

Gazdasági áttekintés

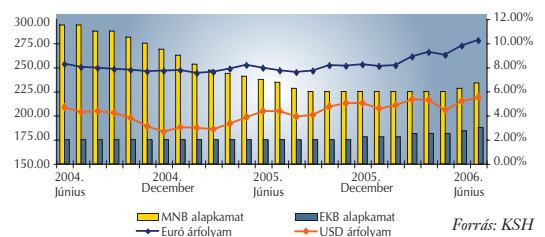
2006. az előző ciklusban is aktív kormány megbízásának meghosszabbítását, egyben az Euró mielőbbi átvétele és az államháztartás hiányának lefaragása érdekében kidolgozott gazdasági megszorító intézkedések bevezetését hozta magával (Új Egyensúly program). A gazdaságkutatók a fogyasztói bizalmi index és az üzleti várakozások együttes romlásáról számoltak be már májusban is, a megszorítások nevesítése után pedig a korábbiaknál nagyobb mértékű lett a pesszimizmus. A kutatók előrejelzései az év eleji várakozásokhoz képest nagyobb mértékű éves inflációról adnak számot (3,3-3,5% körül a korábbi 2%-hoz képest), a GDP növekedés további alakulásáról azonban megoszlanak a vélemények (4,2-4,4%). A várakozások szerint az inflációs ráta 2007-ben akár 5% feletti is lehet, az euró bevezetésének időpontja pedig egyre inkább 2012. utánra tolódik.

Mint ismert, az ingatlanpiac érzékenyen reagál a gazdasági folyamatokra, így a vállalatok ingatlanhasználati költségvetésének esetleges csökkenése – együtt a korábbi évek kedvező keresleti mutatói alapján több szektorban is fellendülő fejlesztői volumennel – nehéz helyzetbe hozhat néhány beruházót. Élesedő versenyre elsősorban a béroda- és a modern raktárpiacon lehet számítani.

A frissen publikált statisztikai adatok alapján hazánk GDP növekedése az első negyedév végén a 2005-ben mérthez közel azonos mértékű (4,4%), és bár ez továbbra is felülmúlja az Európai Unió átlagos gazdasági erősödését, az EU egészében a fejlődés üteme gyorsulást mutatott (1,6%-ról 2,2%-ra nőtt). A hazai ipari termelés a január-májusi időszakban az előző év hasonló periódusához képest 10,3%-kal bővült, amire legnagyobb mértékben a külföldi értékesítés (15%-os) erősödése hatott. Kiemelt mértékű erősödés a – főként exportra termelő – járműgyártás területén mutatkozott (30%). Az építőipar teljesítménye csekély mértékben növekedett a tavalyi szinthez képest, amit az április-

májusban visszaeső lakás- és útépitési volumen indokol. Az utóbbi vonatkozásában a visszaesés csak átmeneti, amit az autópályákra vonatkozó januári megrendelés-bővülés támaszt alá.

A forint-euró árfolyam és az irányadó jegybanki alapkamatok alakulása



A forint az év közepén jelentősen gyengült az euróhoz viszonyítva, és bár július végére a helyzet stabilizálódott, elemzői várakozások szerint az év végéig nem számíthatunk tartósan 270 alatti forint/euró árfolyamra. A forint mélyrepülésével – és az Európai Központi Bank kamatemelési tendenciájával – párhuzamosan a jegybank júniusban és júliusban is emelt az alapkamatot, így a tavaly szeptember óta 6%-os MNB alapkamat 6,75%-ra nőtt.

Az év első öt hónapja során mért kiskereskedelmi forgalom-bővülés felülmúlta a 2005-ös év hasonló időszakában tapasztaltakat (5,6% a tavalyi 4,5%-hoz képest); ezen belül az élelmiszer és élelmiszer jellegű termékek iránti kereslet nőtt meghatározó mértékben. A megszorító intézkedések kapcsán a gazdaságkutatók nem számítanak a kiskereskedelmi volumen visszaesésére, ami az infláció-növekedést is alátámasztja.

