

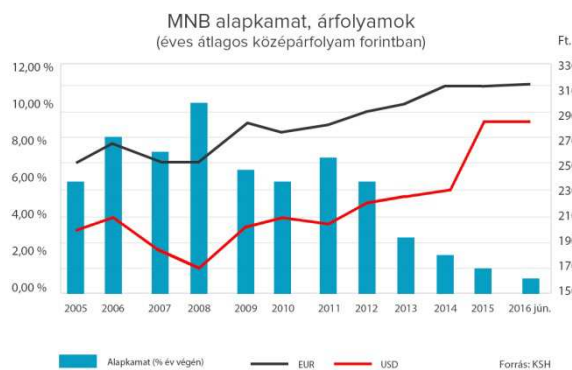
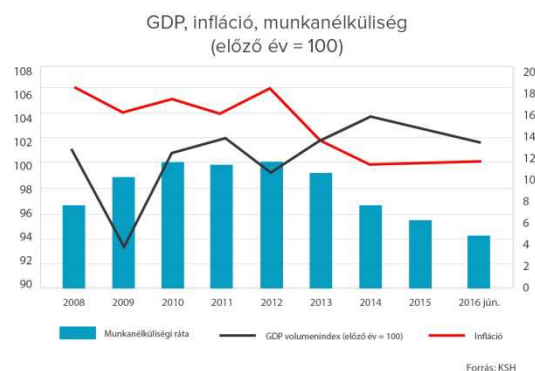
GDP 1,7% ↓    Infláció\* 0,1% ↑    Alapkamat (év közepén) 0,9%    Befektetési volumen +70% ↑    Irodák ~6,8%    Ipari/logisztikai ingatlanok ~8,5%    Üzlethelyiségek ~7% →

\*Az egy évvel korábban mérthez képest

## GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

### Kedvező kilátások

A magyar gazdaság 2016. I. felében 1,7%-kal bővült az egy évvel korábban mérthez. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított teljesítmény-index az adott időszakban 1,2% volt, ez elmarad az Európai Unió 28 tagországának átlagos GDP-növekedésétől (1,8%); a bővülés hátterében a szolgáltatási szektor erősödése állt. A beruházások visszaesése az első hat hónapban jelentős volt (-17,3% az egy évvel korábbihoz képest), a csökkenést az uniós forrásból finanszírozott projektek befejezése indokolta, és legnagyobb mértékben az állami beruházásokat érintette. Az ipari termelés 2,3%-kal haladta meg az egy évvel korábbit a január-június időszakban, az építőipar ugyanakkor – az EU finanszírozási időszak végén – 25%-kal esett vissza. A lakásépítések száma 11%-kal nőtt az első hat hónapban (az egy évvel korábbihoz képest), a kiadott lakásépítési engedélyk megugrása és a már folyamatban lévő beruházások hatására az átadott lakások száma várhatóan a következő 12 hónapban tovább nő (ennek hátterében az új lakások ÁFA-csökkentése és a Családi Otthontermelési Kedvezmény bevezetése áll).



munkanélküliség mértéke regionális szinten komoly eltéréseket mutat, a legjelentősebb ipari csomópontoknál munkaerőhiány van (a munkanélüliek aránya az észak-alföldi régióban 10%-hoz közeli, a Nyugat-Dunántúlon mindössze 2,8%-os). A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamata az év eleji 1,35%-ról 0,9%-ra mérséklődött.

A kiskereskedelmi forgalom bővülése 2016 elején tovább folytatódott: az év közepéig a növekedés 5,3%-os volt (az előző év első felében mérthez képest). Az eladások növekedése az év további részében ennél várhatóan nagyobb lesz, melyre a vasárnapi boltzár eltörlésének is hatása van. A korábban mért deflációt a január-június időszakban minimális drágulás váltotta fel (0,1%). A legnagyobb mértékű inflációt a szeszitaloknál és a dohánytermékeknél mérték, az üzemanyagok árszínvonala tovább mérséklődött.

A munkanélüliek aránya az előző év második negyedében mérthez képest 1,8 százalékponttal 5,1%-ra mérséklődött, miközben nőtt a foglalkoztatottak aránya (66,4 %-ra). A

## TRANZAKCIÓK

### Jelentős volumennövekedés, visszatérő befektetők

2016 első felében folytatódott az ingatlanbefektetési tranzakciók volumennövekedése. Idén várhatóan megdől a korábbi (2015-ös) rekord, és a hazai ingatlanbefektetések összértéke meghaladhatja az egymilliárd eurót. Az év közepéig több mint félmilliárd euró értékű ingatlan cserélt gazdát. A legkeresettebb termékek továbbra is a minőségi irodaházak, a legnagyobb érdeklődés a 20-50 millió eurós épületekre mutatkozik. Ipari/logisztikai célú projektek eladásánál továbbra is jellemző, hogy a hazai ingatlan egy portfólió részeként kerül eladásra, a piacon három tulajdonos kezében van az állomány döntő többsége.

