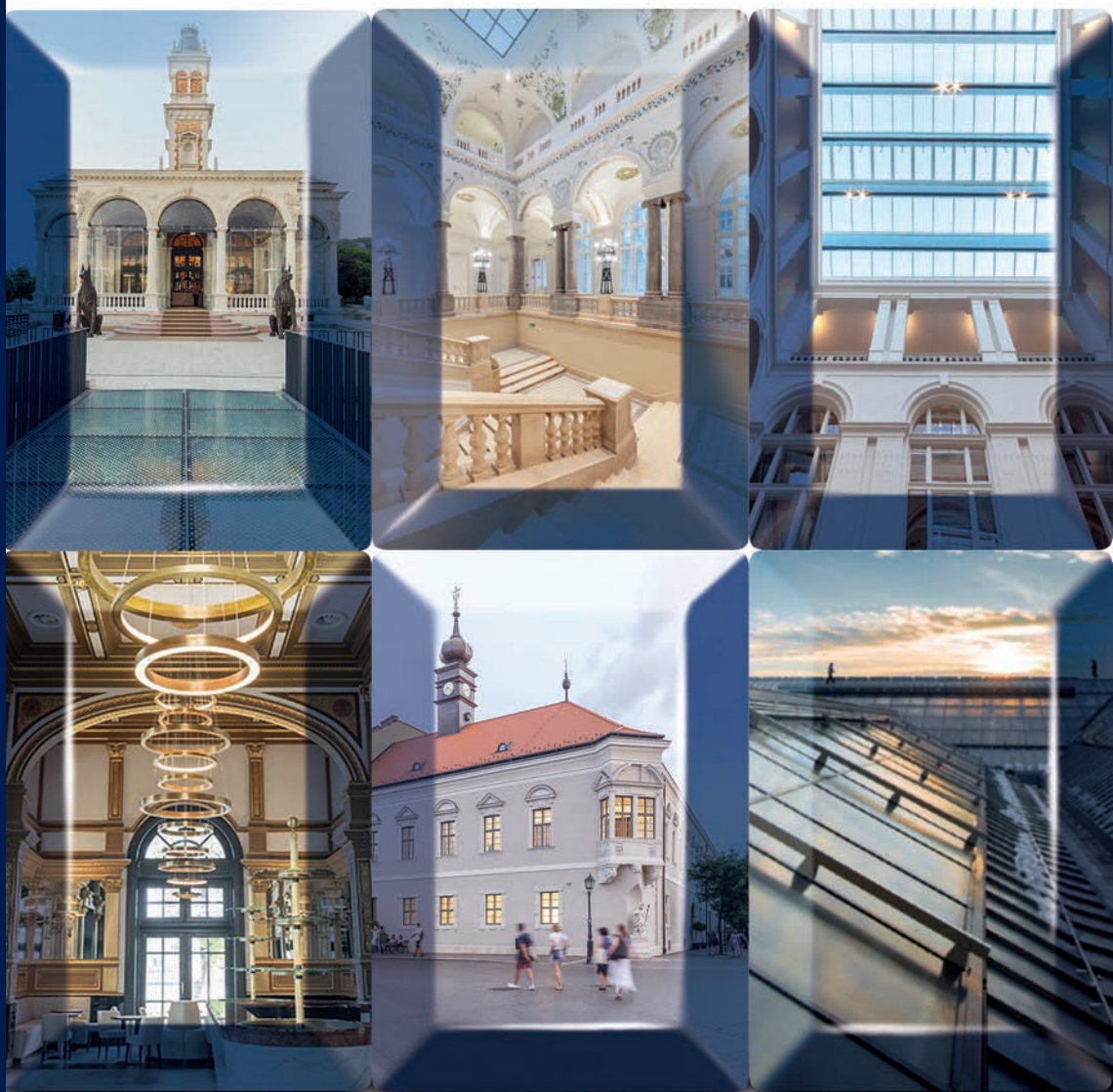




KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2021
ÁPRILIS

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2021
ÁPRILIS

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

A kereskedelmi ingatlanok piaca kiemelt fontosságú, a gazdaság minden területét áthatja és az emberek mindennapi életében is szerepet játszik. A Magyar Nemzeti Bank ennek tükrében félévente megjelenő kiadványában elemzi az e piacra jellemző folyamatokat.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos elemzések szempontjából meghatározó az alábbi kettősség:

- i. A kereskedelmi ingatlan egyrészt egy reál eszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.
- ii. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.

Ebből adódóan a kereslet-kínálat alakulásán túlmenően a kereskedelmi ingatlanok értéke – a pénzügyi piacokra jellemző módon – nagymértékben kitett a befektetői várakozások alakulásának. Mindemellett a kereskedelmiingatlan-piac alakulása a pénzügyi rendszer működésére is hatással van. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a bankok vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon 2020-ban az állomány mintegy 40 százaléka – kereskedelmi célú ingatlannal fedezett hitel.

Mivel a banki eszközök ilyen mértékű része kapcsolható kereskedelmi ingatlanhoz, erős kapcsolat keletkezik a kereskedelmi ingatlanok értékének alakulása és a hitelciklus között. Gazdasági fellendülés során pozitív visszacsatolás alakulhat ki az ingatlan értékének gyors növekedése és a hitelezés között, amely túlzott hitelezéshez vezethet, valamint kedvez az ingatlanspekulációs célú hitelfelvételnek. Gazdasági válság esetén a bankoknál jelentkező nemteljesítő állományok terhelik az intézmények tőke megfelelését, ami a hitelkínálat visszafogását eredményezi. A kereskedelmiingatlan-piac meghatározó szereppel bír a bankok prociklikus viselkedésében, amelyet a 2008-ban kitört válság tapasztalata is megerősít. A kereskedelmiingatlan-árakban bekövetkezett korrekciók kihatnak továbbá a jövőbeli beruházások és így a reálgazdaság alakulására, amely a bankok működési környezetét is befolyásolja. A kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése a bankok mellett a nagy ingatlankitettségekkel rendelkező intézményi befektetőknek is veszteséget generál és hozzájárul a pénzügyi stabilitási problémák kialakulásához.

Mindezek alapján a kereskedelmiingatlan-piac több csatornán keresztül is képes negatív hatást kifejteni a pénzügyi rendszer stabilitására, ezért a Magyar Nemzeti Bank, mint makroprudenciális hatóság számára kiemelten fontos, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokat nyomon kövesse, és azok minél mélyebb elemzésére törekedjen.

A Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés című kiadvány célja, hogy betekintést nyújtson a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A kiadvány ennek tükrében a kereskedelmiingatlan-piac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak bemutatása révén, nemzetközi szinten is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A kereskedelmiingatlan-piacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A kereskedelmi ingatlanok piaca szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a foglalkoztatás alakulása, a kiskereskedelmi forgalom változása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A kereskedelmiingatlan-piac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban ingatlanpiaci tanácsadócégek által biztosított információkra támaszkodik. A kereskedelmiingatlan-piac folyamatainak vizsgálata piaci szegmensek (irodapiac, kiskereskedelmi ingatlanok piaca, ipari-logisztikai ingatlanok piaca, szállodapiac) szerinti bontásban történik, viszont a főváros központú piaci struktúrából adódóan az adatok többsége csak Budapestre vonatkozóan áll rendelkezésre. Az építési projektek nyomon követése mikroszintű adatbázis alapján történik.
- A kereskedelmi ingatlanok finanszírozási piacának elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, továbbá a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

¹ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

² Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Az irodapiac	8
3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca	12
4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca	14
5. A szállodapiac	16
6. A kereskedelmiingatlan-befektetések	20
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	24
8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei	27
Mellékletek	29
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	29
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	30
3. számú melléklet: A melléklet ábrái	31
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: Az irodapiaci kereslet középtávú kilátásai és a főváros irodákkal való ellátottsága	10
2. keretes írás: A kereskedelmiingatlan-piac kilátásai, legkorábban 2021 végén kezdődhet visszarendeződés	18
3. keretes írás: A koronavírus-járvány hatása a kereskedelmi ingatlanok értékére a nemzetközi tapasztalatok alapján	22

1. Vezetői összefoglaló

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak, a 2021. évi GDP növekedés pedig az MNB tavaszi előrejelzése szerint 4–6 százalék között alakulhat. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelent, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az átoltottságtól és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb gazdasági növekedés várható.

2020 során, az ipar-logisztika kivételével, minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági kihasználatlansági adatok romlottak. Bérleti díjcsökkenés ugyanakkor egyelőre csak a kiskereskedelmi szegmensben mutatkozott. Az ipar-logisztika szegmens éves kereslete rekordot döntött, a járvány hatására erősödő internetes kereskedelem és az átalakuló ellátási láncok a raktár- és logisztikai területek iránti igényeket is növelték, aminek köszönhetően a kihasználatlansági ráta alacsony, 2 százalékos szinten maradt 2020. év végén. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) tagjai az ipari-logisztikai fejlesztésekben növekedést várnak, az elmúlt évek erős irodafejlesztési aktivitásában pedig mérséklődést. Ezzel együtt az irodapiac kihasználatlansági rátájában további növekedés várható a következő 1–2 évben. Előretekintve heterogén kép rajzolódhat ki: a felépülő irodák ugyan lassabban, de feltöltődnek, a régebbi ingatlanok bérleti díjai pedig csökkenni fognak, a kihasználatlanság pedig nőhet a szakemberek szerint. A szállodák, a vendéglátó- és egyes kiskereskedelmi üzlettypusok forgalomkiesése továbbra is jelentős, ezen szereplők a korlátozások miatt kieső forgalom fennmaradásával egyre kevésbé tudják fenntartani működésüket.

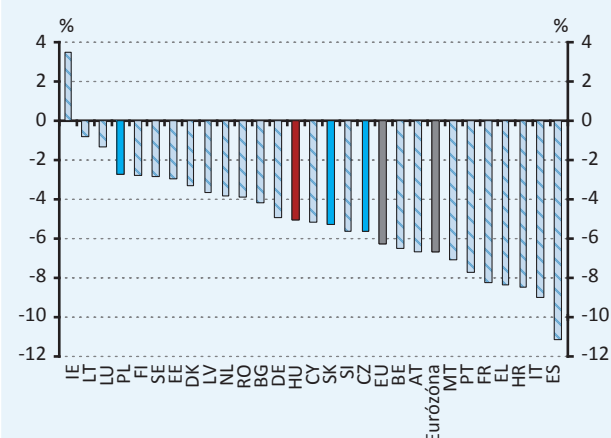
A hazai kereskedelmi ingatlanok 2020-as befektetési forgalma 41 százalékkal alacsonyabb volt az előző évinél, ugyanakkor több százmillió eurót tett ki az utazási korlátozások és az átvilágítások akadályoztatása miatt 2021-re tolódott adásvételek értéke. A LITT véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a befektetési aktivitás növekedésének elindulását 2021 végére és 2022 elejére várják. Mindezek mellett 2020-ban is történtek nagy összegű tranzakciók, amelyek az éves befektetési forgalom közel felét adták. A tranzakciók értékének 52 százaléka kötődött magyar befektetőkhez, ami kiegyensúlyozottabb arány a megelőző két év 65 és 75 százalékos szintjeihez képest. A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenése megállt, 2019. év végéhez képest irodák esetén 50, bevásárlóközpontok esetén 75 bázisponttal emelkedett, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig nem változott az elsődleges hozam. A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány tavalyi megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de összességében a szektor nettó tőkeáramlása pozitív volt 2020-ban.

Az árfolyamhatás kiszűrésével, a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett hitelállománya stagnált 2020 során. Az új folyósítások devizaaránya csökkent, amiben az NHP Hajrá!-nak volt nagy szerepe. A bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, miközben az ingatlanhitelek iránti kereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában az iparág-specifikus kockázatok és a bankok kockázati toleranciájának változása egyaránt szerepet játszottak. 2021 első felére már nem várható további szigorítás az intézmények részéről, ugyanakkor az egyes szegmensek közötti prioritás megváltozott, és a lakópark projektek mellett az ipar-logisztika szegmens került előtérbe a finanszírozók szemszögéből. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 47 százaléka volt moratóriumban 2020. év végén, ezen belül is a szállodafinanszírozási hiteleknél volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A moratórium végét követően szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó projekthitelek kapcsán merül fel leginkább késedelembeesési kockázat, ezen hitelek állománya 305 milliárd forintot tett ki 2020 végén. A bankrendszer tőkeellátottsága megfelelő szintű, a kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat képes lesz kezelni.

2. Az irodapiac

2020. év végére, a várakozásoknak megfelelően, a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, a ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások magas volumene eredményezte. 2020-ban az irodapiaci átadások történelmi csúcst értek el és a következő két évben is jelentős, 12 százalékos állománybővülést vetítenek előre az épülő projektek. 2020-ban éves alapon 45 százalékkal csökkent a budapesti irodapiac bérleti kereslete, de a lecsökkent kereslet egyelőre nem járt az átlagos kínálati bérleti díj csökkenésével, és a fejlesztők is tartják a bérleti díjakat. Ugyanakkor, ha tartósan alacsony marad a kereslet, az egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak csökkenésére. Az irodaterületek iránti kereslet 70 százaléka a piaci szolgáltató, főként a telekommunikációs szektorból érkezett 2020-ban. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság, a 2019. év végi 5 százalékhöz közeledő szintek helyett, 2020 végére már inkább 10 százalék körül szóródtak a ráták.

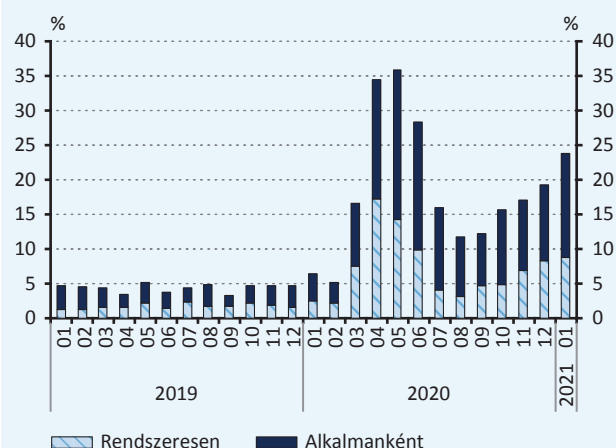
1. ábra
A GDP éves változása az Európai Unióban (2020)



Megjegyzés: Piros színnel Magyarország, szürkével az EU és Eurozóna, világoskékkel pedig a V4 országok vannak kiemelve.

Forrás: Eurostat.

2. ábra
A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásuk arányában



Megjegyzés: A szellemi foglalkozásuk arányában.

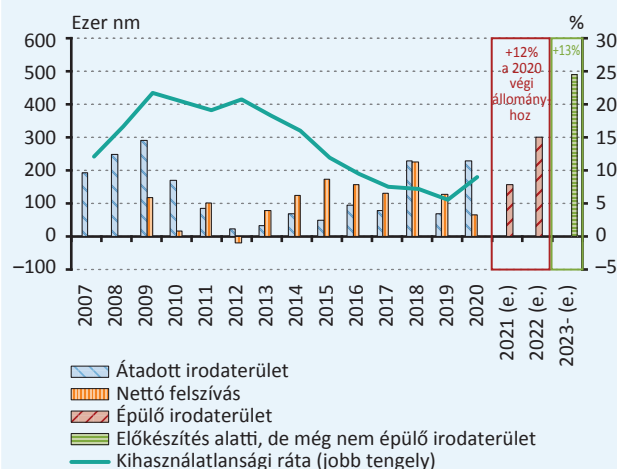
Forrás: KSH.

