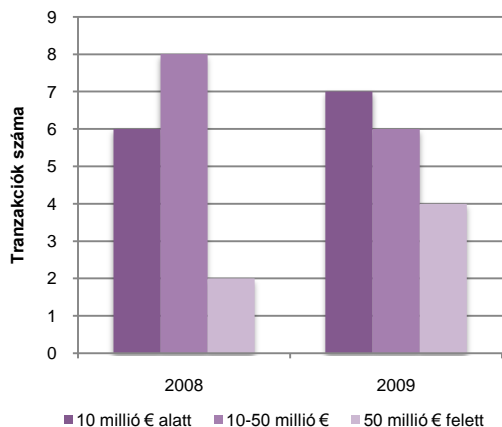


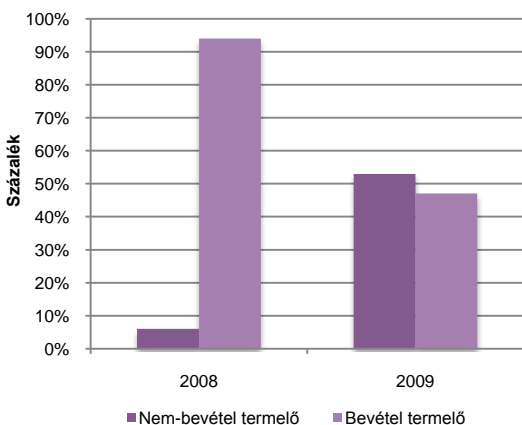
BEFEKTETÉS

2009 folyamán a tranzakciók többsége piaci konszolidáció illetve a piaci szereplők portfóliójának átstrukturálása miatt következett be.

Tranzakciók méret szerint



Tranzakciók bevétel termelés szempontjából



ÁTTEKINTÉS

A nemzetközi pénzügyi válság és mély recesszió mellett Magyarországot gazdasági és társadalmi krízis sújtotta 2009 tavaszán, amely a harmadik-negyedik negyedében rendeződött. A hitelek befagyásával együtt ez jelentősen csökkentette az ingatlan-befektetői érdeklődést, amelyet a tranzakciók alacsony száma jelzett.

A Colliers összesen 17 nagy tranzakciót jegyzett fel a befektetési piacon 2009-ben, összesen 569 millió € értékben. A 2009-es hat bevételtermelő befektetési ingatlan tranzakció teljes értéke megközelítőleg 262 millió € volt, míg 2008-ban 411 millió € értékű volt. A további tranzakciók tulajdonos által üzemeltetett szállodák vagy irodaházak, illetve újjáépítendő ingatlanok voltak.

Két jelentős tranzakció érdemel említést, melyek az átlagos tranzakcióméretet megemelték: a nagy-britanniai székhelyű Lanebridge Investment Management megszerezte az Aréna Pláza maradék 50% tulajdoni hányadát, illetve két TESCO logisztikai épület eladása-viszontbérletése körülbelül 63 millió € értékben, 8%-os hozamon. Mindkét tranzakció az év második felében zárult le.

Egy lezárt tranzakció az Allée Bevásárló központ 50%-os tulajdoni hányadának értékesítése az Allianz Real Estate Germany számára, ennek lezárása 2010-re várható, az eladó ING Development bevétele körülbelül 100 millió € volt, 7,5%-os becslült hozamszinten.

TRANZAKCIÓK

2009 folyamán a tranzakciók többsége piaci konszolidáció illetve a piaci szereplők portfóliójának átstrukturálása miatt következett be. A 17-ből csupán 5 tranzakció tekinthető nyílt piaci ügyletnek. A Colliers International által jegyzett nem bevételtermelő ingatlan eladások esetében 9-ből 5 alkalommal az eladási vagy vásárlási döntés egy nem ingatlannal foglalkozó piaci szereplő nagyobb üzleti vagy pénzügyi stratégiájának része volt.

A 17 jegyzett tranzakcióból 11 esetben a vevő vagy az eladó motivációja a következő okokra vezethető vissza: piaci konszolidációs nyomás, tőke alapú forrásallokációs stratégia megváltozása illetve egy átfogó céges pénzügyi üzleti stratégia bevetése.

2010. január elsejétől lépnek életbe azok az adózási szabályok, amik számottevően csökkentik a Magyarországon működő speciális gazdasági társaságokból származó adóelőnyöket. Az ingatlan értékesítéskor fizetendő illeték csökken, és bevezetésre került egy új adó olyan projekt társaságok részvényeinek eladásakor, melyeknél az ingatlanok értéke eléri vagy meghaladja a cég értékének 75%-át.

