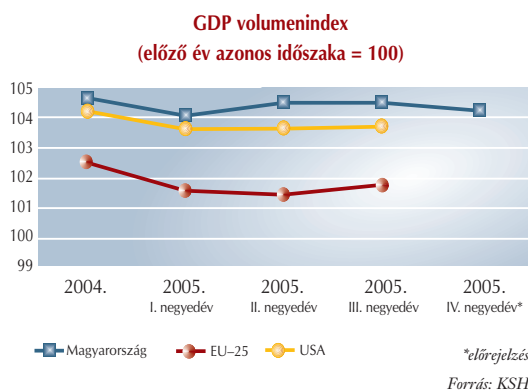


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

A hazai gazdaság 2005. évi teljesítményéről már publikált adatok szerint az EU-átlagot (1,7%) meghaladó mértékű növekedés az év második felében is jellemző volt. A harmadik negyedév végén a GDP-növekedés aránya az egy évvel korábbihoz képest 4,5% volt (a január-szeptemberi időszakban 4,1%). A teljesítménynövekedés üteme továbbra is mérséklődik, ugyanakkor a 2005 során kilenc lépésben, 9,5%-ról 6%-ra csökkentett jegybanki alapkamat kedvezően hat a beruházásokra. A hozzáadott érték emelkedésének mértéke az építőiparban volt a legnagyobb (az első tíz hónap alatt 17%), amit az útépitések miatti beruházási volumen számottevő növekedése indokol. Mindemellett az építőipari árak növekedése az ipari termelői áraké alatt maradt: az ipari árak az év elejétől októberig 8,8%-kal, az építőipari árak átlagosan 4%-kal nőttek.



A fogyasztói árak emelkedésének mértéke az elmúlt tizenöt évben rendre magasabb volt a 2005. január-novemberi 3,6%-nál (a maginfláció év végi mértéke várhatóan 2,2% lesz). A reálkeresetek növekedése szintén figyelmet érdemel, igaz az első fél év 8%-os emelkedése októberre 6,7%-ra mérséklődött.

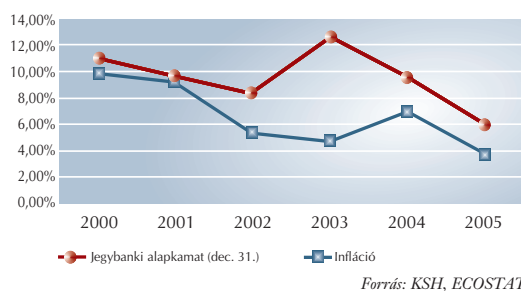
A kiskereskedelmi forgalom a nem élelmiszer-termékek esetén bővült a legdinamikusabban. Ezek közül a gyógyszerek, gyógyászati termékek, illatszerek kiskereskedelmi volumene nőtt a legnagyobb mértékben (szeptemberig 12%-kal). Figyelemre méltó, hogy a második legnagyobb

növekedési arány a bútork, háztartási cikkek, építőanyagok kiskereskedelmében mutatkozott (ez az üzlethelyiségek piacán jelentkező átstrukturálódás kiváló időzítését is igazolja).

2006-ban a legmagasabb áfakulcs (25%-ról 20%-ra történő) mérséklése miatt továbbra is erősödő kiskereskedelmi forgalom prognosztizálható.

A kereskedelmi szálláshelyek adatai szerint a vendégszám-növekedés meghaladta a vendégéjszakák számának bővülését, ami a látogatások átlagos idejének rövidülését mutatja (a január-októberi vendégszám-növekedés 4,8%, a vendégéjszakák bővülése 2,1%, az egy évvel előttihez képest).

A forintinfláció és a hazai jegybanki alapkamat alakulása



A munkanélküliség mutatója 2005-ben romlott: a foglalkoztatottsági arány szinten maradása mellett 6,1%-ról 7,3%-ra emelkedett.

Elemzői várakozások szerint az euró/forint árfolyam stabilizálódása mellett a jegybanki alapkamat továbbra is alacsony marad, mindemellett az euró 2014 előtti bevezetése kétségesnek tűnik.

