BUDAPEST IS NOT DEVELOPERS' ONLY FAVOURITE

ROXÁNA PÁSZTOR, PÉTER FUTÓ

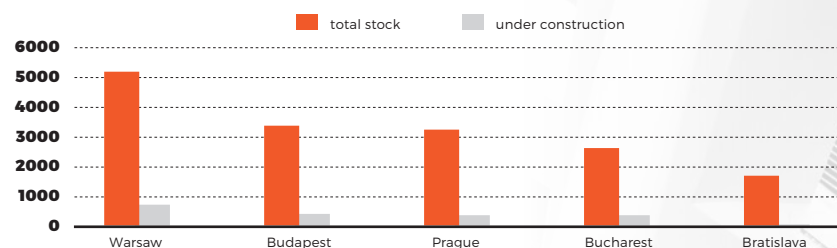
BOTH DEVELOPERS AND INVESTORS ARE OPTIMISTIC ABOUT THE FUTURE OF THE BUDAPEST OFFICE MARKET, PARTLY DUE TO THE FACT THAT WE HAVE NEVER BEFORE SEEN SUCH STRONG DEMAND FOR MODERN OFFICE SPACE IN THE CAPITAL. THE RECORD-LOW VACANCY RATE AND THE HIGH YIELDS OFFERED MAKE BUDAPEST ESPECIALLY ATTRACTIVE, BUT OTHER REGIONAL CAPITALS ALSO HAVE THEIR FAIR SHARE OF NEW DEVELOPMENTS.

Based on rental fees in the prime segment of the market, Warsaw is considered the most expansive capital of the region. Office space on average costs €24/sqm/month. Budapest and Prague are somewhat cheaper: tenants need to pay €22 and €21, respectively, for one square-metre of office each month. Bucharest and Bratislava offer the most attractive prices: €18.5 and €15.5, respectively.

Demand for office space remains strong in all five capitals. In some cases, however, supply has managed to keep up, resulting in higher vacancy rates: in Warsaw 13.8 percent of modern office space is vacant at the moment. The lowest vacancy rates can be found in Budapest (8.6 percent) and Bratislava (6.9 percent). The pipeline of the following years will, of course, significantly influence vacancy rates. In cities with more

Total stock and office space under construction (thousand sqm)

Source: Cushman & Wakefield



modest development activity, however, there is a much smaller risk of rising vacancy rates.

PRAGUE

Pressure from the demand side is likely to increase supply on the Prague office market in H2 2017. Total supply in Prague has reached

3.23 million square metres with 343,000 square metres of new office space currently under construction. It is possible that new buildings delivered in 2017 will push the vacancy rate up slightly, but most projects currently under construction are at least partially covered by pre-lease contracts. Limited supply might strengthen the position of land-

lords which can result in the increase of rental fees. At the same time, developers are trying to increase the speed of the preparation of new projects in order to take advantage of the favourable economic environment.

BRATISLAVA

In spite of outstanding demand and favourable economic indications, weak supply limits the growth of the Bratislava office market. Only 43,000 square metres were delivered to the market in the first half of 2017, less than

fall of rental fees has stopped and new supply is expected to be more modest in 2018. For 2019, the completion of several major projects is planned which may result in the highest new supply ever recorded.

BUCHAREST

Demand for new office space in Bucharest totalled 60,000 square metres in the second quarter and 80 percent of this volume was made up of net demand. The total supply of 2.61 million square metres is complement-

“Demand for office space remains strong in all five capitals. In some cases, however, supply has managed to keep up, resulting in higher vacancy rates.”

3 percent of total supply (1.67 million square metres). In 2018 the market will grow much more significantly, but 70 percent of new developments have already been pre-leased. The fast growing IT and professional services sectors are the key to continued strong demand in Bratislava. The lack of new supply, however, may result in increasing rental fees in the near future. Pressure from the demand side, on the other hand, is likely to increase supply in the longer run, resulting in more stable rental fees.

WARSAW

The 3.5 percent GDP growth forecasted for 2017 and the growth of the business services sector has increased both demand and supply all over Poland. Yields and rental fees in the prime segment remain stable. Total demand continues to be strong in Warsaw; the largest shares of new tenants are banks and IT companies. Renewals and expansions made up 45 percent of the total transaction volume in Q2 2017, while the vacancy rate decreased to 13.8 percent from 14 percent in the previous quarter. Both demand and supply have stabilised at a high level in Warsaw. Total stock is currently 5.16 million square metres and the capital's office market will be expanded by a further 720,000 square metres once ongoing projects are finished. The

ed with a construction pipeline of nearly 340,000 square metres. 80,000 sqm of new office space is planned to be handed over until the end of the year. The role of pre-leases is significant: the largest deal closed in Q2 2017 was IBM's pre-lease of 12,000 sqm of office space. Although construction activity is fairly strong, most projects will only be finished in 2018, which means that rental fees are not likely to increase further this year.

BUDAPEST

The Budapest office market also continues to grow, by the end of the second quarter total stock reached 3.35 million sqm. Thanks to booming development activity, 700,000 sqm of new space will be added to the market during the next two years, 390,000 sqm of which is already under construction. In the second quarter of 2017 pre-leases took the spotlight from new leases as the most popular office buildings – both standing and under construction – are nearly fully let. Demand for office space in Budapest totalled 98,000 sqm in Q2 2017, 47 percent higher than in the previous quarter. Extensions were the main drivers of growth, comprising 38.5 percent of total demand. The vacancy rate decreased by 0.6 percentage points to 8.6 percent, the lowest figure ever on record.

Rekordokat döntöget a régiós irodapiac

DINAMIKUSAN BŐVÜL AZ IRODAPAC A KÖZÉP-EURÓPAI FŐVÁROSOKBAN, A BÉRBEADÁSOK SZÁMA EGYRE MAGASABB, AZ ÜRESEDÉSI RÁTA REKORDALACSONY SZINTEN VAN TÖBB HELYEN IS, ILLETVE EGYRE INKÁBB NŐ A KERESLET A NAGYOBB TERÜLETŰ IRODÁK IRÁNT. MINDEZT FIGYELEMBE VÉVE NEM MEGLEPŐ, HOGY A LEGNÉPSZERŰBB RÉGIÓS PIACOKON AZ IRODAHÁZ-FEJLESZTÉSEK IS FELPÖRÖGTEK. MEKKÉRDÉZTÜNK HÁROM JELENTŐS IRODAFEJLESZTŐT ARRÓL, HOGY A KÖRNYEZŐ FŐVÁROSOK KÖZÜL HOL ÉRI MEG JELENLEG A LEGJOBBAN FEJLESZTENI, MILYEN TRENDEK MENTÉN ALAKULNAK A BÉRLŐI IGÉNYEK, ILLETVE HOGY MILYEN KÜLÖNBSÉGEKET VÉLNEK FELFEDEZNI A KÖZÉP-EURÓPAI FŐVÁROSOK PIACAI KÖZÖTT.

BIACS BALÁZS

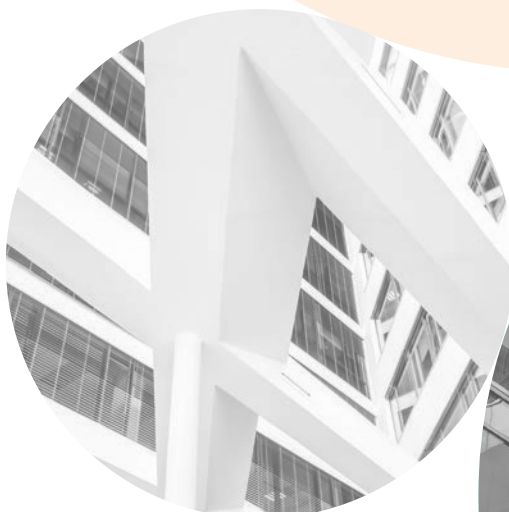
a TriGranit befektetési vezetője



Irodaházat fejleszteni – kis túlzással – mindenhol érdemes a közép-európai régióban, ahol stabil vagy stabilan növekvő bérlői kereslet van új építésű irodákra, és ahol az elkészült fejlesztések iránt megfelelő befektetői igény jelentkezik, valamint nem áll fenn a jelentős túlkínálat veszélye. Az első kritérium, hogy elérhető, képzett, nyelveket beszélő, minőségi munkaerőre van szükség, érdemes kiemelni a minőségi felsőoktatás, illetve a nemzetközi repülőtérrel jelentőségét az egyes városokban. Krakkó és Katowice, de természetesen Pozsony és Budapest is jelentős vonzerővel bír a jól képzett munkaerő számára, illetve ezek

régiós felsőoktatási központok is egyben. A jelenlegi kedvező befektetői hangulat a régió valamennyi országára kiterjedt, jelentős tranzakciók zárulnak le az irodai szegmensben Romániában, Magyarországon és Szlovákiában is. Kiemelkedik Lengyelország, ahol már a jelentősebb másodlagos

városok is felkerültek a nemzetközi intézményi befektetők térképeire, itt kiemelném Tricityt, Krakkót és Katowicét, ahol kiemelkedő növekedési potenciál és stabil befektetési környezet látható. Románia befektetői (politikai) megítélése hullámvölg, a finanszírozási feltételek is eltérnek a régió egyéb országaitól, de a várakozásaink itt is pozitívak. Kialakulni látszik egy komolyabb irodapiac nemzetközi bérlőkkel és a nekik megfelelő színvonalon megépített épületekkel, azonban a nemzetközi befektetők csak csekély mértékben jelentek meg. Más régiós országokkal ellentétben Magyarországon és Szlovákiában nem látni jelét a fővárosok mellett más, jelentős irodapiacok kialakulásának a másodlagos városokban, mivel ezek a fővárosok jelentős munkaerő-elszívó erővel rendelkeznek.





JAN HÜBNER

a HB Reavis Hungary vezérigazgatója

A közép-európai piacoknak egyre inkább nő a szerepe, és jelenleg a legjobban teljesítenek egész Európában. A teljes befektetési volumen tavaly 10,7 milliárd euró volt,

ami kivételes, 35 százalékos növekedést jelentett. Ez az érték a szlovák, illetve a magyar piacon 115 és 135 százalékos volt. Lengyelországban a hosszan fenntartható bérleti szerződések vezetnek a piacot, illetve a lengyel befektetők gyakran a cseh piacon is megjelennek diverzifikációs céllal, ennek is köszönhetően Csehországban a tranzakciós érték már elérte az eddigi legmagasabb szintet. A régió többi országához képest vonzó lehetőségeket kínál a szlovák ingatlanpiac, ahogy azt a rekordméretű befektetési volumen is mutatja, illetve a magas hozamú termékek iránti befektetői kedv a magyar piacot is újjáélesztette. A bérlői igények tekintetében a munka és az élet közötti egyensúly megteremtése iránt nőtt meg az érdeklődés, illetve a közép-ke-



let-európai fővárosokban a versenyképes bérek és a kedvező bérleti díjak nyújtanak továbbra is vonzó környezetet az itt működő SSC-k és BPO-k számára. Jelenleg Varsó és Budapest között folyik a verseny, a fővárosok a pénzügyi szolgáltatási szektor tevékenységeit próbálják bevonni a Brexit utáni Londonból. Eltérőek az egyes piacok az üresedési ráták tekintetében, Varsóban és Pozsonyban a megnövekedett kereslethez illeszkedik a kínálat, amennyiben ez továbbra is ilyen mértékű marad, a kihasználatlanság várhatóan növekedni fog. Ezzel szemben alacsonyabb üresedési rátákra számíthatunk Budapesten, illetve Prágában is, ahol a csupán kismértékben bővült kínálat szintén lefelé nyomja ezt az értéket.

NOAH M. STEINBERG

a WING Zrt. elnök-vezérigazgatója



A jelenlegi ingatlanpiaci környezet, az üresedési ráták és a kereslet mind hozzájárulnak az irodafejlesztések egészséges szintjéhez a közeljövőben. Mi leginkább Budapestre összpontosítunk, mivel egyfelől gazdasági középpontja az országnak, ugyanakkor egyre fontosabbá váló regionális központ is. A többéves csökkentett piaci aktivitás a többi közép-európai fővároshoz viszonyítva lehetővé tette a folyamatosan fenntartható szintű fejlődést. Budapest jelenleg befektetési célállomásként komparatív előnyöket élvez, tovább növelve ezzel a fejlesztési aktivitás mértékét. A bérlők továbbra is a ha-

tékonyásra, valamint arra koncentrálnak, hogy vonzó legyen a munkahely a jelenlegi, illetve a potenciális dolgozóik számára. Ez különösen igaz erős foglalkoztatási környezetben, amikor a legtehetségesebb dolgozókért versengenek, így az „apróbb”

tényezők is további ösztönzőként hatnak. Kulcsszerepben az elhelyezkedés marad, legyen szó akár a könnyen megközelíthető tömegközlekedésről, akár a szolgáltatások elérhetőségéről a környéken. Ezen felül a bérlők egyre környezettudatosabbak minden aktivitásuk terén, így ez fontos szempont mind az épületeknél, mind az üzemeltetés során. 2008-ig Közép-Kelet-Európa (vagy legalább a V4-ek) országaira egységesen tekintettek, de mára bizonyos közös sajátosságoktól és kihívásoktól eltekintve, erősen differenciáltak. Az évekkel ezelőtti aktivitás hiánya Magyarországon manapság előnynek tekinthető. A kereslet magas, a hazai és a nemzetközi befektetők is lelkesek az új lehetőségeket illetően.