A fogyasztói árindex az első félév során 2,6% volt, ami a 2005-ös adatokhoz mérten (3,7%) visszaesést mutat; a júniusban mért áremelkedés az egy évvel korábbihoz képest ugyanakkor 2,8%, ami további emelkedést vetít előre. A reálbérek emelkedése január-májusban 5,5%-os volt, ami a tavalyi emelkedésnél enyhébb mértékű, de még mindig infláció feletti. A munkanélküliségi ráta a 2005. év végi adatokhoz mérten enyhén (1% ponttal) 7,3%-ra javult.

Modern bérirodák

A fővárosi modern bérirodák piacán – az előző két év tendenciájának folytatásaként – 2006. első felében ismét kiemelt nagyságrendű volt a kereslet. Az első hat hónapban lezárt, mintegy százezer négyzetméternyi területre vonatkozó bérleti megállapodás az idei évre is a kínálatbővülést meghaladó mértékű piaci felszívást vetít előre, ez azonban nem csökkenti jelentősen az erős piaci versenyből adódó kockázatokat.

A nagyobb volumenű tranzakciók zöme bérlet-meghosszabbítást takart, az új szerződések közül kiemelkedik a MÁV Cargo költözése (5400 m², Kinnarps House), az Inventor Media (3100 m², Xenter 13) és az InBev megállapodása (2300 m², Duna Tower). Az Eston International közreműködésével létrejött ügyletek között szerepel a Sodexo Pass és a Duna House bérlete (2000 m², Material Center és 1000 m² az Emke Irodaházban);

2006. közepéig átadott irodaépületek

Fejlesztés	Kerület	Irodaterület (m ²)	Fejlesztő
Duna Tower Irodaház	13	27 100	Real Management
Center Point II.	13	22 000	GTC
River Loft Irodaház	13	7000	GTC
Szépüvölgyi Irodapark	3	10 500	Proform
IP West	11	8 200	AIG/Lincoln
Éles Sarok	10	6 800	Balusztrád
Optima B	13	5 500	Tesco Global
Büro Center West	11	4 800	HPV Hungary
Material Center	13	4 200	Material Center
ERIX	9	3 600	Quadrat
Horizont Park Irodaházak	11	3 200	ACR Building
Összesen		102 900	

dinamikus fejlődése, valamint a Hungária körúton az elmúlt fél évben lezárt fejlesztési telek eladások volumene.



Duna Tower



Aquincum



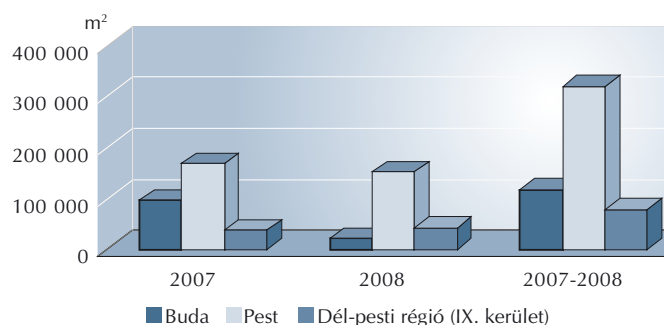
Ágria Park

emellett 3100 négyzetméteres irodaterületre hosszabbította meg szerződését az általunk költöztetett Vodafone az ECB Dévai Centerben. Az első félév legnagyobb területre szóló megállapodása az Ericsson 10 500 négyzetméteres bérlet-meghosszabbítása volt a Science Parkban.

A fejlesztői aktivitás az előzetes várakozásoknak megfelelően számottevően élénkült, eszerint a tavaly első félévben átadott irodamennyiség két és félszerese került piacra (2004-hez viszonyítva a változás még látványosabb, több mint négyszeres). Az átadott irodaépületek összmérete megközelítette a százezer négyzetmétert, az év végéig megvalósuló fejlesztésekkel az idei kínálatbővülés elérheti a 182 ezer négyzetmétert.

