



BRIC GROUP PIACI HÍREK, 2016 ELSŐ NEGYEDÉV



FÓKUSZBAN AZ **USA** FÓKUSZBAN **FLORIDA** FÓKUSZBAN **TEXAS** FÓKUSZBAN **BRAZÍLIA** FÓKUSZBAN **CEARÁ**



FÓKUSZBAN AZ EGYESÜLT ÁLLAMOK

- ✓ A GDP-növekedés folytatódik, ebben az évben 2,4%-os
- ✓ 8 éves mélyponton a munkanélküliség
- ✓ Az áprilisi értékesítések 9 éve most a legmagasabbak
- ✓ Az alacsony kínálat miatt újabb családi házak építésére van szükség



GAZDASÁG

“Az Egyesült Államok gazdasága az év első három hónapjában 0,8%-kal bővült. Ez az érték valamivel alacsonyabb a várakozásoknál, ami a világ keleti gazdaságainak, különösen a kínai piac volatilitásának tudható be. A Nemzetközi Valutaalap azonban továbbra is fenntartja az év egészére vonatkozó, a 2015-ös GDP-növekedéssel megegyező, 2,4%-os előrejelzését. Január és március között 1,9 százalékkal nőtt a fogyasztás, ami a munkaerőpiac folyamatos, reményt keltő növekedésének köszönhető.

A nettó foglalkoztatottság tavaly márciustól az idei év azonos hónapjáig 2,8 millió fővel bővült, miközben a munkanélküliek aránya továbbra is 5 százalék. A februári 4,9%-os munkanélküliségi ráta az elmúlt nyolc év legalacsonyabbja.”



INGATLANPIAC

A lakossági befektetések 14,8%-kal nőttek az első negyedévben, az ingatlanértékesítések száma pedig áprilisban – kilenc év után először – meghaladta a 6 milliós szintet. A készletszint

továbbra is alacsony az egész országban, márciusban 4,5 hónapon állt. Ez az érték jelentősen alacsonyabb az egészséges piacot jelző 6 hónapos értéknél. A jelzáloghitelek szükségessége és a megengedhető áron kapható otthonok hiánya hatalmas nyomást jelent a piac bizonyos szektoraira. Az amerikai ingatlanközvetítők szövetségének (National Association of Realtors) közleménye szerint „eljött az ideje, hogy a lakóházak építésével foglalkozó vállalkozók dupla ekkora hangsúlyt fektessenek az egylakásos családi házakra”. Márciusban 5,1%-kal magasabb volt az értékesítések összege, mint egy évvel korábban, az eladások árának mediánja pedig elérte a 222 700 USD-t, ami 5,7%-kal nagyobb az előző évinél.





FÓKUSZBAN **FLORIDA**

- ✓ *Floridában arányaiban magasabb a gazdasági növekedés és több munkahely jön létre, mint az Egyesült Államok egészében*
- ✓ *A turizmus az év első három hónapjában rekordokat döntött*
- ✓ *Floridai városok uralják a Forbes 2016-os „Best Buy Cities” listájának élét*
- ✓ *Nagy mértékben emelkedtek az albérleti díjak, és a bérbeadás továbbra is jelentős jövedelemmel kecsegtet*



GAZDASÁG

A floridai gazdaság továbbra is az országos átlagnál nagyobb ütemben növekszik. A Florida Taxwatch előrejelzése szerint az idei évben 3,1%-os GDP-növekedés várható, amely az állam egyes városaiban még magasabb lehet – A Bloomberg Business 2016-ban 4,1%-os bővülést vár Orlando városában. A foglalkoztatás virágzik az államban, a várakozások szerint idén 2,2%-kal több munkahely fog létrejönni Floridában. A Manpower egyik első negyedévre vonatkozó kutatása alapján az USA legmagasabb munkahelyteremtési rátával rendelkező nagyvárosias régiói közül több is

Floridában található: Tampa esetében 24%, Deltona esetében pedig 23% a mutató értéke. Januárban 32 300 új munkahely jött létre az államban, ami az USA legnagyobb értéke volt. Áprilisban 31 100 volt az új állások száma, ez Kalifornia után a második legmagasabb szám volt. A munkanélküliségi ráta 4,8%-on állt áprilisban, ami alacsonyabb az országos átlagnál, és 0,7 százalékponttal kevesebb az egy évvel korábbi értéknél.



