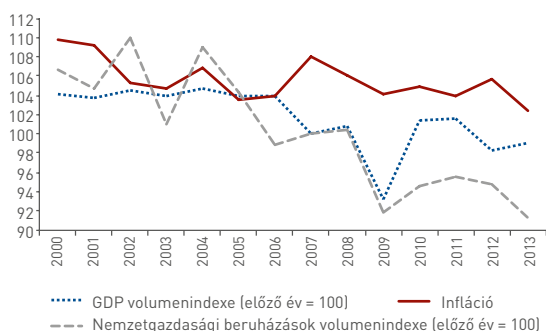


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

2013 első fele nem volt eseménytelen a gazdaságpolitikai történések tekintve. Az idei év legnagyobb volumenű gazdasági híre minden bizonnyal a Magyarország ellen 2004 óta folytatott túlzott-deficit eljárás megszüntetése lett, melyről Brüsszelben június végén hoztak döntést. A kormányzat szándéka szerint a legfőbb cél az, hogy a túlzott-deficit eljárást az ország ellen később se indíthassák meg.

A 2013-ban lezáruló költségvetési időszak uniós támogatási kereteinek kifulladását követően, a gazdaság élénkítése céljából, a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa Növekedési Hitelprogram meghirdetése mellett döntött, melynek keretében a jegybank a kis- és közepes vállalkozások számára kihelezhető, 0%-os refinanszírozó hitelt nyújt a szerződő hitelintézeteknek. A kedvezményes hitel kamata legfeljebb 2,5% lehet a vállalkozások számára. A gazdasági növekedés támogatása, illetve megőrzése céljából, az előzetes kormányzati elképzelések szerint, a válság miatt bevezetett különadók megszüntetése a közeljövőben nem várható; ez elsősorban néhány iparág (pl. energiaszolgáltatás, távközlés) nemzetközi nagyvállalatait és a pénzügyintézeteket érinti.

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



(Beruházás 2013: jan.-máj.)
Forrás: KSH

A korábbi években kialakult, majd elmélyült válság nyomán a világgazdaság élénkítése továbbra is várat magára; a globális gazdasági teljesítmény növekedése éves szinten várhatóan 3,1% körül alakul majd. Az Európai Unió 27 tagországának teljesítménye az első félévben 0,5%-kal maradt el az egy évvel korábbi szinttől. A térség motorjaként emlegetett Németország GDP-je ugyanakkor továbbra is stagnál (0,1%-os emelkedést mutat).

A KSH közleménye szerint, Magyarország bruttó nemzeti összértéke a második negyedévben már növekedést mutatott (0,5%), ugyanakkor, az év

első felében 0,2%-kal csökkent az egy évvel korábbihoz képest. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított volumenérték -0,1% volt, a hazai gazdaság így az adott időszakban stagnált.

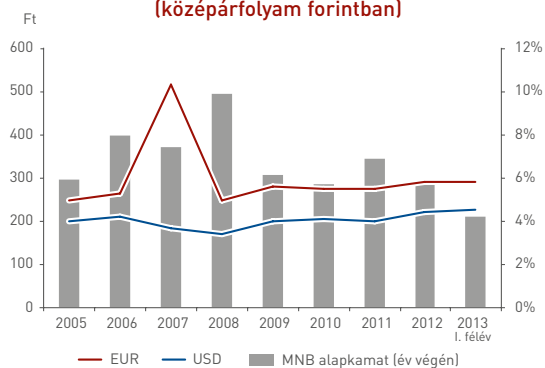
A belföldi kereslet az év első felében tovább csökkent, ennek negatív hatását az európai visszaesés ellenére is bővülő külkereskedelem némileg ellensúlyozta (0,9%). A beruházások zsugorodása 2012 vége felé már mérséklődött, a második negyedévben mért 4,6%-os emelkedés öt éves csökkenő tendenciát tört meg. A beruházások volumene az első félév során összességében 1,2%-kal mérséklődött az egy évvel korábbihoz képest. Az építési beruházás a korábbi alacsony bázishoz mérten 5,8%-kal nőtt.

Az ipar teljesítménye 2013 első felében 1,6%-os visszaesést mutatott; a feldolgozóipar húzóágazata továbbra is a járműgyártás, mely az egy évvel korábbi szinthez képest 12,3%-os bővülést produkált. Az év közepéig 7,2%-kal javult az építőipar teljesítménye az egy évvel korábbihoz mérten, melynek háttérében az alacsony bázisérték, illetve az épületszerkezetek, vasutak és utak építési munkáinak bővülése áll. Az építményfőcsoportok szerinti növekedés az épületeknél 6,7%-os, az egyéb építményeknél 7,6%-os volt.