New records on the CEE office market

THE OFFICE MARKETS OF CENTRAL EUROPEAN CAPITALS ARE GROWING DYNAMICALLY: THE NUMBER OF NEW LEASES IS ON THE RISE, VACANCY RATES HAVE HIT RECORD LOWS IN SEVERAL CITIES AND DEMAND FOR LARGE OFFICE SPACE IS ALSO GROWING. IN LIGHT OF ALL THIS IT IS NO SURPRISE THAT DEVELOPMENT ACTIVITY IS ALSO HEATING UP ON THE MOST POPULAR MARKETS OF THE REGION. PORTFOLIO PROPERTY MAGAZINE ASKED THREE MAJOR OFFICE DEVELOPERS TO TELL US WHICH CITY IN THE REGION OFFERS THE MOST ATTRACTIVE DEVELOPMENT OPPORTUNITIES, HOW TENANTS' REQUIREMENTS ARE CHANGING AND WHAT MAKES CENTRAL EUROPEAN CAPITALS DIFFERENT.

BALÁZS BIACS

Head of Acquisitions, TriGranit

New office developments can be profitable in any Central European city, where there is stable or steadily growing demand for new office space, where investors are interested in new projects and where there is no significant risk of oversupply on the market. A qualified and educated labour force with good language skills is the main premise for strong demand from tenants, but the presence of quality higher education and international airports are also important aspects. Cities like Krakow, Katowice, and of course Bratislava and Budapest, are at-

tractive to well-qualified workers as they are among the most important education centres of the region. The positive investment sentiment that characterises the region currently can be felt in every country in CEE. Significant transactions have been closed in the office segment in Romania, Hungary and Slovakia. In Poland, second-

ary cities have also appeared on the map of international institutional investors; cities such as Tricity, Krakow and Katowice have stable investment markets and they offer outstanding growth potential to investors. Even though Romania is perceived as a more challenging market and financing conditions are different than in the rest of CEE, our expectations are positive for the country. The Romanian office investment market is increasingly institutional but it has yet to see the depth of investors that are present in other CEE countries. Unlike in other CEE countries, there are no secondary office locations on the rise in Hungary and Slovakia, the capitals continue to act as the centre of the labour market.



JAN HÜBNER

County CEO for Hungary, HB Reavis



Central European markets are now playing an ever increasing role and had the best-performing markets in Europe. Last year overall transaction volumes amounted to €10.7 billion, an exceptional increase of 35%, whereas Hungarian and Slovak markets grew even by 115% and 135%, respectively. In Poland, leases sustainable in the long term remain the key drivers. Transaction volumes in the Czech Republic have already reached their highest level ever. The Czech investment market benefited from investors seeking diversification from

Poland. Record investment volumes were booked in the Slovak real estate market. Its strong performance is attributed to improving liquidity and attractive opportunities compared to other CEE markets. Investor momentum and the appetite for high-yielding products lead to something

of a revival in the Hungarian real estate market. One of the major trends here is the increasing interest in the work-life balance of our developments' end-users. Historic wage competitiveness remains an additional factor contributing to attractive rent levels for BPO/SSC operators in major CEE capitals. Currently competing, Warsaw and Budapest are trying to attract financial service sector activity from post-Brexit London. Supply still appears robust, so we foresee rising vacancy rates in Warsaw and Bratislava, which will very much remain tenants' markets. However, lower vacancy rates are predicted in Budapest. The very low new supply in Prague pushes vacancy down.

NOAH M. STEINBERG

CEO-Chairman, Wing

Wing's primary focus is on Budapest. The current property market fundamentals, including vacancy rates and demand in the near future support a healthy level of development. The Hungarian economy is growing, and Budapest is both the hub for the national economy as well as an increasingly important regional centre. Several years of reduced activity compared to other Central European capitals allow for ongoing sustainable

levels of development. Budapest currently enjoys a comparative advantage as an investment destination further augmenting the attractiveness of development activity. Tenants in the region remain focused on both the efficiency and the attractiveness of their workspaces for their current and potential employees. This is particularly true in a strong employment environment where they are competing for the best talent, and "soft" elements are used as an additional incentive. Location remains key, both regarding public transport access and availability of



services in the immediate vicinity. Finally, tenants are increasingly environmentally aware in all areas of their activities, and look for this to be reflected in both the buildings themselves as well as in the operation of these buildings. Until 2008 the CEE region (or at least the V4) countries were viewed as a homogeneous block. Today it is understood that they share certain key attributes and challenges, but it is also clear that their markets are strongly differentiated. The relative lack of activity in the Hungarian market compared to its neighbours several years ago represents an advantage today, as demand is strong and domestic and international investors are eager for opportunities.

Mikor foglalta vissza a trónt Lengyelország?

MÁR NEM EGYÉRTELMŰ, HOGY MELYIK A LEGVONZÓBB BEFEKTETÉSI CÉLPONT

BUDAI ÁKOS

2017 ELSŐ FELÉBEN CSEHORSZÁG LETASZÍTOTTA A TRÓNJÁRÓL LENGYELORSZÁGOT AZÁLTAL, HOGY A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI RÉGIÓ LEGNÉPSZERŰBB BEFEKTETÉSI CÉLPONTJÁVÁ VÁLT. BÁR A JELENLEG CSŐBEN ÁLLÓ TRANZAKCIÓK ALAPJÁN LENGYELORSZÁG HAMAROSAN VISSZAKERÜLHET AZ ELSŐ HELYRE, A NÖVEKEDÉS, A HOZAMOK ÉS A STABILITÁS KOMBINÁCIÓJA CSEHORSZÁGOT ÉS MÁS RÉGIÓS ORSZÁGOKAT IS RENDKÍVÜL VONZÓ CÉLPONTTÁ TESZ MIND A NEMZETKÖZI, MIND A HELYI BEFEKTETŐK SZÁMÁRA. LUKE DAWSON, A COLLIER'S INTERNATIONAL RÉGIÓS ÜGYVEZETŐJE ÉS TŐKEPIACI VEZETŐJE OSZTOTTA MEG VÁRAKOZÁSAIT A PORTFOLIO INGATLANMAGAZINNAL.

? A közép-kelet-európai ingatlanbefektetési piacok erős számokkal zárták az első negyedévet. Meddig tarthat a jelenlegi fellendülés?

2018-ig biztosan. Úgy gondoljuk, hogy a régiót (Lengyelországot, Magyarországot, Csehországot, Szlovákiát, Romániát és Bulgáriát) jellemző kedvező hangulat egészen biztosan kitart 2017-ben, és 2018-ban is folytatódhatnak a kedvező tendenciák. A régiót egészséges gazdasági növekedés jellemzi, a második negyedéves GDP adatok 3,2 (Magyarország) és 5,7 százalék (Románia) között mozogtak, bizonyos esetekben a jelenlegi ciklus legerősebb negyedévet sikerült lezárni. Az általunk követett mutatók azt sugallják, hogy a következő évig fenntartható a számottevő gazdasági növekedés. A jelenleg látott tendenciák azért is pozití-

„Számításaink szerint a következő 12 hónapban a bérletidő-növekedés főként a budapesti és prágai prémium szegmensben lehet jelentős.”

vak, mert a bérleti keresletet magával hozó növekedési ráták mellé egyelőre nem kapcsolódik infláció a régióban. Bár a következő években az infláció és így a kamatlábak növekedésére számítottunk, a bázis nagyon alacsony, így a magasabb kamatlábak első sorban a drágább finanszírozáson keresztül mérsékelhetik a befektetési piac forgalmát, 2018 előtt azonban erre nem kerülhet sor. A fejlesztési volumen tovább emelkedhet az

erős gazdasági növekedés következtében, ez viszont szintén inkább csak 2018-ban, mint 2017-ben várható.

? 2017 első felében Csehország letaszította a trónjáról Lengyelországot azáltal, hogy a közép-kelet-európai régió legnépszerűbb befektetési célpontjává vált. Mi teszi ennyire vonzóvá a cseh piacot a befektetők számára?



A növekedés, a hozamok és a stabilitás kombinációja. Csehország jelenleg az ingatlanpiac minden szegmensében bérletidíj-növekedést kínál a befektetőknek. Az ipariingatlan-piacon mind az ország exportörként betöltött szerepe, mind európai szintű logisztikai csomóponttá történő előrelépése növelte a keresletet, mely relatíve szűkös kínálattal találkozik. A logisztikai és kapcsolódóan a kiskereskedelmi ingatlanok iránti erős befektetői kereslet többek között az is indokolja, hogy a cseh GDP 2017 második negyedévében 4,5 százalékkal nőtt éves alapon, ehhez a gazdasági növekedéshez pedig erős

belső kereslet és a bérek növekedése párosul. Az erős belső és külső kereslet tovább növeli a foglalkoztatottságot (Csehországban a legalacsonyabb a munkanélküliségi ráta az EU-n belül), ezáltal pedig az irodapiaci termékek iránti befektetői érdeklődést is. A hotelpiac népszerűségét Prága turisztikai vonzereje növeli, a város rendkívül népszerű utazási célpont, a szállodák kihasználtsága pedig tartósan magas. A prágai irodapiacot jellemző 4,85 százalékos és a kiskereskedelmi szegmensben regisztrált 5 százalékos hozamok hasonlóak a lengyelországi szintekhez, a helyi finanszírozás költsége azonban jóval

alacsonyabb. A tízéves állampapír referenciahozama alig 0,9 százalék, az alapkamat pedig 0,25 százalék Csehországban. A 2017 első felében a befektetési volumen 34 százalékaért felelős erős belföldi befektetői bázis létrejötté tovább növeli a piac likviditását, és más országokkal összehasonlítva stabilabbá teszi a cseh piacot.

? Elképzelhető, hogy Lengyelország viszaszerzi az első helyet a közeljövőben?

Igen, de szoros lesz a küzdelem. Lengyelország gyenge eredményekkel zárta az első negyedévet, a 450 millió eurós volumennel szemben Csehországban 1,57 milliárd euró értékben kötöttek üzleteket. A második negyedévben már fordult a kocka, Lengyelországban 1,07 milliárd eurót, Csehországban pedig 585 millió eurót tett ki a tranzakciós volumen. A harmadik negyedévben lezárásra kerülő portfólió-tranzakciók (a Logicor eladása vagy a NEPI és a Rockcastle összeolvadása) Lengyelország számait nagyobb mértékben fogják növelni, mint Csehországét. Az eddig ismert számokból kiindulva 2017 egészét tekintve Lengyelország erősebb számokkal zárhat, mint Csehország, de a verseny szoros lesz. Sok befektető számára továbbra is fontos szempont a politikai kockázat megléte, az októberi választások után Csehországot várhatóan piacbarátabb kormány vezeti majd, ami tovább növelheti az előnyt Lengyelországgal szemben. Függetlenül az év végi számoktól, biztosak vagyunk benne, hogy mindkét ország jól teljesít majd 2017-ben, és kedvező trendek mentén indul neki 2018-nak.

? Az első fél évben a legerősebb éves növekedést Románia és Bulgária tudták felmutatni. Valóban egyre nyitottabbak a nemzetközi befektetők a délkelet-európai piacok iránt?

Igen. A tranzakciós volumenek, a befektetők összetétele és a csökkenő hozamok mind növekvő érdeklődésre utalnak Románia és Bulgária iránt a nemzetközi befektetők részéről. Az első fél évben lezárt 399 millió eurónyi tranzakció mindössze 0,8 százaléka köthető hazai befektetőkhez Ro-

mániában. A 389 millió eurós bulgáriai volumennek pedig alig 12 százaléka érkezett belföldi forrásból, ami jóval alacsonyabb arány az eddig megszokottnál. A befektetési piacon mért erős növekedés tehát a – többek között – Dél-Afrikából, Csehországból, Görögországból és Németországból érkező nemzetközi befektetőkhez volt köthető. A szófiai hozamok mindhárom fő szegmensben (iroda, logisztika és kiskereskedelem) csökkentek.

