



KERESKEDELMI INGATLANPIAC BEFEKTETÉSEK

H1 2025 Hungary

Előszó

2025 első felében a magyarországi kereskedelmi ingatlanbefektetési piac egyértelmű élénkülés jeleit mutatta: a teljes tranzakciós volumen közel 463 millió eurót ért el, vagyis a féléves összeg már most meghaladja a 2024-es teljes évet. A negyedéveket tekintve különösen a második negyedév volt erős, amit egy kiemelt értékű szállodai tranzakció zárása támogatott. A fordulat mögött a finanszírozási feltételek fokozatos normalizálódásába vetett bizalom és a javuló befektetői hangulat áll, mely óvatos optimizmust tükröz.

A prime hozamok minden főbb szektorban stabilak maradtak (iroda: 6,75%, ipari és logisztika: 7,00%, kereskedelem: 7,75%). A félév meghatározó ügyletei közé tartozik a Budapest Marriott Hotel, a HelloParks Páty PT2 - PT3 ipari és logisztikai eszköz, az IP West irodaépület, valamint a Baker Street – E.ON irodaépület értékesítése, jelezve, hogy több szegmensben is visszatért az aktivitás.

Regionális szinten 2025 első felének befektetési volumenei továbbra is az óvatos megközelítést tükrözik, noha egyes piacok ellenállóbbnak bizonyultak. Csehország vezette a régiót az elmúlt öt éves átlagát meghaladó, kiugróan magas 2,09 milliárd euróval, ezt követte Lengyelország 1,53 milliárd euróval; Románia 400 millió euróval, Magyarországon pedig 463 millió euró tranzakciós volumennel. A tőke továbbra is a nagyobb, likvidebb piacokat preferálja, ugyanakkor a hazai piacon is láthatóan nő a lezárt ügyletek száma.

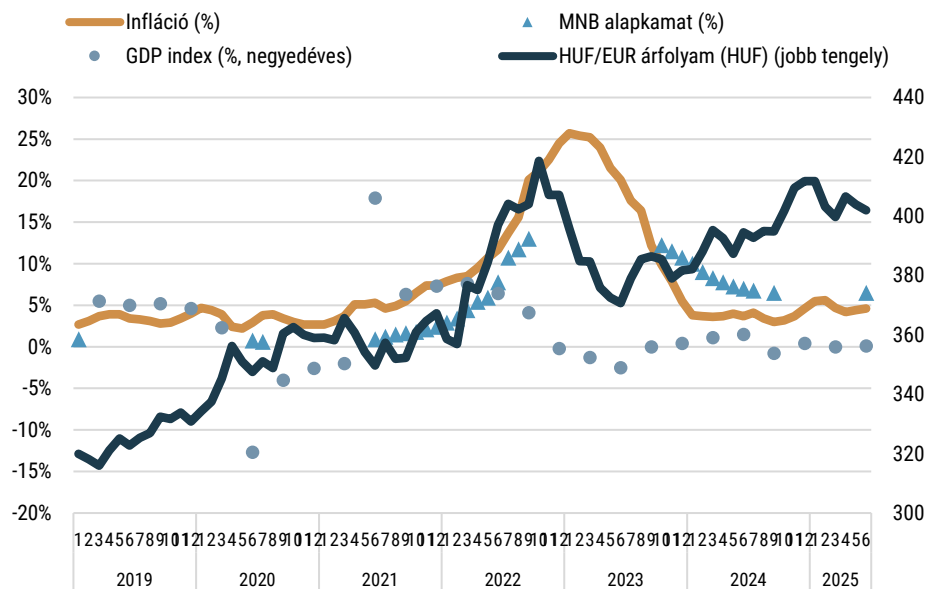
Miközben a geopolitikai kockázatok továbbra is meghatározó szempontot jelentenek az intézményi befektetők számára, egyre több jel utal a stabilizációra és az óvatos visszatérésre. A hazai befektetői kör aktív maradt, a határon túli érdeklődés is érzékelhetően élénkül, különösen a hotel- és az irodaszegmensben. A várakozások szerint 2025 második felében fennmaradhat a lendület; a finanszírozási költségek nemzetközi mérséklődése és a várható tranzakciók mérete alapján az éves volumen jóval felül fogja múlni a 2024-es évet.



