

GDP 2,1% ↓ Infláció\* 0,1% ↑ Alapkamat (év közepén) 0,9% Befektetési volumen +70% ↑ Irodák ~6,8% Ipari/logisztikai ingatlanok ~8% ↓ Üzlethelyiségek ~7% →

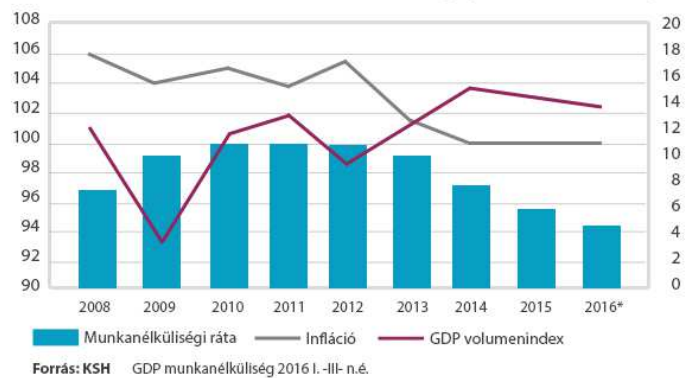
\*Az egy évvel korábban mérthez képest

## GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

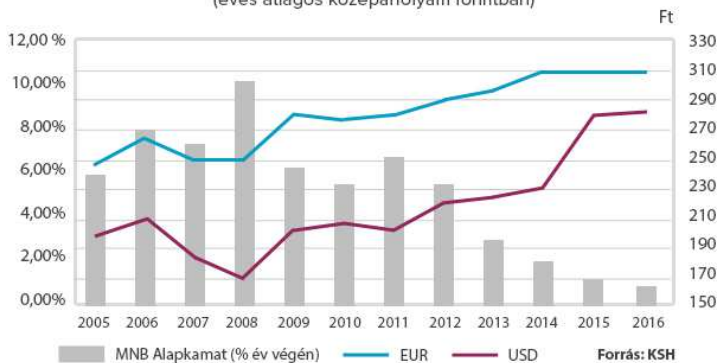
### Kedvező kilátások

A magyar gazdaság 2016 I.-III. negyedében 2,1%-kal bővült az egy évvel korábban mérthez, ez folytatódó, bár enyhén csökkenő mértékű erősödést jelent immár 2013. óta. Az Európai Unió 28 tagországának átlagos GDP-növekedése az adott időszakban 1,9% volt. A magyar GDP növekedéshez a piaci szolgáltatások és a mezőgazdaság teljesítménye nagyban hozzájárult. A beruházások visszaesése az év első kilenc hónapjában jelentős volt (-14% az egy évvel korábbihoz képest), a csökkenést az uniós forrásból finanszírozott projektek befejezése indokolta, és legnagyobb mértékben az állami beruházásokat érintette. Az ipari termelés 1,4%-kal haladta meg az egy évvel korábbit a január-szeptember időszakban, az építőipar ugyanakkor – az EU finanszírozási időszak végén – egyötödével esett vissza. A lakásépítések száma 14%-kal nőtt az első kilenc hónapban (az egy évvel korábbihoz képest), a kiadott lakásépítési engedélyek száma ennél jóval nagyobb mértékben – két és félszeresére – nőtt az előző év azonos időszakához mérten. Az új lakások ÁFA-csökkentése és a Családi Otthonteremtési

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



### MNB alapkamata, árfolyamok (éves átlagos középárfolyam forintban)



kedvezmény bevezetése 2017-ben is hatással lesz a lakáspiacra, bár az ÁFA-kedvezmény kapcsán megadott a 2019-es céldátum miatt a lakásépítések fokozatos mérséklődése várható az év során.

A kiskereskedelmi forgalom bővülése 2016 elején tovább folytatódott: október végéig a növekedés 4,8%-os volt (az előző év azonos időszakához képest). A kiskereskedelem bővülése várhatóan tovább növeli a raktáringatlanok iránti igényt, ami új beruházások indítására ösztönzi a fejlesztőket. A korábban mért deflációt 2016-ban minimális drágulás váltotta fel (0,4%). A legnagyobb mértékű inflációt a szeszesitaloknál és a dohánytermékeknél mérték, tartós cikkek árszínvonala mérséklődött.

