

PROPERTY MARKET REPORT

INGATLANPIACI JELENTÉS

Budapest, Hungary

TABLE OF CONTENTS

TARTALOMJEGYZÉK

01 ABOUT US RÓLUNK

Read more about the two companies of Robertson Group and get to know our service line!

Ismerje meg a Robertson Csoportot, és tudjon meg többet szolgáltatásainkról!

02 INTRODUCTION BEVEZETÉS

Take a look at the executive summary of the report and get to know the most significant indicators of the Hungarian economy!

Olvassa el az összegzés & kitekintés fejezetet, valamint tekintse meg a magyar gazdaság legjelentősebb mérőszámait!

03 OFFICE MARKET IRODAPIAC

The most important quarterly data on the Budapest office market regarding supply, demand, vacancy and rents can be found here with forecast.

A budapesti irodapiac legfontosabb negyedéves adatainak összefoglalója kínálat, kereslet, üresedés és bérleti díjak tekintetében, előrejelzéssel kiegészítve.

04 LOGISTICS MARKET LOGISZTIKAI PIAC

The most important quarterly data on the Budapest industrial/logistics market regarding supply, demand, vacancy and rents can be found here with forecast.

A budapesti ipari/logisztikai piac legfontosabb negyedéves adatainak összefoglalója kínálat, kereslet, üresedés és bérleti díjak tekintetében, előrejelzéssel kiegészítve.

05 INVESTMENT BEFEKTETÉSEK

Read more about the most significant capital markets transactions, indicators and trends!

Tudjon meg többet a legjelentősebb tőkepiaci tranzakciókról, mérőszámokról és trendekről!

06 MAPS TÉRKÉPEK

Get to know the submarkets of the Budapest office market, the largest industrial parks in Budapest & its agglomeration, and the shopping centers in the capital!

Ismerje meg a budapesti irodapiac alpiacait, a legnagyobb ipari parkokat Budapesten és az agglomerációban, valamint a fővárosi bevásárlóközpontokat!

07 MARKET INFO PIACI INFORMÁCIÓK

Take a look at the most important office, retail and industrial/logistics market standards in Hungary!

Tekintse meg a legfontosabb iroda-, kiskereskedelmi és ipari/logisztikai piaci információkat Magyarországon!

08 CONTACT KAPCSOLAT

Get in touch with us, and ask for an offer!

Lépjen kapcsolatba velünk, és kérjen tőlünk ajánlatot!

ROBERTSON GROUP

ROBERTSON GROUP

ROBERTSON ADVISORY

The company has been on the Hungarian real estate market since 2001. We assist our Clients with identifying Landlords' or Tenants' needs, respectively finding the best solutions and preparing comparison studies, valuations to support the decision making process. Our leasing portfolio is currently consists of 192,000 sqm of office and logistics portfolio in Budapest.

ROBERTSON PROPERTY MANAGEMENT

After 30 years of local Property Management, Project Management, Financial Management and Accounting experience, currently managing over 306,000 sqm of office, retail and logistics portfolio in Budapest and secondary cities in Hungary. Through the representation of the Landlords' side, we provide assistance in the operation of the property, in the elimination of problems arising regarding the building, and in its financial coordination.

THE GROUP'S EXPERTISE covers the following sectors: office, industrial/logistics, retail, hotel

Robertson Group is a dedicated alliance member of **BNP Paribas Real Estate**. This relationship guarantees good access to the platform of Global Corporate Services and high level of Central and Eastern European supervisory support.

ROBERTSON TANÁCSADÁS

A cég 2001 óta van jelen a hazai ingatlanpiacon. Támogatást nyújtunk ügyfeleink részére tulajdonosi, bérlői, vevői igények pontos felmérésében, részletes megfogalmazásában, a követelményeknek megfelelő lehetőségek bemutatásában és a döntéshozatalhoz szükséges összehasonlító elemzések, értékbecslések elkészítésében. Bérbeadási portfóliónk jelenleg 192 000 négyzetmétert tesz ki Budapesten.

ROBERTSON PROPERTY MANAGEMENT

Több mint 30 év helyi ingatlankezelési, projektmenedzsment és könyvelési tapasztalattal a hátunk mögött jelenleg 306 000 m² kiterjedésű iroda, kiskereskedelmi és ipari ingatlan kezelünk Budapesten és Magyarország különböző térségeiben. A bérbeadói oldal képviselője révén segítséget nyújtunk az ingatlan kezelésében, az épület működése során felmerülő problémák kiküszöbölésében, pénzügyi koordinációjában.

A CSOPORT SZAKÉRTELME a következő szektorokat fedi le: iroda, ipari/logisztikai, kiskereskedelmi, hotel

A Robertson csoport a **BNP Paribas Real Estate** nemzetközi partnerhálózatának kiemelt tagja, amely hozzáférést biztosít a szervezet globális szolgáltatási platformjához, illetve magas szintű rálátást nyújt a közép-kelet-európai régió ingatlanpiacaira.

OUR SERVICES SZOLGÁLTATÁSAINK

ROBERTSON ADVISORY



REOS
BÉRLŐKÉPVISELET



CAPITAL
MARKETS
TŐKEPIACI
TANÁCSADÁS



VALUATION
ÉRTÉKBECSLÉS



LANDLORD
REPRESENTATION
BÉRBEADÓ KÉPVISELET



RESEARCH
PIACKUTATÁS



MARKETING
MARKETING

ROBERTSON PROPERTY MANAGEMENT



PROPERTY
MANAGEMENT
INGATLANKEZELÉS



PROJECT
MANAGEMENT
PROJEKTMENEDZSMENT



FINANCIAL MANAGEMENT
& ACCOUNTING
PÉNZÜGYI MENEDZSMENT
& KÖNYVELÉS

BEVEZETÉS

EXECUTIVE SUMMARY & OUTLOOK

The economic uncertainties experienced throughout Europe had an adverse effect on the commercial real estate market indicators on the whole continent during the year. Energy prices are still recovering, and the negative trends experienced in the past period continue to affect the macroeconomic indicators, however, we do not expect a recession.

Nevertheless, we experienced a YTD 21% decline in terms of office leasing compared to the same period of the previous year in the European markets, demand in Hungary turned out to be positive. The performance of the logistics property market has moderated, but remains outstanding. In terms of investment, uncertainty and caution are the most typical attitudes. The total investment volume in the European countries decreased by 59% compared to the same period last year, and the most spectacular decline affected the office and logistics sectors.

ECONOMIC OVERVIEW

In the third quarter of 2023, the performance of the Hungarian economy decreased by 0.4% compared to the previous year. On a quarterly basis, this represents a 0.9% increase. Agriculture and within the service sector, healthcare contributed the most to the performance of the economy. In the case of industrial production, a total decline of 4.9% was registered in the first three quarters of 2023.

