

**Cím: Trump és a Brexit mellett Magyarország nem tűnik cikinek**

**Megjelenés: Portfolio**

**Dátum: 2016.11.22.**

Egymilliárd euró feletti összeg érkezett 2016-ban a hazai ingatlanbefektetési piacra, emellett pedig - évtizedes rekordként - egymillió négyzetméter ingatlanfejlesztés valósulhat meg a következő időszakban Magyarországon - hangzott el a Portfolio által szervezett Property Investment Forum 2016 konferencián. Magyarország jól teljesít európai viszonylatban

A KPMG idén hetedik alkalommal készítette el Property Lending Barometer című nemzetközi felmérését, amelyben 21 ország közel 100 bankja vett részt Európa-szerte. A felmérést a Portfolio által szervezett Property Investment Forum 2016 konferencián Dános Pál, a KPMG igazgatója mutatta be nyitóelőadásában.

Dános Pál több pozitív fejleményt is kiemelt Magyarország és a kelet-közép európai régió vonatkozásában. Az RICS Kereskedelmi Ingatlan Monitor szerint egész Európában Magyarországon a legnagyobb a tőkeérték-növekedési és a bérletidj-növekedési elvárás, megelőzve ezzel számos fejlett és feltörekvő piacot. Szintén jó hír, hogy a fejlesztési hitelek kamatprémiumát tekintve mára Magyarország alig számít kockázatosabb piacnak, mint Lengyelország és Csehország. Optimizmusra ad okot az is, hogy a régióon belül a jól teljesítő hitelek aránya évek óta növekszik és az idén elérte a 64%-ot - igaz, így is elmarad a Nyugat-Európára jellemző 90% feletti értékektől.

A KPMG felmérése szerint Magyarországon nőtt az ingatlanfinanszírozás stratégiai fontossága és a bankok ingatlanfinanszírozási hajlandósága: a hazai válaszadók több mint kétharmada mind a saját bankja, mind a bankszektor ingatlanhitel-portfóliójának növekedését várja a közeljövőben. A legszívesebben irodafejlesztéseket finanszíroznának a bankok, a lakóingatlanok pedig az idén már preferáltabb ingatlantípusnak számítanak, mint a kiskereskedelmi ingatlanok.

Pozitív a magyar kép, különösen a romló nemzetközi környezetből nézve

A konferencia résztvevői Közép-Európa ismételt lendületbe jöveteléről beszélgettek, melynek keretében Török Árpád, a TriGranit vezérigazgatója beszélt arról, hogy Magyarországon a fundamentumok jelentősen javultak, van finanszírozás, az országhoz tartozó kockázatok csökkentek, amivel a panel többi résztvevője is egyetértett. Noah M. Steinberg, az RICS Magyarország elnöke és a WING elnök-vezérigazgatója kiemelte, hogy a piaci javulás minden területen érzékelhető, a kihasználatlanság csökken, a bérleti díjakra is felfelé irányuló nyomás nehezedik. Ezek az egyes részletek azok, amelyek együttesen az egész piac javulását mutatják és pozitív üzenetet hordoznak a befektetők számára. A makro- és ingatlanpiaci fundamentumok meggyőzőek, a korábbi korlátok így már nem tartják vissza a befektetőket.

Lila Pateraki, a Zeus Capital Management igazgatója, amellett, hogy egyetértett a panel többi résztvevőjével elmondta, hogy Magyarország megítélésének javulásában nagy szerepet játszott a nemzetközi környezet bizonytalanabbá válása, így a magyar politika iránti aggodalmak már nem tűnnek annyira jelentősnek. Hasonló véleményen volt Adrian Karczewicz, a Skanska Commercial Development Europa tranzakciós igazgatója is, aki kiemelte, hogy a lengyel választások után sok politikai aggodalom fogalmazódik meg Lengyelországgal szemben, így a figyelem elterelődött hazánkról.

Számely Péter, a Hypo NOE KKE finanszírozási vezetője az előbbiekhöz hozzátette, hogy nem csak az ingatlanpiacon tapasztalható javulás, hanem a finanszírozásban is, a bankok ismét aktívan hiteleznek, ugyanakkor a bankok száma csökken. Patrick Delcol, a BNP Paribas Real Estate Közép-Kelet-Európai vezérigazgatója szerint a régióban nem csak hazánk, de Csehország is hatalmas javulást mutatott, a német befektetési alapok számára nagyon vonzóknak számított az idén. Magyarországgal kapcsolatban véleménye szerint azért még vannak bizonytalanságok. A nemzetközi befektetők még nincsenek felkészülve, hogy óriási összegeket fizessenek Magyarországon, egyelőre a magas hozamok vonzzák őket, ha ezek jelentősen csökkennek, az eltántoríthatja őket.