A kiskereskedelmi forgalomcsökkenés az első fél év adatait tekintve folytatódott: az előző év azonos időszakához képest ekkor 0,5%-kal csökkentek az eladások. A január-júniusi időszakban – az egy évvel korábban mértékhez hasonlóan – a bútort- és műszaki cikk eladások estek a legnagyobbat (-6,4%), az üzemanyag-kiskereskedelem adatai ugyanakkor az eladások bővüléséről tanúskodnak (0,9%, csökkenő üzemanyagárak mellett).

A fogyasztói árak emelkedése júniusban már negyedik hónapja volt 2% alatti, az első hét hónapra kalkulált drágulás 2,3% volt. Az alacsony infláció a tartós fogyasztási cikkek további árcsökkenése és a belső kereslet folytatódó szűkülése mellett a lakossági rezsicsökkentés hatásainak is köszönhető.

MNB alapkamat, éves átlagos árfolyamok (középarfolyam forintban)



Forrás: MNB

A KSH által közölt második negyedéves adatok tükrében, a munkanélküliség enyhén mérséklődött a 15-64 éves népesség körében: 0,6 százalékpontos csökkenést követően 10,3%-on állt; a foglalkoztatási arány ugyanebben az időszakban 1,1 százalékpontos javulással 58,3%-ra nőtt.

A féléves átlagot tekintve az egy évvel korábbi szinthez képest a forint árfolyama némileg gyengült az euróval szemben, az egyéb főbb devizákkal szemben ugyanakkor enyhén erősödött. A forint/euró árfolyam az első félév során többször is átlpte a 300-as lélektani határt, június végén egy euróért valamivel több mint 295 forintot kellett fizetni. A Magyar Nemzeti Bank 2013 közepéig minden egyes hónapban a kamatdöntés mellett döntött, így a jegybanki alapkamatot a 2012 év végi 5,75%-ról hat lépésben 4,25%-ra csökkentette.

MODERN BÉRIRODÁK

A fővárosi modern bériroda piacon továbbra is visszafogott a fejlesztői aktivitás, az év közepéig viszont két épület átadása megtörtént. A piacra került ingatlanok 18 800 négyzetméterrel, 2 594 785 négyzetméterre bővítették a spekulatív bérirodák állományát, emellett átadásra került egy a tulajdonosa által használt irodaingatlan is (1300 m² a bel-budai részpiacra). A teljes modern irodaállomány 2013 közepén 3 164 224 m² volt*. Mint ismert, a budapesti bériroda-építés eddigi mélypontját 2012 első félévé hozta

„Tapasztalataink szerint az irodabérlők költözési hajlandósága megnőtt, ami a fejlesztői tevékenység beszűkülésével együttesen a frissen piacra kerülő irodák bérleti díjának enyhe, de érezhető emelkedéséhez vezethet.”

Pál Tamás
Iroda Ingatlanok
Divízió Vezető

el (ekkor egy, összesen 2353 négyzetméteres épület került piacra), melyhez képest a féléves átadások volumennövekedése kiugrónak mondható. Várhatóan az Eiffel Palace tervezett átadása is megvalósul az év végéig. A teljes piaci kereslet közel 146 ezer m² volt, ez nem tér el jelentősen az egy évvel korábban regisztrált értéktől (149 079 m²), de visszaesést jelent a 2012 második féléves bérbeadásokhoz képest (195 898 m²). A teljes keresletből mintegy 7500 négyzetmétert az ingatlan tulajdonosa vett használatba, ezeket a tulajdonosi tranzakciókat figyelmen kívül hagyva a kereslet 2012 első félévéhez mérten enyhén (7%-kal) visszaesett.

Az első negyedév során került átadásra a Budapest Airport Zrt. BUD Office Center elnevezésű épülete, itt 3300 négyzetméternyi modern irodaterület került kialakításra a reptér területén. A belga Atenor júniusban adta át a Váci úti irodafolyosó legújabb irodaházát: a 15 500 négyzetméteres Váci Greens „A” épületét. A fejlesztés egy öt épületből álló, összesen 100 000 m² irodaterületet kínáló komplexum első üteme, mely a fővárosi irodapiacra elsőként kapja meg a BREEAM Excellent zöldház minősítést.

A már folyamatban lévő projekteket tekintve elmondható, hogy az irodafejlesztések volumene idén sem bővül számottevően (33 200 m²); ezen belül az első fél év során piacra került irodaterület (kevesebb, mint 20 ezer m²) a korábbi sikerévek idején megvalósított beruházások átlagos ütemenkénti méretének felel meg.