2020-ban a magyar gazdaság teljesítménye az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5 százalékkal esett vissza 2020-ban (1. ábra). A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns szektorok közül, az Unió többi tagállamához viszonyítva a piaci szolgáltatások visszaesése az átlagnál kisebb volt, míg az ipari hozzáadott érték csökkenése az EU középmezőnyében helyezkedett el. Az építőipar az év egészében relatíve gyengén teljesített. Az év elején az építőipari termelés stagnált, majd tavasszal jelentős visszaesés következett be, amit elsősorban az állami projektek kifutása és az alacsony új projekt indítások eredményeztek. Az év végén megindult a kilábalás, amihez a kedvező lakáspiaci folyamatok és az állami beruházások is hozzájárultak.

2021 második-harmadik negyedévéig élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedévében. Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb növekedés várható, amely az év egészében 4–6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet.

Az elmúlt év második felében a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult, amihez a jegybanki és kormányzati intézkedések (hitelmoratórium, állami és jegybanki hitel- és garanciaprogramok, bértámogatások) is hozzájárultak. 2020 negyedik negyedévében a versenyszféra foglalkoztatása mindössze 0,8 százalékkal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest. A járvány újabb hullámjainak hatására azonban ismét felerősödhetnek a kedvezőtlen foglalkoztatási hatások a sérülékenyebb ágazatokban.

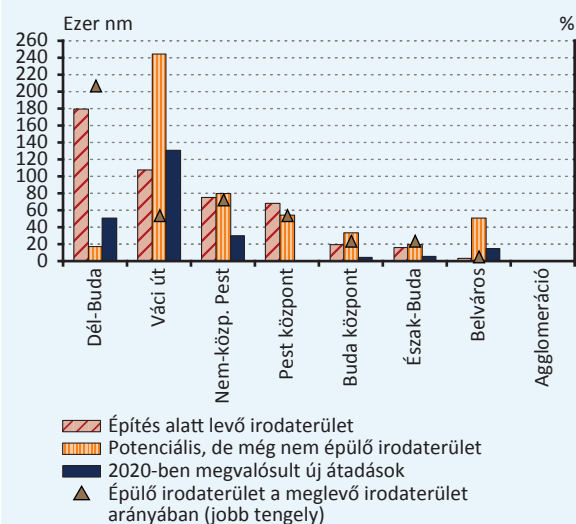
3. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2023-ra készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2020. év végi adatok alapján. A nettó piaci felszívás (vagy nettó abszorpció) a bérbeadott állományban történt változást mutatja a vizsgált időszakban. A nettó abszorpció és a bruttó bérbeadás közti különbséget a bérlet megújítások, az előbérletek, valamint a piacról kivonuló bérlők eredményezik.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

4. ábra
A budapesti irodafejlesztések megoszlása, a megújulási ráta és az új átadások alpiacok szerint



Megjegyzés: 2020. év végi adatok alapján.

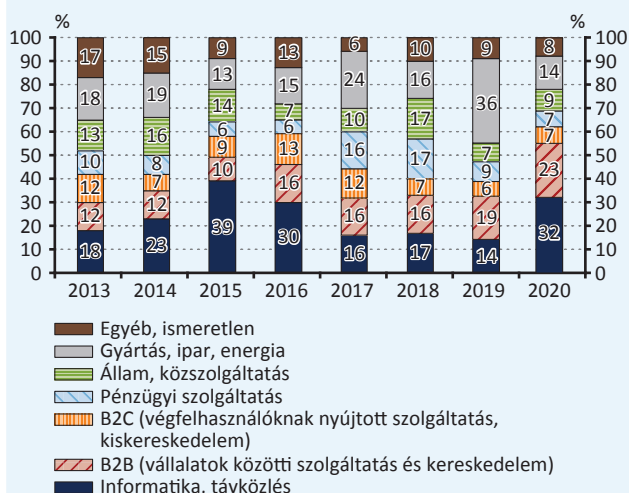
Forrás: Cushman & Wakefield.

2020 szeptembere óta újra folyamatos növekedést mutat az otthoni vagy távoli munkavégzés aránya. Az első hullámot követő nyári csökkenés után folyamatosan nőtt a távmunkában vagy otthonról dolgozók aránya (2. ábra). Míg a teljes foglalkoztatottságon belül 9 százalék, addig a szellemi foglalkozásúak létszámához viszonyítva 19 százalék volt 2020. decemberben az országos arány, ami 2021. januárban tovább emelkedett. Az otthoni munkavégzés Budapesten a leggyakoribb, a fővárosban 30 százalékot is elérhet az otthonról dolgozók aránya, a szellemi foglalkozásúak tekintetében pedig 40 százalékot is. Az ágazatokat vizsgálva megállapítható, hogy az információ és kommunikáció, a szakmai, műszaki és tudományos tevékenység, valamint a pénzügyi és biztosítási tevékenység területén volt a legmagasabb az otthonról dolgozók aránya. Ezekben az ágazatokban a munkavállalók közel egyharmada dolgozott rendszeresen vagy alkalmanként távmunkában 2020 harmadik negyedében.

2020 végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,1 százalékra nőtt, és előretekintve is növekedés várható. Év végére a budapesti modern irodák állománya 3,9 millió négyzetméterre nőtt, 232 ezer négyzetméter új irodaterületet adtak át, ami a 2019. év végi állomány 6,3 százalékának felel meg és 10 éves rekordot jelent (3. ábra). A koronavírus-járvány által okozott gazdasági sokk az irodabérbeadási tranzakciók éves volumenét jelentősen (45 százalékkal) csökkentette. A bérbeadott irodaállomány változásával mért keresleti kategória, a nettó piaci felszívás³ 65 ezer négyzetméteres éves szintjéhez képest, több mint háromszoros volt az új átadások volumene, ami az átlagos kihasználatlansági ráta növekedését eredményezte. Ez utóbbi mutató 2020 során 3,5 százalékponttal, év végére 9,1 százalékra növekedett. Előretekintve a következő negyedévekben a koronavírus elleni megfelelő átoltottság eléréséig még visszafogott irodakeresletre lehet számítani, ami a jelentős volumenű új átadások mellett a kihasználatlansági rátát 10 százalék fölé fogja emelni. 2020-ban az irodabérleti díjak nem csökkentek, de az üres területek várható növekedése, valamint a tartósan alacsony kereslet egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a LITT szakembereinek véleménye szerint a felépülő irodák idővel feltöltődnek alacsonyabb kereslet mellett is, így inkább a gyengébb minőségű ingatlanok bérleti díjaiban várható csökkenés a kihasználatlanság növekedése mellett. A Testület tagjainak a járvány utáni visszarendeződéssel kapcsolatos további várakozásai az 1. és 2. keretes írásokban olvashatók.

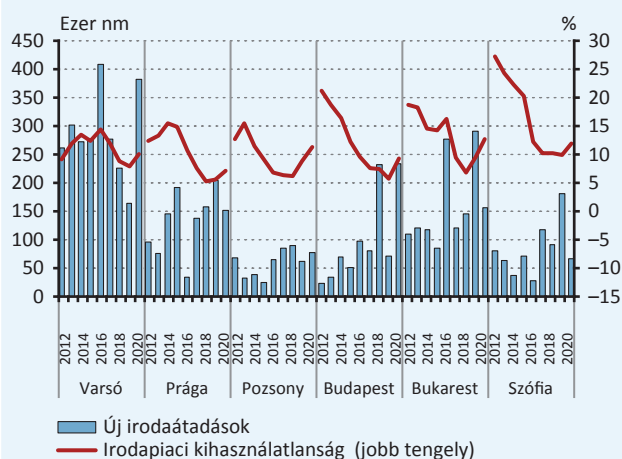
³ A kereskedelmi ingatlanok bérleti keresletével kapcsolatos fogalom meghatározások a 2. számú mellékletében találhatók.

5. ábra
A budapesti modern irodapiac nettó bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint



Forrás: CBRE.

6. ábra
Új átadások és kihasználatlansági ráta a régiós fővárosok irodapiacain



Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

A meglévő modern irodaállomány 12 százalékát kitevő irodaterület építése van folyamatban, Dél-Buda fókusszal.

A 2020 végén épülő, 463 ezer négyzetméternyi terület átadása 2022. év végéig várható és ennek 44 százaléka rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 500 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami a 2020. év végi modern irodaállomány további, akár 13 százalékos bővülését jelentheti középtávon. A projektek fővároson belüli elhelyezkedését vizsgálva, a következő két évben a Dél-Buda alpiacra⁴ fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (179 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Váci úton is jelentős (106 ezer négyzetméter) volumen épül (4. ábra). A következő 2 éven túlra tekintve, a még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések ismét a Váci úti irodafolyosót fogják fókuszba helyezni.

Az új irodakereslet főként a szolgáltató szektorból érkezett 2020-ban.

A bérleti szerződés-megújításoktól szűrt nettó bérbeadást tekintve, 2020-ban a piaci szolgáltató szektorok részaránya 70 százalék közeli szintet ért el (5. ábra). 2019-ben a piaci szolgáltató szektorok nettó keresleten belüli aránya 48 százalék volt, amit a gyártó szektor erős irodapiaci jelenléte eredményezett. A nettó kereslet 2020-as százalékos összetételében az előző évhez képest az információ és telekommunikációs technológia szektor növekedése volt a leglátványosabb, részaránya 14-ről 32 százalékra nőtt.

2020-ban a közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság.

A vizsgált fővárosok irodapiacain jelentős volumenű új átadások történtek már a koronavírus hatására lecsökkent kereslet mellett, ami a kihasználatlansági ráta növekedésével járt (6. ábra). A 2019. év végi 5 százalékhoz közeledő szintek helyett, 2020 végén már inkább 10 százalék körül szóródtak a kihasználatlansági ráták. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7 százalékot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (12,5 százalékot) Bukarestben lehetett megfigyelni.

1. keretes írás

Az irodapiaci kereslet középtávú kilátásai és a főváros irodákkal való ellátottsága

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. márciusi ülésén többek között az irodapiac aktuális helyzetét, kilátásait is áttekintette. A Testület tagjai szerint a koronavírus-járvány hatására az irodapiacra jelentősen csökkent a bérletre kínált területek iránti kereslet, a bérlők elbizonytalanodtak. Előretekintve a kereslet kapcsán további intő jel, hogy több esetben is előfordult, a bérlők végül 30–35 százalékkal kisebb irodaterületre szereztek a járványidőszakot megelőző terveikhez képest. Az egyik szakértő szerint az úgynevezett hibrid (részben irodai, részben otthoni/távoli) munkavégzés („hybrid office”) fog majd eluralkodni, és összességében 0 és 10 százalék közötti keresletcsökkenésre számíthatnak.

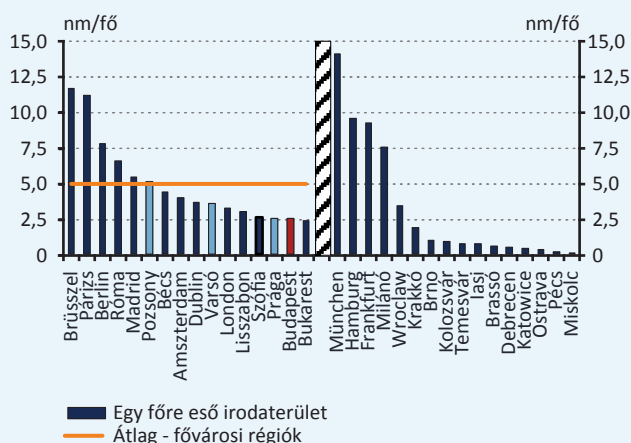
⁴ A budapesti irodapiac főbb alpiacainak bemutatása az 1. számú mellékletében található.

A piaci szereplők között a nagyfokú bizonytalanság mellett ugyanakkor egyetértés volt abban, hogy rugalmasságot kell beépíteni a bérleti szerződésekbe. Sok cég heti egy nap otthoni munkavégzést megenged, ami önmagában 20 százalékos keresletcsökkenést eredményezne az irodák iránt. Ezt kompenzálja valamelyest a kisebb ültetési sűrűség iránti igény, az elkövetkező években várható, 3–4 százalékos növekedés az irodai dolgozók létszámában a szellemi foglalkoztatottak számának emelkedésével, illetve, hogy nemzetközi összevetésben továbbra is viszonylag kevés a meglévő hazai irodaterület. Összességében az utóbbi két tényező öt év alatt kompenzálhatja az otthoni munkavégzés miatti keresletcsökkenést. Az egyik szakértő szerint további érvek az irodai környezet fontossága mellett, hogy a fiatal tehetségek karrierépítése, a kreativitás kibontakozása és a kapcsolatok építése csak korlátozottan tud működni távoli munkában, ezeket az irodai környezet hozhatja elő. Jelenleg az irodák iránti igények csökkentésének hátterében a koronavírus-járvány okozta veszteségek mérséklése, a költségek csökkentése áll. A hosszú távú működés fenntartása és a fejlődés szempontjából azonban a humán tőke gyarapítása fontosabb tényező lehet.

Az irodapiacon a bérleti díjakban egyelőre nagy visszaesés nem tapasztalható és a fejlesztők is tartják a bérleti díjak szintjét. Várakozásuk, hogy a fejlesztéseket tekintve a szegmensben mérséklődik a lendület, az átadások volumene csökkenni fog és a felépült irodák idővel alacsonyabb kereslet mellett is, de feltöltődnek bérlővel.

Egy régió, város irodaállományának nagyságát az ott működő, betelepülő vállalkozások, intézmények igényei határozzák meg, amelynek számszerűsítése nehezen becsülhető. Ugyanakkor elméleti szinten a rendelkezésre álló munkaerő egy felső korlátját jelent a racionálisan megépíthető irodaállománynak. Az európai nagyvárosi régiók irodaállományát a legalább középfokú végzettséggel rendelkező népesség arányában vizsgálva, Budapest az irodaellátottsági rangsor végén szerepel, 2,52 négyzetméter egy főre eső területtel. Ezt a szintet a vizsgált fővárosi régiók közül csak Bukarest (2,36 négyzetméter/fő) múlja alul. A visegrádi országok között a legalább középfokú végzettséggel rendelkező népesség arányában, a Pozsony fővárosi régió rendelkezik legtöbb (5,13 négyzetméter/fő) irodaterülettel, ami már a vizsgált európai fővárosok átlagos szintjét is meghaladja. Globális pénzügyi, gazdasági központ jellege ellenére London régióban relatíve kevés, európai átlag alatti az egy főre eső irodaterület, míg Brüsszelben és Párizsban a nemzetközi intézmények jelenléte járul hozzá a kiugró értékekhez. A másodlagos városi régiók közül a német nagyvárosok és Milánó irodaellátottsága a fővárosok viszonylatában is a legmagasabb szintek közé tartozik.

Európai nagyvárosi régiók irodaellátottsága



Egy főre eső irodaállomány, a fővárosi és nagyvárosi régiók legalább középfokú végzettséggel rendelkező, 25-64 éves lakosságának figyelembe vételével. 2020. év végi adatok alapján.

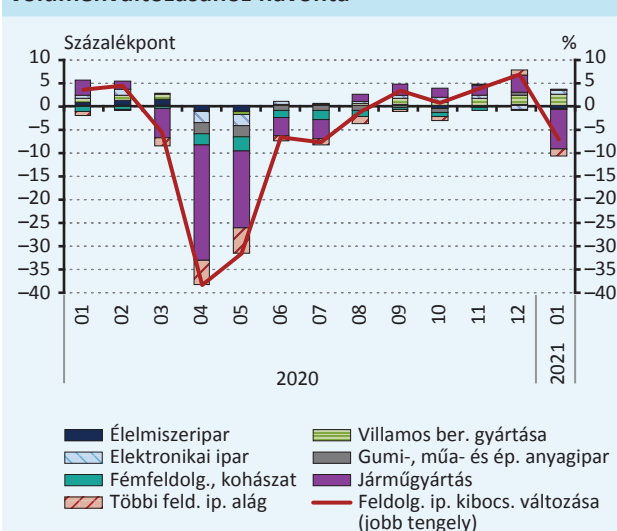
Forrás: Eurostat; MNB gyűjtés a CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Vienna Research Forum adatai alapján.

