



KERESKEDELMI INGATLANPIAC BEFEKTETÉSEK

H2 2024 Hungary



Balogh Attila
Head of Capital Markets
ESTON International

Előszó

2024 második felében a magyarországi kereskedelmi ingatlanbefektetési piac egyértelmű élénkülés jeleit mutatta: a teljes tranzakciós volumen elérte a 268,8 millió eurót, ami jelentős növekedést jelent az első félévhez képest. Valójában a negyedik negyedév önmagában meghaladta az első három negyedév együttes volumenét, ami az év végi erőteljes fellendülést és a befektetői bizalom megújulását jelzi. Ez a fordulat részben a kamatsökkentési várakozásoknak, valamint a piaci szentiment érezhető javulásának köszönhető, amely óvatos optimizmussal jellemzi az aktuális hangulatot.

Az Európai Központi Bank várható 2025 eleji kamatsökkentései további lökést adhatnak az aktivitásnak. Noha több ügylet áthúzódhat 2025 első negyedévére, az általános piaci vélekedés szerint 2025 befektetési volumene meghaladhatja a 2024-es szintet.

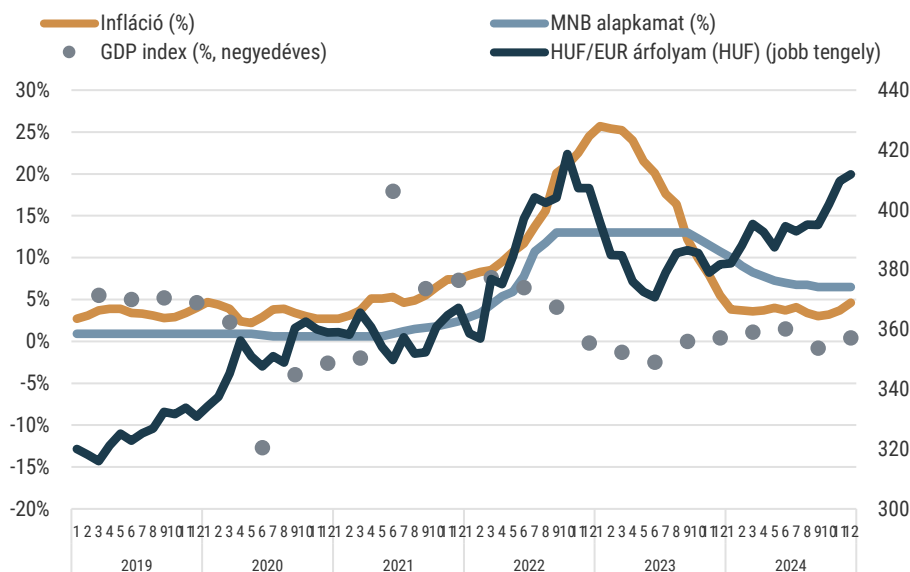
Kiemelendő, hogy a prime hozamok minden szektorban stabilak maradtak, ami arra utal, hogy az árfolyamok elérték az aljukat, és ahogy nő a bizalom, akár hozamcsökkenés is várható. A második félév fontosabb tranzakciói közé tartozik a Tőzsdepalota, a Vörösmarty 1 (kiskereskedelmi ingatlan), a Honvéd Center (iroda) és a Hotel Budapest – közismertebb nevén Körszálló – (szálloda), ami a különböző szegmensek élénkülésére utal.

Regionális szinten a 2024-es befektetési volumenek továbbra is a befektetők óvatos megközelítését tükrözik, noha egyes piacok ellenállóbbnak bizonyultak. Lengyelország ismét vezette a közép- és kelet-európai régiót 4,77 milliárd euróval, ami a teljes régiós befektetési tevékenység több mint felét teszi ki. Csehország 1,85 milliárd euróval a második helyre került, míg Románia 719 millió eurót regisztrált. Magyarország éves volumene 435,9 millió euró volt, ami a régiós tőkeáramlás visszafogottabb mértékét mutatja.