? 2018-at nézve mely régiós országok bírnak a legerősebb növekedési potenciállal?

A legtöbb országban pozitívak a kilátások. Számításaink szerint a következő 12 hónapban a bérletidj-növekedés főként a budapesti és prágai prémium szegmensben lehet jelentős. Az irodapiaci kihasználatlansági ráták egyre jobban közelítik a ciklus mélypontját ezekben a városokban, a gazdasági bővülés pedig erős keresletben csapódik le a logisztikai és kiskereskedelmi eszközök iránt mind a fővárosban, mind a vidéki lokációkban. Mind a hat említett közép-európai országban lefelé tartanak a prémium logisztikai hozamok a fővárosokban, további növekedést előrevetítve. Hozamcsökkenésre és áremelkedésre számítottunk a budapesti iroda- és kiskereskedelmi

piacokon, valamint a bukaresti irodapiacra és a szófiai kiskereskedelmi piacon.

? Várható új befektetők belépése a régióba a következő 12 hónap folyamán? Honnan érkeznek majd?

Ázsiából és a régióból, valamint új befektetőkkel is számolunk a régi helyekről. Arra számítunk, hogy jelentős tőke érkezik a régióba, amint a különböző ázsiai befektetők elkezdik diverzifikálni nyugat-európai befektetéseiket. Ezen felül a tágabb értelemben vett közép-kelet-európai régióból (mely Oroszországot és Törökországot is magába foglalja) is érkezhetnek új befektetők, miközben a határon átvívelő tranzakciók aránya is növekedhet a régió belül. A tradicionális forrásokból (mint pl. az Egyesült Királyság) is több befektetésre számítottunk, mivel a régió által kínált „befektetési sztori” (erős gazdasági növekedés, növekvő bérleti díjak és magas hozamok) egyre több potenciális befektetőhöz jut el, akiket a növekvő likviditás is egyre jobban meggyőz.

? Magyarországon és hamarosan Lengyelországban is lehetővé teszik a jogszabályok a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (SZIT) működését, melyek számos országban már régóta jelen van-

nak. Milyen hatással lehetnek a SZIT-ek a régiós befektetési piacra?

Új tőkét és pozitív megítélést hozhatnak. A friss tőkével friss termékeket kereső új SZIT-ek létrejötte növelheti a keresletet a befektetési piacon, ezzel tovább növelve az árakat. Minden alkalommal, amikor egy SZIT megemeli a tőkebázisát, „kreatív tőke” is keletkezik, melynek felhasználásával a régióban kell vásárolni. A SZIT-ek a kisebb befektetők számára is lehetőséget teremtenek, hogy egy likvid terméken keresztül hozzáférjenek relatíve illikvid ingatlanpiaci termékekhez. Ezáltal a havi 100 eurót félretevő kisbefektetőktől a társadalom leggazdagabb rétegéig mindenki számára elérhetővé válnak a kereskedelmi ingatlan-befektetések, növelve azok pozitív megítélését. Ezen felül a SZIT-ek elterjedése azt is elősegítheti, hogy az intézményi befektetési alapok és a nyugdíjalapok is ingatlanvásárlásra allokálják az általuk kezelt vagyont egy részét. Bizonyos likviditási problémák felmerülhetnek, ha a SZIT-ek nagyobb mértékben kényszerülnek eszközök eladására. Ez a kockázat azonban valószínűleg eltörpül majd a SZIT-ek által a piacra hozott többletlikviditás előnyei mellett, különösen egy esetleges piaci visszaesés idején, amikor a külföldi befektetők rendszerint óvatosabban viselkednek.



When will Poland reclaim the throne?

IT IS NO LONGER OBVIOUS WHICH INVESTMENT DESTINATION IS MOST ATTRACTIVE

ÁKOS BUDAI

THE FIRST HALF OF 2017 SAW THE CZECH REPUBLIC OVERTAKE POLAND AS THE MOST POPULAR INVESTMENT DESTINATION WITHIN CEE. BASED ON THE CURRENT PIPELINE OF DEALS POLAND MIGHT RETAKE ITS POSITION RATHER SOON; NEVERTHELESS, THE COMBINATION OF GROWTH, YIELDS AND STABILITY MAKE THE CZECH REPUBLIC AND OTHER COUNTRIES IN THE CEE REGION HIGHLY ATTRACTIVE TO INTERNATIONAL AND DOMESTIC INVESTORS. LUKE DAWSON, MANAGING DIRECTOR & HEAD OF CAPITAL MARKETS CEE AT COLLIERS INTERNATIONAL SHARED HIS EXPECTATIONS WITH PORTFOLIO PROPERTY MAGAZINE.

? CEE investment markets have posted strong results in the first half of the year. How long do you think the current rate of growth will last?

Well into 2018. We believe that the current "sweet spot" in the real estate and economic cycle in the CEE investment markets (defined throughout as Poland, Hungary, Czech Republic, Slovakia, Romania and Bulgaria) is likely to remain for the rest of 2017 and well into 2018. At present, economic growth indicators are very healthy. GDP grew in Q2 2017 in a range of 3.2% y-o-y (Hungary) up to 5.7% y-o-y (Romania) in the region, in some cases expanding at the fastest rates seen in this cycle. Leading indicators that we follow suggest that the robust rate of economic growth should be sustained into next year. We see the „sweet spot" because these tenant demand-stimulating growth rates are not yet accompanied by general inflation in the economies. Whilst we expect inflation rates and therefore interest rates to rise over the coming quarters, they will be doing so from very low levels. Higher interest rates will thus



Luke Dawson

act via higher funding rates to moderate the real estate investment cycle, but not to any great extent until 2018. Real estate development supply should increase in response to the strong economic story, but this is again likely more of a 2018 than a 2017 phenomenon.

? The Czech Republic has overtaken Poland's position as the most popular investment destination within CEE. What makes the Czech market so attractive to investors?

The combination of growth, yields and stability. At present, the Czech Republic offers the commercial real estate investor opportunities to be exposed to rental growth across the sector spectrum. In industrial, both the country's location as a major manufacturing export supplier to Europe and more recently as a logistics hub serving Europe has boosted the demand for relatively scarce assets. Czech GDP growth registered 4.5% y-o-y in Q2 2017. Vibrant domestic demand and wage growth also underpins the demand for logistics and warehousing assets as well as all assets across the retail sector. The strong export and domestic demand story is boosting employment growth (the country has the lowest unemployment rate in the EU) thus underpinning interest in and demand for office sector assets. In hotels, Prague remains one of the most popular city tourist destinations on



the continent and occupancy levels are very high. The prevailing Prague prime office sector yield of 4.85% and TSC retail yield of 5.0% are similar to those figures in Poland but the domestic financing costs are much lower, with the 10Y bond yield standing at just 0.9% and policy interest rates still at a paltry 0.25%. The establishment of a stable domestic investor base, with, for example, 34% of deal volume in H1 2017 coming from local sources, makes the market more liquid and perhaps less volatile than its peers in the region.

? Do you expect Poland to reclaim the throne in the near future?

Yes, but it will be tight. Poland had a weak Q1 2017, with only €450 million of volume, versus €1.57 billion in the Czech Republic. Poland's volume in Q2 2017 rebounded to €1.07 billion, with the Czech market seeing €585 million of deals. Known region-wide portfolio deals in Q3 2017 (CIC's purchase of the Logisor assets and the NEPI/Rockcastle transaction) will boost Poland's numbers more than the Czech numbers. On Q2's evidence, Poland may thus just overhaul the

Czech market in 2017, but it will be close. A differentiator in some investors' minds has been the degree of political risk, with the Czech Republic seemingly moving towards a market-friendly ANO Party-led government after this October's parliamentary elections, whereas Poland's PiS government appears less market-friendly in character. Regardless of the final tally, we believe both countries will have strong years with very positive momentum heading into 2018.

? Romania and Bulgaria experienced the strongest year-on-year growth in H1 2017. Are international investors warming up towards these previously overlooked markets?

Yes. The volumes, origin of investors and downward yield movements do suggest increased interest in the opportunities in Romania and Bulgaria from international investors. Just 0.8% of the investment volume of €399 million into Romania in H1 was from domestic sources. And just 12% of the impressive €389 million into Bulgaria in H1 came from local sources, a much lower proportion than seen recently. International

investors, including from South Africa, the Czech Republic, Greece and Germany, thus made up much of the strong y-o-y investment momentum in these markets. Yields compressed in Sofia in all three of the major investment sectors: office, industrial and retail.

? Looking ahead at 2018, which CEE countries have the strongest growth potential?

Most countries. Looking across the key sectors, we expect rents to be generally robust in the next 12 months across the region but most likely to be firming in prime Budapest and prime Prague. Office vacancy rates are approaching cyclical lows in these cities whilst strong economic growth is inspiring tenant demand for logistics and retail assets both in the capital cities and in provincial centres. Industrial prime capital city yields are under downward pressure across the CEE-6 region, indicating potential for capital growth. The same likely yield compression and capital growth potential applies to Budapest office and retail, Bucharest office and Sofia retail.



“Looking across the key sectors, we expect rents to be generally robust in the next 12 months across the region but most likely to be firming in prime Budapest and prime Prague.”

? Do you expect new investors to enter the region within the next 12 months? Where will new capital be coming from?

Asia, CEE and new investors from old sources. We believe that capital will arrive in the CEE region from Asia, as participants from various Asian countries start to diversify their Western European holdings through fresh investments. In addition, money from within the wider CEE region (from the core CEE-6 and Russia/CIS countries and Turkey) is becoming more active on a cross-border basis. We would also expect more activity from new investors from traditional markets such as the UK, as the CEE investment

story (high economic growth, firm rents, higher yields) becomes more understood and as the recent higher CEE volumes themselves trigger liquidity thresholds for these latter investors.

? Real estate investment trusts, which have been present in certain countries of the region for some time, are now being introduced in Hungary and soon in Poland. What kind of effect can the growing popularity of REITs have on the CEE investment market?

Fresh capital and a positive perception. The formation of new REITs with fresh

capital targeting fresh assets will increase the demand for existing real estate, acting to push up prices. Every time a REIT increases its capital base it also creates „captive capital” needing to be deployed into the region. In terms of perception, REITs provide a retail investor with a liquid vehicle to access the relatively illiquid real estate investment market asset class and one that can be sized according to their demand. Thus, the whole spectrum of retail investors from regular savers committing €100 a month to a brokerage account to high net worth individuals accessing via wealth management platforms gain access to investing in commercial real estate and become aware of it. In addition, institutional mutual funds and pension funds will also allocate portions of their portfolios as and when they judge it opportune. Some liquidity issues might arise if a REIT distributes all of its income, perhaps at times higher than its cash flow, thus being required to sell assets. However, this risk should be overshadowed by the added liquidity regional REITs provide, particularly during any future downturn when foreign capital tends to more cautious.

Nem bővült a budapesti irodaállomány

MEGÁLLÍTHATATLANUL CSÖKKEN TOVÁBB AZ ÜRESEDÉS A HAZAI IRODAPIACON ANNAK ELLENÉRE, HOGY A BRUTTÓ BÉRBEADÁS MÁR AZ ELSŐ NEGYEDÉVBEN IS JELENTŐSEN ALACSONYABB VOLT, MINT A MEGELŐZŐ IDŐSZAKOKBAN. A MOSTANI ÁLLAPOT AZONBAN CSAK IDŐLEGES, A BERUHÁZÓK VÁROSSZERTE DOLGOZNAK LEGÚJABB IRODAFEJLESZTÉSEIKEN, ÍGY HIÁBA NEM ADTAK ÁT EGYETLEN IRODÁT SEM EBBEN A NEGYEDÉVBEN, AZ ÉV VÉGÉTŐL INDULÓ ÁTADÁSI HULLÁMMAL ENYHÜLHET A HELYZET – DERÜL KI A BRF LEGFRISSEBB JELENTÉSÉBŐL.

2017 második negyedéve során nem adtak át új irodaépületet a fővárosban, így a teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3,3 millió négyzetmétert tesz ki, melyen belül 2,7 millió négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, 665 ezer négyzetméter pedig saját tulajdonú iroda.

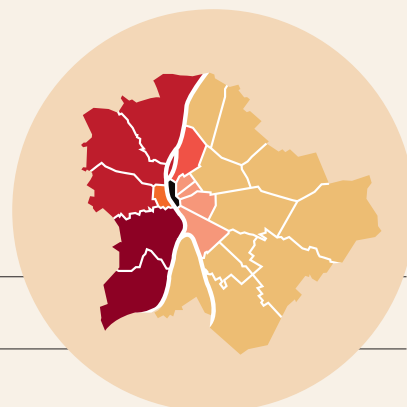
Az üresedési ráta tovább csökkent, a második negyedév során 0,6 százalékponttal 8,6 százalékra mérséklődött, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb érték. A legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda (3,1%), míg a legmagasabb üresedési rátát (33,1%) ismét az agglomerációban mérte a BRF.