Az egy főre eső irodaterületek európai összehasonlítása összességében azt sugallja, hogy a munkaerőben lévő potenciálhoz képest Budapesten és agglomerációjában van még tér további fejlesztések előtt. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy az országok között eltérő lehet az egyes gazdasági ágazatok irodapiaci jelenléte, kereslete. További irodafejlesztések létjogosultságát egyes LITT tagok információi is megerősítik, miszerint a jelentős irodaterület-igénnyel fellépő nemzetközi bérlők, többnyire SSC-k (Shared Service Center) tenderein Budapest továbbra is versenyben van a régió városaival és az elkövetkező időszakokban több ilyen bérlet megkötésére is számítanak.

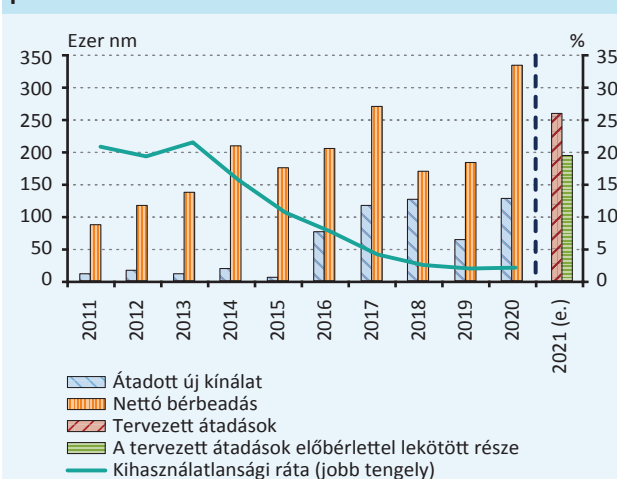
3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

A járvány második hullámában az ipar ellenállónak bizonyult, 2020. negyedik negyedében a termelés meghaladta az egy évvel korábbi szintet. A Budapest környéki ipar-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban is alacsony maradt, az év végére 2 százalékon állt. Az új átadásokat tekintve ebben a szegmensben is rekord volument hozott a 2020-as év, az átadott területek 84 százalékára pedig már előbérlet is volt. A szegmensben növekvő fejlesztési aktivitás mutatkozik, így 2021-ben is nagy átadási volumen várható. Az ipar-logisztika piac bérleti keresletét az új igények dominálták, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 82 százalékkal nőtt az előző évhez képest. A logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták a teljes bérleti kereslet 61 százalékát. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán a megnövekedett kereslet és az alacsony kihasználatlanság segítette a bérleti díjak szinten maradását.

7. ábra
Az alágak hozzájárulása a feldolgozóipari termelés volumenváltozásához havonta



8. ábra
Új átadások, nettó bérbeadás és kihasználatlansági ráta Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán

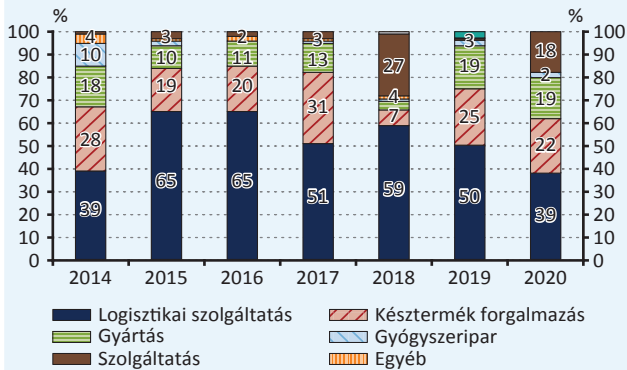


A feldolgozóipari aktivitás 2020 második felében helyreállt, azonban a globális félvezetőhiány következtében a járműgyártás kedvezőtlenül alakult az idei év elején. A járvány második hullámában az ipar ellenállónak bizonyult, 2020. szeptember–december közötti időszakban a termelés meghaladta az egy évvel korábbi szintet (7. ábra). A járvány fékezését célzó korlátozó intézkedések közvetlenül csak mérsékelten érintik az ipar termelési kilátásait, ugyanakkor 2021 elején a félvezetőhiány átmenetileg negatívan befolyásolta a járműgyártást. Iparági szereplők szerint azonban a kiesett termelés az év első felében pótolható.

A Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán növekvő fejlesztési aktivitás látható. 2020 végén Budapesten és agglomerációjában 2,37 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya. A szegmens kihasználatlansági rátája 2020 első negyedében 0,9 százalékpontos növekedést mutatott, de az év hátralévő részében még az új átadások mellett is csökkenni tudott, az új ingatlanok magas előbérleti aránya és a jelentősen megnövekedett kereslet hatására. A mutató 2 százalékon állt az év végén (8. ábra). 2020 rekordév volt az ipari-logisztikai átadások tekintetében 128 ezer négyzetméternyi új területtel, ami 5,7 százalékos bővülést jelentett. Az újonnan piacra érkező területek túlnyomó része (84 százaléka) az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2021-ben 260 ezer négyzetmétert is elérhet az átadott állomány, amelynek háromnegyede már előbérleti szerződésekkel le volt kötve 2020 végén.

2020-ban 30 százalékkal emelkedett a megkötött bérleti szerződések összterülete az ipari-logisztikai piacon. 2020-ban 538 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ami 30 százalékkal meghaladja az előző év keresletét. Az év keresletét az új igények dominálták, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 337 ezer négyzetméter volt,

9. ábra
A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlok tevékenysége szerint



Forrás: Cushman & Wakefield.

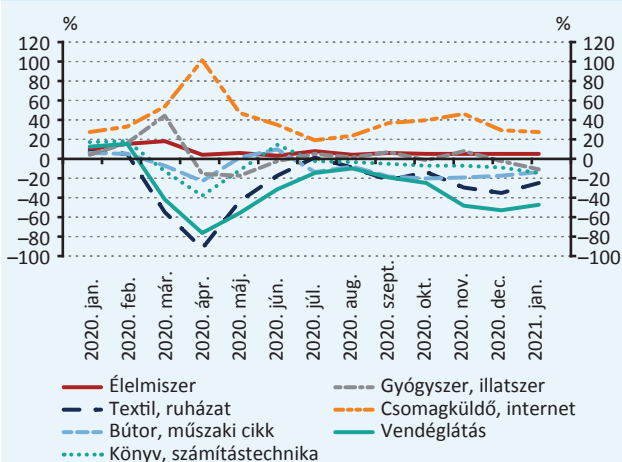
ami 82 százalékos bővülést jelent és történelmi rekordszint. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti igények növekedésében a járvány hatására erősödő internetes kereskedelem és az átalakuló ellátási láncok játszottak fő szerepet. Az elmúlt évekhez hasonlóan a logisztikai szolgáltatók az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői, hozzájuk köthető a teljes bérbeadás 39 százaléka (9. ábra). Fajsúlyos szektor volt még a késztermék forgalmazás (22 százalék), a gyártás (19 százalék) és a (nem logisztikai) szolgáltató szektor (18 százalék).

A kihasználatlanság alacsony szintje és az erős kereslet a bérleti díjak szinten maradását segítették, a jellemző kínálati bérleti díjak az év végén 4,6–4,8 euro/nm/hó sávban mozogtak.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

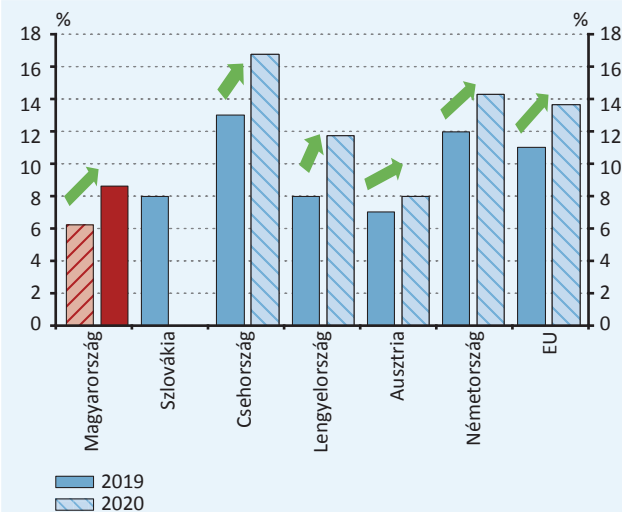
A kiskereskedelmi ingatlanok iránti igények alakulásában érdemi szereppel bíró szolgáltató szektor vállalatainak növekedését leginkább a kereslet hiánya hátráltatta 2020-ban. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája ország-szerte átlagosan nőtt, amivel párhuzamosan a bérleti díjak csökkentek. A kiskereskedelmi forgalom 2020. nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, azonban több üzlet típus jelentős forgalomkiesést szenvedett el. A nagy bevásárlóközpontok forgalma is lecsökkent, 2020 decemberében látogatószám és bevétel tekintetében is 40 százalékos csökkenést lehetett mérni az egy évvel korábbihoz képest. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2021-ben várható jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben.

10. ábra
A kiskereskedelmi üzlet típusok és vendéglátóhelyek forgalmának éves változása



Forrás: KSH.

11. ábra
Az e-kereskedelem részaránya a teljes kiskereskedelemről (becsülés)



Megjegyzés: December nélküli adatok, szezonálisan és naptárhatással igazított értékek alapján becslve. Szlovákiára nincs elérhető adat a 2020-as évről. Magyarország a KSH adatai alapján becslve.

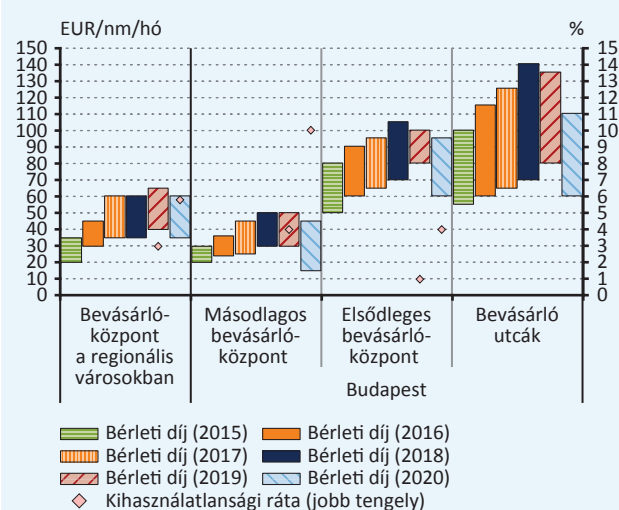
Forrás: McKinsey, Euromonitor, KSH és Eurostat alapján MNB-számítások.

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatainak teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2C) szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek.

Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban. Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzlet típus lecsökkent forgalmat mutat (10. ábra). Forgalmnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzlet típusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikkeket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előretekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfontosságú cikkeket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják. A korlátozások következtében tovább erősödhet az e-kereskedelem szerepe.

A magyar e-kereskedelem penetrációja az egyik legalacsonyabb a régióban, azonban 2020-ban gyorsan bővült. A hazai kiskereskedelem forgalmából 8,5 százalékos részesedést ért el az online kereskedelem 2020-ban, ami 2,3 százalékpontos növekedés az előző év adatahoz képest (11. ábra). A hazai e-kereskedelem penetráció bővülése volt az egyik leggyorsabb ütemű a régióban, amivel Ausztria és Szlovákia szintjét érték el. A régióban Csehországban a legmagasabb, közel 17 százalék az internetes kereskedelem aránya, ami az EU átlagot és Németország adatát is felülmúlja.

12. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlan-típusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak szóródását mutatják.

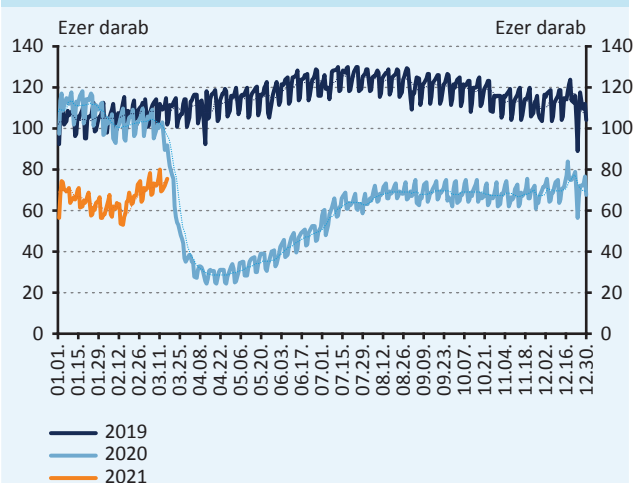
Forrás: CBRE.

Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan-szegmensben. A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte (12. ábra). Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjai pedig 6 százalékra emelkedett. A CBRE által kalkulált Budapest Shopping Centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkezdményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról. A kiskereskedelmi szektor helyzetével a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület is foglalkozott márciusi ülésén, az ott elhangzottak összefoglalója a 2. keletes írásban olvasható.

5. A szállodapiac

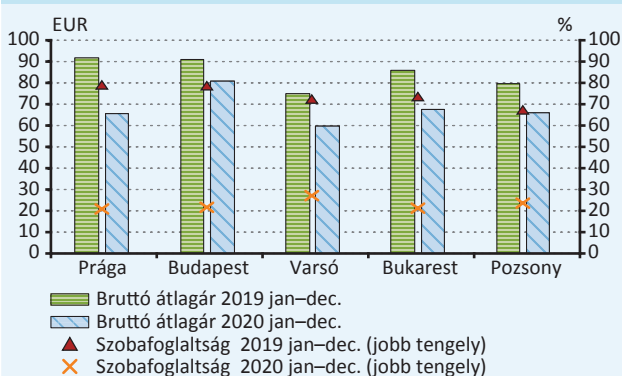
A hazai és a globális egészségvédelmi intézkedések következtében, a turisztikai szektor kilábalása lehet a leglassabb a gazdasági ágazatok között. A hazai szállodák forgalma a nyári hónapokban valamelyest javult, de év végén ismét mélypontra süllyedt. A szálloda szegmenst élénk fejlesztési aktivitás jellemezte az elmúlt években, de a járvány több projektet elnapolt vagy leállított: a 2019. év végi mintegy 7 ezer szoba helyett már csak közel 4 ezer szoba átadása szerepel a fejlesztők terveiben a következő 2 évre.

13. ábra
A repülőjáratok globális számának alakulása



Forrás: Flightradar24.

14. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019-ben és 2020-ban



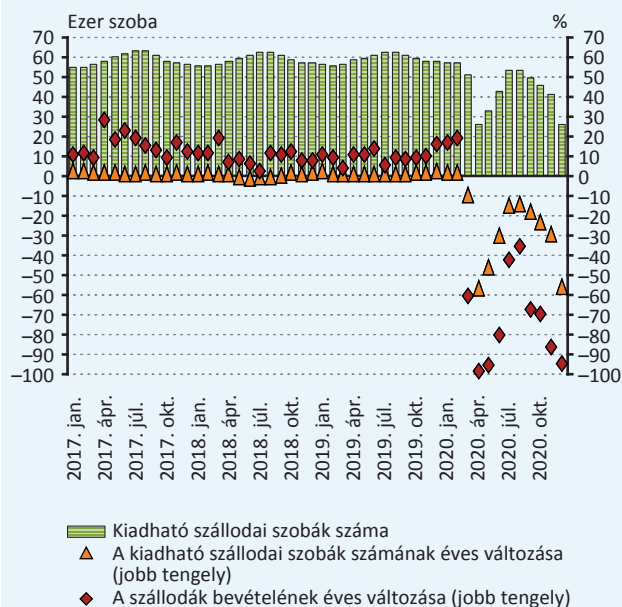
Forrás: CBRE, STR Global.

Az egészségvédelmi intézkedések következtében a turizmus kilábalása lehet a leglassabb a nemzetgazdasági ágazatok között. A globális turizmus kilátásai továbbra is kedvezőtlenek, amit a repülőjáratok számának alacsonyabb szinten történő stabilizálódása is alátámaszt (13. ábra). Az Oxford Economics szakértői szerint a globális turizmus, válság előtti szintre való visszatérése nem várható 2024 előtt. A nemzetközi turizmus tartós visszaesése komoly kihívás elé állítja a szállodákat és veszélybe sodorja a további fejlesztéseket.

