

# ESTON Market Riport

## Befektetés 2018 H1

### Gazdasági összefoglaló

2018 első negyedében az egy évvel korábbihoz képest 4,4%-kal bővült a magyar gazdaság, ez az egyik legjelentősebb mértékű GDP-erősödés az Európai Unióban.

A január-május időszakban az ipar (3,1%), az építőipar (17%), a kiskereskedelem (6,9%) és a turizmus teljesítménye is erősödött (vendégszám: 7,1%, ker. szálláshelyek bevétele: 11%).

Az év első felében mért infláció 2,3%-os volt; A tartós fogyasztási cikkeknel deflációt figyeltek meg.

A munkaerő-piaci mutatók tovább javultak; a munkanélküliségi ráta 3,7%-ra csökkent, a foglalkoztatási arány 69,1%-ra nőtt. A január-májusi időszakban a nettó átlagkereset 12,1%-kal haladta meg az egy évvel korábbit.

Az alapkamat változatlanul 0,9%, a forint júniusban jelentősen gyengült az euróhoz képest (HUF/EUR 328,6).

### Tranzakciók

Az év közepéig mintegy 320 millió euró értékű ingatlanbefektetési tranzakciót zártak le, ami az egy évvel korábban mérthez képest jelentős, 60%-os visszaesést mutat. A legnagyobb megállapodások között volt a biatorbágyi Premier Outlets Center értékesítése, valamint a TriGranit közép-európai portfóliójának eladása. Az utóbbi ügylet során a régióban aktív Revetas és a Goldman Sachs Asset Management több mint 173 ezer négyzetméternyi, minőségi ingatlan tulajdonjogát szerezte meg a TPG Real Estate-től.

A hazai befektetők tovább növelték piaci jelenlétüket, és olyan minőségi épületeket vásároltak meg, mint az Infopark D (WING) vagy az Alkotás Point (Diófa Ingatlan Alap).

Az első félévben érezhetően növekedett a kiskereskedelmi létesítmények iránti kereslet; ebben a szektorban további, jelentős tranzakciók bejelentése várható az év végéig.

### Hozamok

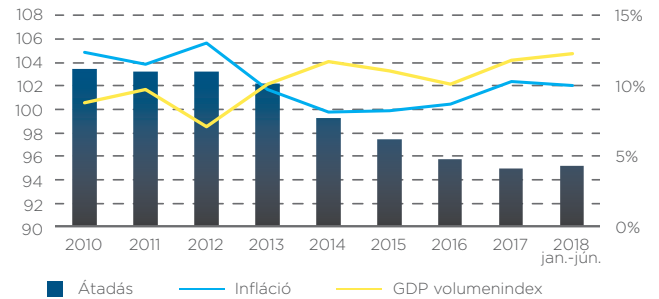
A hozamok mérséklődése 2018 első felében lényegében teljesen lefékeződött, egyedül a prémium kiskereskedelmi szektorban folytatódott a hozamesés. Az irodaingatlanokra 6%, az ipari/logisztikai létesítményekre 7,7% körüli megtérülés jellemző. Az üzlethelyiségek piacán az átlagos hozamszint 6% alá, 5,8%-ra csökkent.

### Előrejelzés

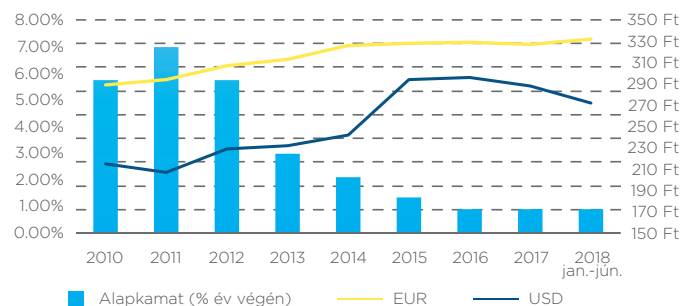
A kedvező finanszírozási környezet és elegendő likvid tőke hatására kitartóan erős kereslettel számolhatunk a befektetési ingatlanok piacán. Az éves befektetési volumen 2018-ban megközelítheti az egy évvel korábbit (1,75 mrd EUR), de sok esetben – nagy értékű ingatlanoknál – az elhúzódo tárgyalások miatt 2019-re csúszhat a zárás.

A hozamok enyhe mértékű csökkenését prognosztizáljuk; a befektetési ügyletek szektor szerinti megoszlását tekintve a kiskereskedelmi ingatlan-ügyletek további térnyerését várjuk, miközben az egyre több átadott „A” kategóriájú irodaháznak köszönhetően várhatóan az iroda szegmensben is több ügylet várható.

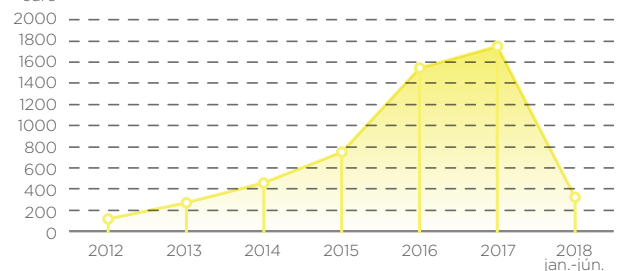
**GDP, Infláció, munkanélküliség**  
(előző év = 100)



**MNB alapkamat, árfolyamok**  
(éves átlag forintban)



**Ingatlanbefektetések volumene**



**Prémium ingatlan befektetési hozamok**

