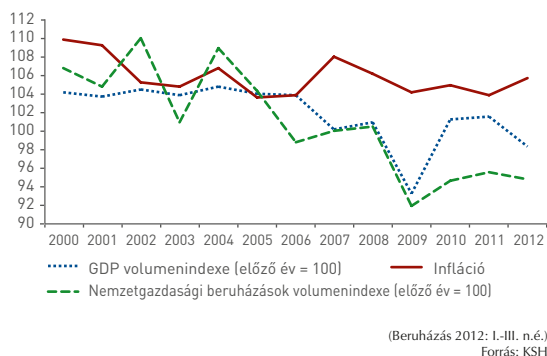


## GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

A 2008 óta tartó gazdasági válság 2012-ben sem enyhült, a korábban adósságválságba került államok gazdasági visszaesése továbbra is rányomja bélyegét az EU teljesítményére. Az Eurostat közleménye szerint a recesszió az év végére tovább mélyült, az utolsó negyedét tekintve a GDP-csökkenés továbbra is Görögországban (-6%), Portugáliában (-3,8%) és Cipruson (-3%) volt a legnagyobb mértékű. Az EU egészét tekintve a visszaesés -0,3% volt, ennél rosszabb (-0,5%) volt az euró zóna teljesítménye. Bár az év során többen az euró megszűnését is valószínűnek találták, 2012. végére visszaszorultak az euró zóna felbomlásáról szóló híresztelések.

A hazai gazdaság vonatkozásában, a 2012-es évet az államadósság piaci forrásokból történő finanszírozásának lépései, az adórendszer folyamatos változtatásai és a jegybankelnök mandátumának közeledő lejáratára miatt megkezdődött találgatások határozták meg. Bár 2012 folyamán többször is úgy látszott, az IMF-fel megkezdett tárgyalások folytatódhatnak, az év végére a magyar kormány visszatért korábbi elképzeléséhez, miszerint az IMF hitel helyett egyéb piaci forrást keres. Mint ismert, Magyarország sikeresen bocsátott ki 3,25 milliárdnyi dollárkötvényt 2013 februárjában, ami a hazai tőkepiac komolyabb terhelése nélkül biztosítja az ország külső finanszírozási és költségvetési igényét a 2013-14-es időszakban. Ezzel a lépéssel az IMF-fel folytatott egyeztetések lezárultak.

### GDP, infláció és nemzetgazdasági beruházások (előző év = 100)



Az ország finanszírozásának biztosítása mellett 2012-ben kiemelt cél volt, hogy Magyarország kikerüljön a túlzott deficit miatti eljárás alól. A kormány korábban elkötelezte magát a 2,7%-os költségvetési hiánycél mellett, ennek érdekében az év során több alkalommal is komolyabb kiigazításokat léptettek életbe. A túlzottdeficit-eljárás negatív következményét – az uniós források befagyaszthatását

– a kormányzat mindenképp el kívánja hátrítani, ennek megfelelően a hiány 2013 és 2014 során is 3% alatt maradhat. Az adórendszer több elemének megváltoztatása közteherhivselés igazságosabbá tételét célozta.

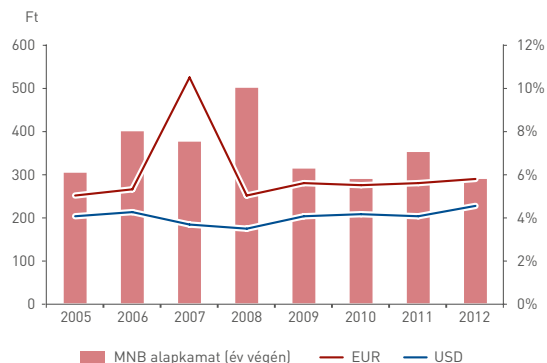
A KSH jelentése szerint a hazai gazdaság – hasonlóan az EU átlagos teljesítményéhez – az év végére gyorsuló visszaesést mutatott. A GDP éves volumene 2012-ben -1,7% volt, ezen belül az utolsó negyedév teljesítménye (-2,7%) különösen rontott az éves átlagon. A recesszió év végi elmélyüléséért részben a hazai fogyasztás további csökkenése (-3,9%), részben az ipar és a mezőgazdaság tovább romló termelékenységé felelős. A beruházások csökkenése 2012 során ugyanakkor már tendenciájában lassuló ütemet mutatott.

2013. során a gazdasági teljesítményben trendforduló következhet be, melynek motorja az ipari tevékenység – elsősorban gépjárműgyártás – fellendülése lehet. A kecskeméti Mercedes gyárban az év során indul be a CLA gyártása, a Suzuki tevékenysége ismét kétfázisra bővül, emellett a GM is elindítja gyártósorát a szentgotthárdi üzemben.