MODERN BÉIRODÁK

2005-ben a fővárosi modern béroda-piac az egy évvel korábbival csaknem azonosan teljesített. A 2004-es év rekordmennyiségű bérbeadást hozott (közel 230 000 m²), amit 2005 bérbeadási volumene újfent elért. A piacra kerülő irodaterületek nagysága szintén kísértetiesen emlékeztet az egy évvel ezelőtti adatra, így elmaradt a 2005-öt megelőző 24 hónap felfokozott kereslete miatt ugrásszerűnek várt kínálatbővülés.

2005-ben közel 80 ezer négyzetméternyi új irodaterület került átadásra (78 750 m²), amelynek zöme (77%-a) a belvároshoz közel, de nem központi területen épült meg. Az átlagos projekt-méret a korábbi évek tendenciájának megfelelően tovább csökkent, ami az erős verseny hatására megnőtt fejlesztői óvatosság biztos jele.

Ebben a vonatkozásban jövőre változás várható, hiszen több, nagy volumenű projekt piacra kerülésével számolhatunk (pl. Duna Tower: 26 500 m², Rooseveltt 7/8: 25 000 m², Center Point II: 24 000 m²). A 2005-ben átadott épületek közül kettő haladta meg a tízezer négyzetmétert (Infopark C, XI. kerület, 13 400 m², Víziváros Office Center, II. kerület, 12 700 m²), három pedig megközelítette azt.

A Wallis Ingatlan két, új irodaházát a fejlesztő által már korábban is sikeresen hasznosított lokációkon adták át: a Danubius Irodaházak negyedik, befejező üteme (8750 m²) a Váci úton,

2005-ben átadott irodaházak

Irodaház	Kerület	Méret (m ²)
Xenter 13	XIII.	7 000
Infopark C	XI.	13 400
Dexagon	XI.	6 800
Mozsár Trade Center	VI.	2 500
Víziváros Office Center	II.	12 700
Árpád Point	XIII.	2 800
Mathilde II	I.	1 200
Danubius IV	VI.	8 750
R58	VI.	2 600
Prielle Corner	XIII.	5 200
Kőrösi Park	I.	6 800
Máriássy Ház	VI.	9 000
Összesen		78 750

több irodaterületre kötött megállapodás (235 000 m²). A legnagyobb tranzakciók mögött előbérleti szerződések lezárása, illetve lejáró bérleti megállapodások meghosszabbítása állt.



Danubius IV



East Gate Business Park



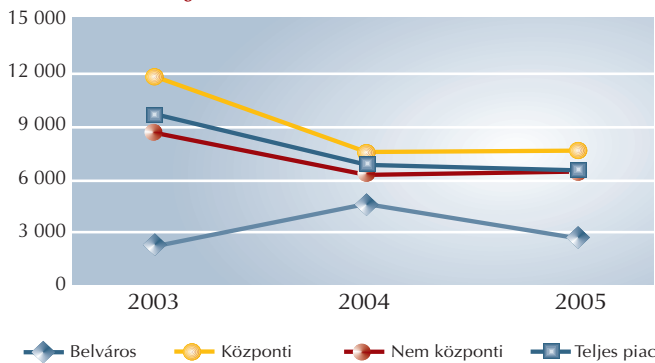
MOM Park



Infopark C

a műemlék borjúvásárcsarnok átépítésével és kibővítésével létrejött Máriássy Ház (9000 m²) pedig a Lágymányosi híd pesti hídfőjének közelében található. Az irodaátadások dinamikája 2006-ban várhatóan élénkül, az első negyedévben átadásra kerülő projektek összes területe eléri az ötvenezer négyzetmétert.

Átlagos irodaütem-méret lokáció szerint (m²)



A bérbeadások ismét jócskán felülmúlták az irodaátadások volumenét: a tavalyi évhez hasonlóan 200 ezer négyzetméternél

Ez várhatóan 2006-ra is jellemző lesz. A bérlet-meghosszabbítások közül kiemelkedik a Budapest Bank (13 600 m²) és az Unilever (9000 m²) Váci úti épületeinek lekötése, valamint a KPMG szerződése a BC 99 irodaházban (8300 m²). Az E-On Hungária (11 000 m², Rooseveltt 7/8), a Sanoma (8900 m², Szépvölgyi Irodapark) és az SAP (7000 m², Graphisoft Park) előbérleti szerződése szintén meghatározó volt. Az átlagos ügyletméretet (700 m²) jócskán meghaladó bérleti tranzakciók száma érezhetően megnőtt. Ez – figyelembe véve az irodapiac ciklikusságát – a következő 24 hónapban is meghatározza a keresleti oldalt.