Az ingatlanbefektetéseknek erős a hazai intézményi befektetők jelenléte, de a magyar magánbefektetők aktivitása is egyértelműen növekszik. Ez utóbbi csoport főként a megfelelő cash-flowal rendelkező ingatlanokat keresi, jellemzően 20M eurós vételárig. Szintén élénkül a nemzetközi befektetők érdeklődése a magyar piac iránt, amerikai és dél-európai befektetők mellett visszatérően vannak a német intézményi vásárlók is.

Az év első felében az állami szektor továbbra is aktív volt az ingatlanbefektetési piacon, emellett nőtt a végfelhasználók ingatlanvásárlása is. A saját használatra vásárló cégek jellemzően közepes méretű hazai vállalkozások, a keresési igényt jellemzően 2-6 ezer négyzetméter között jelölik meg, és a legtöbbször nem kizáró ok, ha az ingatlanon komolyabb felújítást/fejlesztést kell végrehajtani.

Az ingatlanpiacon elindult kedvező folyamatok nyomán megélnékült a fejlesztők tevékenysége. A fejlesztésre alkalmas telkek piacán már 2015-ben is óriási mozgás volt tapasztalható. Az Eston az elmúlt egy év során több mint 500 ezer négyzetméter fejlesztésre alkalmas (összesen mintegy 15 hektár) telekingatlant értékesített, melyen az építési szabályozás szerint az elmúlt két év összes átadott lakása és az elmúlt három év teljes irodapiaci fejlesztési volumene megvalósítható lenne. A fejlesztési telekingatlanok árszínvonaláé ugyanakkor még mindig nem érte el a 2007-2008-as szintet. Az irodafejlesztési telkek iránt kiemelt kereslet tapasztalható a Váci úti irodaterengely körzetében, ahol csaknem 130 ezer négyzetméternyi iroda építése már el is kezdődött.

A jelentősebb befektetési ügyletek közül kiemelhetők a Diófa Alapkezelő vásárlásai; a hazai ingatlanalap megvásárolta az Infopark G épületét, az Europarkot, a Zala Parkot és a pécsi Hotel Pátriát. Szintén jelentős a Zeus Capital Management tranzakciója; a befektető a 21 ezer négyzetméteres Váci Corner Offices-t vette meg a HB Reavistól, mintegy 50M euró értékben.

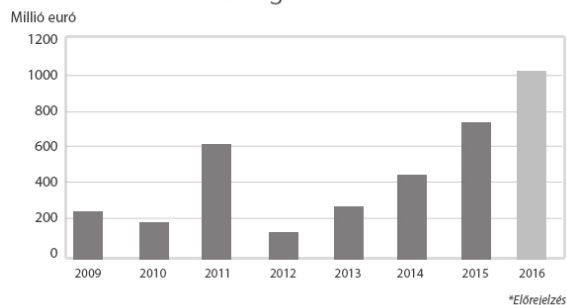
További, jelentős befektetési ügyletek: Office Garden II (vevő: Erste Ingatlan Alap), Pharma Park (portfolió elemeként, vevő: Logisor), Eiffel Square irodaház (KGAL Group).

## HOZAMOK

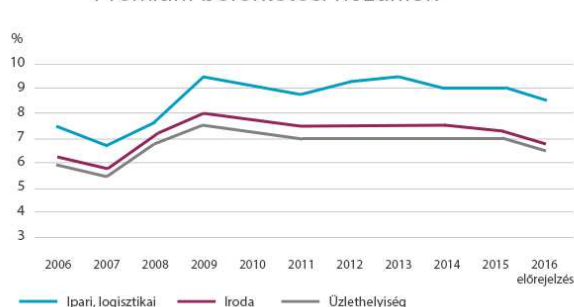
### Folytatódó, enyhe mértékű csökkenés

A befektetési ingatlanok hozamszintje tovább csökkent az év első felében. Modern, prémium bérírodák esetében a megtérülési mutató 7% alatti (kiemelt termékeknel 6,75% körül alakul), ami 25 bázispontos csökkenést jelent az előző év végéhez képest. A logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált az eladói szándék, az adott részpiacra 8,25-8,75% körüli hozamszint a jellemző. Nem változott érdemben a kiskereskedelmi célú ingatlanok jellemző megtérülési rátája: a kiemelt – prémium – ingatlanügyletek esetén 7% körüli volt.

Prémium ingatlanbefektetések



Prémium befektetési hozamok



## ELŐREJELZÉS

*Telkek és irodák a fókuszban*

A telekpiaci kereslet és a már ismert építési tervek szerint a legnagyobb építési tevékenység az iroda- és a lakáspiacon várható. Az irodafejlesztések megvalósulásával és a házak megfelelő telítődésével a befektetési piacon várhatóan megfelelő lesz a kínálat a prémium termékekből, így a befektetési volumen rekord-közeli szinten maradhat 2017-2018-ban is.

A várhatóan tovább erősödő kereslet hatására a hozamok további csökkenését prognosztizáljuk; a forward purchase megállapodások aránya valószínűsíthetően megnő. Az új lakások értékesítésére 2020. január 1-ig alkalmazható kedvezményes ÁFA 2017-ben is érezteti majd hatását a lakásfejlesztésre alkalmas telkek piacán, így a forgalomban visszaesés nem várható.

**Kapcsolat:**

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