---

## SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

---

A beszélgetés során szóba került a Brexit Kelet-Közép-Európára gyakorolt lehetséges hatása. A többség szerint a régióink ingatlanpiacára pozitív hatással lehet a kilépés, bár azt is kiemelték, hogy még a kilépésről nem született meg a parlamenti döntés Nagy-Britanniában. Patrick Delcol véleménye szerint a Brexit és az amerikai elnökválasztás eredménye együtt negatív változásnak számít, mivel mind a két intézkedés az országok közti elszigetelődés erősödéséhez vezethet.

Csökkenő hozamszint mellett is optimisták a befektetők

6 százalék körüli értékre csökkenhet a prémium irodaházak hozamszintje 2017 végére Magyarországon, vélekednek a jövő év alakulásáról az ingatlanpiac szakértői. A hozamszinteket ugyanakkor a likviditás és a kockázat tényezőivel együtt kell vizsgálni - mondta el Biró Gergely, a Diófa Alapkezelő vezérigazgatója. A szakértő egyetértett a hozamok csökkenésével, de szerinte ez kisebb mértékű lesz, akár jövő év végéig kitarthat 6,5 százalék feletti hozamszint, miközben a bankok közti verseny a jó minőségű termékek finanszírozásáért a jövőben is fennmaradhat.

A hitelminősítők felminősítéseinek hatását már 2015 végén beárazta a piac, a tranzakciókat már 2016 elején elkezdték a befektetők, így az idejé lehet a második legerősebb év a hazai ingatlanpiac történetében -világított rá Vécsey Bence MRICS, a Colliers International Hungary üzletág igazgatója.

Kereskényi Péter, a Raiffeisen Bank Zrt. finanszírozási vezetője szerint a bankok üdvözlik a befektetési volumen növekedését, a fejlesztéseknek extra lendületet a növekedési hitelprogram adott. A hozamok jövőben várható csökkenésével ő is egyetért. A finanszírozói oldal eredményessége a banki portfólió jelentős bővülésének köszönhető, a bankok közti verseny intenzitásának növekedése a befektetők számára kedvező finanszírozási lehetőséget jelent, bár a finanszírozást olyan tényezők is mozgatják, mint a likviditás, a bankszabályozás vagy a lokális szabályozás, ami befolyásolhatja az árakat. A jelenlegi folyamatok alapján elmondható, hogy a kedvező hitelezési piac várhatóan jövőre is fenn tud maradni.

A gazdasági adatok javultak, a külső adósság 25 százalékát finanszírozza csak deviza alapon az ország, ami a gazdaság sérülékenységét csökkenti, ezt értékelték a közelmúltban lezajlott felminősítésekkel a hitelminősítők is - vélekedik Furulyás Ferenc, MRICS, a JLL Budapest ügyvezető igazgatója. Az alapkamat csökkentése esetében bebizonyosodott, hogy azt a gazdaságpolitikai folyamatok is indokolták.

A szakértők egybehangzó véleménye szerint a hazai befektetési piacot 2017-ben a hazai és a német befektetési alapok fogják dominálni, a hozamsökkenés a stabilabb befektetőket vonzhatja leginkább, szemben az opportunista befektetőkkel.

A globálisan rekord alacsony kamatszint rövid távon továbbra is alacsony maradhat, de hosszabb távon elindulhat felfelé, ami a hosszú távra tervező ingatlantranzakciók esetében is érezhető lesz. A kamatemelést azonban jelenleg sem az inflációs nyomás, sem a gazdasági folyamatok nem indokolják, ha mégis bekövetkezik, annak inkább politikai okai lehetnek. A jelenlegi likviditásbőség, a helyét kereső tőke és az, hogy az alacsonyabb kamatprémiumok mellett is hiteleznek a bankok legalább olyan izgalmas piacot vetítenek előre 2017-re is, mint amilyen a 2016-os év volt.

