



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan
Befektetési Alap
Féléves Jelentés
2020.

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2020 első félévére (2019.12.31-2020.06.30.; a továbbiakban: tárgyidőszak) vonatkozó jelentése a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 131.§ és 132. § valamint az ezen bekezdésben hivatkozott 6. melléklet I-IV. szakaszában, és 7. melléklet 2-3. szakaszában megfogalmazott kötelező tartalmi elemek szerint készült az Alap 2020 első félévi működésének bemutatása érdekében.

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

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

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU00000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU00000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+180 nap

Alapkezelő

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

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

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

További forgalmazók

Neve MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen
Székhelye Működő Részvénytársaság
1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap ingatlanértékelője

Név Limp Adrián
Cégnév Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan
Tanácsadó Kft.
Székhelye 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Cégjegyzékszám 01-09-263277

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév KPMG Hungária Kft.
Székhely 1134 Budapest, Váci út 31.
MKVK nyilvántartási szám 000202

II. VAGYONKIMUTATÁS

Kategória	2019.12.31*		2020.06.30*	
	Eszközérték E Ft	Arány	Eszközérték (Ft)	Arány
Átruházható értékpapírok	17 502 282	8,89%	16 302 126	8,29%
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	11 431 358	5,82%
Egyéb eszköz	158 388 126	80,43%	170 717 896	86,84%
Ingatlanok	120 791 102	61,34%	121 294 005	61,70%
Beruházásra adott előleg	-	0,00%	-	0,00%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	12 068 568	6,14%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-2 779 648	-1,41%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	134 971	0,07%
Lekötött bankbetétek	34 831 200	17,69%	40 000 000	20,35%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	198 451 380	100,95%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-1 870 529	-0,95%
Nettó eszközérték	196 925 444	100,00%	196 580 851	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2019.12.31	2020.06.30
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	165 770 960 314	160 500 131 223
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (Ft)	1,187834	1,217736

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

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

Kategória	2019.12.31		2020.06.30	
	Eszközérték E Ft	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	11 431 358	5,82%
Bankbetétek	34 831 200	17,69%	40 000 000	20,35%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	17 502 282	8,89%	16 302 126	8,29%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	-	0,00%		0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	-	0,00%		0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	-	0,00%		0,00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	0,00%		0,00%
Ingatlanok	120 791 102	61,34%	121 294 005	61,70%
Ingatlan társasági részesedés	-	0,00%	-	0,00%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	12 068 568	6,14%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-2 779 648	-1,41%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	134 971	0,07%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	198 451 380	100,95%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-1 870 529	-0,95%
Nettó eszközérték	196 925 444	100,00%	196 580 851	100,00%

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

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2019.12.31		2020.06.30		Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	100,00%	67 401 793 E Ft	34,23%	51 571 960 E Ft	26,39%	-7,84%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	17 447 837 E Ft	8,86%	16 320 571 E Ft	8,35%	-0,51%
Deviza	0,00%	40,00%	1 527 536 E Ft	0,78%	6 581 701 E Ft	3,37%	2,59%
Irodák	0,00%	170,00%	40 131 659 E Ft	20,38%	44 562 945 E Ft	22,80%	2,42%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	20 553 627 E Ft	10,44%	22 583 775 E Ft	11,55%	1,12%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	49 361 003 E Ft	25,07%	53 355 892 E Ft	27,30%	2,23%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	485 000 E Ft	0,25%	470 000 E Ft	0,24%	-0,01%
Összesen			196 908 454 E Ft	100,00%	195 446 844 E Ft	100,00%	