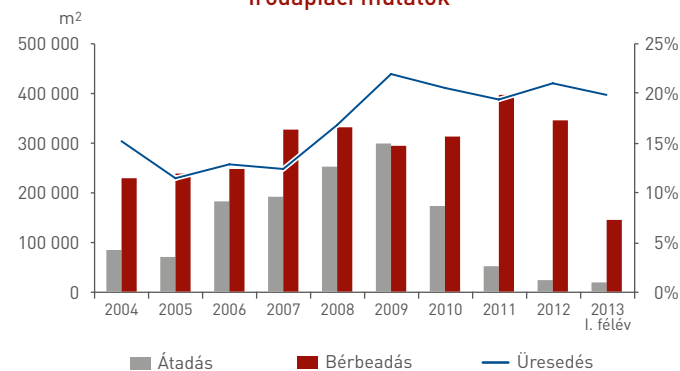
Van már bérlője a 2013 év végén átadásra kerülő Eiffel Palace-nak (Horizon Developments projekt, 14 400 m², bérlő a PWC), és a 2014-ben megnyitó Vision Towers-nek (Futuréal fejlesztés, 20 000 m², bérlő a KPMG). A HB Reavis 2014 második negyedévére időzíti a Váci Corner megnyitását (19 000 m²) és a Skanska 2014 folyamán szeretné elkezdni a Váci úti Nordic Light fejlesztést (26 000 m²). A tervek szerint 2014-ben közel 39 ezer négyzetméternyi irodafejlesztés készül el.

Irodapiaci mutatók 2013 I. félév

Új iroda átadások	↓
Tranzakciók volumene	↓
Új szerződések	↑
Szerződés-hosszabbítások	↓
Irodapiaci üresedés	↓
Nettó felszívás	↑

A keresleti oldal az év közepére megélné. Az első fél évben aláírt irodahasználati szerződések összesen 145 677 négyzetmétert öleltek fel, ennek 5%-a tulajdonosi irodaszerződést takar. A részletes keresleti adatok alapján, éves szinten a nettó kereslet erősödéséről számolhatunk be; az előbérletek, új szerződések és terület-bővítések összesen 17%-os emelkedést mutattak a 2012 első felében mérhető képhez képest. Az egy évvel korábbinál 34%-kal több új irodaszerződést írtak alá, és a területbővítések összességében is 9%-kal emelkedett. Számottevően, 35%-kal csökkent ugyanakkor a szerződés-hosszabbítások összterülete.

Irodapiaci mutatók



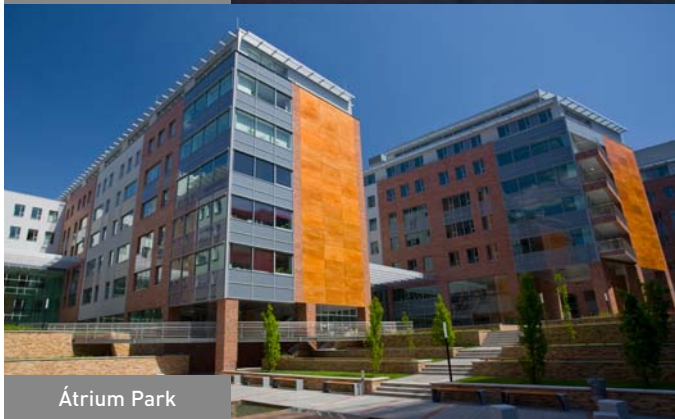
Az egyes tranzakciótípusok keresleten belüli megoszlását vizsgálva elmondható, hogy az irodahasználók körében megnőtt a költözési hajlandóság, hiszen az előző év első féléves adataihoz viszonyítva az új területre aláírt szerződések aránya 37%-ról 51%-ra emelkedett. Szintén nőtt a területbővítések súlya az adott időszak keresletében, egy év alatt 10%-ról 12%-ra. Jelentősen csökkent a szerződés-hosszabbítások aránya (47%-ról 31%-ra), ami egy nagyon enyhe keresleti visszaesést mutató piacon egyértelműen jelzi, hogy a bérlők nem fogadják el automatikusan az aktuális irodaház által felajánlott kondíciókat, irodakeresésüket inkább kiterjesztik a teljes piacra. Jó hír ez az új irodát fejlesztőknek, egyben rugalmasabb hozzáállásra készíteti a jelenlegi bérlőket megtartani kívánó tulajdonosokat. Az előbérleti szerződések aránya és összterülete egyaránt visszaesett az egy évvel korábbi szinthez képest, ennek oka lehet, hogy a folyamatban lévő irodafejlesztések listája igen rövid.



