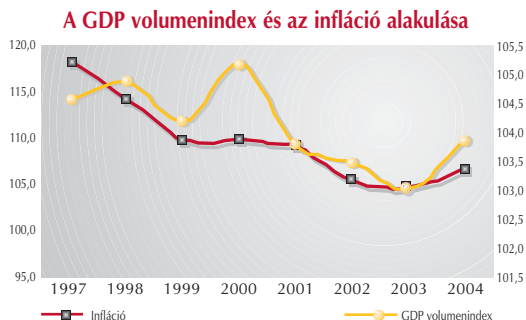


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

A 2004-es események közül várhatóan az Európai Unióhoz történt csatlakozásunk lesz a legnagyobb hatással hazánk gazdasági folyamatainak alakulására. Ezt a tényadatok, és a hazánkban működő külföldi vállalatok – alapvetően pozitív – várakozásai is alátámasztják. Az év második felében a gazdasági életet is befolyásoló, jelentős politikai esemény történt: Magyarország miniszterelnökének lemondása után új kormány alakult. A politikai változások során a miniszterelnök Gyurcsány Ferenc lett, a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium élére Dr. Kóka János került; a gazdaságpolitikában ugyanezkor hangsúlyáthelyezések történtek. A hazai gazdaság növekedése 2004-ben számottevő volt, az előző évek csökkenő tendenciája után gyorsuló ütemet mutatott. A bruttó hazai termék (GDP) bővülése az Ecostat Gazdaságelemző előrejelzése alapján 2004 egészére 4% körüli lehet, szemben a 2003-as 3%-kal (a már ismert KSH adatok alapján a GDP volumenindexe a III. negyedévben 103,7 volt az előző év azonos időszakához mérten). A gazdasági növekedést a külföldi piacra történő értékesítés erősödése alapozta meg, az export volumennövekedése az első kilenc hónap alatt 17% volt. (Ugyanezen időben az import 16%-kal nőtt.) Az export bővülésében meghatározó volt a májusi Európai Unió csatlakozás, hiszen a bővülés dinamikája mind az első, mind a harmadik negyedévben meghaladta a behozatal erősödésének mértékét. Ezt a csatlakozás előtt közvetlenül megélénkült, és az adminisztrációs könnyítések után lebonyolított, nagyobb volumenű értékesítések indokolják. Várhatóan 2005-ben is jelentősen erősödik majd a kivitel, ami a GDP további növekedési ütemének visszaesését megakadályozhatja.

Az ipari termelés a közzétett statisztikák alapján január–októberben az előző év azonos periódusához képest 8,5%-kal bővült, a növekvő dinamika az export erősödésére vezethető vissza (2003-ban a január–októberi ipari termelés növekedése 5,6%-os volt). Az első tíz hónap során az építőipari termelés volumennövekedése 6,3%-os volt az egy évvel korábbihoz képest, ami az adott szegmens dinamikájának növekedését mutatja (a 2003. január–októberi építőipari volumenindex 100,8 volt). Egyes prognózisok szerint az építőipari termelés növekedése 2004-re 5,5%-ot tesz majd ki; a fejlődést a közlekedésfejlesztési beruházások generálták. (Az épületek építési volumene az első tíz hónapban 2,9%-os visszaesést mutat.)



Az infláció csökkenő tendenciája 2004-ben növekedésbe fordult. Január–októberben az ipari termelői árak 3,8%-kal (egy évvel korábban 1,7%-kal) voltak magasabbak a megelőző év azonos időszakához képest. A fogyasztói árak növekedése ennél is látványosabb volt: az első tizenegy hónapban 6,9%-kal, míg egy évvel korábban 4,6%-kal emelkedtek az előző év azonos periódusához mérten.

A legnagyobb mértékben az élelmiszerek és a háztartási energia áremelkedési dinamikája nőtt. Elemzői várakozások szerint az éves infláció valamivel 6,9% alatt marad.

A munkanélküliségi ráta az év első tíz hónapjában az egy évvel korábbi adathoz képest nem változott (6,1%). Míg egy évvel korábban a versenyszférában dolgozók száma stagnált, és a költségvetési szerveknél alkalmazásban állók száma emelkedett, 2004. végén a versenyszféra dolgozói állománya 1,5%-kal nőtt, a költségvetési szerveknél dolgozók száma 1,1%-kal esett vissza. Az alkalmazásban állók létszám-bővülése egyes szolgáltatási területeken nőtt a leginkább, így az ingatlanügyletek és gazdasági szolgáltatások (12,4%) és a kereskedelem, javítás (8,5%) esetén. A forint erősödésével párhuzamosan az MNB csökkentette az irányadó kamatot (2004. január eleje és december vége között 12,5%-ról 9,5%-ra), a kamatsökkentés mértéke és ütemezése a jegybank óvatosságát tükrözte. A gazdaság szereplői az alapkamat további mérséklődését várják, a 2005-ös évre vonatkozóan akár nagyobb mértékű kamatvágást is elképzelhetőnek tartanak. Ez mindenképpen pozitív várakozásokat indikál a kedvező gazdasági folyamatok folytatódására vonatkozóan.

