

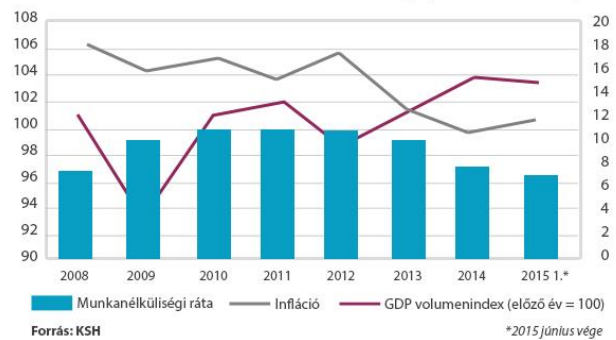
GDP\*2,7%↓ Infláció\* 0,6%↑ Alapkamat (év közepén) 1,5%↓ Befektetési volumen +70%↑ Irodák ~7,25%↓ Ipari/logisztikai ingatlanok ~9%→ Üzlethelyiségek ~7%  
\*Az egy évvel korábban mérthez képest

## GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

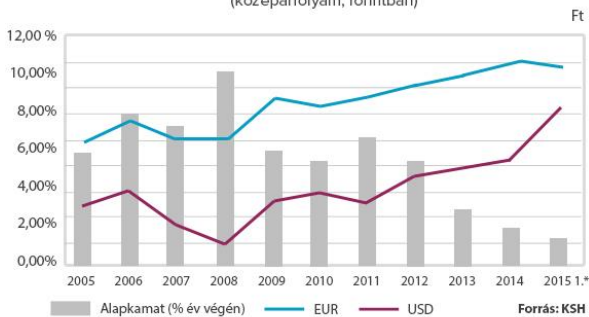
### Folytatódó gazdasági erősödés

A magyar GDP-bővülés 2,7% volt az év közepén az egy évvel korábbihoz viszonyítva, ezzel a hazai gazdaság teljesítménynövekedése továbbra is az EU 28 országának átlaga felett maradt (1,6%). Az erősödés hátterében az ipari termelés és a háztartások fogyasztásának erősödése állt. A beruházások volumene júniusban az egy évvel korábbihoz mérten 5,7%-kal nőtt, kiemelkedő volt az építési beruházások növekedése (10,1%). A feldolgozóipari beruházások 7,1%-kal mérséklődtek, így az egy évvel ezelőtti nagy mértékű volumennövekedés nem ismétlődött meg.

### GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



### MNB alapkamata, éves átlagos devizaárfolyamok (középférfolyam, forintban)



A kiskereskedelmi forgalom bővülése az év első hat hónapjában tovább folytatódott: a naptárhatástól megtisztított volumennövekedés az adott időszakban 6,1% volt az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmet érintő törvényi szabályozás változásának hatása (ld. vasárnapi nyitva tartás korlátozása) várhatóan csak a törvény életbelépését követő egy év után lesz kiértékelhető, de forgalomcsökkenés egyelőre nem mutatkozik. 2015. január-június időszakában a fogyasztói árak enyhe mértékben csökkentek (0,4%-kal), de az egy évvel korábban mérthez képest június végén 0,6%-os áremelkedés volt tapasztalható. Az árak stagnálásához a háztartási energiaárak és az üzemanyagárak csökkenése is hozzájárult (az utóbbi egy év alatt több mint 7%-kal lett olcsóbb).

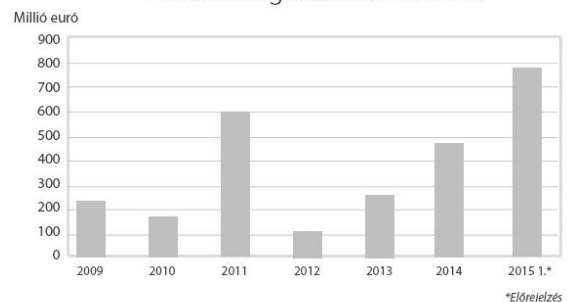
A munkanélküliek aránya 2004. óta először csökkent 7% alá (6,9%), mindeközben a foglalkoztatási arány a tavalyi év végi 54,8%-ról 55,7%-ra emelkedett. A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamata 2015. első felében 2,1%-ról 1,5%-ra mérséklődött.

## TRAZAKCIÓK

### Nagyértékű ügyletek az előtérben

2015-ben várhatóan a tavalyit meghaladó összértékben kötnek ingatlanbefektetési ügyleteket Magyarországon. A befektetői bizalom visszatérését az elmúlt két év forgalomnövekedése igazolta; idén év végéig várhatóan ismét átlépjük az 500 millió eurós befektetési összeghatárt. Az év első felében közel 300 millió eurót költöttek a befektetők magyar ingatlanokra, az év közepére pedig több nagyértékű tranzakció került lezárás-közeli állapotba.

### Prémium ingatlanbefektetések



Ahogy azt már 2014-ben is tapasztaltuk, megerősödött az aktuális kockázati szintet jobban elfogadó külföldi – gyakran a Közel-Keletről érkező – befektetők jelenléte, emellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok aktivitása. A piacot korábban uraló befektetői csoportok, intézményi befektetők jelenléte egyelőre nem mérhető a válság előttihez, de portfólióértékesítések iránt már növekvő érdeklődés mérhető.

