

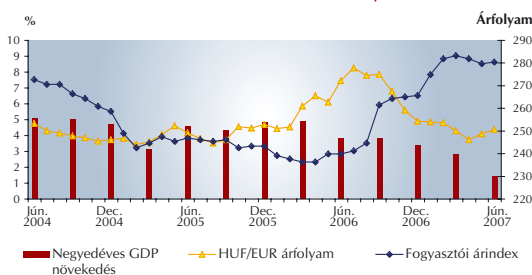
Gazdasági áttekintés

2007 elején a 2006 nyarától több lépésben bevezetett stabilizációs intézkedéscsomag egyensúlyjavító hatása érezhetővé vált, ugyanakkor a rövid távon keserű pirulák ízét némileg tompította a kedvező nemzetközi gazdasági környezet. Az egyensúlyi program idáig megvalósult lépéseit nem csak a piac, de az Európai Bizottság is hatékonynak ismerte el. Jóllehet a kormány népszerűségi indexe rekord alacsony, a politikai stabilitás nem látszik veszélyben.

Az elmúlt hónapokban a gazdasági növekedés lefékeződésének lehettünk tanúi. A korábbi években megszokott 4% feletti éves GDP bővülés 2007 második negyedévére 1,4%-ra, 11 éve nem látott mélypontra süllyedt. Ezzel az első féléves gazdasági növekedés 2,1% lett. Az év első hat hónapjában az ipari termelés 8,7%-kal volt magasabb az előző évinél, a beruházások és a háztartások fogyasztásának bővülése azonban áldozatul esett a megszorító intézkedéseknek. A nettó reálbérek az első félévben 6,8%-os csökkentek, míg a munkanélküliségi ráta 7,5%-on

éppen vitatottságuk miatt nem biztos, hogy hosszabb távon is fenntartható, mint ahogy a szintén a bevételek növelését célzó ingatlanadóztatás jövőbeni bevezetése körül is óriási a bizonytalanság. A jelenlegi folyamatok tükrében azonban 2010-re megvalósíthatónak tűnik a 3%-os GDP arányos hiánycél. A javuló hiányszámok várhatóan hozzájárulnak, hogy az államadósság GDP-hez mért aránya – amely a 2001-es 50% közeli értékről 2006-ra több mint 67%-ra emelkedett – fokozatos csökkenésnek induljon 2007-től. A fogyasztói árindex megugrása a stabilizációs csomag egyik leginkább érezhető kellemetlen hatása. Az éves infláció a 2006 tavaszi 2,3%-hoz képest 2007 márciusában 9%-on tetőzött, s a félév végén még mindig 8,6%-on állt. Bár a 2006. szeptemberi áfakulcs-emelés egyszeri, inflációt növelő hatása hamarosan kiesik az indexből, a magasabb ráta a szolgáltatások áraiban való továbbgyűrűzése, valamint az élelmiszerárak alakulása komoly bizonytalansági tényező. A jelenlegi információk alapján év végére 6% körüli éves inflációt vár a piac, egy 7,7%-os 2007 éves átlagos fogyasztói árindex mellett. A MNB szerint az árstabilitásként értelmezett évi 3%-os pénzromlási ütem 2008 végére, 2009 elejére lesz elérhető.

A GDP, az infláció és a HUF/EUR árfolyam alakulása



Forrás: MNB, KSH, elemzői konszenzus

stabilizálódott. A piac 2007-re egészére 2,2%-os GDP növekedést vár, amely 2008-ban ismét meghaladhatja a 3%-ot.

A 2007-es költségvetési hiánycélt már az első félévben csökkenteni tudta a kormány a GDP 6,8%-áról 6,4%-ára, az államháztartás egyenlegét kedvezően érintő folyamatoknak köszönhetően, amelyek elsősorban a társadalombiztosítás kasszáiban többletet hozó, azonban jelentős társadalmi vitákat és elégedetlenséget generáló egészségügyi reformlépésekből fakadtak. Ezek egy része