FÓKUSZBAN FLORIDA



INGATLANPIAC

„Az első negyedévben az új és használt lakóingatlanok értékesítése emelkedett, míg az érvényesített jelzáloggal terhelt ingatlanoké csökkent. Matey Veissi, a Florida Realtors elnöke szerint „ez is alátámasztja az állam ingatlanpiacának stabilitását”.

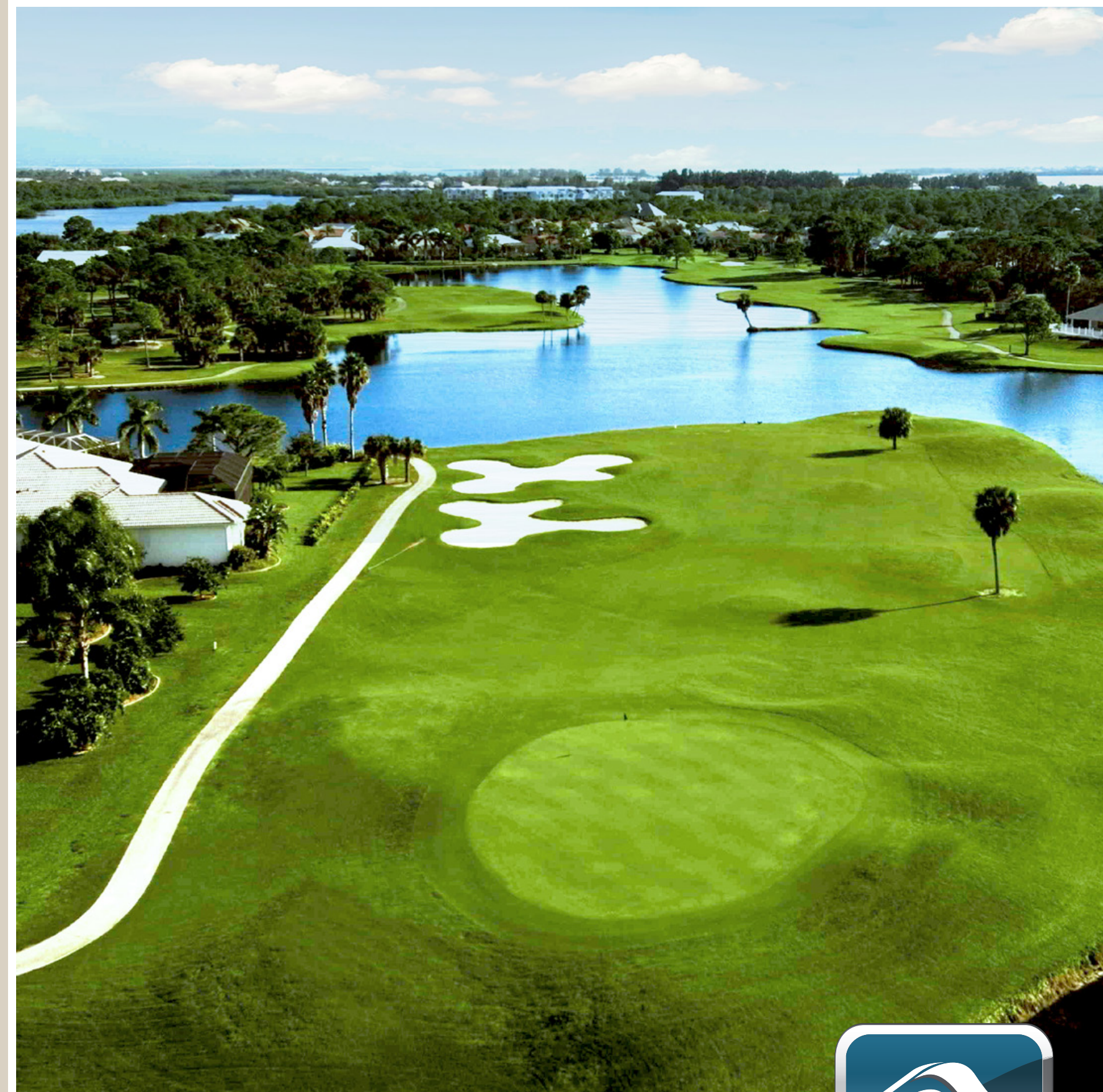
Az egy lakásos családi házak értékesítése különösen okot ad a bizakodásra, ugyanis márciusban 15,9%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban. A társasházak és sorházak értékesítése 3,6%-kal bővült. Az egy lakásos családi házak árának mediánja elérte a 203 500 USD-t (11,8%-os emelkedés egy év alatt). Sorban ez a negyedik negyedév, amelyben kétszámjegyű a növekedés. Számos nagyvárosias körzetben, mint például Deltonában és Tampában még ennél is nagyobb volt az áremelkedés: az említett két területen 15,5%-ot és 14,6%-ot mértek. A társasházak és sorházak eladási árának mediánja 153 000 USD-re nőtt (5,5%-os emelkedés), azonban Tampában 16%-kal, Orlando-ban pedig 14,3%-kal nőttek az árak.”