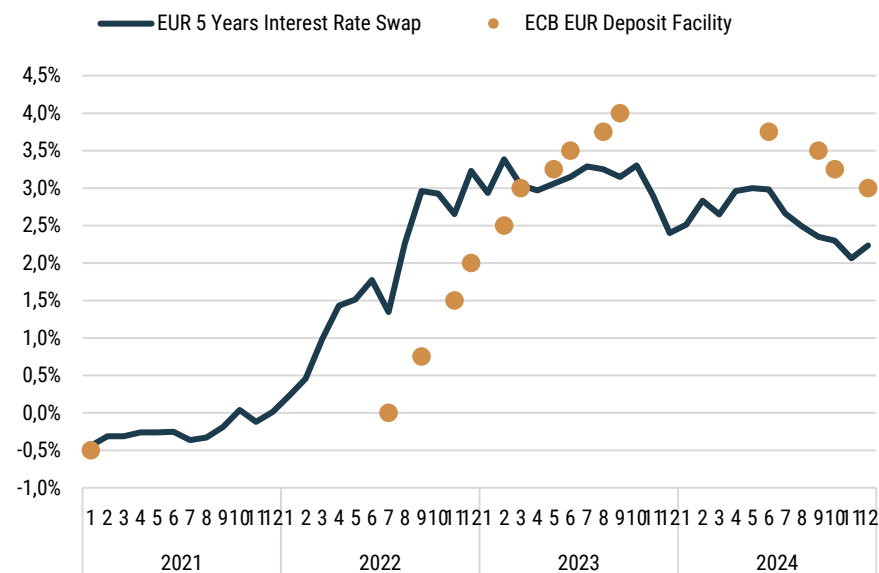
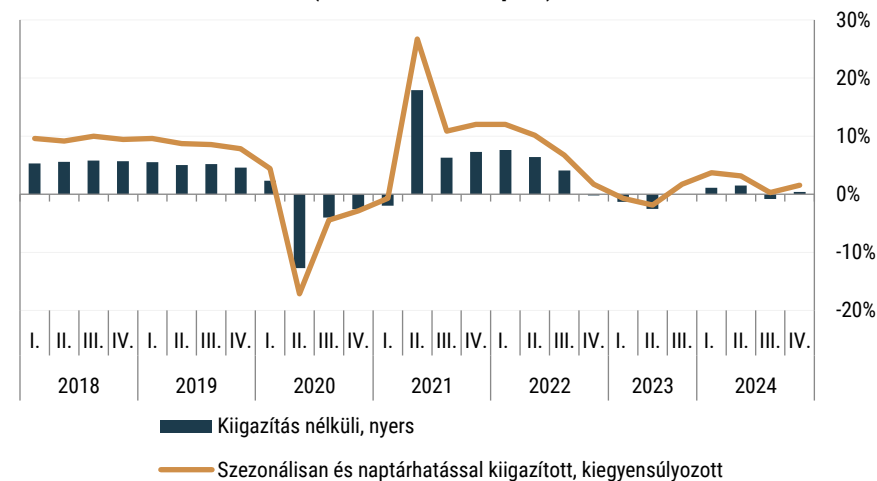
Bár a geopolitikai kockázatok továbbra is meghatározó tényezők a globális intézményi befektetők számára, egyes piacokon már a stabilizáció és az óvatos visszatérés jelei mutatkoznak. Magyarország földrajzi közelsége a konfliktuszónákhoz továbbra is kockázati tényező, ugyanakkor a negyedik negyedévben tapasztalt aktivitásnövekedés a piaci bizalom erősödését jelzi.

Gazdasági összefoglaló

- A magyar GDP-növekedés 2024-ben 0,6%-ra lassult az első félév 1,5%-os értékéhez képest. Az infláció továbbra is kihívást jelentett, az év végére 4,6%-ra emelkedett.
- Az ipari termelés 2024 decemberében éves szinten 5,3%-kal csökkent, folytatva a visszaesés trendjét.
- Az MNB változatlanul 6,5%-on tartotta az alapkamatot az év végére, jelezve a jegybank óvatos, de stabil monetáris megközelítését.

