



▼ hirdetés

**BEFEKTETÉS**

2019. november 12. 08:32

## Új irány az ingatlanpiacon – ez lehet a következő évek nagy dobása

Portfolio

Ajánlom 44



**Az ingatlanpiaci befektetések, legyen az hotel, iroda vagy kereskedelmi ingatlan, többnyire stabil, kiszámítható befektetésnek minősülnek. Ezek kockázata azonban együtt mozog a gazdasági ciklusokkal - felülteljesítenek konjunktúra idején, de árak csökkenhet a válság időszakában. Az ingatlanszektornak is vannak azonban speciális területei, melyek kevésbé kitettek a gazdasági ciklusnak. A 2008-as válság tapasztalatai alapján ilyen alternatív termék például a magánkollégium. Botos Bálinttal, a Forestay Alapkezelő Zrt. stratégiai igazgatójával többek között arról beszéltünk, miért érdemes valamelyik alternatív ingatlanpiaci termékbe fektetni és mire érdemes figyelni a portfólió diverzifikálásakor.**

Botos Bálint, a Forestay Alapkezelő Zrt. stratégiai igazgatója is előad november 21-én, Property Investment Forum 2019 rendezvényünkön. Részletek itt:

**PROPERTY INVESTMENT FORUM 2019****INFÓ | JELENTKEZÉS**

▼ hirdetés



A következő évtizedek egyik nagy biznisze lehet a diákok magas szintű ellátása. Az Oktatási Hivatal adatai **szerint** folyamatosan nő a külföldi állampolgárságú hallgatók száma és aránya a magyarországi felsőoktatásban. Míg 2015-ben 23 ezer, addig 2019-ben már 33 ezer külföldi hallgató tanul valamelyik magyar felsőoktatási intézményben, ők teszik ki az összes nappali tagozatos hallgatók 16,5 százalékát.

A felsőoktatás globalizálódásával párhuzamosan a hallgatók egyre mobilabbá válnak, így növekszik majd a külföldön továbbtanulók száma és a hallgatók számának bővülésével párhuzamosan a diákok lakhatását is meg kell oldani.

Erre a Colliers International és a CMS nemzetközi ügyvédi iroda **jelentése** is felhívja a figyelmet. E szerint ugyanis a legtöbb közép-kelet-európai városban 2028-ra a magánkollégiumok terén jelentős hiány alakulhat ki. Ha a külföldi diákok számát az adott városban található férőhelyek számával összehasonlítjuk, akkor várhatóan 2028-ra Varsóban lesz a legnagyobb hiány (8,4 ezer ágy), amelyet Budapest (3,6 ezer ágy), követ. Épp ezért nem véletlen, hogy a piaci szegmens az ingatlanbefektetők figyelmét is felkeltették.

A nyugat-európai országokban a magánszektor reagált a jelentős keresletnövekedésre, a diákok igényeinek megfelelő szállásokat alakított ki. Gyakorlatilag egy új ingatlanfejlesztési szektor jött létre, a student housing, ami egy stabil kereslettel rendelkező, anticiklikus befektetési forma.

Nem véletlen tehát, hogy Európa-szerte az egyik legnépszerűbb ingatlanbefektetési célpont jelenleg a diákszállás fejlesztés, mivel átlátható, kiszámítható megtérülést kínál, és biztonságosabb eszköz más ingatlanpiaci termékekhez képest.

Kereslet pedig van és a statisztikák alapján egyre több is lesz a jövőben. Ráadásul a külföldi diákok képesek is megfizetni a bérleti díjakat, ha számukra megfelelő szolgáltatást kapnak.

"A magánkollégiumok sokáig az Egyesült Királyság és más nyugat-európai országok kiváltságai voltak, az utóbbi években azonban a kelet-közép-európai régióban is elkezdett fellendülni a piac. Bécsben már 4-5 olyan épület található, mely prémium lakhatási lehetőséget kínál a diákok számára, prémium árással" – mondta a Portfolio-nak **Botos Bálint**, a **Forestay Alapkezelő stratégiai igazgatója**.



**BOTOS BÁLINT**  
Forestay Group, Managing Partner

Bálint több mint 10 évnyi ingatlanfejlesztési és portfóliókezelési tapasztalattal rendelkezik. A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen szerzett közgazdász diplomát vidék-és városfejlesztés..[Tovább](#)

**Portfolio** | Konferencia

Megjegyezte, a budapesti lendületet a kivitelezési árak drasztikus emelkedése és a hotelpiac felemelkedése gátolja, de véleménye szerint, ha a jelentős kereslet áremelkedéshez vezet a kollégiumi szobák terén, akkor újra megnyílik a tér a fejlesztések előtt. Egyre több diák választja ugyanis a magasabb színvonalú, kollégium jellegű elhelyezést az albérlet helyett, hiszen számukra különösen fontos a közösség. Nem csak egy szobára vágnak, ahová visszavonulhatnak, a privát tér mellett közösségi élményre, közös tanulásra, közös étkezésekre, szórakozási lehetőségre van igényük.

Botos Bálint elárulta, a piaci lehetőségeket kihasználva a Milestone kollégium hibrid működésre áll át. Ez azt jelenti, hogy a jövőben a magánkollégium rövidtávú szálláshely szolgáltatást is nyújtani fog.

*A hibrid funkció ötvözi a stabilitást nyújtó kollégiumi működést a budapesti magas turisztikai kereslet miatti extra bevétel lehetőségek kiaknázásával. Ez egy szerencsés ötvözet, mivel mindig a keresletnek megfelelően lehet alakítani a működést, azaz rövidtávon a szemeszterek és turisztikai szezonok pont eltérő időszakokat fednek le, hosszútávon pedig a student housing anticiklikus, míg a turizmus magas makrokitettségű szektor*

– jegyezte meg a Forestay Alapkezelő vezetője. Elárulta azt is, hogy készek a jövőben további magánkollégium-fejlesztésre, amint a kollégiumi szobaárak a mai kivitelezési költségek ellenére lehetővé teszik ezt. Állítása szerint ugyancsak szem előtt kell azonban tartani, hogy egy ma kezdődő beruházás esetén a jelentős turisztikai kereslet a legtöbb telek esetén jobb megtérülést eredményez, mint a diákszállás.

Botos szerint egyébként Budapest mellett a debreceni orvostudományi képzés árképzése és diákvonzó képessége olyan még Magyarországon, hogy érdemes lenne a pestihez hasonló magánkollégiumot létesíteni, mivel sok fizetőképes és magas igényekkel rendelkező diák van jelen, akikre érdemes lehet építeni.

## **Növekvő érdeklődés az alternatív eszközök iránt**

Botos Bálint ugyancsak kitért arra, hogy egy gondosan felépített portfólióban az alternatív befektetésnek mind a deviza, mind pedig a más kockázati kitettség szempontjából megvan a maga szerepe.

"Egy megfelelően összeállított portfólió minél több fajta, különböző kockázati kitettséggel kell, hogy rendelkezzen - legyen az deviza-, vagy makrociklus kitettség. A kockázatokból eredő kedvezőtlen árfolyammozgások bekövetkezésének alacsony korrelációja biztosítja azt, hogy a portfólió minden körülmény között megfelelő hozamot tudjon elérni, így a teljes portfólió kockázata jelentősen csökken" – jegyezte meg.

Botos szerint az ingatlanbefektetések, fontos alkotóelemei egy pénzügyi portfóliónak, jellemzően magas, stabil hozamot biztosítanak, azonban jelentős a makrociklus kitettségük. Az irodafejlesztések elsődleges kockázati kitettsége a hazai gazdaság növekedési üteme. A lakásprojektek elsődleges kitettsége a lakosság fizetőképessége, tehát a jövedelem- és vagyonnövekedés. Mindkét befektetés stabilitását befolyásolja a gazdaság általános állapota, érzékeny a hazai és a nemzetközi konjunktúrára, a devizaárfolyamra. Ugyan két termékről beszélünk, de azonos tényezők hajtják azok jövedelmezőségét. Nem véletlen tehát, hogy a piac az alternatív befektetések felé fordult. Ennek több oka is van.

*Több befektető is tart attól, hogy a makrociklus teteje körül lehetünk, így stabil, válságálló termékek felé fordultak a magas hozammal szemben és szintén meghatározók a diverzifikációs megfontolások. Minél több olyan termékbe szeretnének fektetni, mely hozama nem a gazdaság általános állapotán múlik*

– mondta, hozzátéve, hogy a diákhotel jó befektetés lehet, hiszen alacsonyabb makrogazdasági kitettséggel rendelkezik, a bérlők 90%-a külföldi, így szinte minden bevétel devizában képződ, a fogyasztók jövedelme pedig a magyarnál jóval magasabb.

### **TÁMOGATOTT TARTALOM**

| A cikk megjelenését a Forestay Alapkezelő Zrt. támogatta.

Címkék: [beruházás](#), [ingatlan](#), [ingatlanpiac](#), [ingatlanfejlesztés](#), [magánkollégium](#), [deviza](#)

▼ hirdetés