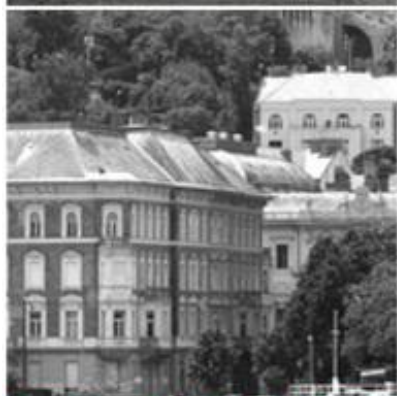


## Budapest City Report Q3 2012

Budapesti Ingatlanpiaci Körkép

2012. harmadik negyedév



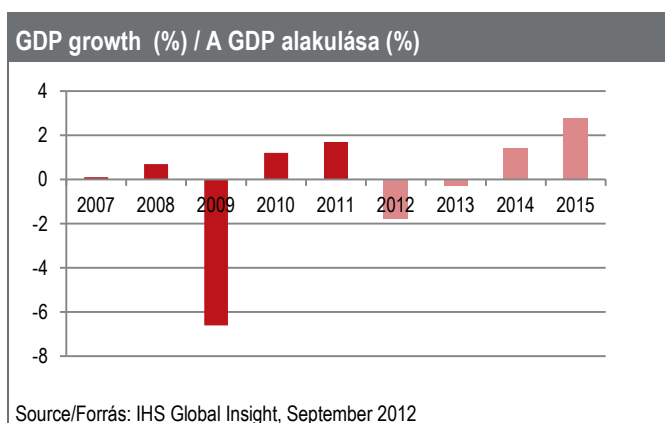
## Economy/Investment

### Economy

The discussions between the Hungarian government and the IMF/EU have been progressing very slowly. Although according to original plans, an agreement on a financial assistance package was expected around October 2012, so far it seems that negotiations might extend into 2013 as currently, there is no fixed scheduled date to continue talks with the delegation. Although several austerity measures have been announced by the government to reduce the budget deficit, the IMF is waiting for structural measures which support the decrease of the deficit in a sustainable manner while generating growth.

The new fiscal improvement measures of the government were announced in two rounds in October, with a gross effect of HUF 764 billion (2.3% of Hungary's annual GDP), to ensure that the country will maintain its deficit target. The two, so called "budgetary-consolidation" packages, include the reversal of an earlier decision to halve the bank levy, introduced as a temporary measure in 2010; the increase of the financial transactions duty from 0.1% to 0.2% and a new utility tax, just to mention but a few.

In the meantime, the National Bank of Hungary started a monetary loosening policy in August. They have cut the rate from 7% to 6.250% in three steps to help the recession-hit economy, however, concerns were raised that by this, they had abandoned inflation-targeting.



### Investment

The real estate investment market in Hungary has been characterised by a stop-and-go pattern since 2010. After a very low institutional investment volume of some €200 million in 2010 (roughly €300 million in total), activity picked up in 2011 with a volume of €650 million.

Unfortunately, the momentum did not manage to hold in 2012. No activity was recorded in Q1 and Q3 and less than €75 million was recorded in Q2. The lack of liquidity is the main characteristic of today's market. The only prime asset to be transacted was Le Meridien Hotel, which was purchased by the Al Habtoor Group. Similar to the disposal of the Four Seasons Hotel at the end of 2011, the transaction was supported by a financing bank. Besides this deal, two retail assets were disposed of by the Carpathian fund to Bluehouse Capital in Q2.

Based on our optimistic estimations, the annual transaction volume might reach €150-160 million by year end. We do not expect any industrial properties to be transacted, but a larger countrywide retail portfolio, a mid-sized modern office building in Budapest and a small, prime office asset in the CBD. Even if those transactions will close by year end, the annual capital market volume is most likely to subside to a 10-year historic low in Hungary. The main reasons behind this massive drop are the lack of financing, diverse pricing expectations and the unstable macroeconomic environment. Due to these reasons, the large institutional investors disappeared from Hungary and a handful of mainly opportunistic buyers or end users are trying to take advantage of the current situation. Due to the unpredictable economic policy of the government, banks continue to deleverage themselves and constrain credit expansion.

Further developments on the investment market are highly dependent upon the evolution of the financial markets and the availability and cost of bank finance or, alternative debt sources.

Based on our assessment of the market, we keep our views unchanged with the prime office yield at around 7.50%, prime retail at 7.00-7.25% and prime logistics at 9.00%-9.25%. That said, we see a clear re-pricing of non-core assets (secondary locations, class-B assets, assets with high vacancy). While transactional evidence for this class is thin, certainly no more abundant than for prime assets, the feedback of investors and banks is clear on this matter: there is a significant decoupling.

## Gazdaság/Befektetési Piac

### Gazdasági Környezet

Az IMF, az Európai Unió és a magyar kormány közti hiteltárgyalások lassan haladnak. Annak ellenére, hogy az eredeti tervek alapján a készenléti hitelről folytatott tárgyalások október folyamán lezárultak volna, jelenleg úgy tűnik, hogy ez 2013-ra fog tolódni, hiszen a tárgyalások folytatására egyelőre nincsen kijelölt időpont. Bár a kormány számos megszorító intézkedés jelentett be, az IMF olyan strukturális intézkedések bevezetését várja, melyek fenntarthatóbb módon járulnak hozzá a deficit csökkenéséhez, mialatt elősegítik a gazdasági növekedés beindulását is.

A kormány október folyamán két alkalommal ismertette új költségvetési intézkedéseit, melyek együttes bruttó értéke 764 milliárd HUF (az éves GDP 2,3%-a). A két „egyenlegjavító” csomag alapján többek között a 2010-ben bevezetett bankadót nem fogják megfelelni 2013-ban; a tranzakciós illetéket duplájára emelik; továbbá bevezetik a közműadót.

Mindeközben a Magyar Nemzeti Bank lazább monetáris politikába kezdett. Augusztus óta három lépésben 7%-ról 6,25%-ra csökkentették az alapkamatot, hogy segítsék a gazdasági fellendülést, ám döntésüket sokan kritizálták azzal, hogy feladták az inflációs cél megtartására vonatkozó szándékukat.

### Befektetési Piac

A magyarországi befektetési piacot ambivalencia jellemezte az elmúlt két évben. Míg 2010-ben az intézményi befektetések volumene csupán 200 millió eurót ért el (a teljes befektetési volumen pedig nagyjából 300 millió euró volt), addig 2011-ben már 650 millió euró értékben történtek kereskedelmi ingatlan adás-vételek.

A tavalyi év során tapasztalt fellendülés nem tartott ki 2012-ben. Az év első három hónapjában nem történt adás-vétel, majd a második negyedév során kevesebb, mint 75 millió euró értékben cseréltek gazdát ingatlanok. A likviditás teljes hiánya jellemezte a július és szeptember hónapok közti időszakot, hiszen hasonlóan az első negyedévhez, nem adtak el ingatlanokat. A befektetői érdeklődés eddig kevés számú ingatlanra korlátozódott, az egyetlen prémium kategóriás ingatlan, mely értékesítésre került a Le Meridien szálloda volt, melyet az Al Habtoor Group vásárolt meg. Hasonlóan a tavalyi év végén eladott Four Seasons Hotel-hez, a tranzakciót itt is a finanszírozó bank segítségével bonyolították le.