Valamennyi régiós főváros szállodapiaca jelentős visszaesést szenvedett el. 2020-ban a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága negyedére-harmadára csökkent a megelőző évhez képest, és 20–27 százalék között alakultak a foglaltsági mutatók (14. ábra). A szobafoglaltság és bruttó szobaár is Prágában csökkent a legnagyobb mértékben, a külföldi vendégek relatíve nagyobb súlya miatt. Budapesten az átlagos szobafoglaltság 21 százalék volt 2020 egészét tekintve, ami az előző év 79 százalékos szintjéhez képest 73 százalékos visszaesést jelent. Szobaárak tekintetében Budapesten 11 százalékkal, 81 euróra mérséklődött a bruttó átlagár.

A hazai szállodák forgalma a nyári hónapokban valamelyest javult, de év végén ismét mélypontra került. A 2020. áprilistól decemberig tartó időszakban a hazai szállodák bevétele 72 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakához képest. A járvány terjedésének második hulláma és a kapcsolódó korlátozó intézkedések hatására a rendelkezésre álló szállodai szobák száma decemberben 56 százalékkal maradt el az egy évvel korábbitól és a bevételekben is 94 százalékos csökkenés mutatkozott (15. ábra). A vendégéjszakák száma Budapesten csökkent legnagyobb mértékben,

15. ábra
A hazai szállodák kapacitása és bevételeinek változása

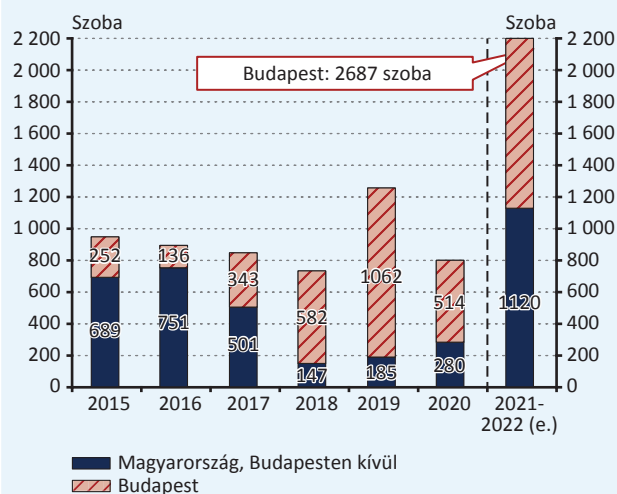


Forrás: KSH.

2020 egészében 78 százalékkal, mert a külföldi vendégek elmaradása itt érezte leginkább hatását.

A koronavírus-járvány számos hotelfejlesztést elnapolt és több elkészült szálloda a nyitás halasztására kényszerült. 2020-ban 12 új szálloda készült el országszerte, összesen 794 szobával (16. ábra). Az elkészült hotelek közül azonban több a tényleges nyitás elhalasztására kényszerült a nagyon alacsony kereslet miatt. Az elkészült szobák 65 százaléka Budapesten található. Magyarországot az elmúlt években élénk szállodaépítési aktivitás jellemezte, de a 2019 végén ismert, több mint 7 ezer megépítésre tervezett szobaszám 2020 végére 3,8 ezerre csökkent. A fejlesztések fókuszában továbbra is Budapest áll, a projektek 71 százalékát itt tervezik. A fejlesztési aktivitás csökkenésében a bizonytalan piaci kilátásokon túl, a bankok szállodafinanszírozási kínálatának eltűnése is szerepet játszik. A tervezett átadások előrejelzése felső becslésnek tekinthető, amelyet a járvány elhúzódása tovább csökkenthet.

16. ábra
Az átadott és átadni tervezett szállodai szobák száma Magyarországon



Megjegyzés: A 2021–2022-re vonatkozó adatok a 2020 végén építés vagy előkészítés alatt álló szállodaprojektek szobaszámát tartalmazzák, amelyek a tervek szerint 2022. év végéig kerülnek átadásra.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége.

2. keretes írás

A kereskedelmiingatlan-piac kilátásai, legkorábban 2021 végén kezdődhet visszarendeződés

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. márciusi ülésén a kereskedelmiingatlan-piac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott a koronavírus-járvány irodapiacra és kereskedelmiingatlan-finanszírozásra gyakorolt hatásával is. Az irodapiacra kapcsolatos főbb megállapítások az 1. keretes írásban olvashatók, a többi piaci szegmensen kapcsolatban elhangzott véleményeket pedig az alábbiakban foglaljuk össze.

Kiskereskedelmi ingatlanok

Az egyik szakértő elmondása szerint a koronavírus-járvány előtti időszakban kiemelkedően alakult a kiskereskedelmi szegmensben a bérbeadás. A járvány megjelenésével azonban a bérbeadások üteme jelentősen lelassult. Összességében bizonytalanság jellemzi a kiskereskedelmi bérlethez, de a leginkább érintettek a turisztikára épülő kereskedők, mint a bevásárló utcák üzletei és a prémium termékeket kínáló üzletek. A beszerzett és a boltzár miatt el nem adott áruk jelentős veszteségek keletkeztek, a munkavállalók megtartásának költségeit a jelentősen lecsökkent bevételek mellett pedig csak segítséggel tudják viselni a kereskedők. A szakértő szerint e szegmensnek célzott segítségnyújtásra lenne szüksége.

Logisztika

Az ipari és logisztikai ingatlanok szegmensében folyamatos és kitartó a kereslet, azonban a befektetések összes volumenében és az építőipari termelésben is egy nagyon marginális szegmens, még annak ellenére is, hogy Magyarország szerepe is erősödik a logisztikában régiós szinten.

Szállodák

A szakértők várakozása szerint a szabadidős célú turizmus hamarabb fog visszapattanni mint az üzleti célú. Magyarországon és Budapesten is a szabadidős célú turizmus volt inkább jellemző. Mindezek tükrében 2022–23-ban Budapesten jó potenciál mutatkozik a turisztikai forgalom visszaemelkedésére, ugyanakkor az üzleti célú turizmus visszatérésében – ami Budapestet nem érinti annyira, mint például Varsót vagy Berlint – kevésbé optimisták a LIT tagok. A hotelpiacon a beruházások a járvány időszakában összességében jelentősen visszaestek, és a szakértők szerint kockázat, hogy a régiós fővárosok, mint Prága még inkább megelőzik Magyarországot az elérhető szálláshelyek kínálatát tekintve.

Ingatlanfejlesztések

Ipari-logisztikai ingatlanoknál vannak piaci szereplők, akik aktívan fejlesztenek, ebben a szegmensben nagyon alacsony, 2 százalékos az üresedés és nagy az igény az új területek iránt. Mindez összhangban van az online kereskedelem térnyerésével, ami miatt még több raktárra és logisztikai ingatlanra van szükség. Általánosságban nagy a bizonytalanság, a kilátásokat rövid távon is a járvánnyal, a korlátozásokkal, illetve a gazdaság nyitásával összefüggő hírek alakítják.

Az ipar-logisztika jelenleg húzóágazat a beruházásokat tekintve, viszont az európai összehasonlításban szigorú hazai tűzvédelmi szabályok versenyhátrányt jelentenek például Lengyelországhoz, Szlovákiához vagy Csehországhoz képest. Itt a szabályozás felülvizsgálata, enyhítése lenne szükséges, a hazánk földrajzi elhelyezkedésében rejlő valószínű potenciál kiaknázására. A használatbavételi engedélyezési eljárást is érdemes lenne felülvizsgálni a szakértők szerint.

Finanszírozás

A finanszírozói oldalról elhangzott, hogy számos gazdaságösztönző intézkedés indult el az új garanciaprogramokon keresztül és a bankrendszer ezen források használatával összességében aktívan reagált a koronavírus-járvány okozta kihívásokra, támogatva a gazdaságot, a szektor azonban nincsen könnyű helyzetben. A finanszírozók szempontjából a lakás szegmens került fókuszba az ingatlanpiacon, aminek oka, a keresleti és kínálati oldal állami intézkedésekkel, kedvezményekkel való támogatása. Az irodaszegmens kilátásai nem ilyen egyértelműek. Az otthoni munkavégzés költségcsökkentésből eredő előnyeit hosszú távon is alkalmazhatják a cégek és ez bizonytalanságot szül a finanszírozók oldalán. A járványhelyzet végével is erős maradhat ez a fajta költségszémlelet, ami szerint elég kevesebb munkavállalónak bejárni. A bankok jelenleg az irodaszegmensben kizárólag a nagyon jó lokációval rendelkező és biztos háttérű fejlesztőcégek projektjeit finanszírozzák meg.

A kereskedelmi bankokra elmondható a körültekintőbb, szigorúbb feltételek melletti kockázatvállalás, ami jelenleg nemzetközi tendencia. A korábbi 20–30 százalékos körüli szintről 40, egyes esetekben pedig akár 50 százalékra is megemelkedett a bankok által elvárt előbérleti arány. A bankok emellett az 5 éves futamidejű bérleti szerződésekkel kapcsolatban is óvatosabbak, noha a budapesti irodapiac ez teljesen elfogadott futamidő. Az új hotelek finanszírozása jelenleg eltűnt a piacról és ebben a szegmensben 2–3 év is kieshet a szakértők szerint. Összességben az ingatlanfinanszírozásban kialakult egy új sorrend a finanszírozási hajlandóság tekintetében: első helyen állnak a lakás- és ipari-logisztikai projektek, míg leghátul az irodák és a hotelek.

Építőipar

2020. év végére rendeződött az építőipar megrendelésállománya. 2021. januárban 11 százalékkal volt nagyobb a megrendelésállomány éves összevetésben, különösen Budapesten és az agglomerációban nőttek a megrendelések. Az építőipar a szakértők elmondása szerint 2018–19 óta elindult a hatékonyságjavítás irányába. Ugyanakkor vannak még problémák ezen a téren, a hatékonyság javításához több képzésre lenne szükség a szektorban. Amennyiben kialakításra kerülne egy felnőttképzési támogatási rendszer, akkor nagy szükség lenne arra, hogy integrátorcégek is pályázhassanak támogatásra, amivel az olyan alvállalkozók hatékonyságát is lehetne fejleszteni, akikkel hosszú távon együtt dolgoznak. A szakértők szerint májustól komoly kapacitásproblémák lehetnek, ugyanis a kapacitáskínálat oldaláról nincsen élénkítés, a keresleti oldalról viszont igen.

Befektetések

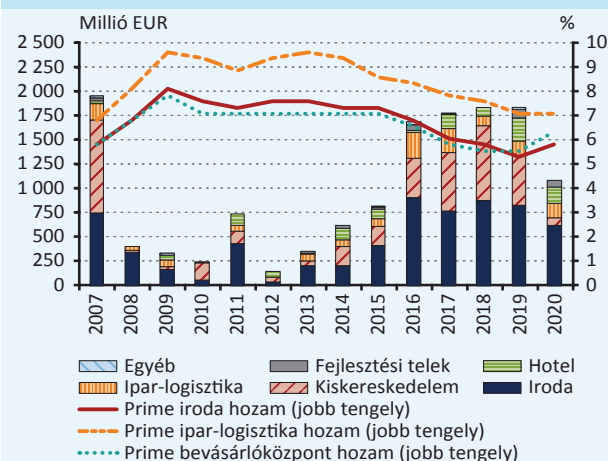
A szakértők szerint a tapasztalat az, hogy a bérlők sem tudják mit lépjenek, jelenleg igyekeznek elhalasztani a döntéseiket, és nagy gondban vannak, ha a bérleti szerződések megújításáról kell döntenie. Az új irodafejlesztések hatással lesznek a régebbi ingatlanokra, az új ingatlanok bérleti díjai nagyon el fognak különülni a B–C kategóriás irodaházakétól, ahol 12–11 euro/hó/négyzetméter alá is csökkenhet a bérleti díj. A fizikai korlátozások miatt is nehéz jelenleg tranzakciót lebonyolítani, miután korlátozzák a szakemberek beutazását és az ingatlanok megtekintését. A logisztikai szegmensben emellett olyan mértékű új terület jön a fejlesztésekben, amit a kereslet nem biztos, hogy felszív. A kiskereskedelmi ingatlanoknál a nagy bérlők túl fogják élni, de a fogyasztók egy részének elfogytak a megtakarításai, bizonytalanná váltak jövedelmi és munkaerőpiaci kilátásaik, ami visszatükröződött a fogyasztói bizalmi indexek és a kereskedelmi forgalom visszaesésében is.

Az elmúlt években megerősödött hazai befektetői intézmények és körök ingatlanpiaci aktivitása élénkült, de e befektetők is nagyon óvatosak lettek. A piaci likviditás nagyon fontos és annak számos forrásból kell jönnie. Jelentős nemzetközi intézményi befektetési tranzakció az elmúlt negyedévekben nem volt, ugyanakkor az érdeklődés élénkült, az elmaradt tranzakciók 2021 második felében várhatók.

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

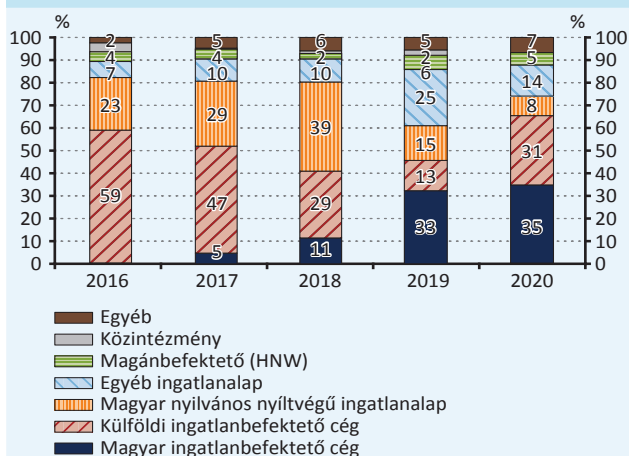
A hazai befektetési piac 1,1 milliárd eurós forgalmat ért el 2020-ban, ennek jelentős részét (48 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta. Több százmillió euro értékben csúsztak át tranzakciók 2021-re, a LITT tagjai szerint a befektetési aktivitás 2021 végén–2022 elején kezdhet el újra emelkedni. A befektetési tranzakciók 52 százaléka hazai befektetőkhez kötődött, de hagyományosan jelentős szerepe volt a német befektetőknek is (14 százalékos részarány). A régió többi befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és általában emelkedő hozamok jellemezték 2020-ban. A nyilvános ingatlanalapok szerepe a kereskedelmi ingatlanok befektetési piacán csökkent a korábbi évekhez képest. Ugyanakkor az alapok likviditási helyzete stabil, a likvideszköz-állomány nettó eszközértékhez viszonyított aránya 35 százalék volt 2021. március végén, ami biztonságos szintnek tekinthető.

17. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

18. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



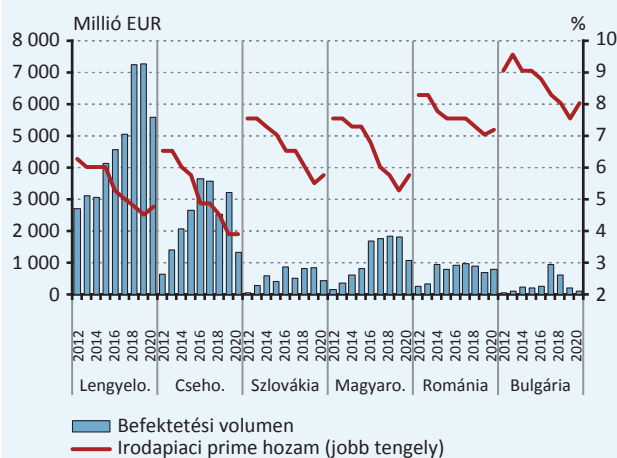
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

A visszafogott befektetési forgalom mintegy fele néhány nagy összegű tranzakcióhoz kötődött 2020-ban. A hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 1,1 milliárd eurót tett ki 2020-ban, ami 2019-hez képest 41 százalékos csökkenést jelent (17. ábra). A tranzakciók átlagos értéke 21 millió euro volt, ami 34 százalékkal alacsonyabb a 2019-es adathoz képest. 2020-ban öt nagyobb összegű adásvételi tranzakció történt, amelyek a teljes befektetési forgalom 48 százalékát adták. Az éves befektetési volumen 57 százaléka irodaházak, 15 százaléka szállodák, 14 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 7 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok és 6 százaléka fejlesztési telkek adásvételéből adódott. Az év során valamennyi piaci szegmens elsődleges (prime) hozamában⁵ emelkedést láthattunk, és év végére csak az ipar-logisztika szegmensben tértek vissza a hozamok a 2019. év végi szintjükre. Az irodapiacra 50, a bevásárlóközpontok esetén pedig 75 bázispontos hozamemelkedés történt 2019. év végéhez képest. 2020 végén az irodapiacra 5,75 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 6,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben pedig 7,00 százalék volt a prime hozamszint. Előretekintve, ingatlanpiaci tanácsadóktól származó információk alapján több százmillió euro értékű tranzakció állt tárgyalás alatt 2020. év végén, amelyek zárása az utazási korlátozások, az átvilágítási folyamat (helyszíni szemle) előtti akadályok fennállása miatt áttolódott 2021-re. A Budapest által kínált hozamok a régió iránt érdeklődő nemzetközi befektetők figyelmét továbbra is fenntartják, ugyanakkor a koronavírus elhúzódó jelenléte és a gazdasági kilátások a befektetési döntések elhalasztását eredményezhetik.

A hazai befektetők szerepe 2020-ban is jelentős volt, de a megelőző két évhez képest veszítettek súlyukból. Az éves befektetési volumen 35 százaléka magyar, 31 százaléka pedig külföldi ingatlanbefektető cégekhez kapcsolódott (18. ábra). A hazai nyilvános ingatlanalapok részesedése az év befektetési forgalmából 8 százalék volt, a hazai zártkörű és

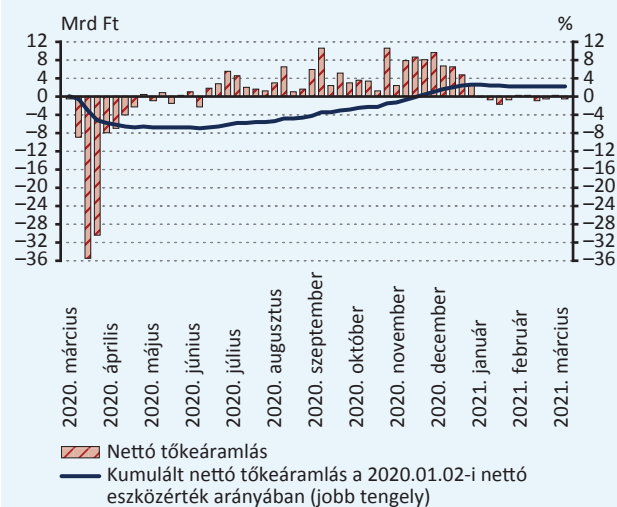
⁵ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) hozamait jelentik, ami egy bruttó hozam és az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő.

19. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban



Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

20. ábra
Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál



Megjegyzés: Heti adatok.

Forrás: MNB.

külföldi alapoké együtt pedig 14 százalék. Összességében 2020 befektetési forgalmának 52 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai. A hazai befektetők után hagyományosan a német befektetők vásárlásainak összértéke volt a legmagasabb, az éves volumen 14 százaléka. 10 százalék körül alakult még a Kínából és az Egyesült Királyságból érkező befektetők tranzakcióinak aránya.

Mérsékelt befektetési forgalom és emelkedő hozamok jellemzik a régió kereskedelmiingatlan-piacait. Prága kivételével valamennyi régiós főváros elsődleges (prime) irodapiaci hozama emelkedett és 2020. év végére 15–50 bázispontos növekedést mutatott az egy évvel korábbi szintekhez képest (19. ábra). Legnagyobb, 50 bázispontos hozamemelkedés Budapest és Szófia irodapiacain történt. A legalacsonyabb hozamot kínáló város Prága (3,9 százalék) volt, amelyet Varsó (4,5 százalék) követett. Prágához és Varsóhoz képest Budapest az elsődleges irodapiaci hozamok tekintetében rendre 185 és 100 bázispont prémiumot kínál, Pozsonnyal azonos hozamszinten tartózkodik. A befektetési volumenek 2020-ban a régió több országában is mérséklődtek, ugyanakkor Romániában 16 százalékos forgalomnövekedés történt, ami két nagy összegű portfólió-tranzakciónak köszönhető. Legenyhébb (23 százalékos) forgalomcsökkenést Lengyelországban regisztráltak, a másik végtel Csehország volt, ahol 58 százalékkal esett vissza a tranzakciók összértéke. Lengyelország részaránya a régió befektetéseiből tovább nőtt, az elmúlt évek 40–50 százalékos szintjei után, 2020-ban 60 százalékot ért el.

A 2020. tavaszi jelentős hirtelen tőkekiáramlást követően gyorsan stabilizálódott a nyilvános nyílt végű ingatlanalapok helyzete. 2020. március végén a koronavírus-járvány hazai megjelenésével és a korlátozó intézkedések életbelépésével párhuzamosan a hazai nyílt végű nyilvános ingatlanbefektetési alapokból jelentős tőkét vontak ki a befektetők.⁶ Az alapok 2020. év eleji összesített nettó eszközértékének 6,8 százalékát kitevő kumulált nettó kiáramlás látszott 2020. júniusig. Ezt követően azonban fordulat jött, és a befektetési jegy eladások volumene év végéig folyamatosan meghaladta a visszaváltásokét. A 2020. év elejétől számított kumulált tőkeáramlás november végére pozitívba fordult, 2021. év elején pedig az egy évvel korábbi nettó eszközérték 2,5 százalékát tette ki (20. ábra). A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-állománya 2020 végén és 2021. első negyedév végén is meghaladta a 2019. év végi szintjét, a nettó eszközértékhez viszonyított aránya 35 százalék volt március végén.

⁶ A hazai nyilvános ingatlanalapokból 2020 tavaszán történt tőke kivonás kapcsán nem beszélhetünk az alapok megrohanásáról. Ez a megtakarítási forma eszközértékét tekintve stabilitást mutatott az elmúlt két évben, ennek okai a MÁP Plusz 2019. júniusi megjelenése és az új befektetési jegy sorozatok T+180 napos visszaváltási korlátját tartalmazó MNB ajánlás. A LITT ülésein elhangzottak szerint ilyen visszaváltási feltétel mellett nincs kereslet az alapok újonnan kibocsátott befektetési jegyeire, ami a kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalmára is csökkentőleg hat. A megtakarítások likviditása, a beválthatóság fontos a befektetők számára, ugyanakkor az előző válság és a koronavírus-járvány is rámutatott arra, hogy egy válság által kiváltott potenciális visszaváltási roham esetén az ingatlanokat – jelen helyzetben kiemelve a szállodákat – csak jelentősen nyomott áron lehetne értékesíteni. Az MNB folyamatosan követi szabályozásainak hatását és amennyiben a pénzügyi rendszer stabilitását veszélyeztető kockázatot észlel, megteszi a szükséges lépéseket.

3. keretes írás

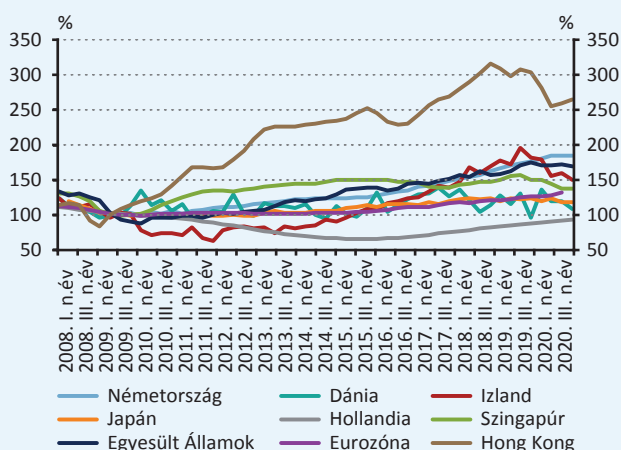
A koronavírus-járvány hatása a kereskedelmi ingatlanok értékére a nemzetközi tapasztalatok alapján

Keretes írásunkban az elérhető mutatók alapján áttekintjük, hogy nemzetközi összehasonlításban miként változtak a kereskedelmi ingatlanok árai az elmúlt években és a koronavírus-válság hatására. A járvány jelentős mértékben megváltoztatta az üzleti ingatlanok kihasználtságát, a gazdasági szereplők pedig alkalmazkodva a járványhelyzet okozta új kihívásokhoz hosszú távú terveiket is újragondolják. Az irodapiacot az otthoni munkavégzés térnyerése, a kiskereskedelmi ingatlanokat az online kereskedelem felfutása hozza nehezebb helyzetbe, ugyanakkor a logisztikai ingatlanok iránti kereslet egyelőre nem esett vissza, sőt jellemzően növekedett. Mindezen tényezők megváltozása a kereskedelmi ingatlanok árváltozásában is lecsapódhat. A következőkben nemzetközi kitekintésben vizsgáljuk meg a kereskedelmiingatlan-árak változását egyrészt az elérhető publikált árindex statisztikák, az ingatlantanácsadók által gyűjtött, különböző piacokra jellemző bérleti díj és elvárt hozam adatok segítségével számolt tőkeértékindexek, valamint a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (Real Estate Investment Trust – REIT) részvényeit tömörítő indexek alapján.

A Bank for International Settlements (BIS) által gyűjtött és rendszeresen közzétett ingatlanár statisztikák alapján a globálisan nagyobb piacokon az elmúlt években az árak emelkedését figyelhettük meg. 2009-hez képest 2020 harmadik negyedévére Hong Kongban – még a 2019. év végét követő nagyobb esés után is – 164 százalékkal, az Egyesült Államokban 68 százalékkal, az eurozónában 31 százalékkal, míg Szingapúrban 36 százalékkal tartózkodott magasabban a kereskedelmi ingatlanok ára. Az árindexek alapján a koronavírus-járvány hatására 2020-ban a harmadik negyedévig Dániában és Izlandon mérhető nagyobb, rendre 20 és 16 százalékos mérséklődés az árakban. Szingapúr, Hong Kong és Japán piacán emellett mérsékeltebb, rendre 8, 6 és 1 százalékos csökkenést mérhetünk az árakban. Németországban, Hollandiában és az Egyesült Államokban azonban nem csökkentek jelentősen, vagy kismértékben emelkedtek is az árak.

Az ingatlanpiaci tanácsadók által gyűjtött piaci adatok (tipikus bérleti díjak és a befektetők által elvárt hozamok) alapján számolt, úgynevezett ingatlan tőkeértékindexek változásában szintén látszik már a koronavírus-járvány kereskedelmiingatlan-piacra gyakorolt hatása. Az ingatlanok értéke 2020 során a legnagyobb mértékben a kiskereskedelmi szegmensben mérséklődhetett. A CBRE mérése szerint az EMEA (Európa, Közel-Kelet és Afrika) térségben 17,1 százalékkal csökkentek az árak ebben a szegmensben, de globálisan is 14,4 százalékos mérséklődés látszik. A kiskereskedelmi piacon ugyanakkor már 2019-ben is az ingatlanok értékének kismértékű mérséklődése volt jellemző globálisan. A kiskereskedelmi ingatlanokkal szemben az irodapiacra egyelőre kisebb mértékben hatott a világjárvány. Az Európa, Közel-Kelet és Afrika régióban 2020-ban az irodák értéke stagnált, Ázsia, Csendes-óceán és Amerika térségekben azonban rendre 5,9 és 0,6 százalékos mérséklődés mutatkozott.

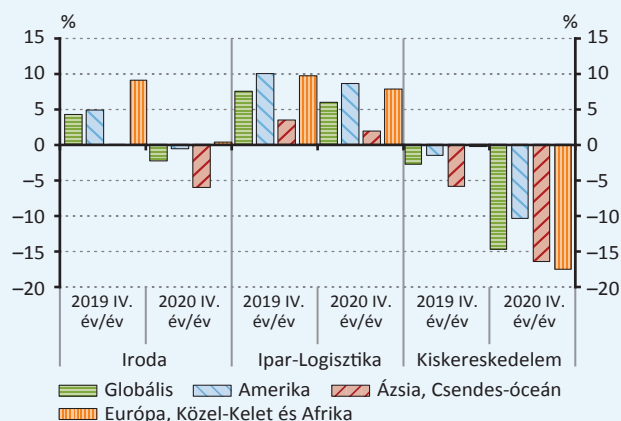
Kereskedelmiingatlan-árindexek alakulása egyes országokban (2009 átlaga = 100%)



Megjegyzés: A nemzetközileg elérhető árindexek alapján. Németország, Hollandia, Szingapúr, Hong Kong: irodák; Dánia, Japán: minden ingatlan; Izland: főváros és környéke, minden ingatlan; USA, Eurozóna: minden ingatlan.

Forrás: Bank for International Settlements.

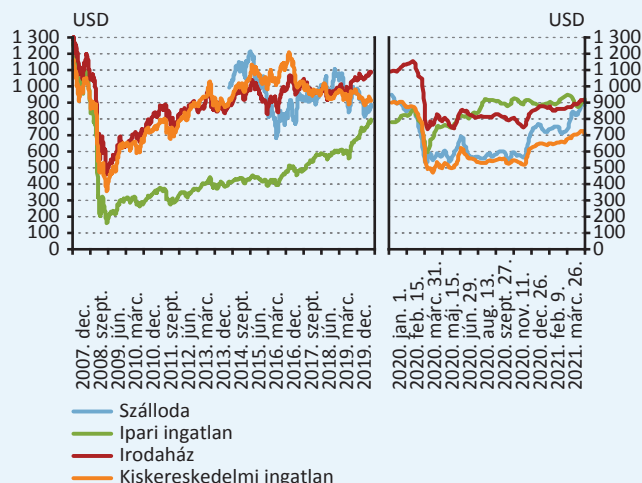
Ingatlan tőkeértékindexek éves változása a kereskedelmiingatlan-piac egyes szegmenseiben a világ régióiban



Forrás: CBRE.

Az ipar-logisztika szegmens az előző kettőhöz képest válságállónak tűnik, régiótól függően ezen ingatlanok értéke 2–8 százalékkal emelkedett 2020-ban.

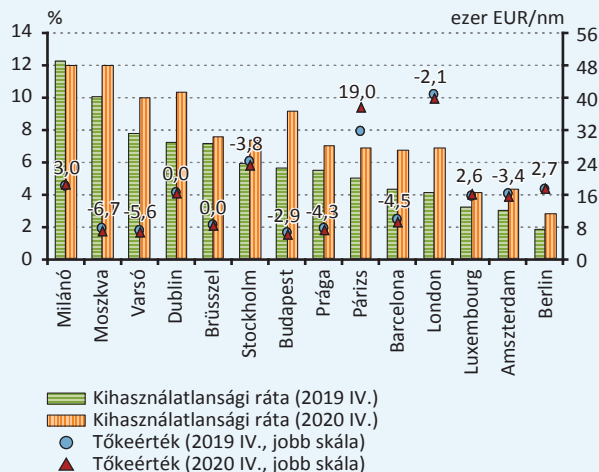
Az MSCI szabályozott ingatlanbefektetési társaság (REIT) alindexeinek alakulása



Megjegyzés: MSCI ACWI Office, Retail, Industrials és Hotel & Resort REIT alindexek 7 napos mozgóátlaga.

Forrás: Datastream.

