

Befektetés 2019 H1

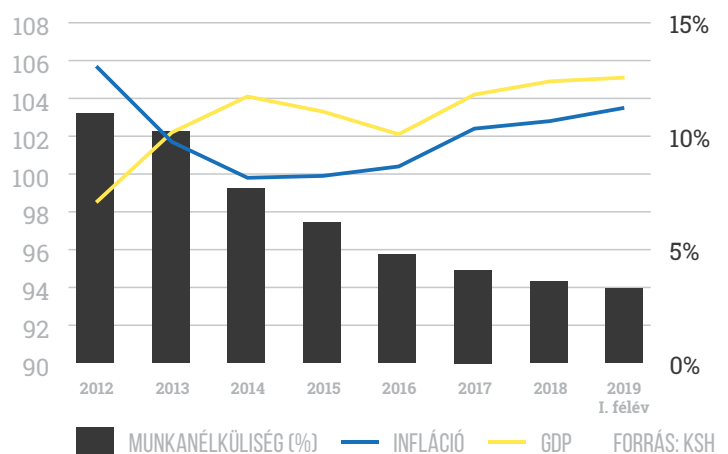
Gazdasági összefoglaló

A hazai gazdaság növekedése 2019 első felében 5,1% volt, ehhez az építőipar teljesítménye jelentősen hozzájárult. A január-június időszakban az építőipar (35,1%), az ipar (5,4%), a kiskereskedelem (5,7%) és a turizmus teljesítménye is erősödött (ker. szálláshelyek bevétele: 9,3%-kal emelkedett).

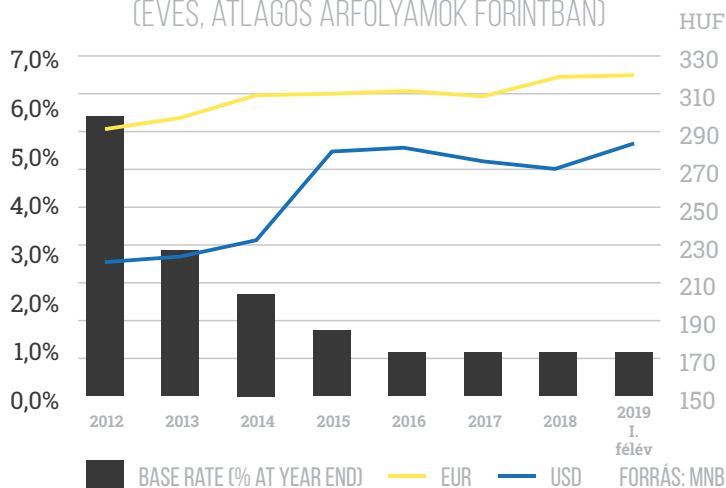
Az év első felében mért infláció 3,5%-os volt; a tartós fogyasztási cikkeknel deflációt figyeltek meg. A második negyedévben az építőipar termelői árai átlagosan 11,8%-kal magasabbak voltak az előző éviéknél (épületek építése), ez az ingatlanpiaci bérlők számára is díjemelkedést hozott.

A munkaerő-piaci mutatók tovább javultak; a munkanélküliségi ráta 3,3%-ra csökkent, a foglalkoztatási arány 70%-ra nőtt. A január-június időszakban a reálkeresetek növekedése 6,9%-os volt. Az alapkamat változatlanul 0,9%, a forint az év közepére 320,57-re gyengült az euróhoz képest.

GDP, INFLÁCIÓ, MUNKANÉLKÜLISÉG
(ELŐZŐ ÉV=100)



ALAPKAMAT, ÁRFOLYAMOK (ÉVES, ÁTLAGOS ÁRFOLYAMOK FORINTBAN)