A jelentősebb – háromezer négyzetméter feletti – bérlesek listája 2005-ben, az előző évekhez képest, igencsak hosszú, és többségük frissen átadott épületre vonatkozik. A Cemex-Danubiusbeton a Víziváros Office Centerbe (5800 m²), az Evosoft a Prielle Corner épületébe (4500 m²), az Eston által lebonyolított tranzakcióban az Expressz Magyarország a Danubius IV. irodaházba (4000 m²), a T-Systems Magyarország az Infopark C épületébe (3800 m²)

helyezte irodáját. Az Infopark C épülete a 2005-ös átadásakor gyakorlatilag megtelt, példázva ezzel a lágymányosi régió átlagon felüli keresettségét. A Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal (Infopark C), a CEU (Kis Buda Center) és a Deloitte & Touche (Museum Atrium) bérlete szintén a nagyobbak közé sorolható. Az Eston közreműködésével lezárt tranzakciók közül kiemelhető még az Országos Lakásügyi és Építési Hivatal elhelyezése (1900 m², Greenpoint 7) és az OTP irodabővítése (Bajor és Polar Center), valamint új irodabérlése (Danubius IV.).

A 2004-es szinten maradó fejlesztői aktivitás és a jelentős mértékű bérbeadás eredményeként az üresen álló irodaterületek aránya a korábbinál nagyobb ütemben csökkent, jelenleg 11% körül alakul. Az üresedési ráta további esését – a piaci trendek alapján – a következő 12 hónapban nem várjuk, de a piac kiegyensúlyozottsága nincs veszélyben.

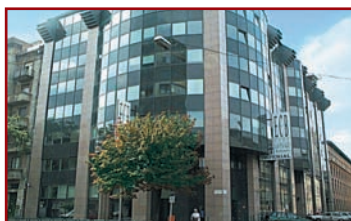
2005-ben a spekulatív építés mértéke meghaladta az előre lekötött ingatlanok átadását. A raktározási piac kilátásai azonban várakozásaink szerint pozitívak: a logisztikai tevékenység kiszervezése változatlanul folytatódik.

Egyes felmérések szerint a logisztika költsége – termékjellemzőktől függően – akár a teljes árbevétel tizedét is kiteheti, és ennek csaknem fele raktározási költség. A hatékonyság növelése tehát alapvető szempont, amit professzionális logisztikai vállalkozások bevonásával lehet elérni. Ennek megfelelően a modern raktárpiacra továbbra is ezek a cégek a főszereplők, kapacitásbővítésüket pedig meglévő területeik kiterjesztésével biztosítják.

A Budapest környéki raktározási piac egyik legújabb projektjében, a Parkridge CE Developments logisztikai parkjában az év során átadták az első, tízezer négyzetméteres csarnokot (a bérlő a Transped). A betelepülők közül a második a



Roosevelt Office Building



ECB Dévai Center



Euro-Business Park



ProLogis Harbor Park



A keresleti hullám a bérleti díjak enyhe emelkedését hozta magával. Felmérésünk szerint az A kategóriás épületek jellemző havi bérleti díja 14–16,5 euró/m², a B kategóriás irodaházaké pedig 12–13,5 euró/m² között alakul. A legmagasabb tranzakciós díjat a még átadás előtt álló Roosevelt 7/8 irodaházban sikerült elérni, az E-On Hungária 20 eurót meghaladó mértékű szerződésével. Várakozásaink szerint a bérleti díjak 2006 végéig a jelenlegi szinten maradnak, ezt követően viszont az új irodaátadások ütemének növekedésével a díjak minimális mérséklődésére lehet számítani.

IPARI INGATLANOK

A modern logisztikai ingatlanok piacán 2005-ben valamelyest lassult a növekedés üteme. A 2004-ben átadott raktárterületekhez képest (közel 200 ezer m²) a 2005-ös kínálatbővülés enyhébb mértékű volt (kb. 140 ezer m²). A kereslet visszaesését az előbérleti szerződés szerint átadott és a spekulatív alapon fejlesztett csarnokterületek korábbi arányának megváltozása jelzi.