MODERN BÉRIRODÁK

2004. kiemelkedően jó év volt a modern bérirodák piacán. Ez egyben trendfordulót jelentett: a kiadott irodák összerülete meghaladta a 200 000 négyzetmétert, így jócskán felülmúlta az átadott épületek volumenét. Emlékeztetőül: a túlkínálatosnak titulált irodapiacra a kiadott irodaterület 2003-ban már elérte az új fejlesztések (csökkenő) volumenét. Mindemellett, a 2004-ben kiadott területek jelentős hányada korábbi szerződések meghosszabbításával, vagy előbérleti megállapodással került lekötésre. Tapasztalataink szerint, az EU-határ keletre tolódása, és a további bővítési folyamat előkészítése számos vállalat érdeklődését keltette fel Budapest iránt. Egyrészt a kibővült piacon való reprezentálás vált számukra fontossá, ezzel egy időben sok cég az esetleges további EU-bővítés kapcsán a csatlakozási tárgyalásokat megindító országokhoz közeli lokáción is igyekszik stratégiai pozíciót találni. 2004-ben több multinacionális vállalat is könyvviteli és számviteli osztályának (Shared Services Center) áttelepítése mellett döntött. Ennek megfelelően talált új székhelyt Budapesten az Exxon Mobil és az AVIS, mely cégek a nyugat-európai országokhoz képest kedvezőbb bérköltséggel, ugyanakkor megfelelően kvalifikált munkaerővel kalkulálhatnak. Szintén új irodába költözött a Matáv SSC részlege. A bankszektor expanziója kapcsán szintén jelentősebb területek kerültek kibérlésre, új irodába költözött a CIB Lízing, az ERSTE Bank háttérirodája és call centera, a K&H Lízing és a Raiffeisen Lízing is. Mindemellett, a hazai gazdasági társaságok várakozásai is jórészt pozitívak az Unió kötelekbe lépés miatt: az irodaházak bérlői között növekvő arányban találunk magyar vállalkozásokat.

Bár a fejlesztési volumen érezhetően visszaesett, a kiadott irodák összerülete jóval meghaladta az előző évek átlagos szintjét. A fővárosi bériroda-állomány 2004. végén hozzávetőleg 1,46 millió négyzetmétert tett ki. Az új átadások mennyisége megközelítette a 100 ezer négyzetmétert; ezen belül a Kálvin Center (9000 m²) és a GreenPoint 7 (15 000 m²) építési munkálatai már

2004-ben átadott irodaépületek

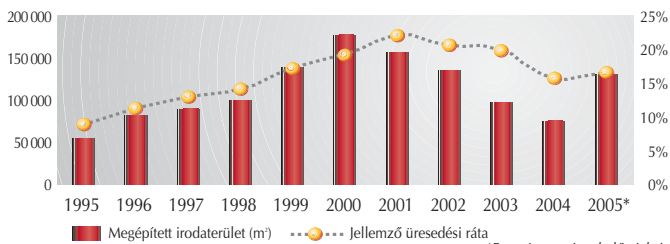
Projekt	Kerület	Kiadható terület (m ²)	Beruházó
Canada Square	II.	5 200	Kanadai Nagykövetség
Deák Palota	V.	4 500	Millenium Immobilia
Graphisoft Park B	III.	4 200	Graphisoft R&D
Green Point 7*	III.	15 900	C.E.P.D.
Kálvin Center	IX.	9 000	Immoconsult
Laki Kereskedelmi Központ	XIII.	2 600	Laki Rt.
Márvány Center	I.	1 000	Inter Immobilia
Mozsár Trade Center	VI.	2 500	Mozsár Trade
Museum Atrium	VI.	4 500	ING
Optima I.	XIII.	5 500	TESCO
Pala Ház	I.	9 000	PS 2001
Park Atrium**	VI.	17 000	ING
Science Park B	XI.	15 100	Skanska
Szépülvölgyi Business Park "C"	III.	3 200	Bernheim Comofi
Összesen		98 300	

* az építés korábban befejeződött ** saját használatú

korábban befejeződtek, így a 2004-ben megépített irodaházak területe 2003-hoz képest mintegy 20%-os volumencsökkenést mutat (74 300 m²). Az adatok az irodapiac korábbi, kevésbé kedvező beruházói megtélését tükrözik; a 2000 után 20% fölé emelkedő üresedési ráta sok fejlesztőt intett óvatosságra.

