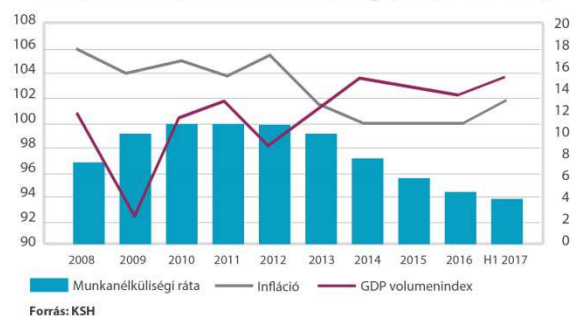


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

Stabil növekedés

A magyar gazdaság 2017 I. felében az előző évben mérthez képest jóval erősebben, 3,7%-kal bővült (előző év azonos időszakának növekedése 1,7% volt). A beruházások a tavalyi alacsony bázishoz képest jelentősen (34%-kal) nőttek; a bővülés a gazdaság valamennyi területére jellemző volt, az építőipari beruházások erősödése 49%-os volt. Az ipari termelés 5,6%-kal haladta meg az egy évvel korábbi a január-június időszakban, az építőipar erősödése ennél nagyobb mértékű (27%-os) volt. A lakásépítések száma 46%-kal nőtt az első hat hónapban (az egy évvel korábbihoz képest). A kiadott lakásépítési engedélyek és egyszerű bejelentések száma országosan 40%-kal bővült, Budapesten több mint kétszeresére emelkedett. Az építési engedélyezés könnyítése és a lakásvásárlási támogatások (CSOK, ÁFA- kedvezmény) nyomán a következő egy évben várhatóan megmarad a lakásépítések erősödő dinamikája. Az építőipari termelői árak a vizsgált időszakban folytatódó emelkedést mutattak, a második negyedévben csaknem 8%-os volt az áremelkedés az egy évvel korábbihoz képest.

GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



A kiskereskedelmi forgalom bővülése tovább folytatódott: a január-június időszakban az előző évhez képest az erősödés 3,9%-os volt (2016-ban 5,3%-os volt). A fogyasztói árak az egy évvel korábbihoz képest 2,3%-kal nőttek az első hat hónapban, az éves drágulás mértéke júniusban 1,9% volt. A legnagyobb mértékű inflációt a szeszesitaloknál és a dohánytermékeknél mérték.

MNB alapkatat, árfolyamok
(éves átlagos középárfolyam forintban)



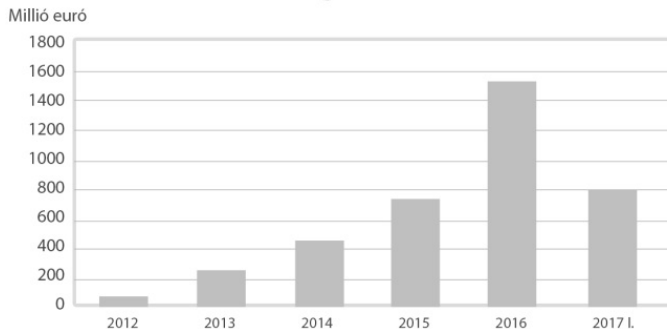
A munkanélküliek aránya már 5% alatti (4,3%), emellett nőtt a foglalkoztatottak aránya (68,1%-ra). A munkanélküliség mértéke regionális szinten komoly eltéréseket mutat, a legjelentősebb ipari csomópontoknál továbbra is munkaerőhiány van. A Nemzeti Bank 2016 közepe óta nem módosított az irányadó kamatláb mértékén; az alapkamat jelenleg 0,9%.

TRANZAKCIÓK

Tovább erősödő kereslet

2017 első felében tovább erősödött az ingatlanbefektetési aktivitás a hazai kereskedelmi ingatlan piacon, az első félévben értékesített ingatlanok összértéke elérte a 800 millió eurót. A teljes befektetési volumen az év végéig megduplázódhat, így a tavalyi kiemelt befektetési forgalom szinten maradhat. A legkeresettebb termékek továbbra is a minőségi irodaházak, ezek gyakran az átadás előtt értékesítésre kerülnek (forward purchase konstrukcióban). A kereslet összetétele azonban megváltozott az előző évekhez képest: számottevően nőtt a kiskereskedelmi és ipari/logisztikai célú ingatlanok aránya a tranzakciókon belül.

