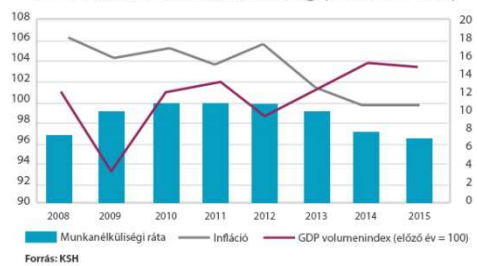


GAZDASÁGI ÁTTEKINTÉS

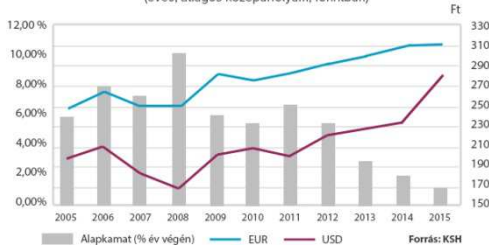
Kedvező kilátások

A magyar gazdaság az előzetes várakozásokat felülmúlva, 2,9%-kal bővült 2015-ben. A növekedés üteme a negyedik negyedévben kiemelkedően, 3,2%-kal erősödött az egy évvel korábbihoz képest. Magyarország teljesítménye az Európai Unió 28 tagországának átlagos GDP-növekedését (1,8%) is jelentősen meghaladta. A hazai gazdaság jó teljesítményéhez leginkább az ipar, a kereskedelem és a szálláshelyszolgáltatás járult hozzá. Az ipari termelés 2015. során 7,5%-kal erősödött, az építőipar volumennövekedése 3% volt. A lakásépítések száma 2014-hez viszonyítva némileg visszaesett az év folyamán (8,9%), de a 2015. végén életbe lépett lakásvásárlási támogatások hatására az új lakások építése várhatóan már 2016-ban megugrik.

GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



MNB alapkamata, éves átlagos devizaárfolyamok (éves, átlagos középárfolyam, forintban)



A kiskereskedelmi forgalom bővülése 2015-ben tovább folytatódott: az éves volumennövekedés mértéke az egy évvel korábbi 5,2%-ról 5,5%-ra változott. Az év során a fogyasztói árak átlagosan 0,1%-kal csökkentek. Míg az élelmiszerek, szolgáltatások és tartós fogyasztási cikkek ára nőtt, a háztartási energia és az üzemanyagok árszínvonala tovább mérséklődött.

A munkanélküliek aránya az egy évvel korábbihoz képest tovább csökkent; a munkanélküliségi ráta 1,0 százalékponttal 6,8%-ra mérséklődött. Szintén csökkent a tartósan munka nélkül lévők aránya (2,1 százalékponttal, 47,4%-ra), és nőtt a foglalkoztatottak aránya. A

Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamata 2015. során 2,1%-ról 1,35%-ra mérséklődött.

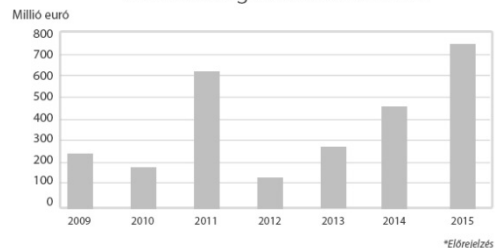
TRANZAKCIÓK

Jelentős volumennövekedés, portfólió megállapodások az előtérben

2015-ben jelentős mértékben, mintegy 60%-kal nőtt a kereskedelmi ingatlanok piacán lezárt befektetési tranzakciók összvolumene. Az év első felében közel 300 millió eurót költöttek a befektetők magyar ingatlanokra, az év közepét követően pedig a nagyobb értékű ügyletek kerültek fókuszba. A teljes éves befektetési érték meghaladta a 740 millió eurót.