Az újonnan piacra kerülő épületek elhelyezkedésüket tekintve inkább a városmaghoz közeli, illetve a belvárosi lokációkon valósultak meg; emellett – főként az elérhető fejlesztési területek megfelelő aránya miatt – továbbra is jellemzően a pesti irodafelvezetői tevékenység dominál. Ha a 2004-ben átadott, és a 2005-ben megépíteni tervezett nagyobb projektek elhelyezkedését vizsgáljuk, kitűnik, hogy 2005-ben a fejlesztői tevékenység inkább a városhatárhoz közeli területeken erősödik.

Az irodafelvezetői tevékenység és az üresedési ráta alakulása



*Eston International előrejelzés

2005 első felében várhatóan nem ugrik meg az átadott irodaházak száma, adataink szerint az első hat hónapban piacra kerülő irodaterület kb. 40 000 m² lesz. Ugyanakkor a második fél évre várható több nagyméretű projekt lezárása, így például az Árpád-híd pesti hídfőjénél lévő Duna Tower (Real Management), a Vörösmarty téri, vegyes hasznosítású Vörösmarty Irodaház (ING), a Lágymányosi híd budai hídfőjénél található IP West (AIG/Lincoln) és a bel-Budán épülő Light Corner (Skanska Property) befejezése. Az egyes beruházási helyszínek keresettsége és a kedvező 2004-es bérbeadási adatok egyértelműen a fejlesztői várakozások kedvező alakulását vonják maguk után. Ennek kapcsán a már bevált lokációkon újabb fejlesztésekkel jelentkeznek a Wallis Ingatlan is: a Váci úti Danubius Házak negyedik ütemének kivitelezési munkái már 2004-ben megindultak, a IX. kerületben a Máriássy utcában pedig egy különleges épület, a vásárcsarnok (3000 m²) újjahasznosításával és új épület fejlesztésével (6000 m²) bővül a Könyves Kálmán körüli irodaállomány.

2005-ben várhatóan átadásra kerülő nagyobb irodaprojektek

Projekt	Kerület	Kiadható terület (m ²)	Beruházó
Danubius IV	XIII.	8 500	Wallis Real Estate
Dexagon Irodaház	XI.	7 800	Bischoff & Compagnons
Duna Tower	XIII.	26 400	Real Management
Infopark "C"	XI.	12 700	IVG
Infopark West	XI.	15 800	AIG/Lincoln
Light Corner	II.	13 600	Skanska
Máriássy Ház	IX.	9 000	Wallis Real Estate
Savoya Park irodaépülete	XXII.	9 500	GRC
Víziváros Office Center	II.	12 700	CA-Immo
Vörösmarty Irodaház*	V.	6 500	ING

* a teljes épület 30 000 m²

Felmérésünk szerint 2004-ben a bérbeadott irodák összterülete meghaladta a 200 000 négyzetmétert. A rendkívülinek is tekinthető tranzakciós volumen részben a piac ciklikusságából adódik (lejárt bérleti szerződések hosszabbítása, székhelyváltás), részben új piaci szereplők megjelenését indikálja. Értékesítési tapasztalatunk szerint, egyre több hazai vállalkozás települ modern bérirodákba, amit a korábbi évek csökkenő bérletdíj-tendenciája alapoz meg gazdasági oldalról, hiszen nem feltétlenül olcsóbb a saját tulajdonú ingatlan fenntartása. A cégek székhelyelhelyezésének megoldására korábban használt más megoldások – pl. lakásiroda bérlése – pedig az érintett vállalkozások megerősödése kapcsán válhatnak „kényelmetlenné”, amennyiben a megnövekedett létszám és a javuló vállalati imidzs előtérbe helyezi a rugalmas alakíthatóság és megfelelő presztízs követelményeit.

A kiemelkedő nagyságrendű bérbeadásban szerepet játszott néhány jelentős méretű tranzakció, így például az IBM (6500 m², City Gate), a CIB Lízing (6000 m², BC 140), az EDS (4600 m², Bartók Ház) vagy a K&H Lízing (3600 m², Liget Center) szerződése. Cégiünk közreműködésével foglalta el új székhelyét többek között az ERSTE Bank háttérroda és call center részlege (3900 m², Duna Plaza), a Matáv számviteli osztálya (2500 m², GreenPoint 7) és a Ricoh Hungary (1200 m², BC 140). A felsoroltak mellett jelentősebb irodaterületekre hosszabbította meg bérleti megállapodását a KFKI és a Matáv.