A floridai városok előkelő helyen végeztek a Forbes 2016-os Best Buy listáján, a legjobb 20 város közül 7 ebben az államban található. Az Egyesült Államokban Orlando-ban a második legjobb vétel lakást vásárolni, ezt követi Fort Lauderdale, Cape Coral, North Port-Bradenton-Sarasota, Tampa, Jacksonville és West Palm Beach. A Forbes jelentése szerint idén „tisztá haszon Floridában befektetni”.



VÉGREHAJTÁS

A végrehajtás alatt álló ingatlanok eladása kevesebb mint 12%-át tette ki a teljes áprilisi értékesítésnek, ami a közel tíz éve kezdődő gazdasági visszaesés óta ekkor volt a legalacsonyabb. A RealtyTrac márciust megelőző 12 hónapra vonatkozó adatai szerint 42%-kal kevesebb ingatlanra kértek végrehajtást az időszak végén. Áprilisban minden 727. floridai ingatlanra kértek végrehajtást, ez 0,14%-os értéket jelent az államban (az országos átlag 0,08 százalék). A végrehajtás alatt álló ingatlanok árának mediánja márciusban 1%-ot emelkedett 111 000 USD-re. ▶



FÓKUSZBAN FLORIDA



ALBÉRLETEK

Az Egyesült Államokban az albérletek piaca továbbra is erős, magas a kereslet és emelkednek a bérleti díjak – a lakástulajdonlási ráta az első negyedévben 63,6%-ra csökkent, amely az utóbbi közel 50 évben a legalacsonyabb érték. Az albérleti díjak országszerte 3,7 százalékkal nőttek, azonban ez az emelkedés az ország bizonyos részeiben, így Floridában is jelentősen nagyobb volt. A RentRange összegyűjtötte azt a 25 nagyvárosias körzetet, ahol a legnagyobb mértékben növekedtek az albérleti díjak 2015 Q1 és 2016 Q1 között. Az első 10 helyből 4-et sikerült Floridának megszereznie, a listának pedig a 25%-át birtokolja.

A RealtyTrac az egy lakásos családi házak bérbeadásának 1. negyedéves hozamait elemezte. Országos listájukon Jacksonville a 12. helyen végzett, és az elemzés arra is rámutatott, hogy Orange County az első tízben végzett a fiatal családokat célzó bérbeadások piacán.





FÓKUSZBAN HOUSTON

- ✓ A munkapiac diverzifikációja pozitív hatással van a munkahelyteremtésre
- ✓ Az egylakásos családi házak ára rekordot döntött áprilisban
- ✓ Az egylakásos családi házak bérleti díja 18,1%-kal emelkedett



GAZDASÁG

Továbbra is hatással van Houstonra az olajárak csökkenése, azonban a város gazdasági sokszínűségének köszönhetően más ágazatok (különösen az egészségügy) jó hatással voltak a munkahelyteremtésre.

2015. utolsó három hónapjában a munkahelyek száma először lépte át a 3 milliót. Idén várhatóan 21 500, 2017-ben pedig 50 000 új munkahely jön létre. A munkanélküliségi mutató 5 százalékon állt márciusban, ami megfelel az országos átlagnak.



INGATLANPIAC

Az áprilisi értékesítések valamelyest (0,6 százalékkal) csökkentek az elmúlt év azonos hónapjához képest, de a houstoni ingatlanpiac továbbra is kitűnő eredményeket mutat, különösen, ha azt is figyelembe vesszük, hogy 2015 rekord év volt a város számára. Áprilisban az egylakásos családi házak árának mediánja elérte a 217 000 USD-t, ami 3,3%-os emelkedést jelent, és az eddigi legmagasabb árat az áprilisi hónapokat figyelembe véve. A 150 000 USD és 250 000 USD közötti ársávban mozgó ingatlanok ára különösen nagy mértékben, 7,8%-kal nőtt.

Így kommentálta az áprilisi eredményeket Mario Arriaga, a houstoni ingatlanközvetítők szövetségének (Houston Association of Realtors) elnöke: „Az indikátorok továbbra is

azt mutatják, hogy egyre fenntarthatóbbak a piaci feltételek, hiszen kelendőek a középkategóriájú ingatlanok, és a vásárlók tudják, hogy van választási lehetőségük”. Áprilisban az ingatlanpiac készletállománya is növekedett, a korábbi 2,9 hónapról 3,6 hónapra.



ALBÉRLETEK

A Marcus and Millichap 2016 Q1 alapján készített többlakásos házakra vonatkozó piaci előrejelzése szerint az albérleti díjak 4,5%-kal fognak növekedni 2016-ban, szemben a 2015-ben mért 5,5 százalékos emelkedéssel. Áprilisban az egylakásos családi házak bérleti díjai 2,6%-kal, 1811 \$-ra nőttek, míg a kereslet 18,1 százalékkal növekedett.





FÓKUSZBAN **BRAZÍLIA**

- ✓ A külföldi működőtőke beáramlás továbbra is növekedik Brazíliában
- ✓ Rekordösszegű a látogatók költekezése az Olimpiai Játékok előtt
- ✓ Az ingatlanárak enyhén emelkedtek és pozitív a vásárlói bizalom

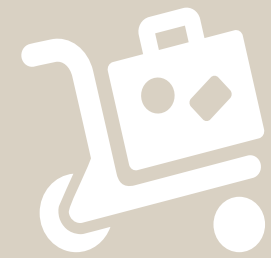


GAZDASÁG

Brazília folytatódóan gyenge gazdasági teljesítményének és az elnök, Dilma Rousseff májusi leváltásának és vád alá helyezésének ellenére továbbra is nő a külföldi működőtőke beáramlás (FDI) az országban. Az első negyedévben Brazília FDI-értéke elérte a 17 milliárd USD-t, ami közel 30%-kal több a 2015. azonos időszakában mértnél. A Nemzetközi Valutaalap véleménye szerint „Brazília hihetetlen FDI-vonzó képessége jó hatással lesz az ország talpra állására”. Az IMF jóslata szerint a brazil GDP-növekedés 2017-ben ismét pozitív lehet.

„A befektetők középtávon nagyon jó lehetőségeket látnak az országban és ezt az átmeneti krízist jó alkalomnak látják arra, hogy legalább 10 évre megvessék a lábukat Brazíliában” – idézte a Financial Times Alejandro Wernert, az IMF nyugati félgömbbel foglalkozó igazgatóját. A Valutaalap az ország legfontosabb erősségei közül kiemelte, hogy a brazil jegybank 375 milliárd USD-t tart külföldi kötvényekben, illetve hangsúlyozta, hogy az ország pénzügyi rendszere egészséges.

FÓKUSZBAN **BRAZÍLIA**



TURIZMUS

2015-ben rekordszámú, 10,54 millió külföldi turista látogatott el Brazíliába. Mivel 2016-ban a világ legfontosabb sporteseményét rendezik meg az országban, egészen biztos, hogy hasonlóan pozitív számot kapunk idén is. A brazil központi bank adatai alapján az év első három hónapjában 11,47%-kal több pénzt költöttek a külföldi turisták, mint korábban. A Rio de Janeiróban rendezett Olimpiai Játékokra mintegy 500 000 külföldi látogatót várnak.



INGATLANPIAC

Idén január és március között a 16 brazil város ingatlanárait vizsgáló FIPEZAP index meglehetősen statikus volt, azonban májusra enyhe emelkedést mutatott. A jelentések szerint pozitív volt a vásárlói hangulat az első negyedévben, és egyre több brazil fejezi ki, hogy a következő három hónapon belül ingatlant vásárolna.





FÓKUSZBAN CEARÁ

- ✓ Jelentősen bővült a nemzetközi kereskedelem
- ✓ A karnevál és húsvét idején több látogató érkezett
- ✓ Ceará ingatlanpiaca erősebb Brazília többi részénél
- ✓ Fortaleza felírta magát a világ turisztikai térképére



GAZDASÁG

Továbbra is komolyak az állammal szembeni nemzetközi várakozások, mivel a fortalezai repülőtér megerősítette a pályázatát, hogy Északkelet-Brazília LATAM elosztó repülőterévé váljon. Ha sikerrel jár a pályázat, Ceará belföldi és nemzetközi kereskedelmi forgalma jelentősen megnőhet. 1998. és 2005. között az állam nemzetközi tőkeforgalmában részt vevő vállalatok száma 220-ról 4 887-re nőtt. Ceará nemzetközi jelenlétéhez a pecemi kikötő is hozzájárul, amely a januári teherforgalom jelentős gyarapodása után arra számít, hogy idén meg tudja duplázni az éves forgalmát.



TURIZMUS

Továbbra is nő Ceará és Fortaleza turisztikai vonzereje, a 2016-os év pedig kifejezetten jól indult. A februári karneváli időszakban 5,1%-kal többen látogattak az államba, húsvétkor pedig közel 53 000 turista érkezett, ami 5,4%-kal magasabb a tavalyi számnál. A szállodák foglaltsági szintje mindkét ünnepi időszakban magas volt, Fortalezában átlagosan több, mint 70%-os, a tengerparti üdülőhelyeken pedig a 90%-ot is elérte. Az év során négy új szálloda nyílt a városban.



INGATLANPIAC

A cearái ingatlanpiac továbbra is más sebességgel mozog, mint Brazília különböző részeiben, mivel a nagyon erős kereslet gyenge kínálattal találkozik. Az ország többi részéhez hasonlóan azonban az árak még mindig változatlanul maradtak az év első három hónapjában. A jelzáloghitelezés márciusban 45,1%-os bővülést mutatott, és elérte a 120,1 millió BRL értéket. A fortalezai ingatlanok felkerültek az üdülési bérbeadások térképére, ugyanis a város egyik körzete (Meireles) bekerült az Airbnb tíz legjobb körzete közé üdülési célú bérbeadás területén.

Modern befektetések tradicionális értékekkel



bric-investment.hu

info@bric-investment.hu

Budapesti iroda: (1) 345 8211



USA

109 N Brush Street
Suite 160 Tampa
FL 33602

(+1) 813 315-3885



BRAZÍLIA

Av. Dom Luis, 1200 SLR
1304/1305 Torre I Business Ed.
Patio Dom Luis Meireles
Fortaleza, Ceara, Brazil

+ (55) 85 3013-1111



SPANYOLORSZÁG

Centro de Negocios
Puerto Banús, Oficina 39
29660 Nueva Andalucia
Marbella, Spain

(+34) 952-810-711



MAGYARORSZÁG

Mammut II, 3. emelet
Lövőház utca 1-5
1024 Budapest

(+36) 1 345-8211



DUBAI

Grosvenor Business Tower
Suite 1012
Tecom
(Consulting office)

(+971) 44 275-072