Quadrant CMS, amely 4 ezer négyzetmétert köt le. Az Europolis nevével fémjelzett M1 Business Parkban az Exel meghosszabbította lejáró szerződését, emellett új szerződést írt alá az Advanced MP Technologies, és bővítette bérleményét a Willi Betz. A Waberer's fejlesztéseként épülő BILK átadott területei 100 ezer négyzetmétert tesznek ki. A beruházás a Magyar Nemzeti Bank logisztikai központjának megvalósításával folytatódik (tervezett átadás 2007-ben). Ahogy hírt adtunk róla korábbi jelentésünkben, a BILK-ben kialakított, 27 ezer négyzetméteres Schenker-központ is átadásra került, a cég 15 éves szerződést írt alá. Az Euro-Business Parkban 12 ezer négyzetméteres területet bérelt a General Motors, ezzel a 2005-ös év legnagyobb üzletkötése zárult le. A nyáron sikeresen értékesített, nagytérenyi Harbor Parkban 2005-ben bérbeadott területek nagysága megközelítőleg 8 ezer négyzetméter, a betelepülők között szerepel az Anda Present és a TNT. A Prologis által megvásárolt, nagyszabású projektben az év végén mintegy tízezer négyzetméterre volt komoly érdeklődés.

Szintén a Prologishoz kapcsolódik az M5-ös autópálya mellett található Prologis Park Budapest, ahol 18 ezer négyzetméternyi területet adtak át.

East Gate Business Park	
Teljes fejlesztési terület	36 hektár
Tervezett összes raktárterület	140 000 m ²
Tervezett összes irodaterület	14 000 m ²

A Wallis Ingatlan legújabb logisztikai fejlesztése – az East Gate – Fóton található, a projekt kizárólagos értékesítője az Eston. A projektindító ütem során 5300 m² iroda és raktár, valamint 4700 m² csarnok kerül megépítésre – egyedi igények szerint. Az első, spekulatív alapon fejlesztett – és jelenleg tárgyalás alatt álló – csarnok tízezer négyzetméteres lesz, átadása 2006. május végén esedékes.

A CBA és az Alexandra kiadó saját logisztikai fejlesztését két újabb beruházás követi: a bicikligyártó Neuzer központja



Máriássy Office Building



Aquincum



Klotild Palota

Esztergomban, a Rhenus projektje (5400 m²) Győrben valósul meg. A kutatás-fejlesztési központok száma szintén bővül: a GE igényeinek megfelelő, 39 ezer négyzetméteres ingatlant a Merkantil Bank valósítja meg.

Felmérésünk szerint a raktáringatlanok piacán az M0-ás körgyűrű továbbépítésével oldódik a dél-nyugati agglomerációs területre irányuló keresletkoncentráció. A városhatár, illetve a főváros közeli területek északi régiójában pedig különösen a pesti oldalon ugrott meg az érdeklődés. A modern raktáringatlanok bérleti díja továbbra is csökken, jelenleg a 4–4,8 euró/m² sávban mozog, ezen a kiegyensúlyozott piacon 2006-ra sem várunk érdemi változást. A használt raktárak bérleti díjában nagyobb a szórás, az év közepén mért 3,5–5,5 euró/m² intervallum alsó értéke enyhén emelkedett (3,8 euró/m²-re). Előrejelzésünk szerint a logisztikai parkok piacán a lejáró szerződések újrakötése (illetve hosszabbítása) hozhatja a következő 12 hónap legnagyobb tranzakcióit. Nagyobb volumenű bérletre emellett csak a professzionális logisztikai cégek részéről számítunk.

ÜZLETHELYISÉGEK

Az üzlethelyiségek piaca – az egyes üzlettípusokhoz kapcsolódó vásárlási sajátosságok miatt – igen sokrétű, a piacra lépő, új fejlesztési koncepciók pedig tovább színesítik a képet. A 2005-ös év eseményei a szektor további, lendületes fejlődését vetítik előre. Az üzlethelyiségek piacán a hipermarketek és a szakáruházak bővülése 2005-ben folytatódott. A Tesco már ötven üzletből álló áruházláncsal és húsz benzinkúttal bír, emellett, új stratégiájának megfelelően, egyre több, kis alapterületű (2000 m² alatti) egységet nyit. A sportszerforgalmazó és -gyártó Decathlon három áruházat nyitott (Budaörsön, Dunakeszin és Csömörön). A Praktiker tizenöt hazai áruházából – egy befektetési tranzakció keretében – tíz eladásra került, a cégcsoport ugyanakkor nem mondott le a további terjeszkedésről. A Stop.Shop üzletlánc újabb taggal bővült, a Center Invest

Érden adta át 11 500 négyzetméteres központját (főbb bérlői a Deichmann, C&A, New Yorker és a Plus).