A megerősödött kereslet miatt a nagyobb méretű, vagy speciális irodaigénnyel piacra lépők nem minden esetben találtak meg a megfelelő ingatlant a már megépült kínálat keretében. Bár az átlagos üresedési ráta alapján viszonylag bő a rendelkezésre álló irodaterületek kínálata, a közkezdelt épületekben ugyanakkor hamar elfognak a bérelhető szintek. A bérlők oldalán az előre tervezés jelentősége megnőtt, ennek jegyében három számottevő előbérleti szerződés is kötött: a Vodafone 12 000 m² irodát kötött le a IX. kerületi Millennium Office Towersben, a Sanoma 10 000 m² területet bérelt ki a Szépülvölgyi Irodaparkban, az Exxon Mobil pedig 6000 m²-rel bővítette irodáit Center Point II. épületében.

A keresleti fellendülésnek és a fejlesztési ütem visszafogottságának köszönhetően tovább csökkent a piac érettségét is megjelenítő, jellemző üresedési ráta. Ennek mértéke az év közepére 17% körülire csökkent (a 2003-as 20,6%-ról); év végén átlagosan az összes irodaterület 15,6%-a állt bérlő nélkül. Az üresen álló irodaterületek arányának visszaszorulása, és a bériroda piac stabilizálódása kapcsán a bérleti díjak 2004-ben stagnáltak (bár a B kategóriájú ingatlanoknál alig érzékelhető emelkedést tapasztaltunk). A jellemző bérletdíj-intervallum az A kategóriás épületeknél 13–16 EUR/m², a B kategóriájú irodaházaknál 10–12,5 EUR/m². A kínálati díjak és a valós tranzakciós – effektív – bérleti díjak közötti különbség valamelyest csökkent a tavalyi évben mérthez képest; az irodaház-tulajdonosok ugyanakkor gyakran ajánlanak hosszabb bérletdíj-mentes időszakot, vagy egyéb kedvezményt. Várakozásaink szerint a következő 12 hónapban a jellemző bérleti díjak enyhe emelkedése várható, emellett az év első hat hónapjában az előbérleti szerződések arányának növekedése prognosztizálható.

IPARI INGATLANOK

A logisztikai, ipari ingatlanok részpiaca 2004-ben továbbra is kiegyensúlyozott volt. A modern raktáringatlanok szegmensében a kereslet némileg visszaesett, a piaci kínálat ugyanakkor nem bővült számottevően; az építések zöme a már sikeresen működő logisztikai parkok bővítésével valósult meg.

A gyártási célú ingatlanok területén számos beruházás indult 2004 folyamán, amit részben az ország EU-csatlakozásának pozitív eredményeként értékelhetünk. Az első fél évben beszámoltunk az Electrolux (Nyíregyháza), a Michelin (Nyíregyháza) és a Procter & Gamble (Csömör) projektindításáról, valamint a tatabányai Graboplast üzem bővítéséről. Az év második felében a Nokia is az ingatlanfejlesztés mellett döntött, Komáromban a cég megkérte a gyártóterületét, emellett logisztikai központot is létesített.

A modern logisztikai parkok piacán megjelenő új beruházások között a Wallis Ingatlan Fót melletti East Gate projektjét említhetjük (160 000 m² beépíthető területtel) és a W-Go által elindított, szigetszentmiklósi WDW Logisztikai Parkot (11 400 m²). A törökbálinti Euro Business Park Shark Park elnevezésű, 21 210 m²-es üteme a második fél évben került megnyitásra (átadáskor kb. 70%-os telítettséggel); a főbb bérlők között tudhatjuk a Frans Maas (4500 m²), a Schneider Papír (4000 m²) és a Cemelog (2000 m²) cégeket. A projekt következő, 29 ezer négyzetméteres üteme, a Camel Park kivitelezés alatt áll. Az Euro Business Park területén vásárolt ingatlanon a Geodis számára fejleszt a Prologis (23 300 m²).

A H.I.D. fejlesztésében megvalósuló Harbor Parkban lezárt bérleti tranzakciók összes volumene elérte a 24 300 négyzetmétert, a kibérelt területek egy részére a park korábbi bérleti tartottak igényt. A nagytérenyi park üzletkötségei 2004-ben: Rewico (9700 m²), Ringier Kiadó (7600 m²), Schneider Electric (5000 m²), Hensel (2000 m²); a bérelt területek 8,4%-a iroda volt.