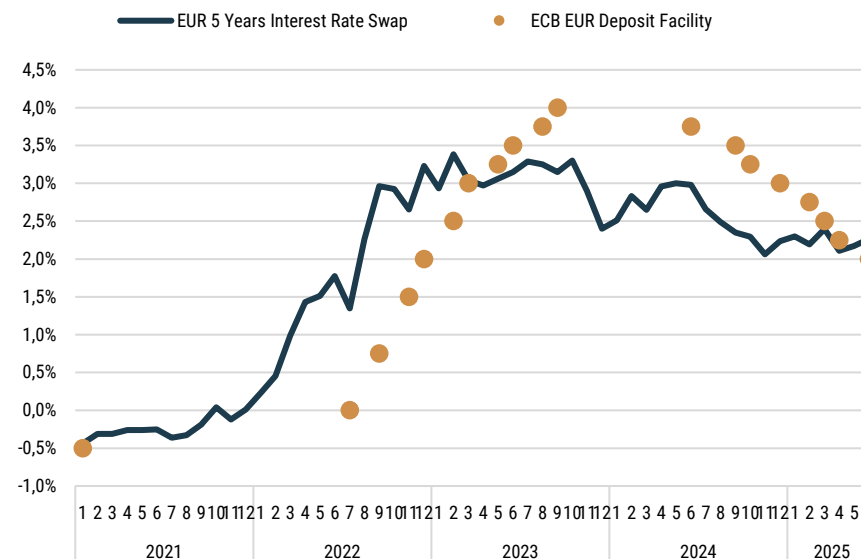
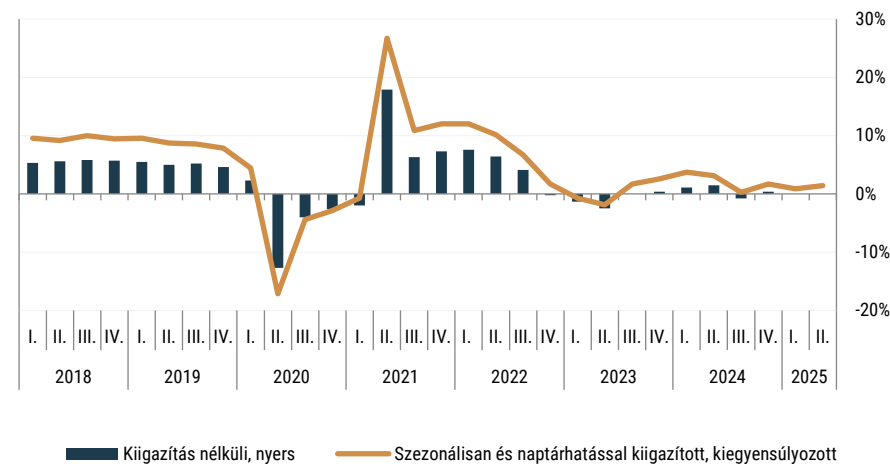
Balogh Attila
Partner
Head of Capital Markets
ESTON International

Gazdasági összefoglaló

- A makrogazdasági környezet óvatos stabilizációt mutat. A GDP növekedés a második negyedévben 0,1% volt az előző év azonos időszakához képest, az infláció a félév végén pedig 4,6% volt az előző év azonos időszakához képest. Az MNB 6,5%-on tartotta az alapkamatot, miközben a 10 éves állampapírhozamok tartósan magas, 7% körüli szinten mozognak.
- Az euró árfolyama 400 forint közelében stabilizálódott. A kiskereskedelmi forgalom az első öt hónapban 2,6%-kal bővült; a reálbér-emelkedés inkább megtakarítást, semmint fogyasztást ösztönzött.
- Regionálisan a finanszírozási kondíciók javulására vonatkozó várakozások támogatják a bizalmat, de a hazai kamat- és hozamszintek továbbra is magasabb kockázati felárat tükröznek



A GDP volumenváltozása
(az előző évhez képest)

