



Diófa Alapkezelő Zrt.

**Magyar Posta Ingatlan Befektetési Alap
2014. évi féléves jelentés**

Közzététel napja: 2014. augusztus 29.

Alapadatok

Nyilvántartásba vétel (MNB): 2014. március 17.
MNB nyilvántartási száma: 1211-13
Tipusa: Nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap

Alapkezelő

Neve: Diófa Alapkezelő Zrt.,
Székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 105.
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.diofaalapkezelo.hu

Letétkezelő

Neve: Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054
Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Vezető forgalmazó

Neve: Magyar Posta Befektetési Zrt.
Székhelye: 1062 Budapest, Andrássy út 105.
Cégjegyzékszám: 01-10-047536
Tevékenységi kör: Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

További forgalmazó

Neve: FHB Bank Zrt.
Székhelye: 1082 Budapest, Üllői út 48.
Cégjegyzékszám: 01-10-045459
Tevékenységi kör: Pénzügyi Lízing
Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

Az alap ingatlanértékelője

Név: Rábai György
Cégnév: BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/a. C épület
Cégjegyzékszám: 01-09-944476
Tevékenységi kör: Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (főtevékenység)

Az alap könyvvizsgálója:

Cégnév: P and P Mérlegdoktor Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló neve: Pappné dr. Nagy Ilona
Cégjegyzékszám: 01-09-689-401
Székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 60.
MKVK nyilvántartási szám: 00246
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Pappné dr. Nagy Ilona
MKVK tagszám: 004042

Induló saját tőke: 1 000 000 000 Ft amelyet 1 000 000 000 db 1 Ft névértékű dematerializált befektetési jegy testesített meg.

Alap típusa: ingatlanalap
Kockázati szint: közepes
Javasolt minimális bef. időtáv: 1 év
Referencia index: nincs
Aktuális alapkezelői díj: 0,5 %

Befektetési politika

Az Alap befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, mint például multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A stabil pénzáram megteremtése mellett ugyancsak kiemelt szempont, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani.

Az Alap likvid eszközei döntően alacsony kockázatú, forintban denominált rövid lejáratú eszközök, melyek jellemző elemei a bankrendszerben elhelyezett betétek, diszkontkincstárjegyek, illetve állampapírok. Az Alap számára megengedett, hogy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat (vállalati kötvények jelzáloglevelek), repo és fordított repo megállapodásokat, illetve kollektív befektetési értékpapírokat tartson a befektetési eszközei között. Az Alap alapvetően forinteszközök segítségével alakítja ki portfólióját, de megengedett számára, hogy devizában denominált rövid lejáratú és magas likviditású eszközökbe fektessen. Az Alap kockázata alacsony.

I. Vagyonkimutatás

Részletes vagyonkimutatás 2014. június 30. napján

						eFt	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték (Ft)	(%)	
I/1.	Hitelállomány:		Hitelező	Futamidő			
					-	0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				23 084	0,27%	
	Alapkezelői díj miatt				1 813	0,02%	
	Letétkezelői díj miatt				448	0,01%	
	Ingtalanértékelő díja miatt						
	Közzétételi ktg. miatt						
	Költségmentes elszámolt egyéb tétel miatt				18 770	0,22%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				2 053	0,02%	
I/3.	Céltartalékok:						
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				302	0,00%	
			Kötelezettségek összesen:		23 386	0,27%	
II.	ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:				461 662	5,32%	
			ERSTE Bank Zrt.	HUF	454 174	5,23%	
			ERSTE Bank Zrt.	EUR	7 488	0,09%	
II/2.	Egyéb követelés:				52 528	0,61%	
	Vevők			HUF	4 160	0,05%	
	Befektetési jegy visszaváltás			HUF	48 368	0,56%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	1 500 000	17,28%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				700 000	8,06%	
			OTP Bank Nyrt.	HUF	700 000	8,06%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				800 000	9,21%	
			OTP Bank	HUF	800 000	9,21%	