Az AIG/Lincoln beruházásával megépült, és az Europolis Investnek értékesített Airport Business Parkban kiadott terület 2004-ben elérte a 20 150 négyzetmétert (ebből 3450 m² iroda). A közel 100%-os kihasználtsággal működő park újabb bérleti-ként regisztráltak többek között a Swissport Cargót (1400 m²), a DHL-t (1260 m², 2005-ös beköltözés), a BMW Magyarországot (1140 m²) és a Panalpina-t (960 m²). Bérelt területei bővítése mellett döntött ugyanitt a Csemege Match (9000 m²) és a Rossmann (4000 m²). Az M1 Business Parkban mindeközben elindult a befejező ütem, a B épület kivitelezése: a 22 000 m² raktár- és 2700 m² irodaterületet magában foglaló létesítmény három fázisban, várhatóan 2006 végéig valósul meg. A pátyi projektben a DHL, a Kühne & Nagel, a Stora Enzo és a Willi Betz is újabb csarnokokat bérelt (összesen mintegy 12 200 m² raktár- és 1500 m² irodaterületet).

A főként a Waberer's csoport logisztikai tevékenységét támogató Budapesti Intermodális Logisztikai Központban (BILK) átadásra került mintegy 17 400 m², emellett a Schenker által lekötött, 26 000 négyzetméteres csarnok kivitelezési munkái is megkezdődtek.

Elemzésünk szerint 2004-ben új trend volt érezhető a kis és közepes méretű vállalkozások raktárhasználatában: számos cég igényelt kisebb területű, saját raktár megépítésére alkalmas telekingatlant. A saját tulajdonú épületek iránti érdeklődés egyértelműen az agglomerációs településeken és vonzáskörzetükben erősödött, ezen belül kiemelten az M0 körüli mentén, illetve annak közelében. Adataink szerint az M1 és az M7 autópályák vonalát követően (tehát elsősorban az agglomeráció nyugati és dél-budai településeinek) a raktározási és kereskedelmi tevékenységre egyaránt hasznosítható területek értékesítési ára 2004-ben 11–13 ezer Ft/m² között mozgott. Mindemellett, a déli agglomerációs szektor pesti településeinek a raktározási tevékenység saját fejlesztésben némileg gazdaságosabban indítható meg: itt az átlagos telekelladási árak 9 ezer Ft/m² körül alakultak. Ez utóbbi régióban, Szigetszentmiklóson, a már említett WDW Logisztikai Park és az Altan Beton Hungária egyaránt kínál berraktárakat, emellett saját tulajdonú raktárépületek megvalósítására is lehetőség van, például a Leshegyi Ipari Parkon belüli telekvásárlással.

Elemzésünk alapján a raktáringatlanok jellemző bérletidj-intervalluma nem változott 2004 során: a modern raktárak tipikus havi bérleti díja 4,8–6,2 EUR/m² között változott. A használt raktárak piacán a 3,6–5,6 EUR/m² bérletidj-tartomány is stabilnak mutatkozott, az észak-budai régióban ugyanakkor az elérhető raktárállományt jócskán felülmúló kereslet a bérleti díjak enyhe, de érezhető (kb. 4–6%-os) emelkedéséhez vezetett. Várakozásaink szerint 2005-ben újabb fejlesztések beindulása némileg ronthatja a logisztikai parkok általános kihasználtságát, mindemellett a kereslet számottevő visszaesését nem prognosztizáljuk. Előrejelzésünk szerint hazánk Európai Unió csatlakozása az ország keleti és déli régiójában erősíti majd a fejlesztői tevékenységet, a főváros és a kialakuló központi régió logisztikai – stratégiai – pozíciója várhatóan nem gyengül.

ÜZLETHELYISÉGEK

Az üzlethelyiségek részpiacán a fejlesztői aktivitás ismét élénkült, a 2003-as visszaesést követően. Négy bevásárlóközpont is megnyitotta kapuit – közülük kettő vidéki nagyvárosokban -, több fejlesztő új kereskedelmi park koncepcióval lépett piacra a fővárosi agglomerációban, újabb üzletházakat adtak át Észak-Pesten és a belvárosban, emellett több jelentős bérleti tranzakció is lezárult a sétálóutcákban. Az év első bevásárlóközpont-avatója Pécsent történt; az első negyedév végén adta át 36 000 négyzetméteres projektjét a Budapestben is sikeresen építkező ECE. Hasonló volumenű projektet fejleszt a francia GRC: a 13 hektáron megvalósuló Savoya Parkban elsőként a kulcsbérlet Auchan áruháza nyílt meg (15 000 m²), emellett októberben átadásra került egy 12 000 négyzetméteres bevásárlóközpont is. A Savoya Park fejlesztése 20 000 négyzetméteres kereskedelmi park és irodák építésével folytatódik, a teljes projekt várhatóan 2006 végéig készül el.