Az ipari termelés csökkenése a 2012. január-novemberi időszakban -1,5% volt. 2012. során számottevő volt az építőipar teljesítménycsökkenése (-5,9%), a visszaesés egyaránt érintette az épületek és az egyéb építmények építését (-7,6%, illetve -4%). A járműgyártás az év első tizenegy havi adata szerint továbbra is bővülést mutatott (8,3%), ami megalapozza a 2013-as pozitív várakozásokat.

A kiskereskedelmi forgalom évek óta enyhé mértékben csökken; a január-novemberi időszakban az értékesítések 2,1%-kal maradtak el az egy évvel korábbitól. A legnagyobb visszaesés a bútork és műszaki cikkek területén volt tapasztalható (-10,4%), de az üzemanyag értékesítések csökkenése is jelentősnek mondható (-3%).

### Éves átlagos árfolyamok\* és MNB alapkamat\*\*



\*középfolyamon, forintban  
\*\*év végén  
Forrás: KSH

A fogyasztói árak az év végére lassuló ütemben emelkedtek. Az éves infláció 2012-ben 5,7% volt, ami egyben az EU legnagyobb mértékű drágulását jelzi. Az EU 27 országának átlagos inflációja 2,3% volt 2012 decemberében.

A KSH adatai szerint a munkanélküliség 2012-ben 10,7% volt, ez a korábbi évhez képest nem jelent változást; a munkakeresés átlagos ideje 17,5 hónap. A legnagyobb mértékű munkanélküliség a 15-24 éves korosztályt sújtja (29%). A foglalkoztatottság mértéke 1,4%-kal 58,1%-ra nőtt, ebben jelentős szerepe van a közfoglalkoztatás kiterjesztésének is. A keresetek reálértéke az első három negyedév során 3,6%-kal csökkent.

A forint árfolyama – az éves átlagot tekintve – a főbb devizákkal szemben gyengült, ugyanakkor az év végi adatokat tekintve az egy évvel korábbi szinthez képes némileg erősödött. 2012. végén egy euróért több mint 291 forintot kellett fizetni, az éves átlagos euró árfolyam 289,42 volt. A jegybanki alapkamat 2012. során öt lépésben 7%-ról 5,75%-ra csökkent, a kamatvágások mindegyikére az év közepét követően került sor.

## MODERN BÉIRODÁK

2012. során a fővárosi bériroda piacon a fejlesztői aktivitás továbbra is alacsonynak mutatkozott. Az év során átadott három irodaház összes területe 22 951 négyzetmétert tett ki, ami az előző évben megvalósult (49 ezer négyzetméternyi) bériroda építéshez képest közel 48%-os visszaesés. (A tulajdonos által használt irodákat is figyelembe véve, az egy évvel korábbi átadásokhoz képest a volumenésés közel 75%-os.) Megfordult a bérleti tranzakciók növekedésének trendje is; az összes bérbeadott terület 344 977 m<sup>2</sup> volt, mely érték 14%-al marad el az előző év azonos adatához képest. Az elkezdett fejlesztések nyomán 2013-ban növekedni fog a piacra kerülő új irodák mennyisége, és az élénkülő piaci verseny miatt a keresleti oldal enyhe növekedése is valószínűsíthető.

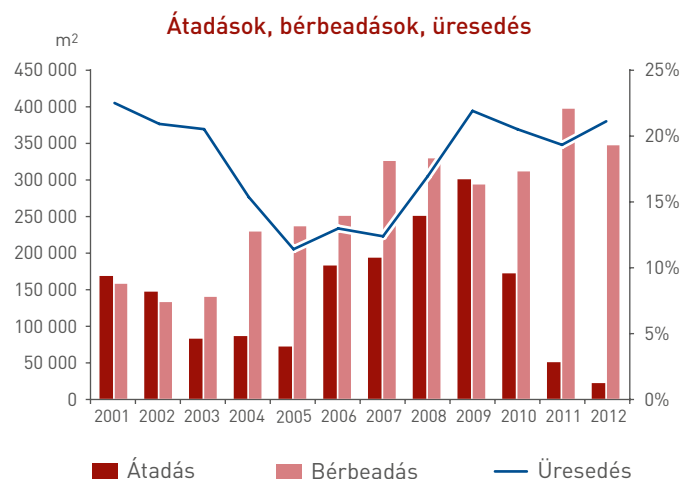
Irodapiaci mutatók 2012.	
Új szerződések	↓
Területbővítések	↓
Szerződés-hosszabbítások	↑
Tranzakciók volumene	↓
Új iroda átadások	↓
Irodapiaci üresedés	↗
Nettó felszívás	↓

2012-ben – a korábbi évekhez hasonlóan – az új irodák zöme a második félévben került átadásra; a negyedéves adatokból kitűnik, hogy az év második és harmadik negyedéve a fejlesztések szempontjából eseménytelenül telt. Az első negyedévben átadott IQ Offices (2353 m<sup>2</sup>) után az utolsó negyedévben avatták a Skanska Green House elnevezésű projektjét (17 800 m<sup>2</sup>), valamint a Proform által fejlesztett Madarász Irodapark III. ütemének irodáit (2.800 m<sup>2</sup>). Az utóbbi két ingatlan irodáinak nagyobb részét már előbérletben leköttették, átadáskor az adott házak telítettsége így 60% körül volt.