Eiffel Palace



Nordic Light



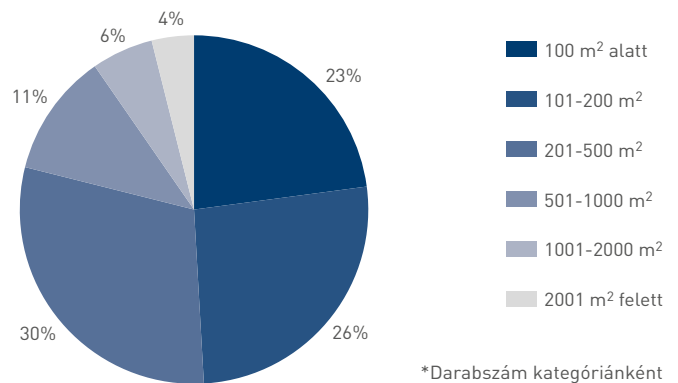
Átrium Park



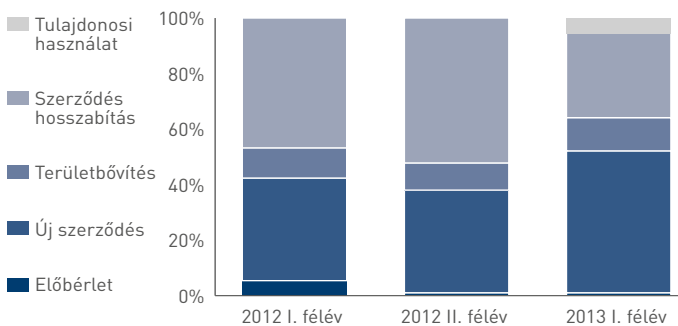
R70

Az előbérleti megállapodások elmaradása és az új területre szóló szerződések jelentős bővülése mögött az új projektek beruházóinak bérbeadási stratégiája is kiérezhető. E szerint, az átadás előtt lévő irodaházak tulajdonosai saját tárgyalási pozíciójukat erősnek ítélik, és úgy vélik, nem szükséges túlzott engedményeket tenniük, hogy az irodákat elkészültük előtt lekössék. Valószínűsíthető, hogy a szűkülő új kínálat miatt bíznak a frissen átadott, minőségi irodák bérleti díj emelkedésében.

Irodapiaci tranzakciók eloszlása méretkategóriák szerint* 2013 I. félév



Szerződéstípusok megoszlása (m² szerint)



2013 első felében 330 irodabérleti megállapodás született, az irodabérletek átlagos mérete így az előző év azonos időszakához mérten jelentősen, 441 négyzetméterre csökkent (az átlagos tranzakcióméret 2012 első felében 578 m², a második félévben 736 m² volt).

A kis területre aláírt megállapodások igen gyakorivá váltak. Az összes tranzakció mediánja 208 m², vagyis a megállapodások fele ennél kisebb területre szólt. A szerződések kevesebb mint egytizede vonatkozott legalább ezer négyzetméterre, így ezen megállapodások aránya az egy évvel korábban mérténél is alacsonyabb lett (2012 első hat hónapjában 12,8% volt).

2000 négyzetméternél nagyobb területre összesen 13 bérlő írt alá; a legjelentősebb ügyletek között említhető egy közel 6 ezer négyzetméteres szerződés hosszabbítás az Átrium Parkban, a Volksbank szerződés hosszabbítása és területbővítése az East West Business Centerben (összesen közel 4300 m²), valamint az Eston International bérlőképviselői közreműködésével lezárt Keler Elszámolóház bérlése (2600 m²) az R70 Irodaházban.

Az újonnan kötött szerződések gyakoribbá válásának köszönhetően az első fél év nettó piaci felszívása pozitív volt (64 096 m²), és ez – figyelembe véve, hogy idén már csak egy irodaavatás várható – valószínűleg a második félévben sem lesz másként. Az egyes részpiacok féléves adatait vizsgálva kitűnik, hogy a kihasznált irodák mennyisége Pesten, a városközponttól távolabbi területeken csökkent a legdrasztikusabban (-14 090 m²), míg a nettó piaci felszívás a városközpont közeli pesti körzetben volt a legnagyobb (51 190 m²). Az irodapiacra jellemző üresedési ráta már az első három hónapban 20% alá süllyedt, az év közepén a teljes állomány 19,87%-a állt üresen. (2012 év végén az üresedés 21% volt, ugyanakkor az állományi adatok 2013 elején kis mértékben korrigálásra kerültek.) Várakozásaink szerint az üresedési mutató csökkenése folytatódik, az év végéig akár 18% alá is eshet, ami a válság előtti időszakot idézi.

