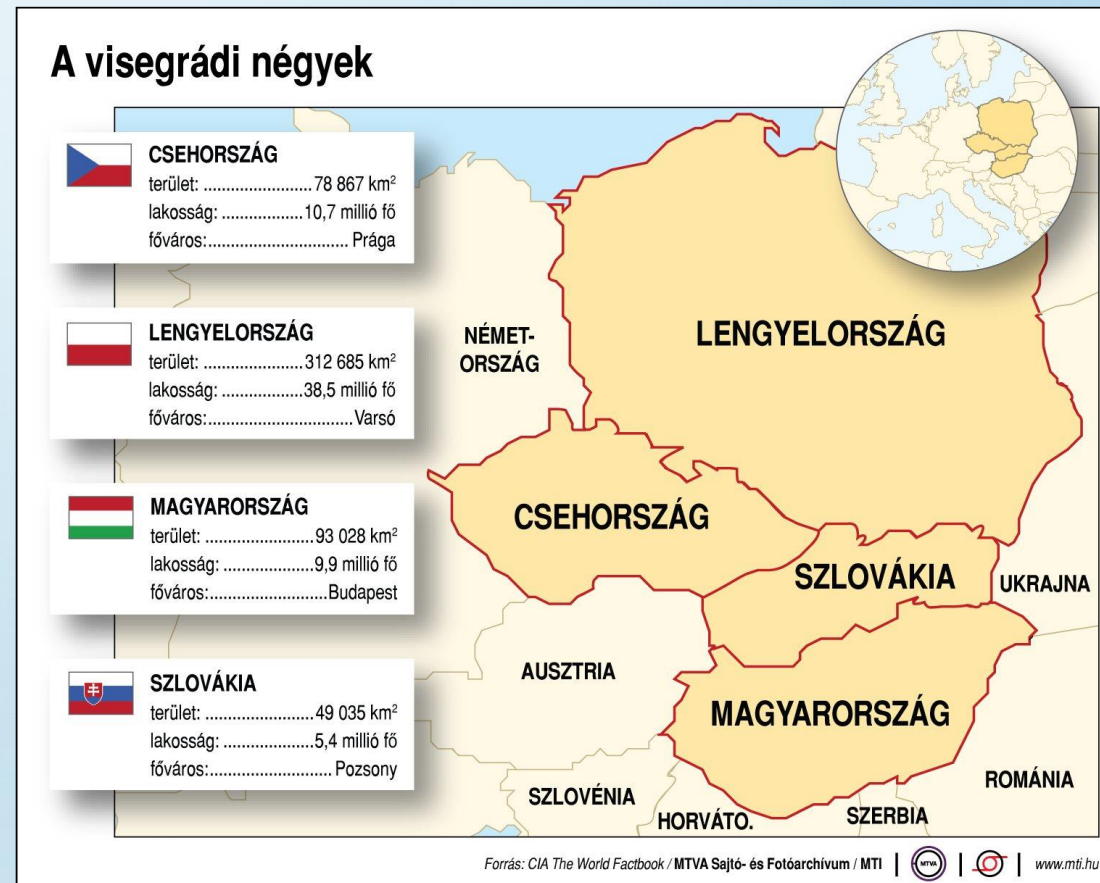


2021. szeptember

Alternatív eszközök: KKE irodapiac

KKE, mint befektetési célpont

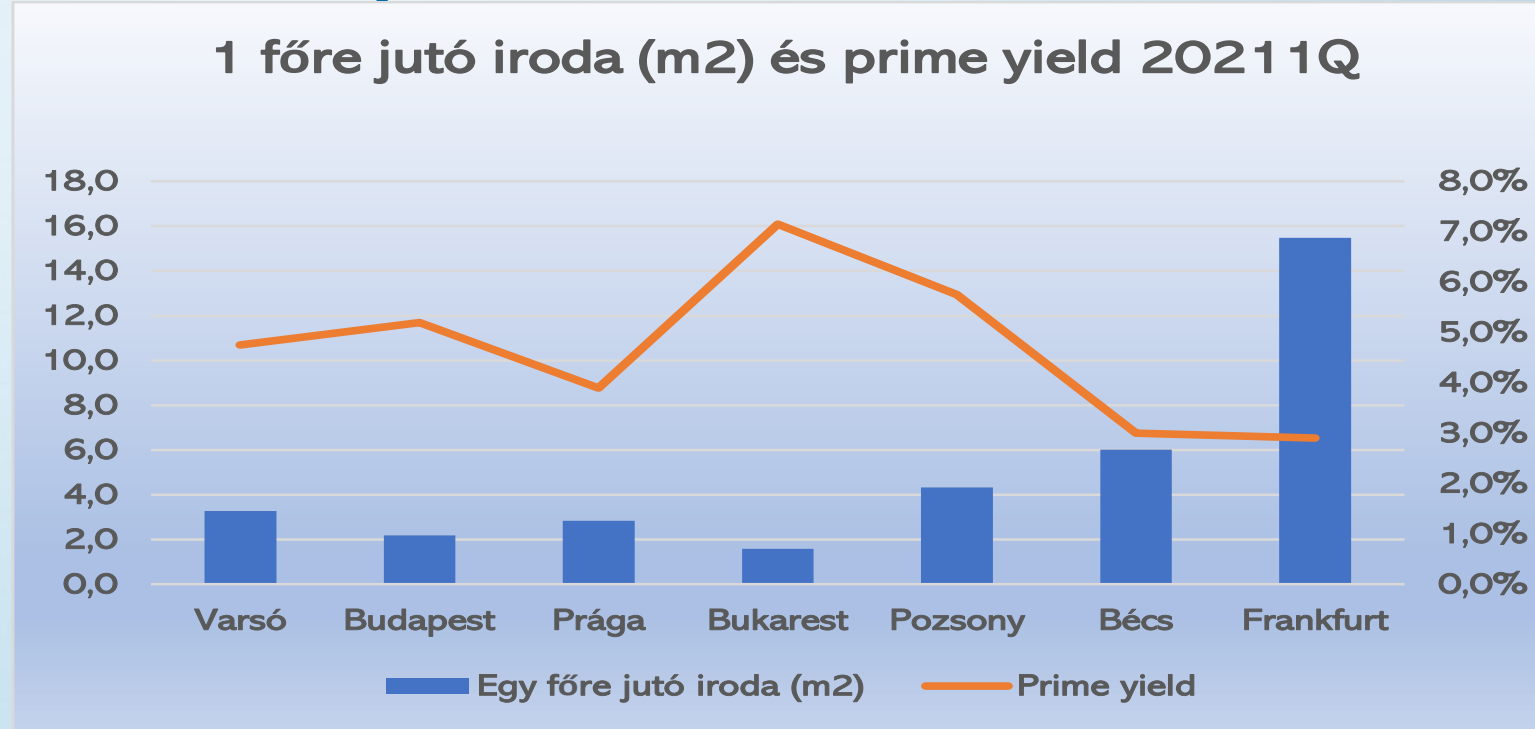
- EU átlag feletti gazdasági növekedés várható
- A régió piaca többszöröse a magyar méretnek
- Magyarország 10 M lakos, a V4 + Románia mintegy 84 Millió fő
- Magyarországon 1 db 1 Millió lakosnál nagyobb város található, a vizsgált régióban 10 db, ebből Lengyelország 6 db
- Budapesten jelenleg mintegy 4 Mm² a teljes irodaállomány, míg a régióban 24 Mm² fölötti ez a szám



Miért az irodapiac?