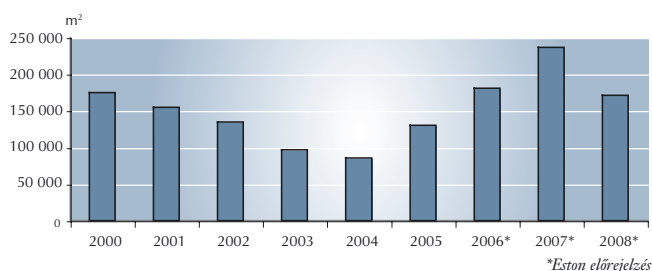
Az irodaház fejlesztők fókuszterületei továbbra is Pesten található; a Duna bal oldalán került átadásra az új épületek közel háromnegyede (72%). A Váci úti folyosó továbbra is kiemelt beruházási helyszín; a tervezett projektek piacra hozatalával azonban piaci pozíciója kissé gyengülhet a dél-pesti régió javára. Ezt támasztja alá a Millenniumi városközpont és környékének

A tervezett irodaátadások területi megoszlása (becsült maximum)



Bár az elmúlt évek tapasztalata szerint az éves bérleti volumen egyre nagyobb hányadát teszi ki a lejáró szerződések meghosszabbítása – emellett az új bérleti szerződések átlagos mérete évről évre csökken – a beruházók az irodaátadásokat rendre meghaladó keresletet pozitív előjelleként értékelik. Erre utal a már bejelentett – és sok esetben már elindított – új projektek dinamikus növekvő nagyságrendje is.

Budapesti irodaátadások



Szintén a beruházói kedv élénkülésére hatnak az új kormányzati negyed kialakítására vonatkozó hírek. Ezek szerint mintegy 180 ezer négyzetméternyi, hatékonyan üzemeltethető új bériroda területre lesz igény a következő két évben, preferáltan egy összefüggő területen. A lehetséges helyszínek között elsősorban barnamezős beruházásra (újrafelújításra) alkalmas, a városközponttól kissé távolabb eső, de tömegközlekedéssel jól megközelíthető területek vannak. Ezek egy része jelenleg is tőkeerős fejlesztők

letek díja 11 – 13 €/m² között változott. A piaci szintet jócskán meghaladó bérleti díjért kínált, átadás előtt álló két irodaház (Roosevelt 7/8 és Lánchíd Palota) fejlesztői az épületek kivételes adottságai és a díjban foglalt extra szolgáltatások alapján számítanak sikerre – ami az előbérleti szerződések és a felfokozott bérleti érdeklődés kapcsán megalapozott lehet.

Az irodaházak pozicionálásánál kulcskérdés a jó megközelíthetőség, és ebben a vonatkozásban egy új szemlélet bővítheti a beruházók szakmai fegyvertárát. Egyre több fórumon hallani a Budapest tengelyét képező Duna szerepkörének lehetséges újragondolásáról. A leggyakrabban a folyó, mint hatékony közlekedési útvonal eredményesebb kiaknázása merül fel. Ezzel a fővárosi irodapiac meghatározó pólusai (Váci út és a Lágymányosi, illetve Millenniumi városrészek) közötti túlterhelt közutak forgalma is csökkenthető lenne, emellett eddig megfelelően ki nem használt – jellemzően elhagyott ipari – területek beépítése, ezeknek a város vérkeringésébe való bekapcsolása is lehetővé válna.



Info Park



IP West



Business Center 140



Harbour Park



tulajdonát képezi. Az ügylet kapcsán felszabaduló, mintegy 220 ezer négyzetméternyi irodaterület az elemzői várakozások szerint nem idézi elő a piac átstrukturálódását, hiszen a feladni készült épületek zöme kialakításában és műszaki színvonalában sem felel meg a piaci elvárásoknak, emellett az épületek egyedi jellemzői sok esetben nem az irodai hasznosítást támogatják.