A 2013-as évben adják át az Atenor Váci Greens elnevezésű beruházásának első épületét (15 600 m<sup>2</sup>) a második negyedév végén, illetve a Horizon Developments Eiffel Palace épületét (14 400 m<sup>2</sup>), várhatóan az év végén. Ide költözik majd

PriceWaterHouseCoopers közel 9400 m<sup>2</sup>-re. A Váci Greens már magáénak tudhatja a BREEAM Excellent minősítést, a fejlesztő ennek megfelelően a fenntarthatóságra, a hatékony irodakialakításra és a kedvező üzemeltetési jellemzőkre helyezte a hangsúlyt.

A 2014-es évben három új irodaház megjelenése várható a piacon: a volt Ibis szálló helyén egy három toronyból álló projekt valósul meg, itt a Futureal – egyebek mellett – a KPMG részére alakít ki székházat (20 000 m<sup>2</sup>). A HB Reavis 2014 kora tavasszal tervezi átadni a Váci Cornert (19 000 m<sup>2</sup>), a Skanska pedig újabb „zöld” projekt átadását tervezi a Váci úton Nordic Light néven (26 000 m<sup>2</sup>).



Az előző három évben tapasztalt keresleti felfutás 2012-ben lefékeződött: az éves bérbeadási volumen 2011-hez képest mintegy 13%-kal 344 977 négyzetméterre mérséklődött. A lezárt tranzakciók eloszlását tekintve az év lassan indult, az első negyedéves üzletkötések viszonylag alacsony volumene után (53 249 m<sup>2</sup>) az év további negyedéves szakaszaiban kiegyensúlyozottan 100 ezer négyzetméter körüli keresletet tapasztaltunk.

A bérleti tranzakciók megoszlását tekintve az újonnan kibérelt területek, és a szerződés-hosszabbítással leköttött irodák összterülete közel megegyezett 2012. során (50,5% és 49,5%), és ezek az arányok féléves bontásban sem tolnak el számottevően. A szerződött területek hozzávetőleg 37,3%-a esetén új költözésről beszélhetünk, az előbérletek aránya éves szinten 3% körül maradt, a területbővítések pedig a kereslet mintegy 10,2%-át foglalják magukba. A féléves összesítések alapján az év második



felében az első hat hónaphoz képest érezhetően csökkent az előbérletek aránya (5,7%-ról 1%-ra), a bérlethosszabbítások aránya pedig emelkedett (46,7%-ról 51,7%-ra).

Az egyes bérleti megállapodások adatait összegezve azt látjuk, hogy a megkötött szerződések átlagos mérete a második félévben az első hat hónaphoz mérten emelkedett (578-ról 736 négyzetméterre). A lezárt ügyletek száma a két félévben hasonlóan alakult; az 524 megállapodás 50,7%-át az év közepe után véglegesítették. A legalább ezer négyzetméternyi területre szóló szerződések aránya (darabszám alapján) az év során 15,3% volt, ez féléves bontásban az év végére enyhe emelkedést mutatott (12,8% az első félévben, 17,7% a másodikban).

Az egy évvel korábbi szinthez mérten csökkenő kereslet javarészt a lejáró/újratargyalható szerződések volumenének mérséklődésével magyarázható; a válság hatására ugyanis sokan rákényszerültek irodahasználatuk újratervezésére – akár a szerződés lejáratára előtt is –, illetve, néhány esetben az irodahasználók a bérleti futamidő vége előtt történő újraszervezéssel próbáltak a korábbinál kedvezőbb kondíciókat kialakítani. A nettó piaci felszívás alakulása ugyanakkor arra enged következtetni, hogy az irodapiaci kereslet enyhén szűkült 2012. során. A negyedéves adatok alapján a kihasznált irodaterületek volumenváltozása az év utolsó három havában már pozitív egyenleget mutatott, a nettó felszívás trendje féléves összevetésben is javulást mutat. A javuló trend ellenére, a nettó abszorpció éves szinten negatív (-26.146 m<sup>2</sup>) volt.

Nettó abszorpció 2012	
I. n.é.	-35 043
II. n.é.	-12 011
III. n.é.	-10 693
IV. n.é.	31 601
<b>2012.</b>	<b>-26 146</b>

A második félév legnagyobb üzletkötései lényegében szerződés-hosszabbítások voltak: a Raiffeisen Bank az Akadémia Bank Centerben újította meg 11 800 négyzetméteres megállapodását, a Morgan Stanley pedig a Millennium Tower III. épületében hosszabbított 11 050 négyzetméteren. (Az év első felében lezárt legnagyobb üzletkötések közül kiemelkedett az IT Services (16 000 m<sup>2</sup>) és a Citibank (9 700 m<sup>2</sup>) szerződés-hosszabbítása.) Az év közepe után lezárt új megállapodások közül a legnagyobb publikus tranzakció a Strabag 7.520 négyzetméteres bérlése az Infopark D épületében.