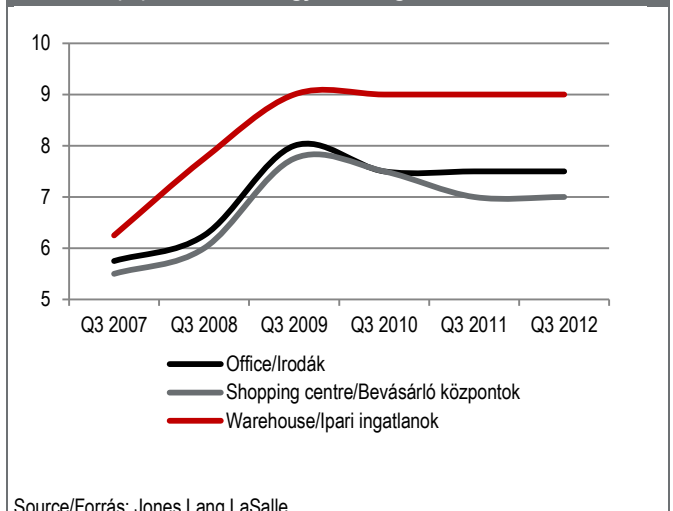
Ezen kívül csupán két kiskereskedelmi ingatlant adott el a Carpathian ingatlan alap a Bluehouse Capital számára a második negyedév során.

Becsléseink szerint a legjobb esetben az éves befektetési volumen 150-160 millió euró körül fog alakulni 2012-ben. Nem számítunk ipari ingatlan értékesítésre, de tárgyalás alatt van egy nagyobb, országos méretű kiskereskedelmi portfólió, egy közép méretű, modern, budapesti irodaház és egy kisebb, prémium kategóriás belvárosi iroda is. Még abban az esetben is, ha mindegyik tranzakciót sikerül lezárni az év végéig, az éves befektetési volumen 10 éves mélypontjára fog süllyedni. Ennek legfőbb oka többek között a finanszírozás megcsappanása, az eltérő árazási elvárások és a bizonytalan makrogazdasági környezet. A nagy, intézményi befektetők elkerülik Magyarországot, és csupán néhány opportunista befektető és végfelhasználó mutat érdeklődést az ingatlanok iránt. A bizonytalan szabályozási környezet következtében a bankok kitétségeik csökkentésére fókuszálnak, és visszafogják a hitelezést.

A továbbiakban a befektetési piac fellendülése a pénzügyi piacok és a banki finanszírozás költségeinek alakulása illetve az alternatív hitel források rendelkezésére állásától függ.

Felméréseinkre és relatív árazásra alapozva változatlanok tartjuk az elérhető legmagasabb hozamokat irodák (7,50%) és logisztikai ingatlanok esetében (9,00-9,25%), továbbá kiskereskedelmi ingatlanoknál is (7,00-7,25%). Mindemellett a másodlagos lokációkon található, alacsonyabb minőségű (B kategóriás) ingatlanok esetében egyértelműen az árazás változását tapasztaljuk. Bár a tényleges tranzakciók száma ezen ingatlanok esetében rendkívül alacsony a befektetők illetve bankok visszajelzései alapján egyértelmű, hogy az ilyen típusú ingatlanok esetében a hozamok emelkednek.

Real estate yields in Hungary since Q3 2007 (%) / A prémium hozamok (%) alakulása Magyarországon 2007.III.né-től



# Office Market

## Supply

In Q3 2012, the modern office stock in Budapest stood at 3,175,800 m<sup>2</sup>. Out of this space, 2,622,220 m<sup>2</sup> are speculatively built offices, with the remaining 553,580 m<sup>2</sup> being owner occupied offices.

Similarly to the previous quarter, no new office building was delivered between July and September. Despite this, availability continued to increase for the third consecutive quarter and stood at 21.5%. This means that the total market vacancy rate grew by more than 30 bps q-o-q, by almost 80 bps y-o-y and is nearly as high as it was in Q3 2010 when it peaked at 21.6%. This is especially worrying taking into account the fact that only one smaller speculative office building was completed so far in Budapest (IQ Offices on 2,350 sq m in Q1 2012).

Net absorption remained negative in every quarter as demand was mainly generated by renewals or relocations, while there are a clear lack of new requirements on the market. Not taking into account office headquarters (owner occupied buildings), the speculative vacancy rate equated to 26%.

Out of the nine Budapest office submarkets, we recorded shrinking availability in four of them compared to Q2 2012. The vacancy rate decreased by 80 bps in Pest Central North, 90 bps in Pest Central South, 40 bps in the Periphery and 10bps in Váci Corridor q-o-q. That said, the highest availability is still registered in the Periphery submarket (33%) while the lowest overall vacancy rate is registered in the Buda South submarket (17.9%). Although Buda South has the lowest vacancy rate at the moment, it is important to note that the rate grew by a massive 260 bps from Q2 to Q3 and we are experiencing a definite relocating trend from this submarket. According to our calculations, availability in Class A office buildings increased by 70 bps q-o-q to 20.8%, while in class B office buildings it decreased surprisingly by 80 bps to 23.3%.

## Demand

We recorded similar strong occupier activity during Q3 as in Q2, but as mentioned earlier, it was mainly driven by renewals. In total, 95,590 m<sup>2</sup> office space was leased between July and September, which was in line with the previous period of 2012 but, was 14% weaker than the volume recorded in Q3 2011. Again, renewals had a high share of 51% (46,440 m<sup>2</sup>) while new transactions represented only 30% (28,810 m<sup>2</sup>). Expansions accounted for 16% (16,650 m<sup>2</sup>) and two pre-leases in Green House represented the remaining 3% (1,970 m<sup>2</sup>).

The largest transaction of the quarter was the renewal and expansion of MAG for 8,600 m<sup>2</sup> in Center Point, followed by the renewal and expansion of a public company for 8,400 m<sup>2</sup> in Átrium Park.

In total, 151 transactions were signed in Q3 with an average deal size of 636 m<sup>2</sup>. Out of this, 25 transactions were concluded above 1,000 m<sup>2</sup>. Year to date total leasing activity reached 244,670 m<sup>2</sup>, which is 11% lower compared to the same period of 2011. The volume of new leases, expansions and pre-leases equalled 125,950 m<sup>2</sup> between January and September, which is 20% less than in 2011 and shows the weakening enquiries for modern office space in Budapest.

## Rents

We keep our view on prime office rents unchanged at 20 €/m<sup>2</sup>/month. Potential downward change depends on the future availability in existing prime assets, as well as in future completions. Headline rents also remained stable during the quarter. While there are lower priced submarkets such as Buda South or the Periphery, asking rents vary from building to building. As new developments become occupied, those landlords are under less pressure to reduce headline rents. Average (non CBD) headline rents are in the range of 10.50-13.50 €/m<sup>2</sup>/month.