Hamarosan hűtést is tervez a Főtáv

Dr. Mitnyan György, a Főtáv vezérigazgatója a távhő előnyeiről és a további terveikről beszélt előadásában. Megemlítette, hogy 2013 óta nő az igény a távhőre, miközben a föld melege miatt csökkent a már meglévő fogyasztók felhasználása. Évente 30 MW növekedésre (egy Kaposvári energiaszükséglet) van szükség az eladott mennyiség szinten tartásához. Ezt a piaci bővülést 2014-ben és 2015-ben is produkálni tudta a cég. Ma már új lakóprojekteknél is többen választják fűtési módként, mivel olcsóbb megoldásnak számít, mint a gáz.

A távhő azonban már nem csak panelfűtés jelent, például a Sándor Palota, Miniszterelnöki Hivatal, Dagály Úszópalota, Gellért Szálló, Millenáris, Magyar Nemzeti Galéria vagy a Mátyás Templom fűtését is a Főtáv oldja meg. A cég további bővüléseket is tervez, az Erzsébet híd alatt fog átvezetni egy vezetékét jövő őszi, így még többek számára válik elérhetővé ez a fűtési mód. A Főtáv azonban nem csak a fővárosban akarja megépíteni a távhőgyűrűt, az agglomerációs településeket is célba veszik, elsőként Nagytarcsát kapcsolják be majd a szolgáltatásba. A Főtáv a hűtési szolgáltatás indítását is tervezi 2017-től, amelyhez napelemekkel szolgáltatják majd az energiát.

Hogyan találjuk meg a megfelelő munkavállalót?

---

## SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

---

Pintyőke Marcell, a KÉSZ Holding marketing és kommunikációs igazgatója az építőipari employer branding-ről beszélt előadásában. A szakember előadásában kifejtette, hogy kezd egyensúly kialakulni a szektorban, bár nagyon sok cég szűnik meg továbbra is, de újak is alakulnak. Az építőipari termelés értéke jelentősen növekedett, nagy kérdés, hogy átlépi-e az eddigi 2006-os rekordot. Véleménye szerint még hosszú út áll az építőipar előtt a válság előtti időszakhoz képest. Az egyik legnagyobb kihívás, hogy az új fejlesztéseket ki fogja megvalósítani. A legnagyobb problémának jelenleg a szakképzett, erős, jó, lojális munkaerő megszerzése, vagy inkább megtartása okozza.

Az előadás harmadik részében 2016-ban készített anonim kérdőíves kutatás tapasztalatairól beszélt a szakember, amit azért végeztek, hogy feltárják, hogy mivel lehet megtartani, és eredményesen foglalkoztatni a munkavállalókat. Az öt legfontosabb szempont az építőipari munkavállalók között az eredmények alapján a stabil munkahely, a megfelelő a javadalmazás, a jó csapat, az elegendő idő a családra és a magánéletre valamint a az elvégzett munkával és felelősséggel arányos fizetés. A szakember kiemelte, hogy a nyugathoz képest fel kell nőnie a szakképzésnek, transzparens foglalkoztatásra van szükség (meg kell szüntetni a fekete foglalkoztatást), életpályamodell/fenntarthatóság szükséges, reagálni kell az Y,Z generációs preferenciákra, valamint a well beeingre is figyelni kell. Jelenleg a reális veszélyek közé tartozik, a munkaerő elvándorlás, a szakképzetlen munkaerő bevándorlás, fekete foglalkoztatás, az utánpótlás nevelés teljes összeomlása.

Van élet a banki finanszírozáson túl

A délelőtti folyamán az ingatlanfejlesztők és befektetők rendelkezésére álló forrásbevonási lehetőségekről beszélgettek a szakemberek. Dr. Erdős Gábor, a Deloitte Legal Ügyvédi Iroda partnere elmondta, a banki finanszírozás még mindig versenyképes forrásbevonásnak számít az ingatlanpiacon, a bankok között nagy a verseny, így nagyon jó feltételrendszer érhető el. A bankok hitelkihelyezése ugyanakkor a válság előtthöz képest megszigorodott, több olyan feltétel van, amely nem is tárgyalható. Az alternatív finanszírozási módok elsősorban nem a projektfinanszírozás inkább vállalat finanszírozás terén van jelentősége.

Doron Dymshiz, a Duna House tulajdonosa a cég tőzsdére lépéséről beszélt. Mint elmondta a legtöbben az elmúlt időszakban azt kérdezték tőlük, hogy miért döntöttek a tőzsdére lépés mellett, mikor más finanszírozási módok nagyon olcsóak. A szakember kiemelte, hogy a banki hitel teljesen más termék, mint egy tőkebevonás, és a hitel kamatai sem biztos, hogy ilyen alacsonyak maradnak 2 év múlva is. Véleménye szerint mind a két finanszírozási módra szükség van, de kiemelte, hogy szerinte a bankok is sokkal szívesebben finanszíroznak egy olyan vállalatot, ami a tőzsdén jelen van. Saját tapasztalatuk szerint, nagyon aktívak voltak a privát befektetők, sikerült 1200 részvényest bevonni, de az intézményi befektetők is jelentős tőkét fektettek be.

Székely Gábor, a Appeninn Holding Nyrt. vezérigazgatója a tőzsdei jelenlétük tapasztalatairól beszélt. Elmondta, hogy a 2010-es tőzsdére lépésükkor úgy gondolták, hogy a válság ellenére ott is érdemes tőkét gyűjteni. 6 milliárd forintnyi tőkét tudtak gyűjteni a programjuknak köszönhetően azóta, klasszikus ipo-ra azonban nem került sor.

Kocsis Péter MRICS, a WING vezérigazgató-helyettese a kötvény kibocsátási programjuk tapasztalatait osztotta meg a hallgatósággal. Elmondta, hogy az indított program 40 millió eurós, melyből 36 millió eurót értékesítettek, intézményi befektetőknek, alapoknak, nyugdíjbiztosítóknak, 4 százalékos fix kamattal ajánlották a kötvényeket, melyek futamideje 3 év. Mivel ez egy éves program, még további értékesítések várhatóak. A szakember véleménye szerint, ahhoz, hogy egy ilyen program sikeres legyen, kell egy nagy cég, megfelelő emberekkel.

A panelbeszélgetés résztvevői a SZIT-e indításáról is beszéltek, ennek kapcsán elhangzott, hogy rengeteg joghézag volt a 2011-es SZIT szabályozásban, amit azóta módosítottak, a piaci igényeknek megfelelően. A belépő szintet csökkentették 10-ről 5 milliárd forintra, és így a SZIT egy valós alternatíva lett. Ugyan nagyon erősen szabályozott forma, de ha minden előírást betart egy cég, akkor egy megfelelő megoldás lehet.

Megfordult a ciklus: mindenki fejleszt?

A következő időszak egyik fontos kérdése, hogy a növekvő árszintek következtében vajon várható-e lakáspiaci buborék kialakulása. **Nagygyörgy Tibor** MRICS, a **Biggeorge's Holding** tulajdonosaszerint

---

## SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

---

buborékról egyelőre nem beszélhetünk és a gazdasági folyamatok a jövőben sem indokolják annak kialakulását. Buborékról valóban nem beszélhetünk, de vannak olyan részpiacok, például a budapesti belváros, ahol a rövidtávú lakáskiadás áremelő hatása miatt beszélhetünk a túlárazott lakásokról - tett hozzá Dr. Árendás Gergely MRICS, a Property Market Kft. ügyvezető igazgatója.

Ami az irodapiaci bérleti díjakat illeti, a kereslet-kínálati viszony miatt jelenleg emelkedő díjakat látunk, de ez egy lakáspiachoz hasonló korrekció - mondta el Salamon Adorján MRICS, az Eston vezérigazgatója. Strukturális szempontból az új építésű volumen határozza meg a piacot, a növekvő kivitelezési költségek miatt azonban a bérleti díjaknak is növekedniük kell, jóllehet a hozamok csökkenése ezt tompíthatja.

Vörös Gábor, UniCredit Bank Hungary Zrt. ügyvezetője szerint a részpiacokon lehet bérleti díj növekedés. Ami a fejlesztéseket illeti, régebben volt példa átgondolatlan fejlesztésekre, majd a válság alatt a piaci stagnálás időszaka következett. Most a built to suit fejlesztéseknek van itt az ideje, jövőre azonban már a spekulatív fejlesztések volumene is jelentősen növekedhet. Ez azt jelenti, hogy finanszírozási oldalról a bankok a mostani piacon válogathatnak a projektek közül, kiválasztva a legígéretesebb, legjobb beruházásokat, a jó projektekért azonban egyre nagyobb a verseny.

Kovács Attila MRICS, a Horizon Development managing partnere is egyetért abban, hogy az irodapiacra a következő években a bérleti díjak növekedés várható, ugyanakkor a fejlesztések során a telek megvásárlása mellett a legnagyobb kérdés, hogy a kivitelezői kapacitások hogyan fogják bírni az egyre nagyobb igényeket és el tudnak-e készülni határidőre a bejelentett fejlesztések - tette hozzá

Gereben Mátyás a CPI Hungary ügyvezetője.

---