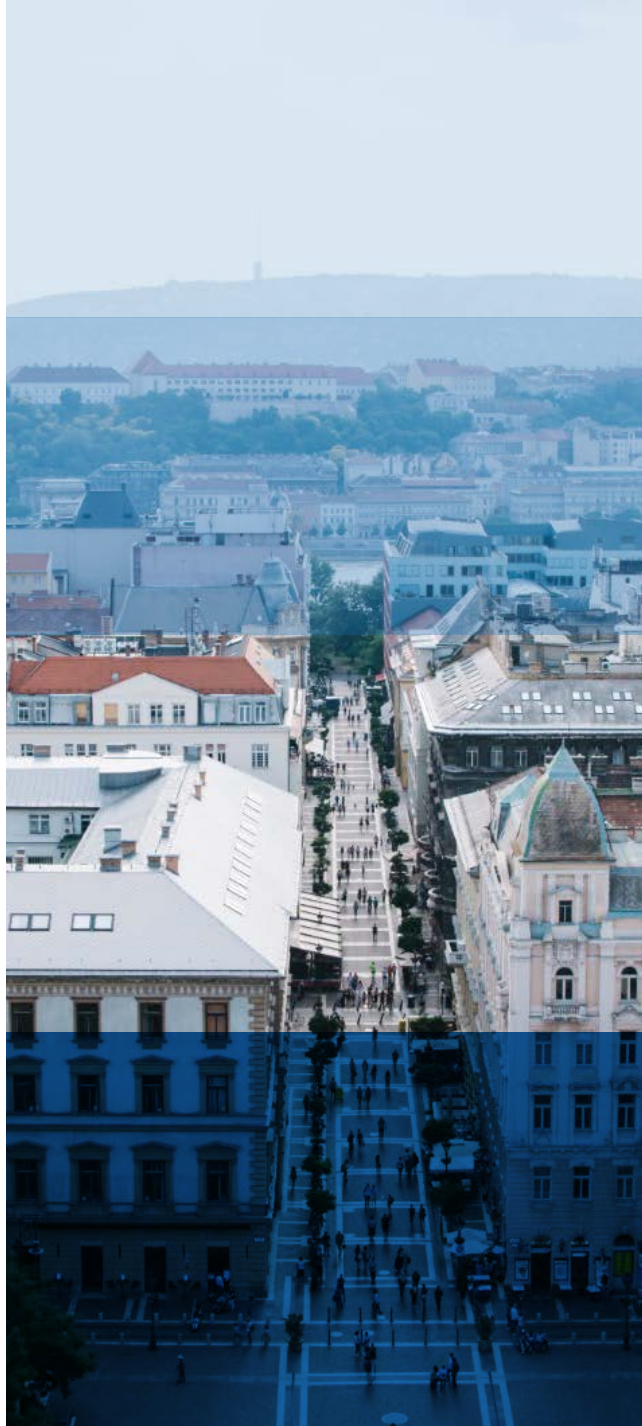


Tranzakciók

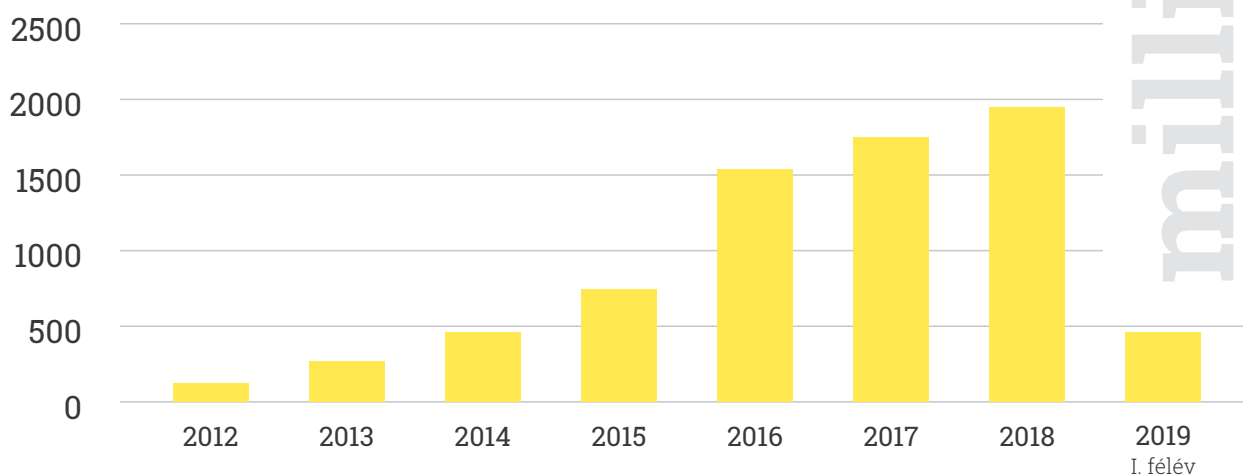
Az év első felében lezárt ingatlanbefektetési tranzakciók volumene megközelítőleg 460 millió euró volt, ez több mint 40%-kal haladja meg a 2018 első felében regisztrált szintet. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak; a befektetések csaknem kétharmada vonatkozott irodákra. A kínálat szűkös, az igény nagy a megfelelően bérbeadott logisztikai ingatlanokra, emellett tovább erősödött a hotelek – különösen a belvárosi, klasszikus épületek – iránti kereslet.