**AZ ÜRESEDÉSI RÁTA
A MÁSODIK NEGYEDÉVBEN 8,6 SZÁZALÉKRA
CSÖKKENT, AMI BUDAPESTEN AZ EDDIGI LEGALACSONYABB ÉRTÉK.**

A kereslet 2017 második negyedévében 99 ezer négyzetmétert tett ki, az előző negyedévben regisztrált értéket 47 százalékkal meghaladva. A szerződeshosszabbítások voltak a piac fő mozgatói a maguk 38,5 százalékos részesedésével. 2017 második negyedévében az új bérbeadások a teljes

volumen 32,9 százalékát érték el, a bővülések 9,9 százalékos piaci részesedéssel járultak hozzá a teljes kereslethez. Az előbérleti szerződések részaránya 18,8 százalék volt. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

A BRF 2017 második negyedévében összesen 178 bérleti tranzakciót regisztrált, melyek át-



A budapesti modern irodapiac, 2017 Q2

	Belváros CBD	Pest központ Central Pest	Buda központ Central Buda	Nem-központi Pest Non-Central Pest	Észak-Buda North Buda	Dél-Buda South Buda	Váci úti folyosó Váci Corridor	Agglomeráció Periphery	Összes Total
Bővülés (m²) Completions (sqm)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teljes állomány (m²) Total Stock (sqm)	353 853	586 230	404 646	399 563	315 126	341 035	828 645	117 638	3 346 736
Kihasználatlan terület (m²) Vacancy (sqm)	30 479	55 263	20 457	27 896	30 389	10 576	74 823	38 972	288 855
Kihasználatlansági ráta (%) Vacancy Rate (%)	8,6%	9,4%	5,1%	7,0%	9,6%	3,1%	9,0%	33,1%	8,6%
Teljes bérbeadás (m²) Total TLA (sqm)	9 321	4 973	13 278	6 892	4 580	24 494	33 990	1 203	98 731
Nettó bérbeadás (m²) Net take-up (sqm)	4 578	4 973	7 799	5 074	3 688	13 854	19 640	1 135	60 741

lagos mérete 555 négyzetméter volt. A Váci úti folyosón realizálódott a negyedév legnagyobb kereslete, a szerződések több mint 34 százalékát kötötték ezen az alpiaccon. Ezt a Dél-Buda és Bel-Buda alpiacok követték 25 és 13 százalékos részesedéssel.

A negyedév legnagyobb méretű tranzakciói szerződéshosszabbítások voltak: az Infopark D épületében 7000 négyzetméteren, illetve az Átrium Parkban 6710 négyzetméteren. A legnagyobb előbérleti szerződést az Office Garden III. épületében kötötték, 4630 négyzetméterre. A nettó abszorpció 2017 második negyedéve során meghaladta a 19 ezer négyzetmétert.

Hiába van tehát több százezer négyzetméternyi irodafejlesztés a csőben, idén egy 5500 négyzetméteres épületen kívül még semmit nem adtak át a budapesti irodapiaccon. A már zajló fejlesztések első átadási hulláma év végétől várható, így a jövő évben enyhülhet a keresleti oldalról érkező nyomás.

No new completions on the Budapest office market

THE DECREASE OF THE BUDAPEST OFFICE MARKET VACANCY RATE SEEMS TO BE UNSTOPPABLE, DESPITE THE FACT THAT TOTAL DEMAND HAS BEEN LESS STRONG IN THE LAST TWO QUARTERS.

This lack of supply is, however, only temporary as developers are working on a number of new projects all over the city. Several new office buildings are expected to be handed over by the end of the year, which will strongly influence the vacancy rate.

No new office buildings were completed in Q2 2017. The total Budapest office stock totalled 3,346,735 sqm. The total stock comprises 2,682,155 sqm of Class A and B speculative and 664,580 sqm of owner occupied buildings.

The vacancy rate has continued to decrease by 0.6 pps quarter-on-quarter to 8.6%, which is the lowest rate ever on record. The lowest vacancy rate is still recorded on the South Buda submarket (3.1%), while the Periphery submarket once more registered the highest figure (33.1%).

Demand in Q2 2017 increased by 47% compared to the previous quarter, reaching 98,730 sqm. Renewals were the major driver of the leasing activity with a 38.5% share. In the second quarter of 2017 new lease agreements represented 32.9%, while expansions accounted for 9.9%. Pre-leases showed a higher share compared to previous periods with 18.8%. There was no owner occupation registered during the period.

178 deals were closed in Q2 2017, with an average size of 555 sqm. In terms of submarkets, Váci Corridor had the highest leasing activity, representing more than 34% of the total demand, followed by the South Buda (25%) and Central Buda (13%) submarkets. The largest deal of the quarter was a renewal in the Infopark D office building for more than 7,000 sqm. This was followed by a renewal in Átrium Park for 6,710 sqm. The largest pre-lease was signed in Office Garden III, extending to over 4,630 sqm.

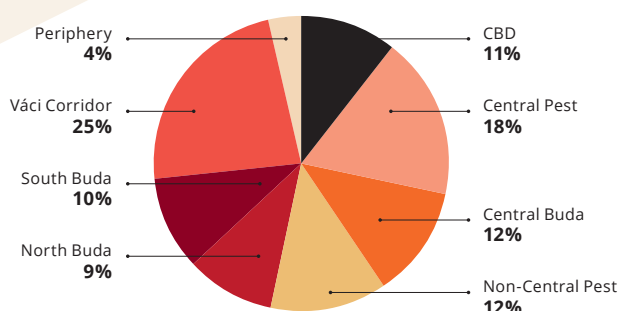
The quarterly net absorption totalled 19,265 sqm in Q2 2017.

The modern office market in Budapest Q2 2017

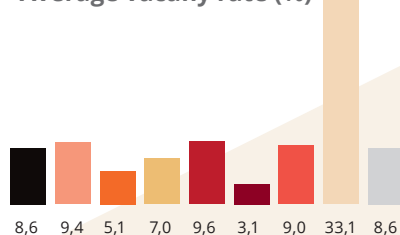
Kihasználatlansági ráta
Average vacancy rate

8,6%

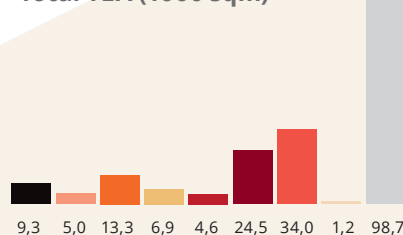
A teljes állomány megoszlása (%)
Composition of total stock (%)



Kihasználatlansági ráta (%)
Average vacancy rate (%)



Teljes bérbeadás (1000 m²)
Total TLA (1000 sqm)



Forrás: BRF

Meddig tarthat az ár-emelkedés a lakáspiacon?

MEGSZÓLALTAK A SZAKÉRTŐK

FUTÓ PÉTER

SOKAN VANNAK, AKIK A MOSTANI LAKÁSÁRAK DUPLÁZÓDÁSÁT SEM TARTJÁK ELKÉPZELHETETLENNEK ABBAN AZ ESETBEN, HA A KEDVEZMÉNYES LAKÁSÁFÁT NEM HOSZSZABBÍTJÁK MEG 2019 UTÁN. NOHA TÚLZÓ BECSLÉSEKKEL MINDIG IS LEHETETT TALÁLKOZNI, KÍVÁNCSIAK VOLTUNK ARRA, HOGY MINDEZ MIT IS JELENT PONTOSAN A LAKÁSPIACRA NÉZVE, MI VÁRHATÓ A KÖVETKEZŐ IDŐSZAKBAN AZ ÁRAK, A KERESLET VAGY A LAKÁSHITELEZÉS TERÉN. MINDEZEKRŐL MEGKÉRDEZTÜK A PIAC LEGFONTOSABB SZEREPLŐIT, AKIK TÖBB ESETBEN IS MEGLEPŐ VÁLASZOKAT ADTAK.

Egyre inkább csökken a lakásárak emelkedési üteme Magyarországon, tényleges ár-csökkenésre azonban még a következő időszakban sem kell számítanunk. A Portfolio Ingatlan által második alkalommal elkészített Lakáspiaci Hangulatfelmérésben a megkérdezett szakértők a lakásáfa, a lakáshitelek és az árak kérdésével kapcsolatban is elmondták véleményüket arról, hogy merre tart 2017 közepén a hazai lakáspiac.

NEM A LAKÁSÁFA AZ IGAZI VESZÉLY

A megkérdezettek 86 százaléka szerint a jelenlegi kedvezményes lakásáfat 2019 után is meghosszabbítják, így emiatt nem kell váratlan áremelkedésre számítanunk. A lakásfejlesztésekkel kapcsolatban azonban más problémákra hívták fel a figyelmet. A megkérdezett szakértők mindegyike úgy gondolja, hogy a most készülő házaknál előfordulnak majd csúszások, a válaszdók közel 80 százaléka szerint ez több projektnél is bekövetkezhet, aminek hátterében a munkaerő és az építőanyagok folyamatos drágulása áll.

TOVÁBB LASSUL AZ ÁREMELKEDÉS

Az áremelkedés üteme tovább csökkenhet

2017 második felében, stagnálásra azonban országos átlagban még nem kell számítani. A különböző típusú és elhelyezkedésű lakások közül a szakértők szerint továbbra is a budapesti társasházi lakásoknál számíthatunk a legnagyobb áremelkedésre, de ennek mértéke várhatóan kisebb lesz, mint az elmúlt két év során. A megyeszékhelyeken főként az új lakások esetében kell áremelkedésre számítani, ami – összhangban a munkaerő és az építési anyagok drágulásával – a budapesti folyamatokat követi. A kisebb városokban és községekben ugyanakkor továbbra is stagnálás vagy csak enyhe növekedés valószínű, aminek oka a megyeszékhelyektől távolabb eső területek elnéptelenedésével is magyarázható. A főváros dinamizmusa és a hátrányosabb helyzetű községek közti ellentétes folyamatok hatására a vidék-főváros közti árkülönbség az ingatlanpiacon is egyre nagyobbra nő.

LAKÁS VAGY CSALÁDI HÁZ?

Továbbra is igaz az, hogy a társasházi lakások esetében – a lassulás ellenére – még mindig nagyobb ütemben nőhetnek az árak, mint a családi házaknál, sőt, a legkisebb településeken a családi házaknál a megkérdezettek közül senki nem számít áremelkedésre.



TOVÁBB DRÁGULHATNAK AZ ÚJ LAKÁSOK

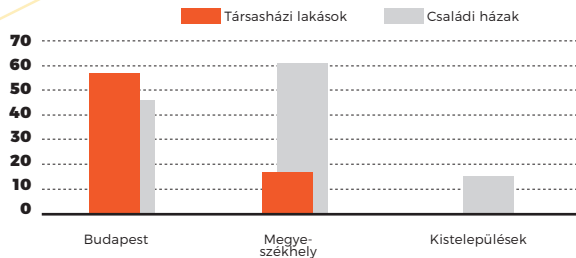
Ami az új lakásokat illeti, mind Budapesten, mind a megyeszékhelyeken az árak emelkedésére számíthatunk, bár ebben a kérdésben van, aki szerint már túlárzott a piac, és akár az új építésű lakások esetében is bekövetkezhet egy enyhe korrekció. Ezt azonban egyelőre a piaci folyamatok nem támasztják alá.

STABILIZÁLÓDÓ BÉRLETI DÍJAK

A bérleti díjak tekintetében úgy tűnik, hogy elértük a lakosság fizetőképességének határát, a megkérdezettek háromnegyede sem

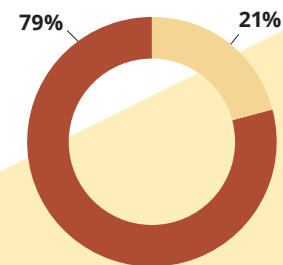
A következő fél évben áremelkedésre számítók aránya társasházi lakások és családi házak esetében (%)

Forrás: Portfólio Ingatlan



Várhatók-e csúszások vagy bedőlések az építés alatt álló projekteknel?

