



## A BEFEKTETŐK ÚJ KEDVENCEI A FELTÖREKVŐ LOKÁCIÓK

### FRISS PIACI HÍREK, 2026 MÁJUS: FÓKUSZBAN A LÉNYEG

#### – MIÉRT ÉLIK MOST VIRÁGKORUKAT A MÁSODLAGOS FEKVÉSŰ INGATLANOK?



Az IMMOVATION AG és a magyarországi Sinus-Fair Corporate Zrt. közötti együttműködés közel két évtizedes közös sikerekre tekint vissza. Míg a német ingatlanpiacon az első negyedévben jelentős élénkülés volt tapasztalható, most egyre inkább azok a szegmensek kerülnek a figyelem középpontjába, amelyek az IMMOVATION stratégiájának központi elemét képezik:

bérbe adott lakóingatlanok infrastrukturálisan erős másodlagos fekvésű területeken, valamint a nagy értékű meglévő ingatlanok újjáépítése.

### INTÉZMÉNYI DINAMIKA: A TŐKE VISSZATÉR

A német befektetési piac megközelítőleg 6,9 milliárd Euró értékű tranzakciós forgalommal indította a 2026-os évet – ez körülbelül 16 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Különösen említésre méltó az intézményi befektetők visszatérése: a friss felmérések szerint ebben az évben 38 százalékkuk tervezi ingatlanbefektetéseinek arányát növelni. Az előző évben ez az érték még csupán 18 százalékot tett ki. Az érdeklődés középpontjában elsősorban a lakásszektor áll, amely stabilitása és tervezhető bevételi lehetőségei miatt különösen ellenálló szektornak tekinthető.

## LEHETŐSÉGEK A „MÁSODIK VONALBAN“: B- ÉS C-KATEGÓRIÁS VÁROSOK, MINT TELJESÍTMÉNY GENERÁTORAI

Az IMMOVATION AG több mint 35 éve kifejezetten a másodlagos fekvésű területekre – azaz a 20.000 lakos feletti B- és C-kategóriájú városokra – összpontosít. A legfrissebb piaci adatok meggyőzően vissza is igazolják ezt a stratégiát. Míg az A-kategóriás városok sok helyen elérik a kapacitásuk határát, addig egyes regionális központok említésre méltóan magas bérleti díjakat, akár 25,50 Euró /négyzetméter, mutatnak fel.



Ezek a területek a gazdasági stabilitás viszonylag mérsékelt belépési árakkal jár együtt, ami vonzó, hosszú távú potenciállal rendelkező hozam-kockázat-profilokat eredményez.

## A STRUKTURÁLIS HIÁNY HOSSZÚTÁVÚ HOZAMOKAT BIZTOSÍT



A német lakáspiac alapvető kínálati hiánya továbbra is a piac egyik legfontosabb biztonsági tényezője marad. A teljes 2026-os évben, egész Németországban mindössze körülbelül 215.000 új lakás átadásával számolnak. A tényleges szükséglet ezzel szemben körülbelül évi 375.000 lakás lenne.

Ez a strukturális hiány azonban tartósan támogatja a bérleti díjak növekedését. 2026-ra ezen felül újabb körülbelül három százalékos bérleti díj emelkedést jeleznek előre. Ezzel egyidejűleg pedig a kínálati hiány növeli a magas értékű meglévő ingatlanok értékét.

## SZAKMAI TAPASZTALAT A FELÚJÍTÁS TERÉN: FENNTARTHATÓSÁG, MINT ÉRTÉK



Az IMMOVATION portfóliójának központi eleme a műemlékvédelem alatt álló épületek és történelmi területek felújítása, Különösen a jelenlegi piaci körülmények között egyre nagyobb jelentőséggel bírnak az energetikailag optimalizált meglévő ingatlanok. A szakértők abból indulnak ki, hogy a jó fekvésű, felújított régi épületek értéke 2027-ig öt és nyolc százalék között emelkedhet.

Az IMMOVATION AG így felhasználja értékteremtési kompetenciájának potenciálját – a vásárlástól kezdve, a fejlesztésen át, egészen az üzemeltetésig – hogy a meglévő ingatlanokban rejlő lehetőségeket célzottan kiaknázza és hosszú távú kilátással bíró modern lakóterületeket teremtsen.

## AZ IMMOVATION 2026 | 02 KÖTVÉNY: AZ ÖN RÉSZESEDESE A FELLENDÜLÉSBN

Lars Bergmann, az IMMOVATION AG elnöke:

„A 2026-os ingatlanpiac nem a rövid távú spekulációk piaca, hanem azoké a befektetőké, akik a valós értékekre és a fenntartható alapokra helyezik a hangsúlyt. Az a stratégiánk, hogy célzottan a „második vonalban“ lévő értékálló ingatlanokba fektetünk be, az most igazolódik be.



Ezeken a területeken jelentős potenciált látunk a stabil és hosszú távú hozamok tekintetében és az új kötvénnyel szilárd alapot kínálunk a magyar partnereink és befektetőink számára vagyoniuk gyarapításához.