

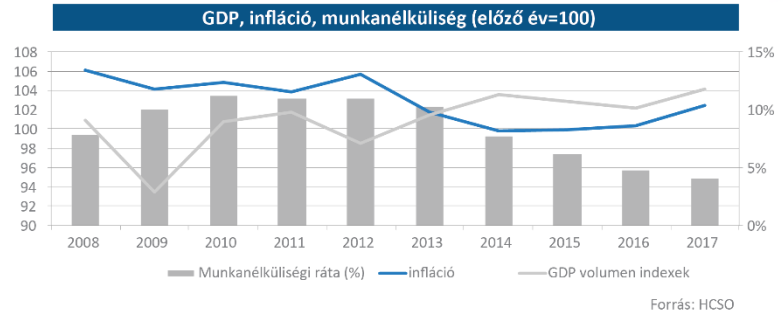
MARKET RIPOORT

*Befektetési ingatlanok
2017.*

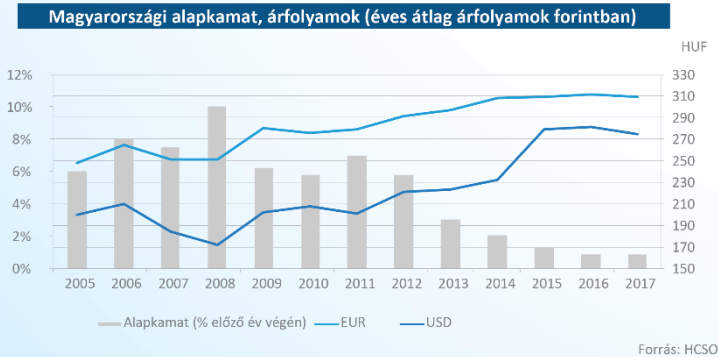
GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

A magyar gazdaság gyorsuló ütemben, 4,2%-kal erősödött 2017. során (az év közepén mért GDP növekedés 3,7%-os volt). Az ország teljesítménye a közép-európai régió erős középmezőnyébe sorolható, ami így is meghaladja az EU átlagot (2,4%).

Az előző év visszaesése után a beruházások ismét növekedést mutattak (16,7%). Szintén jelentős mértékben, közel 30%-kal erősödött az az építőipari termelés 2016-hoz képest. Az építetési tevékenység felpörgése érezhető drágulást hozott: 2017-ben az építőipar termelői árindexe 8,4% volt az épületekre vonatkozóan (a 2016-os 4,3% után).



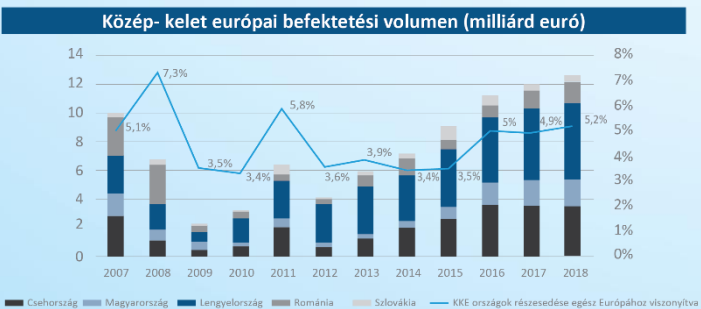
A lakásépítések száma országosan egyötödével nőtt az előző évhez képest, Budapesten ennél jóval nagyobb mértékben, 56%-kal nőtt az elkészült lakások mennyisége. 2018-ban várhatóan tovább bővül az átadott lakások volumene, ugyanakkor az új lakás vásárlására vonatkozó kedvezményes ÁFA-kulcs alkalmazásának közelgő határideje miatt a megkezdett fejlesztések száma máris érezhetően csökkent.



A kiskereskedelmi forgalom bővülése az előző évhez hasonlóan alakult (4,9%), az erősödés a várakozások szerint 2018-ban is folytatódik, a nettó keresetek növekedése nyomán. A fogyasztói árak 2017. során 2,4%-kal nőttek.

2017-ben 4,2%-ra csökkent a munkanélküliségi ráta, ez az egy évvel korábbihoz képest egy

százalékpontos csökkenést jelent. A foglalkoztatottak aránya az egy évvel korábbiéhoz viszonyítva 1,6 százalékponttal, 68,2%-ra emelkedett. A munkaerőhiány több ágazatban is kezd általánossá válni (pl. építőipar, termelő ágazatok), emellett a munkanélküliség mértéke regionális szinten komoly eltéréseket mutat. A jegybanki alapkatat 2016 közepe óta változatlan (0,9%).



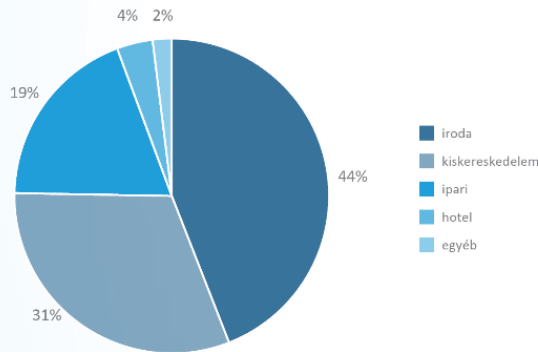
TRANZAKCIÓK

A hazai kereskedelmi ingatlan befektetések összértéke ismét növekedett az előző évben mérthez képest; a növekvő tendencia a teljes közép-kelet európai régióra jellemző volt¹.

¹ Forrás: Savills

2017. során összesen mintegy 1,75 milliárd euró értékben zártak le megállapodást. Az ügyletek zöme továbbra is irodaházakra vonatkozik (mind a darabszámot, mind a volumet tekintve), emellett 2017-ben jelentősen nőtt a kiskereskedelmi ingatlanok részesedése a teljes forgalomból (szintén darabszámot és összértéket tekintve egyaránt). Kiemelten keresettek az értéknövelési potenciállal bíró irodaházak, emellett továbbra is élénk az érdeklődés a prémium irodaingatlanok iránt.

Befektetési volumen szektoronként 2017

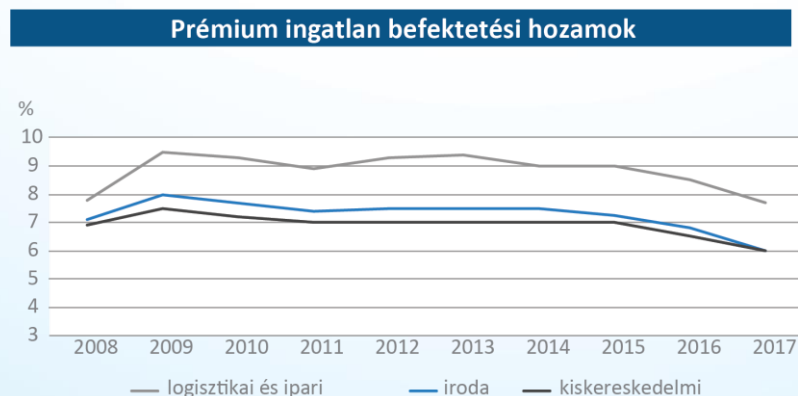


A piacon új befektetők is megjelentek 2017-ben. Az év legnagyobb értékű ingatlan tranzakcióját is egy a magyar piacon korábban nem aktív dél afrikai befektetési társaság (a NEPI Rockcastle) zárta az Arena Plaza megvásárlásával, 275 millió euró értékben. A hazai ingatlanalapok vásárlási kedve nem csillapodott, 700 millió eurót megközelítő értékben költöttek befektetési célú ingatlanokra 2017-ben. Az ügyletek átlagos értéke nőtt az előző évhez képest. 14 megállapodás szólt 50 millió eurót meghaladó vételárról, és ezek közül mindössze három volt portfólió értékesítés.

Továbbra is erős a fejlesztési telkek és egyéb fejlesztési célú ingatlanok iránti kereslet, bár ebben a szegmensben a lakásépítők vásárlási dinamikája érezhetően csökkent. Az irodafejlesztési telkek iránt a legnagyobb kereslet továbbra is a Váci úti irodategyler körzetében tapasztalható, ahol már több mint 150 ezer négyzetméternyi iroda építése van folyamatban. Szintén erős a vásárlói aktivitás a dél-budai, dél-pesti részpiacokon.

HOZAMOK

A befektetési ingatlanok piacán 2017-ben folytatódott a hozamcsökkenés. Modern bérirodák esetében a tipikus megtérülési mutató az év végén 6,5-7% közötti volt, ugyanakkor egyes prémium ingatlanok esetén 6% alatti hozam volt mérhető. A logisztikai célú ingatlanok piacán 7,7-8% körüli hozamszint volt a jellemző. Szintén csökkent a kiskereskedelmi célú ingatlanok jellemző megtérülési rátája, ami az év végén 6% körüli volt. Az alacsony kamatkörnyezet és a kiemelt befektetői kereslet nyomás alatt tartja a hozamrátákat, melyek már közelítenek a – válság előtt mért, általánosan kicsivel 6% alatti – historikus mélyponthoz.



ELŐREJELZÉS

2018-ban számos új irodaépület átadása várható, emellett a kiskereskedelmi ingatlanok piacán is újra beindult a fejlesztők tevékenysége (Etele Plaza, ECE Aquincum). A kedvező finanszírozási környezet és a bőséges likvid tőke jelenléte miatt várhatóan 2018-ban is erős kereslettel számolhatunk. Az élénk kereslet hatására akár dinamikus kínálatbővülés esetén is nyomás alatt maradnak a hozamok, mindemellett a piacon továbbra is kevés a megfelelő termék; a tulajdonosok sok esetben a projekt megtartása mellett döntenek. Az éves befektetési volumen várakozásaink szerint tovább bővül 2018-ban.

KAPCSOLAT:

Eston International Zrt.
1024 Budapest, Lövház u. 39.
Tel.: (+36 1) 8771000
info@eston.hu www.eston.hu