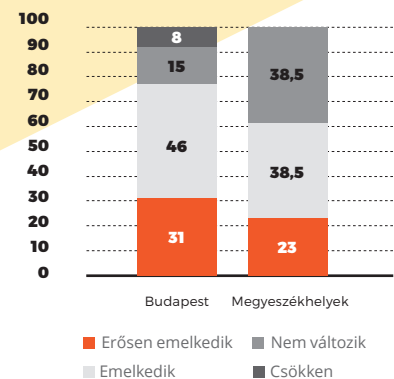
Forrás: Portfólio Ingatlan



- Több beruházásnál is lesznek problémák (79%)
- Legfeljebb néhány kisebb projektnél (21%)
- Tömeges bedőlések várhatók (0%)
- Egyáltalán nem lesznek problémák (0%)

Az új lakások árának következő fél évben várható alakulása

Forrás: Portfólio Ingatlan



Budapesten, sem a megyeszékhelyeken nem számít további áremelkedésre.

NEM FÉLÜNK A HITELEKTŐL

A befektetési célú vásárlások aránya várhatóan hasonló mértékű lesz, mint az év első felében, a külföldi vásárlók száma azonban a megkérdezettek fele szerint az év hátralévő részében tovább emelkedhet. A leginkább azonban a lakosság hitelfelvételi hajlandósága fog emelkedni, a megkérdezettek 85 százaléka szerint még több hitelt fognak felvenni a lakásvásárlók az év második felében. Összességében erre az időszakra az előre-

jelzések óvatosabbak, az első negyedévben még senki nem tudta elképzelni, hogy akár Budapesten is hamarosan megállhatnak vagy csökkenhetnek az árak, míg most ilyen vélemények is előfordultak. Az ország ket-téosztottsága azonban várhatóan továbbra is fennmarad, még mindig nem látjuk jelét annak, hogy a fővárosi és a vidéki lakásárak közelítenének vagy akár arányban maradnának egymáshoz képest. Azzal azonban a többség egyetért, hogy 2017 második felében tovább mérséklődhet az áremelkedés, elősegítve ezzel egy kiegyensúlyozottabb, stabilabb piac kialakulását.

A FELMÉRÉSBEN AZ ALÁBBI SZAKEMBEREKET KÉRDEZTÜK MEG

Balla Ákos – Balla Ingatlan
 Balogh László – Ingatlan.com
 Csider László – PRO-Rata
 Horváth Áron – ELTINGA
 Jablonszki István – FHB
 Kricsfalussy Tamás – Metrodom
 Mester Nándor – Otthontérkép
 Nagy Gyula – FHB
 Pálfi Péter – MRICS
 Rutai Gábor – Duna House
 Soóki-Tóth Gábor – Otthon Centrum
 Valkó Dávid – OTP Ingatlanpont
 és a Portfólio Ingatlan elemzői

How long will prices rise on the residential market?

THE EXPERTS HAVE SPOKEN

PÉTER FUTÓ

MANY BELIEVE THAT HOUSING PRICES IN HUNGARY MIGHT EVEN DOUBLE IF THE TEMPORARY DECREASE OF THE VAT RATE ON NEW HOMES IS NOT EXTENDED AT THE END OF 2019. THIS PREDICTION MAY SEEM FAR-FETCHED AT FIRST, BUT WE WANTED TO KNOW WHAT IS TO BE EXPECTED ON THE HUNGARIAN RESIDENTIAL MARKET IN TERMS OF PRICES, DEMAND AND LOANS. WE ASKED THE MOST IMPORTANT PLAYERS ON THE MARKET AND THE ANSWERS THEY GAVE WERE SURPRISING IN MANY CASES.

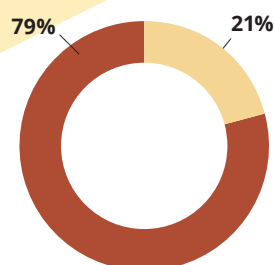
The pace of housing price growth seems to be slowing down in Hungary, but we can't expect prices to decrease in the coming period. Portfolio Property Magazine prepared its Residential Market Sentiment Survey for the second time and asked market experts to reveal their expectations for H2 2017 on the future of credit conditions, prices and the VAT rate.

INCREASING VAT RATE IS NOT THE ONLY THREAT

86 percent of those surveyed believe that the decreased VAT rate will remain on after 2019, so changes in tax rules won't cause an unexpected increase in new home prices. Builders and buyers of new residential units, however, will have other challenges

Do you expect projects under construction to be delayed or cancelled?

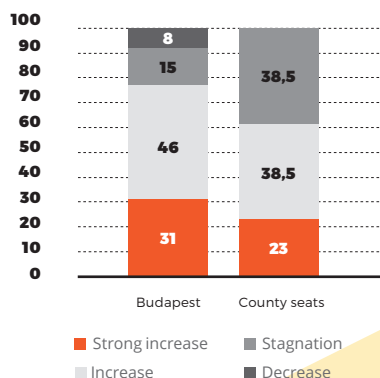
Source: Portfolio Property Magazine



- There will be problems with many projects (79%)
- Only a few smaller projects will be delayed (21%)
- There will be problems with most of the projects (0%)
- There won't be any problems (0%)

Expected direction of change in new home prices within the next six months

Source: Portfolio Property Magazine



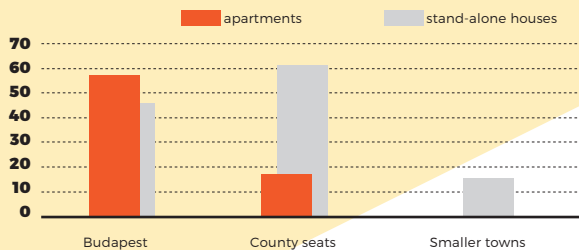
to face. All experts asked by Portfolio Property Magazine believe that ongoing constructions will face delays due to the labour shortage in construction and the continuing increase in the price of construction materials. 80 percent thinks that delays will occur in the case of multiple projects.

THE PACE OF PRICE GROWTH IS SLOWING DOWN

The pace of housing price growth is likely to continue to decrease in the second half of 2017 but stagnation is not in the cards on a national level. In terms of type and location, experts continue to expect condominium flats in Budapest to present the big-

Share of those expecting apartments and stand-alone houses to see price growth in the next six months (%)

Source: Portfolio Ingatlan



gest price gain, although the magnitude of this growth will be smaller than it was over the past two years. Price dynamics of new homes in county seats will follow the pattern of similar properties in Budapest. The shortage of labour in construction and the continuing increase in the price of construction materials will push home prices up. As before, smaller cities and villages are likely to see stagnation or modest price growth, mostly due to unfavourable demographics. Due to the dynamic growth of the capital and the poor prospects of less advanced regions, the price difference between Budapest and the countryside is likely to increase further.

APARTMENT OR STAND-ALONE HOUSE?

In spite of the slowdown, apartment unit prices are expected to grow more rapidly than the prices of stand-alone houses. Furthermore, none of the experts surveyed expect the price of stand-alone houses to grow at all in smaller cities and villages.

NEW HOME PRICES ON THE RISE

In terms of new home prices, a further increase is expected both in Budapest and county seats. Some already believe that new homes are overpriced and a slight correction is possible in the near term, but the current dynamics of the market do not suggest so.

STABILISING RENTS

Three quarters of those surveyed do not expect further increases in rental fees either in Budapest or in county seats as they believe that the limit has been reached and Hungarians can't pay higher fees.

WE'RE NOT AFRAID OF LOANS

The share of investors on the residential market is likely to remain at the same level in the second half of the year as it was in H1 2017. Three quarters of the experts, however, believe that the number of foreign buyers may increase over the rest of the year. Homebuyers' willingness to take out loans is also expected to increase, 85 percent of those surveyed think that homebuyers will take out more loans than they did in the first half of the year.

All in all, projections for the second half of the year are more cautious than they were previously. The stagnation and even decrease of prices, which was unimaginable in Q1 2017, is now a possible scenario. Hungary is likely to remain divided, there are no signs of housing prices in Budapest and housing prices in the countryside moving closer to each other; the gap is only likely to widen. Most of the experts surveyed, however, agree that in H2 2017 price growth is likely to be more modest, thus helping the formation of a more balanced and stable market.

THE EXPERTS SURVEYED ARE

Ákos Balla – Balla Ingatlan
 László Balogh – Ingatlan.com
 László Csider – PRO-Rata
 Áron Horváth – ELTINGA
 István Jablonszki – FHB
 Tamás Kricsfalussy – Metrodom
 Nándor Mester – Otthontérkép
 Gyula Nagy – FHB
 Péter Pálfi – MRICS
 Gábor Rutai – Duna House
 Gábor Soóki-Tóth – Otthon Centrum
 Dávid Valkó – OTP Ingatlanpont
 and the analysts of Portfolio
 Property Magazine

Ideje figyelni a horvát lakáspiacot!

A TÖBBI ORSZÁG LAKÁSPIACI SZÁRNYALÁSA JÓ PÉLDA LEHET

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

LENDÜLETBEN VANNAK AZ EURÓPAI LAKÁSPIACOK, ALIG AKAD OLYAN ORSZÁG, AHOL A VÁLSÁGOT KÖVETŐEN NEM INDULT MEG A LAKÁSÁRAK EMELKEDÉSE. EZÚTTAL A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI RÉGIÓT VIZSGÁLTUK MEG KÖZELEBBRŐL, MELYNEK TÖBB ORSZÁGÁBAN IS SZINTE KILÖTTEK AZ ÁRAK. A KÉSŐBB ÉBREDŐ PIACOK KÖZÜL LASSAN HORVÁTORSZÁG IS CSATLAKOZIK AZ ÁRNOVEKEDÉSEL JELLEMZHEŐ ORSZÁGOK KÖZÉ, ÉS ÍGY AKÁR AZ EGYIK LEGJOBB CÉLPONT LEHET AZON BEFEKTETŐK SZÁMÁRA, AKIK A LAKÁSÁRAK EMELKEDÉSÉBŐL KÍVÁNNAK HASZNOT HÚZNI.

AUSZTRIA A „CSODABOGÁR”

A régiós országok közül Ausztria egyértelműen kitűnik, az árakat ugyanis itt a válság sem tudta eltéríteni a növekedési pályáról, és kis gyengélkedést leszámítva már jó ideje a drágulás a főszerep, olyannyira, hogy 2008 és 2017 első negyedéve között a lakásárak 67 százalékkal emelkedtek.

Korábban a piaci drágulás némi lassulást mutatott, azóta azonban ismét nagyobb sebességre kapcsolt. Ausztriában rekordmértékben emelkedtek a lakásárak az elmúlt évben, az előző évek 2-5 százalékos drágulását követően közel 9 százalékkal kellett többet fizetni az otthonokért 2017 első negyedévének végén, mint egy évvel korábban. Az European Systemic Risk Board 2016 novemberében figyelmeztetést adott ki az ország lakáspiacának sérülékenységére való tekintettel. Ezt részben a lakásárak gyors növekedése indokolta, különösen Bécsben lehet magasabb az árszint a fundamentumok alapján indokoltnál. A lakásárak emelkedése mellett a sérülékenységet fokozza, hogy a jelzálog-hitelezés is erőteljes bővülést mutat, és a hitelhez jutó háztartások bizonyos csoportjainál a kölcsönök összege magas

mind a jövedelmekhez, mind pedig a fedezeti értékekhez képest.

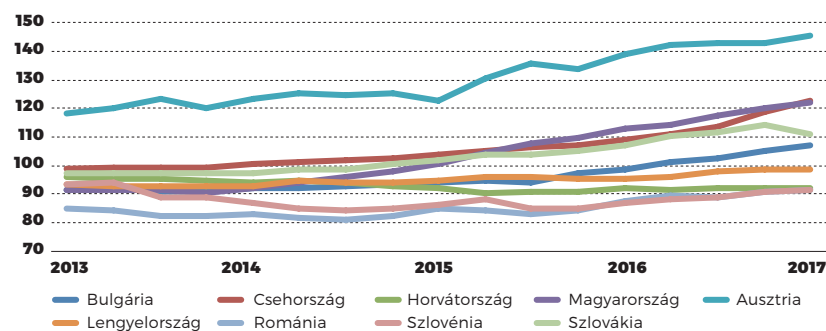
A MAGYAR LAKÁSPIAC SZÁRNYAL

Növekedésben Magyarország is jól teljesít, a mélyponthoz képest több mint 35 százalékkal mentek fel az árak, így már több mint 11 százalékkal magasabb összegeket kérnek el a lakóingatlanokért az országban, mint a válság kitörése előtt.