A fővárosi irodapiacok kihasználatlansága és a prime ingatlanok tőkeértéke nemzetközi összehasonlításban



Megjegyzés: Az ingatlanértékek melletti számok a 2020-as éves változást jelzik százalékosan.

Forrás: JLL, CBRE.

A pandémia kereskedelmi ingatlanokra gyakorolt negatív hatása a REIT indexek árfolyamának alakulásán is tetten érhető volt. Az MSCI fejlett és feltörekvő piaci REIT társaságokat egyaránt magába foglaló ACWI indexei⁷ alapján a 2019. december végi árfolyamokhoz képest 2020. március közepére a hotel és a kiskereskedelmi szegmensben volt tapasztalható a legnagyobb mértékű, rendre mintegy 54 és 51 százalékos leértékelődés. Az iroda és az ipari ingatlanok szegmensében kisebb mértékű, rendre 40 és 29 százalékos árfolyamcsökkenés történt. A pandémia megjelenéséhez köthető márciusi mélypont óta a globális tőkepiaci trendekkel összhangban azonban valamennyi szegmensben érdemben korrigáltak az árfolyamok, az ipari ingatlanok értékeltsége pedig 2021 első negyedévének végén már mintegy 21 százalékkal meg is haladja a 2019. év végi szintet. A szállodákhoz kapcsolódó index értéke – az iroda és kiskereskedelmi indexekkel ellentétben – 2021. márciusban már visszatért a 2020 eleji szintjére, ami a pozitív vakcina- és átoltottsági híreknek, valamint a nyári szezonnal kapcsolatos kedvezőbb szálláshelyfoglalási várakozásoknak lehet a hatása.

Az irodapiacot részletesebben a régiós és európai országok fővárosaira megvizsgálva, a kihasználatlansági ráták emelkedése és a prime ingatlanértékek eltérő változása rajzolódik ki. Megjegyzendő, hogy a prime ingatlanokra vonatkozó tőkeérték-változások a vizsgált irodapiacok egy szűkebb alszegmensének folyamatait mutatják, ezért a teljes piac kapcsán inkább a változások iránya adhat indikációt, mértékük kevésbé. A budapesti irodapiacra a kihasználatlansági ráta 2020-ban 5,6 százalékról 9,1 százalékra emelkedett, miközben a prime ingatlanok értékének 2,9 százalékos mérséklődését láthattuk. A régióban Varsóban és Prágában is emelkedett az irodák kihasználatlansága, a legjobb minőségű irodák értéke pedig rendre 5,6 és 4,3 százalékkal csökkenhetett az elmúlt év során. Az európai fővárosok közül Berlinben, Luxemburgban, Párizsban és Milánóban is emelkedhetett a prime irodák értéke.

Összességében az látható, hogy a koronavírus-járvány hatására a kiskereskedelmi ingatlanok értéke világszinten csökkent, míg az ipari-logisztikai ingatlanoké még növekedni is tudott. A legjobb minőségű ingatlanok tőkeértékindexei alapján, az irodapiac változatosabb képet mutat: az érett irodapiaccal rendelkező országok piacain jellemzően stagnáltak vagy valamelyest nőttek az ingatlanértékek, míg a fejlődő, feltörekvő országok kevésbé stabil piacain inkább mérséklődés figyelhető meg. A REIT indexek a szállodaszektor iránti bizalom erősödését mutatják.

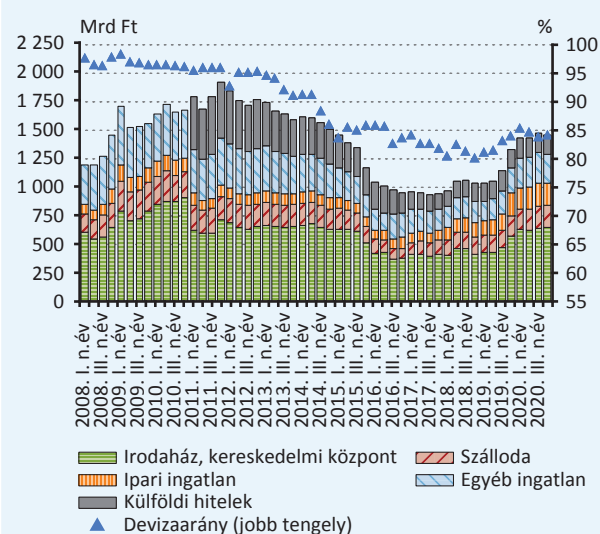
⁷ Az MSCI ACWI REITs indexben szereplő részvények súlya országonként: Egyesült Államok 78,5 százalék, Ausztrália 6,1 százalék, Japán 5,3 százalék, Egyesült Királyság 2,6 százalék, Franciaország 2,4 százalék, egyéb országok 5,2 százalék.

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2020 során a forint euróhoz viszonyított gyengülése miatt 10 százalékkal nőtt, az árfolyam hatását kiszűrve azonban nem változott. Az új folyósítások devizaaránya csökkent, amiben a 2020 áprilisában elindított NHP Hajrá!-nak volt nagy szerepe. A bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, amivel párhuzamosan a hitelkereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában az iparág-specifikus kockázatok és a bankok kockázati toleranciájának változása egyaránt szerepet játszottak. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2021 első felére már nem várható további szigorítás az intézmények részéről. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 47 százaléka volt moratóriumban 2020. év végén, az ingatlantípusok között a szállodafinanszírozási hiteleknek volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. Leginkább a szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó (305 milliárd forintos) projekthitel-állomány kapcsán merül fel késedelembeesési kockázat a moratórium végét követően.

21. ábra

A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok és denomináció szerint



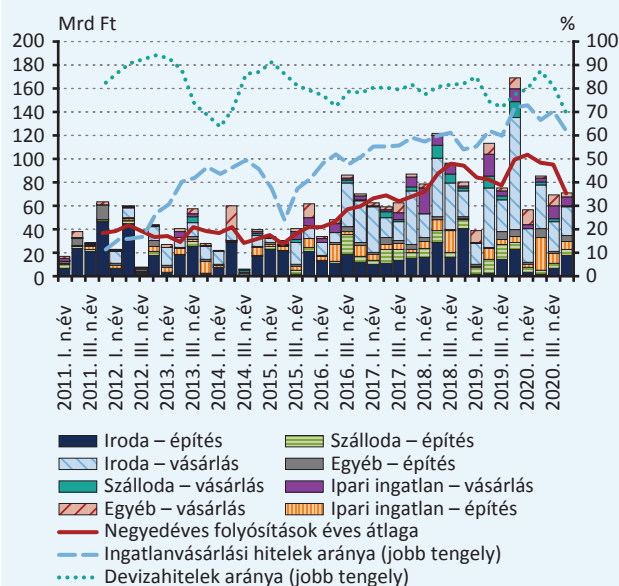
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás: MNB.

2020 során a koronavírus-járvány hatására megállt a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek állományának növekedése. 2020. év végén a hitelintézetek mérlegében összesen 1453 milliárd forintot kitevő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel volt (21. ábra). Ez az állomány 2019. év végéhez képest 10 százalékos növekedést jelent, azonban a bővülést leginkább a forint euróhoz viszonyított gyengülése magyarázza, miközben az árfolyamszűrt állomány éves alapon stagnálást mutatott. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya 84 százalék volt, amely 2019. év végéhez képest nem változott érdemben. 2020 végén a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 44 százaléka irodaházak vagy kereskedelmi központok fejlesztését, vásárlását finanszírozta, 13-13 százaléka pedig a szálloda és az ipar-logisztikai szegmenshez kötődött.

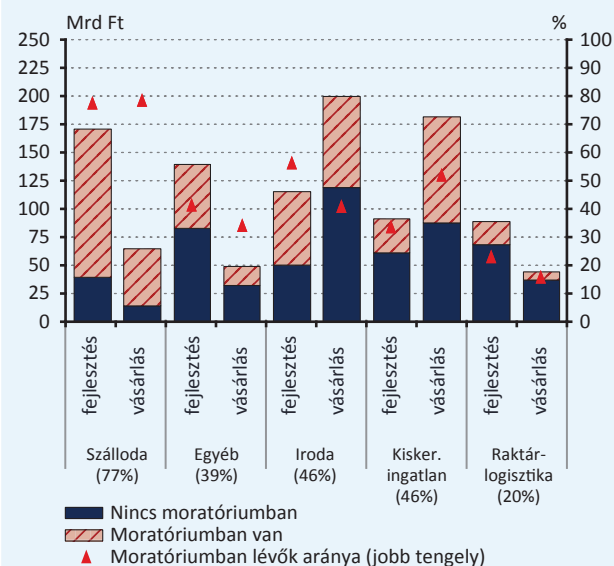
A 2020-as új folyósítások devizaaránya csökkent, amiben az NHP Hajrá!-nak volt nagy szerepe. 2020-ban összesen 280 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási hitelt folyósítottak a hitelintézetek, ami 30 százalékkal maradt el a 2019-es folyósítási volumentől (22. ábra). Éves alapon az ipar-logisztikai szegmens kivételével minden ágazatban csökkent a kibocsátási volumen, legnagyobb mértékben a szálloda vásárlására és

22. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai beföldi vállalatok részére



Forrás: MNB.

23. ábra
A kereskedelmiingatlan-projekthitelek moratórium státusza 2020. év végén



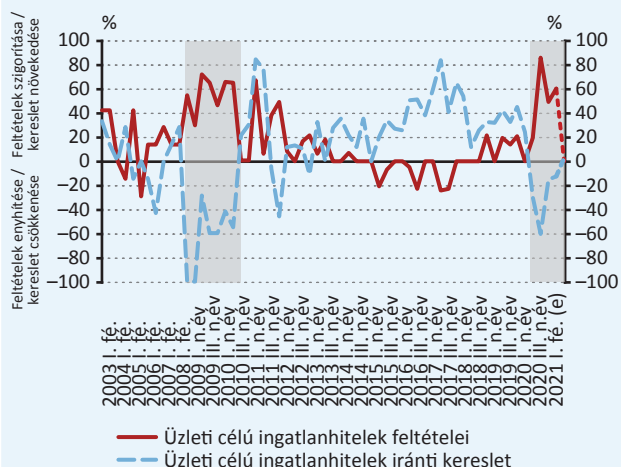
Megjegyzés: A moratóriumban lévő hitelállomány aránya a moratóriumra jogosult hitelek állományán belül, fennálló tőkeösszeg alapján.

Forrás: MNB.

fejlesztésére nyújtott hitelek esetében. 2020 második negyedévében történelmi összevetésben is rekordszintű, közel 30 milliárd forintot kitevő fejlesztési hitelfolyósítás történt az ipar-logisztikai szegmensbe, támogatva az ágazatban a kínálat markáns bővülését. 2020 második félévében az irodaházak és kereskedelmi központok fejlesztésére, valamint az ipar-logisztikai ingatlanok vásárlására nyújtott új hitelek volumene nőtt számottevően, előbbi éves alapon közel 3,5-szeresére, utóbbi pedig több mint 1,5-szeresére. A devizahitelek aránya a 2020-as új folyósításokon belül 69 százalékot tett ki, ami 8 százalékponttal alacsonyabb a 2019-es arálynál. Ez a csökkenés jelentős részben a 2020 áprilisában elindult NHP Hajrá!-nak köszönhető. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozásához hasonló kockázatokkal rendelkező lakópark beruházások megvalósítására nyújtott új hitelek volumene is számottevően, 50 százalékkal csökkent 2020-ban éves alapon. A lakóparkfejlesztési aktivitás csökkenésében egyaránt szerepet játszott a rozsdáövezeti szabályozás miatti bizonytalanság, valamint az új lakásokra vonatkozó áfa 27 százalékra történő visszaemelés. Előretekintve a lakópark-fejlesztéseknek a 2021-től ismét csökkenő áfa, valamint a széles körű állami támogatások biztosíthatnak kedvező környezetet.

2020 végén a jogosult szállodahitelek több mint háromnegyede moratóriumban volt, fizetőképességük javulását a megfelelő átlottottság elérésével élénkülő turizmus tudja elindítani. 2020. év végén a moratóriumra jogosult kereskedelmiingatlan-projekthitelek 47,3 százaléka volt moratóriumban, amely valamelyest magasabb, mint a teljes vállalati hitelállományon belül megfigyelt 39 százalékos arány. A turizmus jelentős visszaesése miatt a különböző ingatlantípusokon belül a szállodákhoz kapcsolódó hitelek esetén legmagasabb a moratórium aránya, volumen alapon 77 százalék (23. ábra). Ezzel szemben 2020 végén a raktár-logisztika szegmens projekthiteleinek csupán 20 százaléka vett részt a programban. Az aktuális rendelkezések szerint a fizetési moratórium 2021. június végéig tart, ugyanakkor egyes – leginkább a szálloda és kiskereskedelmi – ingatlan-szegmensekben a lecsökkent bevételek emelkedése csak a megfelelő átlottottsági szint elérését követően tud majd elindulni. E két szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő hitelállomány 305 milliárd forintot tesz ki.

24. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet és a hitelfeltételek alakulása



Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott válaszai.

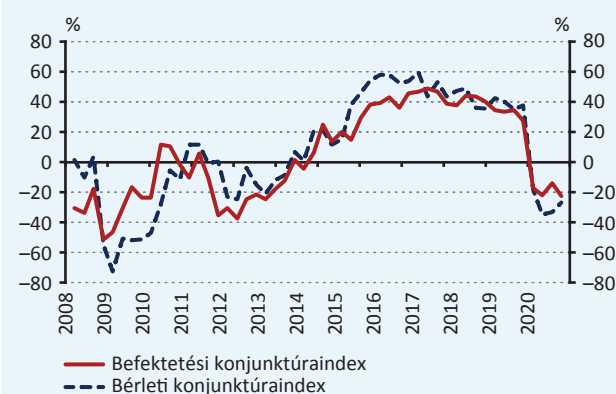
Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

A banki válaszok alapján, 2021 első felében már nem várható további szigorítás az üzleti célú ingatlanok hitelezési feltételeiben. Az MNB által, negyedéves rendszerességgel készített Hitelezési felmérés alapján, 2020 harmadik negyedévére a bankok nettó értelemben vett 50 százaléka, a negyedik negyedévre pedig 61 százalékuk jelezte az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek szigorítását (24. ábra). A bankok a 2020-as szigorítások legfőbb indokaként az iparág-specifikus problémákat jelezték, de a kockázati tolerancia megváltozása is hangsúlyos volt. Az intézmények tőkehelyzete stabil, ez a tényező inkább a feltételek enyhítése irányába hatott. A bankok legutóbb a 2008-as pénzügyi világválságot követően jelezték ekkora egyetértésben hasonló, tartós szigorítási tendenciát. A hitelfeltételek szigorítása a kereslet mérsékelt csökkenése mellett ment végbe a második fél év során, a harmadik negyedévben a bankok 15, míg a negyedik negyedévben 12 százaléka jelezte az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet csökkenését. Előretekintve, 2021 első felévére a kereslet enyhe növekedését várják a hitelintézetek.

8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei

A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2021. januári felmérési eredményei alapján a hazai befektetési és a bérleti piacon is folytatódott 2020 második felében a koronavírus-járvány okán kibontakozó konjunktúraromlás. Az irodapiacon és a kiskereskedelmi szegmensben egyaránt csökkent a belföldi és a külföldi befektetési és bérleti kereslet, emelkedtek a bérleti engedmények és túlkínálat jelentkezett. Eközben az ipar-logisztika piacon a külföldi befektetői kereslet csökkenése megállt, a belföldi keresletben pedig visszapattanás volt megfigyelhető és fejlesztések is jellemzően ebben a szegmensben indultak. A megkérdezett hazai szakértők szerint a kereskedelmi ingatlanok piacán 2020-ban fordulat következett be: 2020. év végén 64 százalékuk szerint már a visszaesés fázisában van a piac, ötödük szerint pedig a ciklus alján, miközben tendenciájában csökkent a piacot alulértékeltnek érzékelők aránya.

25. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



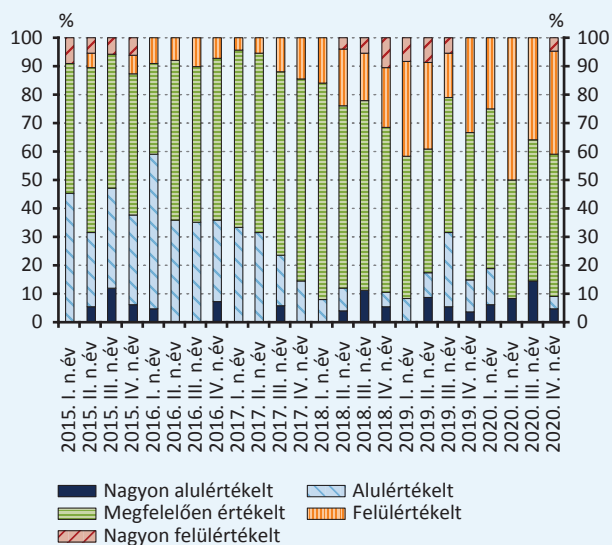
Megjegyzés: 2021. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

A konjunktúraérzet a befektetési és a bérleti piacon sem mutatott érdemi javulást 2020 második felében. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérésében megkérdezett szakértők véleménye szerint a 2020 elején – a koronavírus-járvány hatására – látott visszaesés a konjunktúraérzet tekintetében mind a befektetési, mind a bérleti piacon fennmaradt az év egészében (25. ábra). A befektetési piacon az iroda- és a kiskereskedelmi szegmensben a belföldi és a külföldi kereslet is csökkent az év folyamán. Eközben az ipar-logisztika piacon a külföldi kereslet csökkenése megállt, a belföldi keresletben pedig visszapattanás volt megfigyelhető az év második felében. Ennek megfelelően fejlesztések is jellemzően ebben a szegmensben indultak, miközben a kínálat inkább az irodapiacon indult növekedésnek az utolsó negyedévben. Az előretekintő éves várakozások mindezek eredőjeként az ipar-logisztika szegmensben pozitívak, míg a kiskereskedelmi piacon a prime szegmensben 3 százalékos, a nem-prime szegmensben 8 százalékos csökkenést várnak a válaszadók az ingatlanok értékében.

A bérleti piacon is elváltak egymástól az ipar-logisztika, valamint az iroda és a kiskereskedelmi szegmens piaci folyamatai. Az év egészére jellemző volt a bérleti kereslet zuhanása és a bérleti engedmények emelkedése, ezzel párhuzamosan az elérhetőség intenzív javulása az irodapiacon és a kiskereskedelemben. A következő egy évben a várakozások szerint az irodapiacon a kereslet 2–3 százalékos, a kiskereskedelmi piacon 5–9 százalékos visszaesése lesz megfigyelhető. Ezzel ellentétben az ipar-logisztika szegmens ellenállónak bizonyult a koronavírus-járvány nyomán kibontakozó folyamatokkal szemben: a kereslet emelkedett, a kínálat kissé csökkent az utolsó negyedévre. A jó minőségű ingatlanok bérleti díjában 4 százalékos, a nem-prime szektorban 2 százalékos növekedés várható 2021-ben a válaszadók szerint.

26. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete

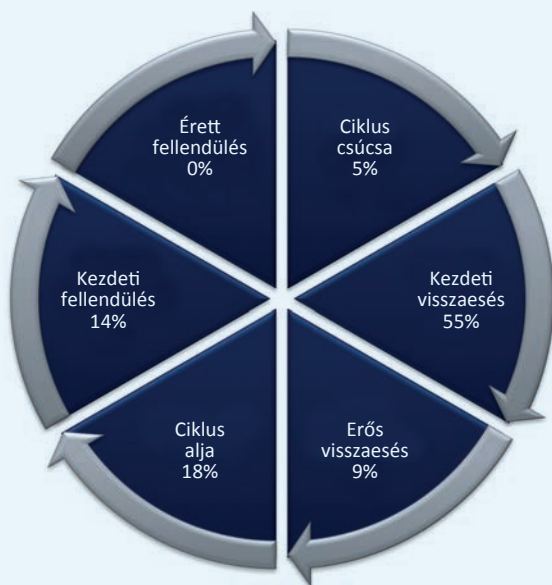


Megjegyzés: 2021. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

A kereskedelmi ingatlanok piacán 2020-ban fordulat következett be. 2020. év végén a megkérdezett szakértők 9 százaléka szerint volt alulértékelt, 41 százaléuk szerint felülértékelt, 50 százaléuk szerint pedig megfelelően értékelt a kereskedelmiingatlan-piac (26. ábra). Összességében 2020-ban folytatódott a tendencia, amely szerint csökken az alulértékeltséget érzékelők aránya. A szakértők szerint tavalyi piaci fordulat következett be: míg 2019. év végén a válaszadók háromnegyede szerint a ciklus a csúcson vagy az érett fellendülés szakaszában volt, 2020. év végén 64 százaléuk szerint már a visszaesés fázisában van a piac, ötödük szerint pedig a ciklus alján (27. ábra).

27. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2021. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

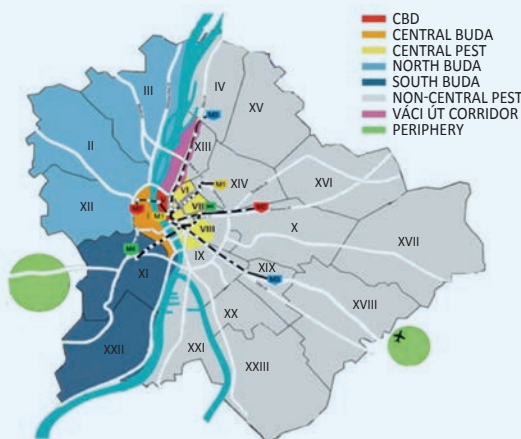
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA⁸

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (28. ábra):

- **Belváros (Central Business District–CBD):** Budapest belső kerületei, elsősorban az V. kerület és az Andrásy út iroda-épületei, valamint a környező utcák a Bajcsy-Zsilinszky úttól az Oktogonig. A Belváros jórészt építészetiileg védett övezet, kevés „A” kategóriás irodaházzal és nagyon limitált fejlesztési lehetőséggel.
- **Buda központi terület (Central Buda):** A Margit körút–Krisztina körút–Böszörményi út–Jagelló út–Villányi út–Fehérvári út–Október huszonharmadika utca–Irinyi József utca által határolt terület. Hasonlóan a Belvároshoz, a fejlesztési lehetőségek itt is korlátozottak.
- **Pest központi terület (Central Pest):** A Belváros–Váci úti irodafolyosó–Dózsa György út–Thököly út– Fiumei út–Orczy út–Haller utca által határolt terület. Ezen az alpiacra koncentrált fejlesztések történtek.
- **Észak-Buda (Non Central Buda North):** A II., III. és XII. kerület nagy része, a fejlesztések itt is kisebb területekre koncentrálódnak.

28. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

- **Dél-Buda (Non Central Buda South):** A XI. és XXII. kerület. Ezen alpiac fejlődésében az elérhető fejlesztési területek kínáltak alternatívát a Váci úti irodafolyosó szolgáltató központ célú irodabérlőinek, azonban az alpiac megközelíthetősége gyengébb, mint a Váci úti irodafolyosóé.
- **Nem-központi Pest (Non Central Pest):** Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.

⁸ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **Váci úti irodafolyosó (Váci út corridor):** A Szent István krt.–Váci út–Újpest városkapu–Duna által határolt terület. Az a budapesti irodafolyosó, ahol a legjelentősebb irodafejlesztések történtek az elérhető fejlesztési területeknek és a jó megközelítésnek (tömegközlekedéssel az M3 metróvonal, gépkocsival a Váci úton keresztül) köszönhetően. Ez a legnépszerűbb alpiac a nemzetközi cégek körében, szolgáltató központjaik elhelyezése kapcsán.

- **Agglomeráció (Periphery):** Az agglomeráció területei, elsősorban Budaörs, Vecsés, Biatorbágy és Törökbálint.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BÉRLETI KERESLETTEL KAPCSOLATOS FOGALMAK

A Budapest Research Forum tagjai (CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Estin International, JLL, Robertson), a kereskedelmi ingatlanok bérleti piacán történő szerződéskötéseket, a következő tranzakciótípusok szerint besorolva gyűjtik:

- **Új bérbeadás:** azonnal rendelkezésre álló területre megkötött bérleti szerződés egy olyan bérlővel, aki az adott ingatlanban még nem volt jelen.
- **Előbérlet:** egy olyan épületre vonatkozóan megkötött előbérleti szerződés, amely még nem került átadásra, nem szerepel az aktuális kínálatban. Ebből kifolyólag, a vizsgált időszak során megkötött előbérleti tranzakciók volumene, ténylegesen nem növeli azonnal a bérbe adott állományt, hanem csak később, amikor az valójában piacra is kerül.
- **Bővülés:** egy olyan bérlővel megkötött bérleti szerződés, aki az adott ingatlanban már jelen van, de meglévő bérleménye mellett további területet vesz bérbe.
- **Saját használatbavétel:** az ingatlan tulajdonosa foglalja el az adott területet, amivel gyakorlatilag kivonja a piacról, csökkentve a bérletre kínált állományt.
- **Bérlet megújítás:** egy már meglévő szerződés meghosszabbítása, ami nem változtat a bérbe adott állományon.

A bérleti piac aktivitásának összesítő mérőszámai:

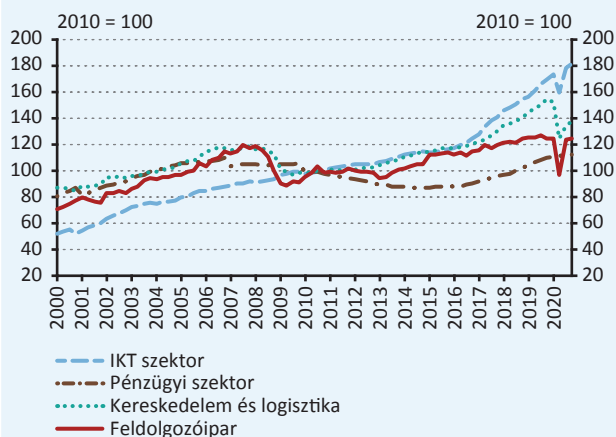
- **Teljes bruttó bérbeadás (vagy teljes bruttó bérlői kereslet):** a fenti öt bérleti tranzakciótípus együttes volumene a vizsgált időszakban.
- **Nettó bérbeadás:** a ténylegesen új bérleti szerződéskötések állományát méri, s így a fentiek közül az új bérbeadás, az előbérlet és a bővülés tranzakciók együttes volumenét foglalja magában, a vizsgált időszakra vonatkozóan.
- **Nettó piaci felszívás (vagy nettó abszorpció):** a bérbe adott állományban történt változást mutatja a vizsgált időszakban. A nettó abszorpció és a bruttó bérbeadás közti különbséget a bérlet megújítások, az előbérletek, valamint a piacról kivonuló bérlők eredményezik.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A MELLÉKLET ÁBRÁI

1. Makrogazdasági környezet

1. ábra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye

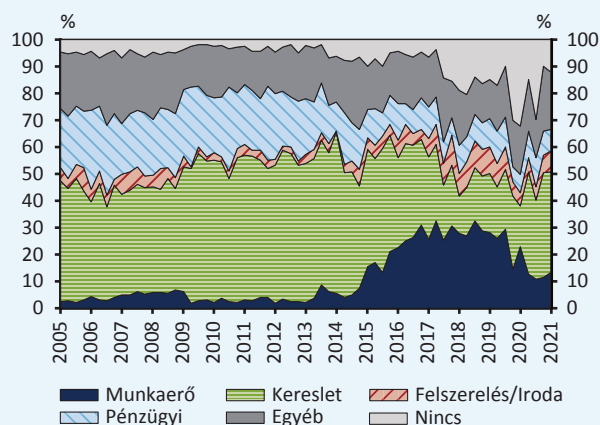


Megjegyzés: Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH.

2. ábra

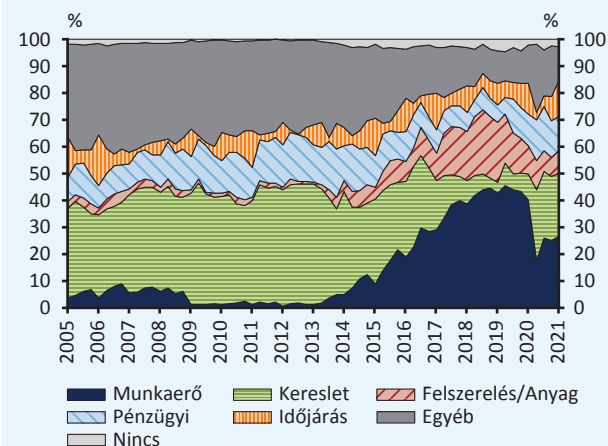
A szolgáltató szektor teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

3. ábra

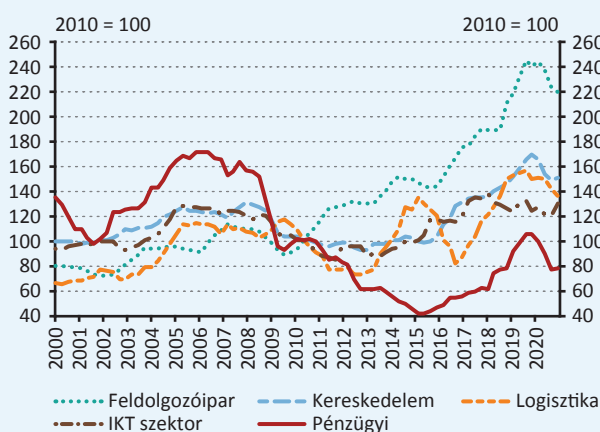
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

4. ábra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása

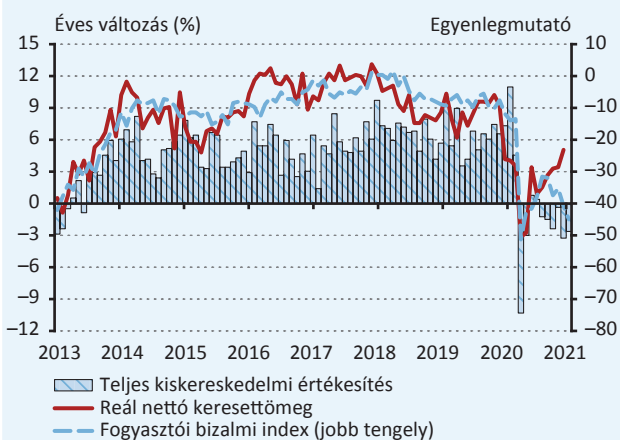


Megjegyzés: Négy negyedéves mozgóátlag. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH, MNB-számítás.

5. ábra

A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi mutató alakulása

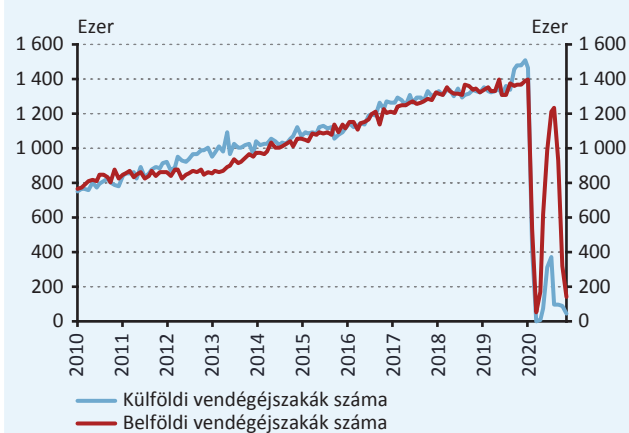


Megjegyzés: Szezonálisan igazított kiskereskedelmi adat.

Forrás: Európai Bizottság, KSH.