A világmárkák termékeit jelentős árengedménnyel kínáló outlet centerek piaci bevezetése sikeresnek mondható. A 2004-ben megnyílt Premier Outlets Center első fázisát 100%-ban kiadták. Ezt a projekt második üteme – 30, 50%-ban már kiadott üzlet – követi, 2006-os nyitással. Az első fél évben megnyílt lakberendezési szakáruház – a törökbálinti Max City – után a negyedik negyedévben újabb központ nyitotta meg kapuját: a Material Építő és Design Centerben 40 ezer négyzetméteren válogathatunk a lakásépítés és lakberendezés kellékei között, emellett pedig egy wellness-központ szolgáltatásai is igénybe vehetők. A szakáruházak kínálatát két Family Center megnyitása bővítette, a Meinl European Land érdekeltségébe tartozó Manhattan Development Budapesten (9600 m²) és Szombathelyen (12 000 m²) lépett piacra.

Az Ablon két strip mall projektje közül a soroksárit 2005-ben adták át (12 300 m²), a Dunakeszin lévő park az év végén még

fejlesztés alatt állt. A soroksári Buy Way bérlői listáján szerepel többek között az Office Depot, az Édes Otthon, a Drogerie Markt és a dán bútorforgalmazó, a Jysk. A bevásárlóközpontok állománya 2005-ben a kecskeméti Malom Centerrel bővült. A fejlesztő ES Invest 6 milliárd forintos beruházással építette meg a 43 ezer négyzetméteres központot.

A bevásárlóközpontok és a szakáruházak beharangozott tervei és a folyamatban lévő fejlesztések kedvező fejlesztői várakozásokról és jelentős állománybővülésről tesznek bizonyosságot. Győrben a Gardénia függönygyár helyén, 24 ezer négyzetméternyi eladótérrel, bevásárlóközpont létesül, emellett elkezdődött a 36 ezer négyzetméteres, győri Árkád építése is (ECE). Szintén Győrben lát fantáziát a Kika: a 14 ezer négyzetméteres áruház a sorban a negyedik, a helyszín kiválasztásánál az országos átlagnál nagyobb vásárlóerő is fontos volt. Tatabányán a 30 ezer négyzetméteres Vértes Center átadását 2006 negyedik negyedévére tervezi a fejlesztő Európa Ingatlan Alap. A központban az üzletek mellett mozi is helyet kap, a Volánbusz pályaudvarát a földszintre telepítik.

A fővárosban az Ügető régóta rendezetlen, 12 hektáros területének akvizícióját követően grandiózus terveket ismertetett a Plaza Centers: Arena Plaza néven összesen 180 ezer négyzetméteres projekt megvalósítását tűzte ki célul. A bevásárló- és szórakoztatóközpontban kiállítóterem, mozi és konferenciaközpont is helyet kap, a fejlesztés várhatóan két évig tart majd. Budapest szívében több, klasszikus épület átalakítása is tervezett. Ezzel a legtöbbször műemléki védetség alatt álló ingatlanok építészeti értékeinek megőrzése, egyszersmind a belvárosi vásárlás presztízsének helyreállítása is lehetővé válik. A Klotild Palota 2007-es átadásával 5500 négyzetméternyi üzletet látogathatunk; az Orco Property Group akvizíciója kapcsán a nagy múltú Divatcsarnokban (6400 m²) és a Budapesti Értéktőzsdé épületében (18 600 m²) is luxus színvonalú áruházak nyílnak majd. A Blaha Lujza téri Sajtószékház és a Vörösmarty téri ORI székház bontása befejeződött. Az előbbi helyszínen az Ablon, az utóbbin az ING valósít meg – többek között – üzletekből és irodákból álló komplexumot.