Zuglóban egy ipari műemléképület, a buszgarázs átalakításával hozta piacra 18 000 négyzetméteres projektjét az SL Properties. Az országos üzletközpont-hálózattal rendelkező Plaza Centers 2004-ben Veszprémben avatta fel a Balaton Plazát (12 300 m²), emellett francia befektetőknek (Klepierre csoport) értékesítette jelentősebb ingatlanportfólióját.

Az agglomerációs övezetben két hasonló profilú üzletközpont, úgynevezett outlet center nyílt meg; itt nemzetközi – főként ruházati profilú – cégek forgalmazzák kifutó termékeiket, a belvárosi üzleteikhez képest mintegy 30%-kal olcsóbban. Az elsőként átadott, biatorbágyi Premier Outlets Center (13 500 m², Miller Developments) főbb bérleti között szerepel az Adidas, a Nike, a Retro, a Salamander, a Sarar és a Schiesser. A Törökbálinton megépült GL Outlet Centerben (16 500 m², Group GL) alakította ki üzletét a Benetton és a Sisley, a Bodum, a Bornívó és a Hewlett Packard is. Az irodafejlesztéseiről már jól ismert Ablon két új strip mall projektje, az Ablon Soroksár (XIII. kerület, 12 300 m²) és az Ablon Dunakeszi (Dunakeszi, I. ütemben 20 000 m²) üzletközpontok átadása 2005 őszére várható; az adott projekteken a ruházati termékek mellett helyet kapnak családi áruházak (baba-mama felszerelés, játékbolt) és lakberendezési üzletek is. Az elmúlt években sikeresen bevezetett Stop.Shop üzletlánc legújabb tagja Újpesten nyílt meg; a 8000 négyzetméteres központban Plus élelmiszer, Drogerie Markt, Electro Pont és egyéb szakáruházak is megtalálhatók. A Stop.Shop következő, érdi üzletének nyitása 2005-ben várható.

Az év közepén nyitotta meg kapuit a központi lokációjú Deák Palota (4800 m², fejlesztője a Millennium Immobilia), ahol a Max Mara és a Hugo Boss nyitotta meg üzletét. A lakberendezési és építési termékek forgalmazására specializált szakáruházak, így a Metropolitan International Group nevéhez fűződő Material Design és Építő Center (XIII. kerület, 40 000 m²) és a TISRI projektje a Max City (Törökbálint, 30 000 m²) átadása 2005-re csúszik.

Újabb beruházások indítása várható két jelentősebb közlekedési csomópontban Budapesten. A Mexikói úton a helyi igények kielégítésére alkalmas (15 000 m²) kereskedelmi központ megvalósítását készíti elő a Raiffeisen Ingatlan Rt; a piacról kivonuló Skála Divatház Rt. budai áruházának helyén szintén új kereskedelmi központ, illetve nagyobb lakóingatlan beruházás valósulhat meg (piaci információk szerint az ING beruházásában).

A belvárosi sétálóutcák üzleteire kötött bérleti tranzakciók közül kiemelkedik a Zara új üzletének megnyitása a Maspod Házban (2400 m²), melynek kapcsán a Benetton áthelyezte boltját a Váci utca déli részébe. Szintén új üzletet nyitott 2004-ben a brit áruházlánc a C&A (Fontana épület), valamint a FootLocker is. A kivitelezés alatt álló Vörösmarty téri ING fejlesztés (volt ORI színház) kereskedelmi részlegében kötött előbérleti szerződést a hazai piacra újonnan belépő Hennes & Mauritz (2500 m²).

A hipermarketek és barkácsáruházak térnyerése 2004-ben sem állt le, ezeken a részpiacokon a közeljövőben új láncok megjelenésével is számolhatunk (Wall Mart, Carrefour, BauHaus AG). Az éleledő versenyben a piaci szereplők többletszolgáltatásokkal is csábítják vevőiket: a Tesco például több áruháza mellett is saját benzinkutat nyitott. Új piaci szereplőt regisztráltak az elektronikai cikkeket forgalmazó áruházaknál: a Mammuth -1 szintjén 4000 négyzetméteres üzlettel debütált a Media Markt Holding áruháza, a Saturn. Míg a ruházati termékeket forgalmazó cégek közül két jelentősebb vállalkozás is a kivonulás mellett döntött (Skála Divatház, La Halle), a lakberendezési cikkeket árusító svéd Ikea és az osztrák Kika mellett egy új áruház, a dán Jysk kínálhatja termékeit a közeljövőben. A bérleti díjak vonatkozásában a bevásárlóközpontok esetén enyhe visszaesést tapasztaltunk, amit az adott központok jelentősebb száma és a piacra lépő új fejlesztési koncepciók miatt erősödő verseny indokol. A folyamatot alátámasztja még a tény, hogy a korábban megkötött szerződések lejáratokor a néhány évvel ezelőtti piaci helyzetet tükröző – a jelenleginél magasabb – bérleti díjakat a bérlők nem akceptálják. A bevásárlóközpontokban jellemző, havi bérletidj-intervallum így az év elején mért 20–65 EUR/m²-ről 18–60 EUR/m²-re olvadt. Az outlet jellegű és a tematikus bevásárlócentrumokban a piaci erőviszonyok még alakulóban vannak, így az év során nem változott a jellemző bérletidj-intervallum (12–25 EUR/m² az outletekben és 15–30 EUR/m² a tematikus projekteken).