Az ismertetett adatok tükrében a 2013-as év az irodaátadások mélypont-közeli szinten maradását, egyben az üresedési mutató további csökkenését hozza el. A piac élénkülésére utaló jel, hogy az új területek használatba vétele sok bérlő esetén vonzóbb alternatíva lett a meglévő szerződések újratárgyalásával szemben. A legnagyobb területeket bérlő cégek már korábban léptek, és korábbi székhelyükön kialakították a számukra megfelelő kondíciókat. A nettó piaci felszívás várhatóan az év hátralévő részében is pozitív marad, emellett a jellemzően év végén megjelenő keresleti nyomás hatására az átlagos tranzakcióméret nőni fog.

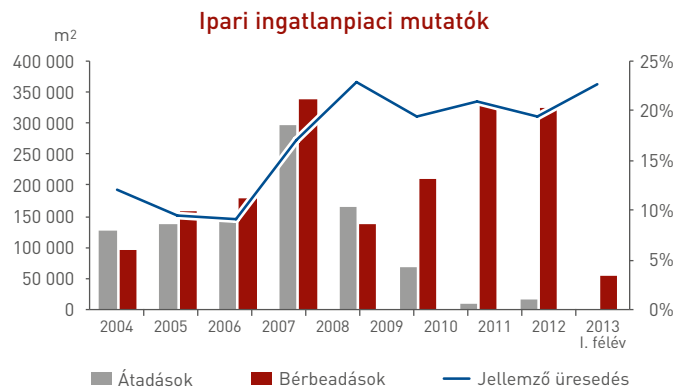
IPARI ÉS LOGISZTIKAI INGATLANOK

A modern logisztikai ingatlanok piacán 2013 első felében teljesen leállt a fejlesztés, új, spekulatív illetve bérbé adható raktár-csarnok nem került átadásra. Az előző három év javuló keresleti trendje is megfordult, a bérbeadási tevékenység drasztikusan visszaesett. A június végéig lezárt ügyletek (52 780 m²) összesen nem

teszik ki az előző két év bármelyik félévében mért bérbeadások 40%-át sem. Az év közepéig ugyanakkor több mint tízezer négyzetméterre írtak alá előbérleti szerződést, így 2013 végéig legalább egy csarnok átadása várható.

A modern logisztikai/ipari ingatlan állomány 2013 közepén 1 822 840 m² volt, melynek egytizede városi logisztikai létesítmény (185 250 m²). A modern logisztikai parkok bővítése az elmúlt három évben folyamatosan lassult, 2010-től kezdődően az éves fejlesztési volumen tartósan 100 ezer négyzetméter alá esett. A spekulatív beruházások folytatásának gátat szab a belföldi kereslet gyengülése, valamint a gazdasági növekedés hiánya.

Mint ismert, 2013 második felétől Magyarországon bevezetésre kerül a megtett út kilométerszáma arányos útdíj fizetési rendszer, mely a 3,5 tonnát meghaladó össztömegű tehergépjárműveket terheli. A HU-GO elnevezésű rendszer egyes kijelölt autópályákat, autótutakat és főútvonalakat érint. A kormányzati szándék szerint a rendszer személygépkocsikra nem kerül



kiterjesztésre, de az előzetes adatok szerint az útdíj bevezetése infláció-növelő hatással bír, hiszen a fuvarozók várhatóan teljes mértékben a termelőkre, feldolgozókra, illetve kereskedőkre terhelik majd a többletköltségeket. Az útdíj bevezetése természetesen érinti a logisztikai ingatlan piacot is, ahol a raktárhasználók a közeljövőben további erőfeszítéseket tesznek a raktározás költségeinek leszorítására, és az ingatlanhasználat hatékonyságának növelésére. Az útdíj bevezetése várhatóan némileg visszaveti a csomagküldő szolgáltatók tevékenységének 2012-ben tapasztalt bővülését, illetve mérsékelni fogja az internetes értékesítés eddig tapasztalt dinamikus növekedését.

2013 első felében 52 780 négyzetméternyi ipari ingatlanra írtak alá bérleti szerződést. A kereslet visszaesése az előző év azonos időszakához mérten 61%-os, de a 2012 második felében regisztrált adatokhoz képest már 72%-os. A vizsgált időszakban 31 ügylet került lezárásra, ennek több mint felét az első negyedévben kötötték.

„Az útdíj megjelenésével, a fuvarozási költségek hozzávetőleg 30%-os növekedése miatt, előtérbe kerül a lokáció optimalizálása és a raktározás költséghatékonyságának növelése.”

Kiss Ernő
Befektetési és Ipari Ingatlanok
Divízió Vezető



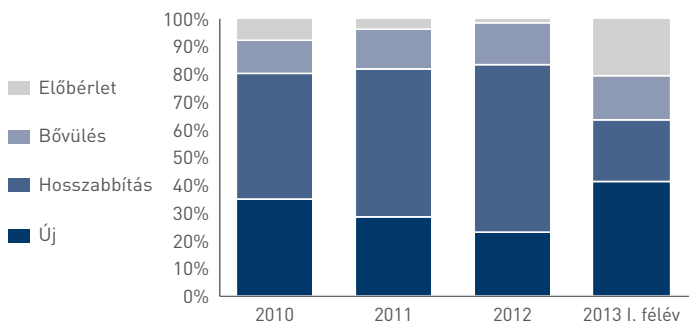
Az egyes szerződéstípusok szerint lekötött területek nagyságát vizsgálva látható, hogy az egy évvel korábbi sinthez képest a legnagyobb mértékben a szerződeshosszabbítások estek vissza (-86%), de a nettó kereslet csökkenése ennél érezhetően enyhébb, 24%-os (új szerződések, területbővítések és előbérletek). 2012 első felének keresleti adatait alapul véve egyedül az előbérleti szerződéseknel volt megfigyelhető jelentősebb élénkülés, ami a kínálat év végéig történő bővülését vetíti előre. Az év első felében összesen 40 917 négyzetméternyi új ingatlant adtak bérbé.

A legjelentősebb tranzakciók közül érdemes kiemelni a DHL Global Forwarding 10 800 négyzetméteres előbérletét és a GSP

4640 négyzetméteres új megállapodását a Europolis Park Budapest Aerozone területén, valamint a Raben 5190 négyzetméteres szerződését a Prologis Park Budapest-Gyál területén.

A megállapodások időszaki keresleten belüli arányát vizsgálva elmondható, hogy a nettó kereslet egyértelműen bővült a bérlet-hosszabbítások rovására. Míg a szerződésmegújítások aránya 2012 mindkét felében 60% körül alakult, 2013 első felében ez az arány 42%-ra esett. Ez mutatja, hogy a nagy raktárhasználók már javarészt lezárták korábbi szerződéseik újratárgyalását, és, hogy új, nagy volumenű logisztikai tenderek még nem kerültek kiírásra.

Szerződéstípusok megoszlása évenként (m² szerint)



A kereslet a második negyedév során mérséklődött, a kiadott területek közel kétharmadát már március végéig lekötötték. A második negyedévben az első negyedév végéhez képest mintegy 5%-kal emelkedett a kihasználatlan területek aránya, így az üresedési mutató rekord magasságba, 22,8%-ra nőtt. A megugró üresedés mögött – a mérséklődő kereslet mellett – egy élelmiszerlánc által meg nem hosszabbított, nagy területre szóló szerződés lejáratja is áll. Az üresedési mutató a városi logisztikai ingatlanok esetén 2012 végéhez képest nem változott számottevően, 21,7%-ról 21,1%-ra mérséklődött. A modern logisztikai parkok átlagos üresedési rátája az év közepén 23% volt.

2013 első felében a jellemző bérleti díjak nem változtak, továbbra is a 3–3,5 EUR/m² intervallumban mozogtak. A kereslet csökkenése és az üres területek méretnövekedése együttesen mindkét negyedévben negatív nettó abszorpciót eredményezett, a tiszta piaci felszívás a félév során -54 613 m² volt. A tény, hogy a hosszabbításokat is magába foglaló kereslet ugyanebben az időszakban mindössze 52 780 m² volt, magyarázza az általános piaci üresedés 2012 végéhez mért több mint három százalékpontos emelkedését. A kereslet beszűkülését és a bérlethosszabbítások kifizetését figyelembe véve a kihasználatlanság az év végéig az új fejlesztések elmaradása ellenére is tovább nőhet, bár ennek mértéke várhatóan elmarad a jelenleg vizsgált időszakban mérttől.

Ipari ingatlanpiaci mutatók 2013 I. félév

Új átadások	-
Tranzakciók volumene	↓
Új szerződések	↓
Szerződés-hosszabbítások	↓
Ipari ingatlanpiaci üresedés	↑
Nettó piaci felszívás	↓

ÜZLETHELYISÉGEK

2013 első felében új bevásárlóközpontot nem adtak át, de márciusban 20 ezer négyzetméterrel bővült az ECE fejlesztésében megépült Árkád bevásárlóközpont. A tavasszal megnyílt második ütemmel együtt az Árkád Budapest legnagyobb bevásárlóközpontja lett, összes területe 68 ezer négyzetméterre nőtt. Az új ütem bérlői között szerepel a Van Graaf és az iStyle, de átköltözött régi helyéről az Interspar is. Az Árkád első ütemének felújítása folyamatban van, a teljes központ 2013 végére újul meg.