Prémium ingatlanbefektetések



A hazai ingatlanalapok továbbra is aktívan vásárolnak minőségi irodaházakat (pl. Krisztina Palace – Erste Ingatlan Alap, Corvin Skypark, Váci Greens B – OTP Ingatlan Alap), emellett logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanokba is fektettek pénzt (Dél Pesti Üzleti Park – Diófa Alapkezelő, Sziget Center Tököl – OTP Ingatlan Alap). A magyar magánbefektetők jellemzően a megfelelő jövedelem termelő képességű ingatlanokat keresik, a legtöbbször 2-10M eurós vételárig. Szintén élénkül a nemzetközi befektetők érdeklődése a magyar piac iránt; a piacon korábban is jelen lévő amerikai és európai befektetők mellett várhatóan távolabbi régiókból is érkezik befektetni való tőke (pl. Dél Afrikából).

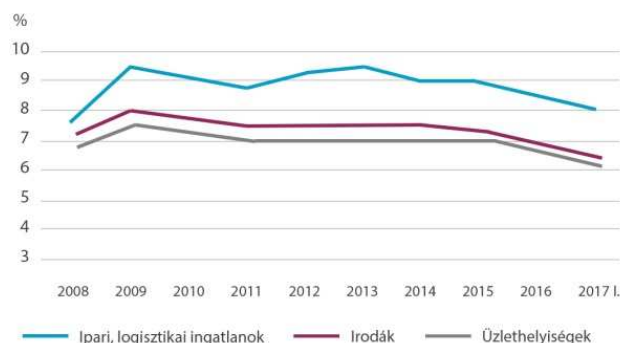
A legjelentősebb befektetési tranzakciók közé sorolható egyebek mellett a Váci Greens A és B irodaépületek, az Aerozone logisztikai park és a Sofitel Budapest szálloda eladása. A legnagyobb értékű megállapodást az év első felében a CPI és a CBRE Global Investors írta alá: a négy országra kiterjedő, 11 ingatlanból álló kiskereskedelmi portfólió részeként értékesítésre került a Campona és a Pólus Center, két vidéki Interspar áruház valamint egy Andrassy úti épület is. Az ügylet összértéke meghaladta a 650 millió eurót.

A piaci adatok szerint tartósan nagy marad a végfelhasználók vásárlási kedve, amit jócskán erősít a kedvező hitelek elérhetősége. A saját használatra vásárló cégek jellemzően közepes méretű hazai vállalkozások, a keresési igényt 2-6 ezer négyzetméter között jelölik meg, és a legtöbbször nem kizáró ok, ha az ingatlanon komolyabb felújítást/fejlesztést kell végrehajtani.

Nem zárkóznak el az értéknövekedést lehetővé tevő, másodlagos ingatlanok vásárlásától a nemzetközi befektetők sem, így a hozamcsökkenés ezen a részpiacra is megfigyelhető.

A fejlesztői tevékenység jelentős mértékű erősödése kapcsán főként az iroda- és lakásépítésre alkalmas telekingatlanok forgalma erősödött, a fejlesztési telekingatlanok árszínvonala lassan meghaladja a 2007-2008-as szintet. Az irodafelújítási telkek iránt a legnagyobb kereslet a Váci úti irodatengely körzetében tapasztalható, ahol már több mint 160 ezer négyzetméternyi iroda építése van folyamatban. Szintén erős a vásárlói aktivitás a dél-budai, dél-pesti részpiacokon. A hazai telekeladási piacon vezető szerepet betöltő ESTON az év első felében mintegy 51 ezer négyzetméternyi fejlesztési területet értékesített, az eladott telkeken több mint 170 ezer négyzetméternyi fejlesztés valósítható meg.

Prémium ingatlan befektetési hozamok



HOZAMOK

Folytatódó, enyhe mértékű csökkenés

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

ELŐREJELZÉS***További kínálatbővülés várható***

A fejlesztői tevékenység felpörgése miatt a fejlesztési ingatlanok iránti kereslet továbbra is erős. Ez egész évben így is marad, valamennyi piaci szegmens vonatkozásában. Az irodaátadások volumene 2017-ben még nem nő látványosan az egy évvel korábbihoz képest, 2018-ra ugyanakkor nagy arányú állománybővülés várható; ezzel párhuzamosan az éves befektetési volumen további növekedése is valószínűsíthető. Az erős kereslet hatására a dinamikus kínálatbővülés mellett is nyomás alatt maradnak a hozamok, melyek az előrejelzések szerint a következő tizenkét hónapban rekord-alacsony szintre csökkennek.

Kapcsolat:

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