			Nyrt.			
				Névérték		
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	EUR vagy E Ft	5 996 831	69,07%
		D140730	HUF	500 000	499 073	5,75%
		D140806	HUF	700 000	698 399	8,04%
		MNB 140702	HUF	800 000	799 901	9,21%
		MNB 140709	HUF	2 500 000	2 498 607	28,78%
		Torony Ingatlan Alap	HUF	1 500 000	1 500 851	17,29%
		Határidős ügyl.ért.kül.			-	0,00%
II/5.	Ingatlanok				668 050	7,69%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Könyvszerinti érték	668 050	7,69%
		Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4	45 538	48 600	0,56%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/1	19 977	20 540	0,24%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/2	23 627	24 216	0,28%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/3	11 560	11 892	0,14%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/4	72 606	74 593	0,86%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/5	19 977	20 540	0,24%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/6	25 047	25 729	0,30%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/7	15 616	16 000	0,18%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/8	18 760	19 243	0,22%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/9	86 296	88 647	1,02%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/10	204 535	209 944	2,42%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/11	63 581	65 296	0,75%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/12	6 997	7 135	0,08%
		Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2	114/3/A/13	34 782	35 675	0,41%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				3 130	0,04%
			Eszközök összesen:		8 682 201	100%

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

(a 2014. június 30. napjára közzétett nettó eszközérték alapján)

Befektetési jegyek száma az időszak végén: 8 511 130 311 db

III. Egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása

(a 2014. június 30. napjára közzétett nettó eszközérték alapján)

Egy jegyre jutó nettó eszközérték az időszak végén: 1,012600 Ft

IV. Befektetési alap összetétele

(a 2014. június 30. napi nettó eszközérték arányában)

	2014.06. 30.	2014.06. 30.
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	698 399 100 Ft	8,10 %
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 Ft	0 %
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	3 797 580 800 Ft	44,06%
Egyéb átruházható értékpapírok	1 500 851 093 Ft	17,41 %
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 Ft	0 %

A portfolióban lévő ingatlanok helye, helyrajzi száma, funkciója és eszközértéke 2014. június 30. napján

Ingatlan	Hrsz.	Funkció	Eszközérték
Kaposvár, fő u. 37-39.	372/3/A/4	kereskedelmi ingatlan	48 600 000 Ft
Dunaújváros	114/3/A/1-13	kereskedelmi ingatlan	619 450 000 Ft

Az Alap ingatlanállományának elemei funkcionális és földrajzi kategóriák szerinti megoszlásban:

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	vidék	Külföld
Telek			
Lakóingatlan			
Irodaingatlan			
Kereskedelmi ingatlan		668 050 000	
Logisztikai ingatlan			
Ipari ingatlan			
Vegyes hasznosítású ingatlan			
Fejlesztés alatt álló ingatlan			
Egyéb ingatlan			
Összesen		668 050 000	

V.A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

eFt

	2013.12.31	2014.06.30
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE		14 550
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		29 062
Kölcsönadott pénzeszközök kapott kamata		8 656
Kamatbevételek (értékpapír és betétek kamata)		10 696
Forgó eszköz kimutatás értékpapír árfolyam nyeresége		9 598
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség		112
Devizakészletek és deviza-értékpapírok realizált árfolyamnyeresége		
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	-	-
Fizetendő kamatok		
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata		
Forgóeszközök középárfolyam vesztesége		
Pénzügyileg realizált árfolyamvesztés		
Fordulónapi érték összevont árfolyamvesztése		
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	-	16 418
Alapkezelői díj		3 353
Letétkezelői díj		915
Felügyeleti díj		351
Értékcsökkenési leírás		3 900
Ingtatlanokhoz kapcsolódó költségek		433
Könyvvizsgálati díj		480
Telefon, internet		10
Számviteli szolgáltatás		242
Jogi szolgáltatás		1 600
Hatósági díjak, illetékek		92
Biztosítási díj		80
Hatósági díjak		2 522
Egyéb igénybevett szolgáltatás		2 440
NETTÓ JÖVEDELEM		27 194

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap nem fizetett hozamot a tárgyévben, így a nettó jövedelem teljes összege (27 194 000 Ft) befektetésre került.