A lakásárak alakulása (2010=100)

Forrás: Eurostat



A tavalyi drágulási versenyben a negyedik helyen állt hazánk az Európai Unión belül, és bár lassult a lakásárak emelkedése az előző évhez képest, azért továbbra is jelentős maradt a növekedés, 2017 első negyedében 8 százalékkal kellett többet fizetni az otthonokért, mint 2016 azonos időszakában. Az elmúlt években jelentős áremel-

„csak” 24 százalékos volt a drágulás mértéke, vagyis kevesebb, mint Magyarországon, mivel azonban az esés sem volt olyan nagy, a válság előtti maximumokhoz képest már 13 százalékkal többet kell fizetni jelenleg a lakásokért. Csehországban a kedvező hitelezési feltételek, a gazdasági növekedés, illetve a reálbérek emelkedése is

jelentős zuhanást még nem sikerült behozni, továbbra is közel 27 százalékkal kevesebbet kell fizetni a lakásokért, mint a csúcsponton.

HORVÁTORSZÁG IS A FELÍVELÉS ÚTJÁRA LÉPETT

Bár összességében jól teljesítenek a lakáspiacok Közép-Kelet-Európában, jelentősek a különbségek a növekedést illetően. Az előbbi országokhoz képest az ellenpólust Lengyelország, Szlovénia és különösen Horvátország jelenti, ahol 10 százalék alatt maradt a lakásárak növekedésének mértéke a mélyponthoz képest. Előbbi kettő esetében az árak növekedése gyorsulást mutatott, 2017 első negyedében Lengyelországban 3,3 százalékkal kellett többet fizetni a lakóingatlanokért, mint egy évvel korábban, míg 2016 első negyedében az év/év alapú növekedés csak 0,9 százalékos volt. Szlovénia esetében is hasonló a helyzet: a 0,8 százalékos drágulást 5,9 százalékos éves változás követte 2016 és 2017 első negyedéve között.

A közép-kelet-európai régióban a legkevesebb Horvátországban lehetnek elégedettek az árak alakulásával a lakóingatlan-tulajdosok. Noha az árak zuhanása szerencsére megállt, de a növekedés még törékenynek tűnik, 2016-ban és 2017 első negyedében is a pozitív és negatív irányú elmozdulások váltogatták egymást negyedévről negyedévre. Ugyanakkor a jövőre nézve biztató, hogy a tranzakciószámok is jelentősen bővültek, vagyis a piac vélhetően már nem fordul vissza. A horvát piac tehát a felívelés elején toporog, így akár potenciális befektetési célpont lehet az olyan, pénzüknék helyet kereső vásárlók számára, akik a lakásárak emelkedéséből remélnék jelentős hasznot.

Az országban jellemzően a legjobban a part menti területek teljesítenek, legalábbis itt mérhető az árak legnagyobb mértékű emelkedése. A Global Property Guide adatai szerint 2016-ban a legnagyobb növekedést Sibenik-Knin megye érte el, ahol 4,2 százalékos volt az éves drágulás mértéke, a második helyen Istria megye áll, ahol 3,1 százalékkal mentek fel az árak. A városok közül a legnagyobb áremelkedés Splitet jellemezte, míg a legtöbbet Dubrovnikban kellett fizetni az otthonokért, ahol 3349 eurót kértek egy ingatlan négyzetméteréért.

„Horvátország is csatlakozik az árnövekedéssel jellemezhető országok közé, és így akár az egyik legjobb célpont lehet azon befektetők számára, akik a lakásárak emelkedéséből kívánnak hasznot húzni.”



kedésen átesett lakáspiacon a félelmekkel ellentétben egyelőre nem kell buborék kialakulásától tartani, legalábbis az előbb említett European Systemic Risk Board szerint nem túlfűtött egyelőre a magyar lakáspiac az érzékenységvizsgálat alapján. A Magyar Nemzeti Bank is ezt erősítette meg, hozzátéve, hogy ha a lakáspiac kitettsége növekszik, akkor felkészült a beavatkozásra.

CSEHORSZÁG LAKÁSPIACA FELFUTÓBAN

Szintén lendületben van Csehország lakáspiac, ahol ugyan a mélyponthoz képest

ösztonzóleg hat a lakáspiacra. A 2017 első negyedéve, illetve az előző év azonos időszaka között itt volt a legmagasabb az ár-emelkedés, közel 13 százalékkal mentek fel az árak.

BULGÁRIÁBAN VAN TÉR A NÖVEKEDÉSRE

A bolgár lakáspiac is egyre nagyobb erőre kap, 2017 első három hónapját 2016 azonos időszakához hasonlítva, a korábbi 2,3-4,6 százalékkal szemben már 8,8 százalékkal növekedtek a lakásárak egy év alatt. Bár azt hozzá kell tenni, hogy a válság miatti je-

It's time to watch the Croatian market!

RESIDENTIAL MARKETS ARE ON THE RISE IN CEE

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

RESIDENTIAL MARKETS ARE ON THE RISE ALL OVER EUROPE; THERE ARE BARELY ANY COUNTRIES WHERE PRICES HAVEN'T BEGUN TO INCREASE SINCE THE CRISIS. WE TOOK A CLOSER LOOK AT THE CENTRAL AND EASTERN EUROPEAN REGION, TO SEE WHICH COUNTRIES HAVE SEEN THE HIGHEST GROWTH. CROATIA IS ONE OF THE COUNTRIES WHERE PRICES BEGAN TO GROW LATER RATHER THAN SOONER, BUT THIS MEANS THAT IT MAY BECOME A NEW HOTSPOT FOR INVESTORS LOOKING TO PROFIT FROM HOUSE PRICE GROWTH IN THE REGION.

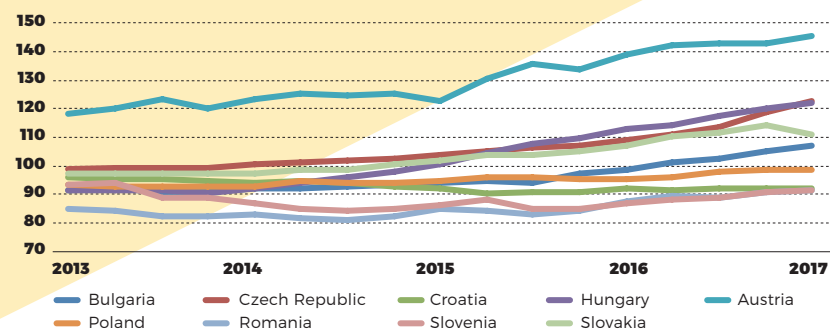
AUSTRIA: AT THE TOP OF THE LIST

Austria is unique among CEE countries in the sense that its residential market is the only one in the region where house prices never really stopped growing, not even during the years of the crisis. Average prices have increased by an astonishing 67 percent between 2008 and the first quarter of 2017.

The pace of growth had been slowing down for a while, but now it has once again started to pick up. Home prices in Austria grew by 9 percent year-or-year in Q2 2017 which is significantly higher than the 2-5 percent growth that characterised the previous years. The European Systemic Risk Board released a warning to Austria in November 2016 to signal the vulnerability of the Austrian residential market. This warning was triggered by the rapid growth of house prices, especially in the capital Vienna, where price levels are higher than they should be based on fundamentals. The market's vulnerability is further increased by the dynamic growth witnessed in mortgage-volumes. In many cases, monthly instalments on new loans are high compared to both average wages and hedge values.

House price index (2010=100)

Source: Eurostat



HUNGARY: NO NEED TO WORRY

Hungary has no need to be ashamed, for in terms of growth, prices have gone up by over 35 percent since they bottomed out in 2015. Residential property in the country is now 11 percent more expensive than it was before the crisis.

Even though the pace of growth has decreased, Hungary ranked fourth among EU members in house price growth last year. The residential market is still booming: homes were 8 percent more expensive in the first quarter of 2017 than they were in the same period of 2016. Many have feared that the inflated prices will result in the for-

mation of a bubble on the housing market, but the European Systemic Risk Board has issued no formal warning to date. The National Bank of Hungary is also closely monitoring price dynamics and has stated that it is ready to intervene should a risk of significant vulnerability arise.

CZECH REPUBLIC: IN MOTION

The Czech Republic's residential market is also growing steadily. Although prices "only" grew by 24 percent compared to the bottom of the cycle (i.e. much less than in Hungary), the fall-back caused by the crisis was also less significant. Prices on average



are now 13 percent higher than they were before the crisis. Favourable credit conditions, strong economic growth and increasing real wages also help fuel the growth of the residential market. In Q1 2017 the Czech Republic posted the strongest year-on-year price increase within the EU with a figure of 13 percent.

BULGARIA: STILL ROOM FOR GROWTH

The Bulgarian residential market has also started to present stronger figures. The first three months of 2017 saw prices increase by 8.8 percent on a yearly basis, which is significantly stronger than the figures of previous quarters. Average prices, however, are still nowhere near the pre-crisis high. Homes today are nearly 27 percent cheaper than they were in 2008.

CROATIA: FINALLY PICKING UP

Even though residential markets in Central and Eastern Europe have high price increases on average, there are significant differences between the countries. In contrast to most countries mentioned above,

Poland, Slovenia and Croatia have posted weaker figures: prices are currently less than 10 percent higher than they were before the crisis. In two of them, however, the pace of growth picked up in Q1 2017. In Poland prices grew by 3.3 percent on a yearly basis, which implies a stronger growth than the 0.9 percent rate of Q1 2016. And in Slo-

bers have also begun to rise which further confirms that the Croatian residential market is at the doorstep of a major boom. This means that the country can become a new hotspot for investors looking to profit from house price growth in the region.

The coastal regions of Croatia have performed best; at least, that is where the

„Even though residential markets in Central and Eastern Europe have high price increases on average, there are significant differences between the countries.”

venia, prices grew by 5.9 percent in Q1 2017 compared to the 0.8 percent posted in the first quarter of last year.

Among the countries of Central and Eastern Europe, homeowners of Croatia have the least to be happy about. The falling of prices seems to have stopped but growth is still fragile. Between Q1 2016 and Q1 2017 quarters of positive and negative growth have both been recorded. The future, however, looks bright for Croatia. Transaction num-

largest increase in prices was registered. According to data collected by the Global Property Guide, prices grew most significantly (by 4.2 percent year-on-year in 2016) in Sibenik-Knin County. Istria County took the second place with a yearly increase of 3.1 percent. The city where prices rose the most was Split, and the city with the most expensive homes was Dubrovnik, where the average property price reached €3349 per square metre.

A régiós hotelek lehetnek a befektetők új kedvencei

SZÁRNYAL A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI TURIZMUS

PÁSZTOR ROXÁNA

A RÉGIÓS HOTELPIACON REGISZTRÁLT TRANZAKCIÓS VOLUMEN 2017 ELSŐ FÉL ÉVÉBEN MEGHALADTA A 700 MILLIÓ EURÓT, AMI 11 SZÁZALÉKOS NÖVEKEDÉST JELENT A TAVALYI ÉV AZONOS IDŐSZAKÁNAK 630 MILLIÓ EURÓS TELJESÍTMÉNYÉHEZ KÉPEST, EZ PEDIG JELENTŐSEN FELÜLMÚLJA A NYUGATI PIACOK 0,3 SZÁZALÉKOS NÖVEKEDÉSÉT EBBEN AZ IDŐSZAKBAN. A HOTELTULAJDONLÁS MAGAS HOZAMA, A NÖVEKVŐ TURISZTIKAI KERESLET ÉS A JELENTŐS GAZDASÁGI NÖVEKEDÉS MIND MAGYARÁZATUL SZOLGÁL A NEMZETKÖZI BEFEKTETŐK MEGNÖVEKEDETT ÉRDEKLŐDÉSÉRE A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI FŐVÁROSOK HOTELPIACAI IRÁNT.

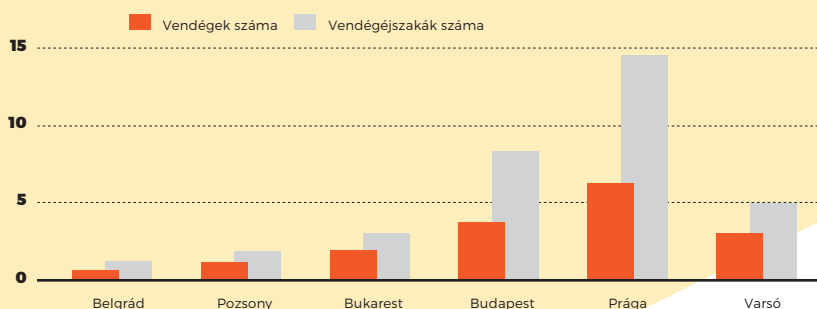
Teljesítményben messze felülmúlta Közép-Európa a kontinens többi részét, az egy kiadható szobára jutó árbevétel (RevPAR) növekedése a 10 százalékot is meghaladta. A turizmus szárnyal, és a régiós szállodatulajdonosok a továbbiakban is az eddigiekhez hasonló pozitív tendenciára számítanak.