2015-ben jelentős befektetéseket eszközölt több amerikai háttérű intézményi befektető, emellett előtérbe kerültek a hazai intézményi- és magánbefektetők is. A hazai ingatlanalapok is egyre aktívabbak, bár befektetési tevékenységük még nem tért vissza a válság előtti szintre. 2014-hez hasonlóan több vevő a közlekeleti, ázsiai régiókból érkezett, 2016-ban a várakozások szerint erősödni fog a távolkeleti befektetők jelenléte.

Prémium ingatlanbefektetések



A jelentősebb befektetési ügyletek közül kiemelhető a TriGránit nemzetközi ingatlanportfóliójának eladása, mely során egy 500 millió eurót meghaladó értékű csomag került a TPG Real Estate-hez (magyar telkek, továbbá lengyel és orosz ingatlanok). Szintén jelentős a Morgan Stanley Real Estate Investing vezette konzorcium tranzakciója (AEW Europe portfóliója); az év egyik legnagyobb értékű megállapodása magába foglalta a MOM Parkot, a West End Business Centert és az EMKE irodaházat, összesen közel 85 ezer négyzetméternyi iroda és kiskereskedelmi területet. A jelzettekén kívül 2015-ben több portfólióértékesítés is történt; elkelt egyebek mellett a Szeged Plaza – Csepel Plaza – Zalaegerszeg Plaza csomag, a Kálvin Center – Duna Office Center – Baross 52 irodaház portfólió, és az Erste Bank ingatlanai (Tabán, Irene és Királyhágó irodaházak).

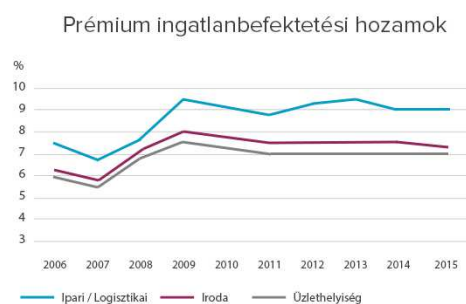
További, jelentős befektetési ügyletek: Office Garden I. és Premiere Outlets Center (vevő: Lonestar), Infopark E (Magyar Posta Ingatlan Alap – Diófa Alapkezelő), Europolis Park Budapest M1 (Prologis).

2015-ben több fejlesztésre alkalmas telek is eladásra került, a fejlesztési ingatlanok – és előkészített projektek – keresettsége 2016-ban várhatóan tovább erősödik.

HOZAMOK

Folytatódó, enyhe mértékű csökkenés

A befektetési ingatlanok hozamszintje az év során nem változott számottevően, a kiemelt befektetési volumen hatására sem. A portfólióértékesítések és a nagyértékű tranzakciók arányának növekedése miatt ugyanakkor, egyes részpiacokon enyhe hozamráta-csökkenés volt megfigyelhető. Modern, prémium bérirodák esetében a megtérülési mutató 7-7,25% körül alakul, ami mintegy 25 bázispontos csökkenést jelent az előző évhez képest. A logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált az eladói szándék, az adott részpiac 9% körüli hozamszint a jellemző. Nem változott érdemben a kiskereskedelmi célú ingatlanok jellemző megtérülési rátája: a kiemelt – prémium – ingatlanügyletek esetén 7% körüli volt.



ELŐREJELZÉS

Erős kereslet, csökkenő hozamok

Várakozásaink szerint 2016-ban tovább nő az ingatlanbefektetők likviditása, ami a hazai vásárlók pozíciójának megszilárdulásán túl új, távolkeleti vevők térnyerését is megalapozza. A fejlesztői tevékenység élénkülésével várhatóan ismét lesz példa épülő beruházások értékesítésére (forward purchase), emellett várakozásaink szerint, a fejlesztési telkek iránt tovább erősödik a kereslet. Az új beruházások mellett a befektetői figyelem homlokterében továbbra is az értéknövekedési potenciállal bíró ingatlanok lesznek, ebben a vonatkozásban az irodaházak kiemelt szerephez juthatnak.

Kapcsolat:

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