A nettó piaci kereslet mérséklődése nyomán, a 2011. végén mért (19,2%-os) jellemző üresedési mutató az év közepéig enyhe mértékben (21,3%-ra) emelkedett, majd az év végén hozzávetőleg ezen a szinten stagnált (21%). A fejlesztések elmaradása miatt 2013-ra a kihasznált irodaterületek arányának enyhe javulása, tehát az általános üresedési ráta csökkenése várható.

A fejlesztések elmaradása a finanszírozás leállásának, illetve az irodahasználókat is érintő gazdasági dekonjunkciónak egyenes következménye, de érdemes azzal számolni, hogy az irodaépületek életciklusának előrehaladtával, a korábbi évek fejlesztési ütemének megfelelően, dinamikusan nőhet az új fejlesztések iránti igény. Mint ismert, a modern irodaépületek tervezett élettartama jóval 100 év alatt van. Az építés után 20-30 évvel indokolttá válik egy erős modernizálás, majd ugyanennyivel később pedig

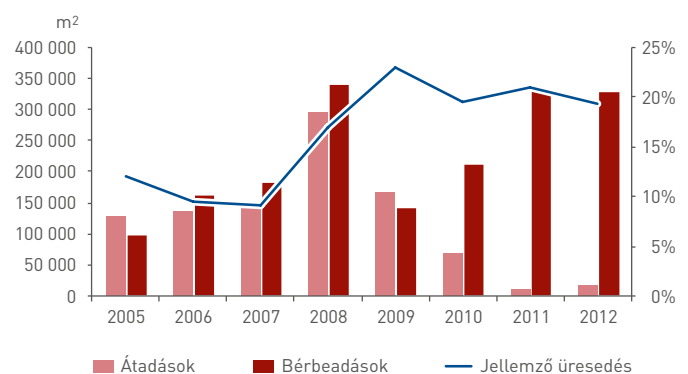
egy teljes körű felújítás. Az átadást követő 8-15 évben az épületek avulása egy ideig elfogadhatóan tükröződik a bérleti kondíciók bérlők számára kedvező alakulásában, de a korszerűtlen irodaházakból kiköltözni kívánó cégeknek a 2012-2013 során piacra kerülő új irodáknál minden bizonnyal bővebb kínálatra lesz szükségük. Ahogy azt korábban is kifejtettük, a nagyobb, összefüggő területet igénylő bérlők már most is kevés lehetőséggel számolhatnak, ha reális alternatívát keresnek meglévő irodájuk kiváltására; ugyanezen analógia mentén, az új építésű irodát előnyben részesítők igényeit sem fogja kielégíteni évi 3-4 irodaház átadása.

## IPARI ÉS LOGISZTIKAI INGATLANOK

A 2012-es esztendő nem hozott trendfordulót a modern logisztikai és ipari ingatlanok piacán. Az új raktárak építése mélyponton maradt; emellett, a korábbi évekhez hasonlóan, spekulatív jellegű fejlesztések sem indultak. Az éves kereslet az egy évvel korábbi szinten maradt, a bérleti tranzakciók túlnyomórészt továbbra is szerződés-hosszabbítások.

2012. során mindössze három új logisztikai ingatlan átadása történt meg, mindegyik épület az utolsó negyedév során került piacra. Az Ablon fejlesztésében 6884 négyzetméterrel bővült az Airport City Logisztikai Park, a WING Dél Pesti Üzleti Park projektjében 5.817 négyzetméteres build-to-suit csarnokot avattak, emellett elkészült a Terra Invest nevéhez köthető Európa Center új, 3747 négyzetméteres egysége. Az év során átadott területek nagysága (16 448 m<sup>2</sup>) így némileg meghaladta az egy évvel korábbi szintet (10 100 m<sup>2</sup>), de a kínálatbővülés üteme még mindig kritikusan lassú volt.

### Ipari ingatlanpiaci mutatók



A piaci állománybővülés korábbi adatai jól érzékeltetik, hogy a kínálati oldal milyen gyorsan le tudja követni az új igényeket: a 2008-ban duplájára ugró tranzakciós volumen hatására az új csarnoképítések még ugyanabban az évben rekordot döntöttek (a modern logisztikai csarnokok építése ideje jellemzően 6-8 hónap). Az új logisztikai tenderek kifizetését követően ugyanakkor, a következő években a bérlethosszabbítások váltak hangsúlyossá; a gazdasági válság hatására pedig az új építések volumene három év alatt (2011-re) szinte lenullázódott. A fejlesztői tevékenység várhatóan 2013-ban is stagnálni fog; a piac bővüléséhez a következő években elengedhetetlen lesz a belföldi fogyasztás emelkedése, valamint a gazdasági növekedés beindulása.