A szakáruházak szegmense kiegyensúlyozott, a bővülés üteme lassuló tendenciájú, a havi bérleti díjak 6–13 EUR/m² között mozognak. Az utcai bejárta üzlethelyiségek esetén a belváros szívében elhelyezkedő átlagos és kiemelt üzletek bérleti díjai széles skálán, 20–100 EUR/m² között alakulnak, míg a városközponttól távolabbi, kevésbé frekvenciált lokációkon a 6–20 EUR/m² díj a gyakori. A regionális kereskedelmi központok és a strip mall projektek jellemző bérleti díjai 10–28 EUR/m² között változnak. A következő évben a bevásárlóközpontokban további, enyhe mértékű díjsökkenést prognosztizálunk, míg az önkormányzati üzlethelyiségek folytatódó privatizációja kapcsán a belvárosi üzletek bérleti díjai tovább emelkedhetnek. Ez utóbbi vonatkozásában meg kell azonban említenünk, hogy a bérletidj-emelkedés mértéke nem találkozott az igen erős befektetői

érdeklődés kapcsán jelentkező, túl optimista várakozásokkal. A regionális kereskedelmi központok, outletek, strip mallok és a tematikus üzletházak szegmenseinél stagnáló bérletdíj-színvonalat várunk.

BEFECTETÉSI INGATLANOK

Az elmúlt év a befektetési ingatlanok piacán is kiemelten mozgalmasságot mutatkozott. A 2004-et megelőző időszak beszámolóit szerint az adott szegmensekben a kereslet folyamatosan és jelentősen meghaladta a színvonalas befektetési ingatlanok kínálatát. 2004-ben ugyanakkor – a kereslet szinten maradása mellett – számos épület került piacra, a befektetési tranzakciók pedig rövid időn belül le is zárultak.

Nagyobb üzletkötések az irodák és a bevásárlóközpontok részpiacán történtek, az utóbbiak közül a legjelentősebb a Plaza Centers által értékesített ingatlanvagyon volumene. A cég 12 üzletközpontját adta el – kb. 8,5%-os hozamszinten – a francia Klépierre csoportnak; az országos hálózatot képező portfólióval kapcsolatos tranzakció értéke hozzávetőleg 285 millió euró volt. A Plaza Centers a Klépierre-rel lebonyolított tranzakció során nem érintett, további négy bevásárlóközpontját is értékesíteni kívánja: a brit Dawnay Day Europe csoporttal novemberben előszerződést kötött, 56,5 millió EUR értékben (az adott ingatlanokra a Klépierre csoportnak 90 napos elővásárlási joga van). Szintén eladásra került a közel 12 000 négyzetméteres Rózsakert bevásárlóközpont, mely ingatlant a Raiffeisen Ingatlanalap vásárolta meg, mintegy 18 millió EUR összegért.

Jelentősebb befektetési tranzakciók az irodapiacra (2004)

Ingatlan	Méret (m ²)	Eladó	Vevő	Eladási ár (millió euró)
Margit Palace irodaház és a Terrapark egy része	28 000	HMH Holding + TerraFinanz	Deinböck Capital Management AG	90,0
Science Park	30 000	Skanska	SachsenFonds GmbH	67,5
Alkotás Point	24 000	AIG/Lincoln	SachsenFonds GmbH	62,0
ING irodaépület (Dózsa Gy. út)	25 000	ING Ingatlanfejlesztő Kft.	DB Real Estate	61,0
Dorottya Udvar	28 000	AP Sundance	AXA REIM	45,0
East-West Business Center	21 000	Skanska	Polonia Property Fund LP	42,0
Atronyx	18 000	Atronyx Befektetési Kft.	ORCO	20,0
Maros Utca Business Center	7 000	Fagus BV	Sparkassen Immobilien	12,5
Globe 3	7 900	Globe 3 Ingatlanfejlesztő	ImmoFinanz Immobilien	n.a.
West Gate Business Park*	12 500	C.R.E.D.O. & Global States	ImmoFinanz Immobilien	n.a.
Kinizsi u. 30–36.	11 000	Skála + AB Aegon	OTP Ingatlanbefektetési Alap	n.a.
Szépvölgyi Business Park	9 300	Bernheim	ImmoFinanz Immobilien	20,5

* raktár és iroda

Számos minőségi irodaépület cserélt gazdát 2004 során, ezek közül kiemelkedik a SachsenFonds GmbH által lezárt két adásvétel, ami a Science Park és az Alkotás Point épületeire vonatkozik (összesen mintegy 130 millió EUR értékben). Szintén jelentős esemény volt az új ING irodaház, a Park Atrium eladása, mely épületet a Deutsche Bank Real Estate kevéssel 8% fölötti hozamszinten, mintegy 61 millió euróért vett meg. A Margit Palace irodaház mellett eladásra került a budaörsi Terrapark egy része, a vevő a Deinböck Capital Management 90 millió eurót fizetett az ingatlanokért.

Az egyes ingatlanok adásvételi tranzakciói mellett a befektetéseket eszközölő alapok vonatkozásában is eseménydúsán telt az év. A HVB csoporthoz tartozó CAIB Alapkezelő megszerezte az Európa Ingatlanalap vagyonát kezelő Európa Alapkezelő Rt.-t (az érintett eszközállomány az ügylet idején mintegy 60 millió EUR volt). Az ERSTE Bank 4 millió euróval indította ingatlanalapját, melynek nettó eszköz értéke az év végére meghaladta a 36 millió eurót. Cégünk értékelői tevékenységének egyik legnagyobb sikere is az ERSTE Ingatlanalaphoz kötődik: 2004-től az alap hivatalos értébeeslőjeként működünk közre annak tevékenységében. Az Europolis Invest az év végén 300 millió eurós

ingatlanalap elindítása mellett döntött; az alap befektetési tevékenységét főként irodai és logisztikai ingatlanokra fókuszálná, a közép-európai régióban, ezen belül Magyarországon a főváros és agglomerációja a célterület.

Hazánk közép-európai viszonylatban is keresett befektetési célpont az ingatlanpiacon, hiszen egyes felmérések szerint a régióba érkező befektetési összegek mintegy 70%-a kerül allokálásra Budapest és Prága között. Versenyképességünket mutatja, hogy míg 2003-ban a Prágában megkötött ingatlanbefektetési tranzakciók rekord volument, kb. 650 millió eurót tettek ki, 2004-ben a Budapesten regisztrált ügyletek összértéke megközelítette az egymilliárd eurót. 2005-ben várhatóan jelentősen visszaesik az ingatlanbefektetési ügyletek volumene, hiszen a 2004-hez hasonló kínálatbővülés nem várható (az eladósorba került ingatlanok piacra hozatalát a nagy befektetői aktivitás sürgette, ugyanakkor az előző évek során a megfelelő befektetési eszközökből tapasztalt hiány a vásárlók gyors döntéshozatalát szorgalmazták).

Jellemző megtérülési mutatók

A kategóriás irodák	7,8–8,3%
B kategóriás irodák	8,5–9,9%
Üzlethelyiségek, bevásárlóközpontok	8,5–9%
Modern logisztikai, raktározási ingatlanok	9–9,5%
Használt, gyenge minőségű raktárak	12–13%

A hozamszintek általános csökkenése valamennyi részpiacra folytatódott 2004-ben, a csökkenés üteme ugyanakkor lassuló volt. Az A kategóriás irodaingatlanok némelyike már 8% alatti hozamszinten került eladásra, a következő 12 hónapban azonban a hozamszintek stabilizálódása mellett nem számítunk 7,25% alatti megtérülési mutatókra. Számos bérbe adott, gyengébb minőségű (C kategóriás) irodaépület esetén merül fel az eltérő koncepcióval való újrahazsnosítás igénye, így a fejlesztési lehetőségek függvényében a lokáció válik a legfontosabb szemponttá. Ez az adott esetben akár 9% körüli hozamon történő vásárlás is indokoltta tehet (ugyanakkor a C kategóriás irodaépületek jellemző hozamszintje továbbra is 10% fölötti).

Tapasztalataink szerint a külföldi befektetők inkább kockázatkerülő szemlélete ad magyarázatot arra, hogy tevékenységüket elsősorban Budapestre és környékére fókuszálják, míg a hazai ingatlanalapok gyakran vásárolnak vidéki ingatlanokat is, a magasabb (12–14%-os) hozam reményében. A külföldi befektetők célterülete várakozásaink szerint továbbra is Magyarország központi régiója, ezen belül Budapest és annak környéke lesz, befektetési portfóliójuk további bővítésére emellett leginkább a nyugat-dunántúli városok esetén lehet számítani.