BELGRÁD

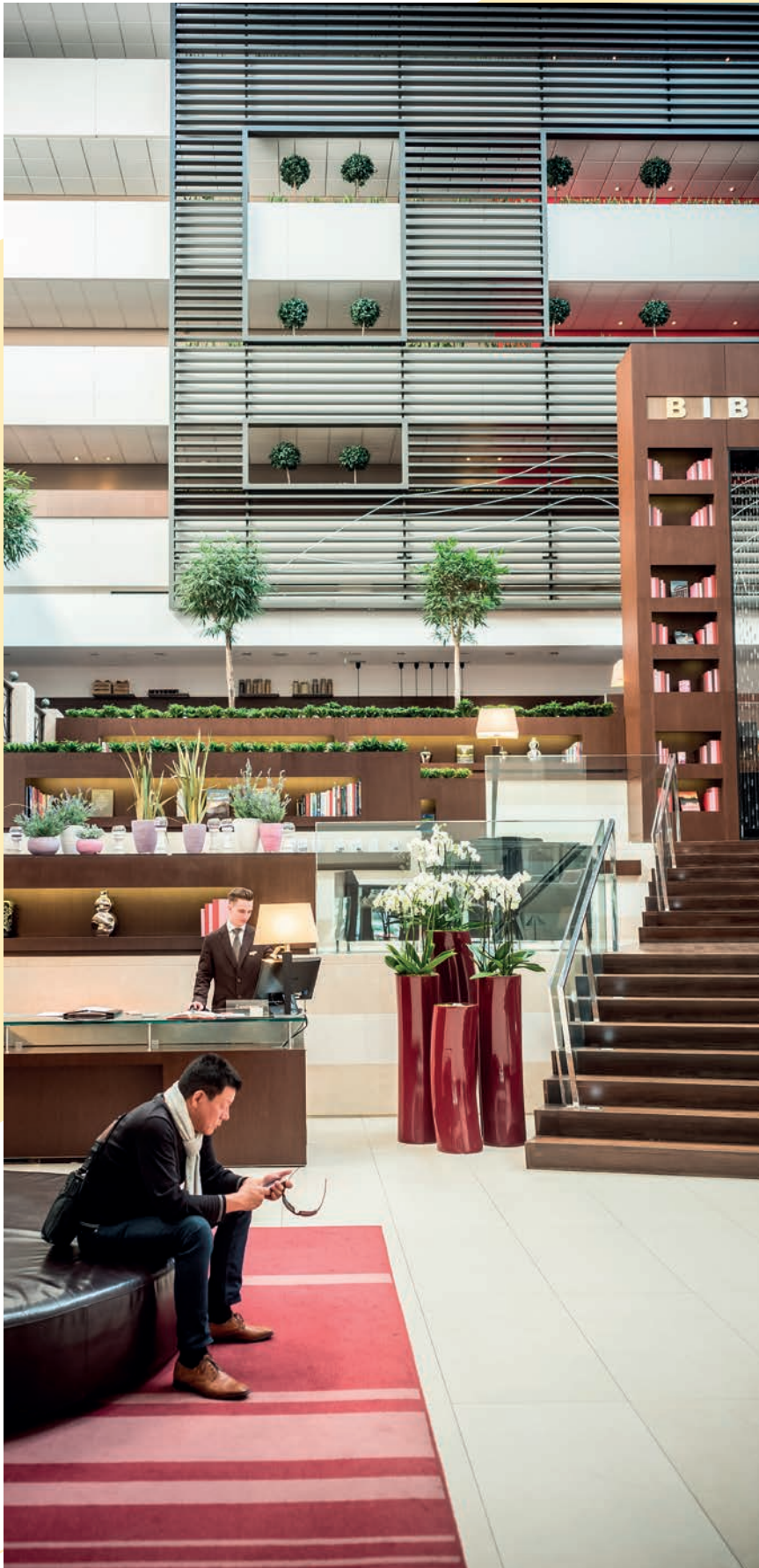
Belgrád szerepelt a leggyengébben a szállodapiac teljesítményét mérő fő mutatók alapján (KPI), azonban a kiadható szobára jutó árbevétel 2016-ban így is 8,2 százalékkal nőtt. Bár az elmúlt években erős növekedés volt tapasztalható a kínált szobák számában, ami valamelyest növelte a kihasználatlanságot, az előző év erős pozitív teljesítményével a piac fel tudta szívni a megnőtt kínálatot, aminek hatására a szállodatulajdonosok már nyomást gyakorolhatnak a napi átlagos szobaárakra (ADR).

Közép-kelet-európai hotelpiacok teljesítménye 2016-ban (millió)

Forrás: Christie & Co



„A budapesti szállodapiac kiválóan teljesített az utóbbi két évben, a belvárosban nem ritka, hogy szállodák 80-85 százalékos átlagos kihasználtsággal működjenek.”



POZSONY

Kimagaslóan teljesített a környező fővárosok közül Pozsony is, mind a kihasználtság, mind a napi átlagos szobaárak tekintetében. Itt regisztrálták a legmagasabb – 20,8 százalékos – RevPAR-növekedést 2016-ban. A szlovák fővárosban 2011 óta exponenciális növekedést regisztráltak a vendégek és a vendégéjszakák számában is, előbbi 59,5, utóbbi 62,4 százalékkal emelkedett, miközben a szálláshelyek és az ágyak száma szinte változatlan maradt.

BUKAREST

A növekvő csillagként is jellemezhető Bukarest az elmúlt években vonzó üzleti desztinációvá nőtt ki magát, ami a fontos infrastrukturális fejlesztésekkel párosulva erős keresletbeli növekedést eredményezett. A hatéves folyamatos gazdasági növekedés pozitív hatása szintén elérte a román hotelpiacot, az elmúlt öt évben Bukarestben 19 százalékkal nőtt a szállodák száma, 7,7 százalékkal több vendéget fogadtak, és 5,4 százalékkal magasabb volt a fővárosban töltött vendégéjszakák száma. A folyamatos növekedés hatására 2016-ban rekordmagas számú, 1,9 millió vendéget fogadtak összesen a fővárosi szállodák, ami nagyságrendileg 3 millió vendégéjszakát jelentett. A RevPAR 10,8 százalékkal nőtt, és ez a pozitív trend várhatóan folytatódni fog 2017 hátralévő részében is.

Számos új márka jelezte belépését az elmúlt időszakban, az év végéig elkészül Románia első Hilton Garden Inn hotelje az Apex Alliance Hotel Management közreműködésével. Az idei év nagy tranzakciói közé tartozik a lengyel Orbis hotelcsoport szerződéskötése a helyi Constructii Erbasu S.A. céggel, melyben egy Ibis Styles szálloda megnyitásáról döntöttek Bukarest északi részén. A 96 szobás új szálloda várhatóan 2018-ban készül el, a korábbi Erbaş Hotel renoválásával.

BUDAPEST

A hotelpiacot Budapesten is erős nemzetközi kereslet jellemzi. Az elmúlt évben az éjszakai tartózkodások 90 százaléka külföldi vendégek foglalásához köthető. Az előző években figyelemre méltó fejlődés volt tapasztalható a piac teljesítményében, a tavalyi év során rekordnak számító 8,4 millió feletti vendégéj-



©2017 Hilton Garden Inn

Budapest és Varsó vezetik a régiót

„A budapesti szállodapiac kiválóan teljesített az utóbbi két évben, a belvárosban nem ritka, hogy szállodák 80-85 százalékos átlagos kihasználtsággal működjenek. Ennél magasabb kihasználtságra nem érdemes törekedni, a szobaárak emelésére kell fektetni a hangsúlyt, ami részben a MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) vagy más néven üzleti turizmus bővítésével érhető el.

A fejlesztések alapján látható, hogy közel 1956 szállodai szoba áll építés alatt, és további 2000 van előkészítési fázisban. A fejlesztések többsége a 3-4 csillagos szegmensre koncentrálódik. Az 5 csillagos szállodák esetében még mindig nagyon erősek a belépési korlátok. A magas beruházási költségek miatt akár 20 éven túlra is kitolódhat egy luxusszálloda beruházás megtérülése. Az építési költségek alacsonyabbak, és a beruházás megvalósítási ideje sokkal rövidebb lehet 3-4 csillagos szállodáknál, jó koncepcióval ezek rendkívül hatékonyan üzemeltethetők, emiatt a beruházók körében kifejezetten kedvelt ez a szegmens.

Budapestet a régióban csak Varsó előzi meg hotelfejlesztések tekintetében, ahol 3200 hotelszoba van jelenleg kivitelezési fázisban. A kimagaslóan erős budapesti fejlesztési kedvet jól mutatja, hogy a többi régiós fővárosban – Prágában, Belgrádban, Bukarestben, Zágrábban és Pozsonyban – összesen mindössze hozzávetőleg 1200 szoba áll fejlesztés alatt, ami csak közel 60 százaléka a jelenleg folyamatban lévő budapesti szállodafejlesztési volumennek.

A létező és esetleg öregedő szállodáknak ezt a fellendülést ki kell használniuk a felújításokra és termékeik frissítésekre, ellenkező esetben nem fognak tudni versenyezni az új szállodákkal” – mondta el Dallos András, a Colliers International értékbecslési üzletágának igazgatója.

szakát regisztráltak a fővárosban, míg az idei év első felében 10 százalék feletti növekedés volt mérhető az előző év azonos időszakához képest.

A turizmus szárnyalásának hatására számos nagyszabású hotelpiaci beruházás áll kivitelezés alatt, jellemzően régi épületek felújítása révén jönnek létre új luxusszállodák. A Marriott International lánchoz tartozó W Hotels Worldwide várhatóan 2020-ban nyitja meg első magyarországi szállodáját, a W Budapestet a Drechsler-palota (az egykori Balettintézet) épületében. A 162 szobát és lakosztályt tartalmazó W Budapest a lánc második közép-európai hotelje lesz a szerbiai W Belgrade 2019-es megnyitása után. Továbbá a német Deutsche Hospitality 2019-ben nyitja meg első kelet-európai szállodáját a Keleti pályaudvar szomszédságában, amely a vasútállomások és repülőterek közvetlen közelébe települő IntercityHotel márkanév alatt üzemel majd. A nyolcemeletes, 300 szobás szálloda tulajdonosa a hamburgi B&L Csoport, amely Budapesten első alkalommal valósít meg külföldi projektet az IntercityHotel GmbH-val. Szintén az idén kötött franchise-megállapodást Budapesten az Accent Hotel Management. A 214 szobás Hilton Garden Inn Budapest City Centre nevű szálloda a Hilton harmadik egységéként jön létre a város pesti oldalán, az Operaház szomszédságában. Ezek és további új fejlesztések várhatóan a helyi és különösképpen a külföldi vendégek érdeklődését is tovább növelik majd a magyar főváros iránt.

2017 első fél évében a tranzakciós volumen 99,3 millió eurót tett ki a budapesti piacon, ami háromszor akkora, mint a tavalyi év ugyanezen időszakában.

PRÁGA

Prága továbbra is a legnagyobb hotelpiaci szereplő régiós összehasonlításban, leg-erősebb a foglaltsági mutatóban, az átlagos napi szobaárakban és a kiadható szobára jutó árbevételben is. 2016-ban 14,7 milliós rekordot ért el a vendégéjszakák száma, ami – Budapesthez hasonlóan – 90 százalékban a külföldiek általi tartózkodást foglalja magában. A város kedvelt célpont az üzleti és a szabadidős turisták számára egyaránt, így várhatóan továbbra is a régió legjobban teljesítő fővárosa lesz a hotelpiacot tekintve.

Portfolio

Konferencia

PROPERTY *Investment Forum* 2017

2017. november 21.

Hotel InterContinental, Budapest

AZ ÉV INGATLANOS ESEMÉNYE, IDÉN 13. ALKALOMMAL!

A legnagyobb ingatlanszakmai konferencia Béctől Moszkváig.