A fejlesztés és előkészítés alatt álló projektek listája nem változott. A lengyel Echo Investment zuglói beruházása, a Mundo bevásárlóközpont megkapta a felmentést az építési tilalom alól. A 37 300 négyzetméternyi kiadható területtel bíró fejlesztés engedélyezési eljárása folyamatban van, a projekt átadását 2015-re tervezik. Az Orco fejlesztésében megvalósult Váci 1 megnyitása továbbra is várat magára. A 2011-ben már elkészült, majd CET-ről Bálnára keresztelt ferencvárosi kulturális központ megkapta a használatbavételi engedélyt, az átadás várhatóan októberben megtörténik.

Az elmúlt években úgy tűnt, az ingatlanpiac egyéb szektorait mélyen érintő válság kevés nyomot hagy majd a kiskereskedelem luxus-szegmensén. Az Andrásy úton egymás után nyíltak a neves márkauzletek, és több olyan koncepció is ismertté vált, amely kifejezetten a prémium kategóriás termékek forgalmazására irányult, „multibrand” áruház létrehozásával. Időközben az Andrásy úton lelassult a nagy nevek betelepülése, és egyelőre az említett belvárosi prémium áruház kategóriájában sem sikerült egy beruházónak sem maradéktalan sikereket elérnie. Mint ismert, az Immobilia Real Estate Development belvárosi Zeppelin projektje végül elbukott az engedélyezésnél, itt luxusszállodát, irodákat és üzlethelyiségeket tervezett kialakítani a fejlesztő. A Párisi Áruház jelenleg egyetlen fő bérlővel – az Alexandra könyvesbolttal – üzemel, és nem a luxusmárkák vevőit csábítja. Az eredeti irányvonalától kissé eltért a Fashion Street is, hiszen ezen a belvárosi promenádon végül felső-közép kategóriás márkák is megjelentek. A prémium márkák belvárosi megjelenésének a kialakítás alatt lévő Il Bacio Di Stile adhat otthont, a négy helyett ötezer négyzetméteresre tervezett áruház megnyitóját várhatóan szeptember elején tartják. A Székely Mihály utca sarkán álló bérpalota fejlesztője a Docler Holding, a forgalmazni kívánt márkák között olyan nevek szerepel-



nek, mint Giorgio Armani, a Jimmy Choo, Salvatore Ferragamo, Valentino, Lanvin, Oscar de la Renta, vagy a Ralph Lauren.

A nemzetközi márkák közül a H&M folytatja a dinamikus terjeszkedést; a divatmárka 2014 végéig 12 hazai Stop.Shop üzletközpontban tervez nyitást, ebből az óbudai és az érdi egység már fogadja a vásárlókat (1650 és 1420 m²). A fast fashion üzletág másik

jeles képviselője, a Zara a WestEnd City Centerben nyitotta meg új, 2500 négyzetméteres üzletét.

A Match és Profi üzletláncok átvétele 2012-ben már elkezdődött, mint ismert, az üzletek zömét a CBA és a Coop vette meg. A nagyobb fővárosi bevásárlóközpontok esetén ugyanakkor (WestEnd, Mom Park és Mammut) a Spar vette át az üzletek üzemeltetését; az ügyletek háttérében vélhetően a magasabb ingatlanhasználati díjak állnak.

A 2012-ben a kivonulás mellett döntő Bricostore után idén a Praktiker került nehéz helyzetbe. A német barkácsruház tavaly tőkeemelését hajtott végre, de az év közepére bejelentette a fizetésképtelenséget. A vállalat ellen megindult a felszámolás, ez, a hírek szerint a magyarországi üzleteket egyelőre nem érinti. A barkácsi piac korábbi öt nagy szereplője közül az osztrák Baumax is anyagi nehézségekkel küzd, itt a hitelezők haladékosan adtak a kintlévőségek rendezésére, és tőkeinjekciót hajtottak végre, a vállalatot reorganizációjáért cserébe. A szektor két további áruháza – az OBI és a Bauhaus – német kézben van, a Bricostore ingatlanátvételét az OBI tervezi.

Az online kereskedelem 2013-ban erős rajtot produkált. Az év elején elindult a Tesco webshop teljesítménye felülmúlta az előzetes várakozásokat, emellett a CBA is internetes áruháza nyitott. Hamarosan az Auchan is online kínálja termékeit, és megérkezik a hazai piacra a világ meghatározó e-kereskedője, az Amazon. A szakértők az internetes értékesítések – ezen belül különösen az FMCG termékek eladásának – felfutását prognosztizálják, a mobilos fizetési lehetőségek gyors elterjedésével egyetemben. A netes vásárlások felpörgése a csomagküldő szolgáltatók piacát is dinamizálja, bár az év közben bevezetésre kerülő e-útdíj rendszer hatását még nehéz előre jelezni.