Az év első felében lezárt, jelentősebb tranzakciók között van a Hotel Gellért értékesítése (vevő: Indotek), a volt Telekom épületek átvétele (vevő: WING) és a White House irodaépület eladása (vevő: Warburg HIH).

A hazai befektetők aktivitása az első félévben erős maradt. Az időközben bevezetett, úgynevezett superkötvény (MÁP+, lejáratkor elérhető maximális 4,95%-os hozammal) várhatóan hatással lesz a hazai ingatlanalapok tevékenységére, de az év közepéig nem mutatkozott csökkenés a likviditásbőségben.



INGATLANBEFEKTETÉSEK



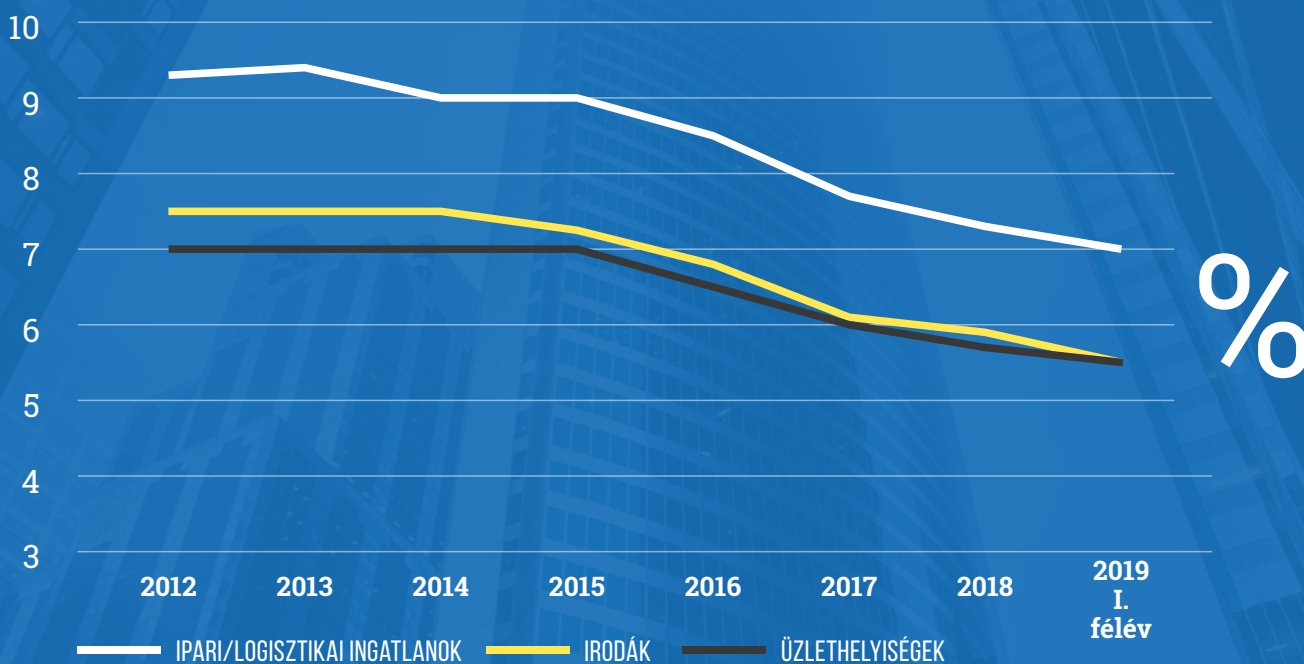
FORRÁS: ESTON



Hozamok

A hozamesés dinamikája tovább mérséklődött, de nem állt meg egyik részpiacnál sem. A prémium irodák vonatkozásában az év közepén 6% alatti (5,5% körüli) megtérülés volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,5%, az ipari ingatlanoknál 7% a tipikus hozamráta.

PRÉMIUM INGATLAN BEFEKTETÉSI HOZAMOK



Előrejelzés

Várakozásaink szerint az év végéig kitart az erős kereslet, és további, jelentős befektetési tranzakciók kerülnek lezárásra. A hozamcsökkenés előreláthatóan az irodapiacra lesz a legnagyobb mértékű. A befektetési volumen növekedésének gátat vet a kínálat szűkössége, így az éves tranzakciós összérték várhatóan nem éri el a tavalyi, közel kétmilliárd eurós szintet.

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 erősödő befektetői és fejlesztői aktivitásra számítunk a hotel piacon.