Uncertainties arising from the energy market, foreign policy and the emerging war situation, together with the carry-over effects of price increases of the previous months are still not favourable to macroeconomic indicators. Inflation rose gradually in the past year, then peaked in January 2023 (25.7%), and since then it has shown a slow decrease – it reached 12.2% in September. The unemployment rate remained low – it stood at 3.9% at the end of the third quarter. The MNB raised the central base rate to 13% at the end of September 2022, but this figure did not change in the first three quarters of 2023.

Currently there are different scenarios regarding the performance of the Hungarian economy in 2023. According to the most positive forecasts, we can expect an increase of 1-1.5%, while negative predictions foretell a constriction of 1-2%. Inflation rate will remain in double digits in 2023, in accordance with estimates, the figure for the entire year may be around 15-19%.

HUNGARIAN MACROECONOMIC INDICATORS - 2019-2023* MAKROGAZDASÁGI MUTATÓK MAGYARORSZÁGON - 2019-2023*

	2019	2020	2021	2022	2023*
GDP Growth GDP növekedés	4.9%	-5%	7.1%	4.6%	0.2%
Inflation Rate Inflációs ráta	3.4%	2.7%	5.1%	14.5%	18%
Unemployment Rate Munkanélküliségi ráta	3.4%	4.4%	4.1%	3.6%	3.8%
Central Base Rate Jegybanki Alapkamat	0.9%	0.6%	2.9%	13%	12.25%
Industrial Production Ipari termelés	5.6%	-7.1%	9.9%	5.8%	-6.5%
Retail Sales Growth Kiskereskedelmi forgalom	6.3%	-0.1%	3.7%	5.1%	-6.2%

*Forecast

INTRODUCTION

ÖSSZEGZÉS & KITEKINTÉS

Az Európa szerte tapasztalt gazdasági bizonytalanságok a kontinens egészén kedvezőtlen hatásokat gyakoroltak a kereskedelmi ingatlanpiaci mutatókra az idei év során. Az energiaárak tekintetében tart a visszarendeződés, az elmúlt időszakban tapasztalt negatív tendenciák pedig továbbra is befolyásolják a makroökonómiai jelzőszámokat, azonban recesszióra nem számítunk.

Míg az európai piacokon, 2023 első három negyedévében 21%-os visszaesést tapasztaltunk az előző év azonos időszakához viszonyítva irodabérbeadás tekintetében, addig hazánkban kedvezően alakultak a keresleti mutatók. A logisztikai ingatlanpiac teljesítménye mérséklődött, de továbbra is kiemelkedő. Befektetések tekintetében leginkább a bizonytalanság és az óvatosság jellemző. A 2023 során rögzített teljes befektetési volumen 59%-kal csökkent a tavalyi év azonos időszakához képest, a leglátványosabb visszaesés pedig az irodai és a logisztikai szektort érintette.

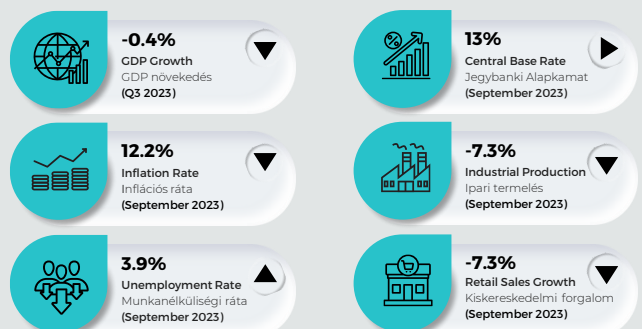
GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

2023 harmadik negyedévében 0,4%-kal csökkent a magyar gazdaság teljesítménye az egy évvel korábbi értékhez viszonyítva, ami negyedéves szinten 0,9%-os növekedést jelent. A gazdaság teljesítményéhez a mezőgazdaság, illetve a szolgáltatói szektoron belül az egészségügy járult hozzá a legnagyobb mértékben. Az ipari termelés esetében összesen 4,9%-os visszaesést regisztráltak 2023 első három negyedévében.

Az energiapiaci, a külpolitikai és a kialakult háborús helyzetből adódó bizonytalanságok, valamint a korábbi hónapok áremelkedéseiből áthúzódó hatások továbbra sem kedveznek a makrogazdasági mutatóknak. Az infláció az elmúlt évben fokozatosan növekedett, majd 2023 januárjában tetőzött (25,7%), azóta pedig lassú csökkenést mutat – szeptemberben elérte a 12,2%-ot. A munkanélküliségi arány továbbra is alacsony – a harmadik negyedév végén 3,9% volt. Az MNB 2022 szeptemberének végén 13%-ra emelte a jegybanki alapkamatot, azonban ez az érték 2023 első három negyedévében nem változott.

A magyar gazdaság 2023-as teljesítményére vonatkozóan jelenleg különböző forgatókönyvek léteznek. A legpozitívabb előrejelzések 1-1,5%-os növekedést jósolnak, a negatívabb prognózis ugyanakkor 1-2%-os zsugorodással számol. Az infláció mértéke 2023-ban kétszámjegyű marad, becslések szerint a teljes évre vonatkozó érték 15-19% körül alakulhat.

PERFORMANCE OF THE HUNGARIAN ECONOMY - Q3 2023 A MAGYAR GAZDASÁG TELJESÍTMÉNYE - 2023 Q3



Source: MNB, OECD, GKI, KSH, October 2023

OFFICE MARKET SUPPLY

In Q3 2023 the Budapest office stock consists of 3,546,388 sqm 'A' and 'B' speculative office area and 798,193 sqm owner-occupied office area. The office buildings in Budapest are diverse in terms of technical quality as well as style. 76% of the speculative office stock is classified for grade 'A' and 24% is classified for grade 'B'. Beyond modern offices, boutique offices represent a significant segment. The proportion of certified green offices is currently 51%.

26% of the office stock concentrates in the Váci Road, which is followed by Central Pest submarket with a share of 16%. South Buda submarket shows a rapid development, at the moment it represents 15% of the total stock, and it is followed by Non-Central Pest submarket with 14%. 33% of grade 'A' office space is located at the Váci Corridor.

QUARTERLY RESULTS OF THE BUDAPEST OFFICE MARKET A BUDAPESTI IRODAPIAI NEGYEDÉVES EREDMÉNYEI



*All data is compared to the same quarter of the previous year/
Minden adat az előző év azonos időszakával került összevetésre
Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

In Q3 2023, two new properties were delivered to the Budapest office market, thus the total stock was extended by 13,458 sqm. HomeWork (3,737 sqm) on Central Buda and Liberty South Wing (9,721 sqm) on Non-Central Pest were handed over. Moreover, one office building in the CBD with a total of 3,755 sqm was excluded from the stock due to its change in profile – it will not be utilized as an office building in the future.