A tőkeszámla változásai

eFt

		2013.12.31.	2014.06.30.
	Saját tőke	0	8 658 815
I.	INDULÓ TŐKE	0	8 551 235
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	8 699 078
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-147 843
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	0	107 580
1.	Befektetési jegyek értékkülönbözete	0	56 164
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	0	57 410
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete		-1 246
2.	Értékelési különbözet tartaléka	0	24 222
3.	Előző év(ek) eredménye	0	0
4.	Üzleti év eredménye	0	27 194

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

Értékelési különbözet tartaléka	0	24 222
---------------------------------	---	--------

A portfólió összetételében az időszak során bekövetkezett változások részletezése

- Az Alap induláskor (2014. március 17.) nem rendelkezett ingatlannal. Az előzőekben feltüntetett ingatlanok birtokbavétele 2014. május 01. napján történt meg.
- Az Alap ingatlankitettsége 2014. június 30. napján 7,75 %-os arányt mutatott.
- Az ingatlanok 100 %-ban vidéki ingatlanok.
- Az ingatlanok tervezett tartási időszaka 5-10 év között van.
- Az Alap ingatlanvagyonra jelenleg 100%-ban befektetett eszközként van nyilvántartva.
- A kaposvári ingatlan jelenleg 100 %-ban bérbe adott. A dunaújvárosi ingatlan üzlethelyiségei közül 4 helyiség áll üresen, ezek 2014. június 30. napján nem rendelkeztek bérleti szerződéssel.

Az Alap ingatlankittségének változása a tárgyidőszak alatt

Időszak	Ingatlanok	Ingatlankittség
2014.03.17.	0 Ft	0 %
2014.06.30.	668 050 000 Ft	7,75 %

Főbb adatok és mutatószámok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban¹

Funkcionális kategóriák	Mutatószám (Ft)			fajlagos bérleti díj bevétele ³ (Ft/m ² /év)	fajlagos ingatlanérték (Ft/m ²)	ingatlanok piaci értékének százalékos változása
	nettó bérleti díj-bevétel*	bérbe adottság	ingatlan jövedelmezőség ²			
Telek	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-	-	-	-
Kereskedelmi ingatlan	14 083 759 Ft ⁴	89,07 %	13,10%	32 838,40	223 353	0 %
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-
Összesen	14 083 759 Ft	89,07 %	13,10%	32 838,40	223 353	0 %

¹ tekintve, hogy a teljes ingatlanállomány vidéki ingatlanokból áll, a táblázat adatai vidéki ingatlanokra vonatkoznak

² EUR-ban megadott bérleti díj bevételek fordulónapon érvényes MNB középárfolyamon számítva (1 EUR= 310,19 HUF)

³ szerződött bérleti díjak alapján számított várható éves bevétel alapján

⁴ ebből 7 488 036 Ft (53,17%) EUR-ban kiszámlázott bérleti díj

Bérleti szerződések átlagos futamideje: 3 év

Bérlők száma: A dunaujvárosi ingatlanban 10 bérlő, a kaposvári ingatlanban 1 bérlő rendelkezett 2014. június 30. napján hatályos bérleti szerződéssel.

Bérleti szerződések biztosítéki szintje: az ingatlanok felszámolás alatt lévő korábbi tulajdonosa a dunaujvárosi ingatlan 4 bérlőjétől beszedett óvadékkal a tárgyidőszak végéig nem tudott elszámolni. Az átvett ingatlanok bérlőinek egy része nem rendelkezett biztosítékkal, ezekkel a bérlőkkel a szerződések újratárgyalása folyamatban. A tárgyidőszak végén így a bérleti szerződések biztosítéki szintje 0.