Az üzlethelyiségek piacán a jellemző bérleti díjak nem változtak: a bevásárlóközpontok átlagos havi bérleti díjai 20-30 EUR/m² között mozognak, a prémium kategóriás üzletek díjai 50-80 EUR/m² 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/m² között vannak.

BEFEKTETÉSI INGATLANOK

2013 első fele eseménytelenül telt a befektetési ingatlanok piacán. Mint ismert, ezen a részpiacra a nagyobb értékű, transzparens ügyletek volumenének alakulását elsősorban a külföldi befektetői csoportok tevékenysége határozza meg. A gazdasági válság mélyülésével a hazánkban is aktív befektetők először likviditásihiány miatt fogták vissza tevékenységüket. A források mellett a befektetéshez szükséges bizalom is eltűnt. Az ideai szám adatok tükrében, a bizalomvesztés továbbra is fennáll, így Magyarország a befektetők javuló likviditása ellenére sem vált még vonzó befektetési célponttá. A lezárt ügyletek jellemzően kisebb volumenűek, és az érintett felek a legtöbb esetben nem hozzák nyilvánosságra a részleteket, így a befektetések nagyságát nehéz megbecsülni. Piaci információk és becslések szerint, az első félév regisztrált befektetési tranzakcióinak összértéke nem érte el a 100 millió eurót.

Emlékeztetőül: a teljes befektetési volumen 2011-ben az előző évhez képest megháromszorozódott (600 M EUR), de 2012-ben ismét jelentősen mérséklődött (150 M EUR).

A szektor alapvető problémája Magyarországon, hogy a fejlesztések leállása miatt egyik részpiacra sem kerül piacra új befektetési termék, és a kedvezőtlen üresedési mutatók, illetve csökkenő bérleti díjak miatt a tulajdonosok is kíváncsiak az értékesítéssel.

A magyarországi helyzettel eltérően, a vevői oldalon Európa szerte már megfigyelhető a kockázattal járó vállalkozási hajlandóság növekedése, így a közép-európai régió többi országában a befektetési volumen számottevően növekedett. A jelentősebb befektetők ugyanakkor alapvetően két stratégia közül választanak: prémium piacokon kockázatosabb terméket vásárolnak, vagy kockázatosabb piacon keresnek prémium termékeket.

A magyar piacon az elmúlt években lényegében kicserélődött a vevői kör: az ügyletek nagy hányada mögött alkalmi vételt kereső opportunisták állnak. Az ügyletek sokszor nem tipikusak és jellemzően nem transzparens; mindemellett, a piacon kevés a konkrétan megfogalmazott befektetési szándék és gyakori a piacon kívüli (off-market) megállapodás. Ennek megfelelően, irányadó hozamokat nehéz meghatározni.

A pénzügyi válság hatására a korábbi finanszírozó bankokhoz jelentős ingatlanállomány került, melyek mára már likvidált hitel-szerződések mögött álltak. Az ilyen portfóliók kezelésére a kereskedelmi bankok jellemzően külön eszközeiket hozták létre. Az esetek többségében, a bankok részéről a sokszor leromlott műszaki állapotú és gyenge bérlői portfólióval rendelkező, vagy üres ingatlanok gyors értékesítése, illetve a veszteség minimalizálása a legfőbb szempont.

Az MNB deklarálta célját, hogy a magyar alapkamatot folyamatosan csökkentse (az év még közepén 4,25%-os alapkamat a nyár végére 3,8%-ra olvadt), ami természetesen érinti a kincstárjegyek és állampapírok hozamszintjét is. Várakozásaink szerint, az állampapírok hozamszintjének folyamatos csökkenése miatt a befektetők alternatív befektetési lehetőségeket keresve ismét az ingatlanpiac felé fordulhatnak, így a befektetések összértéke a következő 12 hónapban emelkedhet. Szintén adhat némi lendületet a piacnak az MNB által meghirdetett kedvezményes (legfeljebb 2,5%-os) refinanszírozó hitel, mely a hazai vállalkozások ingatlanvásárlásait is felpörgeti; igaz, ez esetben egyszeri hatásról beszélhetünk.

„A csökkenő állampapírhozamok arra készítik a befektetőket, hogy alternatív, adott esetekben kockázatosabb, de prémium hozamokat eredményező befektetési lehetőségeket keressenek. A jelenlegi hozamok megfelelőek ahhoz, hogy a keresett alternatívát, az ingatlanpiacra találják meg. Ennek megfelelően, a következő 12 hónapban a befektetések összértékének emelkedését várjuk.”

Kiss Ernő
Befektetési és Ipari Ingatlanok
Divízió Vezető