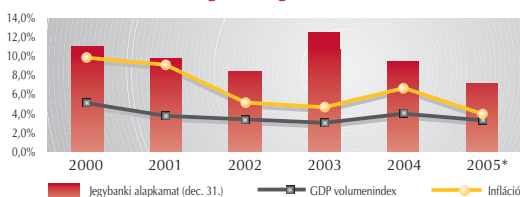


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

A világgazdaság általános trendjeivel összhangban a magyar gazdaság növekedése 2005 első felében az előző évinél kisebb mértékű volt, mindemellett a teljesítménynövekedés felülmúlta az EU-átlagot. Az uniós csatlakozás kapcsán kedvező előrejelzések korábban a GDP-bővülés dinamikájának fennmaradását indikálták. A KSH adatai szerint az első hat hónapban a GDP-bővülés 3,5% volt, ami a 2004-es éves adathoz (4,2%) képest lendületvesztést mutat ugyan, de – negyedéves bontásban – az év közepe felé erősödő élénkületet jelez. Ez a felfutó dinamika a gazdaság számos területén jelentkezett, előmozdítója a kivitel és a beruházás volumennövekedése volt.

Főbb gazdasági mutatók



Forrás: KSH

*2005 júniusi adat

A január-júniusi időszakban az ipari termelés is dinamikusan növekedett. Az átlagos erősödés 6%-os volt, szemben az EU-régióra összességében jellemző, 1% körüli értékkel. Az építőipar teljesítménynövekedése a 2004. első fél évi mértéket jócskán meghaladta: az egy évvel ezelőtti javuláshoz (7%) képest idén a statisztikai hivatal 14%-os erősödést jelzett. Az év első hét hónapjának adatai szerint az ipari termelői árak az egy évvel korábbihoz képest 4,2%-os emelkedést mutatnak, a fogyasztói árak első fél éves mutatója ennél szerényebb, 3,7%-os. A fogyasztói árindex folyamatosan csökkenő tendenciáját 2004-ben 6,8%-os áremelkedés törte meg, elsősorban az élelmiszerek és a háztartási energia nagyobb mértékű drágulása miatt. A publikált előrejelzések szerint hazánkban az éves infláció várhatóan 4% alatt marad.

A reálkeresetek 2005 első felében számottevő mértékben emelkedtek (8%), amiben a költségvetésben dolgozók egyhavi különjuttatásának ideai kifizetése is szerepet játszott. A kiskereskedelmi forgalom a január-júniusi időszakban csekélyebb mértékben bővült, mint tavalyi éves szinten, de a második negyedéves adatok erősödő dinamizmust sejtetnek.

A statisztikai felmérések szerint a munkanélküliségi ráta az év eleje óta érezhetően, 5,9%-ról 7,1%-ra nőtt. A gazdasági elemzők a foglalkoztatottak számának további stagnálása mellett a munkanélküliség enyhe (6,5% körülire történő) visszaszorulását prognosztizálják.

Az ideai adatok szerint a forint-euró árfolyam stabilizálódni látszik, ennek megfelelően a jegybanksi alapkamat 2004 vége óta 9,5%-ról 6,25%-ra csökkent. Ez várhatóan a továbbiakban is élénkíti a beruházási kedvet.

MODERN BÉRIRODÁK

A budapesti modern bérirodák piacán a 2004-es év emelkedetes volt; rekordmennyiségű irodaterületet béreltek ki. A tavalyi (230 000 négyzetméteres) csúcs idén várhatóan nem ismétlődik meg, de az újonnan átadott és a kibérelt irodák aránya továbbra is optimizmusra ad okot. Az első fél évben hét épületben közel 46 ezer négyzetméternyi irodát adtak át, míg a bérletmeghosszabbításokkal és az előbérleti szerződésekkel együtt csaknem 120 000 négyzetméternyi területre kötött megállapodás.