Tőkeáttétel: az Alap nem rendelkezik ingatlanokra felvett hitellel.

VI. Összehasonlító táblázat az Alap indulásától

Időszak	Alap*	Benchmark
Indulástól	1,1318%	nincs
3 hónap	1,0571%	nincs
1 hónap	0,2126%	nincs

*:alapkezelői díj levonásával számolva.

Az Alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének havi változásai

Dátum	Saját tőke	Árfolyam
2014.03.17*	1 001 302 472 Ft	1,001300
2014.03.31	2 163 076 909 Ft	1,002200
2014.04.30	3 831 509 737 Ft	1,004300
2014.05.30	7 094 039 282 Ft	1,010500
2014.06.30	8 618 672 509 Ft	1,012600

*A jelentés egyéb részeiben bemutatottakhoz képesti különbséget a T+2 napos elszámolásból ered

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt nem voltak határidős ügyletei.

VIII. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható tényezők alakulása.

Az Alap portfóliókezelője: Vas László

Az indulás óta eltelt időszak alatt az Alapkezelő működésében fontosabb változások nem történtek.

Az Alap év során hozott befektetési döntései

Az Alapkezelő által meghatározott stratégiának megfelelően dolgozik a portfólió kezelő azon, hogy az Alap jó hozammal, megfelelő bérlői állománnyal és stabil cash-flow-val rendelkező ingatlanalap legyen. Az új ingatlanok keresése során elsődleges cél a lehető legjobb hozam elérése, megfelelő, bevizsgált bérlővel és hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkező, jó állapotú, elsősorban iroda vagy kiskereskedelmi funkciójú ingatlan vásárlásával.

Az Alap egyéb pénzeszközeinek esetében a legfontosabb cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyonát a bankközi piacon valamint éven belüli lejáratú állampapírokba helyezte ki.

Ingatlan Piaci körkép

Gazdasági háttér

A 2014. év első felében vegyes adatok érkeztek a gazdaság egyes területeiről. A GDP az első negyedévi 3,5%-os növekedést követően a második negyedévben 3,9%-kal nőtt az egy évvel korábbi szinthez képest. Habár az év második felére vonatkozó előrejelzés alapján a növekedés üteme mérséklődni fog, így is elérheti éves szinten a 3%-ot. Ugyanakkor az államháztartás adóssága június végén a GDP 85,1%-án állt az év végi 79,4%-kal szemben, amely megközelíti a 2010. évben mért legmagasabb szintet.

Az MNB 2012. évben elkezdett kamatcsökkentési ciklusa 2014 első felében is folytatódott, melynek eredményeként 2014 június végére soha nem látott szintre, 2,3%-re mérséklődött a jegybanki alapkamat. Az MNB 2013. végén elindított a Növekedési Hitelprogram második szakaszát, melynek keretében összesen 2.000 milliárd forint összegű hitelt folyósíthat a gazdaság élénkítésének elősegítése érdekében.

Irodapiac

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) felmérése alapján 2014. első negyedévének végén a teljes budapesti modern irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket, 3.205.559 négyzetmétert tett ki. Ebből 2.569.106 m² a spekulatív „A” és „B” kategóriás állomány, míg a fennmaradó terület a saját tulajdonú irodaterületet jelenti.

Az első negyedévben egy új irodaház átadására került sor (Eiffel Palace, 14.500 m²), míg a második negyedévben a BRF egy új irodaház átadását regisztrálta a Váci úton. A Váci Corner Offices (21.100 négyzetméter) átadásával a teljes modern spekulatív állomány összesen 2.569.100 négyzetméter „A” és „B” kategóriás irodát tartalmaz, a saját tulajdonos által használt állomány pedig 636.500 négyzetméter.

Az irodapiaci kihasználatlansági mutató jelenleg 17,6 százalék, amely negyedéves viszonylatban 0,9 százalékpontos, éves viszonylatban 2,3 százalékpontos csökkenést jelent. Részpiacok tekintetében ismételten Dél-Buda teljesítménye a legjobb (11,8%), míg a legmagasabb kihasználatlanságot továbbra is az Agglomerációban mérték (31,9%). Az év második felében a kihasználatlanság tovább csökkenhet, mely a fejlesztői aktivitás fokozódását eredményezheti.

A bruttó bérbeadás volumene a második negyedévben 191.720 négyzetméter, amely kiemelkedően magas negyedéves érték. A nettó bérbeadás szintén rekord magas értéket mutatott, elérte a 81.210 négyzetmétert. A magas negyedéves volument a második negyedévben lezárt 5.000 négyzetméter feletti tranzakciók is erősítették.

A bruttó bérbeadás 2014 első félévében elérte a 248.900 négyzetmétert, amely 71 százalékos keresletnövekedést jelent 2013 azonos időszakához viszonyítva. A bérbeadás 52 százaléka (100.400 négyzetméter) szerződés-hosszabbítás volt. A kereslet 21 százaléka új szerződés, a bővülések és előbérletek szerződéstípusonként 11 százalékos részarányt képviseltek, míg a teljes kereslet 5 százalékát saját tulajdonba vétel tette ki.

A BRF 158 bérleti szerződést regisztrált az első negyedévben és 188 szerződést a második negyedévben. Az első negyedévi átlagos tranzakcióméret 362 négyzetméter volt, míg a második negyedévben 1.020 négyzetmétert tett ki. Az utóbbi időszakban összesen 33 szerződés vonatkozott 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, amelyből 4 bővülés, 7 új szerződés, 3 előbérlet, 18 szerződés-hosszabbítás, és egy saját tulajdonba vétel.

A legnagyobb tranzakciók az első félév során szerződés-hosszabbítások voltak: a Spirál Irodaházban 29.000 négyzetméteren, valamint a City Gate-ben 13.000 négyzetméteren, de említést érdemel a Lufthansa szerződés hosszabbítása az Infopark E épületben 4.500 négyzetméteren. Két nagy volumenű előbérleti szerződés került lezárásra a Váci úti folyosón: 8.500 négyzetméteren a V17-ben, valamint a GE Healthcare 6.400 négyzetméterre kötött előbérletet a Váci Greens C-ben. A legnagyobb új szerződést egy állami cég kötötte az M3 Business Centerben 5.900 négyzetméteren. A Vodafone pedig 5.300 négyzetméterrel növelte jelenlegi irodaterületét az Aréna Cornerben.

A legerősebb bérlői aktivitást az első negyedévben Dél-Budán valamint a Váci úti irodafolyosón mérték (a teljes kereslet több mint egyharmadát), míg a második negyedévben a Pest Központi részpiacra történt a legnagyobb aktivitás, a bruttó bérbeadás 34 százaléka itt realizálódott. A korábbi piaci trendekkel ellentétesen megnövekedett bérlői aktivitás volt tapasztalható a Pest Nem Központi részpiacra, amely részesedése a teljes keresletből 21 százalék volt. A második negyedév erős teljesítménye magas nettó abszorpciót eredményezett (46.150 négyzetméter).

Az év hátralévő részében a kínálat várhatóan további 32 400 m²-rel fog bővülni (Corvin Corner, Vision Towers, Ilka Corner). Az alacsony bázisévhez képest az új átadások aránya majdnem kétszeresére nőtt, de a 2011 előtti volumentől még messze vagyunk, amely a következő két évben sem fog számottevően változni. A bejelentett fejlesztések alapján 2016-ig 74 000 m²-rel bővíthet az irodaállomány, ezek jelentős százaléka elő-bérleti szerződéssel rendelkezik. A Skanska május végén el is kezdte a Váci útra tervezett új irodaházának, a Nordic Lightnak a fejlesztését.