A munkanélküliség aránya az előző év második negyedében mérthez képest 4,8%-ra mérséklődött, miközben a foglalkoztatottak aránya nőtt (67,4 %-ra). A munkanélküliség mértéke regionális szinten komoly eltéréseket mutat, a legjelentősebb ipari csomópontoknál munkaerőhiány van. A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamata az év eleji 1,35%-ról 0,9%-ra mérséklődött.

## TRANZAKCIÓK

## Kiemelkedő befektetési volumen

2016-ban kiugró volt az ingatlanbefektetések volumennövekedése: a közel 1,55 milliárd eurós tranzakciós érték megegyezik a 2015-ös volumen duplájával, egyben ez a valaha mért második legnagyobb befektetési összérték a hazai piacon.

A legkeresettebb termékek továbbra is a minőségi irodaházak, számos ingatlan került eladásra 50 millió eurónál magasabb összegért. Ebben a szegmensben ismét aktívak a német befektetők, de a hazai ingatlanalapok is sikeresen zártak le több nagy értékű ügyletet. 2016 végére már láthatóvá vált, hogy a prémium irodaházakból hamarosan hiány alakul ki. A várakozások szerint a „forward purchase” megállapodások ismét visszatérnek a piacra.

A 30-50 millió eurós árkategóriában továbbra is igen erős a hazai ingatlanalapok befektetési kedve: a Diófa Alapkezelő és az Erste Ingatlanbefektetési Alap az előző évhez hasonlóan ismét igen aktívan vásárolt.

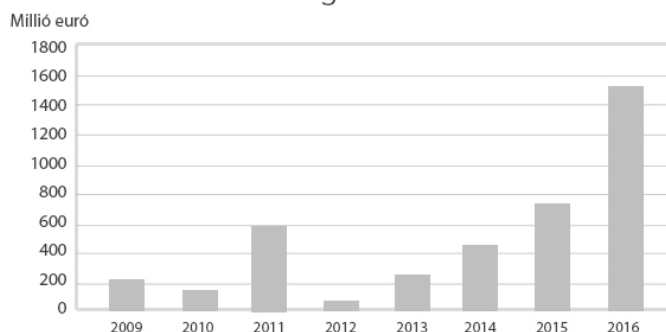
A kiskereskedelmi ingatlanok iránt jelenleg nagyobb érdeklődés tapasztalható, mint amennyi ingatlant eladásra kínálnak. Ebben a szektorban több portfólió értékesítés is történt, de az év meghatározó tranzakciója a Mammut Bevásárlóközpont eladása volt.

2015-höz hasonlóan, továbbra is erős a fejlesztési telkek iránti kereslet: a lakás- és irodafejlesztésre alkalmas területek a legkelendőbbek. A 2016-ban lezárt telek-tranzakciók közül kiemelkedik a Pallas Athéné alapítványok vagyonát kezelő Optima Befektetési Zrt. vásárlása: a Váci úton lévő, 7,5 hektáros területen több mint 200 ezer négyzetméternyi iroda, kereskedelmi létesítmény, illetve lakás épülhet, a vételár meghaladta az 55 millió eurót.

Az ipari/logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált a kínálat. A prémium kategóriában továbbra is a portfólió-értékesítés a leggyakoribb, a hazai ingatlanok több esetben nemzetközi csomag részeként kerülnek eladásra. A korábbiakhoz hasonlóan, a piacon három tulajdonos kezében van az állomány döntő többsége.