IV.3. A portfólióban található ingatlanok adatai

Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megos

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaházak				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 897,09	17 286,00
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14 666,00	15 117,00
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1 994,06	2 061,84
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 691,76	13 691,68
Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28.	14581	2001	12 732,10	13 949,99
Kiskereskedelmi ingatlanok				
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/2, 2730/4, 2730/6, 2730/7	2009	13 710,32	13 710,32
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	23 038,32	23 038,32
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 048,47	4 048,47
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 636,80	9 636,80
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 853,36	6 853,36
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 676,60	3 676,60
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101,43	4 101,43
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 864,50	4 864,50
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184,15	5 184,15
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216,00	4 216,00
Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	020056/20	2008	9 650,60	9 650,60
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 734,00	5 734,00
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 887,80	9 415,00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10	2002	12 889,00	13 128,91
Budapest, Bevásárló utca 4.	670/2, 10670/5	2002	4 940,21	4 940,21
Logisztikai ingatlanok				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 058,75	19 058,75
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	32 412,84	32 412,84
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059,00	4 059,00
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	4 563,00	5 020,00
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037,00	5 037,00
Hotel				
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1	1972	6 363,00	6 363,00

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	44 562 945 000	-	44 562 945 000
Kiskereskedelmi ingatlan	39 810 537 500	23 063 902 501	62 874 440 001
Logisztikai ingatlan	20 129 790 000	2 453 985 000	22 583 775 000
Egyéb ingatlan	-	470 000 000	470 000 000
Összesen	104 503 272 500	25 987 887 501	130 491 160 001

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, különálló telek illetve lakó ingatlan.

Bérleti adatok - Teljes ingatlanportfólió	2020. június 30.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	46
Bérlők száma	287
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (%)	3,92

IV.4. A befektetési alap eszköösszetételének változása

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

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2019. december 31-én 110.531.287.852 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 56,13%-os arányt képviselt. Ez az érték 2020. június 30-ra 120.972.612.198 Ft-ra emelkedett. 2020. június 30-án a teljes nettó eszközérték 26,15%-a likvid eszköz, 61,9%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

IV.5. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/év)**	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR					
Irodaingatlan	901 634 640	1 871 242	97%	7,71%	52 981	713 595	10,95%
Kiskereskedelmi ingatlan	1 392 583 562	1 517 720	98%	6,48%	35 655	511 808	27,23%
Logisztikai ingatlan	368 780 402	1 269 758	95%	7,27%	21 413	302 007	9,71%
Egyéb ingatlan	-10 633 311		0%	1,96%	-1 731	73 865	-3,09%
Összesen	2 652 365 293	4 658 720	94%	7,02%	34 616	489 762	17,93%

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

*A 2014. évi XVI. Törvény 7. számú melléklet 3.d) pontjában meghatározott nettó éves bérleti díj kiszámításakor az éves költségek terv adataira támaszkodva.

V. INGATLANPIACI KÖRKÉP

Összességében nézve a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap (MPTIA) pénzügyi állapotára hatása van a COVID-19 vírus helyzetnek. Emellett, az MPTIA ingatlanportfóliójának az értéke továbbra is stabil és az ingatlanok bérbeadottságát megőrizte az Alapkezelő. 2020 első félévében történt, gazdasági & kereskedelmi ingatlanpiaci változásokat, valamint ezen változásoknak az hazai ingatlanokra gyakorolt hatásait az alábbi forrásokra támaszkodva a következőkben foglaljuk össze:

- KSH
- ESTON MR 20H1 Investment
- BRF Irodapiaci jelentés 2020 Q1
- BRF Irodapiaci jelentés 2020 Q2_final
- Hun_Marketbeat_Retail_Q1-2020
- CBRE Retail_Snapshot_2020_h1
- BRF Ipari ingatlanpiaci jelentés 2020 Q1
- BRF Q2 2020 industrial PR_HUN

Gazdasági környezet

Az új típusú koronavírus-járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet kedvezőtlen hatást gyakorolt a világgazdaság és a hazai gazdaság teljesítményére. A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2020 I. negyedévében még így is 2,2%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit; a növekedést a piaci szolgáltatások és kisebb mértékben az ipar hajtotta. A második félévben már drasztikus mértékben 13,6%-al csökkent termelés, így a 2020 első féléves visszaesés 6,1% lett a nyers adatok szerint.