A Skála Csoport ingatlanai az év során új bérlőkhöz kerültek, az áruházak működése egyelőre zavartalan (az ING Ingatlanfejlesztő budai lokáción tervezett nagyberuházása 2007-ben kezdődhet meg).

A belvárosi üzlethelyiségek iránti kereslet az év második felében sem csökkent, a legnagyobb mértékű bérletidj-emelkedést itt regisztráltuk (9–13%). A Váci utcában és közvetlen környezetében akár 80–100 euró/m² bérleti díj is fizetendő, míg a jelenleg fellendülőben lévő Nagykörúton a 33–35 euró/m²

intervallum a jellemző. Az Andrásy út belső szakaszán a portálos, utcai üzlethelyiségek némileg kedvezőbb áron érhetők el, bár a kínálat szűkössége miatt itt is tartósan 35–40 euró/m² körüli díjakkal kalkulálhatunk.

	2004	2005	Különbség
Ingatlanpiaci befektetési tranzakciók	800 M EUR	1000 M EUR	200 M EUR
Jellemző hozamszint			
A kategóriás irodaház	8,00%	7,10%	-0,90%
Bevásárlóközpontok	8,80%	8,10%	-0,70%
Modern logisztikai ingatlanok	9,30%	9,00%	-0,30%
Jegybanki alapkamat (dec. 31.)	9,50%	6,00%	3,50%

Eston-elemzés, becslött értékek

Várakozásaink szerint a szektor további érési folyamata újabb piaci rések kiaknázását hozza magával, a legnagyobb felértékelődést a belvárosi területeken valószínűsítjük. Az utcai üzlethelyiségek és a belvárosi bevásárlóközpontok piacának sajátossága, hogy a gyalogos vonzáskörzet kulcsfontosságú egy adott környék fejlődésének szempontjából.

A belvárosi utcakép szépülése kapcsán ugyanis nő a lokáció vonzereje, ami – a növekvő forgalom miatt – a környék további ingatlanulajdonosait is újabb fejlesztésre ösztönzi.

Tapasztalataink szerint a belváros szívében komoly igény mutatkozik nagyobb alapterületű üzlethelyiségek iránt, amelyekre a már ismert – és elindított – projektek megfelelő kínálatot biztosíthatnak.

BEFEKTETÉSI INGATLANOK

A befektetési ingatlanok piaca eseménydús évet tudhat maga mögött. A piacra kerülő, már bérbe adott ingatlanok volumene, a privatizációból befolyt bevétel és a nyílt végű ingatlanalapokba áramló összeg egyaránt számottevő volt. Az ingatlanpiaci befektetések alakulására a jegybanki alapkamat csökkentése, valamint a piacon lévő, befektetésre váró összegek jelentős volumene mindhárom esetben kedvező hatással volt.

Az előzetes becslések szerint a közép-kelet-európai régióba áramló befektetések mintegy egynegyede érkezett Magyarországra, az éves volumen így elérte az egymilliárd eurót.

A legnagyobb tranzakciók között tartjuk számon a Pólus Center eladását (vevő: ING Ingatlan Alap, ár: 90 millió euró), a MOM Park Bevásárlóközpont ügyletét (vevő: PBW RE Fund, ár: 71 millió euró), valamint a Harbor Park sikeres értékesítését (vevő: Prologis, ár: 70 millió euró). Az év végén a Roosevelttel 7/8 irodaház értékesítése lezárás előtt állt.

Az üzlethelyiségek piacán további jelentős üzletkötések történtek, így lezárták a Plaza Centers négy, vidéki bevásárlóközpontjának

(vevő: Dawnay Day, ár: kb. 56 millió euró), valamint a 12 (részben még meg sem épült) központból álló Stop.Shop lánc eladása (vevő: Immofinanz, ár: kb. 210 millió euró).

A hazai nyílt végű ingatlanalapok nettó eszközértéke az év során megháromszorozódott, ami az adott befektetési forma kiemelt keresettségét jelzi. Az alacsony jegybanki alapkamat hatására jelentkező felfutás ütemét azonban a vásárlások dinamikája nem tudta követni, így az alapok ingatlankitettsége jelentősen visszaesett. Ennek negatív hatásait kiküszöbölendő, több ingatlanalap is saját fejlesztésbe kezdett, illetve még épülő projektekbe fektette pénzét.