A 2006. első felében ismét emelkedő üresedési ráta alátámasztja, hogy a keresleti oldal csak kis mértékben bővült; a beköltözhető irodaterületek aránya a piacon jelenleg átlagosan 13,7 % körül alakul. Figyelembe véve, hogy a korábbi években a bérleti díjak nem csökkentek – inkább egyéb bérleti kedvezmények váltak általánossá – a korábban átadott irodaházak alacsonyabb bérleti díj szinttel sikeresen versenyeznek az új épületek kínálatával. A bérlethosszabbítások növekvő aránya egyértelműen erre vezethető vissza; az új irodaházak bérleti díj színvonalának csökkentéséig ebben a vonatkozásban nem várunk érdemi változást. Az A kategóriás irodaépületek jellemző havi bérleti díja az év közepén 14 – 16 €/m² körül alakult, a B kategóriás irodaterü-

Ipari ingatlanok

2006-ban folytatódni látszik a tavaly indult tendencia a modern logisztikai ingatlanok piacán. Az első félévben a kereslet és a kínálatbővülés egyaránt visszafogott volt. Továbbra is fennáll, hogy jelentősebb (8-10 ezer négyzetmétert meghaladó) raktárterületeket leginkább professzionális szállítmányozók, a logisztikai tenderek nyertesei keresnek bérlet céljából; az ilyen pályázatok száma és volumene 2006-ban ugyanakkor egyaránt visszaesett. A logisztikai szolgáltatók körében végzett felmérésünk eredménye azt mutatta, hogy míg 2003. és 2005. között a logisztikai szolgáltatáson belül tárolásra is szóló tenderkiírások évente mintegy 30-40 000 raklapra szóltak, a 2006-os tenderek összességében nem érték el a 15 000 raklapot. A korábbi időszak bérbeadási rekordjai tehát várhatóan nem ismétlődnek meg, amit az is indokol, hogy a logisztikai szolgáltatók kiválasztása jellemzően legalább két évre szól (a 2005-ös ajánlatkérők között szerepelt a Zwack, a Hipp, a Kékkúti, a Nestlé, a Matáv, az Unilever, a Borsodi és a Chipita is).

A logisztikai tender alapján megfogalmazódó bérleti (vagy akár telekvásárlási) igények a potenciálisan elnyerhető pályázatok volumenének és végső eredményének függvényében a tárgyalási szakaszban gyakran változnak, illetve egy-egy esetben az ügylet véglegesítése jelentősen el is húzódhat.

Mindemellett, a piacon folyamatosnak mondható 1000 – 3000 négyzetméteres keresések felbukkanása. E tényezők együttesen arra hatnak, hogy a fejlesztők mind nagyobb rugalmasságot biztosítsanak projektjeik megvalósításánál, így különösen a spekulatív csarnokok piacra hozatalánál. Ezek alapján egyrészt a kisebb raktárigények kielégítésének lehetőségét kell megteremteni, illetve a megépítendő – esetenként kötelezően bérlendő – irodaterületek arányát kell körültekintően meghatározni.

A logisztikai tenderkiírások aktuális volumencsökkenése kihat a fejlesztői kedv alakulására is, a beruházók ugyanakkor hisznek a piac folytatódó és számottevő mértékű bővülésében. E pozitív építettői várakozásoknak megfelelően 2006-ban több új projekt

egy 74 000 m² raktár áll építés alatt, amelyből 20 000 m² az East Gate Business Parkban, 46 000 m² a ProLogisnál Gyálon illetve a Harbor Parkban, 8000 m² pedig a BILK-ben található. A Wallis Ingatlan nevével fémjelzett East Gate Business Park első bérlője a Volán, az egyedi igények alapján kialakított, mintegy 6500 négyzetméteres csarnok átadását egy további – spekulatív alapon megépített 10 ezer négyzetméteres raktár befejezése követte. 2006. harmadik negyedére a modern, park szerű környezet infrastruktúrája gyakorlatilag kiépül, így a projekt készen áll a legkülönbözőbb logisztikai igények kielégítésére.