PLATINUM
SZPONSZOR:



GOLD TÁMOGATÓK:



SILVER
TÁMOGATÓK:



Deloitte.
Legal



BRONZE
TÁMOGATÓK:



Építés alatt álló hotelek a régiós fővárosokban Hotels under construction in regional capitals

Név / Name	Kategória / Category	Szobaszám / Rooms	Átadás / Handover
Budapest			
Three Corner Hotel	3*	44	H2 2017
ibis Styles Budapest Airport Hotel	4*	140	H2 2017
Clark Hotel	4*	86	H1 2018
D8 Hotel	3*	120	H1 2018
Meininger Hotel	3*	184	H1 2018
Cortile Hotel	4*	36	H1 2018
Hard Rock Hotel - NM38	4*	133	H2 2018
Hilton Garden Inn Budapest City Centre	4*	214	H2 2018
18 Boutique Hotel	4*	92	H2 2018
Párisi Udvar	5*	110	H2 2018
Intercity Hotel Budapest	3*	300	H1 2019
Zenobia Palace Hotel	4*	150	H1 2019
Novum Style Hotel City Budapest	4*	150	H1 2019
Matild Palota - The Luxury Collection	5*	130	2020
W Budapest	5*	162	2022
Varsó / Warsaw			
Renaissance Warsaw Airport Hotel	5*	225	4Q 2017
Arche Hotel Poloneza (first stage)	3-4*	150	4Q 2017
Likus Boutique Hotel	5*	142	1Q 2018
ibis Styles Warsaw City	3*	220	1Q 2018
Golden Tulip Warsaw Airport	4*	90	1Q 2018
Vienna House Mokotów	4*	164	1Q 2018
Holiday Inn Warsaw City Centre	3-4*	254	2Q 2018
Krakowska Residence Hotel	4*	300	2Q 2018
Four Points by Sheraton Warsaw Mokotów	3*	192	2Q 2018
ibis Styles Warszawa Expo	3*	120	2Q 2018
Motel One	2*	180	2Q 2018
Moxy Warsaw Praga Hotel	3-4*	141	3Q 2018
PURO Hotel Warszawa Centrum	3-4*	93	4Q 2018
Hampton by Hilton	3*	163	4Q 2018
ibis Styles Warszawa Centrum	3*	179	4Q 2018
Arche Hotel Poloneza (second stage)	3-4*	228	4Q 2018
Hampton by Hilton Reduta	3-4*	150	1Q 2019
The Warsaw Hub	3-4*	400	1Q 2020
Belgrád / Belgrade			
Mama Shelter Hotel	4*	120	Q1 2018
Hilton Hotel	5*	250	Q2 2018
Bukarest / Bucharest			
Hilton Garden Inn Bucharest Old Town	5*	201	Q4 2017
Courtyard Marriott	4*	200-250	Q4 2018
Ibis Styles Bucharest	3*	96	2018
Zágráb / Zagreb			
Ilca Park	3*	45	H2 2017
Hotel and Grand Casino Admiral	4*	49	H2 2017
Pozsony / Bratislava			
Park Inn	4*	239	4Q 2017
Prága / Prague			
Hotel Yasmin (bővítés / extension)	5*	150	2018

Forrás / Source: Colliers International

2017 első felében 165,5 millió euró volt a tranzakciós volumen a csehországi hotel-befektetési piacon, amely nagyságrendileg 5 százalékos csökkenést mutat az előző év azonos időszakához képest. 2017-ben a régió legnagyobb, nagyságrendileg 90 millió eurós tranzakciója a cseh hotelpiacához fűződik, a prágai Marriott Hotel felvásárlásának köszönhetően.

VARSO

A környező országoktól eltérően Varsó szálláshelykínálatát többségében – a teljes kínálat mintegy 64 százalékában – szállodaláncok alkotják. Az erős növekedés a keresletben könnyen felszívta a kínálatot, ami rendkívüli számokat eredményezett az előző évben. A vendégek száma 30,1, míg a vendégéjszakák száma 34,8 százalékkal nőtt 2016-ban, ami lényegesen megnövelte a piac teljesítményét a kihasználtságban, a szobaárakban és a szobákra jutó árbevételben is.

2017 első felében a lengyel hotelpiac teljesített a legjobban mind a teljes befektetési volumen, mind a tranzakciók számát tekintve a környező országokkal összehasonlítva. A befektetési volumen 350 millió euróra rúgott, ami a teljes régiós tranzakciós értéknek a felét teszi ki, míg az összes 34 régiós tranzakcióból 16 a lengyel piacon zajlott.



Investors go for CEE hotels

TOURISM IS BOOMING IN THE REGION

ROXÁNA PÁSZTOR

THE TOTAL TRANSACTION VOLUME ON THE CEE HOTEL INVESTMENT MARKET INCREASED TO €700 MILLION IN THE FIRST HALF OF 2017 FROM THE €630 MILLION TRANSACTED IN H1 2016. THIS REPRESENTS A YEARLY GROWTH OF 11 PERCENT WHICH IS SIGNIFICANTLY LARGER THAN THE 0.3 PERCENT GROWTH REGISTERED IN THE WESTERN PART OF EUROPE. HIGH YIELDS, BOOMING TOURISM AND STRONG ECONOMIC GROWTH ARE THE MAIN REASONS BEHIND GROWING INTEREST IN THE HOTEL MARKETS OF CENTRAL AND EASTERN EUROPEAN CAPITALS ON THE BEHALF OF INTERNATIONAL INVESTORS.

Regional hotel markets have outperformed the rest of the continent, with a RevPAR (Revenue per Available Rooms) growth of over 10 percent. Tourism is booming and CEE hotel owners expect the current positive momentum to continue into the future.

BELGRADE

Based on most indicators the regional capital with the weakest results is definitely Belgrade. The past few years saw a significant increase in the number of available rooms which resulted in lower occupancy rates. The market, however, now appears to be absorbing this supply and hotel owners should now be able to push up the ADR.

BRATISLAVA

The Bratislava hotel market closed a remarkable year in 2016. With both occupancy and ADR having improved, the Slovak capital registered the highest RevPAR growth in the region at 20.8%. Arrivals and overnight stays have increased exponentially since 2011, by 59.5 and 62.4 percent, respectively. These results are especially impressive considering the fact that both hotel and bed supply remained virtually unchanged during this period.

BUCHAREST

The Romanian capital can be considered the rising star of the CEE region. Bucharest has grown into an attractive meetings and events destination which coupled with major infrastructural developments has led to a strong increase in demand. Six years of

Several new brands have announced entering Bucharest in recent years. The first Hilton Garden Inn will be opened this year in the capital, to be administered by Apex Alliance Hotel Management. One of the major new projects that was announced this year is the opening of an Ibis Styles hotel in Northern

“The Budapest hotel market has performed remarkably well in the past two years with hotels in the city centre often operating with occupancy rates between 80 and 85 percent.”

economic growth in Romania have also positively affected the Bucharest hotel market. Over the past five years the number of hotel rooms grew by 19 percent, the number of arrivals grew by 7.7 percent, while overnight stays grew by 5.4 percent in Bucharest. This continued growth resulted in 1.9 million arrivals and 3 million overnight stays in Bucharest last year, a new record. RevPAR grew by 10.8 in 2016 and this positive trend is continuing into 2017.

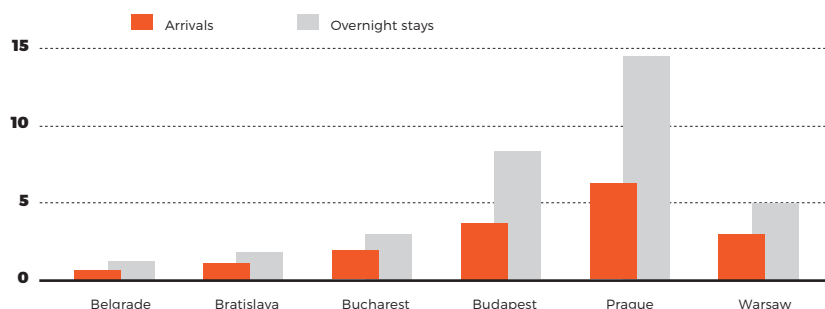
Bucharest. Polish hotel group Orbis, the CEE partner of French group AccorHotels, has signed a management contract with local company Constructii Erbasu S.A. for a new 96-room hotel to be opened in 2018, after the conversion of the previous Erbasu Hotel.

BUDAPEST

The Budapest hotel market is also characterised by strong demand from international guests. 90 percent of overnight stays were

Performance of CEE hotel markets in 2016 (million)

Source: Christie & Co



attributed to foreign guests in 2016. The market grew rapidly in recent years, with a record amount of 8.4 million overnight stays registered in the Hungarian capital last year. The first half of 2017 saw further growth with an increase of over 10 percent compared to the same period of last year.

Tourism is booming in the Hungarian capital which has paved the way for major new hotel projects. In many cases unused historical buildings are being rebuilt as luxury hotels. At the beginning of this year W Hotels Worldwide, part of Marriott International, announced that it will introduce the W Hotels brand in Hungary in 2020. W Budapest will be housed in the Drechsler Palace and it will feature 162 rooms and suites. This will be the second Central European location of W Hotels Worldwide after the opening of W Belgrade which is scheduled for September 2019. Deutsche Hospitality's first CEE hotel is also set to open in 2019. IntercityHotel Budapest will be located in a newly constructed building in front of one of the city's main railway stations (Keleti pályaudvar). The eight-story building will be owned by the Hamburg-based B&L Group. Continuing the list, Hilton has reached a franchise agreement with Accent Hotel Management to open the Hilton Garden Inn Budapest City Centre. The 214-room hotel is set to become Hilton's third hotel in Budapest by 2018. These new developments, among others, are likely to give a further boost to international arrivals. In the first half of 2017 investment volume on the Budapest hotel market reached €99.3 million, representing a threefold increase from H1 2016.

PRAGUE

Prague is a major tourist destination, a popular choice for business and leisure travelers alike, with the highest occupancy rate, ADR and RevPAR among CEE capitals. In 2016 the number of overnight stays reached a record high of 14.7 million, 90 percent of which was attributed to foreign guests. The Czech capital has the largest hotel market in the region and it is likely to keep its number one position in the coming years.

In the first half of 2017, investment volume on the Czech hotel market totalled €165.5 million which is a 5 percent decrease year-on-year. The largest investment deal of 2017 to date was closed in the Czech Republic: Prague's Marriott Hotel has been sold for approximately €90 million this April.

WARSAW

Unlike in most capital cities in the region, hotel chains dominate the Warsaw market with 64 percent of total supply belonging to hotel chains. In 2016 new supply was easily absorbed by growing demand which resulted in strong figures in the Polish capital. The number of arrivals grew by 30.1 percent last year and the number of overnight stays increased by 34.8 percent, which also gave a significant boost to other performance indicators such as occupancy, ADR and RevPAR. The Polish hotel investment market was the strongest performer of the region in the first half of 2017, both in terms of investment volumes and number of transactions. €350 million was transacted in H1 2017, representing half of the total regional investment volume.

Budapest and Warsaw lead the region

"The Budapest hotel market has performed remarkably well in the past two years with hotels in the city centre often operating with occupancy rates between 80 and 85 percent. It is unreasonable to strive for even higher occupancy rates, the emphasis should be put on increasing room rates, which is partly achievable by the expansion of MICE tourism.

Thanks to new developments, 1956 hotel rooms are currently under construction with 2000 more being under preparation. Most new developments are in the 3-4 star segments, as entry requirements of the 5-star business are still very high. Due to the high costs of initial investments, luxury hotel developments often don't break even within the first 20 years. With 3-4 star hotels construction costs are lower, construction is faster and with a good concept they can be operated very effectively, so it's no surprise that they are more popular among hotel developers.

In terms of new hotel developments in the region, Budapest is only surpassed by Warsaw where currently there are 3200 rooms under construction. The activity of the Polish and Hungarian capitals are especially impressive considering the fact that there are only 1200 new rooms being built in Prague, Belgrade, Bucharest, Zagreb and Bratislava combined. That is only 60 percent of the Budapest pipeline.

Older hotels should take this opportunity to renovate their buildings and refresh their offers, otherwise they won't be able to compete with newer developments," commented András Dallos, Director of Valuation & Advisory Services at Colliers International.

EXCELLENCE AND LEADERSHIP IN HUNGARIAN REAL ESTATE

Real Estate Development and Investment
Real Estate Services

www.wing.hu

WING



NEW DEVELOPMENT ON THE BUDAPEST OFFICE MARKET

FUTUREAL
ONE OF EUROPE'S LEADING
PROPERTY DEVELOPERS

BUDAPEST ONE
business park



BUDAPEST ONE Business Park • 11th district urban regeneration area in Kelenföld-Örmező

- LOCATED IN BUDAPEST'S NEWEST TRANSPORTATION HUB
- NEXT TO M4 KELENFÖLD METRO STOP
- ENORMOUS GROWTH POTENTIAL
- WIDE RANGE OF SERVICES (CATERING, SPORT)
- FUTUREAL'S BRAND NEW OFFICE PARK OFFERS OUTSTANDING VISIBILITY
- TOTAL GLA: **65,000 M²**
- PLANNED COMPLETION DATE: **2019**

LEASING: +36 70 680 99 33

FURTHER INFORMATION: WWW.FUTUREALGROUP.COM