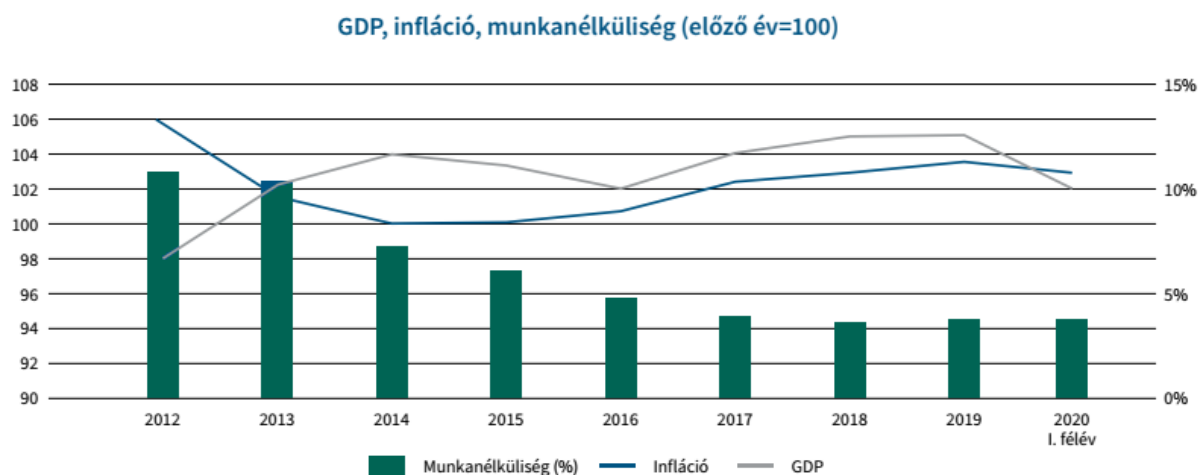
2020. január–májusban a kiskereskedelmi forgalom volumene a korábbinál kisebb mértékben bővült, 1,5%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál. A járványügyi veszélyhelyzet csillapodásával 2020. május elejétől vidéken, május közepétől Budapesten és Pest megyében is feloldották a kiskereskedelmi üzletek nyitvatartási korlátozását, amely a nem élelmiszer üzletek forgalmára volt leginkább hatással.

2020. január–májusban az előző év azonos időszakához képest a kereskedelmi szálláshelyek 56%-kal kevesebb vendégéjszakát regisztráltak (4,4 millió). A külföldi vendégek 59, a belföldi vendégek 53%-kal kevesebb vendégéjszakát töltöttek a kereskedelmi szálláshelyeken. A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 53%-kal csökkent (87 milliárd forintra). A keresetek növekedése nem állt meg, de a koronavírus okozta járvány gazdasági következményeivel összefüggésben a növekedés üteme lassult; 2020. január–áprilisban a bruttó átlagkereset 8,7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva.

A fogyasztói árak az év első hat hónapjában átlagosan 3,4%-kal nőttek az egy évvel korábbihoz képest.

A munkanélküliségi ráta az év végéhez képest 3,7%-ról 4,7%-ra emelkedett.

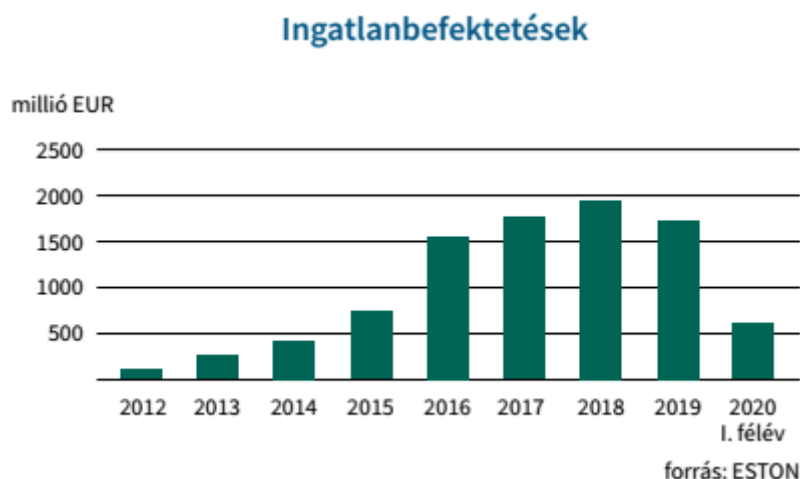
A Nemzeti Bank idén júniusban 2016 májusa óta először módosította az alapkamat mértékét, 0,9%-ról 0,75%-ra.