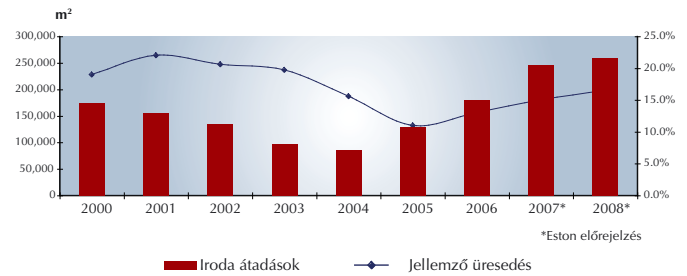
A 2006 októberétől 8%-on tartott alapkamatot az április óta új, a piac támogatását is élvező jegybankelnök által irányított MNB monetáris tanácsa június végén csökkentette 7,75%-ra. A piac év végéig további 75-125 bázispontos csökkentésre számít, az infláció és az inflációs veszély mérséklődésével összhangban, annál is inkább, mert a ráta messze a legmagasabb a régióban. Eközben az Európai Központi Bank áprilisban és júniusban végrehajtott, egyenként 25 bázispontos lépésével irányadó kamata 2001 augusztusa óta nem látott 4%-os magasságba emelte, és a további emelést lehetősége sem kizárt.

Az elmúlt hónapokban a forint árfolyama egy globális piaci sokk hatására bekövetkező megingást leszámítva, stabilan az erős sávsvél közelében, 245-255 HUF/EUR szinten tartózkodott. Az első félév átlagárfolyama 250 HUF/EUR lett, közel 4%-kal erősebb, mint a tavalyi év hasonló időszakában.

Modern bérirodák

Budapesten az A kategóriás irodák piacán 2007 első félévében mindössze 38 800 négyzetméternyi irodát adtak át, amely alig harmada a tavalyi év hasonló időszakában elkészült irodaterületnek. A visszafogott átadási mutató azonban csak vihar előtti csendet jelez, hiszen az év egészét nézve rekord mértékű átadási hullám van kilátásban. A legmagasabb minőségű fővárosi bériroda állomány év végére meghaladja a 2,25 millió négyzetmétert. Az első hat hónap során négy nagyobb területű átadás történt: a Váci út központi részén jelent meg az Ablon 13 000 négyzetméteres BC30 irodaháza, valamint az átadáskor már 72%-ban telített Átrium Park első, 16 100 négyzetméteres üteme. Szintén a – távolabban értelmezett – Váci úti folyosó kínálatát bővíti az 5500 négyzetméteres River Loft, a belvárosban pedig áprilistól várja a beköltözőket az átadásra évek óta váró 8600 négyzet-

Budapesti iroda átadások és a jellemző üresedési ráta alakulása



így is elérheti a 250 ezer négyzetmétert, s a fejlesztői tervek szerint a következő két évben sem lesz alacsonyabb. 2007 első félévében számításaink szerint közel 125 ezer négyzetméternyi irodabérleti tranzakció köttetett, ez 13%-kal



BC30



BSR Center



Studium Irodaház



Átrium Park

méteres Kálvin Center. Néhány kisebb, átalakított irodaház is a piacra lépett, Pesten a BJ48 (2150 m²), míg a túlparton a Buda City Tower (2850 m²), a Pauler (2800 m²), illetve a luxus kategóriás, és annak megfelelő bérleti díjat kérő Lánchíd Palace (2800 m²).

Június végén több mint 75 ezer négyzetméternyi összterületű projekten végezték az utolsó simításokat. Ezek közé tartozik a Váci úti folyosón a Váci 33 (17 400 m²), Lágymányoson az Infopark D (17 500 m²), vagy a Hungária körút-Kerepesi út sarkán levő Aréna Corner (28 000 m²) épülete. A Corvinus Egyetem oktatási épületének is otthont adó Studium Irodaház 13 000 négyzetmétere szintén hamarosan elkészül. Decemberig pedig további 150 000 négyzetméter átadását ígérik az erős keresletre hivatkozva néhány projekt megvalósítását előbbre hozó fejlesztők. Véleményünk szerint a projektek egy részének elkészülte átcúsíthat 2008 elejére, de az éves kínálatbővülés

több, mint 2006 azonos időszakában. A legnagyobb bejelentett tranzakció a CEU által 2007. májusában aláírt 11 000 négyzetméteres előbérleti szerződés volt, amelynek értelmében az egyetem a 2008/09-es tanévet már a ferencvárosi Duna parton, a Trigránit Millenium Tower IV. elnevezésű épületében kezdi. A T-Online az Eston International kizárólagos bérlőképviselői szolgáltatását igénybe véve összesen 7500 négyzetméter területet vett bérbe az IVG 2007. harmadik negyedévében átadásra kerülő Infopark D épületében. Míg a másik budapesti technológiai parkban működő Microsoft 4000 négyzetméteres bővítési igényével a meglévő irodaival szomszédos Graphisoft M épületet választotta. A jelentősebb méretű tranzakciók közé tartozott még az Európai Szociális Alap Átrium Parkban való 3744 négyzetméteres bérlete, a British Telecom 3500 négyzetméteres szerződéskötése az IP Westben, vagy a Citibank 3000 négyzetméteres bérlete az Aréna Corner-ben.