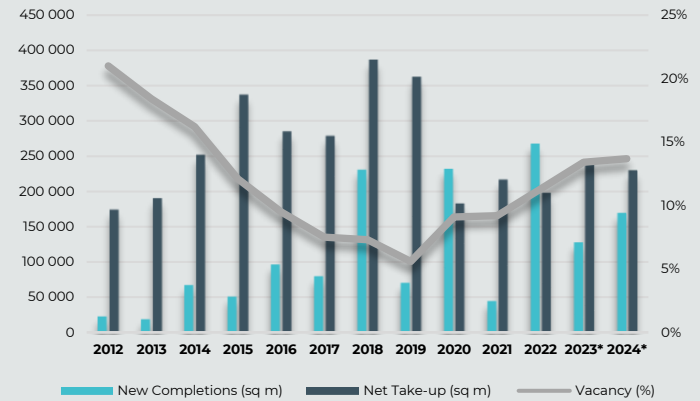
The volume for 2023 – similarly to the previous year – might be outstanding again. According to our current forecast the market may expand by more than 50,000 sqm. Bem Center is expected to be delivered in 2023, furthermore the stock of owner-occupied area is facing further extension. Richter Gedeon's new HQ and Knorr-Bremse Office & R&D Centre is expected to be completed until the end of the year. An additional 170,000 sqm of office space is anticipated to be handed over in 2024, and nearly 100,000 sqm in 2025 and 2026. However, delays may occur in the case of several buildings, while planned projects can be put on hold or cancelled by developers.

IRODAPIAI KÍNÁLAT

A budapesti modern irodapiaci állomány 2023 harmadik negyedévében 3 546 388 m² „A” és „B” kategóriás spekulatív irodát és 798 193 m² saját tulajdonú irodát tartalmaz. Az irodaállomány technikai minőség és stílus tekintetében is változatos: a bérirodák 76%-a „A” kategóriás besorolású, 24%-a pedig „B” kategóriás. A modern irodaházak mellett jelentős a butik irodák száma. A zöld minősítéssel rendelkező irodaházak aránya jelenleg 51%.

A Váci úton koncentrálódik a budapesti irodaállomány 26%-a, amelyet Pest Központ alpiac követ 16%-kal. Dél-Buda részpiac egyre rohamosabb fejlődést mutat, jelenleg 15%-ot képvisel az állományból, ezt nem sokkal lemaradva Pest Nem-Központ alpiac követi 14%-os aránnyal. A Váci úti irodafolyosón található az „A” kategóriás irodák 33%-a.

BUDAPEST OFFICE MARKET TRENDS WITH FORECAST BUDAPESTI IRODAPIAI TRENDEK ELŐREJELZÉSSEL



*Forecast
Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

2023 harmadik negyedévében két új épületet adtak át, így a budapesti irodaállomány összesen 13 458 m²-rel bővült. Ezek között szerepel a HomeWork (3 737 m²) Buda Központ alpiacon és a Liberty déli szárnya (9 721 m²) Pest Nem-Központ részpiacon. A harmadik negyedév során egy belvárosi irodaház, 3 755 m² összterülettel kikerült az irodaállományból, mert a jövőben nem irodaként kerül hasznosításra.

A 2023-ra tervezett volumen – a tavalyi évhez hasonlóan – ismét kiemelkedő lehet. Jelen előrejelzéseink szerint további 50 000 m²-rel bővíthet a piac az év végéig. 2023-ban várható a Bem Center, továbbá a saját tulajdonú irodaházak állománya is növekedés előtt áll, hiszen érkezik a Richter Gedeon új székháza, valamint a Knorr-Bremse Office & K+F központ. A 2024-es évben újabb 170 000 m², a 2025 és 2026-os években pedig közel 100 000 m² irodaterület átadása várható, ugyanakkor több épület tekintetében csúszással lehet számolni, a tervezett projekteket pedig több esetben szüneteltetik, vagy el sem indítják a fejlesztők.

OFFICE MARKET DEMAND

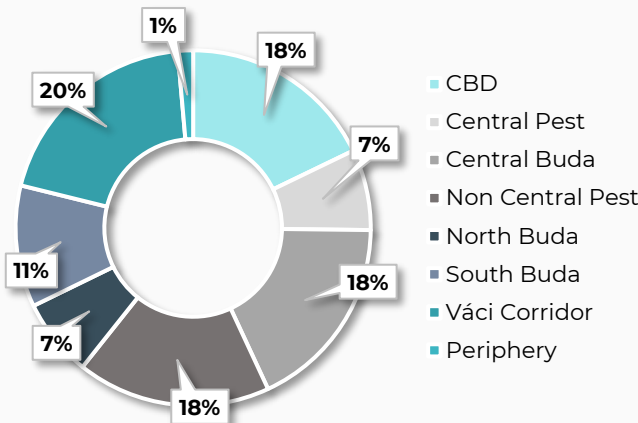
In the third quarter of 2023, gross demand totalled 136,699 sqm, which means 14% rise compared to the previous quarter and 35% increase collated to the same quarter of the previous year. Net take-up added up to 75,378 sqm, which is almost 50% higher than the value measured in Q3 2022. Year-to-date total demand in 2023 amounted to 333,255 sqm, while net take-up reached 174,630 sqm in the same period. Total demand increased by 15%, while net take-up showed a 22% growth compared to the same period of the previous year.

In Q3 2023 new leases (49%) represented the largest share of the gross take-up. Lease renewals' rate accounted for 45%, while the proportion of expansions and pre-leases took out 3-3% of the total demand. During the quarter we did not register any owner-occupied deals. The volume of lease renewals registered in Q3 2023 increased by 81%, while the same indicator regarding new leases tripled compared to the same period of 2022. The volume of expansions and pre-leases decreased significantly - the former fell by 14% and the latter by 84% compared to the reference period above.

In Q3 2023, 157 lease transactions were recorded with an average transaction size of 871 sqm, which means 18% increase quarter-on-quarter, and 17% drop year-on-year. Eight transactions were registered for an area above 3,000 sqm. The number of transactions under 500 sqm was high again.

The largest transaction of the quarter was a lease renewal in GTC Metro, while the largest new lease agreement was concluded in Magyar Telekom HQ for 10,585 sqm.

QUARTERLY NET TAKE-UP BY SUBMARKETS
NEGYEDÉVES NETTÓ BÉRBEADÁS ALPIACONKÉNT



Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

In Q3 2023, 20% of the net take-up was recorded in the Váci Corridor. Central Business District (CBD), Central Buda and Non-Central Pest shared second place with 18%. They were followed by South Buda with 11%. The proportion of all other submarkets from the net take-up was lower than 10%. During the quarter service provider, technology, healthcare and financial companies were the most active occupiers.

IRODAPIAC KERESLET

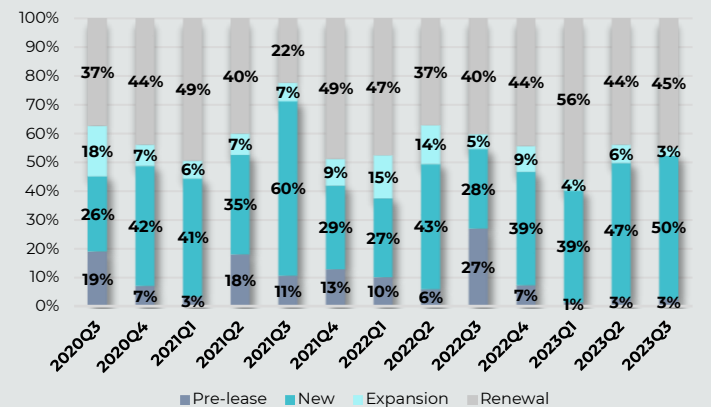
2023 harmadik negyedévében a bruttó kereslet 136 699 m² volt, ami 14%-os emelkedés az előző negyedévhez képest és 35%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához viszonyítva. A nettó bérbeadás 75 378 m²-t tett ki, ami csaknem 50%-kal magasabb a 2022 harmadik negyedévében mért értéknél. A teljes bruttó kereslet 2023 első három negyedévében 333 255 m², míg a nettó kereslet ugyanezen időszakban 174 630 m² volt. A bruttó bérbeadás 15%-os, a nettó bérbeadás 22% növekedést mutatott az előző év azonos időszakához viszonyítva.

A harmadik negyedévben az új szerződéskötések (49%) képviselték a legnagyobb részarányt a teljes keresleten belül. A szerződeshosszabbítások a tranzakciók 45%-át, a bővülések és az előbérleti megállapodások pedig 3-3%-át tették ki. A negyedév során saját tulajdonba vétel nem történt. A 2023 harmadik negyedévben regisztrált hosszabbítások volumene 81%-kal, az új szerződéseké pedig csaknem háromszorosára növekedett 2022 azonos időszakához viszonyítva. A bővülések és az előbérleti szerződések volumene jelentősen csökkent - az előbbi 14%-kal, az utóbbi 84%-kal esett vissza a fenti referencia időszakhoz képest.

2023 harmadik negyedévében 157 tranzakciót rögzítettünk, 871 m² átlagos tranzakciós mérettel, ami az előző negyedévhez képest 18%-os növekedést, az előző évhez mérten pedig 17%-os csökkenést jelent. A negyedévben nyolc szerződést regisztráltunk 3 000 m² fölötti területre. Az 500 m² alatti tranzakciók száma ismét magas volt.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy szerződeshosszabbítás volt a GTC Metro épületében, a legnagyobb új szerződést pedig a Magyar Telekom székházához kapcsolódóan írták alá, 10 585 m²-re.

BREAKDOWN OF GROSS TAKE-UP - 2020-2023
A BRUTTÓ BÉRBEADÁS MEGOSZLÁSA - 2020-2023



Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

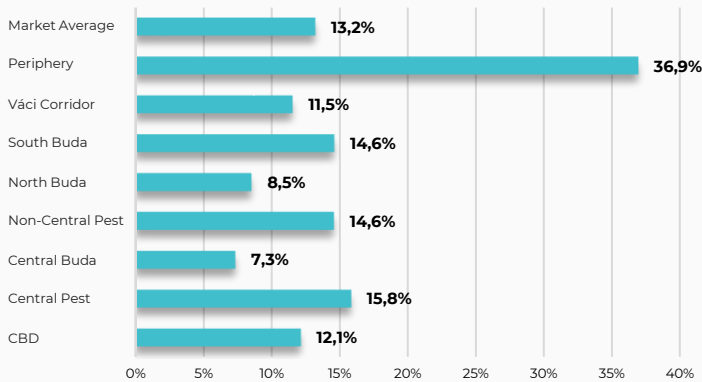
2023 harmadik negyedévében a nettó bérbeadás 20%-a a Váci úti irodafolyosón realizálódott. A második helyen a CBD, Buda Központ és Pest Nem-Központ osztozott egyaránt 18%-kal. Ezeket Dél-Buda követte 11%-kal. A többi alpiac részesedése a nettó bérbeadásból 10%-nál alacsonyabb volt. A negyedév során a legnagyobb aktivitást a szolgáltatói, a technológiai, az egészségügyi és a pénzügyi szektorhoz köthető cégek mutatták.

OFFICE MARKET VACANCY

The vacancy rate in the Budapest office market at the end of the third quarter of 2023 stood at 13.2%, representing 60 basis points increase q-o-q and 220 basis points growth y-o-y. Due to the high volume of deliveries, together with the relatively low share of pre-lease transactions, we expect further rise regarding the vacancy rate in 2023. Two-digit vacancy rate was experienced in 2015 for the last time, though this figure is still considered "healthy" in the Budapest office market.

The lowest vacancy rate has been documented in Central Buda submarket (7.3%), which is followed by North Buda submarket (8.5%). All other submarkets produced two-digit vacancy rates in Q3 2023. The highest vacancy rate is still measured in the Periphery (36.9%).

VACANCY RATE BY SUBMARKETS - Q3 2023
KIHASZNÁLATLANSÁG ALPIACONKÉNT - 2023 Q3



Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

RENTS

In Q3 2023, rental fees in some submarkets showed a slight increase, mainly in the case of "A" category buildings. Rents differ on location and technical quality. The average rents of grade 'A' buildings in the CBD are between 19-29 €/sqm/month. Grade 'B' rents are between 14-17 €/sqm/month. On the Váci Corridor rents for newly built office buildings are in the range of 15-19 €/sqm/month, while the grade 'A' rents in South Buda start from 15-20 €/sqm/month.

SUMMARY & FORECAST

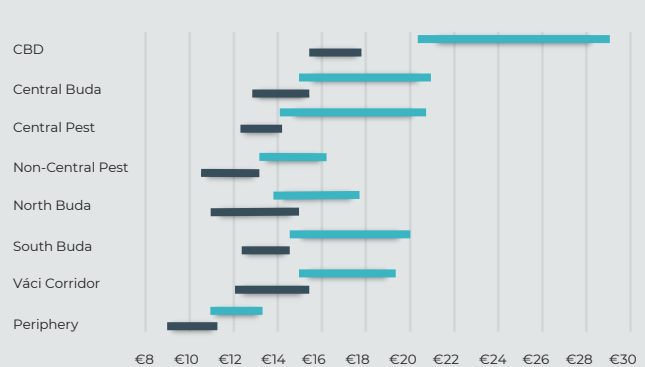
The demand of the Budapest office market in Q3 2023 exceeded the preliminary expectations again. We registered the two largest transactions of this year so far, which positively influenced the take-up indicators. The office market may expand by three more buildings until the end of the year, but we anticipate delays in terms of execution and delivery of office buildings under construction, while in many cases the planned projects are cancelled. Although the quarterly tenant activity was encouraging, beside the current economic outlook, a real recovery can only begin slowly, in the upcoming quarters, and the vacancy rate may continue to rise.

IRODAPIAC KIHASZNÁLATLANSÁG

A kihasználatlansági ráta a teljes budapesti irodapiacon, 2023 harmadik negyedévének végén 13,2% volt, ami negyedéves viszonylatban 60 bázispontos, éves összehasonlításban pedig 220 bázispontos emelkedést jelent. Az átadások magas volumenének, továbbá az előbérleti tranzakciók viszonylag alacsony arányának köszönhetően, az üresedési ráta 2023-ban várhatóan tovább emelkedik majd. Kétszámjegyű kihasználatlansági arányt utoljára 2015-ben tapasztaltunk, azonban ez az érték még „egészségesnek” mondható a budapesti irodapiacon.

A legalacsonyabb kihasználatlansági aránnyal Buda Központ alpiac (7,3%) rendelkezik, amelyet Észak-Buda részpiac (8,5%) követ. Minden egyéb alpiac kétszámjegyű üresedési rátát produkált a harmadik negyedévben. A legmagasabb kihasználatlansági mutatót ismét az Agglomerációban mértük (36,9%).

RENTS BY SUBMARKETS - Q3 2023
BÉRLETI DÍJAK ALPIACONKÉNT - 2023 Q3



Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

BÉRLETI DÍJAK

2023 harmadik negyedévében a bérleti díjak néhány alpiacra enyhe emelkedést mutattak, főként az „A” kategóriás épületek esetében. A bérleti díjak változatos képet mutatnak lokáció és technikai minőség függvényében. A Belvárosban 19-29 €/m²/hó bérleti díjat kérnek az „A” kategóriás irodaterületekért. „B” kategória esetében ez az ár 14-17 €/m²/hó. A Váci úton az új építésű irodaházak bérleti díja 15-19 €/m²/hó, míg Dél-Budán az új építésű „A” kategóriás irodaterületek 15-20 €/m²/hó ajánlati árról indulnak.

ÖSSZEGZÉS & ELŐREJELZÉS

A budapesti irodapiac 2023 harmadik negyedéves kereslete ismét túlszárnyalta az előzetes várakozásokat. Az idei év eddigi két legnagyobb tranzakcióját regisztráltuk, ami pozitívan befolyásolta a bérbeadási mutatókat. 2023 végéig további három épülettel bővíülhet az irodapiac, ugyanakkor több csúszás prognosztizálható az építés alatt álló irodaházak kivitelezése és átadása tekintetében, míg a tervezett projekteket sok esetben el sem indítják. Bár a negyedéves bérlői aktivitás biztatóan alakult, a jelenlegi gazdasági kilátások mellett igazi fellendülés csak lassan, a következő negyedévekben indulhat meg, az üresedési ráta pedig tovább emelkedhet.

INDUSTRIAL/LOGISTICS MARKET

In Q3 2023 140,729 sqm was added to the modern warehouse stock in Budapest and its agglomeration. HelloParks Páty PT1, HelloParks Fót - Budapest North FT2, VGP Park Budapest Aerozone C1, CTPark Budapest West BIA 11 and Faedra22 Park were handed over, thus the modern logistics and warehouse stock now consists of 3,447,460 sqm area out of which 88% is located at logistics parks and the remaining 12% is city-logistics area.

In Q3 the gross take-up amounted to 85,158 sqm, which means 56% decrease compared to the figure registered in the same quarter of the previous year. Quarterly net take-up reached 35,735 sqm, representing a 79% lower volume than the data registered in Q3 2022. Lease renewals dominated the quarter with 58% share of the total demand, which was followed by new leases with 32%. Expansions accounted for 9% of the gross take-up, while pre-leases took out 1%.

At the end of the third quarter 345,867 sqm logistics area was vacant. There are eighteen buildings where large continuous warehouse area above 5,000 sqm is available. At the end of Q3 2023 the vacancy rate stood at 10.03%, representing 140 bps increase quarter-on-quarter and 510 bps growth year-on-year.

In Q3 2023 we registered 21 transactions. The average transaction size was 4,055 sqm. Two contracts were signed for an area above 10,000 sqm, both of them were renewals. The majority of the quarterly transactions were concluded in logistics parks again, while nine agreements has been registered in city-logistics parks.

The headline rents of big box warehouses are 4.8-5.5 €/sqm/month, while rents of city-logistics warehouses are between 5-7.5 €/sqm/month.

QUARTERLY RESULTS OF THE INDUSTRIAL/LOGISTICS MARKET AZ IPARI/LOGISZTIKAI INGATLANPIAC NEGYEDÉVES EREDMÉNYEI



*All data is compared to the same quarter of the previous year/
Minden adat az előző év azonos időszakával került összevetésre
Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

SUMMARY & FORECAST

Logistics market demand has shown fluctuating performance so far this year. At the same time, with the rise of online retail sales, the demand for warehouse space is also increasing. According to our current forecasts, an additional 40,000 sqm of warehouse area is expected to be completed in 2023, which cannot be necessarily absorbed by the demand immediately, thus the vacancy rate may continue to increase.

IPARI/LOGISZTIKAI PIAC

2023 harmadik negyedévében 140 729 m²-rel bővült a budapesti és Budapest környéki modern raktárállomány. Átadásra került a HelloParks Páty PT1, a HelloParks Fót - Budapest North FT2, a VGP Park Budapest Aerozone C1, a CTPark Budapest West BIA 11 és a Faedra22 Park, így a budapesti logisztikai állomány eléri a 3 447 460 m²-t, melynek 88%-a logisztikai parkokban helyezkedik el, a maradék 12% pedig városi logisztikai terület.

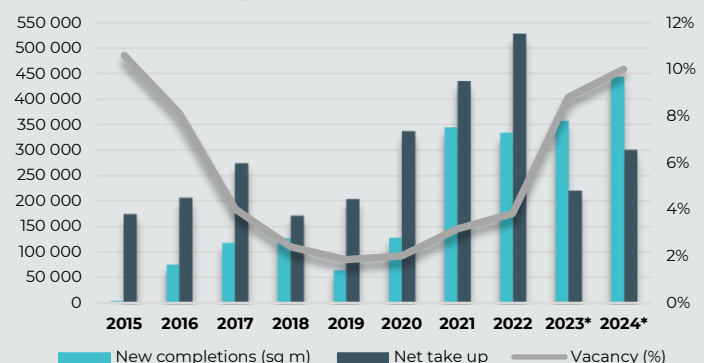
A harmadik negyedév során a teljes logisztikai kereslet 85 158 m² volt, ami 56%-kal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték. A negyedéves nettó bérbeadás 35 735 m²-t ért el, ami 79%-os csökkenést jelent az egy évvel korábban rögzített adathoz képest. A negyedévet a szerződeshosszabbítások dominálták 58%-os részaránnyal, melyet az új szerződéskötések követtek 32%-kal. A bővülések a bruttó kereslet 9%-át, míg az előbérleti megállapodások 1%-át tették ki.

A harmadik negyedév végén 345 867 m² logisztikai terület állt üresen, és tizennyolc épületben volt elérhető 5 000 m²-nél nagyobb egybefüggő raktárterület. A kihasználatlansági mutató 2023 harmadik negyedévének végén 10,03% volt, ami negyedéves szinten 140 bázispontos, éves szinten pedig 510 bázispontos növekedést jelent.

2023 harmadik negyedévében 21 tranzakciót regisztráltunk. Ezek átlagos mérete 4 055 m² volt. Két szerződést kötöttek 10 000 m²-t meghaladó területre, mindkettő szerződeshosszabbítás volt. A szerződések túlnyomó része ismét logisztikai parkokhoz kapcsolódott, míg a városi logisztikai állomány esetében kilenc megállapodást regisztráltunk.

A nagy alapterületű raktárberlemények ajánlati árai 4,8-5,5 €/m²/hónap, míg a városi logisztika esetében a raktárak bérleti díja 5-7,5 €/m²/hónap.

MAIN INDUSTRIAL/LOGISTICS MARKET INDICATORS - BUDAPEST A LEGFONTOSABB IPARI/LOGISZTIKAI PIACI MUTATÓK - BUDAPEST



*Forecast
Source: Robertson Hungary & BRF, October 2023

ÖSSZEGZÉS & ELŐREJELZÉS

A logisztikai piaci kereslet ezidáig hullámzó teljesítményt mutatott az idei év során. Mindazonáltal az online kereskedelem volumenének emelkedésével a raktárterületekre vonatkozó igény is növekszik. Jelen előrejelzéseink szerint további 40 000 m² raktárterület átadása várható az év végéig, amelyet a kereslet nem feltétlen tud majd azonnal ellensúlyozni, ezért az üresedési ráta tovább növekedhet.

INVESTMENT

After a strong start at the beginning of the year, the combined effect of economic indicators producing a negative tendency and the geopolitical situation made their impacts more felt in the third quarter.

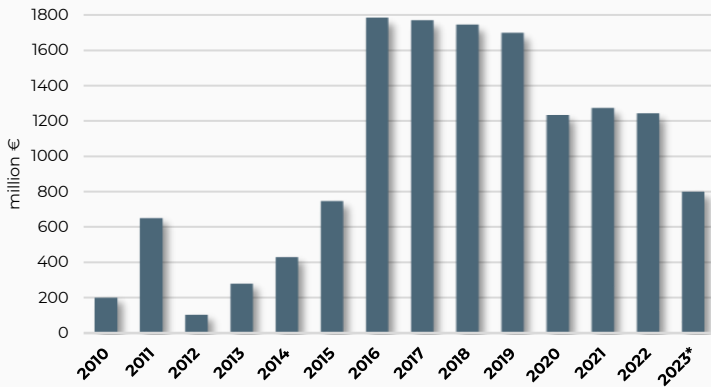
The quarterly investment volume was €71 million, which is almost 8% lower than the value registered in the same period of the previous year. Examining the performance of the first three quarters of 2023, a decrease of 18% was measured. In Q3 2023, we registered a total of four transactions, out of which one transaction concerned the hotel, one the industrial and two the office market.

The largest deal of the quarter was the sale of Roseville which is located on North Buda. The Swedish heat pump manufacturing company, Qvantum bought the Nyíregyháza production facility of Electrolux Group. In addition, K6 office building and Lifestyle Hotel Mátra were sold.

The share of domestic investors in Q3 2023 was more than 66%. A+ category office buildings with sustainability aspects in mind can still be considered a reliable investment asset type.

Office yields stood at 6.50% at the end of Q3 2023, prime retail yields at 5.75% (high-street) and 6.50% (shopping centres). In case of hotels the typical prime yield was 6%, while industrial yields stalled at 6.50%.

INVESTMENT VOLUME
BEFEKTETÉSI FORGALOM ALAKULÁSA



*Forecast
Source: Robertson Hungary, October 2023

SUMMARY & FORECAST

The data of the third quarter - in line with the preliminary expectations - were less favourable. The economic and financing environment, which was more uncertain in the past few months, warned investors to be cautious. In 2023 we expect decline regarding the willingness to invest and investment volume, but buildings that comply with ESC criteria and energy efficiency are still considered a profitable investment. The palette of investment assets seems to be more colourful again, although the number of buildings offered for sale is limited. Investment intention for industrial properties is high in every quarter. The share of domestic investors is expected to remain outstanding in the last quarter of the year, as well. According to our current forecasts, the investment volume in 2023 may be around €700-800 million.

BEFEKTETÉSEK

Az év eleji erősebb kezdést követően a negatív tendenciát produkáló gazdasági mutatók és a geopolitikai helyzet együttes hatása a harmadik negyedévben már erőteljesebben érezte a hatását.

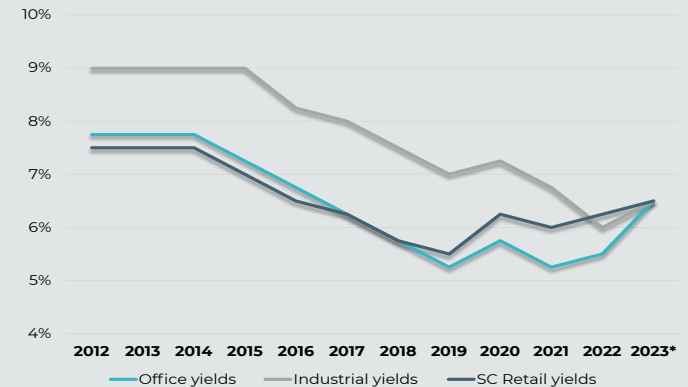
A negyedéves befektetési volumen mindössze 71 millió € volt, ami csaknem 8%-kal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában regisztrált érték. 2023 első három negyedéves teljesítményét vizsgálva 18%-os csökkenés volt mérhető. 2023 harmadik negyedévében összesen négy tranzakciót regisztráltunk, ezek közül kettő irodai, egy hotel és egy ipari tranzakció volt.

A negyedév legnagyobb ügylete az Észak-Buda alpiacra elhelyezkedő Roseville irodaház eladása volt. Ezen felül a svéd Qvantum hőszivattyúgyártó cég megvásárolta az Electrolux Csoport nyíregyházi gyártóüzemét. Eladásra került továbbá a K6 irodaház és a Lifestyle Hotel Mátra.

A hazai befektetők részaránya 2023 harmadik negyedévében több mint 66% volt. A fenntarthatósági szempontokat szem előtt tartó, A+ kategóriás irodaházak továbbra is megbízható befektetésnek tekinthetők.

Az irodai ingatlanok hozama a negyedév végén 6,50%, a kiskereskedelmi ingatlanok hozama 5,75% (bevásárló utcák) és 6,50% (bevásárlóközpontok) volt. A hotelek esetében 6%-on, a logisztikai ingatlanok tekintetében 6,50%-on stabilizálódott a hozamszint.

PRIME YIELDS - BUDAPEST
PRÉMIUM HOZAMOK - BUDAPEST



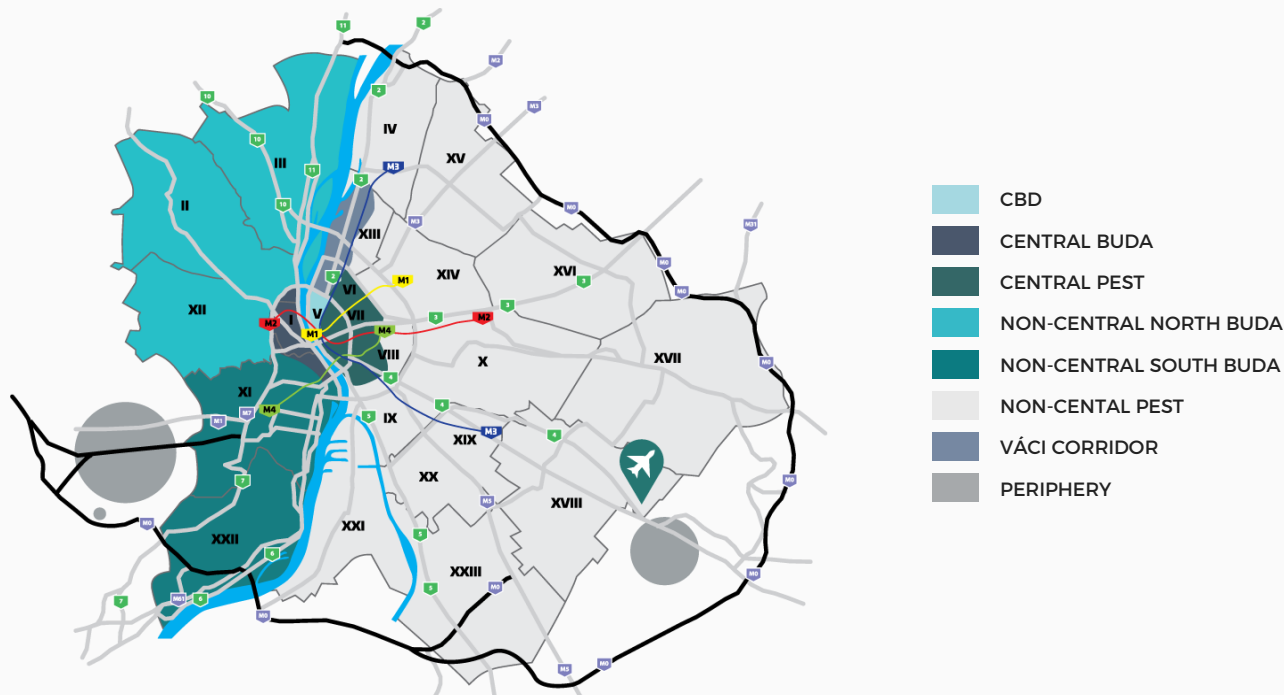
*Forecast
Source: Robertson Hungary, October 2023

ÖSSZEGZÉS & ELŐREJELZÉS

A harmadik negyedéves adatok - az előzetes várakozásoknak megfelelően - kedvezőtlenebbül alakultak. Az elmúlt hónapokban fennálló bizonytalan gazdasági és finanszírozási környezet óvatosságra intette a befektetőket. 2023-ban a befektetési hajlandóság és volumen visszaesésére számítunk, mindazonáltal az ESC és energiahatékonysági szempontoknak megfelelő épületek továbbra is jövedelmező beruházásnak számítanak. A befektetési eszközök palettája színesedni látszik, ugyanakkor az eladásra kínált épületek mennyisége korlátozott. Az ipari ingatlanok szektorát érintő befektetési szándék minden negyedévben magas. A hazai befektetők részaránya várhatóan kiemelkedő marad az év utolsó negyedévében is. Jelen előrejelzéseink szerint a 2023-as befektetési volumen 700-800 millió € között alakulhat.

SUBMARKETS OF THE BUDAPEST OFFICE MARKET

A BUDAPESTI IRODAPIAIC ALPIACAI



Central Business District (CBD) - bordered by the inner Pest side ring road and the Danube.

Central - bordered by the second inner ring of Budapest, both in Pest and Buda side of the river. The river Danube divides the Central market into **Central Pest** and **Central Buda** submarkets. Central Pest submarket also includes the World Heritage protected Andrassy Street.

Váci Corridor is the most significant submarket of Budapest, where office schemes concentrate along Váci Road, starting from the city centre towards north.

Non-Central - all area within the border of Budapest, excluding CBD and Central areas. Non-Central area can be divided into 3 submarkets: **Non-Central Pest**, **North Buda** submarket (district 2, 3 and 12), and **South Buda** submarket (district 11 and 22).

Periphery covers non-Budapest locations, situated in 5-10 km vicinity of Budapest. Majority of the Periphery supply is concentrated in Budaörs.

Központi Üzleti Negyed (CBD) - Pest belvárosa, a belső körutak és a Duna által határolt terület.

Központi Negyed - a pesti és a budai oldalon a külső körutak által határolt terület. A Duna két részre osztja, **Pest Központra** és **Buda Központra**. Pest Központi részpiac magában foglalja a Világörökség részét képező Andrassy utat is.

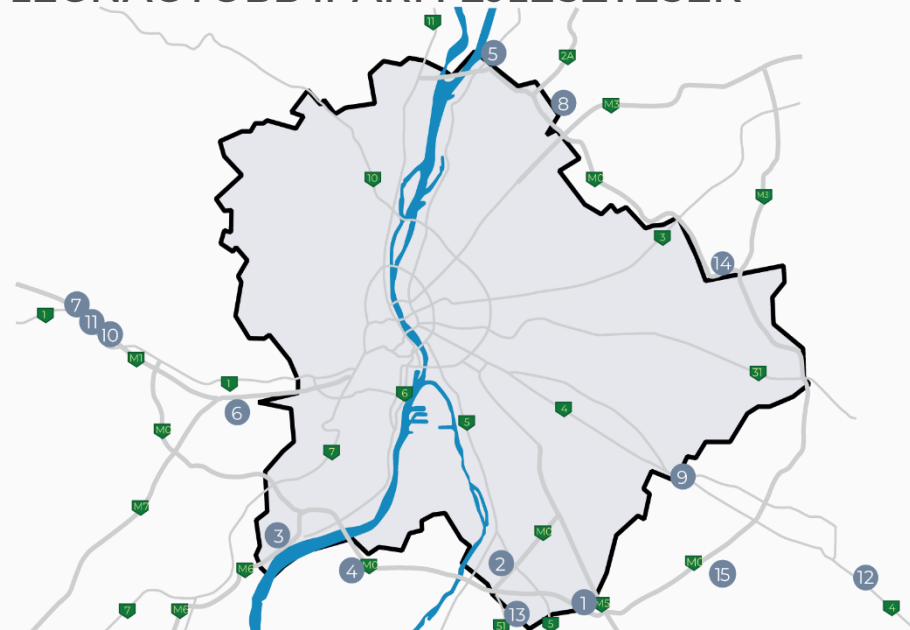
Váci úti folyosó - Budapest legfontosabb részpiaca, az irodaprojektek a Váci út mentén a városközponttól északi irányban haladva összpontosulnak.

Nem-központi részpiac - Budapest határain belül minden terület, kivéve a Központi Üzleti és a Központi Negyedet. A nem központi területek 3 részpiacra tagolódnak: **Pest Nem-Központi részpiac**, **Észak-Buda** részpiac (2., 3. és 12. kerületek) és **Dél-Buda** részpiac (11. és 22. kerület).

Agglomeráció - a Budapesttől 5-10 kilométerre található területek. A kínálat legnagyobb része Budaörsön található.

LARGEST INDUSTRIAL DEVELOPMENTS

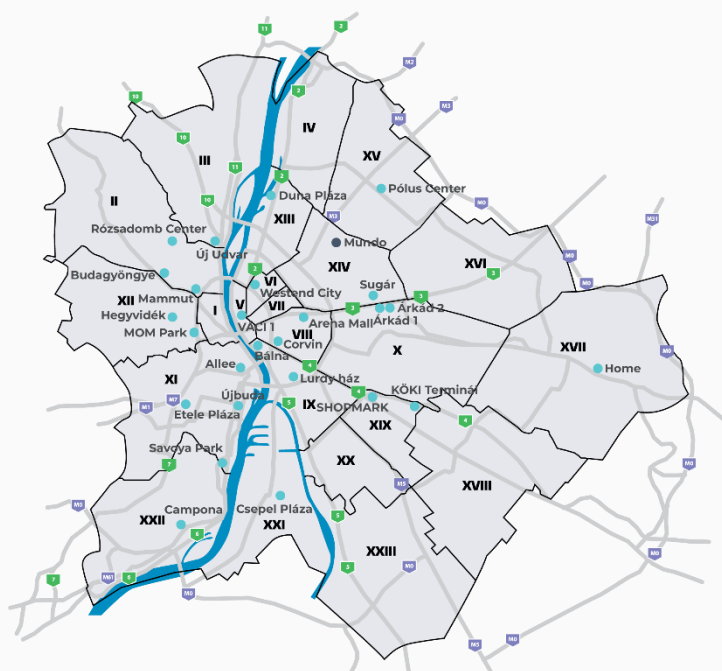
LEGNAGYOBBI IPARI FEJLESZTÉSEK



- 1 Prologis Park Budapest Gyál
- 2 BILK
- 3 ProLogis Park Budapest - Harbor
- 4 ProLogis Park Budapest - Sziget
- 5 Login Business Park
- 6 Euro-Business Park
- 7 ProLogis Park Budapest M1
- 8 East Gate Business Park
- 9 Aerozone Logistics Park
- 10 CTPark Budapest West
- 11 Inpark Páty
- 12 CTPark Budapest East
- 13 CTPark Budapest South
- 14 CTPark Budapest North
- 15 CTPark Budapest Vecsés

SHOPPING CENTRES IN BUDAPEST

BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK BUDAPESTEN



- Existing shopping centres
Működő bevásárlóközpontok
- Planned schemes
Tervezett projektek
- Under construction
Építés alatt

MARKET STANDARDS

PIACI INFORMÁCIÓK

TAXES

VAT: 27% on rents, commercial and residential properties, sites.
Corporate tax: 9%
Transfer tax stamp duty: 4% up to 1 billion HUF/property, 2% on the part above this, but maximum 200 million HUF/property.
Property tax: imposed by the local municipalities based on the area.

ADÓK

ÁFA: 27% bérleti díjak, kereskedelmi és lakó ingatlanok, illetve telkek után.
Társasági adó: 9%
Illeték: 4% 1 milliárd HUF-ig/ingatlan, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió HUF.
Ingatlanadó: a helyi önkormányzat határozza meg alapterület alapján.

	OFFICE IRODA	RETAIL KISKERESKEDELMI	INDUSTRIAL IPARI
Lease length	Office 'A' category: 5 years Office 'B' category: 1-3 years	5-10 years	5-7 years
Bérleti időtartam	„A” kategóriás irodaházak: 5 év „B” kategóriás irodaházak: 1-3 év	5-10 év	5-7 év
Payment conditions	Rents are nominated in EUR, invoiced monthly or quarterly in HUF or EUR	Rents are nominated in EUR, invoiced monthly or quarterly in HUF or EUR	Rents are nominated in EUR, invoiced monthly or quarterly in HUF or EUR
Fizetési feltételek	A bérleti díjakat euróban számolják, havi vagy negyedévenkénti rendszerességgel számlázzák, forintban vagy euróban	A bérleti díjakat euróban számolják, havi vagy negyedévenkénti rendszerességgel számlázzák, forintban vagy euróban	A bérleti díjakat euróban számolják, havi vagy negyedévenkénti rendszerességgel számlázzák, forintban vagy euróban
Standard deposit	3-6 months gross rent (including service charges) in form of cash deposit or bank guarantee	3-6 months gross rent, service charges and marketing fee plus VAT in form of cash deposit or bank guarantee	3-6 months gross rent (including service charges) in form of cash deposit or bank guarantee
Pénzügyi biztosíték	3-6 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia, mely tartalmazza az üzemeltetési költséget is	3-6 havi bérleti díj, üzemeltetési díj és marketing díj áfával növelt összegének megfelelő kaució vagy bankgarancia	3-6 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia, mely tartalmazza az üzemeltetési költséget is
Rents	14-29 €/sqm/month	Base fee & turnover fee based on location	4.5-5.5 €/sqm/month
Bérleti díjak	14-29 €/m ² /hó	Alap- és forgalomarányos bérleti díj lokációtól függően	4,5-5,5 €/m ² /hó
Service charges	5-9 €/sqm/month - open book method, reconciliated at the end of the year	5-10 €/sqm/month in Budapest, in the countryside it is varying by towns	1.5-2 €/sqm/month
Üzemeltetési költségek	5-9 €/m ² /hó - a fizetett és valós költségek egyeztetésével év végén	5-10 €/m ² /hó Budapesten, vidéken településenként változó	1,5-2 €/m ² /hó
Parking fees	70-150 €/lot/month	-	-
Parkolóhely díjak	70-150 €/hely/hó	-	-
Marketing contribution	-	1-5 €/sq m/month	-
Marketing hozzájárulás	-	1-5 €/m ² /hó	-
Fit-out contribution	In case of a 5-year lease Landlords cover the cost of standard fit-out level	Fit out is covered by tenant	-
Kialakítási hozzájárulás	5 éves bérleti szerződés esetén a tulajdonos állja a standard kialakítás költségét	A bérlő költsége az üzlethelyiség kialakítása	-



robertson
real estate advisors

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CONTACT

ROBERTSON HUNGARY KFT (ADVISORY SERVICES)

info@robertson.hu
+36 1 327 2050

ROBERTSON PROPERTY MANAGEMENT ZRT

office@robertson-pm.hu
+36 1 688 4400



FOLLOW US ON



www.robertson.hu

OUR ADDRESS

H - 1138 Budapest, Váci út 117-119. A/1

This report has been prepared by Robertson Hungary Kft. for general information purposes only. Whilst Robertson Hungary endeavour to ensure that the information in this report is correct it does not warrant completeness or accuracy. You should not rely on it without seeking professional advice. Robertson Hungary assumes no responsibility for errors or omission in this publication or other documents which are referenced by or linked to this report. To the maximum extent permitted by law and without limitation Robertson Hungary Kft. exclude all representations, warranties and conditions relating to this report and the use of this report.