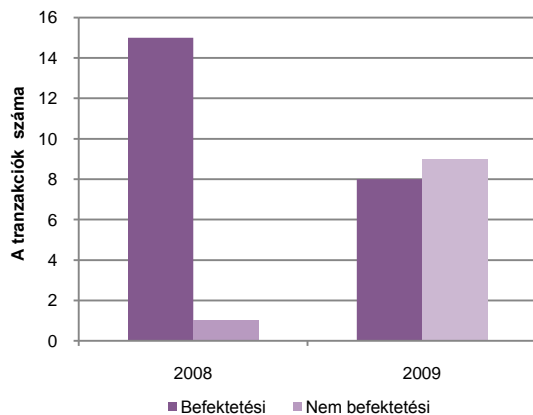
A Colliers összesen 17 tranzakciót jegyzett fel a teljes piacon 2009-ben, összesen 569 millió € értékben.



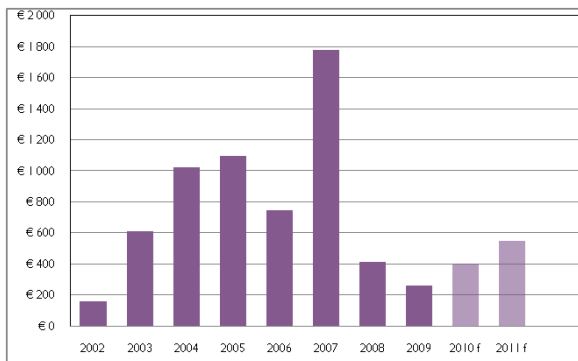
BEFEKTETÉS

Nem számítunk egy nagy bankok által elindított likvidálási értékesítés hullámra, ugyanis leginkább a „megtartani és kezelni” megközelítés a jellemző.

Tranzakciók típusai



A befektetési tranzakciók volumene 2002-2011 (millió €)



A bankok támogatják ügyfeleiket, a tartozások újratárgyalását elfogadva a jelzálog érvényesítéssel ellentétben. Emiatt csak kevés erőltetett eladás történt a piacon. A bankok közben óvatosan elindították az általuk kiválasztott néhány ingatlan vagy ügyfél hitelezését.

Bár 2010 folyamán várhatóan találkozhatunk néhány banki jelzálogjog érvényesítéssel, nem számítunk egy nagy bankok által elindított likvidálási értékesítés hullámra, ugyanis leginkább a „megtartani és kezelni” megközelítés a jellemző.

2010-ES KILÁTÁSOK

Bár a finanszírozáshoz való hozzájutás igen nehéz volt 2009-ben, a harmadik és negyedik negyedévben a „készpénzes” vagy alacsony hitelarányos helyi vásárlók aktivitása láthatóan növekedett. Így például a kisebb tranzakciókat kedvelő helyi ingatlanalapok vagy nyugdíjalapok voltak aktívabbak. A negyedik negyedév már jelezte néhány privát befektető megjelenését, illetve a nyíltvégű német alapok visszatérését.

Az általános piaci konszenzus szerint körülbelül 100 bázispont különbség maradt továbbra is a vevő és eladói elvárások között, de ez érezhetően megváltozott a harmadik-negyedik negyedévtől, mióta az eladók hajlandóbbak elfogadni az új piaci helyzet által diktált feltételeket.

Mivel a modern irodaházak kihasználatlansága a 2009 év eleji 16,5%-ról 23,9%-ra nőtt 2009 végére, és 171 480 m² új irodaterület kerül majd átadásra 2010-ben, a befektetők figyelme a központi lokáció és a fenntartható bérleti díjakkal kötött hosszú távú bérleti szerződések felé fordult, pedig az ilyen jó minőségű befektetési ingatlanokból hiány tapasztalható.

Ahogy bizonyos fő gazdasági mutatók, mint a vártnál alacsonyabb 2009-es költségvetési hiány, a folyamatos külkereskedelmi többlet illetve a forint erősödése egy alacsonyabb ország kockázat mutatóhozott meg, újra megerősítve a befektetői önbizalmat, 2010 első felévére a hozamok stabilizálódása várható, például az elsődleges irodai hozam esetében a 7,75%-os szinten.

A piaci aktivitás várhatóan továbbra is lassú növekedést mutat majd 2010 folyamán, ahogy a piac túljut a mélypontra és a finanszírozás elérhetőbbé válik.

Összegzésként, egy aktívabb évet várunk a befektetési piacon, de a mögöttes piaci körülmények minimalizálni fogják azt a kínálatot, amelyet aktív befektetők megcéloznak.

Az általános piaci konszenzus szerint körülbelül 100 bázispont különbség maradt továbbra is a vevő és eladói elvárások között