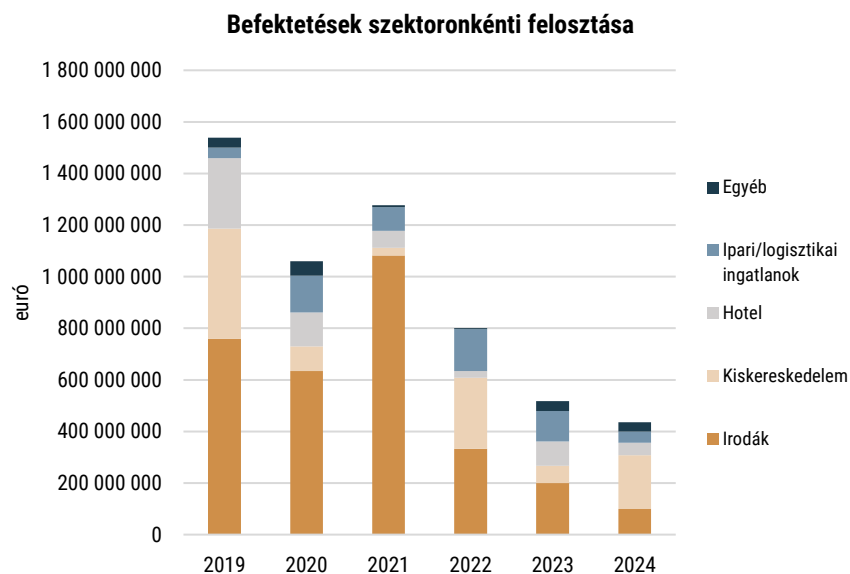


A GDP volumenváltozása
(az előző évhez képest)

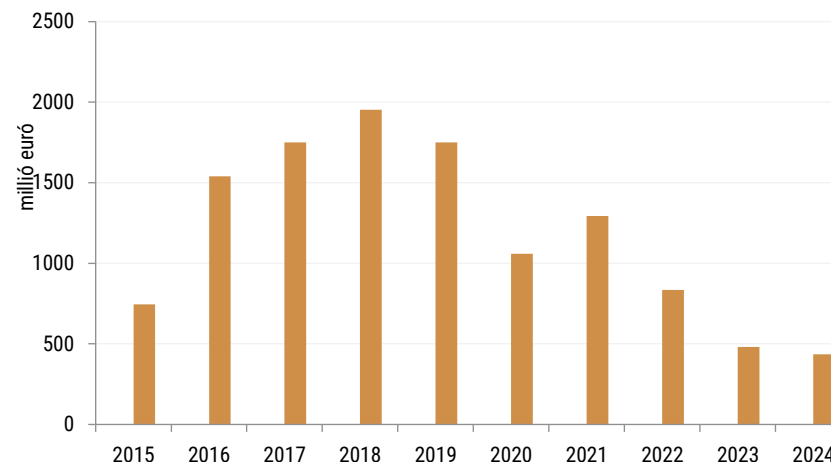


Tranzakciós piac

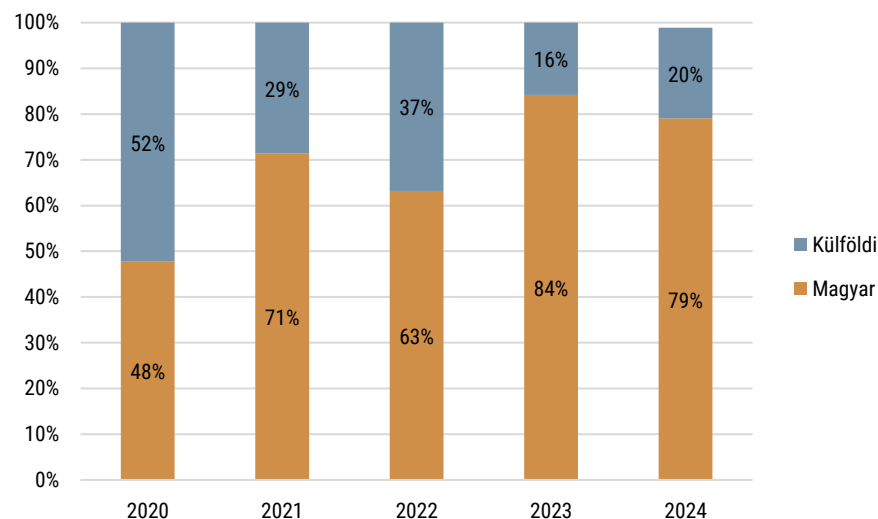
- 2024 második félévében a teljes befektetési volumen 268,8 millió eurót tett ki, ami jelentős növekedés az első félévi 167,1 millió euróhoz képest.
- A kiskereskedelmi szektor vezette a piacot 120 millió euróval, ezt követte az irodaszektor (93 millió euró) és a fejlesztési telkek (22,3 millió euró) piaca. A szállodai szegmens is aktív volt (20 millió euró), míg az ipari (7,6 millió euró) és az egyéb kategóriák (5,9 millió euró) kisebb volumenben jelentek meg.
- A hazai befektetők továbbra is dominálnak, bár a kiemelt tranzakciók kapcsán egyértelmű a határon átnyúló érdeklődés újbóli megjelenése. A negyedik negyedév aktivitásnövekedése különösen érezhető, a befektetői hangulat határozottan javuló tendenciát mutat.



Ingatlanbefektetési volumenek



Hazai és külföldi befektetők aránya

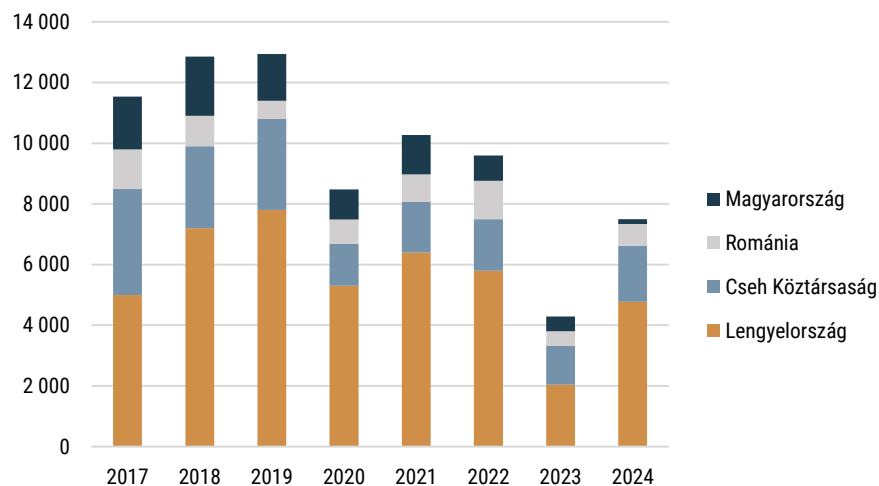


Prime hozamok & és régiós összehasonlítás

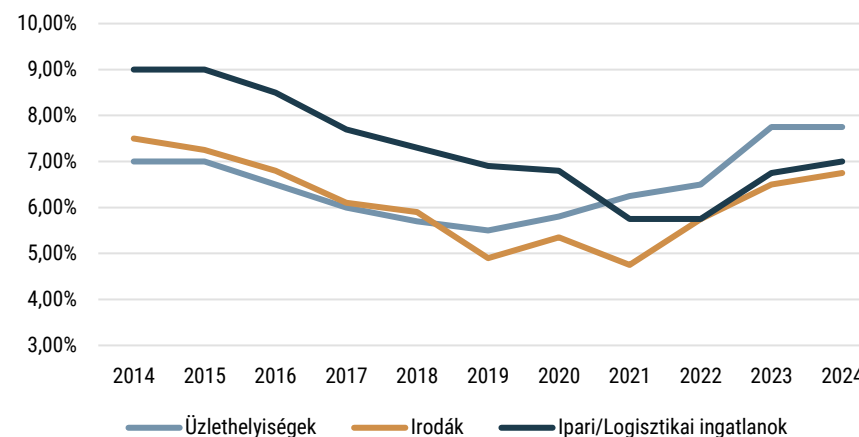
- A prime hozamok Magyarországon 2024 második felében minden szektorban stabilak maradtak: az irodapiacon 6,75%-on, míg a logisztikai szegmensben 7,00%-on álltak. Az, hogy a hozamok stabilizálódtak és nem mutatnak további emelkedést, biztató jel, lévén azt tükrözi, hogy a befektetők egyre inkább úgy látják: a piac fordulóponthoz közeledik.
- A környező országok irodapiacaihoz viszonyítva Magyarország versenyképesen szerepelt: Budapest 6,75%-os prime hozama Varsó (6,00%) és Bukarest (7,10%) között helyezkedik el, míg Prága továbbra is a legalacsonyabb hozamot kínálja (5,25%).
- Ez Budapestet a régiós mezőny középmezőnyébe sorolja, valamint sejteti, hogy a piaci feltételek javulása esetén hozamcsökkenésre is lehet számítani.