## Forecast

During the last quarter of 2012, we expect Green House (17,800 m<sup>2</sup>) and the third phase of Madarász Park (3,000 m<sup>2</sup> within a hotel building) to be delivered. Skanska's new office project already has several pre-lease agreements in place and its occupancy rate stood at 60% at the end of Q3. Looking further ahead, we expect only Váci Greens (15,500 m<sup>2</sup>) to be handed over in 2013 while there are three buildings in the pipeline for 2014, totalling 58,000 m<sup>2</sup>. Based on the year to date leasing activity, we expect a significant drop in annual occupier activity compared to 2011, with gross take-up estimated to be between 300,000 m<sup>2</sup> to 350,000 m<sup>2</sup> and net take-up between 160,000-180,000 m<sup>2</sup>.

## Largest transactions YTD 2012 /

### Az eddigi legnagyobb szerződéskötések

Bldg./Épület	Tenant/Bérlő	Size/Mérete	Type/Szerződés típusa
Infopark B	IT Services	16,000	Renew.+exp./Hossz.+bőv.
River Estates	Citibank	9,745	Renewal/Hosszabbítás
Center Point	MAG	8,600	Renew.+exp./Hossz.+bőv.
Átrium Park	Conf./bizalma	8,410	Renew.+exp./Hossz.+bőv.

Source/Forrás: Jones Lang LaSalle

## Irodapiac

### Kínálat

2012 harmadik negyedében a budapesti modern irodapiaci kínálat 3.175.800 m<sup>2</sup> volt. Hasonlóan az előző negyedéhez, július és szeptember hónapok során szintén nem adtak át új irodaépületet Budapesten, ám ennek ellenére az üresedés tovább emelkedett az irodapiacon. A ráta 21,5%-on tetőzött a harmadik negyedévben, ami 30 bázispontos emelkedést jelentett negyedéves szinten és 80 bázispontos növekedés éves viszonylatban. Ez különösen aggasztó azt a tényt figyelembe véve, hogy 2012 során csupán egyetlen kisebb spekulatív irodaházat adtak át, az IQ Offices-t 2.350 m<sup>2</sup>-en, az első negyedévben. A nettó abszorpció negatív maradt az év során folyamatosan, mivel a keresletet elsősorban a hosszabbítások illetve a költözések generálták, míg az új igények mértéke alacsony maradt. Amennyiben a tulajdonosok által használt irodaterületeket nem vesszük számításba, akkor a spekulatív üresedési ráta 26%-ra emelkedett a harmadik negyedév végére. Budapest összesen kilenc irodai részpiacából négy esetben csökkenő üresedést mértünk a második negyedévhez képest. A Pest Központ Észak részpiacra 80 bázispontot, a Pest Központ Dél részpiacra 90 bázispontot, az Agglomerációban 40 bázispontot, míg a Váci úti folyosón 10 bázispontot csökkent a kihasználatlansági ráta. A csökkenés ellenére továbbra is az Agglomerációban regisztráltak a legmagasabb üresedést (33%), míg a legalacsonyabb üresedés a Dél-Buda részpiacra van (17,9%). Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy utóbbi esetben a ráta jelentősen, 260 bázisponttal emelkedett negyedéves szinten, és tapasztalataink alapján megfigyelhető a bérlők lassú elvándorlása a részpiacról. Számításaink szerint az „A” kategóriás irodaházak üresedése 70 bázisponttal emelkedett az előző negyedévhez képest és 20,8%-on áll, míg a „B” kategóriás irodaházak kihasználatlansága meglepő módon 80 bázispontos csökkenés után 23,3%-ra csökkent.

### Kereslet

A harmadik negyedév során hasonlóan erős bérlői aktivitást regisztráltunk, mint az előző negyedév során, de a keresletet leginkább a hosszabbítások dominálták. Összesen 95.590 m<sup>2</sup> irodaterületet adtak bérebe július és szeptember között, ami nagyjából megegyezett a második negyedév bérbeadási volumenével, de 14%-kal gyengébb teljesítmény az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások aránya ismét kiemelkedő volt, 51%-ot értek el a teljes kereslet viszonylatában (46.440 m<sup>2</sup>), míg mindössze 30% volt új szerződéskötés (28.810 m<sup>2</sup>). A bővülések 16%-ot tettek ki (16.650 m<sup>2</sup>) és a Green House-ban kötött két előbérleti szerződés 3%-ot képviselt (1.970 m<sup>2</sup>). A negyedév legnagyobb irodabérleti tranzakciója az MAG 8,600 m<sup>2</sup>-es szerződeshosszabbítása és bővülése volt a Center Point épületében, melyet egy állami cég szerződeshosszabbítása és

bővülése követett az Átrium Park irodaházban 8.400 m<sup>2</sup>-en. Összesen 151 tranzakciót írtak alá a harmadik negyedévben, melyek átlagos alapterülete 636 m<sup>2</sup> volt. Ezekből 25 tranzakciót kötöttek 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre.

Az év során összesen 244.670 m<sup>2</sup> bérbeadás történt szeptemberig, ami 11%-kal kevesebb, mint 2011 első kilenc hónapjában volt. A nettó bérbeadás 125.950 m<sup>2</sup> volt január és szeptember között, ami 20%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában rögzített volumennél, és a modern irodaterületek iránti alacsony érdeklődést mutatja.

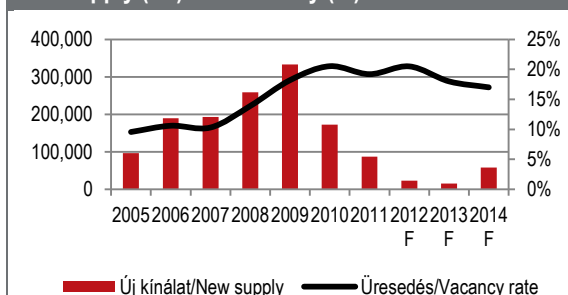
### Bérelti díjak

A legmagasabb bérelti díjakat változatlanul 20 euró/m<sup>2</sup>/hó körül maradtak. Lehetséges csökkenésük attól függ, hogy a jövőben mennyi szabad terület lesz a jelenlegi és a tervezett prémium kategóriás belvárosi ingatlanokban. Az ajánlati árak szintén stabilak maradtak a negyedév során. Bár vannak alacsonyabb árkategóriájú részpiacok a bérelti díjak jellemzően az épülettől függnek. Az átlagos ajánlati ár (a belvárost nem tekintve) 10,50-13,50 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozog.

### Előrejelzés

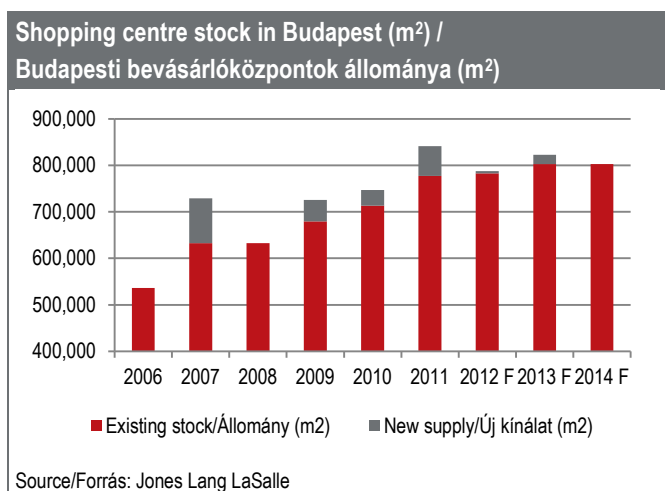
2012 utolsó negyedében csak a 17.800 m<sup>2</sup>-es Green House átadása várható, továbbá 3.000 m<sup>2</sup> irodaterület a Madarász Park harmadik fázisában, mely egy szálloda. A Skanska új fejlesztésében számos előbérleti szerződés realizálódott, így a telítettsége elérte a 60%-ot a harmadik negyedévre. 2013-ban csak a 15.500 m<sup>2</sup>-es Váci Greens átadása várható, míg jelenleg összesen három épület van fejlesztés alatt 58.000 m<sup>2</sup> összterületen, melyek átadása 2014-ben esedékes. Az eddigi bérbeadási statisztikák alapján idén az éves teljes kereslet alacsonyabbnak ígérkezik, mint tavaly volt, körülbelül 300.000 m<sup>2</sup> és 350.000 m<sup>2</sup> között várható, míg a nettó bérbeadás volumene 160.000-180.000 m<sup>2</sup> környékén fog alakulni, ami határozott visszaesést jelent a tavalyi szintjéhez képest.

Az új kínálat (m<sup>2</sup>) és üresedés (%) alakulása /  
New supply (m<sup>2</sup>) and vacancy (%)



Source/Forrás: Jones Lang LaSalle

## Retail Market



### Supply

Similar to the previous quarter, no new retail project has been handed over in Budapest in Q3 2012. Therefore, the total shopping centre stock of the capital remained unchanged at 772,500 m<sup>2</sup> in 28 assets. Shopping centre density is equal to 448 m<sup>2</sup> / per 1,000 inhabitants in Budapest. The current regional shopping centre stock equals 556,700 m<sup>2</sup> in 37 centres. Similarly to Budapest, no new shopping centre has been completed in the regions. In terms of vacant retail units, there is a significant difference between the top performing and the less successful shopping centres in Budapest. There are not many retailers who are willing and able to expand and, they are only focusing on the best retail schemes. There is a clear difference in the tenant mix of the respective shopping centres as well. High-end brands tend to be located in only the best performing schemes, while down-market brands are mainly found in shopping centres with less wealthy catchments.

### Demand

Retail sales did not manage to pick up in Hungary until August, 2012. With the exception of January and March the volume of retail sales decreased by 2-3% year on year in every month. The drop was especially significant in the sale of food, tobacco and drink products; fuel, furniture and electrical goods. That said, sales through mail and internet orders continued to increase massively year on year in every month. Although between January and August 2012, the average net salary grew by 1.9% in Hungary, due to high inflation, which was above 5% in each month, real wages decreased. Inflation peaked at 6.6% in September, mainly due to the increasing fuel, tobacco and food prices. Although the macroeconomic environment is less favourable for international brands to expand or open new stores, there were several new openings between July and September in Budapest. Napapijri, one of Europe's favourite outdoor brands, opened its flagship store in

MOM Park. The management of the shopping centre successfully continues to locate upscale brands in the scheme, which is located in the wealthiest district of Budapest.

Between July and September, there were two new openings along Budapest's luxurious high street. Another popular outdoor label, The North Face, has opened its flagship store on Andrásy út, as did exclusive Italian brand, Moncler. There were several new openings along Váci utca as well. Polish brand Reserved, opened its flagship store of nearly 1,000 m<sup>2</sup> and over three levels, while Orsay decided to expand along the popular tourist shopping destination as well. Looking ahead, we expect Inditex Group's upscale brand, Massimo Dutti, to open its first store in Hungary at Fashion Street with nearly 800 m<sup>2</sup> at the end of the year.

### Rents

Typical shopping centre rents range between 20 and 60 €/m<sup>2</sup>/month in Budapest while downtown high street rents at Váci utca are around 60 to 90 €/m<sup>2</sup>/month. Rents in Andrásy út still vary between 40 and 50 €/m<sup>2</sup>/month, although, availability is high. Retail park rents range from 4 to 6 €/m<sup>2</sup>/month while factory outlets have rents of 22 to 25 €/m<sup>2</sup>/month in Biatorbágy and 16 €/m<sup>2</sup>/month in the regions.

### Pipeline

We do not expect any new projects to commence in Hungary in the short term. The expansion of ECE's Árkád is the largest on-going development in Budapest of 20,000 m<sup>2</sup>, with expected delivery later in 2013. WING's smaller district centre, Hegyvidék is due in October 2012, with just above 5,000 m<sup>2</sup> of retail space. The scheme is located in district 12, close to Mom Park and aims to focus on services instead of clothing brands. The opening of Orco's project along Váci út is still unclear, similarly to CET in district 9 as legal issues between the municipality and the general contractor have not yet been resolved.

## Üzlethelyiségek

### Kínálat

Hasonlóan a második negyedévhez, a harmadik negyedév során sem adtak át új kiskereskedelmi ingatlant Budapesten. Ennek következtében a bevásárlóközpont kínálat változatlanul 772.500 m<sup>2</sup> 28 ingatlanban, míg az ezer lakosra vetített bevásárlóközpont állomány 448 m<sup>2</sup>.

Jelenleg a vidéki bevásárlóközpont állomány 556.700 m<sup>2</sup> 37 kiskereskedelmi egységgel, új átadás a vidéki városokban sem történt.

A budapesti bevásárlóközpontok üresedését tekintve jelentős különbségeket tapasztalhatunk. Azon kevés márka, mely képes terjeszkedni, kizárólag a legkiválóbb látogatottsággal rendelkező bevásárlóközpontokra koncentrál. Ennek következtében az egyes ingatlanok bérlői mixe is igen változatos képet mutat. Míg a drágább árfekvésű márkák a legjobb plázákban találhatók, addig a kevésbé sikeres ingatlanokban elsősorban az alacsonyabb árfekvésű márkákat találhatjuk meg, melyek az alacsonyabb vásárlóerővel rendelkező látogatókat célozzák meg.

### Kereslet

2012 során a kiskereskedelmi fogyasztás nem tudott fellendülni Magyarországon. Január és március hónapokat kivéve, folyamatosan 2-3%-os csökkenést mutatott éves szinten, és a visszaesés kimondottan feltűnő volt az élelmiszer jellegű termékek, a dohányárúk, a bútorok és elektronikai cikkek illetve az üzemanyagok esetében. A csomagküldő és internetes rendelések havi forgalma azonban folyamatosan jelentős növekedést produkált, ami jól mutatja az elektronikus kereskedelem erősödését.

Habár az átlagos nettó keresetek 1,9%-al emelkedtek január és augusztus között, a magas infláció következtében, mely 2012 során végig 5% fölött volt, a reál keresetek csökkentek. Az infláció 6,6%-on tetőzött szeptemberben, melynek oka leginkább az üzemanyagok, a dohányárúk és az élelmiszerek árának drasztikus emelkedése volt.

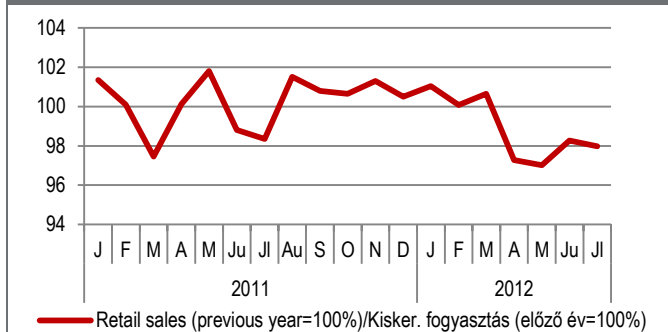
Habár a makrogazdasági környezet kevésbé megfelelő a nemzetközi márkák terjeszkedéséhez vagy megjelenéséhez Magyarországon, számos új üzlet nyitott július és szeptember hónapok között Budapesten. Európa egyik kedvelt outdoor márkája, a Napapijri, a MOM Park-ban nyitotta meg első üzletét. Jól megfigyelhető, hogy ennek a bevásárlóközpontnak a vezetése sikeresen pozicionálja újra bérlői mixét, hogy megfelelően Budapest legtehetősebb kerülete lakóinak igényeihez.

Budapest bevásárlóutcáján, az Andrassy úton, két új üzlet nyitott a harmadik negyedév során a The North Face és az olasz Moncler.

A Váci utcában szintén történtek változások, a lengyel Reserved itt nyitotta meg vezető üzletét összesen 3 szinten és 1.000 m<sup>2</sup>-en, míg az Orsay szintén új egységet avatott a turisták által is kedvelt utcában. Közben az Inditex csoport felső kategóriás márkája, a Massimo Dutti is bejelentette, hogy várhatóan decemberben a Fashion Street-en nyitja meg első magyarországi üzletét nagyjából 800 m<sup>2</sup>-en.

Retail sales in Hungary (%) /

Kiskereskedelmi fogyasztás alakulása (%)



Source/Forrás: Jones Lang LaSalle

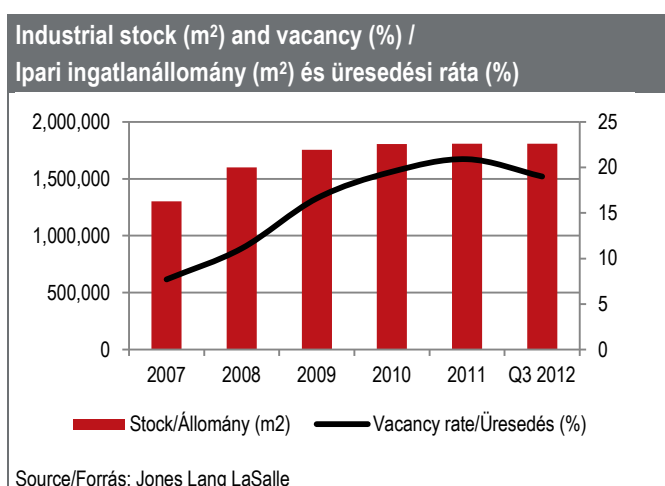
### Bérelti díjak

A budapesti bevásárlóközpontok bérelti díja 20-60 euró/m<sup>2</sup>/hó körül mozog, míg a belvárosi üzlethelyiségek bérelti díjai a Váci utcában 60-90 euró/m<sup>2</sup>/hó között vannak. Az Andrassy úton a bérelti díjak 40-50 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozognak, de sok a bérbe adó üres üzlethelyiség. A bérelti díjak a retail parkok esetében 4-6 euró/m<sup>2</sup>/hó, míg a factory outlet-ekben Biatorbágyon 22-25 euró/m<sup>2</sup>/hó és vidéken 16 euró/m<sup>2</sup>/hó között állnak.

### Ú fejlesztések

Rövidtávon nem számítunk új kiskereskedelmi fejlesztések indítására Magyarországon. Jelenleg a legnagyobb folyamatban lévő fejlesztés az Árkád bővítése 20.000 m<sup>2</sup>-en, melynek tervezett átadása 2013-ban várható. A WING valamivel több, mint 5.000 m<sup>2</sup>-es Hegyvidék Center bevásárlóközpontját októberben adják át. Továbbra is kérdéses ugyanakkor az Orco Váci utcai ingatlanának illetve a 9. kerületben található CET-nek a pontos átadási időpontja.

## Industrial Market



### Supply

In Q3 2012, the modern industrial stock in greater Budapest stood at 1,806,485 m<sup>2</sup>. Similar to the rest of 2012, no new warehouses were completed in Q3 2012. Most of the industrial space accounts for logistics parks ca. 91% (1,637,040 m<sup>2</sup>) while city logistics schemes represent a mere 9% (169,450 m<sup>2</sup>).

Although there were no handovers, the vacancy rate was increasing quarter on quarter during the first half of 2012. This trend finally stopped in Q3, after availability managed to drop significantly by more than 240 bps q-o-q, equalling 19% by the end of the quarter. This is the lowest rate since the end of 2010, when vacancy stood at 19.5%. Net absorption amounted to 43,720 m<sup>2</sup>, which was the highest volume since the end of 2009.

The largest single vacant space in the Budapest industrial market is Spar's former logistics centre, which totals 43,000 m<sup>2</sup>. Other than that, there is only one park where contiguous warehouse space reaches nearly 20,000 m<sup>2</sup> and ten parks, each with a total available industrial space above 10,000 m<sup>2</sup>.

### Demand

During the third quarter, occupier activity was above expectations, reaching 167,360 m<sup>2</sup>, which reflects a 90% increase q-o-q and was three times higher than the same period of 2011. The total quarterly leasing activity also exceeded the amount of its half year volume by 23%, but it was mainly due to a record level of renewals, which were concluded. Taking a look at the composition of the demand, it shows that renewals generated most of it, as their share in total take-up reached 62% (103,700 m<sup>2</sup>), while the volume of new leases and expansions amounted to 63,660 m<sup>2</sup>. That said, the last time

when a similar high volume of net take-up was recorded was at the beginning of 2011. In terms of size, the top five transactions of the quarter were renewals, without exception, equalling half of the quarterly take-up (88,830 m<sup>2</sup>). The two largest new transactions were signed by Auchan in Viktória Park for 18,260 m<sup>2</sup> and in Immofinanz's warehouse in Dunaharaszti of nearly 12,000 m<sup>2</sup>. The latter building had been vacant for several quarters, but with the agreement, it will become 100% occupied once the tenant moves in during 2013.

In total, 26 transactions were signed with an average size of 6,437 m<sup>2</sup>. During Q3, several larger leases were concluded, therefore, we recorded 8 transactions for spaces above 10,000 m<sup>2</sup>, out of which 6 were renewals.

Between January and September 2012, total demand amounted to 303,430 m<sup>2</sup>, which is 22% higher compared to the same period of 2011. However, out of this space, the amount of new leases, expansions and pre-leases totalled 120,920 m<sup>2</sup> (40%), which is 9% lower than in the same period of 2011. This indicates that despite the strong occupier activity during Q3, the amount of new enquiries did not manage to pick up on 2011 Levels.

### Rents

Although availability finally began to shrink, rents are still under pressure. Apart from renegotiations, occupier activity is still modest and tenants remain price sensitive. Average rents are now around 3.0 to 4.0 €/m<sup>2</sup>/month, while in the more centrally located, city centre logistics rents are around 4.5 to 5.0 €/m<sup>2</sup>/month.

### Forecast

Only two smaller BTS projects are under construction in the Budapest industrial market: Dél-Pesti Business Park by Wing and the third phase of Airport City by Ablon. Both projects are scheduled to be delivered during the last quarter of 2012. We do not expect the vacancy rate to continue its sharp fall, as it did in Q3. According to our opinion, availability is likely to stand at around 18.5% by year end and continue to fall at a very moderate pace during 2013, as no speculative industrial development is expected to be handed over next year. We expect annual net take-up to remain close to its 2011 level (150,000 m<sup>2</sup> - 160,000 m<sup>2</sup>) and renewals to add up to 200,000-220,000 m<sup>2</sup> in 2012.



## Ipari ingatlanok

### Kínálat

2012 harmadik negyedévében a modern raktárci állomány 1.806.485 m<sup>2</sup> volt Budapesten és környékén. Hasonlóan az előző negyedévekhez, július és szeptember hónapok között sem adtak át új ipari ingatlant. Az állomány túlnyomó részét logisztikai parkok teszik ki 91%-ban (1.637.040 m<sup>2</sup>), míg a városi logisztikai ingatlanok az állomány 9%-át (169.450 m<sup>2</sup>) képviselik.

Habár nem adtak át új, spekulatív céllal épült ingatlant az év első felében, az üresedési ráta folyamatosan emelkedett. Ez a trend megfordult a harmadik negyedév során, miután a kihasználatlansági ráta negyedéves szinten több mint 240 bázispontot csökkentve 19%-ra süllyedt. Ez, a 2010 év vége óta rögzített legalacsonyabb szint, amikor a ráta 19,5% volt. A nettó abszorpció 43.720 m<sup>2</sup> volt a negyedév során, ami utoljára 2009 év végén tetőzött hasonlóan magas szinten. A budapesti ipari ingatlanok piacán a legnagyobb üresen álló terület még mindig a Spar korábbi logisztikai központja, mely összesen 43.000 m<sup>2</sup>. Ezen kívül csak egy olyan logisztikai park van, ahol az egybefüggő raktárterület meghaladja a 20.000 m<sup>2</sup>-t illetve 10 olyan park, amelyekben az összes rendelkezésre álló ipari terület 10.000 m<sup>2</sup> fölött van.

### Kereslet

A bérlői aktivitást meghaladta a várakozásokat. Összesen 167.360 m<sup>2</sup> volt a kereslet, ami 90%-os növekedést jelent negyedéves szinten és több mint háromszorosa a 2011 hasonló időszakában mért volumennek. Csupán a harmadik negyedév során 23%-kal erősebb volt a kereslet, mint 2012 első feléve során, ugyanakkor a szerződeshosszabbítások volumene kiugróan magas volt. Amennyiben megvizsgáljuk a kereslet összetételét, azt láthatjuk, hogy a szerződeshosszabbítások tették ki 62%-át (103.700 m<sup>2</sup>), vagyis az új szerződések és hosszabbítások volumene 63.660 m<sup>2</sup> volt. A nettó bérbeadás utoljára 2011 első negyedévében volt hasonlóan magas szinten. A negyedév legnagyobb öt szerződéskötése hosszabbítás volt, melyek együttes volumene a negyedéves bérbeadás felét tette ki (88.830 m<sup>2</sup>). A két legnagyobb új szerződést az Auchan kötötte a Viktória Park-ban (18.260 m<sup>2</sup>), illetve az Immofinanz dunaharaszti raktára talált bérlőre közel 12.000 m<sup>2</sup>-en. Ez utóbbi raktár már hosszabb ideje állt üresen, de az új bérlő beköltözésével 2013-ban már ismét teljes lesz bérbeadottsága.

A harmadik negyedévben összesen 26 tranzakciót kötöttek, melyek átlagos mérete 6.437 m<sup>2</sup> volt. Számos nagyobb tranzakció történt, így összesen 8 szerződést írtak alá 10.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre, melyből 6 szerződeshosszabbítás volt.

Január és szeptember között a teljes bérbeadás 303.430 m<sup>2</sup> volt, ami 22%-kal magasabb 2011 hasonló időszakához viszonyítva.

Ennek ellenére az új szerződések, bővülések és előbérletek volumene csak 120.920 m<sup>2</sup> volt, ami 9%-os csökkenést mutat az egy évvel korábbi volumenükhöz képest. Ez utóbbi adat jól mutatja, hogy az erős harmadik negyedéves kereslet ellenére 2012 során egyelőre nem történt tényleges fellendülés a nettó keresletben.

### Bérelti díjak

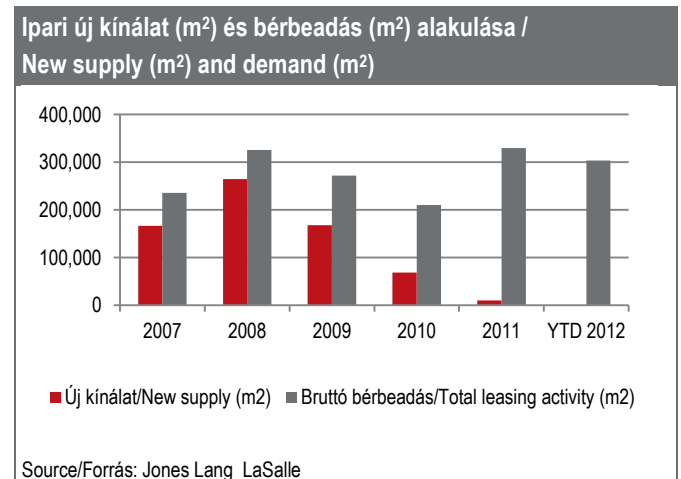
Bár az üresedés elkezdett csökkenni, a logisztikai parkok bérelti díjai Budapest környékén még mindig nyomás alatt vannak. A szerződeshosszabbításoktól eltekintve a bérlői aktivitás továbbra is visszafogott és a bérlők igen ár-érzékenyek. Az átlag bérelti díjak 3,0-4,0 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozognak, míg a központibb elhelyezkedésű városi logisztikai területek bérelti díjai 4,5-5,0 euró/m<sup>2</sup>/hó között ingadoznak.

### Előrejelzés

Jelenleg két ipari ingatlan van fejlesztés alatt, mindkettő BTS fejlesztés: a WING Dél-Pesti Business Parkja és az Ablon által fejlesztett Airport City harmadik üteme. Mindkét fejlesztés tervezett átadása az év végén esedékes.

Az elkövetkező negyedévek során nem számítunk a kihasználatlansági ráta harmadik negyedévben tapasztalt erős csökkenésének folytatódására. Előrejelzéseink szerint a ráta év végére 18,5%-on állhat, és lassú ütemben fog csak folytatódni csökkenése 2013 során. Ezt elsősorban a spekulatív fejlesztések teljes hiánya fogja indukálni.

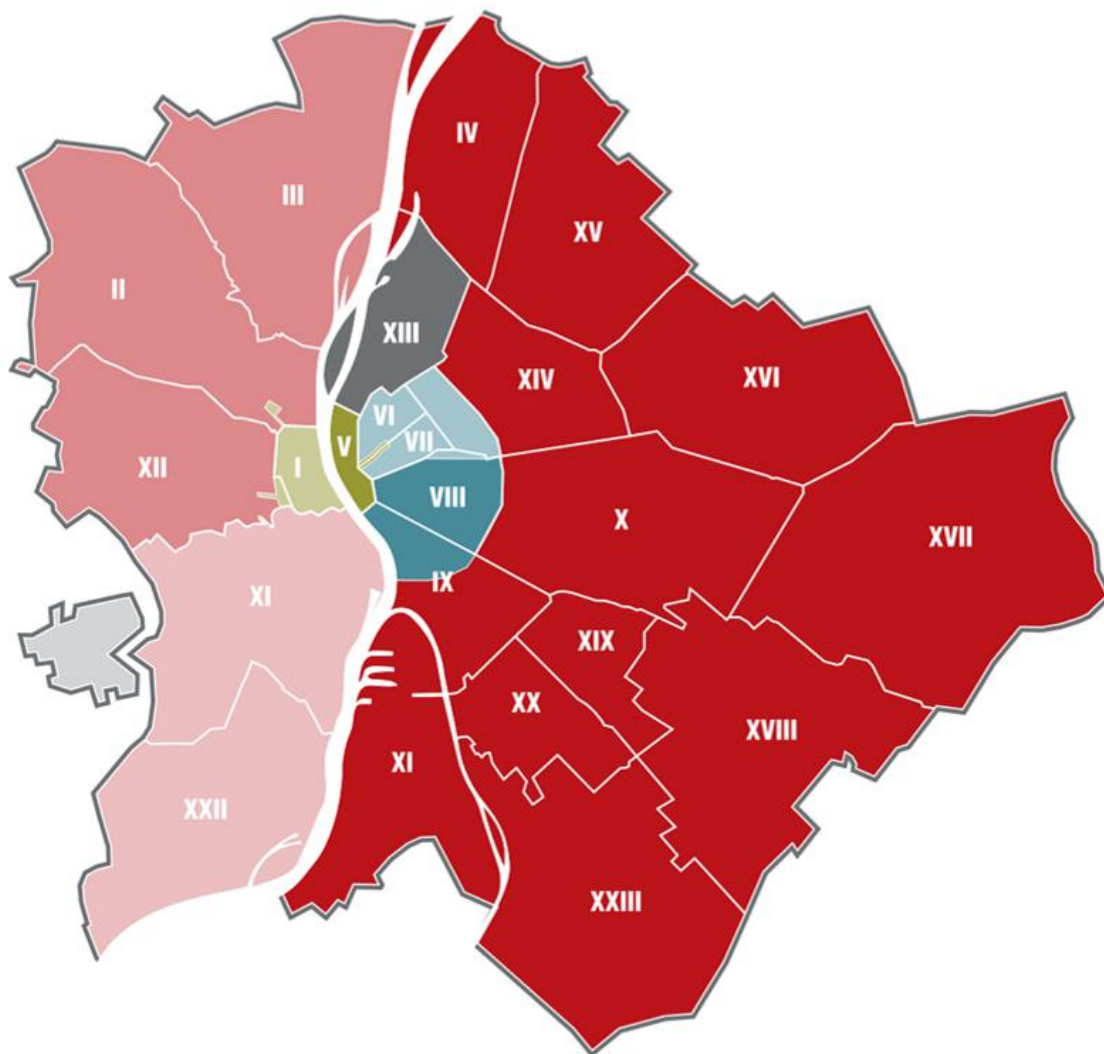
A keresletet tekintve arra számítunk, hogy a nettó bérbeadás éves volumene a tavalyi évhez hasonlóan 150.000-160.000 m<sup>2</sup> körül fog alakulni, míg a szerződeshosszabbítások volumene 200.000-220.000 m<sup>2</sup> körül lesz 2012-ben.



## Office submarkets

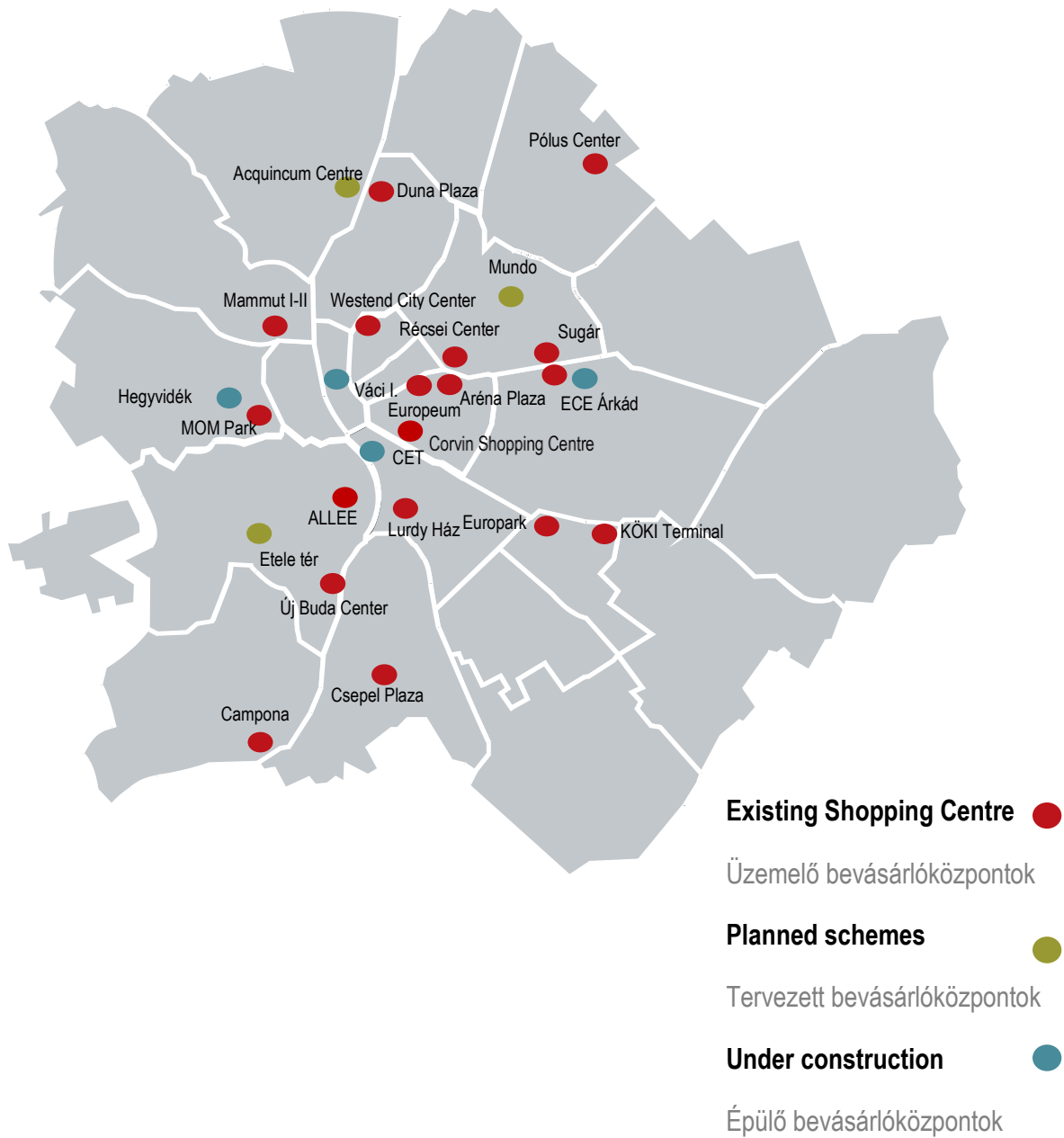
## Iroda részpiacok

- Buda North / Észak Buda
- Buda Central / Buda Központ
- Periphery / Külváros
- Buda South / Dél Buda
- Váci Corridor / Váci úti Irodafolyosó
- CBD – Üzleti Negyed
- PC North – Pest Központ, Észak
- PC South – Pest Központ, Dél
- Pest Non-Central – Pest Nem-Központ



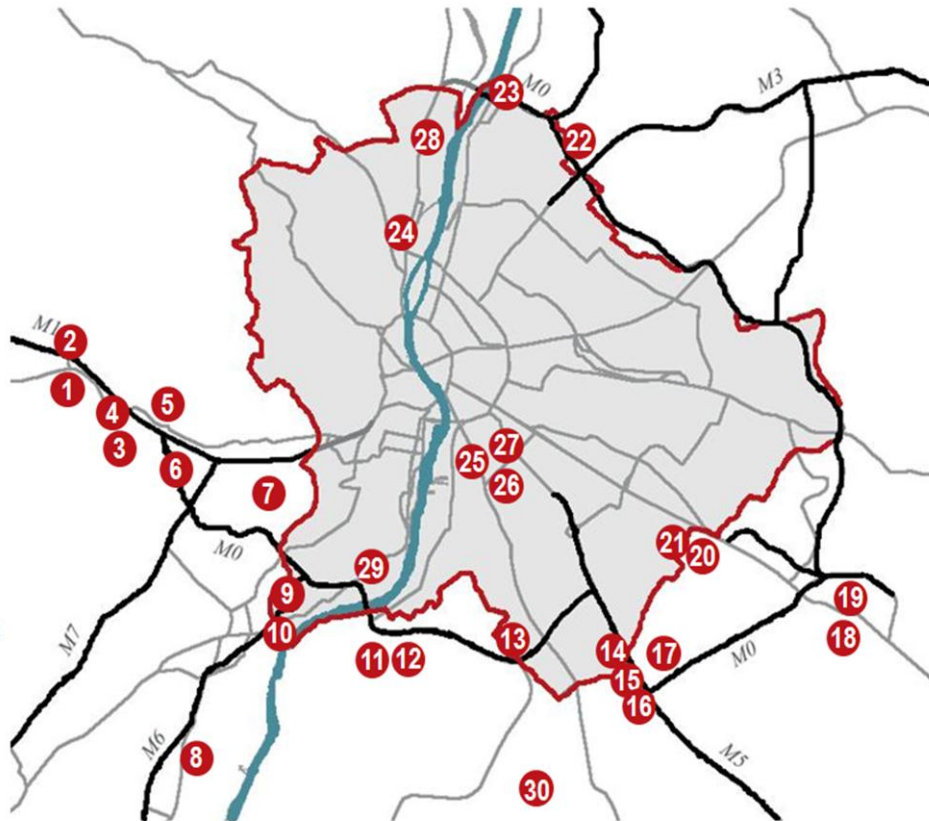
# Shopping centres in Budapest

# Budapesti bevásárlóközpontok



## Logistics developments in Greater Budapest

## Logisztikai központok Budapesten és környékén



1. M1 Business Park
2. Agrogate
3. WestLog DC
4. Rozália Park
5. Tulipan Park
6. West Gate Business Park
7. Euro Business Park
8. ProLogis Park Budapest-Batta
9. C-Moll Logistics
10. ProLogis Harbor Park
11. ProLogis Park Budapest- Sziget
12. M0 Central Business Park
13. BLK Logistics Centre
14. ProLogis Park Budapest- Gyál
15. Goodman Gyál Logistics
16. Akácliget Logistics Park

17. M5 Gyál Business Park
18. Viktória Industrial Park
19. Goodman Üllő Airport
20. Aerozone Business Park
21. Airport City
22. East Gate Business Park
23. Európa Center
24. Acquincum Logistics Park
25. Innove Business Park
26. Citypoint 9
27. Dél-Pesti Business Park
28. Bravos Business Park
29. Nagytétényi Industrial Park
30. South Base Business Park

## Market Practice/Piaci Gyakorlat

### Leasing market practice

#### Lease length

- The average lease length is 5 years in class 'A' office buildings with a break option after 3 years
- In class 'B' buildings 1-3 years are common and in some cases 5 years agreements are signed too

#### Payment terms

- Rents are quoted in Euro and paid in HUF or Euro monthly or quarterly in advance
- Rental adjustment annually, based on the MUICP or HICP
- Initial standard fit-out is done and paid by the landlords
- VAT 27 %
- Common area based on RICS, GIF or BOMA codes of measurement, mainly depending on the origin of the developer

#### Rental deposit

- 3 months gross rent as deposit or bank guarantee (office, storage and car parking rent, service charge + VAT)

#### Other charges

- Service charges generally does not include the cleaning of the premises, the telecommunication costs and the electric consumption
- Other costs are included in service charges

#### Insurance

- The landlord covers costs of building insurance (recovered by service charge). The Tenant covers insurance of own premises, contents and civil liabilities.

#### Incentives

- Incentives are generally offered by landlords. This can typically be in the form of rent free periods or fit-out and moving contributions.

### Bérbeadási piaci gyakorlat

#### Bérleti időtartam

- Az átlagos bérleti időtartam 5 év 'A' kategóriás irodaházakban, a harmadik évben lehetséges szerződés felmondással
- "B" kategória esetében 1 -3 év bérleti időtartam az általános elfogadott, ritkábban 5 éves szerződéseket is aláírnak

#### Fizetési feltételek

- A bérleti díj havonta vagy negyedévente előre kerül kiszámlázásra; a bérleti díj ban meghatározott és ban vagy Forintban fizetendő
- Bérleti korrekció évente, a MUICP vagy HICP alapján
- Kezdeti standard kialakítás a tulajdonos által kivitelezett és fizetett
- ÁFA 27 %
- Közös terület RICS, GIF vagy BOMA alapján, a fejlesztőtől függően

#### Biztosíték

- 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bank garancia (iroda, tároló, parkolóhelyi díj, üzemeltetési költség + ÁFA)

#### Egyéb költségek

- A közös költség nem tartalmazza a saját mérőóra alapján fizetendő energia és telekommunikációs költségeket és az iroda takarítását
- Minden egyéb költség benne van az üzemeltetési díjban

#### Biztosítás

- Az épület biztosítása a bérbeadó költségén történik és az üzemeltetési költségben jelenik meg. A bérlő köteles saját felelősségbiztosítást kötni.

#### Bérleti ösztönzők

- A bérbeadó felajánlhat ösztönzést, mely jellemzően bérleti díjmentes időszaként, vagy kialakítási költség hozzájárulásként valósul meg



*Real value in a changing world*

## Contacts

**Ferenc Furulyás**  
Managing Director  
Jones Lang LaSalle  
Hungary

+36 1 489 02 02  
ferenc.furulyas@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle.hu

**Rita Tuza**  
Head of Research  
Jones Lang LaSalle  
Hungary

+36 1 489 02 02  
rita.tuza@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle.hu

Budapest City Report – Q3 2012

**OnPoint** reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends

[www.joneslanglasalle.hu](http://www.joneslanglasalle.hu)