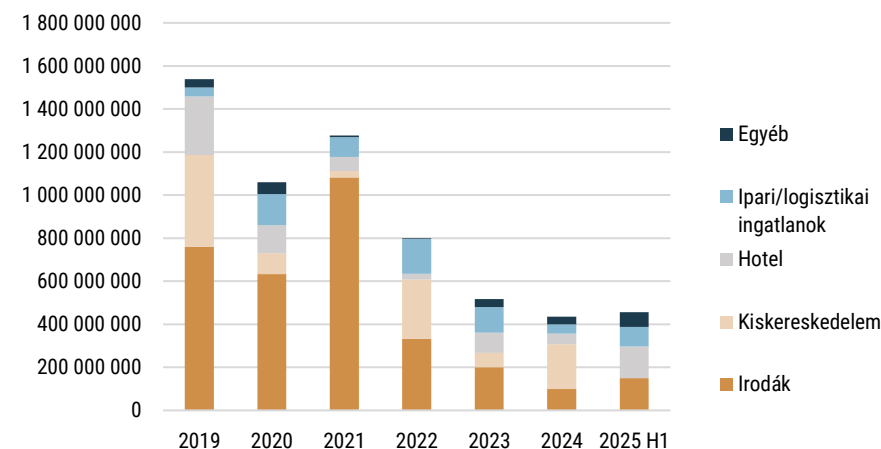


Tranzakciós piac

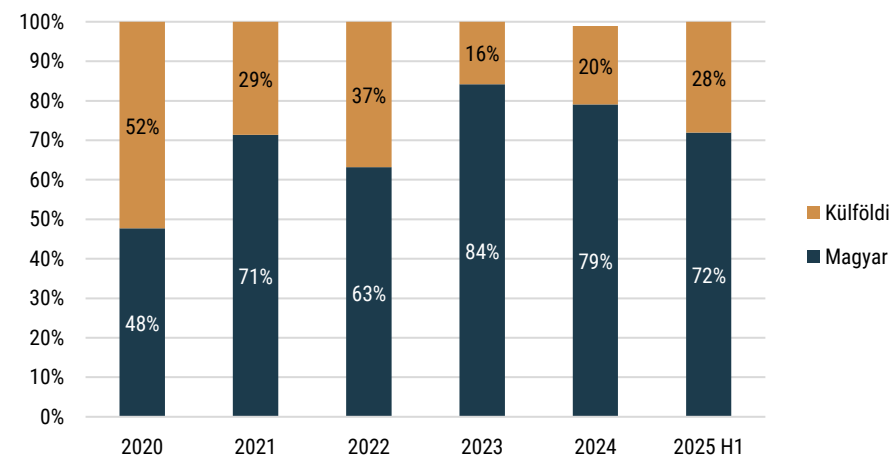
- A makrogazdasági környezet óvatos stabilizációt mutat. A GDP növekedés 2025 első felében a teljes befektetési volumen 463 millió eurót tett ki, így már a félév végén meghaladta a 2024-es éves szintet a piac. A negyedéveket tekintve a második negyedév volt erősebb, több nagy értékű ügylet zárult, különösen a szállodai és irodapiaci szegmensben.
- A szektorális kép kiegyensúlyozott: az irodaszektor és a hotelszektor gyakorlatilag fej-fej mellett vezette a piacot (149,7 M€ illetve 147,5 M€), ezt követte az ipari & logisztika (90,0 M€) és a fejlesztési ingatlanok piaca (68,8 M€).
- A hazai befektetők továbbra is dominálnak, ugyanakkor élénkül a határon átnyúló érdeklődés is – különösen a hotel- és irodapiacon. A félév meghatározó ügyletei közé tartozik a Budapest Marriott Hotel, a HelloParks Páty PT2 - PT3 ipari és logisztikai eszköz, az IP West irodaépület, valamint a Baker Street – E.ON irodaépület értékesítése, amelyek jól illusztrálják a különböző szegmensekben tapasztalható aktivitást.



Befektetések szektoronkénti felosztása

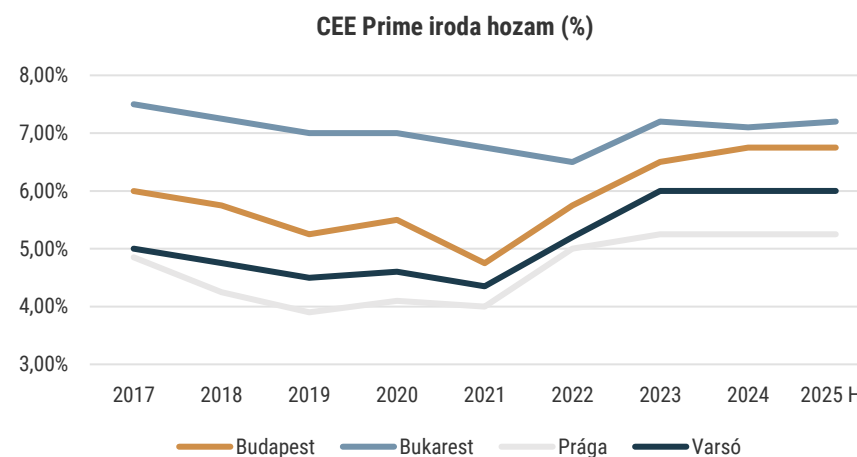
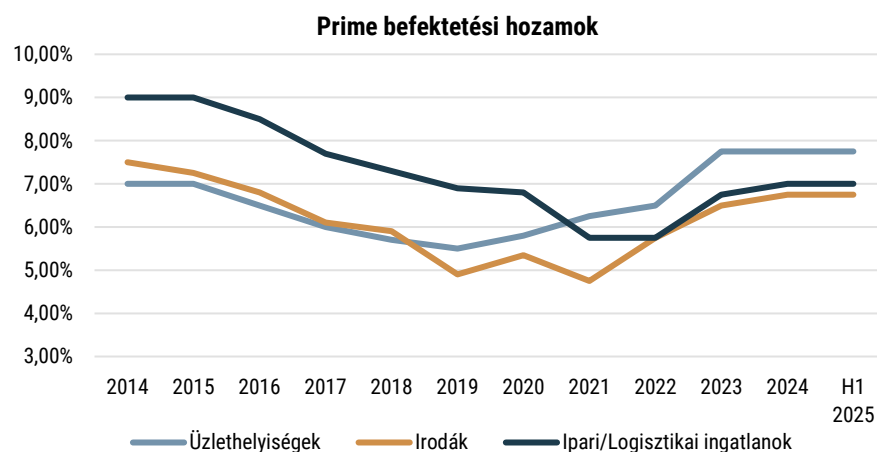
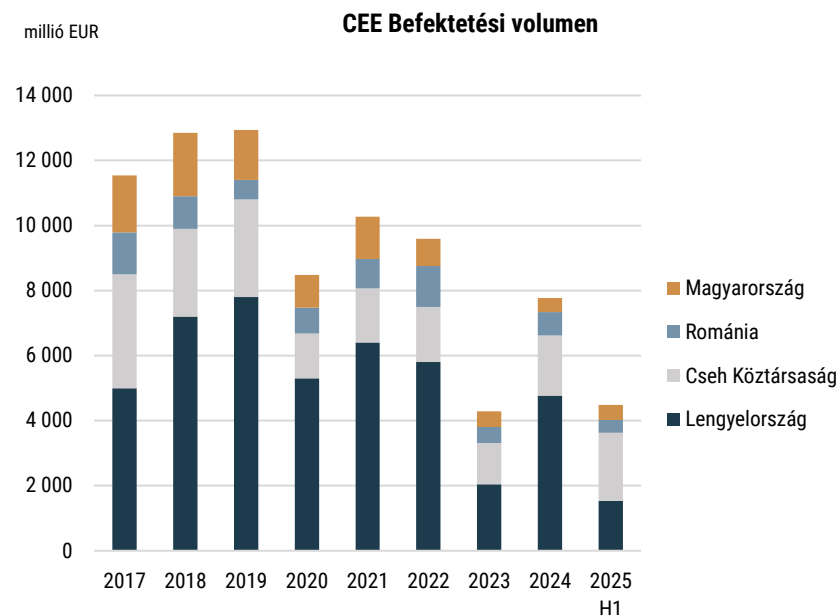