millió EUR

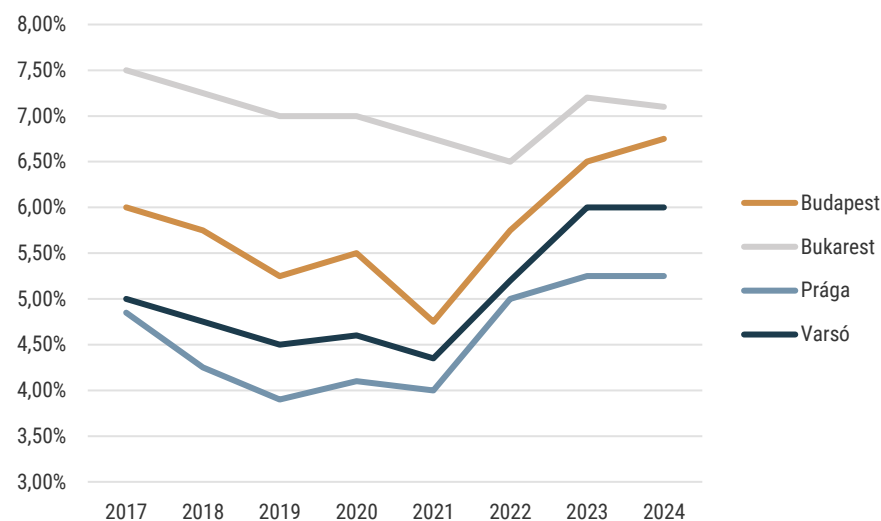
CEE Befektetési volumen

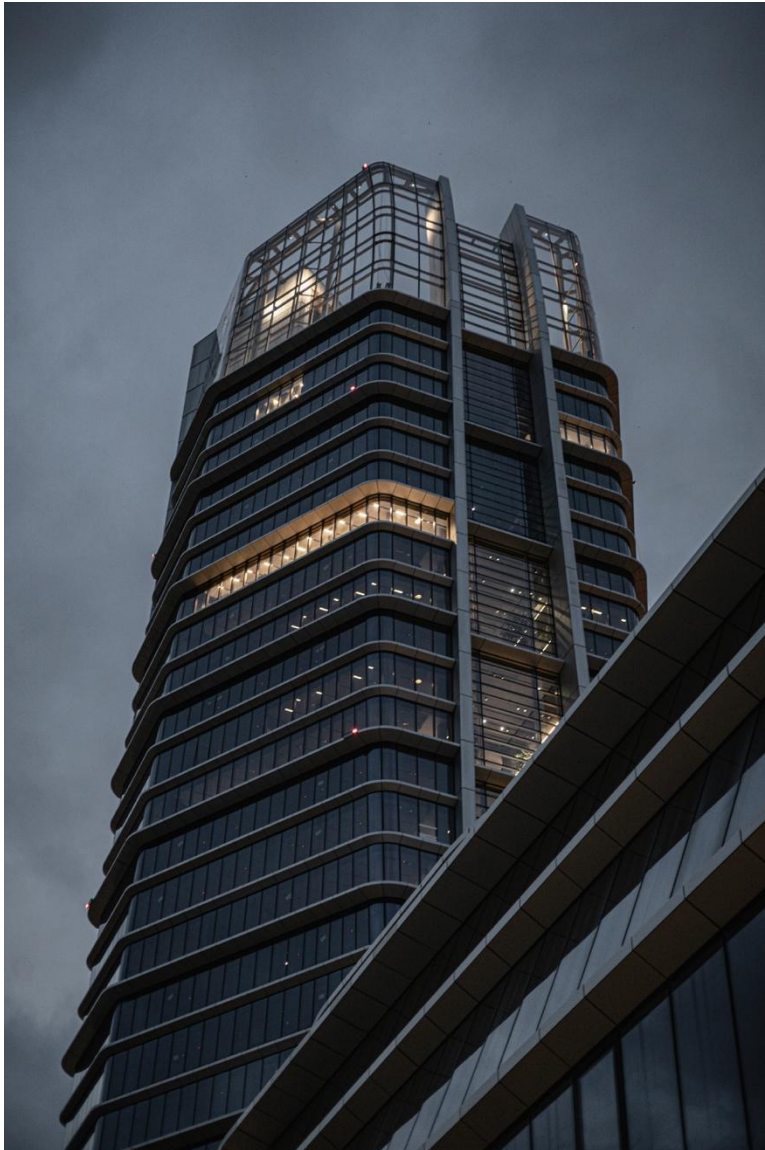


Prime befektetési hozamok



CEE Prime iroda hozam (%)





Előrejelzés

A piac új lendületet kapott, főként a 2024 negyedik negyedévében tapasztalt fokozott aktivitásnak köszönhetően. Az irodaszektor, amely az év korábbi részében visszafogottan teljesített, ismét erőre kapott – különösen az olyan kulcsfontosságú ügyletek révén, mint a Honvéd Center, illetve funkcióváltás vezérelte tranzakciók révén.

A befektetői szentiment láthatóan javult, amit a várható monetáris enyhítés és a pozitívabb globális környezet is támogat. Ha a jelenlegi trendek kitartanak és a jelentős ügyletek 2025 első negyedévében is folytatódnak, a 2024-es befektetési volumen könnyen meghaladható a 2025-ös év során.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓÉRT

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Head of Capital Markets: attila.balogh@eston.hu

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu