

Államkötvény helyett ingatlan?



TÁMOGATÓI TARTALOM

2025. jan 20.

A cikket támogatta: [Forestay](#)

[Részletek a támogatói tartalmakról](#)

Cikk megosztása

Ingatlanba fektetni, euróban, 8-10 százalékos hozammal? A Forestay alapjainál a korábbi években ez elérhető volt, illetve a jelenleg

megvalósítás alatt álló projektekben is ez a várakozás.

A számítások szerint 2025 januárjától május végéig mintegy 1200 milliárd forintnyi állampapír kamatkifizetésre kerül sor, ez a vagyon keresi majd új helyét a piacon. Biztosan sokan fognak gondolkozni eurós befektetési lehetőségeken, illetve ingatlanbefektetéseken is. Az immár tízéves múltú visszatekintő, 70 fős csapattal dolgozó Forestay Group márpedig pontosan ilyen igények kiszolgálására jött létre.

Meggyőző eredmények

„A Forestay Group több mint tíz éve hajt végre hazai ingatlanfejlesztéseket, és lefedi annak teljes ciklusát az engedélyeztetéstől a műszaki projektmenedzsmenten át az üzemeltetési és a finanszírozáshoz szükséges tevékenységekig, így az alapkezelést is” – fogalmaz Botos Bálint, a Forestay Alapkezelő vezérigazgatója. Ha a Forestay Alapkezelő eddigi eredményeit nézzük, akkor igencsak kecsegtető lehetőségnek tűnik az alapjaikba fektetni.

Minden alapunkat figyelembe véve, a teljes portfólió elmúlt ötéves átlagos hozama 15 százalék felett alakult euró alapon. Mindezt 50% alatti tőkeáttétellel, törekedve a stabilitásra és az éves hozamfizetésekre.”

Rések a piacon

De hogy működik mindez? A Forestay alapjai egy-egy ingatlanra fókuszálnak, jól definiált, jellemzően szűk piaci szegmenst szolgálnak ki.

A csoport számára fontos, hogy minden ingatlanjuk esetében megtalálják ezt a piaci rést és erre hozzák létre a

megfelelő lokációban lévő épületet, és azt megfelelő üzemeltetéssel és megfelelő konstrukcióban tudják befektetőiknek prezentálni. A cég például elsőként vágott bele a külföldi diákoknak szánt magánkollégiumi férőhelyek biztosításába, 2018-ban nyílt meg a 418 szobás Dean's Home Budapest diákszállás, amely a Semmelweis Egyetem szomszédságában kínál férőhelyeket az ott tanulóknak.



Dean's Home Budapest

A kollégiumi szegmens mellett a Forestay jó ideje elemzi a magas Airbnb-arányt a szálláshelyek terén is. Emiatt az Airbnb korlátozása számukra nem okozott meglepetést: évekkkel ezelőtt letették voksukat a Kazinczy utcában egy Marriott Moxy szálloda építése mellett, amely Marriott minőségben, de a klasszikus hoteleket újragondolva üzemel majd. „Ez egy selected service hotel lesz, nincs nagy étterem, szobaszerviz vagy szobatelefon. Ellenben jó dizájnt, rendezett környezetet, tökéletes lokációt és megfizethető árszintet adunk. Száz méterre a Gozsdu udvartól 280 szobát hozunk létre, mely gazdaságos üzemeltetést tesz lehetővé” – írja le a vezérigazgató, aki megemlíti, hogy 2024-ben a Váci utcában és a Móricz Zsigmond körtéren is megvettek egy-egy tízezer négyzetméteres épületet, melyekkel szintén komoly átalakítási terveik vannak.



Ilyen lesz a Moxy Budapest
(látványterv)

Ingatlanból befektetési jegy

„Az alapkezelő feladata, hogy egy 50-100 millió eurós ingatlanbefektetést befektetési jeggyé formáljon át és így elérhetővé tegye nagyobb számú befektető részére is, akár 100 ezer euró körüli összegekkel. Az ingatlanalapokba maga a Forestay Group is jelentős összeget fektet és hozam tekintetében a társbefektetőknek jellemzően elsőbbségi jogokat ad, mindezt jól definiált hozamvárakozás mellett. Nem hiába népszerűek ezek a termékek az intézményi befektetők és a privátbanki ügyfelek körében is” – jellemzi Botos Bálint az alapkezelő üzleti modelljét.

A Forestay Alapkezelő ügyfelei többféle befektetési jegy konstrukció közül választhatnak, hogy a cégcsoport diákszállás- és hotel fókuszú alapjaiba fektessenek. Az Alapkezelő által kezelt egyes zártkörű alapok rendelkeznek hozamelsőbbségi-hozammaximalizált sorozattal, amelyek

hozama kiszámítható, jellemzően euró alapú és hozamuk az alapkezelési és egyéb díjak levonását követően értendő. Az alapkezelőnél olyan befektetési jegy sorozatok is elérhetők, amelyek hozamukban nem maximalizáltak, de nincs elsőbbségi pozíciójuk, így a nagyobb kockázatuk mellé nagyobb várható hozammal rendelkeznek. Az elmúlt évek során az elsőbbségi pozícióban lévő befektetési jegyek hozama euró alapon 7-8%, forint alapon 10% éves hozamot értek el.

Jelen írás nem minősül ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak vagy bármely értékpapír jegyzésére vagy vásárlására való biztatásnak. A megjelenített múltbéli hozamadatok nem minősülnek hozamígéretnek, a hozamok, egyéb adatok múltbéli alakulásából nem lehetséges a jövőbeni árfolyamokra, hozamra, illetőleg teljesítményre vonatkozó egyértelmű és megbízható következtetéseket levonni. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelen marketing anyagnak minősülő dokumentumnak nem célja a befektetők gyűjtése csupán a Forestay Alapkezelő Zrt. tevékenységének bemutatását szolgálja.

Van egy jó sztorid? Írj nekünk az alábbi e-mail címre szerk@forbes.hu

Témához kapcsolódó cikkek



Már az új, 22 milliárdos magángéppel...

Forbes 2025.02.21