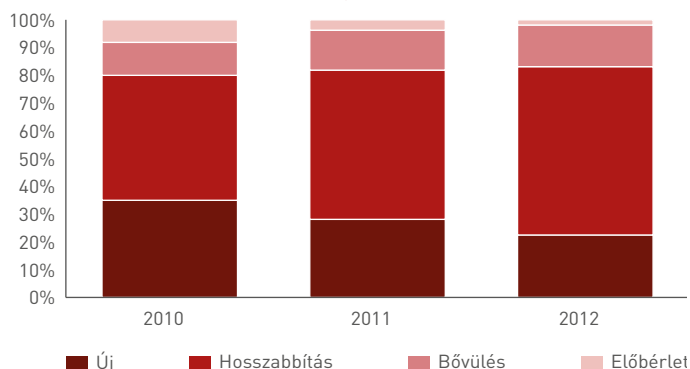
A teljes regisztrált állomány 2012. végén 1 822 933 négyzetméter volt, ennek zöme (90,2%-a) modern logisztikai parkban helyezkedik el, a raktáringatlanok valamivel kevesebb, mint egytizede városi logisztikai létesítmény.

A raktár-bérbeadások szintje (325 607 m<sup>2</sup>) közel azonos volt az egy évvel korábbival, így a kereslet – elsősorban a bérlethosszabbításoknak köszönhetően – továbbra is a 2008-as rekordérték közelében maradt. A piaci kereslet valós bővülését leginkább a nettó piaci felszívás mutatja, eszerint a tényleges élénkülés mintegy negyvenezer négyzetmétert tett ki, ami – figyelembe véve a rendelkezésre álló üres területeket – még akár évekig is kérdésessé teszi a fejlesztői tevékenység beindulását.



A második félév adatait tekintve a harmadik negyedévben kiugróan nagy volt a bérlői aktivitás, a július-szeptemberi időszakban az éves tranzakciós volumen több mint felére, a bérbevett területek 51,4%-ára született megállapodás. A szerződés-hosszabbítások aránya az év mindkét felében hasonlóan, 60% körül alakult, ugyanakkor a területbővítések aránya közel háromszorosára nőtt (6,8%-ról 20,7%-ra). A féléves adatok szerint az új szerződéskötések érezhetően kisebb volument érintettek, éves szinten a bérbeadott területek 22,8%-ára vonatkozott új megállapodás. (Emlékeztetőül: az új szerződéssel kivett logisztikai területek aránya 2010-ben 35%, 2011-ben 28% volt.) Az év közepét követően nem kötöttek új előbérleti szerződést, így a logisztikai piacon új csarnok átadása 2013. első felében nem várható.

**Szerződéstípusok megoszlása évenként (m<sup>2</sup>)**



A szerződéstípusok éven belüli megoszlását tekintve elmondható, hogy az elmúlt három évben folyamatosan növekedett a bérlethosszabbítások aránya, és érezhetően nagyobb lett a területbővítések súlya is. Ennek magyarázata, hogy a válság miatt az ingatlanhasználók rövidebb időtartamra vonatkozó szerződéseket kötöttek, ezek lejáratára pedig sok esetben egybe esett, a hasonló szerződéstípusok sűrűbbé váltak. Az új raktár-bérleti szerződések és az előbérleti megállapodások visszaszorulása miatt valószínűsíthető, hogy a fejlesztés 2013-ban sem tud kimozdulni a mélypontról; ezt a magyar gazdaság kedvezőtlen gazdasági kilátásai is alátámasztják.

A publikálható bérleti tranzakciók legnagyobbjai mind bérlethosszabbítások voltak; ezek közül kiemelkedő nagyságrendű volt a Schneider Electric (19 960 m<sup>2</sup>, ProLogis Park Budapest Sziget), az Auchan (18 260 m<sup>2</sup>, Viktória Park), a Kühne&Nagel (17 500 m<sup>2</sup>, Europolis Park Bp., M1) és a Tesco (17 000 m<sup>2</sup>, Agrogate) megállapodása. A felsorolt ügyletek mindegyike a kiugróan erős harmadik negyedév során zárult, mely időszakban a területbővítések volumene is jelentősen megnőtt. Az év során területbővítésként regisztrált bérleti tranzakciók több mint háromnegyede (36 690 m<sup>2</sup>) a július-szeptemberi időszakban valósult meg, így az ekkor mért kimagasló nettó piaci felszívás (43 720 m<sup>2</sup>) lehetővé tette, hogy a kereslet valós egyenlege éves szinten is pozitív legyen (40 651 m<sup>2</sup>). (Emlékeztetőül: 2011 során a nettó abszorpció -21 370 m<sup>2</sup> volt, vagyis a kihasznált területek volumene az akkori állomány mintegy 1,2%-ával zsugorodott.)