Ingatlanbefektetési piac

A Magyarországon márciusban megjelent új típusú koronavírus (COVID-19) miatti korlátozások jelentősen visszavetették a nemzetközi utazásokat, a turizmust és személyes ügyfélalkalmazásokat.

Ennek ellenére, az év első felében lezárt ingatlanbefektetési tranzakciók volumene megközelítőleg



641 millió euró volt, ami 39%-kal haladja meg a 2019 első felében regisztrált szintet. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak; a befektetések 56%-a realizálódott ebben a szegmensben. A COVID-19 pandémia miatti lezárás a legnagyobb mértékben a turizmusra, a vendéglátásra és a kiskereskedelemre hatott, ez az ingatlanbefektetési ügyletek lezárását is befolyásolta.

Az első félévben két (még 2019-ben elindított) hotelértékesítés történt, ezzel a hotelek részaránya a tavalyi 20%-ról 13%-ra mérséklődött. A kiskereskedelmi szektorban nagyobb volt a változás: az adott eszköztípus aránya a befektetéseken belül 23%-ról mindössze 2%-ra esett. A logisztikai piacon egy jelentősebb, régiós portfólióértékesítés miatt ugrott meg a volumen, az elköltött 126 millió euró a teljes adásvétel egyötödét teszi ki.

Az év első felében lezárt, jelentősebb tranzakciók között van a GTC többségi tulajdonrészének értékesítése, mely során az Optima Befektetési Alapkezelő a régió 6 országában 41 irodaházat és 5 kiskereskedelmi létesítményt tulajdonló társaság 61,49 százalékos tulajdonosává vált. Szintén jelentős portfólión adott túl a Goodman: a hazai logisztikai ingatlanpiacon is meghatározó szereplő a GLP részére értékesítette Közép-Kelet európai ingatlanait. A portfólió értékesítések mellett elkelt a 23.500 négyzetméteres, belvárosi Eiffel Square irodaház, ami az Allianz csoporthoz került.

A hazai befektetők aktivitása továbbra is meghatározó, a lezárt tranzakciók felét hazai vevők jegyezték.

Jelentősebb tranzakciók 2020 első félévében

Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret	Eladó	Vevő	Vevő anyaországa
Q1	Hotel	M-Square	71 szoba	privát	Leonardo hotel group	Izrael
Q1	Hotel	Barcelo Budapest	179 szoba		DWS	Németország
Q1	Iroda	Városmajor 35 Irodaház	15.000 m2	Gestim	BIF	Magyarország
Q1	Iroda	GTC Metro, GTC Spiral, Pillar, Duna Tower, Center Point I-II, The Twist (telek)	61.49% tulajdon- rész *	Lone Star	Optima	Magyarország
Q2	Ipari	Goodman Portfolió	több helyszín	Goodman	Gazeley/ GLP	Egyesült Királyság
Q2	Iroda	Eiffel Irodaház	23.586 m2	Equilor	Allianz	Németország
Q2	Iroda	Rumbach Center	7.600 m2	Al Habtoor	Galcap	Ausztria

* Globe Trade Centre S.A.-ban

Forrás: CBRE/Estimote/Cushman & Wakefield

A növekvő bizonytalanság és a romló gazdasági előrejelzések hatására megállt a korábbi évek folyamatos hozamcsökkenése. A prémium irodák vonatkozásában az év közepén 5,3% körüli megtérülés volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,7%, az ipari ingatlanoknál 7,0% a tipikus hozamráta.