Az ingatlanbefektetéseknél – a fent leírtaknak megfelelően – erős a nemzetközi és hazai intézményi befektetők jelenléte, de a magyar magánbefektetők aktivitása is egyértelműen tovább növekszik. Ez utóbbi csoport főként a megfelelő cash-flowal rendelkező ingatlanokat keresi, jellemzően 10-20M eurós vételárig. Jellemzően hazai vásárlók a saját használatra vásárló cégek; ezek a közepes méretű vállalkozások legtöbbször a 1-5 ezer négyzetméteres kategóriában keresnek ingatlant, és nem kizáró ok, ha az ingatlanon komolyabb felújítást/fejlesztést kell végrehajtani.

## Prémium ingatlanbefektetések



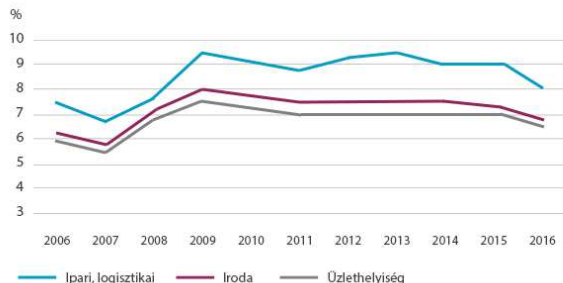
| A legjelentősebb Ingatlanbefektetések (2016.) |                                      |           |                       |
|---|--------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Részplac                                      | Ingatlan                             | Méret     | Vevő                  |
| Fejlesztési Terület                           | Váci út 160-168.                     | 75 000 m2 | Optima Zrt.           |
| Ipari/Logisztikai                             | Pharma Park (portfólió részeként)    | 15 000 m2 | Logicor               |
| Iroda   | Millenium Towers                     | 70 400 m2 | CA Immo               |
| Iroda   | Nordic Light                         | 26 300 m2 | Erste Ingatlanalap    |
| Iroda   | Park Atrium                          | 25 450 m2 | Corpus Sireo          |
| Iroda   | Promenade Gardens (forward purchase) | 25 000 m2 | Erste Ingatlanalap    |
| Iroda   | Eiffel Square                        | 23 500 m2 | KGAL Group            |
| Iroda   | Váci Corner Offices                  | 21 150 m2 | Zeus Capital Mgt.     |
| Kiskereskedelmi                               | 'Mammut bevásárlóközpont             | 61 000 m2 | Lone Star             |
| Kiskereskedelmi                               | 10 db Pakr Center                    | 57 500 m2 | Diófa Alapkezelő Zrt. |

## HOZAMOK

**Folytatódó hozamesés**

A befektetési ingatlanok hozamszintje 2016-ban tovább csökkent. Modern, prémium bérirodák esetében a megtérülési mutató 6,7-7% körül alakult, ami 45 bázispontos csökkenést jelent az előző év végéhez képest. A logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált befektetési kínálat a koncentrált piac és az alacsony fejlesztői aktivitás miatt, az adott részpiacon 8% körüli hozamszint a jellemző. A kiskereskedelmi ingatlanok megtérülése 2016 végén 6,5%-7% körül volt.

Prémium befektetési hozamok



## ELŐREJELZÉS

**Irodák és kiskereskedelmi ingatlanok a fókuszban**

Az előzetes várakozások szerint 2017-ben nem csökken az ingatlanbefektetők étvágya; az éves befektetési volumen ismét elérheti a másfél milliárd eurót. A hozamok a – felfokozott érdeklődés hatására változatlan kamat környezet esetén – minden szegmensben tovább csökkennek. A prémium kategóriás irodaházak esetén 2018-ban jelentős mértékű állománybővülésre számíthatunk, így várhatóan újabb forward purchase megállapodásokat kötnek. Mindemellett élénkületet várunk a nem kiemelt irodaingatlanok forgalmában is.

A kiskereskedelmi célú ingatlanok piacán hiány van a prémium kategóriás befektetési ajánlatokból; a logisztikai ingatlanok esetén az új fejlesztések hozhatnak egy kis élénkületet a befektetési piacra. A fejlesztési telkeknél várhatóan az irodaépítésre alkalmas ingatlanok kerülnek többségbe, míg a lakásfejlesztési telkek iránt az év végére csökkenő keresletet prognosztizálunk.

**Kapcsolat:**

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