A piacon az idén már átadott területek nagysága eléri a 61 ezer négyzetmétert; a folyamatban lévő beruházások év végéig történő lezárásával a kínálatbővülés várhatóan a 2005-ös szint (140 ezer m²) alatt marad.

A jelentősebb logisztikai parkokban 2006. közepéig összesen 55 000 négyzetmétert adtak bérbe, ebből mintegy 25 000 m² egyedi megrendelés (úgynevezett build-to-suit konstrukció)



Máriaassy Ház (modern és loft-irodaépület)



East Gate Business Park



Roosevelt 7/8



Xenter 13

indul. A piac szegmentálódására utal a tervezett – kisebb léptékű – logisztikai beruházások számának emelkedése. A Vendel Park területén a Max Cityt átadó TISRI kezd összesen 30 ezer négyzetméternyi raktár fejlesztésébe; szintén ezen a környéken indítja Tulipán Park elnevezésű projektjét a holland Grontmij (10 e m²). Az újpesti Dobó laktanya területén Európa Center elnevezéssel indítja összesen 80 ezer négyzetméteres beruházását a tulajdonos Terra Invest; az első ütemben 13 kisebb egységekre osztható épület valósul meg, 360 – 2200 négyzetméteres raktárigények kielégítésére. Speciális raktározási igények megfelelő egységeket épít az M5 autópálya gyáli lehatójánál a GAG és a Globalstate: háztartási vegyi áruk és kozmetikumok tárolására 20 ezer négyzetméternyi robbanás-biztos raktárat fejlesztenek (Akácliget Logisztikai Központ). A W-Go a XI. kerületi rozsdávevzetben alakít ki három épületet, összesen 8 ezer négyzetméternyi bérelhető területtel; a szigetszentmiklósi Parkridge Logisztikai Központ következő – második – üteme várhatóan előbérleti szerződés alapján indul.

Felmérésünk szerint a jelentősebb logisztikai parkokban mint-

szerint épült. A már átadott – spekulatív alapon fejlesztett – csarnokok bérbeadása tehát 30 ezer négyzetmétert tett ki, ami az összes üresen álló terület mintegy egynegyedét jelenti.

A legnagyobb területre 2006. első felében a Diebold szerződött (19 000 m², Prologis M5), a Sanofi Aventis és a Primol a Harbor Parkban írt alá (6520 m² illetve 1850 m²); ez utóbbi helyszínen mintegy 4200 négyzetméterre szóló bérleti szerződését hosszabbította meg a Ringier. A jelentősebb üzletkötések között tartjuk még számon a KS Logistic bérletét a Parkridge fejlesztésben (3600 m²), emellett mintegy 2800 m² talált bérlőre a West Gate Business Parkban.

A korábbi trendeknek, illetve a visszafogott keresleti mutatóknak megfelelően a modern raktáringatlanok bérleti díja továbbra is csökken, jelenleg a 4–4,5 €/m² sávban mozog. E tendenciában az év végéig nem várunk változást.

Nagyobb üzletkötésekre a kiírt logisztikai tenderek számának csökkenésével a meglévő területek bérleti szerződésének újratárgyalása, illetve meghosszabbítása kapcsán számítunk. Ezt részben a szolgáltatói piac korábbi átrendeződése, részben

pedig a szolgáltatás egyre javuló színvonala miatt növekvő ügyfél-elégedettség indokolja (a Wincanton 2002. végén megvásárolta a P & O Trans European-t, a Tibbet & Britten-nel 2004-ben összefonódó Exelt a DHL szerezte meg tavaly év végén).

Üzlethelyiségek

2006-ban folytatódik a kisebb alapterületű, úgynevezett strip-mall koncepció szerint épülő bevásárlóközpontok kínálatbővítése. A központi – fedetlen – parkolóból egyenként megközelíthető, legtöbbször U alakban elrendezett üzletek láncából álló központok előnye, hogy a kialakításból adódóan gazdaságosabban üzemeltethetők az egy fedél alá épített bevásárlóközpontoknál. Így a kedvezőbb fenntartási költségek a kedvezőbb árú termékeket árusító kereskedők számára is elfogadhatók, ami szélesebb vásárlóréteg számára jelent vonzerőt. Az adott bevásárlóparkok sikerét mutatja, hogy a 2004. végén átadott Premier Outlets Center második – 4800 m²-es – ütemének átadását követően jövőre indulhat a harmadik ütem építése, akár 7-8 ezer négyzetméternyi üzletterület kialakításával. A második ütemben megnyílt 20 üzletet további hét követi a harmadik negyedévben, a jellemző havi üzletbérleti díj 25-30 €/m² körül alakul. A korábban irodaház fejlesztőként ismert Ablon Dunakeszin avatta második Buy Way bevásárló-parkját, ahol április óta húszezer négyzetméteren válogathatnak a Tópark Kereskedelmi Parkba látogatók. Tovább bővül a 2005-ben értékesített Stop.Shop üzletlánc is: a soron következő gödöllői üzletnyitást (8000 m²) öt további vidéki helyszínen történő átadás követi 2007-ben. Lerakták a kábelművek dél-budai telephelyén megvalósuló Új Buda Center alapkövét is, a beruházó Sybil Holding is a strip mall koncepció mellett tette le voksát (15 000 m² üzlethelyiség és 11 000 m² szórakoztató és rekreációs központ kerül kialakításra).

A bevásárlóközpontok piacán több nagy projekt is kivitelezés alatt áll, így az ECE dunántúli beruházása (Árkád Győr, 35 000 m², melynek átadását 2006. őszére tervezik), valamint az Európa Ingatlanalap nevével fémjelzett tatabányai Vértes Center (30 000 m², átadás 2006. negyedik negyedévében). Túl van az alapkövetélen a legnagyobb hasznosítható területtel rendelkező, mintegy 180 ezer négyzetméteren megvalósuló bevásárló- és szórakoztató központ; az Arena Plaza fejlesztője az adott részpiacra komoly tapasztalattal rendelkező Plaza Centers. A Savoya Park bővítéseként megépülő Fórum Kereskedelmi Park első ütemeként egy 9000 négyzetméteres, kétszintes áruházat valósít meg a fejlesztő (GRC); az első bérlők között az Office Depot és az Asco szerepelnek.

A kiskereskedelmi piac felosztásáért tovább élesedik a harc az üzletláncok között. A Tesco kis alapterületű városi üzletek megnyitásával terjeszkedik, ennek jegyében hat – korábban

Domusként működő – üzletet bérelt ki a Fotex Csoporttól, egyet pedig az Új Buda Centerben tervez megnyitni. A brit kereskedő cég ezzel a hazai kiskereskedelmi üzletláncoknak okozhat problémákat, akiknek időközben a városba települő diszkontláncokkal is fel kell venniük a versenyt. A diszkontüzletek piaci pozíciója az elmúlt öt évben erősödött: a korábban 15% körül alakuló piaci részesedésük 2005-ben 17%-ra nőtt (előrejelzések szerint ez az arány középtávon 20% körül stagnálhat). A diszkontüzletek gyors térnyerését mutatja, hogy a már bevezetett Penny Market, Plus és Profi áruházak mellett 2004. végén bemutatkozó Lidl egy év alatt 51 egységet nyitott. 2006-ban az Aldi lép be a keménydiszkontok piacára, Biatorbágyon már megkezdte áruháza és saját logisztikai bázisa építését. A drogériák közötti verseny is erősödik: az Aldihoz hasonlóan német anyavállalattal bíró Schleckert három belvárosi üzletet nyitott márciusban, majd a Fotex csoporthoz tartozó Azúr kiemelt helyen lévő üzlethelyiségeinek átvételével a bevásárlóközpontokban is megjelent (pl. Duna Plaza). Az év végéig tíz üzlet üzemeltetését tervező Schleckert a Drogerie Markt és a Rossmann riválisa.