Az év első felében értékesített ingatlanok zöme modern irodaépület volt; a tranzakciók között volt portfólióértékesítés (Volksbank Real Estate Services) és olyan ügylet is, ahol az épületet már korábban is sikeresen adták el (Infopark E, Office Garden I.). Ebben a szektorban ismét vásárolt a Diófa Alapkezelő; a hazai befektető a Buda Business Center tulajdonjogát szerezte meg. Szintén hazai befektető, a magyar többségi tulajdonú Indotek vette meg a Ségécé három bevásárlóközpontját: a Szeged, a Zalaegerszeg és a Csepel Plaza összterülete 40 ezer négyzetméter feletti. A korábbi évekhez képest nőtt a nemzetközi ingatlanportfólióeladások aránya is; ilyen típusú, nagy volumenű tranzakció érintette az Eurpolis Park Budapest M1 logisztikai központot és a TriGranit számos projektjét is.

### Jelentősebb ingatlanbefektetések 2015-ben

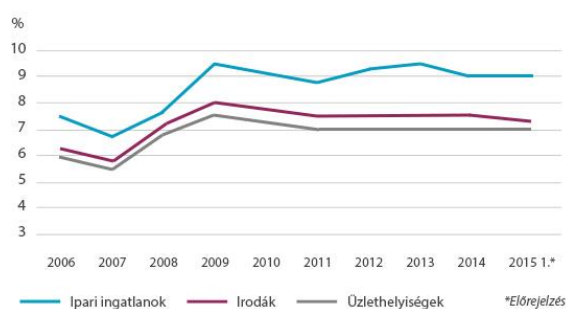
Ingtalan	Vevő	Típus	Méret
Office Garden	Lonestar	Irodaház	15.000 m <sup>2</sup>
Párisi Áruház, Váci 1, Szervita tér parkoló és Irodaház	Horizon Efpartners	Üzlethelyiség és iroda	~22.400 m <sup>2</sup>
Kálvin Center, Duna Office Center, Baross 52	Europa Capital - ConvergenCE	Irodaház	30.000 m <sup>2</sup>
Szeged Plaza, Zalaegerszeg Plaza, Csepel Plaza	Indotek	Bevásárlóközpont	41.000 m <sup>2</sup> (össz. terület)
AEW Budapest portfólió (MOM Park bev. kp. és irodák, Emke Irodaház, West End Business Center Irodaház)	Morgan Stanley - WING - CC Real	Bevásárlóközpont és irodák	67.400 m <sup>2</sup>
Eurapolis Park Budapest M1 (portfólió részeként)	Prologis	Ipari/logisztikai ingatlan	69.100 m <sup>2</sup>
TriGranit portfólió (nemzetközi portfólió)	TPG Real Estate	Fejlesztési telkek (M.o.)	

## HOZAMOK

### Folytatódó enyhe mértékű csökkenés.

A befektetési ingatlanok hozamszintje nem változott jelentősen az év első felében, ez a tranzakciók számának változatlanul alacsony szintje is indokolja. A portfólióértékesítések és a nagyértékű tranzakciók arányának növekedése miatt ugyanakkor, egyes részpiacokon enyhe hozamráta-csökkenés volt megfigyelhető. Modern, prémium bérirodák esetében a megtérülési mutató 7,25% körül alakul, ami mintegy 25 bázispontos csökkenést jelent az előző évhez képest. A logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált az eladói szándék, hiányoznak az új fejlesztések és a likviditás egyaránt. Az adott részpiac 9% körüli hozamszint a jellemző, bár kevés a tranzakció. Nem változott érdemben a kiskereskedelmi célú ingatlanok jellemző megtérülési rátája: a kiemelt – prémium – ingatlanügyletek esetén 7% körüli volt.

### Prémium ingatlanbefektetések



## ELŐREJELZÉS

### Évvégi hajrá, stabil hozamok.

Várakozásaink szerint idén tovább nő az ingatlanbefektetők likviditása, ami a hazai vásárlók további térnyerését is megalapozza. Az ingatlanpiacon általánosan alacsony a fejlesztői aktivitás, így új termékek híján a befektetői figyelem továbbra is az értéknövekedési potenciállal bíró ingatlanokra, illetve a fejlesztés alatt álló prémium projektekre fókuszál majd. Mindemellett, erősödő keresletet érzékelünk a lakóingatlan és iroda fejlesztésére alkalmas építési telkek iránt is. A piaci várakozások szerint 2015-ben az ingatlanbefektetési ügyletek összértéke akár a 800 millió eurót is elérheti a hozamok jelentősebb mértékű esését ugyanakkor nem látjuk indokoltnak.

Kapcsolat:

Eston International Zrt.  
1024 Budapest, Lövéház u. 39.  
Tel.: (+36 1) 8771000  
[info@eston.hu](mailto:info@eston.hu)[www.eston.hu](http://www.eston.hu)