- Milyen hatással lehet a COVID a piacra? Otthon vagy irodában?
- Az IFO Intézet a Családi Vállalkozások Alapítványa megbízásából 2020 októberében, Németországban végzett felmérése szerint a munkavállalók nem dolgoznak hatékonyabban otthonról, sőt a megkérdezett vállalatok több mint negyedében (27%) még romlott is a hatékonyság. A válaszadók valamivel nagyobb aránya (30,4%) tapasztalt stabil munkamenetet, mindössze 5,7% számolt be a hatékonyság növekedéséről.
- A fizikai irodák létfontosságúak a közösség-érzés megteremtéséhez, ami a lezárások alatt alig vagy szinte egyáltalán nem volt megélhető. A JLL kutatása szerint a felmérésben részt vevő munkavállalók 44%-nak hiányzott a személyes kapcsolat a lezárások alatt. A technológia nem tudta kompenzálni a személyes érintkezés hiányát, és nem volt képes áthidalni a fizikai távolságtartás miatt megjelenő szakadékot sem.
- Sokan érezhetik úgy, hogy kimaradnak az információ áramlásából
- Az irodák új szerepe: legtöbbször hibrid megoldást várnak: részben otthon, részben irodában
- Kevesebb állandó munkaállomás lehet egy irodában, de ezzel szemben az egy főre jutó terület növekedhet
- Ez első lépésben csökkentheti a keresletet, viszont a közösségi helyek iránti igény, illetve a szolgáltatások bővítése új lehetőségeket teremthet a bérbeadóknak