A legnagyobb tranzakciók közül csak az ESZA bérlete köttetett a Váci úti folyosó területén, ezzel a korábban egyértelműen legnépszerűbb lokáció dominanciája gyengülni látszik. Azonban 2007-ben az év egészét tekintve valószínűleg a Váci út marad a legkeresettebb irodahelyszín, mivel az év második felében még mindig itt kerül átadásra az új irodaterületek jó egyharmada.

2007 első felében éppen a CEU óriási bérletének hatására a „T-tengely” vált a legkeresettebb lokációvá. Ugyanakkor Lágymányos alig maradt el tőle, elsősorban a néhány héttel az átadás előtt már több mint 60%-ban telített Infopark D épület, illetve az elmúlt év végén átadott, 2007 első félévének végére 100%-os telítettséget elérő IP West I-II. irodaház sikerének köszönhetően.

A következő másfél évre bejelentett átadások tükrében várhatóan a ferencvárosi Duna partot és a Könyves Kálmán-

2007 végéig várható 10 ezer m² feletti irodaátadások

Irodaház	Bruttó terület (m ²)
Gateway Office Building	35 000
BSR Center	29 500
Arena Corner	28 000
Corvin Offices	19 000
Infopark D	17 500
Váci 33	17 400
Office Garden	15 000
Stadium Office Building	13 000

A lokáció tekintetében érdekes fejlemény, hogy a Budaörsöt az irodapiac számára felfedező Pannon GSM Zrt. újabb úttörő akciójával tovább távolodik a városközponttól, Törökbálinton építi 26 500 négyzetméteres, tágas, minden szempontból zöld irodaházát. Nem csak a helyszín tekintetében hoz újat, de a ma még



Arena Corner



Mester Park



Hungária-Róbert Károly körutat, annak elsősorban a metrókapcsolattal rendelkező csomópontjait magában foglaló „T-tengely” felé tolódik a hangsúly, s ez még inkább igaz az ezen az időtávon túl várható, már bejelentett fejlesztések esetében. Jóllehet ez a tengely, főképp a közlekedési kapcsolatok eltérése miatt valószínűleg sosem lesz olyan homogén, mint a Váci úti folyosó, az itt rendelkezésre álló fejlesztési területek mennyisége és ára hosszú távon is egy új irodapiaci központ kialakulása felé mutat. A terület népszerűségét tovább növelheti, ha a jelenleg a külső körutat terhelő kamion és teherautó forgalmat elszippantja a Pest körül 2008 végére végre bezáruló M0-ás körgyűrű, miáltal sokkal élhetőbbé válik a környék. Ugyanakkor az a tény, hogy a kormányzati negyed a Nyugati pályaudvar mögötti területet választotta, újabb lökést adott a közép- és hosszútávon megvalósuló belső Váci úti fejlesztéseknek.

idehaza ritka „hot desking” rendszerrel is, amely azt jelenti, hogy az alkalmazottak nem rendelkeznek fix asztallal. Ezzel 30-40%-kal csökkenthető a kialakítandó „munkaállások” száma, az így nyert teret a Pannonnal tágas közösségi területek biztosítására fordítják. Az elmúlt félév irodapiaci eseményei közé tartozik a többször is kiírt Posta-tender, amelynek legnagyobb tanulsága, hogy még ilyen erőteljes kínálatot produkáló piacon is alaposan át kell gondolni, milyen igényekkel, milyen időtávon kíván megjelenni egy, a piaci átlagot jelentősen meghaladó nagyságú bérlő. Az első félév alacsony átadott volumenének és az erős keresletnek köszönhetően az üresedési ráta tovább csökkent a 2006 végi 12,8%-ról 11,6%-ra, de év végére ennél jóval magasabb lehet. A bérleti díjak gyakorlatilag nem változtak a tavalyi évhez képest, az újonnan átadott irodák esetében továbbra is 12-16 EUR/m²-t, míg a korábbi években átadott, de A kategóriás házakban 11-14 EUR/m²-t kérnek havonta.

Ipari ingatlanok

A fővárosi és főváros környéki ipari/logisztikai parkok piacát is a kiválás jellemzi, a fejlesztők előzetes tervei alapján egész évre várható 150 000 négyzetméternyi raktár- és irodaterületből mindössze 26 000 négyzetméternyt adtak át 2007. első felében. Így az első hat havi fejlesztői aktivitás a felét sem érte el az egy évvel korábbihoz, s a megvalósult dinamika is elsősorban a nagy lendülettel beindult, Budapest határára belüli, városi logisztikai fejlesztéseknek volt köszönhető. Az első félévben elkészült a Mester Park 4000 m² raktárt és 8000 m² irodát magában foglaló első fázisa, és a szintén a IX. kerületben található Citypoint9 4200 négyzetméteres kezdeti üteme. Szintén a városhatáron belül épült meg az 5000 m²-es C-Moll, Dél-Budán, a Harbor Park szomszédságában. Az agglomerációban egyetlen projektet adtak át, a Segro Tulipán parkjának 13 000 négyzetméteres első ütemét Biatorbágyon, a Vendel Parkban.

első hat hónapjában. A legnagyobb tranzakciók ezen a részpiacon is előbérleti szerződések keretében, a második félévben elkészülő csarnokokba való beköltözésre köttettek. A legnagyobb területre szóló bérlet a herceghalmi Agrogate parkban jött létre, a Tesco a fejlesztés második fázisában, 2007 októberére megvalósuló 15 000 négyzetméter egészét szándékozik kivenni, miközben az első, szintén 15 000 négyzetméteres csarnok egyetlen beköltözője, a Raksped 2400 négyzetmétert bérel.

Az Agrogate mellett a legkeresettebb helyszín a ProLogis szigetszentmiklósi parkja volt: itt kötött le összesen 8900 négyzetmétert a Behrtrans, amelyet három lépcsőben tervez elfoglalni az év végéig. Szintén itt bérelt a Filtrona (3000+4000 m²), és az NCR is (3500 m²). A ProLogis gyáli parkjában is élénk volt az érdeklődés, a Geodis 6000, a New Optic közel 4000 és az Iron Mountains több mint 2000 négyzetméter területre kötött szerződést. Ezzel az agglomeráción belül a déli szektor az összes



Tulipán Park



Market Central Ferihegy



ProLogis Gyál

Jóval kedvezőbb képet alkothatunk a fejlesztésekről, ha figyelembe vesszük, hogy további 90 000 négyzetméternyi terület áll már építés alatt: például a ProLogis Harbor Parkjában 27 ezer, a szintén a ProLogishoz tartozó szigetszentmiklósi parkban 16,5 ezer, a gyáliban pedig 13,5 ezer négyzetméter. A keleti régió első nagy projektjében, az East Gate Business Parkban a már átadott 16 500 négyzetméter mellett 9 ezer négyzetméternyi új csarnok épül, a városi logisztikai parkok piacán pedig már elindult az InNove 6 ezer m²-es első fázisa, illetve a Mester Park és a Citypoint9 második ütemei. Tovább javítja az összképet, ha a főváros vonzáskörzetén kívülre is kitekintünk, ahol a ProLogis 148 ezer négyzetméteresre tervezett hegyeshalmi parkjában ugyancsak elkészült az első, 22 600 négyzetméteres csarnok.

Eközben a keresleti oldal 2006 végén tapasztalt erős dinamikája az elmúlt hónapok során is megmaradt. Az év első felében megkötött bérleti szerződésekben foglalt összes terület mintegy 65 000 négyzetméter volt, azaz 17%-kal magasabb, mint 2006

bérleti tranzakció mintegy felének adott otthont. Az agglomeráció nyugati területein a Tulipán Parkban a Gefco (2400 m²), az Euro Business Parkban a Mid Atlantic Films (2180 m²), a Harbor Parkban pedig a Trilak (1500 m²) és a Herlitz (5000 m²) jelentkezett új igénnyel. Az új városi üzleti parkokba is beköltöztek az első bérlők: a Mester Parkba a Johnson Controls és az Aldes, a Citypoint9-be a Color Life Benetton.

Az üresedési ráta az alacsony átadások és a dinamikus kereslet eredőjeként csökkent. Számításaink szerint, figyelembe véve az év végéig várhatóan átadásra kerülő volument, a piacon levő szabad kínálat mintegy 150 000 négyzetméter lehet.

A bérleti díjakban nem tapasztaltunk jelentős elmozdulást 2006 utolsó hónapjaihoz képest, az agglomeráció logisztikai parkjaiban 3,7-4,2 EUR/m² – bár erős verseny esetén ez alatti díjakkal is találkozni – míg a Budapest határain belül megvalósult városi logisztikai fejlesztésekben 5-5,5 EUR/m² a jellemző havi bérleti díj.

Üzlethelyiségek

A tavalyi viszonylagos csend után ismét nagy bevásárlóközpont átadást vár a budapesti piac, a fejlesztő Plaza Centers ígéretei szerint 2007 októberben készül el a 68 000 m²-en 200 üzletnek otthont adó Aréna Plaza. Az új bevásárlóközpont közlekedési kapcsolata gyengébb a megszokottnál, sem tömegközlekedéssel, sem autóval nem könnyű megközelíteni. Ráadásul a piac egyik legsikeresebb bevásárlóközpontja, az Árkád közelében található. Azonban, mivel az Aréna Plaza nem csak a legújabb, de messze a legnagyobb is lesz versenytársai közül, a bérlők a gyenge pontok ellenére sem akarnak kimaradni belőle. Ennek köszönhetően már nem csak a többi budapesti bevásárlóközpontból ismert bérlők legtöbbszörrel kötöttek szerződést, de olyan prémium márkákkal is, mint a Tommy Hilfiger, a Boss, a Ralph Lauren, a Paul & Shark, a Lacoste vagy a Peek & Cloppenburg.

A következő két évben nem várható újabb bevásárlóközpont átadása a fővárosban, de jó néhány fejlesztés előkészítése kezdődött már meg. Ilyen például a dél-pesti Határ útnál – ahol az Europark is fontolgatja a bővülést – a Neo Center (17 ezer m² kiskereskedelmi és



Fashion Street

17 ezer m² iroda), illetve a tőle mindössze egy metrómegállonyira épülő Köki. Az ING 2009-re tervezi átadni a Budai Skála helyén épülő bevásárlóközpontját, ahol a bontási munkálatok kezdetén tartanak. Eközben a vidéki bevásárlóközpont-építési láz most látszik elérni a keleti országrészt, a következő 12-18 hónapban Egerben, Miskolcon, Nyíregyházán és Debrecenben is terveznek nagyobb bevásárlóközpont illetve strip mall átadást.

A belvárosban a Vörösmarty téri ING projekt (6000 m² már kiadott kiskereskedelmi terület) átadását többszöri csúszás után szintén 2007 októberre ígérik. A Deák Ferenc utca teljes átalakításával az ImmoBilia Fashion Street-je összesen 11 000 m² új és felkapott kiskereskedelmi területet teremtett. A márkás ruházati boltok mellett étterem is nyílt itt, egy német háttérű olasz étteremlánc, a Vapiano első budapesti üzlete. A volt tőzsdeépületben az Orco egyelőre még csak tervezgeti 9 ezer négyzetméteres bevásárló galériáját, miközben a volt Luxus áruház átalakítása 2007 októberre elkészülhet, hogy két spanyol lánc, a Behrka és a Stradivarius költözzön belé. A felújított Klotild Palota 2000 négyzetméternyi üzlethelyisége is hamarosan elkészül, de a Váci utca mellékutcaiban is találni bérlőre váró üzleteket.

Jövőre nyit üzletet Budapesten a Gucci, amely a hírek szerint a Dorottya utcába beköltöző Escadával ellentétben az Andrassy utat, a Louis Vuitton szomszédságát választja. Egy újabb luxus márka, az angol Burberry megjelenése is hamarosan várható.

A belvárosban számos vegyes hasznosítású fejlesztést is építenek vagy készítenek elő, amelyekben a szállodaterület mellett jelentősebb kiskereskedelmi terület kialakítását is tervezik, ilyen például a Blaha Lujza téri Europeum, vagy a távolabbi jövőben az Andrassy úti Balett Intézet helyén megvalósuló fejlesztés.

Eközben egy már jól bevált agglomerációs helyszínen, Biatorbágyon két projekt is készül 2007 végi átadásra. A Premier Outlets Center utolsó, harmadik ütemének 6000 m²-én 20 bolt kap helyet. A vele közvetlenül szomszédos, de a lejtőről hamarabb megközelíthető, szintén a negyedik negyedévre elkészülő M1 Outlet Center nem a strip mall elrendezést követi, hanem egy kétszintes bevásárlóközpont lesz. A fejlesztő FTB Invest a 16 500 négyzetméteres teljes bérelhető területen 23-800 m² közötti üzleteket alakít ki, luxus és A kategóriás márkákat árusító outletek számára.

Szintén a főváros határán, a repülőtér közelében készül az AIG Lincoln 44 000 négyzetméteres Ferihegy Market Central projektje. Két erős mágnesbérlője, a Tesco és a Praktiker a terület 65%-át elfoglalta, és a kisebb üzletek iránt is nagy az érdeklődés. Az M0 lassan kiépülő keleti szektora mentén, ahol a bevásárlóközpont és a hipermarket még hiányzik a kínálatból, a forgalmas autópálya csomópontokban több hasonló fejlesztésre van kilátás a következő hónapokban.

A magyarországi, elsősorban vidéki üzlethelyiség piac egyre aktívabb szereplője lesz a következő években az Aldi német diszkontlánc, bár az első üzletnyitások dátuma tovább tolódott, s már csak 2008-ra várják, akkor azonban a főváros mellett hét nagyvárosban, Győrben, Zalaegerszegen, Pécsen, Szegeden, Debrecenben, Miskolcon és Veszprémben is tervez nyitni.

2007-ben a fővárosi kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai felfelé araszolnak. Ez alól kivétel a Váci utca, ahol a piacra kerülő új kínálat nem teszi lehetővé az elmozdulást a 80-100 eurós sávból. Ugyanakkor az Andrassy úton megjelenő erős kereslet az egy évvel korábbi 25-35 eurós szintről 30-50 euró fölé tornáztatta a négyzetméterenkénti havi bérleti díjat, miközben a legkeresettebb bevásárlóközpontok havi bérleti díjai továbbra is 100 EUR/m² körül vannak.

Befektetési ingatlanok

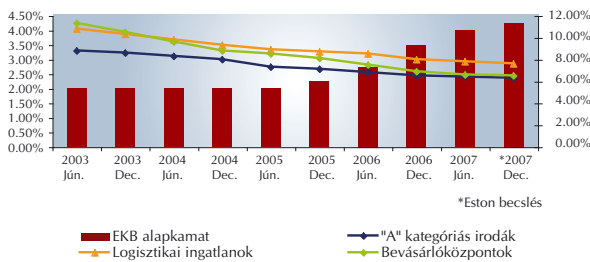
A nemzetközi trendekkel összhangban a magyarországi befektetési ingatlanok piacán az idei évre jutó összesített tranzakciós érték piaci várakozások szerint jóval meghaladhatja a 2005-ben és 2006-ban egyaránt megvalósult 1 milliárd EUR-s volument. Határt szinte csak a piacra kerülő termékek száma szabhat. Ez pedig további, bár az eddiginél lassabb hozamcsökkenést, illetve egyre több forward purchase megállapodást eredményezhet.

Világszerte hatalmas mennyiségű tőke vár arra, hogy az ingatlanpiacon kerüljön befektetésre, miközben a kedvező lehetőségek szűkösek. A legfejlettebb európai piacokon, Londonban vagy Párizsban a

prémium irodák hozama a forrásbőségnek köszönhetően már 4% alá csökkent, azaz alacsonyabb, mint a referencia-hozamként értelmezhető 5-10 éves állampapír piaci hozamok (4,1-4,2%). Ezzel pedig a kockázati prémium olyan mértékben árazódott ki, amelyet már nem indokolnak az irodapiac bármily alacsony kihasználtságai mutatói, sem az erős bérlői kereslet, de még talán az egyre gyakoribb eladás és visszabérlés (sale-and-leaseback) megállapodások sem. Így aztán egyre nagyobb figyelem és tőke fordul a nyugat-európai másodlagos piacok, amelyek 6% körüli szintek jellemzők, továbbá a hozzájuk hasonló megítélésű kelet-európai fővárosok, köztük Budapest felé.