A lakóingatlan-fejlesztésben járatos Európa Ingatlan Alap Budapesten építi a 163 lakásos Zugló Gardent, Tatabányán pedig folyik a Vértes Center bevásárlóközpont kivitelezése. Az OTP Ingatlan alap a III. kerületi Szőlőkert utcában valósította meg az Aquincum Logisztikai Parkot (7000 m²), a Raiffeisen Ingatlan Alap pedig Győrben fejlesztett a Dana Hungary számára. Az alapok tevékenységének specializálását segíti, hogy az év során a Befektetési Alapok Magyarországi Szövetsége ötről tizenkettőre bővítette a befektetési alapok főkategóriáinak számát.

A hazai alapok a már elkészült ingatlanok közül is sikerrel válogattak. A Raiffeisen Ingatlan Alap az év során megvette a West Point Irodaházat (3200 m², 6 millió euró), az ECB Dévai Centert (9000 m², 12,5 millió euró), valamint a Moszkva Tér Business Centert (4200 m², 9 millió euró). Az OTP Ingatlan Alap a Petneházy utcában vásárolt meg egy 9000 négyzetméteres irodaházat, valamint a XXII. kerületben egy raktár-iroda központot.

Az év végéig lezárták az Erste Bank és az Immofinanz közötti megállapodást a Váci út vonzáskörzetében épülő Europe Towerre vonatkozóan (25 000 m²), a CIB Bank pedig a Skanska által fejlesztett, II. kerületi Light Cornert vásárolta meg (13 000 m², 30 millió euró). Az irodaház a tervek szerint bekerült volna a modern bér-irodaházak állományába, ám ez az adásvétel miatt nem történt meg.

Az Orco Property Group egy csomagban 55 ezer négyzetméternyi irodát és üzlethelyiséget vásárolt az Ofer Brotherstől. A 70 millió eurós üzletben érintett volt a Budapesti Értéktőzsde épülete, a Szervita téri parkolóház, egy belvárosi hotel és a Budapest Bank Váci úti irodaépülete. Az év folyamán szintén az Orco tulajdonába került a budaörsi Atronyx irodaház, valamint a műemléki védettségű Divatcsarnok.

Az év legnagyobb privatizációs bevétele a Ferihegy Reptér 75 évre szóló üzemeltetési jogának értékesítéséből származott (465 milliárd forint). A számos nemzetközi repteret üzemeltető British Airport Authority az eddig alulhasznosított ingatlanok fejlesztésével tervezi a forgalom növelését. Az év során számos honvédségi ingatlan újrafelújításáról is hírt kaptunk. A mintegy ötmilliárd forintért megvásárolt budapesti Kinizsi laktanya helyén lakópark építése kezdődik. Megújul a győri laktanya, ahol a Leier 25 milliárd forintos beruházást tervez (iroda, szálloda, illetve kereskedelmi központ megvalósításával), a börgöndi reptér fejlesztésével pedig a fapados járatokat fogadó Alba Airporton akár évi egymillió utas is megfordulhat.

A felsorolt befektetési ügyletek alapján elmondhatjuk, hogy a minőségi „kész” ingatlanok kínálata továbbra is szök, de a kiemelten motivált – adott esetben lépés-kényszerben lévő – befektetők építés alatt lévő, illetve fejlesztendő ingatlanokkal tágitják a befektetési célpontok körét. A hozamesés a kiemelt tranzakciós volumen megvalósulásával tovább folytatódott: az év végén az irodapiacon 7,1% körül, az üzlethelyiségeknél kevéssel 8% felett volt az általános megtérülés.

Várakozásaink szerint a korlátozott kínálatnak és a befektetési lehetőséget kereső, hatalmas mennyiségű tőkének köszönhetően 2006-ban is erős verseny várható, ami együttesen a hozamok további csökkenéséhez vezethet. Ugyanakkor az ECB esetleges további kamatemelése csökkentheti a kamathozam-marzsot, illetve megdrágítja a finanszírozást, ami gyengítheti a fenti folyamatokat. Nagymértékű alapkamat-emelés esetén pedig a hozamok alakulásában trendfordulót is okozhat.