A folyamatban lévő tárgyalások alapján több prémium ingatlan értékesítése is lezárulhat az év második felében, így a 2020-as ingatlanbefektetési volumen meghaladhatja az egymilliárd eurót. Amennyiben a járványhelyzetre sikerül megnyugtató megoldást találni belátható időn belül, úgy a helyzet normalizálódását, valamint a likviditásbőség miatt a befektetések felpörgését prognosztizáljuk a jövő év második felére. A hozamokban az év végéig várhatóan további, enyhe mértékű korrekció & emelkedés következik be, az egyes ingatlantípusok iránti bérleti kereslet alakulásának megfelelően.

A logisztikai ingatlanok piacán változatlanul szűk kínálattal számolhatunk, a befektetői érdeklődés ugyanakkor várhatóan továbbra is erős marad. A prémium irodák iránti kereslet a várakozásaink szerint 2020 második felében nem csökken; a szektorban a távoli/otthoni munkavégzés (home office) elterjedése kihathat a bérleti igényekre, ez később a befektetési termékek árazásában is megjelenhet. A járványhelyzet miatti gazdasági visszaesés által leginkább érintett kiskereskedelmi és hotel szektorban jelenleg nagy a bizonytalanság. A legtöbb esetben a tranzakciók halasztása várható, kényszerű értékesítés esetén egyedi árazás valószínűsíthető.

Irodapiac

A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatták a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat, de a 2020 második negyedéves irodapiaci adatok már tükrözik a COVID-19 pandémia miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet jelentősen visszaesett, a tranzakciók száma nagyméretű csökkenést mutatott. Az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján bérleti díj korrekció minimálisan figyelhető meg, az is elsősorban a „B” kategóriás épületek esetében.

A második negyedévre üresedési ráta 7,3%-ra nőtt, ami 1,7 százalékpontos féléves emelkedésnek felel meg. 2020 második negyedévében a legalacsonyabb üresedési rátát, 2,8%-ot az Észak-Buda alpiacra regisztráltuk, míg a legmagasabb üresedési ráta (33,6%) még mindig az Agglomerációban mérhető.



2020 első félévében 7 irodaépületben, 133.310 m²-rel bővült a budapesti modern iroda állomány. Átadásra került BudaPart Gate és a Budapest One (18.160 m² és 27.400 m², mindkettő a Dél-Buda alpiacra) valamint a Váci úti folyosón az Agora Tower (34.500 m²) és a Váci Greens F (25.050 m²). Elkészült az Arena Business Campus első fázisa (20.400 m²) a Nem-Központi Pest alpiacra, valamint a CBD-ben a Kálmán Imre 20 (2.300 m²) irodaház. A félév során a Lánchíd Palota átkerült a tulajdonosi

használatú irodaállományba míg a Market Zrt. új székháza, mint új elem került be szintén ebbe az állományba. A CBD-ben egy irodaház (8.445 m²) kikerült a modern állományból, mivel azt nem irodaházként hasznosítják tovább.

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.817.305 m²-t tesz ki, melyen belül 3.204.915 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 612.390 m² saját tulajdonú iroda található.

A BRF összesen 232 irodahasználati szerződést regisztrált a félév során, a tranzakciók száma közel felére esett vissza 2019 azonos negyedévéhez viszonyítva.

Öt megállapodás vonatkozott 5.000 m²-nél nagyobb területre. A legnagyobb ügyletek egy 8.000 m²-es előbérleti megállapodás volt Dél-Budán és egy 7.450 m²-es előbérleti megállapodás a Váci Greens E-ben. A legnagyobb bérleti szerződéshosszabbítást 6.300 m²-re írták alá a Park Átrium épületében, míg a legnagyobb új bérleti tranzakció egy több mint 7.000 m²-es szerződéskötés volt a Pest Központ alpiaccon.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

Dacára a korábbi kissé túl pesszimista várakozásoknak a kiskereskedelmi formalom 2020 első féléves időszakára, az első 5 hónap összességében 1,4%-os növekedést hozott. Ez elsősorban a fogyasztói igény komoly növekedésének volt betudható a napi fogyasztási cikkek (FMCG) élelmiszer termékek iránt. Amíg ebben az időszakban a ruházati termékek értékesítése 37,8%-al, de még a használt ruházati cikkek forgalma is 31,4% csökkent, addig a szépségápolás, gyógyszerészeti termékekkel kiegészítve 5,1%, az internetes értékesítés 53,1%-ot eredményezett. Összességében a magyar kiskereskedelmi forgalom jobban ellenálló volt az egyedülálló vírushelyzetnek mint a régió többi országa.

2020 első féléve lett az első olyan periódus az elmúlt 10 év során amelyben egyetlen egy új szereplő sem lépett be a piacra, ezzel ellentétben néhány márkát olyan rossz helyzetben érintett a válság, hogy csődöt jelentettek vagy nem nyitottak újra és elhagyták az országot, de ezen cégeknél a pénzügyi problémák javarészt már a COVID-19 előtt is fennálltak. Mindezen események ellenére a bérleti érdeklődés továbbra is pozitív, így az esetleges üresedések lehetőséget teremthetnek egy óvatos terjeszkedéshez bizonyos márkák esetében, elősegítve egy organikus bérlő váltást országos szinten.

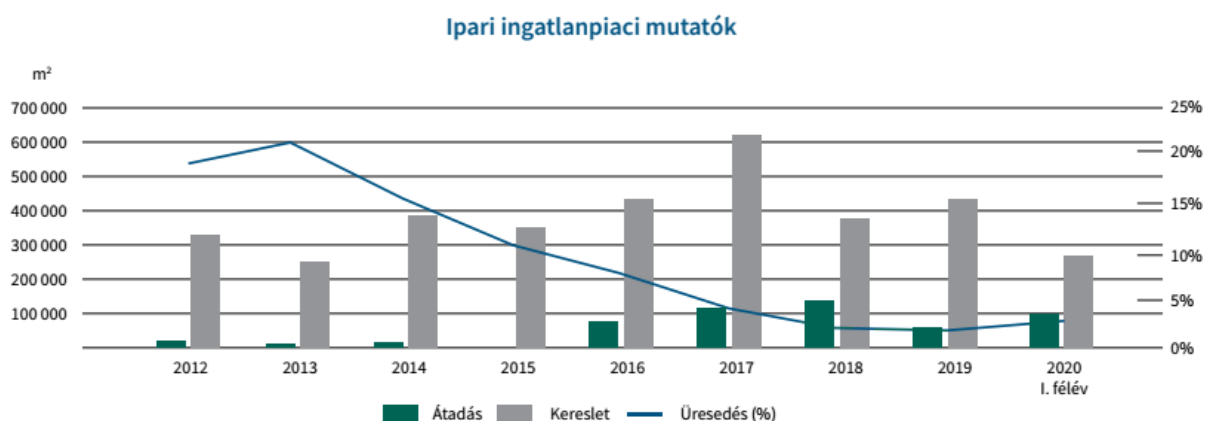
A COVID-19 hatására több bérlő leállította a bérleti és egyéb díjak fizetését, amire a bérleti oldal viszonylag kis különbségekkel a nem napi használati (FMCG) termékeket forgalmazók részére 3-6 havi díjkedvezményeket nyújtott. A mások oldalon a bérbeadók hosszabb bérleti időtartam vagy egyéb tulajdonos részére kedvezőbb konstrukciókat tudtak elérni általában. A túrizmus szinte teljes leállításával közvetlenül érintett bevásárlóutcaik üzleteinél 15%-os bérleti díj csökkenést volt mérhető. A budapesti bevásárlóközpontokban általánosságban megfigyelhető volt az üresedés növekedése, így a legmagasabb kínálati bérleti díjak havi EUR 90 / m²-re csökkentek (a korábbi EUR 100 / m² szintről).