**Ipari ingatlanpiaci mutatók 2012.**

Új szerződések	↓
Területbővítések	→
Szerződés-hosszabbítások	↗
Tranzakciók volumene	→
Új, spekulatív ipari ingatlan átadások	-
Ipari ingatlanpiaci üresedés	↘
Nettó felszívás	↗

A keresleti adatok összesítése alapján, a pozitív abszorpció hatására, 2012. végén az egy évvel korábbinál valamivel alacsonyabb üresedés jellemezte a logisztikai ingatlanok piacát; a kihasználatlan területek aránya decemberben 19,4% volt. A modern logisztikai parkok esetén az üresedési ráta éves összevetésben enyhe mértékben csökkent (19,1%-ra), ugyanakkor a városi logisztikai központoknál az adott érték némileg emelkedett (21,7%). A fejlesztői oldal mozdulatlansága miatt az üres területek aránya várhatóan stagnálni, illetve minimális mértékben emelkedni fog (lejáró, meg nem hosszabbított bérletek eredményeképpen).

A bérleti díjak 2012-ben nem változtak, az év végén jellemzően a 2,9 – 3,5 EUR/m<sup>2</sup> intervallumban mozogtak. A fent ismertetett keresleti trendek, a meglévő ingatlanok üresedési szintje, a nemzetgazdaság teljesítménye és a kiskereskedelmi forgalom várható alakulása továbbra sem kedvez spekulatív alapú fejlesztések megjelenésének; véleményünk szerint a zöld mezős logisztikai fejlesztések beindulására 4 EUR/m<sup>2</sup> alatti bérleti díjakon nem lesz lehetőség.

## ÜZLETHELYISÉGEK

2012. nem hozott érdemi változást az üzlethelyiségek szegmensében. A kiskereskedelmi forgalom esése, a reálbérek csökkenése, a magas infláció és a 300 négyzetméternél nagyobb kereskedelmi létesítményekre vonatkozó építési moratórium – a gazdasági válság egyéb általános velejáróival, mint a banki finanszírozás hiánya – különösen rosszul érintik ezt a szektort. A bevásárlóközpontok állománybővülése már 2011-re lefékeződött, és a már futó, illetve bejelentett projekteket figyelembe véve, a fejlesztői tevékenység 2013-ban sem élénkül meg.



Hegyvidék Központ

Az év második felében egyetlen bevásárlóközpont átadása történt meg: a WING beruházásában megépült Hegyvidék Bevásárlóközpont megnyitóját októberben tartották. A 6200 négyzetméteres központ 50 üzletének kínálata a főváros legtehetősebb kerületének lakóit igyekszik kiszolgálni; kínálatában a divatüzleteknél nagyobb arányban találunk gasztronómiai boltokat (Delizia Gourmet & More, Promagora, Vörös Homár, Bortársaság, stb.). Az első félév során átadott Sió Plázával (Erste Ingatlan, 18000 m<sup>2</sup>) együtt így kevesebb, mint 25 ezer négyzetméternyi új bevásárlóközpont került piacra.

A 2011-ben már elkészült ferencvárosi kulturális központ, a CET átadására (mely a Porto Investment beruházásában valósult meg), illetve a belvárosi 11 ezer négyzetméteres Váci 1 megnyitójára (Orco fejlesztés) továbbra sincs konkrét időpont. Folyamatban van az Örs vezér terén álló Árkád Bevásárlóközpont (ECE fejlesztés) bővítése; a húszezer négyzetméteres második ütem átadása 2013. tavaszára várható. Az ECE budapesti központja ezzel a hazai bevásárlóközpont-piac legnagyobb – 68000 négyzetméteres – egysége lesz, mely az első ütem felújításával együtt teljesen 2013. végéig készül el. A lengyel Echo Investment zuglói beruházása, a Mundo bevásárlóközpont az év közepén kapta meg a felmentést az építési tilalom alól. A 37300 négyzetméternyi kiadható területtel bíró fejlesztés engedélyezési eljárása folyamatban van, a projekt átadásának időpontja még bizonytalan.

Az év második felében újabb márkák települtek a főbb belvárosi bevásárló utcákba: az Andrassy úton megnyitotta üzletét a The North Face és a Moncler, a Váci utcában 1000 négyzetméteren várja vásárlóit a Reserved, a Max Mara új márkáüzletet avatott a Dorottya utcában (Weekend by Max Mara), a Fashion Street-re pedig beköltözött az Inditex csoport felső-közép kategóriás brandje, a Massimo Dutti (800 négyzetméteren). Az Andrassy úti luxusmárkák sora 2013-ban újabb nagy nevekkel

egészül ki; a Székely Mihály utca sarkán álló bérpalota rekonstrukcióját követően 5000 négyzetméteren több mint negyven vezető divatmárka termékeit lehet majd megvásárolni a Docler Holding beruházásában megvalósuló II Bacio di Stile áruházban. A forgalmazni kívánt márkák között olyan nevek szerepelnek, mint Giorgio Armani, a Jimmy Choo, Salvatore Ferragamo, Valentino, Lanvin, Oscar de la Renta, vagy a Ralph Lauren.

A kiskereskedelmi ingatlanok más szegmenseiben bővülésnek nem lehettünk tanúi; a big box létesítmények közül a legnagyobb bajba barkácsáruházak kerültek 2012-ben. Az utolsóként piacra lépő Bricostore elsőként kényszerül távozni a magyar piacról; áruházainak bezárásáról – illetve azok értékesítéséről – az év végén született meg a végleges döntés. A Paraktiker anyavállalata a magyar üzletek megtartása érdekében tőkeemlést hajtott végre, a Baumax tulajdonosai a vállalatcsoport reorganizációjáért – és némi tőkeinjektálásért – cserébe további három év haladékot kaptak a hitelezői csoportjuktól. Az első félévben felröppent hírral ellentétben az Ikea már nem gondolkodik harmadik üzlet nyitásban; az áruház ezt a tervét még 5-6 évig jegeli, és inkább a meglévő létesítmények felújítására koncentrálna. A döntés mögött egyebek mellett nyilvánvaló ok lehet a kiskereskedelmi forgalmi adatok 2012-es alakulása (novemberben a bútortermékek eladások visszaesése volt a legnagyobb mértékű, 16,2%-os).



Fashion Street

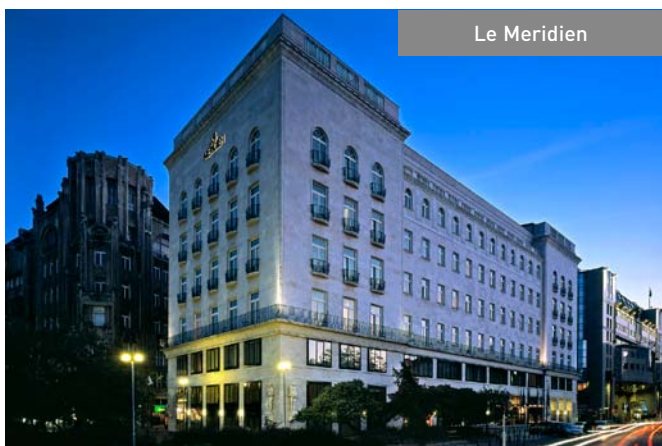
Az év végén lezárultak a Magyarországról kivonuló Delhaize csoport Match és Profi üzleteinek eladására irányuló tárgyalások; ennek eredményeképp a CBA lánc 48, a Coop 62 üzlettel bővült.

Az internetes kereskedelem térhódítása folytatódott 2012-ben, és a már ismert tervek szerint a szegmens további élénkülésére lehet számítani. Az év végén a Tesco és az Ikea is bejelentette, a jövőben webáruházon keresztül is értékesíteni fogja termékeit. Az eddigi tapasztalatok szerint az e-kereskedelem nem veti vissza jelentősen a nagyobb cégek áruházi eladásait; a Tesco webshopja a tervek szerint már 2013-ban elérhető lesz, az Ikea elektronikus boltja 2016-ban indul majd.

Az üzlethelyiségek piacán a jellemző bérleti díjak nem változtak 2012-ben: a bevásárlóközpontok átlagos havi bérleti díjai 20-30 EUR/m<sup>2</sup> között mozognak, a prémium kategóriás üzletek díjai 50-80 EUR/m<sup>2</sup> körül alakulnak. Az Andrassy úti bérleményekért jellemzően 30-60 eurót kérnek havonta és négyzetméterenként, a Váci utcában a legmagasabb díjtételek továbbra is 40-100 EUR/m<sup>2</sup> között vannak.

## BEFEKTETÉSI INGATLANOK

Az előzetes várakozásoknak megfelelően, a befektetési ingatlanok piacán 2012-ben nem ismétlődött meg az egy évvel korábban tapasztalt keresleti élénkülés. Mint ismert, 2011-ben az azt megelőző év befektetési volumene megháromszorozódott, a befektetési célú ingatlanvásárlások összértéke elérte a 600 millió eurót. 2012-ben nemcsak ehhez az összeghez képest, de az elmúlt évtized bármelyik évének keresletéhez mérten is drámai forgalomcsökkenésnek lehettünk tanúi. Az éves értékesítési volumen 120-150 millió euró között volt, ami jócskán elmarad a válság előtti év közel 2 milliárd eurós rekordteljesítményétől.