A fejlesztések fellendülését továbbra is hátráltatja, hogy nehéz a finanszírozás, és ha mégis sikerül, akkor csak nagyon drágán. A bankok továbbra sem finanszíroznak 100%-ban spekulatív projekteket, legalább 30-40%-os előbérletre van szükség a finanszírozási szerződések aláírásához. Tekintettel arra, hogy a bérlők jelentős része még mindig azokat a projekteket keresi, ahol már javában tart a kivitelezés vagy adott esetben már a használatbavételi engedélyt is megkapta az ingatlan, ezért az új projektek elindítása még mindig nehéz. Emiatt elsősorban azon fejlesztők részéről lehet nagyobb aktivitásra számítani,

akik hajlandók nagyobb kockázatot vállalni és rendelkeznek annyi saját tőkével, amely a fejlesztés megkezdéséhez szükséges.

A Robertson Hungary Kft. felmérése alapján stabil bérleti díjak jellemezték a piacot. A legmagasabb kategóriájú épületek esetében a belvárosban 18 €/m²/hó ajánlati árral is gazdára találnak irodaterületek, az átlag ajánlati árak a prémium kategóriás épületek esetében továbbra is 13-16 €/m²/hó között mozognak, míg az átlagos bérleti díjak 9-13 €/m²/hó között alakultak. A kevésbé jó lokációban lévő, vagy műszakilag kevésbé jó minőségű irodák esetében 9 €/m²/hó alatti árral is találhatunk irodát. Az árazási különbségek egyre erőteljesebbek a jó lokációban lévő, és az elmúlt években átadott épületek esetében.

A főbb irodapiaci mutatószámokat az alábbi táblázatban szemléltetjük.

	2013 I. félév	2013 II. félév	2014 II. félév	Előrejelzés 2014. II. félév
Új átadás	20.100	10.000	35.600	➔
Nettó bérbeadás	99.000	113.200	128.500	↗
Bruttó bérbeadás	144.400	252.000	248.900	↗
Nettó abszorpció	25.400	53.600	53.800	↗
Üresedési ráta	19,9%	18,4%	17,6%	↘
Üres terület építés alatt*	42.500	39.000	26.200	↘
Bérleti díj – 'A' kat.**	11,0-15,0 EUR	10,0-15,0 EUR	11,0-15,0 EUR	➔

*Elérhető üres területek építés alatt álló projektekben

**Kínálati bérleti díj tartomány központi fekvésű alpiacokon lévő átlagos „A” kategóriás irodaházakban

Forrás: BRF, CBRE Research

Kiskereskedelmi ingatlanok

A gazdasági bővülés egyik jelentős összetevője a lakossági fogyasztás növekedése volt. Ennek következtében a kereskedelmi hálózatok terjeszkedése is egyre erősebbé válik. Bérleti oldalról megnövekedett érdeklődés figyelhető meg, a tőkeerős nagy márkák mellett, kisebb láncok is terjeszkedést fontolgatnak. A diszkontláncok erősödése a hagyományos hipermarketekkel szemben továbbra is erőteljes.

A budapesti bevásárlóközpont állomány mérete jelenleg 960 000 m², bővülésére nem számítunk 2014-ben. A kínálat bővülését nemcsak az alacsony kereslet vetette vissza az

elmúlt években, hanem a 2012. év óta érvényben lévő „Pláza stop” rendelet is, ami 2014. évtől tovább szigorodott. Nemcsak a 300 m²-nél nagyobb új fejlesztések engedélykötelesek, hanem a 300 m²-nél nagyobb alapterületű üzlethelyiségek átalakítása és bővítése is.

Ipari/logisztikai ingatlanok

A második negyedév során nem került átadásra új ipari ingatlan így a modern budapesti ipari ingatlanpiaci állomány 2014 második negyedévében 1.847.996 m², amelynek 90%-a logisztikai parkokban helyezkedik el, a maradék 10% pedig városi logisztikai terület.

