

Market Report 2019 H2



hazai kereskedelmi ingatlanpiaci befektetések

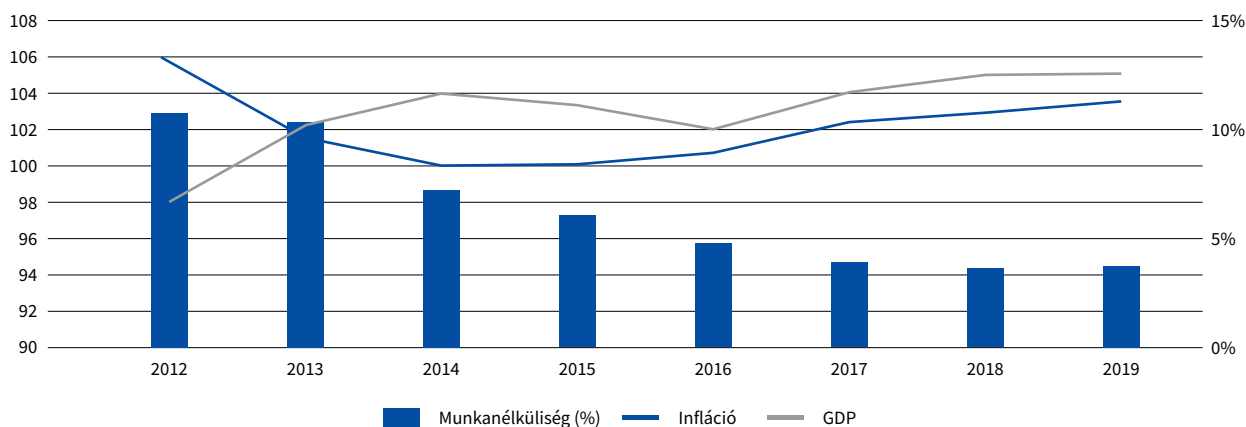
Gazdasági összefoglaló

A hazai gazdaság növekedése 2019-ben 4,9% volt, ami mind az Európai Unióban, mind a Közép-Kelet európai régióban kiemelt erősödést jelent. Az ipar (+5,4%), a kiskereskedelem (+6%) és a turizmus teljesítménye is erősödött (vendégszám: +0,5%, ker. szálláshelyek bevétele: +8,3%, szállodák átlagos kihasználtsága: 62,4%). Az építőipar bővülése 2019-ben 21,7% volt.

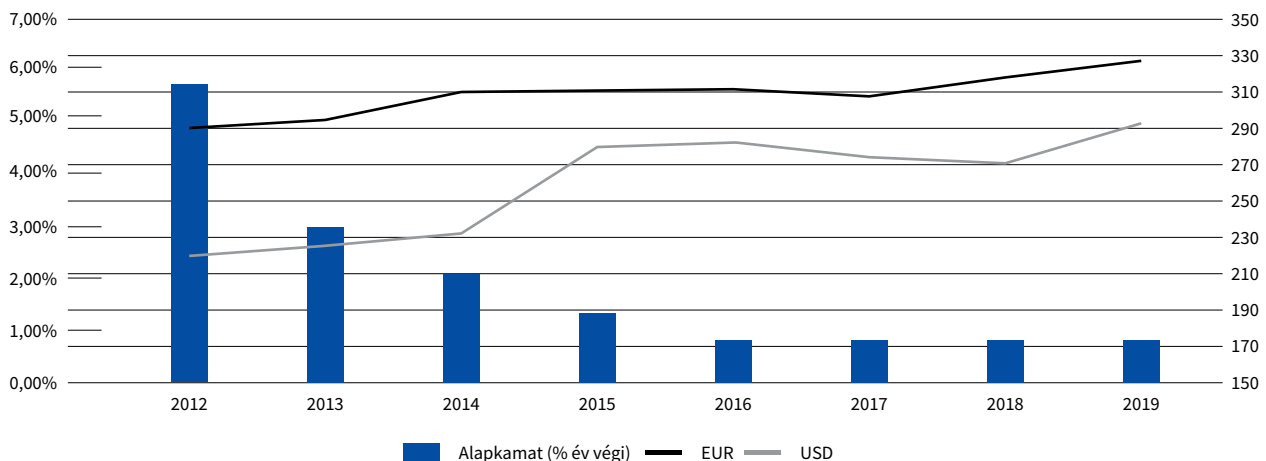
Az év során mért infláció 3,4%-os volt; a tartós fogyasztási cikkeknel deflációt figyeltek meg. Az építőipar termelői árai megközelítőleg 10%-kal magasabbak voltak az előző éviéknél, ez az ingatlanpiaci bérlok számára is díjemelkedést hozott.

A munkaerő-piaci mutatók továbbra is kedvezőek; a munkanélküliségi ráta 3,5%, a foglalkoztatási arány 70,3%. A január-novemberi időszakban a reálkeresetek növekedése 10,9%-os volt. Az alapkamat változatlanul 0,9%, a forint 2019-ben folyamatosan gyengült az euróhoz képest, és az év végén is a magasabb régióban tartózkodott (december havi átlag HUF/EUR 330,8).

GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



Alapkamat, árfolyamok (éves, átlagos árfolyamok forintban)



Tranzakciók

2019-ben az előző évhez képest némileg visszaesett az ingatlanbefektetések volumene (1,75 mrd EUR), de a tranzakciók összértéke 2016 óta stabilan meghaladja a 1,5 milliárd eurót. Erős és kiegyensúlyozott kereslet mutatkozott az iroda- és a kiskereskedelmi ingatlanok iránt, emellett jelentősebb mértékben bővült a hotel-értékesítések volumene. A legkeresettebb eszköztípus 2019-ben is az iroda volt (45%), emellett a kiskereskedelmi ingatlanok és hotelek szintén komoly érdeklődésre tartottak számot (23% és 20% az éves volumenből). A tranzakciók átlagos mérete hozzávetőleg 31 millió euró volt.

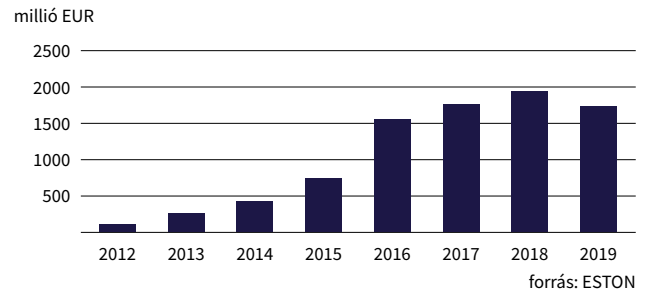
Az év legnagyobb értékű (legalább 100 millió eurós) ingatlanbefektetése között szerepel a Roosevelt prémium irodaház (vevő: OTP Ingatlan Alap), a Sofitel Chain Bridge (vevő: Indotek) és a KÖKI (vevő: Adventum) eladása; de szintén eladásra került Budapest egyik ikonikus épülete, a Gellért Hotel is. Portfolió értékesítések lezárásával cserélt gazdát a METRO több ingatlana, az M7 Real Estate több logisztikai létesítménye, valamint az Inforpark több épülete.

A hazai befektetők továbbra is meghatározók a piacon, 70%-ot meghaladó részesedéssel. A nyílt végű ingatlanalapok mellett jelentősen erősödött a hazai privát befektetők aktivitása, a 40 millió eurónál nagyobb ügyleteknél is, elsősorban az iroda- és a hotelpiacon.

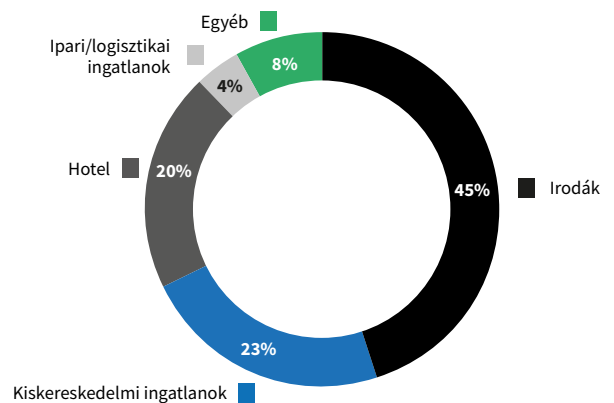
Hozamok

A hozamesés dinamikája csökkent az év során, de nem állt meg egyik részpiacnál sem. Az év során lezárt, egyik legjelentősebb ügylet 5%-hoz közeli hozam mellett került lezárásra (iroda); a kiskereskedelmi ingatlanoknál az átlagos megtérülés 5,5% körüli, az ipari ingatlanok valamivel 7% alatti szinten cserélnek gazdát.

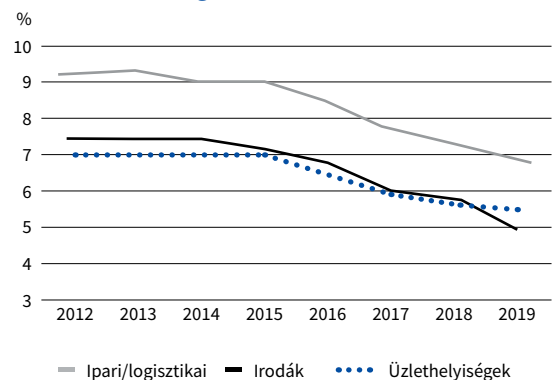
Ingatlanbefektetések



Ingatlanbefektetési tranzakciók megoszlása (2019)



Prémium ingatlan befektetési hozamok



Előrejelzés

2020-ban várhatóan újra dinamikusabban bővül majd a minőségi iroda és logisztikai ingatlan állomány, melynek köszönhetően – a befektetői kereslet további élénkülésével – ismét nőhet az éves tranzakciós volumen. A hozamesés üteme várakozásaink szerint tovább csökken minden részpiacon, ugyanakkor az irodapiacon várható még 5% alatti hozamszinten történő üzletkötés.

A piacra kerülő, illetve kivitelezés alatt álló beruházásokat tekintve a következő tizenkét hónapban továbbra is kiemelt szerep jut az iroda és a kiskereskedelmi célú prémium ingatlanoknak, emellett tovább növekvő befektetői aktivitásra számítunk a hotel piacon.





We know all about commercial real estate

ESTON International Ingatlan tanácsadó Zrt.
copyright © 2020. Minden jog fenntartva.

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.
www.eston.hu