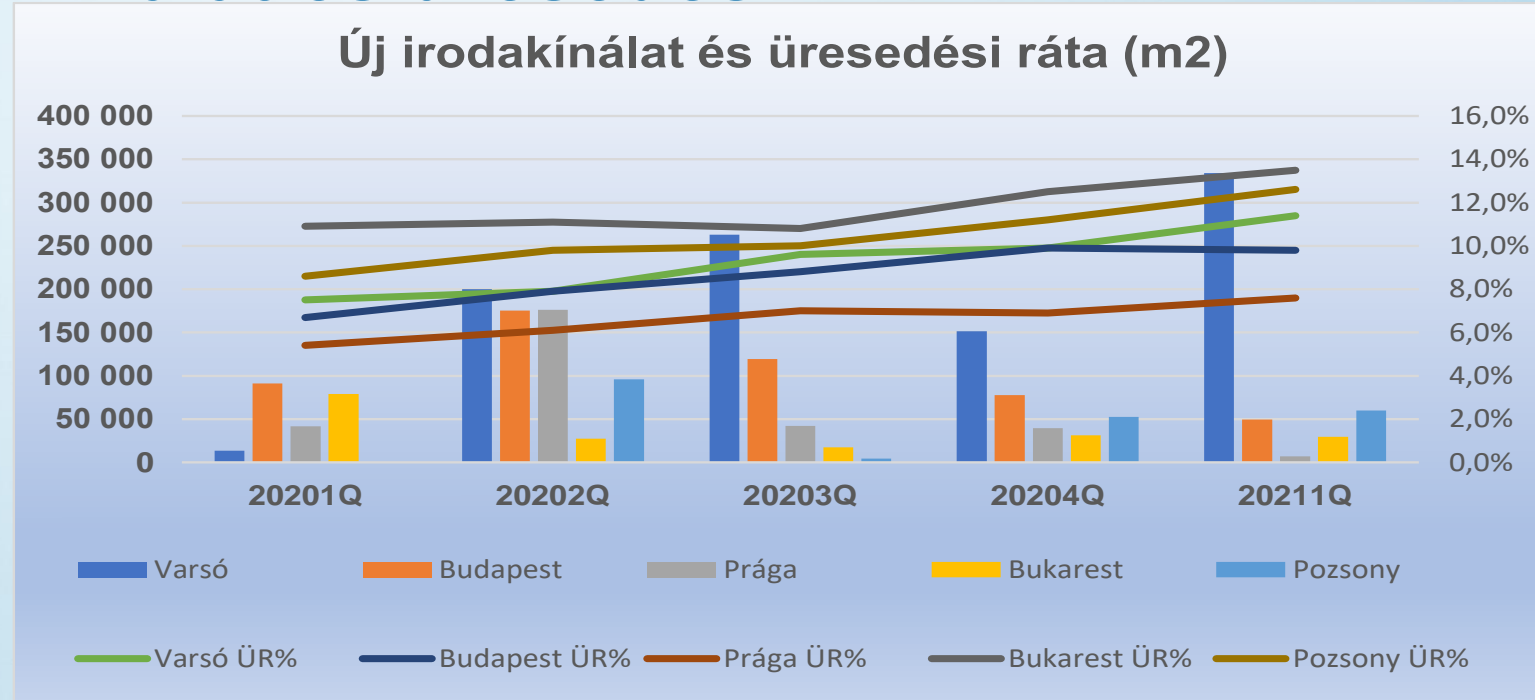
KKE irodapiac



Forrás: Cushman&Wakefield Marketbeat CEE

- A régió legnagyobb piacai jelenleg Varsó (6Mm²), Lengyelország nagyobb városai (6Mm²) és Budapest (4Mm²)
- A népességet is figyelembe véve azonban továbbra is jelentős a lemaradás elsősorban az osztrák és német városokhoz viszonyítva
- Az elérhető hozamokat tekintve a régió piacain jelentős prémium érhető el a német és osztrák példákkal szemben
- A várható gazdasági növekedést is figyelembe véve ez jelentős növekedési potenciált jelent a régió piacai számára

Kínálat és üresedés



Forrás: Cushman&Wakefield Marketbeat CEE

- Valamennyi piacra a visszafogott bérlői kereslet volt jellemző az elmúlt 1-1,5 évben, ennek megfelelően az üresedési ráták is emelkedtek
- A jelenlegi várakozások szerint az átoltottság növekedésével, a gazdaságok stabilizálódásával párhuzamosan erősödhet a bérlői aktivitás, így ismét nőhet a kihasználtság
- A járvány hatására a fejlesztések is számottevően lelassultak, tehát ismét felértékelődhetnek a meglévő kapacitások
- Kedvező belépési lehetőséget kínál a jelenlegi piaci helyzet

Lehetőségek a régióban

- Általános vélekedés, hogy mindenki a biztonságosabb, magas kategóriás, jól bérbeadott-és adható épületeket keresi, így meglehetősen nagy a rés az „A” és a „B” kategória között
- Valamennyi nagyvárost figyelembe véve, jelenleg mintegy 24M m2 iroda található a régióban
- Különösen a lengyel piacra jellemző a helyi szereplők hiánya, nagyobb nemzetközi szereplők uralják a piacot, azonban főként a nagyobb értékű eszközökre fókuszálnak
- Alacsony bérleti díjak az „A” -, illetve „B”, „B+” kategóriákban, elsősorban a régen megkötött bérleti szerződések miatt
- Sok épületnél időszerű lenne a „ránctelvarrás”, újrapozicionálás
- A 10-50 M euro körüli szegmensben nagyon gyenge a befektetői érdeklődés (túl kicsi, túl nagy munka)
- Ez jelenleg egyértelmű potenciált jelent a régióban

Nyilatkozat

Ez a tájékoztatás nem minősül befektetési ajánlatnak, ajánlattételi felhívásnak, befektetési tanácsadásnak.

Jelen tájékoztatás nem teljes körű, célja kizárólag a figyelem felkeltése. A Vagyonkezelő és Ügyfelek közötti ügyletek tartalmát, a portfóliókezelés részletes információit az egyedi portfóliókezelési szerződések állapítják meg, megalapozott befektetői döntés csak ennek ismeretében hozható meg

Az egyedi szerződésekben nem szabályozott kérdésekben a Vagyonkezelő Üzletszabályzata rendelkezéseit kell alkalmazni, mely megtalálható a Vagyonkezelő honlapján.

Jelen tájékoztatással kapcsolatban a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben igény nem érvényesíthető.

A változtatás jogát fenntartjuk.

Az elhelyezett vagyon kezelését a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény szabályozza.

A befektetés hozamához kapcsolódó adózási tudnivalókról kérjük, tájékozódjon adótanácsadójánál. A Vagyonkezelő portfóliókezelési tevékenységét a PSZÁF – E-III/42/2008 számú engedélye alapján végzi.

Szöllősi Ferenc - CEO
szollosi@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9620

Elek Péter - CIO
elek@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9621

Palcsek Attila - COO
palcsek@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9622

Zentai Ágnes - sales
zentai@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9626

Gróf Tímea - back office
grof@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9623

Pauli Erika - back office
pauli@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9624

Illés György - kockázatkezelés
illes@dialoginvestment.hu
(36 1) 436 9625

DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cím: 1037 Budapest, Montevideo u. 3/B
Telefon: (36 1) 436 9624
Fax: (36 1) 436 9629
E-mail: dialog@dialoginvestment.hu
Web: www.dialoginvestment.hu