A 2000 és 2003 között tapasztalt, 18–20% körüli átlagos üresedési ráta számottevő csökkenésével a fejlesztői kedv érezhetően megéledt; az év közepén mintegy 150 ezer négyzetméternyi iroda kivitelezése folyt. Szakmai vélemények szerint 2006-ra ismét a kínálat jelentős erősödésére és a kiadatlan területek arányának megugrására lehet számítani. Ezt a még projektindítás előtt lévő beruházások nagy volumene támasztja alá (közel 100 ezer négyzetméternyi iroda). Az év végéig megközelítőleg további 50 ezer négyzetméter iroda befejezése várható, ebből a CIB Bank megvásárolta a 13 ezer négyzetméteres Light Corner épületét, így az kikerül a bériroda-piacról.

A befejezett irodaházak közül csak egy található a fő irodafolyosó (Váci út) vonzáskörzetében (Xenter 13, 7000 m²). Nagyobb mennyiségű területet avattak Dél-Budán, az Infopark C épület (12 700 m²) és a Dexagon Irodaház (6800 m²) átadásával. A pesti és a budai belváros is új ingatlanoknak ad helyet: a Mozsár Trade Center (2500 m²) a VI. kerületben, a Víziváros Office Center (12 700 m²) Bel-Budán nyitotta meg kapuját. A nem központi (off center) irodaházak portfóliója az újpesti Árpád Point (2800 m²) és az óbudai Mathilde Irodaház második ütemének (1200 m²) átadása kapcsán két projekttel bővült.

Felmérésünk szerint a fejlesztői tevékenység a következő másfél évben továbbra is két fő beruházási területre, a dél-budai régióra és a Váci út folyosójára koncentrálódik. A Millenniumi városrész beépítése és a Közraktárak esetleges újrafelújítása miatt azonban a dél-pesti terület fejlődése is új lendületet kap. Az év közepén még kivitelezés alatt állt több, nagy volumenű irodaprojekt, így a tavalyi évben értékesített IP West, az újrafelújítás alatt lévő Roosevelt Irodaház, a Danubius Irodaházak negyedik (befejező) üteme és az Optima II. irodaház.

Az Árpád híd pesti hídfőjénél a Europe Tower (24 000 m²) és a Duna Tower (26 400 m²) kivitelezési munkái egyaránt folyamatban vannak, így a Váci út vonzaskörzetében jelentős irodakínálat koncentrálódik. Piaci információk szerint hamarosan konkretizálódnak a Europe Tower hasznosítására vonatkozó tárgyalások.

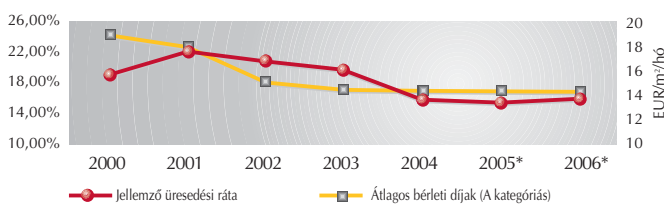
Az idei év első felében kötött bérleti megállapodások között két, tízezer négyzetméter feletti területlekötést regisztráltunk. Ebből az egyik a Budapest Bank jelenlegi székhely-használatának meghosszabbítása (13 600 m²), a másik az E-On által aláírt előbérleti szerződés a Roosevelt Irodaházra (11 000 m²). Újjonnan piacra lépő igény esetén a kiemelt volumenű bérletek tehát továbbra is a még épülő, illetve a projektindítási fázisban lévő irodaépületekre korlátozódnak. Szintén erre példa az SAP 7000 négyzetméteres ügylete a Graphisoft Park új irodatömbjében, ahol az irodaterületek mellett biotechnológiai labor is kialakításra került.

A Váci úti Danubius irodakomplexum befejező ütemének első bérleti szerződése cégünk közreműködésével jött létre – itt a harmadik negyedévben az Expressz Magyarország foglalhatja el új központját 4000 négyzetméteren. Szintén az Eston ügyfeleként találta meg új irodáját a Pala Házban az Európa Ingatlanalap (600 m²) és a Museum Atriumban a Maláj Kereskedelmi Iroda (400 m²).

2005 első fél évének jelentősebb üzletkötései között tartjuk számon a Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal (3700 m²) és a T-Systems Magyarország (3500 m²) irodabérlését az újonnan átadott Infopark C épületben, a Deloitte Touche székhelyáthelyezését a Museum Atrium irodaházba (3300 m²), valamint az Accor Services és az Accor Pannonia Hotels (2000 és 1500 m²) területlekötését a Greenpoint 7-ben.

Bár az újonnan kibérelt irodák között érezhetően megnőtt az 1500 m² feletti üzletkötések aránya, a keresett területek zöme a 400–600 m² intervallumba esik. A legnagyobb tranzakciók jellemzően bérletmeghosszabbítást, vagy már működő cégek új részlegeinek elhelyezését takarják. Ebben a vonatkozásban a következő 12 hónap során nem várunk változást.

Jellemző üresedés és bérleti díj a budapesti irodapiacian



*Eston International előrejelzés

Az irodaátadási volument ismét meghaladó bérbeadásoknak köszönhetően a tavalyi év végi jellemző, 15,6%-os üresedési ráta tovább mérséklődött. 2005 közepén körülbelül minden hetedik iroda-négyzetméter állt üresen, ami valamivel 14,5% alatti üresedést jelent. Az újonnan piacra kerülő épületek telítettsége továbbra is jóval a piaci átlag felett van. Jó példa erre az Infopark C épülete, amely az év közepére gyakorlatilag megtelt. A bérleti díjak jellemző szintje stabilizálódott: az A kategóriás területek átlagos havi díja továbbra is 13–16 euró/m² között mozog, a B kategóriás épületekben átlagosan 10–12,5 euró/m² díjjal kalkulálhatunk. A tavalyi évhez hasonlóan a különböző bérleti kedvezmények (pl. bérletidíj-mentes időszak, költözési hozzájárulás) még mindig általánosnak mondhatók, így az elmúlt hat hónapban nem csökkent a nominális és az effektív bérleti díj közötti különbség.

Előrejelzésünk szerint a fejlesztők az év hátralévő részében sem vonakodnak majd bérleti kedvezményeket felajánlani, aminek segítségével a 2006-ra várt, nagyarányú kínálatbővülés ellenében igyekeznek megbiztosítani piaci pozíciójukat. Nem elhanyagolható szempont, hogy ez nem rontja az érintett irodaházak befektetési piacon reprezentált versenyképességét.

A következő 18 hónapban – irodabérleti szerződésük lejáratára okán – több nagyobb irodahasználó is újra keresési igénnyel jelenhet meg a piacon. A jelenlegi székhelyet biztosító irodaházak a szerződés újratárgyalásakor várhatóan abban az esetben maradhatnak igazán kedvező pozícióban, ha az adott bérlők nem vállalják a költözéssel járó többletáfordításokat.

A piaci trendek szerint 2005 közepén ismét új formában szegmentálódik a piac: a fejlesztők projektjeik piaci pozíciójának megfelelően szállnak árversenybe, vagy tartanak ki eredeti díjstruktúrájuk mellett. Az egyes irodaházak így lényegében elszakadnak egymástól; azaz a viszonylag rugalmatlan árazás e szektorban is egyre inkább a marketing egyik elfogadott eszközévé válik.

IPARI INGATLANOK

A logisztikai ingatlanok szegmentuma 2005 első felében továbbra is kiengesztélyezett volt. A némileg visszaeső kereslet hatására a fejlesztések dinamikája lassult, a nagy volumenű raktárberuházások területén nem akadt új piacra lépő.

Az újonnan átadott, modern raktárterület az év közepéig hozzávetőleg 50 ezer négyzetmétert tett ki, ami zömében a már jól bevezetett logisztikai parkok bővítésével valósult meg. A szigetszentmiklósi Parkridge logisztikai park területén megépült az első, 10 000 négyzetméteres csarnok. A Wallis Ingatlan új logisztikai projektje a főtér East Gate, ahol egy háromhektáros területen folyik az első build-to-suit csarnok megvalósítása, emellett pedig egy 10 000 négyzetméteres raktáringatlan spekulatív fejlesztésének előkészítése is zajlik. A Prologis M5 logisztikai parkban a meglévő raktárterület 18 000 négyzetméterrel bővül, az új csarnok átadása az év végéig várható. A BILK területén is folytatódik a bővítés: az első fél évben a tulajdonos Waberer's 23 000 négyzetméternyi új raktár lekötéséről döntött. A nagytétnyi Harbor Parkban az első fél évben az Anda Present írt alá bérleti megállapodást. Az ajándéktárgyforgalmazással foglalkozó cég 4500 négyzetmétert vett bérbé.

Az OTP Ingatlan Alap a kisebb alapterületű raktárak piacán kiemelten keresett III. kerületben Aquincum Logisztikai Park néven fejleszti logisztikai központját. Az ötezer négyzetméternyi raktár- és kétezer négyzetméternyi irodaterületet kínáló projektre különösen nagy érdeklődés mutatkozik: a fejlesztés megindítását követő három hónap alatt területeinek 60%-át sikerült bérbé adni. A parkba települők túlnyomórészt a III. kerület más részeiről tették át székhelyüket a korábbinál modernebb környezetbe. A jellemzően nagykereskedelemmel foglalkozó cégek raktárigénye átlagosan 1000 négyzetméter.

A saját fejlesztésű logisztikai központok piacán idén élenkült a beruházási kedv. A CBA Alsónémediben nyitotta meg 30 000 négyzetméteres központját, ahol a közeljövőben egyéb kiegészítő létesítmények átadását is tervezik. Az Alexandra Kiadó a Pécsi Ipari Parkban két hektáron valósítja meg új lerakatát. Piaci információk szerint a Magyar Suzuki Rt. szintén saját logisztikai központot kíván létrehozni Budaörsön, ahol ehhez már a megfelelő telket is megvette. A nyugati határszélen, Lébényben pedig a Transdanubia Kft. tervezi 4000 négyzetméteres projektjét, amellyel meglévő magyarországi raktárbázisát kívánja kibővíteni.

A 2005 első felében stagnáló logisztikai részpiacon a havi bérleti díjak továbbra is 4,8–6 euró/m² között mozognak, míg a használt raktárakért átlagosan 3,5–5,5 euró/m² díjat kértek. Várakozásaink szerint az év végéig némileg fellendül a raktárépítési tevékenység, de mivel ezek zömében továbbra is build-to-suit konstrukcióban épülő raktárak, a bérleti díjak jellemző szintje nem változik. A közzétett úthálózat-fejlesztési tervek és az Európai Unió 2004-es (valamint várt további) bővítése kapcsán a kelet-magyarországi régióban tovább erősödik a fejlesztési telkek iránti kereslet, de konkrét projektervek megjelenésére csak Magyarország közép-európai logisztikai szerepének kikristályosodásakor – tehát legkorábban jövőre – lehet számítani.

ÜZLETHELYISÉGEK

A fővárosi bevásárlóközpontok állománya 2005 első felében nem bővült, ennek ellenére – figyelembe véve a már publikált beruházási koncepciókat – nem beszélhetünk a fejlesztők érdektelenségéről ebben a szegmensekben. A Sugár Üzletközpont bővítési és felújítási munkálatai jelenleg is folynak, az épület belső átalakítása ugyanakkor már részben befejeződött, és az alsó két szint kész a vásárlók fogadására. A tematikus üzletházak piaci reprezentációja a törökbálinti Max City (30 000 m²) tavaszi megnyitásával és a Róbert Károly körüti Material Design és Építő Center (40 000 m²) második fél évi átadásával tovább erősödik. Mint ismeretes, mindkét projekt a lakásépítés és lakberendezés terén nyújt koncentrált kínálatot. A bútorgalmazói piacon nálunk 2005-ben debütáló dán Jysk négy üzletet is nyitott, a cég emellett további dinamikus terjeszkedést tervez a közép-európai régióban. Az első hat hónapban történt projektavatók között tartjuk számon a sokáig húzódo balatonfüredi Annagora Park (korábban görög falu) megnyitását, amit várhatóan jövőre egy vízi vidámpark átadása követ. Az év közepén átadáshoz közeledett a kecskeméti Malom Center, ahol a közel 12 ezer négyzetméternyi kereskedelmi terület mellett 2800 m² iroda is kialakításra kerül. A főként irodafejlesztéseiről ismert Ablon két strip mall projektje, a Buy Way Soroksár és Buy Way Dunakeszi átadását idén őszre tervezik. A sikeresen bevezetett Stop.Shop üzletlánc új, érdi (11 500 m²), veszprémi (14 300 m²) és nyíregyházi (6500 m²) központjait is átadják még 2005-ben, ezzel a bevásárlóparkok száma hatra, összes hasznos területük 61 300 négyzetméterre nő.

A hipermarketek piacán folytatódott az enyhe ütemű bővülés. A Tesco 2005-re tervezett 17 áruháznyitásából egy történt az első hat hónapban, a lánc 43. tagja Gödöllőn épült meg. A Tesco saját brandje alatt működő benzinkút-hálózat szintén terjeszkedik, az év közepén már 14 helyen tankolhattak a vásárlók. Budaörsi megnyitása után az Auchan-csoporthoz tartozó Decathlon a korábban bevezetett Hervis és Divex mellett a hazai sportszerpiac harmadik nagy szereplője lesz. A cég még az ősszel átadja második üzletét Dunakeszin, és további egy beruházást tervez a közeljövőben.

A bevásárlóközpont-építők figyelme részben a vidéki nagyvárosokra irányul. Nagybobb volumenű projektek budapesti indításával várhatóan csak jövőre számolhatunk. Tatabányán a Bischoff Magyarország 2006-ra mozit is magában foglaló bevásárlóközpont nyitását tervezi. Győrött az ECE fejlesztésében épülő, 36 000 négyzetméteres Árkád bevásárlóközpont megnyitója várhatóan szintén 2006-ban lesz, emellett a Pannonia Shopping Center Kft. a Gardénia gyár helyére Dunacenter elnevezéssel fejleszt majd új, 24 ezer négyzetméteres üzletterű projektet. Budapesten az ING Vörösmarty téri iroda- és kiskereskedelmi beruházásának átadása a tervezettnél későbbre csúszik, a tér túloldalán üresen álló Luxus Áruház épületének hasznosításáról pedig a

Skála Csoport folytat – piaci információk szerint komoly – tárgyalásokat. A Budai Skála épületében csak az ősz végéig vásárolhatunk, az épület helyén megvalósuló ING-beruházás várhatóan a XII. kerületi MOM Park Bevásárlóközpont-hoz hasonló sémát követ majd.

Jelentősebb fejlesztések az üzlethelyiségek piacán

Projekt	Kiskereskedelmi terület (m ²)	Fejlesztő	Státusz
Budai Skála újrafelújítása	40 000	ING Real Estate	Tervezési szakaszban
Buy Way Dunakeszi Buy Way Soroksár	32 300	Ablon	Átadás 2005 második felében
Europeum (szálloda, irodaház és üzletközpont)	6 000	Ablon	Előkészítés alatt
Family Center	9 000	Meinl European Land Group	Átadás 2005 második felében
Kerepesi Park	32 000	Bouygues	Előkészítés alatt
Kőbánya-Kispest Kiskereskedelmi Központ	35 000	Raiffeisen Evolution	Tervezési szakaszban
Material Design és Építő Center	40 000	Metropolitan International	Átadás 2005 második felében
Mexikói úti bevásárlóközpont	n.a.	Raiffeisen Ingatlan	Tervezési szakaszban
Sugár Üzletközpont	25 000	Fotex	Bővítése folyamatban
Vigadó Irodaház és Üzletközpont	6 000	ING Real Estate	Építés alatt

Cégünk 2005 első felében kiemelt és tartós keresletet regisztrált a belvárosi üzlethelyiségek iránt. Ezen a továbbra is felértékelődő részpiacon a kínálat a Gozdsu Udvar újrafelújítása kapcsán bővíthet. A Károly körüti bazársor helyén megvalósuló beépítés koncepciója és időzítése egyelőre nem ismert, erre a Fővárosi Önkormányzat még az idén kiírja a pályázatot.

A hányatott sorsú Corvin Áruház meghatározó bérlője a ruházati termékek outlet jellegű kereskedését folytató Tranzit lett, a Vörösmarty téri üzletközpont átadását megelőzően pedig a Hennes&Mauritz nyitotta meg belvárosi üzletét. 2005 első felében ismét új típusú kiskereskedelmi egységek kerültek piacra. A Budapest Bank és az Erste Bank több bevásárlóközpontban nyitott kis alapterületű, a bankokénál kedvezőbb nyitva tartású hitelértékesítő helyet, úgynevezett hitelpontot. A pénzügyi szolgáltatások terén erősödő verseny hatására várhatóan további bankok is hasonló lépésre szánják el magukat, akár országos hálózat kiépítésével.

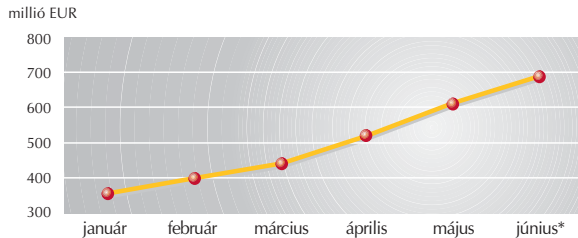
2005 első felében a bevásárlóközpontok piacán a bérleti díjak vonatkozásában nem tapasztaltunk változást, a havi díjak továbbra is tág skálán, 20–80 euró/m² között mozognak. A Nagykörút üzleteinek átlagos díja az év közepén 15–35 euró/m² között alakult. A belváros kiemelt sétálóutcája, a Váci utca üzletei változatlanul a legmagasabb érték-kategóriába sorolhatók, az utcai bejáratú, portálos üzletekért négyzetméterenként jellemzően 80–120 eurót kérnek havonta. A Váci utca közvetlen közelében – annak mellékutcáiban, a Vörösmarty téren, a Károly körúton vagy az Andrássy út Erzsébet tér és Oktogon közötti szakaszán – már alacsonyabb bérleti díjakkal találkozunk: itt 30–50 euró/m²-ért kínálnak üzleteket.

Az év végéig a szórakoztató-, bevásárlóközpontok piacán nem várunk érdemi növekedést, a szakáruházak és hipermarketek állománya azonban a piacon lévő áruházláncok agresszív bővítési stratégiája miatt nőni fog.

BEFETETÉSI INGATLANOK

Hazánk uniós csatlakozása és több minőségi ingatlanbefektetési lehetőség piacra kerülése már az előző évben jelentősen fokozta a befektetési kedvet. Az amúgy szűkös kínálatú befektetési piacon a verseny a befektetői oldalon eddig is erős volt, amit többek között az egyes részpiacokon dinamikusan csökkenő hozamszint is jelez. A globális trendnek megfelelően a megváltozott hozamkörnyezet hatására nagy arányban áramlik a tőke az ingatlanpiacra. 2004-ben például a pénzügyi befektetők által ingatlanra fordított összeg Európában 10%-kal, az Egyesült Államokban az előző éves volumen közel egyharmadával nőtt. E folyamat eredményeként 2004-ben az összes ingatlanpiaci investíció értéke Magyarországon is megközelítette az egymilliárd eurót. Az erős kereslet miatt a tranzakciók lezárásának ideje lerövidült. 2005-ben tovább emelkedik a beruházási összeg; az első fél év adatai alapján a befektetések nagyságrendje átlépi az egymilliárd eurós határt.

Nyílt végű ingatlanalapok nettó eszközértéke (2005)



Az első hat hónapban a hazai nyílt végű ingatlanalapok növekedése sorra rekordokat döntött, eszközértékük a tavalyi év végéhez képest júniusra megduplázódott. Az ingatlanalapok népszerűségének egyik fő oka, hogy az általuk felmutatott – visszatekintő – hozam adatok lényegesen kedvezőbbek a folyamatosan csökkenő bankbetéti kamatoknál. Az alapok ingatlanvásárlási dinamikája ugyanakkor nem tudta követni a gyorsuló ütemű bővülést, ebből adódóan ingatlanarányuk számottevően felhígult. Az év közepén a legnagyobb kezelt vagyonnal rendelkező ingatlanalap a Raiffeisené volt (252 M EUR), amit az OTP Ingatlanalap (184 M EUR) és a leggyorsabban növekvő Erste Ingatlan Alap (116 M EUR) követett.

A 2005 első felében lezárt befektetési tranzakciók jelentős hányada bevásárlóközpontokra és egyéb kiskereskedelmi üzletláncokra vonatkozott. A Plaza Centers és a Dawnay Day tavaly megkezdett tárgyalásainak eredményeként négy Plaza (Pécs, Sopron, Szombathely és Veszprém, összesen közel 70 ezer m²) cserélt gazdát, 56 millió euró értékben, emellett az ImmoFinanz felvásárolta a Stop.Shop üzleteket. A tizenkét ingatlanból hat még a projektindítás előtt áll, a már átadott és az épülő központok hasznos területe, valamint a fejleszthető

egységek területe összesen meghaladja a 120 ezer négyzetmétert. A MOM Park Bevásárlóközpont és Irodapark szintén eladásra került. A 71 millió eurós üzletet a Bayerische Landesbank a PBW Ingatlan Alappal kötötte. Az év első felében a Raiffeisen Ingatlanalaphoz került a West Point Irodaház (3200 m², 6 M EUR) és az ECB Dévai Center (9000 m², 12,5 M EUR). A Bartók Ház (12 000 m², 40 M EUR) és a Canada Square (8500 m², 13 M EUR) új tulajdonosa a CA Immo; a Skanska Property legújabb bel-budai fejlesztését pedig a CIB Bank választotta új székhelyéül (13 000 m², 29,9 M EUR). A logisztikai parkok piacán a számos szakmai elismerést elnyerő, a Lehman Brothers, a Heitmann International, a Crow Holdings International és Wallis Ingatlan Rt. közös projektjeként megvalósuló Harbor Park értékesítése az év közepén még folyamatban volt.

A jelentős fejlesztési potenciált hordozó Hungexpo területét a GL Events és a TriGránit nevével fémjelzett konzorcium vásárolta meg. Emellett új tulajdonoshoz került a Gazdasági Minisztériumhoz tartozó két, belvárosi ingatlan is a Vigadó téren. Az MTV székházának értékesítési pályázata az első körben eredménytelennek bizonyult, a központi elhelyezkedésű ingatlan eladásáról tovább folytatják a tárgyalásokat.

Jellemző ingatlanpiaci hozamszintek

Részpiac	2004	2005	Változás
A kategóriás irodaházak	~8,0%	~7,3%	-0,7%
B kategóriás irodaházak	9,5–10,0%	8–9,0%	-1,0%
Bevásárlóközpontok	8,8%	8,5%	-0,3%
Modern logisztikai ingatlanok	9,3%	8,9%	-0,4%

A hozamszintek az erős befektetői érdeklődés hatására tovább mérséklődtek. A legerősebb hozamesés a minőségi (A kategóriás) bérirodaházaknál volt tapasztalható – a tavaly még néhány esetben 8% feletti megtérülés az év közepére 7,3–7,5% körüli értékre csökkent. Előrejelzések szerint az év végéig 7% alatti hozamszinten is köttetnek ügyletek, ám véleményünk szerint ez csak különleges adottságú ingatlanokra korlátozódik, és ez a következő 12 hónapban sem válik általánossá. Az üzlethelyiségek és bevásárlóközpontok eladásainál a jellemző megtérülés 8–8,5% körüli, míg a modern logisztikai létesítmények elfogadott hozamszintje az első fél évben 9–9,3% között alakult.

A második fél évben további nagy volumenű tranzakciók lezárása várható, ezek közül legkorábban a Roosevelt tér 7/8 Irodaház és az Optima Irodaház eladására kerülhet sor. A sokszor beharangozott Wal-Mart piacra lépése az év végéig szintén megtörténhet, az előzetes információk szerint erre a Cora üzletlánc felvásárlásával lesz lehetőség.