A második negyedév során a teljes ipari kereslet 121.916 m² volt, amely az elmúlt 5 év legmagasabb negyedéves értéke. A megnövekedett keresletnek köszönhetően a kihasználatlansági mutató jelentősen csökkent 2013 végéhez képest, és jelenleg 19,1%-on áll. Az üres területek jelentős százaléka második generációs épületekben található, amelyek nagy része az elmúlt években lezajlott racionalizáció eredményeként került vissza a piacra.

A BRF az első félév során 41 tranzakciót regisztrált, melyből 9 szerződés kötött 5000 m² fölötti területre. Ebből 5 szerződéshosszabbítás, egy új szerződés és egy bővülés. Az első félév legnagyobb tranzakciója a Schenker több mint 26.000 m²-re vonatkozó szerződése, amely új szerződést és elő-bérletet is magában foglal. A nagy alapterületű raktárak bérleti díjai 3,2-4,5 €/m²/hó között vannak.

Az új fejlesztések száma a korábbi évekhez hasonlóan alacsony lesz, új épület átadására csak built-to-suit megoldás keretében lehet számítani. Az év hátralévő részében további élénk bérbeadási aktivitás várható, ami tovább csökkentheti a kihasználatlansági mutatót.

Lakás

A KSH adatai alapján az idei év első félévében az előző év azonos időszakához képest 22%-kal nőtt az átadott lakások száma az. A féléves növekmény szinte teljes egészében az első negyedévben látható 50%-os bővülésnek köszönhető, mivel a második negyedévben csak egy százalékkal több lakást adtak át, mint egy évvel korábban. A jelentős növekedés elsősorban a nagyon alacsony bázisnak köszönhető, mivel néhány száz lakás átadása már jelentős arányú változást eredményez. Az első negyedévi magas adat még nem feltétlenül jelent stabil, megalapozott növekedést. Az egyszeri hatást támasztja alá a második negyedévben mért mindössze 1 százalékos növekedés.

Az Otthon Centrum felmérése alapján az év első felében 10%-kal nőtt a kereslet a lakáspiacon, és ezzel párhuzamosan jelentősen – 57%-kal – nőtt a háztartásoknak kihelyezett lakáscélú hitelek szerződéses összege. A lakáspiaci kereslet bővülésével párhuzamosan rövidült az értékesítések átlagos időtartama és csökkenő tendenciát mutat az eladók által nyújtott kedvezmények mértéke is.

Befektetési-fejlesztési piac

Az ingatlan befektetési aktivitás hihetetlen mértékben visszaesett az elmúlt években, különösen Magyarországon. Úgy tűnik azonban, hogy a bizalom ezen a téren is visszatérhet, de ez egy lassú folyamat lesz. Több irodaház értékesítésével kapcsolatban hallani előrehaladott tárgyalásokról, és az év második felében egy-két ügylet remélhetőleg le is zárul. A külföldi befektetők részéről is egyre élénkebb az érdeklődés, azonban a piaci aktivitásukat jelentősen mérsékelhetik a kormány egyes intézkedései, illetve az orosz-ukrán konfliktus.

A befektetési piac erősen hangulatható, ha a szereplők azt tapasztalják, hogy más cégek már itt vannak, nézegetnek, vásárolnak, akkor ők is érdemesnek találják megvizsgálni a helyzetet. Egy tranzakció zárásához általában 6-12 hónap közötti időszak szükséges, ezért az első félévben elkezdődött tárgyalások egy része feltehetően csak 2015-ben fog lezárulni.

Valószínűleg az ingatlanpiaci ciklus mélypontján vagyunk, reálisan már nem eshetnek tovább a bérleti díjak. Eközben a vállalati oldalon javul a helyzet és az üzleti élet más területei is növekedésnek indulnak. Lassan mindenki elkezd újra investálni, fejleszteni, mert senki sem akar lemaradni. Most mindenki a határvonalon mozog, és ahogy a bevételek elmozdulnak, elkezdenek költözni, bővíteni. Az azonban való igaz, hogy a fejlesztők manapság nagyon nehezen tudnak nyereséget elérni egy új építésű projekttel.