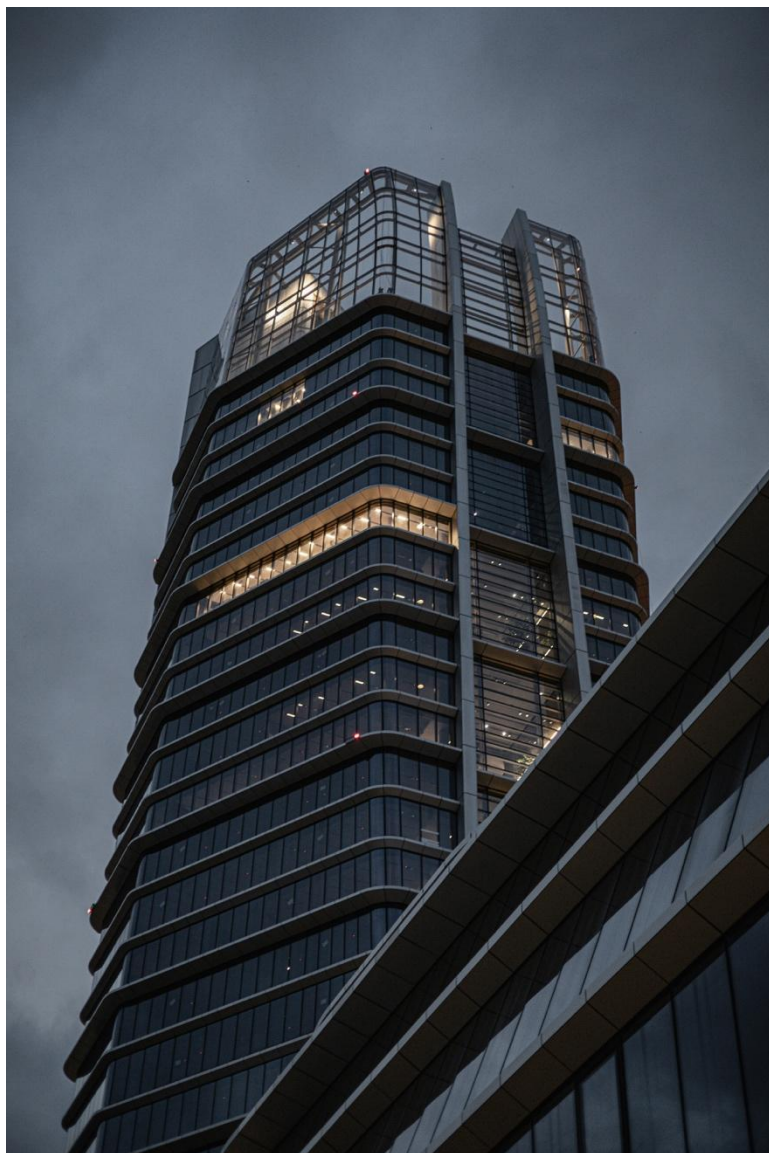
Hazai és külföldi befektetők aránya



Prime hozamok & és régiós összehasonlítás

- A prime hozamok Magyarországon 2025 első felében minden főbb szektorban stabilak maradtak: az irodapiac 6,75%, az ipari és logisztikai eszközök esetében 7,00%, a bevásárlóközpontoknál 7,75%, a kereskedelemben pedig 7,75% volt. A hozamok stabilizálódása és az, hogy nem mutatkozik további emelkedés, biztató jel, mivel azt tükrözi, hogy a befektetők egyre inkább úgy látják: a piac fordulóponthoz közeledik.
- Csehország vezette a régiót az elmúlt öt éves átlagát meghaladó, kiugróan magas 2,09 milliárd euróval, ezt követte Lengyelország 1,53 milliárd euróval; Románia 400 millió euróval, Magyarországon pedig 463 millió euró tranzakciós volumennel.
- A környező országok irodapiacaihoz viszonyítva Magyarország versenyképesen szerepel: Budapest 6,75%-os prime irodai hozama Varsó (6,00%) és Bukarest (7,25%) között helyezkedik el, míg Prága továbbra is a legalacsonyabb hozamot kínálja (5,25%).
- Ez Budapestet a régiós középmezőnybe sorolja, és sejteti a hozamcsökkenés lehetőségét a piaci feltételek javulása esetén - különösen a legminőségibb, prime eszközöknél, párhuzamosan a finanszírozási kondíciók fokozatos enyhülésével.





Előrejelzés

A második félévben az ECB oldaláról legfeljebb egy további kamatvágásra számít a piac; ez önmagában mérsékelt, de pozitív hatást gyakorolhat a finanszírozási költségekre és a nemzetközi tőkeérvágyra. Magyarországon a 10 éves hozamok magas szintje és a makrokockázatok óvatosságra intenek, ugyanakkor a hozamszintek és a stabilizálódó árfolyam vonzó belépési pontot kínálhatnak.

A folyamatban lévő tranzakciókkal H2-re is élénk aktivitást várunk, és akár (közel) duplázódhat is az éves tranzakciós volumen. A tranzakciós volumen 2024. évi szintjének az elérése már az első félév során megtörtént.

A kereslet fókuszában a hotel, az ipari-logisztikai és az irodaépületek maradhatnak; mellette nőhet az érdeklődés a konverzióra alkalmas, magasabb hozamú eszközök iránt is, miközben a döntéshozatalban hasonlóan az előző negyedekhez, egyre inkább árazódnak az ESG-szemponatok is.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓÉRT

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

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

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu