

Gazdasági áttekintés

2007 a magyar gazdaság számára az elkerülhetetlen, de társadalmi támogatottságot nélkülöző reformok éve volt, amelyet a reformok következtében javuló egyensúlyi mutatók, és átmenetileg romló teljesítménymutatók jellemeztek.

A visszafogott állami kiadások, a társadalombiztosítás kasszáinak bevételeit növelő, valamint az adózási fegyelmet erősítő lépések hatására a GDP arányos költségvetési hiány, amely 2006-ban éppen csak alatta maradt a riasztó 10%-os szintnek, 2007-ben az előzetes adatok szerint 5,5% lett. A 2008-as hiánycél – 4% – a költségvetési kiadások kordában tartását, és a maastrichti 3%-os szint megközelítését vetíti előre. A TB reform eddigi elemeinek hatására először tudott pozitív tartományban maradni a rendszer egyenlege, de a hosszú távon szükséges strukturális átalakítását célzó lépések még hátravannak.

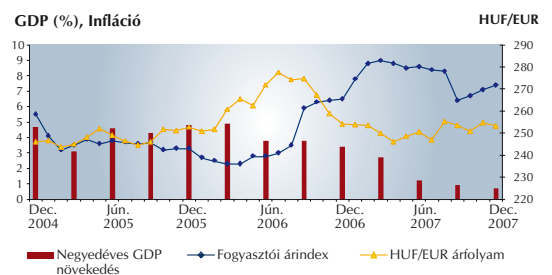
A visszafogott közösségi fogyasztás mellett a háztartások fogyasztásának bővülése is lassult, a kiskereskedelmi forgalom az előző évihez képest 4,2%-kal esett vissza, miközben a reálbérek éves szinten közel 5%-kal csökkentek, a munkanélküliségi ráta pedig 10 éves csúcra, 8,1%-ra emelkedett 2007 végére.

A GDP éves növekedése a 90-es évek óta nem látott mértékűre apadt: 2007 negyedik negyedévében mindössze 0,7% volt, ezzel az egész éves bővülés 1,3%. Ez a mutató már önmagában is, de régiós összehasonlításban különösen kedvezőtlen, azonban a lassulás a várakozások szerint csak átmeneti. A Pénzügyminisztérium álláspontja szerint a megtorpanásért egyértelműen a visszafogott állami beruházások a felelősek, miközben az üzleti szféra teljesítménye 4% körüli ütemben bővült. Az éves növekedés már 2008-ban ismét megközelítheti a 3%-ot, még a várhatóan romló nemzetközi környezetben is, és a magyar gazdaság középtávon fenntartható növekedési ütemét továbbra is 4% körülire teszik.

A lassuló gazdasági növekedés ellenére a fogyasztói árindex kisebb részben a reformlépések eredményeképp, nagyobb részt az élelmiszer- és alapanyagárak emelkedésének hatására megugrott, az éves átlagos infláció 8% lett a 2006-os 3,9%-kal szemben. Elemzők és a gazdasági szereplők nagy

része ezt a kedvezőtlen változást is átmenetinek tartja, így a magasabb index a várakozásokon keresztül ható további áremeléseket generáló hatása várhatóan kevésbé érvényesül. Ezzel együtt az MNB 2009-re kitűzött 3%-os inflációs célja egyre kevésbé látszik tarthatónak.

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



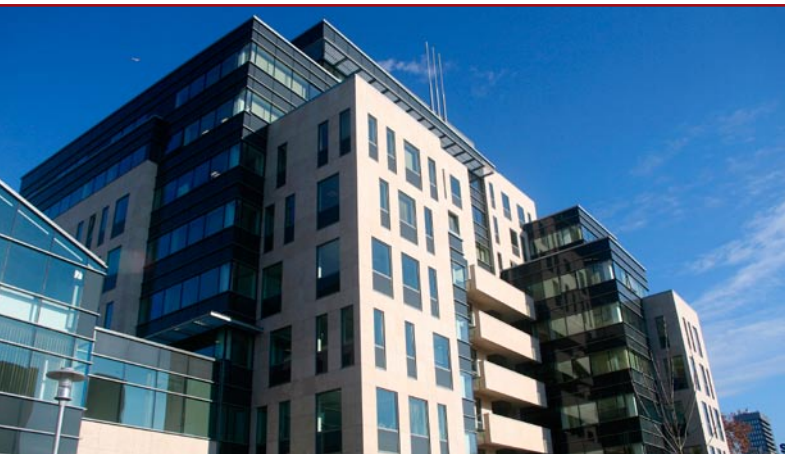
2007 során a forint árfolyama stabilan a 250 HUF/EUR körüli szűk sávban mozgott, nyoma sem volt a korábbi években tapasztalt nagymértékű ingadozásnak. Az éves átlagárfolyam 4,8%-kal volt alacsonyabb a 2006-oséhoz képest. Bár a jelek szerint a nem túl kellemes 2007-es év után sikerül visszatérni a maastrichti kritériumok teljesítése felé közelítő útra, az euró bevezetését egyes elemzők már nem várják 2018-nál előbb. Ebben szerepe lehet a szlovén példának, amely azt mutatja, hogy egy kis nyitott gazdaság esetében alapvetően nem elég a kritériumokat teljesíteni, annak szerkezetében is meg kell közelítenie az EU gazdaság fejlettségi szintjét ahhoz, hogy az euró bevezetés kedvező stimulust adjon a gazdaságnak. Az MNB 2007 szeptemberéig 2 lépésben 7,5%-ra csökkentette irányadó kamatát a 2006 év végi 8%-ról. Az infláció vártnál lassabb mérséklődése miatt a kamatcsökkentés üteme is elmaradhat a korábbi várakozásoktól, a forint ellen a gyenge 2007-es mutatók által esetlegesen generált spekulatív támadás kivédésére pedig akár még kamatemelésre is kényszerülhet a magyar jegybank. A piac 2008 év végére 6,5-7%-os alapkamatot vár. Az ECB kamat 2007 júniusa óta változatlanul 6 éves csúcson, 4%-on áll. A FED 2008 elején óriási mértékű, egy héten belül két lépésben 125 bázispontos kamatcsökkentésre szánta rá magát, a recesszió elkerülése érdekében, amellyel az amerikai alapkamat 3,25% lett.

Modern béirodák

A tizenegy éves mélypontjára lassult gazdasági növekedés ellenére a modern béirodák budapesti piacán tovább folytatódott a rekordok sorozata. A valaha volt legnagyobb (23 000 négyzetméteres) előbérleti szerződést 2007 nyarán kötötték meg, amelynek értelmében a Magyar Posta az Ablon decemberben átadott, Árpád híd melletti Gateway irodaházába költözik. A nagy területekre kötött szerződések sorát gyarapította a CEU a Trigránit 2008-ban elkészülő Millenium Tower-ének 11 ezer négyzetméterére szóló megállapodása, vagy a Siemens Nokia Network, új néven, de a régi helyen (City Gate) elfoglalt 14 ezer négyzetméteres bérelte. A szokásosnál jóval meghaladó méretű volt még az AXA 8000 négyzetméteres szerződéskötése az év végén átadott BSR irodaházban, a T-Online és a Nokia pedig egyaránt 7500-7500 négyzetmétert bérelt, mindkettő az Eston

mintegy 320 ezer négyzetméter területre kötötték szerződést, azaz a kereslet 28%-kal haladta meg a 2006-os évet, becslések szerint ennek mintegy kétharmada volt új bérlet.

Bár ezzel a keresletbővüléssel nem tudott lépést tartani, a 2006-os rekordot 6%-kal meghaladta az átadások 193 ezer négyzetméteres összvolumene. A legmagasabb minőségi elvárásoknak megfelelő, 10 ezer négyzetéternél nagyobb irodakomplexumokból hét épült meg 2007-re. Legtöbbjük a Váci út kínálatát gazdagította, de adtak át ilyen épületet a lágymányosi területen, a feltörekvő Hungária körúton, és a város központjában is. Bel-Budán elkészült az Eston új irodájának is otthont adó Millenáris Irodaház. 2007 végére a budapesti „A” kategóriás béirodák állománya számításaink szerint elérte a 2,2 millió négyzetmétert, az üresedési mutató pedig a 2006 év végi 12,8%-ról, 12,6%-ra mérséklődött. Mindeközben a bérleti díjak tekintetében nem történt jelentősebb elmozdulás, az új „A” kategóriás területek



Gateway Office Park



Millenium Tower

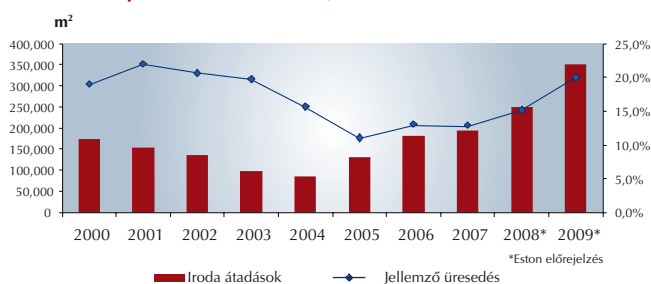


tanácsadóinak közreműködésével, előbbi a lágymányosi Infopark D épületében, utóbbi a Corvinus Egyetem szomszédságában, a Studium Irodaházban. A Pannon 9000 négyzetméteren hosszabbított szerződést a budaörsi Terraparkban, arra az időre, amíg saját, úttörő jellegű fejlesztése elkészül Törökbálinton. A rekordmennyiségű nagy területre szóló üzletkötéssel összesen

négyzetméteréért átlagosan 13-16 eurót kérnek havonta, a régebbi „A”, illetve „B” kategóriás irodákért 9-12 eurót.

A fenti adatok azt erősítik meg, hogy az irodapiac rövid távon nem érzékeny a GDP növekedési ütemének – egyébként is átmenetinek tartott – visszaesésére. Az amerikai subprime válság hatása sem érződött még, a 2008-ban beindítani tervezett fejlesztéseket azonban lelassíthatja. 2008-ra továbbra is 200-250 ezer négyzetméter átadást valószínűsítünk, a fejlesztői hajlandóság visszaesése inkább a 2009-10-es átadások mennyiségét foghatja vissza. Ugyancsak visszavetheti a fejlesztési kedvet a bevezetni tervezett ingatlanadó. A jelenlegi elképzelések szerint az önkormányzatok saját hatáskörükben alkalmazhatják a számított érték legfeljebb 1,5%-át kitevő adót 2009-től. Az ingatlanadó bevezetése ugyanakkor a bérleti költségek jelentős emelkedéséhez is vezethet, az adó bérlőkre való továbbhárításának köszönhetően.

Budapesti iroda átadások és a jellemző üresedési ráta alakulása



10 000 m² feletti irodaátadások 2007-ben

Irodaház	Bruttó terület (m ²)
Arena Corner	28 000
Gateway Office Building	23 000
Infopark D	18 000
Váci 33	17 400
Átrium Park I. fázis	16 200
Studium Irodaház	13 000
BSR Center	12 614

mindig csak a fővárosban beszélhetünk, miközben például Csehországban a második legnagyobb piacon (Brno) a volumen már elérte a prágai négyzetméterek egytizedét, és jelentős érdeklődést vált ki a nagyobb területű, de olcsóbb megoldásokat kereső call center-ekből, shared service center-ekből. Idehaza a vidéki egyetemi városok, elsősorban Szeged, Miskolc és Debrecen lehetnek a hasonló fejlesztések színterei.

2008 elejére kiderült, hogy a Nyugati pályaudvar mögé tervezett nagyszabású kormányzati negyed mégsem valósul meg, legalábbis nem a jelenlegi kormányzati ciklusban. Ugyanakkor mini kormányzati negyedek jöhetnek létre, ha az eddigi ingyenes irodahasználat helyett piacosított bérleti díjat számolnak fel az állami hivatalok esetében. Ha ezzel valóban beindul az állami ingatlanvagyon racionalizálása, tovább szaporodhatnak állami szervek piaci bérletei.