A belvárosi – kiemelt gyalogos forgalmú utcákban lévő – üzlethelyiségek piaci pozíciója a kiskereskedelmi szektor említett átstrukturálódása ellenére sem gyengült. A folyamatban lévő üzletház-építések kapcsán ez a szegmens minőségi kínálatbővülésnek lehet tanúja – több év felfokozott bérlői érdeklődést követően. A Klotild Palotában apartman-szálló mellett kapnak helyet az üzlethelyiségek, az ING Vörösmarty téri projektje mellett pedig az Orco tulajdonába került BÉT épülete is klasszikus belvárosi üzletként újulhat meg.

A hagyományos belváros utcai üzlethelyiségeinek díja az év első felében nem változott számottevően, a kiemelt gyalogoszónákban ez jellemzően 80-100 €/m² körül alakul havonta. A Nagykörút és az Andrássy út üzletei legtöbbször a 33 – 45 €/m² intervallumban találhatnak bérlőre; a legkeresettebb (100 – 300 négyzetméteres) kategóriában ugyanakkor ezt meghaladó mértékű bérleti díjakat is regisztráltunk.

Befektetési ingatlanok

A befektetési ingatlanok piacán a felhalmozódott tőke továbbra is erős versenyhelyzetet jelent a befektetőknek, ezzel az év első felében folytatódott a hozamok csökkenése. Igaz, ez utóbbi folyamat lassulást mutat, amit az Európai Központi Bank tavaly december óta háromszor is megemelt alapkamata indokol. Az EKB alapkamata ezzel az egy évvel korábbi 2,0%-ról 3,0%-ra nőtt, ami a finanszírozás drágulása révén csökkenti a kamathozam-marzsot, emellett csökkenti a tőkeáttétellel elérhető – saját tőkére vetített – többlet-hozamot. Az A kategóriás irodaházak jellemző hozamszintje 7% alá esett (a hozamok 6,6-7% között

alakulnak), az úgynevezett forward-purchase megállapodások során az irodáknál 8% alatti, retail illetve egyes prémium befektetési termékeknek akár 7% alatti hozam is reális lehet. A nagy alapterületű szakáruházak (big box) és az önálló kiskereskedelmi egységek (szupermarketek) jellemző megtérülési mutatója kevéssel 8% alá csúszott, a logisztikai parkoknál jellemző értéként 8,5% adódik. A tavalyi évben kiemelkedő befektetési volumen-bővülést követően már az év első felében jelentős ügyletek zárultak le; az érdeklődés középpontjában továbbra is a minőségi irodaházak állnak. A számottevően csökkenő hozamok biztos jele, hogy másodszor talált új gazdára az AIG/Lincoln által fejlesztett Alkotás Point és a Skanska dél-budai projektje a Science Park; mindkettőt a Morley Fund vásárolta meg a Sachsen Fondstól. Az Alkotás Point elsőként 2004-ben kelt el (62 millió euróért), a Science Park szintén 2004-ben került a Sachsen Fondshoz (67,5 millió eurós áron, ezért a Morley most 70 milliót fizetett). Sikeresen értékesítette öt ingatlanból álló portfólióját az IVG Immobilien AG. A HGA Capital a mintegy 38 ezer négyzetméternyi hasznos területtel rendelkező épületekért 99,8 millió eurót fizetett (három ingatlan az Infoparkban, kettő pedig az Andrassy úton található).

Az éles versenyt mutatja, hogy több befektető is nagyobb kockázatot vállal a vásárlásnál: a Raiffeisen Ingatlan Alap a kiadás előtt álló Büro Center West épületét vette meg (XI. kerület, HPV Hungary fejlesztés), az Immoeast pedig az építés kezdeténél tartó Haller Kert tulajdonosa lett (IX. kerület, AIG/Lincoln projekt). A 4500 négyzetméteres Büro Center West vételára a piaci hírek szerint 10 millió euró körül alakult, a 49 000 négyzetméteres Haller Kert várható átadása 2008. év végén lesz.

Lezárultak a tavaly megkezdődött tárgyalások a Spenót Ház újjáépítése nyomán megszülető Rooseveltt 7/8 irodaházra is. A 27 500 négyzetméteres, kiemelt bérleti díjon kínált ház vevője a GLL Partners; a 2001-ben 8 milliárd forint körüli összegért megvásárolt ingatlant most 99 millió euróért értékesítette a BHG.

Szintén eladásra került a XII. kerületi Alkotás Office Center; a 2200 négyzetméteres irodaház vevője a Redevco. Emellett 20 éves visszabérleti megállapodást kötött a Centrál Kávéházra az ingatlan korábbi tulaj-

donosa (Somody Imre) a spanyol vevővel, a Punto Fa céggel.

A logisztikai ingatlanok piacán a Rodamco szánta el magát a Rozália Park eladására. Az első spekulatív alapon épített, 32 ezer négyzetméteres modern raktárközpontot az Immorent vette meg 17 millió euróért. Piaci információk szerint szintén új gazdára talált a hazai piacra sikeresen bevezetett biatorbágyi Premier Outlets Center, emellett az év közepén az ING Real Estate Investment folytatott tárgyalásokat egy vidéki kiskereskedelmi projektre 10 millió euró értékben.

A fejlesztési ingatlanok piacán a tulajdonszerzést követően a Wallis Ingatlan megkezdte az egri volt dohánygyár részleges bontását és átépítését. A városképi jelentőségű épületegyüttes jelentős modernizálásával és újrafelújításával mintegy 24 ezer négyzetméternyi területen kínálja majd szolgáltatásait az Agria Park. Szintén lezárult az MTV székházának eladása. A kanadai hátterű Palace 17 Kft. átutalta a 4,5 milliárd forintos vételárát, az ingatlan további használatára azonban nem kötött szerződést a köztévével. A Hungária körút mentén az Eston közreműködésével sikeresen értékesített fejlesztési ingatlanok adataiból kitűnik, hogy ezen a területen megerősödött az irodafejlesztők aktivitása, ezáltal a környék az egyre bővülő irodapiac új fókuszterületévé válhat a közeljövőben.

A hazai nyílt végű ingatlanalapok kedveltsége a tavalyi dinamikus eszkozbővülés lassulásával az év közepére enyhén visszaesett. Ennek legfőbb oka, hogy a befektetési piac hagyományosan szűk kínálata és a felfokozott befektetői érdeklődés miatt az alapok ingatlanvagyonra nem tudott az eszkoznövekedés ütemében bővülni, a felhígult portfólió pedig már nem biztosított kiemelkedő többlethozamot. A legnagyobb nettó eszközértékkel jelenleg a Raiffeisen Ingatlan Alap rendelkezik (106 milliárd Ft), ezt követi az OTP Ingatlanbefektetési Alap (98 milliárd Ft) és az Erste Ingatlanbefektetési Alap (93,2 milliárd Ft). Ezen alapok sikerét agresszív ingatlanszerzési stratégiájuk és portfóliójuk megfelelő diverzifikálása biztosítja. Az első féléves adatok ellenére nyár végéig az alapok ugrásszerű vagyongyarapodására lehet számítani, hiszen a kamatadó bevezetésének szeptember 1-i határidejét megelőzően sokan hosszú távú – emellett mégis kedvező kamatozású – befektetési formát keresnek.