Le Meridien

Az ingatlan-befektetők aktivitásának csökkenése a középkelet európai régió más országaiban is megfigyelhető, és a fejlettebb nyugati piacok esetén is „válogatosabbak” a vásárlók. Érdemi kereslet nemzetközi szinten is a prémium termékekre mutatkozik, így azok a piacok, ahol az új fejlesztések akadoznak, és a gazdasági mutatók is gyengék, különösen hátrányba kerülnek. Igaz ez Magyarországra is, ahol a kereskedelmi ingatlanpiac szinte valamennyi területén hiányoznak az új projektek, és a gazdasági kilátások nem alapozzák meg a piaci szereplők fejlődésbe vetett bizalmát. Nehezíti a helyzetet, hogy a bankok a finanszírozás beindítása helyett kintlévőségeik kezelésére koncentrálnak; szinte az összes kereskedelmi bank külön szervezetet hozott létre a bedőlt hitelek mögötti ingatlanok menedzselésére. A banki finanszírozás hiánya természetesen alapvetően befolyásolja a fejlesztői szektort, így új építésű, prémium termékekből 2013-ban sem lesz megfelelő kínálat.

A nemzetközi intézményi befektetők 2012-ben nem mutatnak érdeklődést a magyar ingatlanok iránt, az év során inkább a nagyobb kockázatot is vállaló, cserébe nagyobb hozamvárással rendelkező befektetők feltűnése volt megfigyelhető. Ezek a piaci szereplők akár nagyobb üresedéssel bíró, hitellel terhelt ingatlanokat is vásárolnának, de árazási stratégiájuk ritkán találkozik a tulajdonosok elképzeléseivel. Szintén kevés hajlandóság mutatkozik a prémium termékek piacra vitelére, amit elsősorban a hazánk kedvezőtlen gazdasági megítélése miatt megemelkedett országkockázat – és ennek az árban történő kifejeződése – indokol.

Az első félév meghatározó tranzakciója az ötcsillagos Le Meridien szálloda értékesítése volt, a dubaji illetőségű Al Habtoor

Group nem az egyedüli közel-keleti érdeklődő a hazai szállodapiacra. (Mint ismert, 2011-ben az Ománi Szultánság vásárolta meg a Gresham Palotát; a 179 szobás luxushotelt a Gresco értékesítette.) A Le Meridien eladásának részleteit nem hozták nyilvánosságra, a tranzakció értéke 55 millió euróra tehető.



Infopark E épület

A második félév legjelentősebb ügylete az Infopark E épületének értékesítése volt, az „A” kategóriás irodaház fejlesztője az IVG, vevője a görög Bluehouse Capital volt. A 17 200 négyzetméteres ingatlan telítettsége 86%-os, és LEED Silver zöldház minősítéssel rendelkezik. Az ügylet pénzügyi részletei nem publikusak.

Az MTVA vezetése 2010 őszén kezdett tárgyalásokat a WING Zrt. által fejlesztett tv-székház tulajdonjogának megszerzéséről, a vásárlás feltételeit 2012-ben véglegesítették. Mint ismert, a közszolgálati televízió az átadás óta bérlőként használta az egyéni igényei szerint megépült székházat és gyártóbázist.

A Match és a Profi üzletláncok kivonulásával lezárult az érintett portfólió átvétele: 48 üzletet a CBA működtet tovább Budapesten és az agglomerációban, további 62 vidéki ingatlant a Coop Csoport vesz át. A korábbi trendnek megfelelően, a hazai privát és intézményi befektetők továbbra is érdeklődnek olyan kereskedelmi hasznosítású ingatlanok iránt, melyek telítettsége, bérlői összetétele és bérbeadási feltételei (díjai) kedvezőek. A legkeresettebbnek változatlanul a kiskereskedelmi ingatlanok mondhatók, a fentieknek megfelelően főként szupermarketekre, strip mall-okra és big box létesítményekre mutatkozik igény.

A piacon egyre általánosabb, hogy a lezárt tranzakciók adatait a felek nem hozzák nyilvánosságra, emellett referenciáügyletek hiányában a jellemző hozamszintek megjelölésére csak szakértői becslést lehet alkalmazni. Az ország kedvezőtlen gazdasági megítélése, valamint a finanszírozás és a megfelelő prémium kínálat hiánya miatt a kereskedelmi ingatlanok főbb részpiacain enyhe hozamnövekedés valószínűsíthető. A hosszútávon kiadott üzlet-helyiségek megtérülése 7,5 – 8,75%, az ipari ingatlanoké 10% fölötti, az A kategóriás irodaépületek hozama 8,5% körüli, a B kategóriás épületeké 10%, míg a prémium kategóriás irodaingatlanok hozama 7,5% körül alakul.

Várakozásaink szerint a befektetési ingatlanok piacán nem 2013. lesz a fordulat éve, de a tranzakciós volumen – a termékek megfelelő átárázását követően – várhatóan elmozdul a mélyponttól. Ebben a magyar állam finanszírozására bevont piaci forrás (dollárkötvény) stabilizáló hatása is szerepet játszik majd.