BSR Center



Millenáris Irodaház



Új fejlemény a több funkciós projektek térnyerése, ilyen például a Corvin projekt, a Tópark, a Károlyi István Projekt, a Solaris City vagy az Öböl, amelyek keretében az irodafejlesztés lakóingatlan fejlesztéssel karöltve valósul meg, hiszen azzal az irodaházból elérhető szolgáltatások még szélesebb köre biztosítható. A korábban csak lakófejlesztésben aktív szereplők is sorra megjelennek irodatermékekkel, és néhány cég, például a Pannon és az Uniqa Biztosító saját székház építésébe kezdett. A jelentős, már bejelentett fejlesztések közé tartozik még az AIG Lincoln a Ferihegyi repülőtér melletti 22 ezer m²-es projektje, a Quadrum, amely hiánypótló lehet, azt figyelembe véve, hogy nyugat-európai városok repterei mellett milyen kedvelt irodaközpontok jöttek létre. A fejlesztők emellett egyre inkább zöldülő irodákkal, környezetbarát, energiatakarékos megoldásokkal, és magasabb minőséggel versenyeznek a bérlőkért. Magyarországon modern bériroda-piacról gyakorlatilag még

Ipari ingatlanok

Miközben a többi részpiacon sorra dőltek a rekordok, a bérelhető ipari-logisztikai ingatlanok piaca egy újabb csendes évet tudhat maga mögött. 2007 során összesen 85 ezer m² területet adtak át, jócskán elmaradva az évre tervezett 150 000 négyzetmétertől, és az egy évvel korábbi 140 ezer négyzetmétertől. A teljes állomány 2007 végére megközelítette az 1 millió négyzetmétert. Mind az átadások, mind a teljes kapacitás meglehetősen szerény regionális összehasonlításban, ráadásul a régió többi országától eltérően a modern bérelhető létesítmények szinte kizárólag a fővárosra és annak környékére koncentrálnak. E koncentráció némileg oldódni látszik, hiszen 2007-ben átadták az első jelentősebb vidéki fejlesztést Hegyeshalom mellett, a schengeni határok december óta érvényes kibővítésével pedig a határ közelében fekvő városok,

például Nyíregyháza vagy Szeged, és a különleges helyzetben levő Záhony is a potenciális bérlők, és ennek megfelelően a fejlesztők érdeklődési körébe kerülhet.

2007-ben azonban nem a vidék, hanem a Budapest határain belüli, úgynevezett városi-logisztikai ingatlanok piaca fejlődött a legnagyobb mértékben: befejeződött a Dél Pesti Üzleti Park fejlesztése, ugyancsak a IX. kerületben átadták az inNove Business Park első fázisának 8 ezer négyzetméterét, a Mester Parkban, és a CityPoint9-ben egyaránt 6-6 ezer négyzetméter, valamint Újpesten az Europa Center első 20 ezer négyzetméterét.

A városon belüli ipari/logisztikai területek piacán 2008-ban is élénk mozgásra számíthatunk. A CityPoint9 fejlesztője, a Convergence Capital például a XV. kerületben kezd összesen 25 ezer m²-es hasonló fejlesztésbe.

A főváros környéki logisztikai parkokban 2007-ben megvalósult átadások mértéke alacsony volt, 32 ezer négyzetméter.

170 ezer négyzetméter területre kötöttek szerződést a 2006-os 140 ezer négyzetméterrel szemben. A legnagyobb ügylet a Fiege német szállítványozó 26 000 négyzetméteres bérletének meghosszabbítása volt a ProLogis Harbor Parkjában. A legjelentősebb új tranzakciók pedig a következők: a Tesco 15 000 négyzetméter bérlet a zsámbéki Agrogateben, a Behrtrans közel 9000 négyzetméter a ProLogis szigetszentmiklósi területén, míg a Philip Morris és a Filtrona egyaránt 7000 négyzetméter, előbbi a Wallis East Gate Business Parkjában (EGBP), utóbbi szintén Szigetszentmiklóson.

A biatorbágyi Tulipán Parkban az Eurogate logisztikai szolgáltató 6000, a Puma 2300, a Gefco 2000 négyzetméter bérlet, ezzel a második félévben a nyugati agglomeráció egyik legnépszerűbb helyszínévé vált a Segro létesítménye. Keleten az EGBP-ben további 9000 négyzetméter kötöttek le olyan bérlők, mint a GE Hungary Energetika (2400 m²), a TP Logistic (1600 m²),



Tópark



Quadrum



inNove Business Park

Eközben csak a ProLogis Budapest környéki parkjaiban mintegy 60 ezer m² raktár áll építés alatt, a Vendel Parkban 16 ezer négyzetméter építenek.

Az M0 keleti szektorának lassan belátható közelségbe kerülő megépülésével a keleti agglomeráció iránti érdeklődés ugrásszerű növekedésére számíthatunk, mind a bérlők mind a fejlesztők részéről. Az első itteni fejlesztés az East Gate Business Park sikeres debütálása után a szektor déli, a repülőtérhez közeli szakaszán is újabb beruházások indulnak. Például az Ablon Airport City nevű fejlesztése Vecsés és a XVIII. kerület határán, teljes beépítése után 47 500 négyzetméteren vár majd bérlőket. Ezzel együtt felértékelődhetnek a fejlesztésre alkalmas területek, különösen az M0-t az M3 autópályával összekötő M31-es autópálya mellett.

A csendes kínálati oldallal szemben a kereslet némileg aktívabb volt mint egy évvel korábban, 2007-ben összesen mintegy

a Central Drinks (4750 m²) és egy autóipari beszállító. A városi logisztika parkok pedig olyan bérlőket vonzottak, mint a Chio-Wolf Magyarország, a Color Life Benetton vagy az Obi (CityPoint9) és a Johnson Controls (Mester Park).

Az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti díjai némileg alacsonyabbak lettek, mint a korábbi években: a városon belül 5,5-6 euró/m²/hó, a főváros környékén 3,8-4,5 euró/m²/hó volt a jellemző szint 2007-ben. A keresleti oldalon megjelenő nagyobb területigények is a bérleti díjak csökkenése irányába hatnak. A régió többi országában már eddig is megfigyelhető volt a logisztikai célú bérlemények esetében, hogy nem a logisztikai szolgáltatást végző cég, hanem annak megrendelői közvetlenül kerestek raktárakat. Magyarországon e tendencia megjelenése egybeesett a Rynart csődjével. Azzal hogy a logisztikai szolgáltató kidőlt a sorból, 130 ezer négyzetméternyi raktárkapacitásának bérlői újra megjelentek a piacon.

Üzlethelyiségek

A 2007-es év az üzlethelyiségek piacán, azon belül különösen a bevásárlóközpontok részpiacán is bővelkedett rekordokban. A karácsonyi szezonra átadták az ország és egyben a régió legnagyobb bevásárlóközpontját, a 65 ezer négyzetméteres bruttó kiadható területtel rendelkező, az egykori Űgető területén épült Arena Plaza-t. Az óriás bevásárlóközpont számos márka (például az Inditex csoporthoz tartozó Pull&Bear, Behrška, Stradivarius, vagy a Peek & Cloppenburg) első budapesti üzletének is otthont ad, teljes területét bérbe vették még hónapokkal az átadás előtt. A piac legújabb és legnagyobb szereplőjében jelen lenni vonzó lehetőség, még ha annak elhelyezkedése és megnyitásának időpontja nem is volt a legszerencsésebb. Az óriás pláza tömegközlekedéssel nehézkesen közelíthető meg, a Keleti és a Stadionok metrómegálló közé esik, átadása pedig egy, a kiskereskedelmi forgalom visszaesésétől terhelt évre esett.



Parkway Irodabázis

Az elmúlt pár év viszonylagos csendje után mintegy 150 ezer négyzetméternyi pláza – például a kispesti Köki és Neo, a Budai Skála helyén az ING fejlesztése – építését tervezik, vagy kezdték már meg a fejlesztők Budapesten, ezek átadása 2009/2010-re várható. Eközben a vidéki bevásárlóközpontok piacán folyamatban levő fejlesztések összesített volumene is hasonló nagyságrendet képvisel, azonban ebből már a következő hónapokban is készül el: Egerben átadták a Wallis Ingatlan Agria Park bevásárlóközpontját, majd Nyíregyházán, Miskolcon, és Debrecenben (Árkád) is várható átadások. A szegedi Árkád 2009-ben nyílik meg a tervek szerint. A következő öt évben 25 bevásárlóközpont építését tervezik országszerte.

A gigantikus bevásárlóközpont átadással egyidőben a budapesti belváros üzlethelyiségeinek piaca is megélné. A Deák Ferenc utcai Fashion Street és a volt ORI székház helyén elkészült VI – amely irodaterületet és luxus apartmanokat

is magában foglal – összesen közel 20 ezer négyzetmétert kitevő új üzleteinek csillogása mellett a Váci utca mellékutcaiban még mindig található üres üzlethelyiségek. Ahogyan az Andrásy úton is, ahol a bérleti díjak a luxusmárkák régióta várt betelepülésére számító tulajdonosok áremelésének köszönhetően elszabadultak. A Louis Vuitton után hamarosan megjelenik a Gucci és a Burberry.

2007-ben a város szélén is jelentős átadásokra került sor. A repülőtér mellett elkészült az AIG 44 ezer négyzetméteres Market Central Ferihegy nevű, már hónapokkal korábban 100%-ban kiadott fejlesztése. Budapest nyugati kapujában elkészült a Premier Outlets Center utolsó üteme (6000 m²), és hasonlóan népszerű volt, mint az első két ütem. Közvetlen szomszédságában hónapokon belül megnyílhat az M1 Outlet Center (16 500 m²), amely a hagyományos „factory outlet center” és a klasszikus bevásárlóközpont ötvözte kíván lenni. A törökbálinti Tópark fejlesztés keretein belül a tervek szerint 2010-re elkészül egy 100 ezer négyzetméteres bevásárlóközpont, és a budaörsi Solaris is jelentős méretű üzlethelyiséggel kíván piacra lépni.

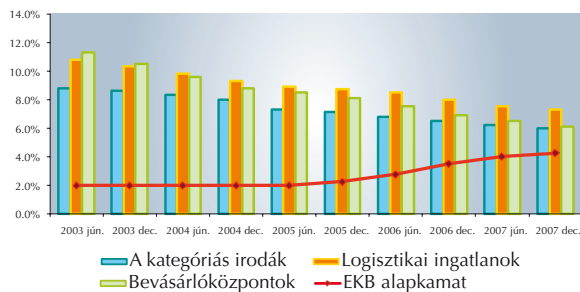
A bérleti díjak tekintetében a legmarkánsabb változást az Andrásy út ingatlanainak esetében lehetett megfigyelni. Ezek havi bérleti díja az egy évvel korábbi 25-35 eurós szintről felzárkózott a Váci utca környékén megszokott 40-60 eurós szinthez. A többi részpiac árai nem változtak jelentősen, a legkeresettebb bevásárlóközpontokban 100 eurót, a város szélén található üzletközpontokban átlagosan 20 eurót kérnek négyzetméterenként havonta.

Befektetési ingatlanok

Az amerikai jelzálogpiac korábbi években tapasztalt túlfűtöttsége, pontosabban, hogy olyan ügyfelek is kaptak jelzáloghitelt, akik nem voltak hitelképesek, emelkedő kamatkörnyezetben a lakáspiaci buborék kipukkanásához, tömegesen bedőlő hitelekhez, óriási banki veszteségekhez vezetett. A bankok egymás közti finanszírozási kapcsolatainak következtében szinte minden nagy hitelintézet erőteljesen érintve lett. A másodlagos jelzálogpiaci (subprime) válság az USA-ban gazdasági visszaesés rémét vetítette előre, a FED ezt megelőzendő drasztikus mértékben, 125 bázisponttal csökkentette irányadó kamatlábát. Európában a krízis hatása elsősorban a pénzpiacokon érezhető, valamelyest csökkent a befektetésre váró pénzek összege és jelentősen megrágult a finanszírozás. A subprime válság kibontakozásával egyidejűleg elvált egymástól az ECB irányadó kamatlába és a finanszírozásban általánosan hivatkozott bankközi kamatláb (EURIBOR), ez utóbbi 0,7-0,8 százalékponttal magasabb lett, azaz a bankok egymás közti finanszírozása is megrágult. Ez pedig tovább drágítja a gazdaság többi szereplője, így az ingatlanfejlesztők forráshoz jutását, csökkentve ezzel az elérhető megtérüléseket, és ezzel egyenes arányban a fejlesztési, ingatlanbefektetési kedvet.

A magyar kereskedelmi ingatlanok piacán a másodlagos jelzálogpiaci válság 2007-ben még kevésbé érezte hatását a fejlesztések, és még kevésbé a befektetések tekintetében. Az éves befektetési tranzakciók összege becslések szerint megközelítette az 1,9 milliárd eurót, azaz majdnem megduplázódott az elmúlt években tapasztalt aktivitáshoz képest, részben egyes nagy összegű ügyletek miatt. A kelet európai feltörekvő piacok, és azon belül a magyar piac vonzerejét az elsődleges nyugat-európai piacokhoz képesti magasabb hozam jelenthette. A felzárkózó kelet-európai fővárosok remek alkalmat adnak a konvergencia játéka. Miközben a londoni, dublini hozamok az év első felében 4% alá estek, Prágában és Varsóban 5,5% körül, Budapesten pedig 6%-ot éppen el nem érő szintek mellett – az irodapiacra 5,8-6%, a kiskereskedelmi ingatlanok részpiacán 6-6,5%, az ipari-logisztikai ingatlanok piacán 7-7,5% körül – cseréltek gazdát a legkeresettebb termékek. Ez azt is jelentette, hogy az elmúlt években tapasztalt agresszív hozamcsökkenés lefékeződött, de nem állt meg. Az elsődleges piacokon tapasztalható korrekció mellett – a londoni hozamok a 4. negyedévre visszatértek az 5-5,5% feletti tartományba – azonban a további hozamcsökkenés a konvergáló piacokon is meglehetősen kérdéses.

A meghatározó ingatlanpiaci hozamok és az EKB alapkamat alakulása



Magyarországon az év legnagyobb befektetési tranzakciója az Arena Plaza értékesítése volt, a brit aAIM 381 millió eurót fizetett a fejlesztő Plaza Centers-nek az ország legnagyobb bevásárlóközpontjéért, annak elkészülte előtt négy hónappal, de már 100%-os telítettség mellett. Ezen kívül is több jelentős ügylet kötötték meg a kiskereskedelmi ingatlanok részpiacán: az épülő Corvin Átrium bevásárlóközpontot a Kleppiere vásárolta meg, gazdát cserélt az 1999-ben átadott, 97%-os kihasználtsággal működő Campona

bevásárlóközpont is, az ING egy félig nyílt végű befektetési alapja 110 millió euróért vásárolta meg a Compagnie Immobiliere de Belgique-től. A Park Center 10 vidéki városban található kiskereskedelmi ingatlanból álló portfoliója 70 millió euróért kelt el. A legjelentősebb irodapiaci tranzakciók között kell megemlíteni a Wallis Ingatlan által fejlesztett Átrium Park értékesítését, amelynek során az Immoeast 100 millió eurót fizetett az ingatlanért. Az Aréna Corner irodaházat az Orco vásárolta meg a fejlesztő Raiffeisen Ingatlantól, míg a Biggeorge's-NV 2009-re elkészülő Könyves Kálmán körúti Parkway fejlesztését a Raiffeisen Ingatlan Alap vásárolta meg forward sale ügylet keretében az Eston közreműködése mellett. A Skanska néhány héttel az első ütem átadása előtt adta el a Népliget Center-t 72,2 millió euróért a GLL-nek. A Hochtief első magyarországi fejlesztését, a 2009-re elkészülő Capital Square-t a CA Immo International vette meg 71 millió euróért. A Margit Palace a Terrafinanz tulajdonából került a JP Morgan portfoliójába, az IVG Institutional Funds egy nemzetközi és magyar befektetői csoporttól vásárolta meg a Budapesti Értéktőzsdének helyet adó Herzog-palotát, valamint egy a Károly körúton üresen álló irodaházat.

Új tendencia a szállodák – gazdát cserélt például a budai Duna-parton álló Art'otel – vagy szállodafejlesztésre alkalmas ingatlanok iránt megélnélt kereslet, amely azonban szűkös kínálattal találja magát szemben. A fejlesztési kedv a vidéket sem hagyja érintetlenül, a balatoni szállodafejlesztésben elkötelezett SCD csoport terveiben az ír Quinlain látott fantáziát, és kíván részt venni a következő 5-7 évben megvalósuló projekteken.

Ugyanakkor 2007 során a budapesti irodafejlesztésre alkalmas területek továbbra is az érdeklődés közepontjában álltak, különösen a Váci át Hungária körútig terjedő szakasza, valamint maga a külső körút, de a Kerepesi út is felkerült a fejlesztők térképére.

A magyar ingatlanbefektetési alapok állománya a nagyon erős 2006-os év után 2007-ben alig változott, a három legjelentősebb szereplő továbbra is az ERSTE (151 364 Mrd Ft), az OTP (141 625 Mrd Ft) és a Raiffeisen (91 553 Mrd Ft) ingatlanalapja, ők egyre aktívabbak a piacon.