2020 első félévében 40%-os csökkenés volt tapasztalható a budapesti központok forgalmában, amely mellett a látogatószám is a tavalyinak csupán a 63%-át érte el. A legalacsonyabb étékek április folyamán voltak megfigyelhetők amiután egy „V” alakú visszapattanás következett. Május vége óta a látogatószám már általánosságban a tavalyi időszakhoz viszonyítva 90% vagy a fölötte. Az utcai elérhetőséggel rendelkező bevásárlóparkok sokkal válságállóbbnak bizonyultak a belvárosi társaihoz mérve, ahol a forgalmak és látogatószámok csak rövid időre – főként a veszélyhelyzet fennállása alatt – és kisebb mértékben estek vissza.

Ipari ingatlanpiac

Az ingatlan szektoron belül a logisztikai ingatlanok piacát is érintette a COVID-19 miatti járványhelyzet: az adatok alapján ez volt az egyetlen részpiac, melynek teljesítménye nőtt az előző év azonos időszakához mérten. Az ellátási láncok megerősítése iránti igény, az e-kereskedelem dinamikus bővülése és az új logisztikai megrendelések egyaránt növelték a keresletet. A pandémia ugyanakkor korábban nem várt döntési helyzeteket hozta el a bérlők és a bérbeadók számára egyaránt, ennek köszönhetően a piaci tapasztalat és a szakmai tanácsadói munka felértékelődik.

2020 első felében hat új logisztikai csarnokkal, összesen mintegy 104 ezer négyzetméterrel bővült a raktáringatlan piaci állomány. Ez az előző év azonos időszakához képest jelentős, csaknem négy és félszeres növekedést jelent. A legnagyobb új ingatlant a CTPark West-ben adták át (31.300 m²), bővült egyebek mellett az East Gate Business Park (17.800 m²), a Prologis Park Budapest Harbor (13.500 m²), és a Budapest Dock Szabadkikötő is (10.000 m²). A city logisztikai ingatlanok piacán nem történt változás. A teljes budapesti és főváros környéki modern logisztikai ingatlan kínálat meghaladja a 2,35 millió négyzetmétert (logisztikai parkok és city logisztikai létesítmények együtt).



A folyamatban lévő fejlesztések közül kettő átadása tervezett még 2020-ban, összesen közel 50 ezer négyzetméternyi területtel (CTPark East 37 ezer m² és InPark Páty 10.600 m²). 2021-ben várhatóan további 100 ezer négyzetméter kerül piacra, ami biztosítja a szektor kiegyensúlyozott fejlődését.

Az átlagos piaci üresedés a tavalyi év végén mérthez képest enyhén emelkedett: 0,74 százalékponttal 2,59%-ra. A negyedéves adatok szerint a kihasználatlan területek aránya az év első negyedévében emelkedett, míg a másodikban a nagyarányú kínálatbővülés ellenére csökkenni kezdett.

A főbb részpiacok közül a logisztikai parkoknál mérhető alacsonyabb üresedés (2,37%), jelenleg nincs olyan logisztikai park a piacon, ahol a kihasználatlan raktárterület eléri az 5 ezer négyzetmétert. A félév során a nettó abszorpció ismét pozitív volt; a bérlők által használt területek 2020 első hat havában mintegy 85 ezer négyzetméterrel bővültek.

A bérleti díjak stagnáltak 2020 közepéig, az átlagos havi díjak a 4,8-5 euró/m² sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest kis mértékben emelkedett, jelenleg 7% körül van.

Budapest, 2020. augusztus 24.

Diófa Alapkezelő Zrt.

Tranzakciók eloszlása