Az élénk nemzetközi kereslethez csatlakoznak a 2007 június végén összesen 551 Mrd Ft-nyi (2,2 Mrd EUR) forrás felett rendelkező hazai ingatlanalapok. Ugyan a 19 nyilvános alap összesített vagyona az elmúlt félév során 25 Mrd Ft-tal (100 millió EUR) csökkent, az egy

A meghatározó ingatlanpiaci hozamok és az EKB alapokat alakulása



évvél ezelőtti állományhoz képest 30%-kal magasabb. Az elmúlt hónapok csökkenése mögött több tényező is állt, egyrészt a korábban indult alapok esetében eltelt az a kezdeti időszak, amelyen belüli tőke kivonást magasabb visszaváltási jutalékkal büntetik. Másrészt megnőtt az alternatív befektetések vonzereje, a 8%-os jegybanki alapkamat mellett a pénzpiaci befektetések éves hozama is kecsegtető volt, a kereskedelmi bankok 10% feletti betéti kamatokat ajánlottak, a BUX pedig 16,4%-ot emelkedett 2007 első félévében. A kezelt vagyon háromnegyede a négy legnagyobb alapnál (Erste – 133,7 Mrd Ft [535 millió EUR], OTP – 127,7 Mrd Ft [511 millió EUR], Raiffeisen 101,8 Mrd Ft [407 millió EUR], Európa Alap – 50 Mrd Ft [200 millió EUR]) található, amelyek ezzel már jelentős szereplőnek számítanak, a bennük levő potenciál is magas, mivel tényle-

sen ingatlanba fektetett vagyonuk mindössze 35-40%-a az általuk kezelt teljes állományuknak.

Az érdeklődés azonban a magyar piacon sem találkozik megfelelő mennyiségű és minőségű ingatlanpiaci befektetési termékkel, ez pedig a már eddig is nyomottan tartott hozamok további mérséklődése irányában hat. Jóllehet a következő hónapokban számos prémium irodaház készül el, ezeknek csak kis része jelenik meg a befektetési piacon, mivel az új házak egy része már korábban elkelt forward purchase megállapodások keretében, továbbá mert a budapesti fejlesztők eladási hajlandósága régiós összehasonlításban alacsonynak számít. A tőzsdén is jegyzett Ablon például deklarálta saját tulajdonában kívánja tartani elkészült házait, illetve csak kiemelkedően vonzó ajánlat esetén hajlandó megválni tőlük.

Az első félév egyik legjelentősebb irodapiaci ügyletét a Raiffeisen Ingatlan Alapja kötötte meg az Eston International közreműködésével, még az építkezés megkezdése előtt megvette a Népligetben szemben épülő Könyves Kálmán Irodaházat (26 ezer m²) a Biggeorge's NV-től. Egy jóval kisebb ügyletben a francia Kleppier a Duna Plaza üzlethelyiségei után az ott található irodákat is megvásárolta 14,2 millió euróért. 2007 első hat hónapjában az Aréna Corner irodaház vevőjét is keresték.

A Budapest környéki logisztikai ingatlanok piacát is érintette a Parkridge európai ipari üzletágának eladása, amelynek keretében a ProLogis portfóliójába kerültek a korábban a Parkridge neve alatt futó szigetszentmiklósi és százhalombattai logisztikai parkok. Ezzel a ProLogis magyarországi kapacitása 310 ezer négyzetméter már felépített és 330 ezer négyzetméter még építhető csarnok, amivel itt is egyértelműen a legnagyobb szereplővé vált. 2007 elején két vidéki modern ipari csarnok is gazdát cserélt, a győriek a Renault, a jászberényiek a Hilite International a bérlője. A brit Standard Life Investments 38 millió eurót fizetett értük és egy, még el nem készült, de már kiadott budapesti disztribúciós létesítményért.

Piaci hírek szerint küszöbön áll egy sokkal nagyobb ügylet is. Budapest leendő legnagyobb bevásárlóközpontját, az Arena Plaza-t 400 millió euróért 2007 októberre ígért elkészülte előtt megvenné a Plaza Centers-től a brit Active Asset Investment Management ingatlan alapja. Ha az ügylet létrejön, valószínűleg az év legnagyobb befektetési tranzakciója lesz a magyar piacon.