6. ábra

A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken

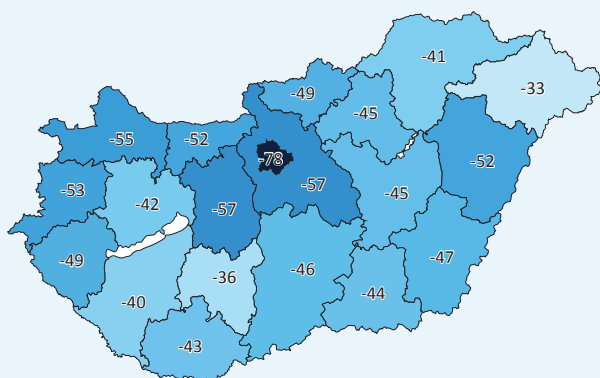


Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: KSH.

7. ábra

A vendégéjszakák számának éves változása megyénként (2020. január-december)



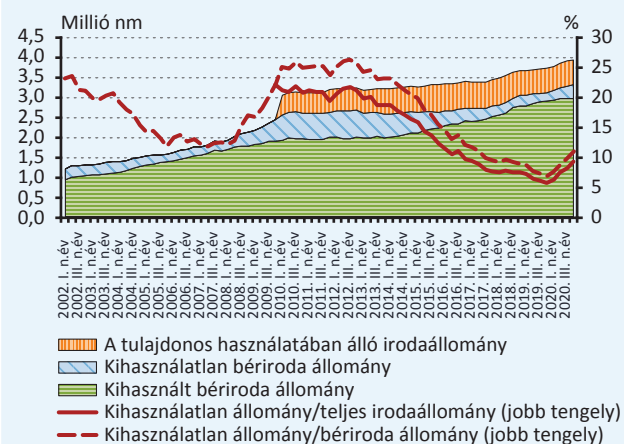
Megjegyzés: Százalékos változás az előző év azonos időszakához képest.

Forrás: KSH.

2. Irodapiac

8. ábra

A budapesti modern irodák területe és kihasználatlansági rátája

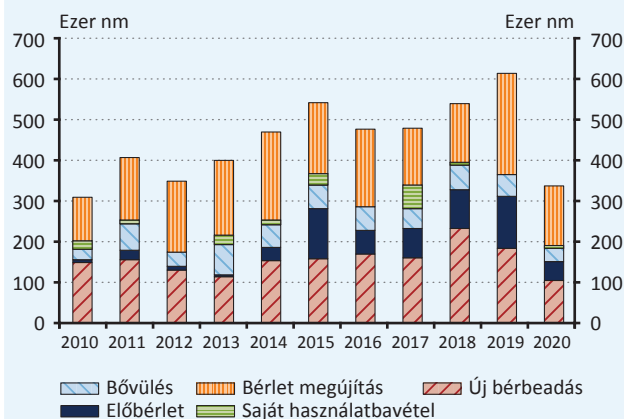


Megjegyzés: A tulajdonosok használatában álló irodaállomány adatai 2010-től állnak rendelkezésre.

Forrás: Budapest Research Forum.

9. ábra

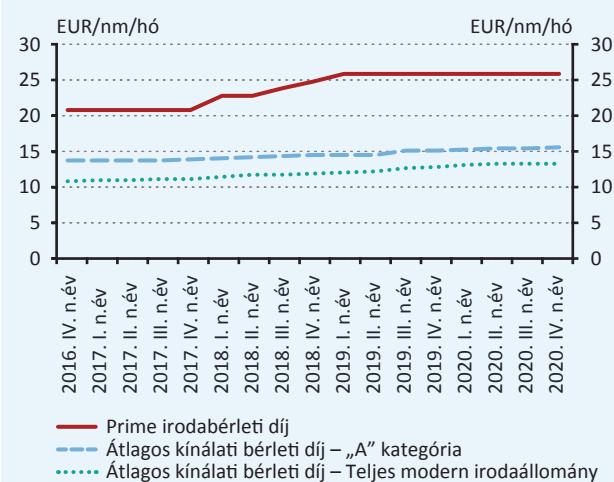
A bérleti kereslet volumene és összetétele a budapesti irodapiacon



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

10. ábra

Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon

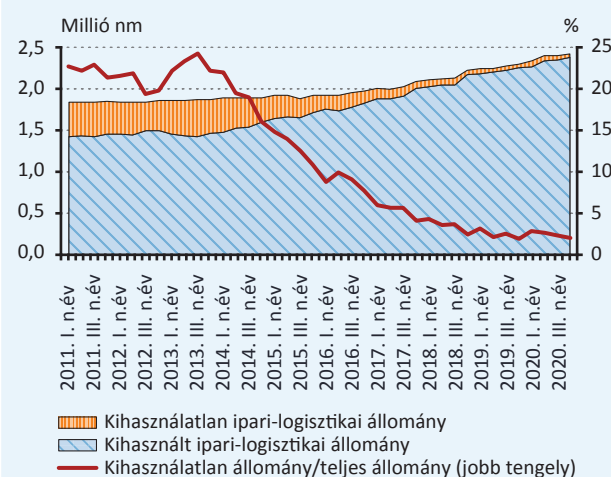


Forrás: CBRE.

3. Ipar-logisztika

11. ábra

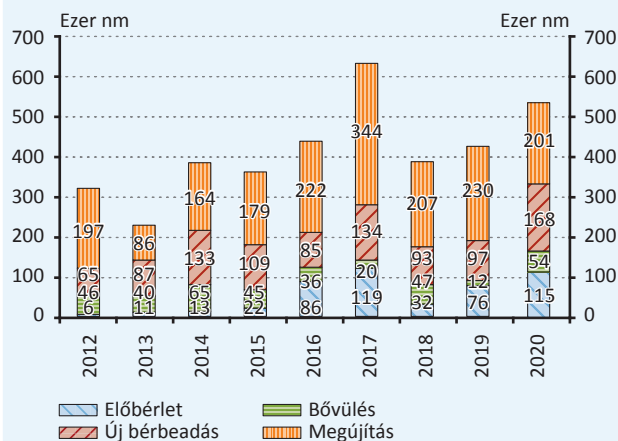
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



Forrás: Budapest Research Forum.

12. ábra

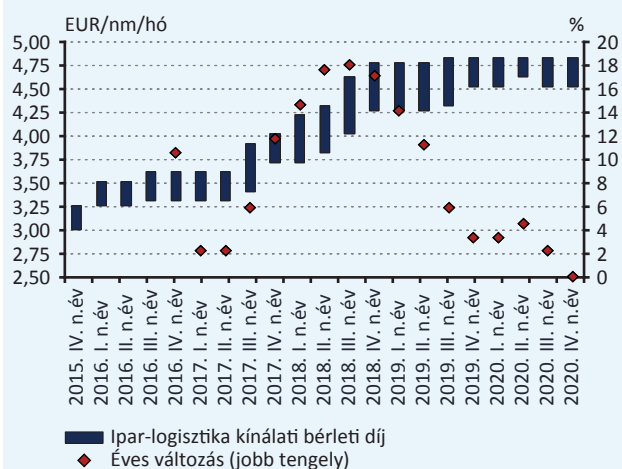
A bérlői kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

13. ábra

Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén



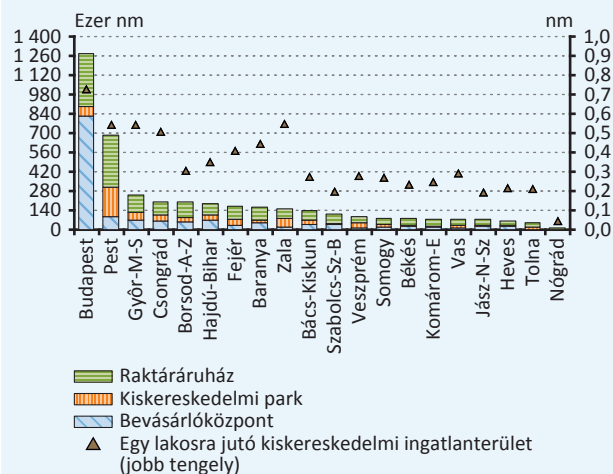
Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középtértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. Kiskereskedelmi ingatlanok

14. ábra

A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány megyék szerinti megoszlása és összetétele



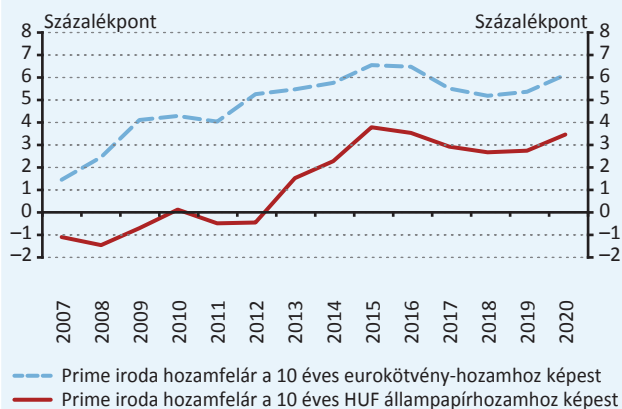
Megjegyzés: 2020. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. Kereskedelmiingatlan-befektetések

15. ábra

A budapesti prime irodák hozamfelára a 10 éves állampapírhozamokhoz képest

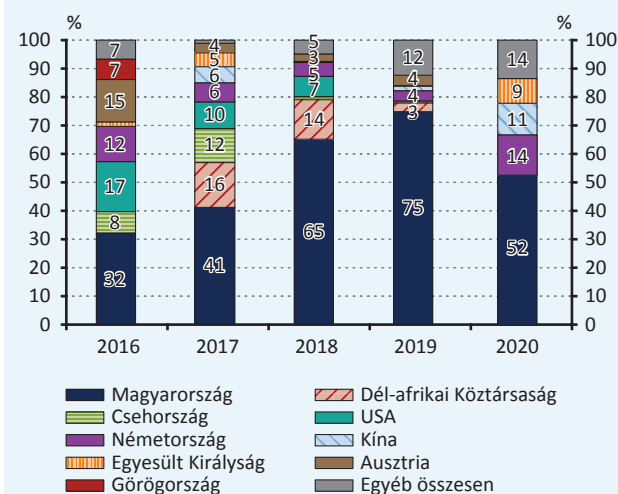


Megjegyzés: A 10 éves állampapírhozam az aukciók átlaghozamának éves átlaga. A 10 éves eurókötvény-hozam az AAA minősítésű euróövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak éves átlaga.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, EKB, MNB.

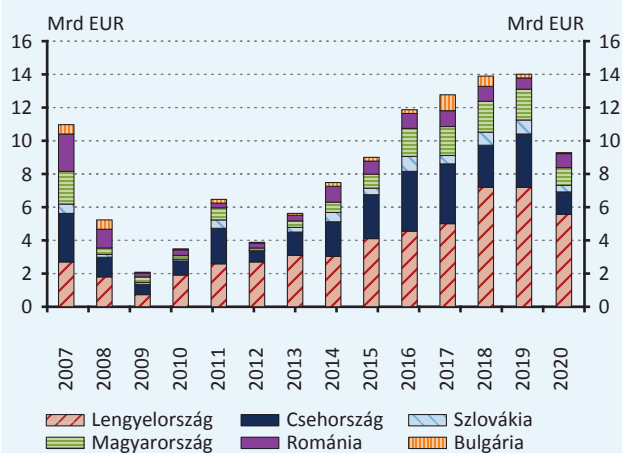
16. ábra

A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint



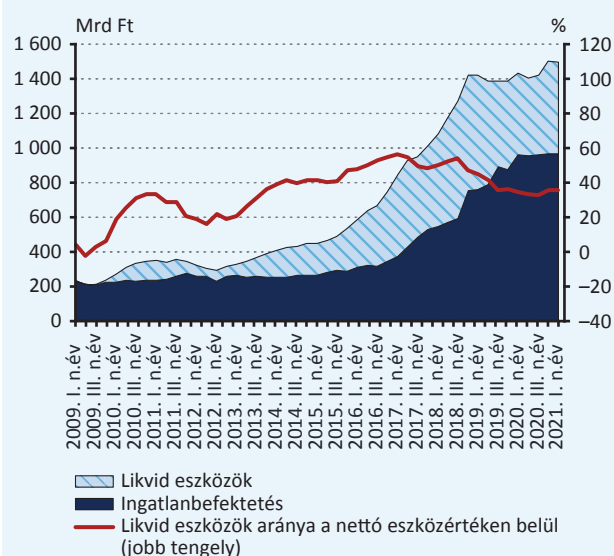
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

17. ábra
A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacának befektetési forgalma



Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

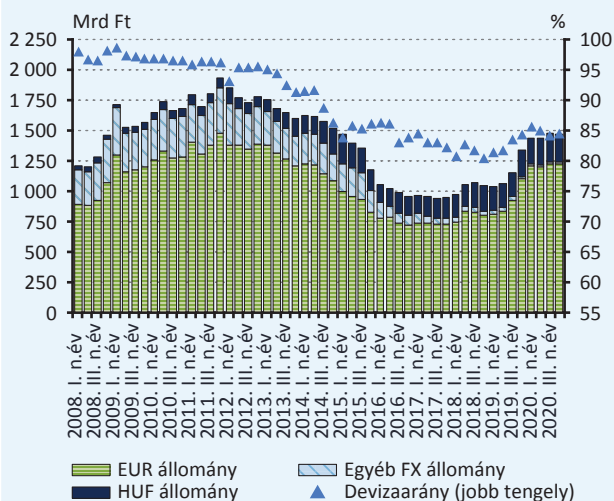
18. ábra
A nyilvános ingatlanalapok vagyoni összetétele és a likvid eszközök aránya a nettó eszközértékhez képest



Forrás: MNB.

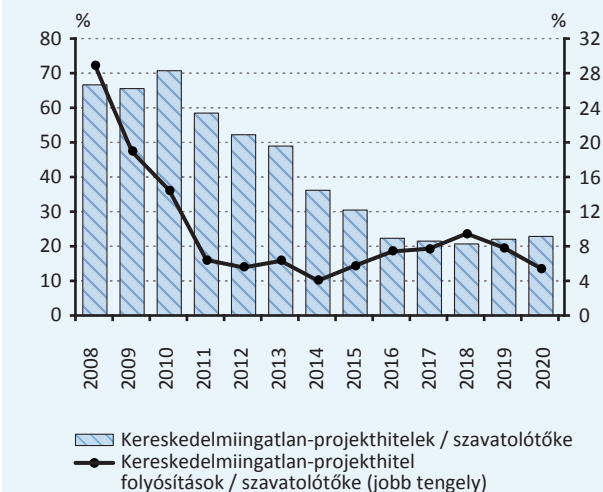
6. A kereskedelmi ingatlanok banki finanszírozása

19. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele devizanemek szerint



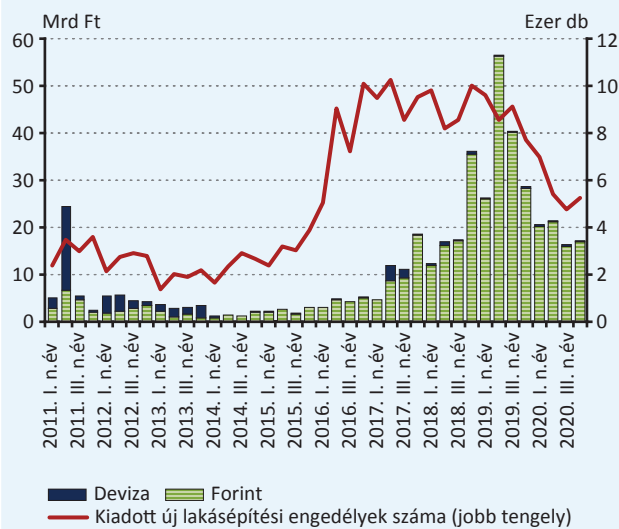
Forrás: MNB.

20. ábra
A hitelintézetek kereskedelmiingatlan-projekthiteleinek állománya és a folyósítások a szavatolótőke arányában

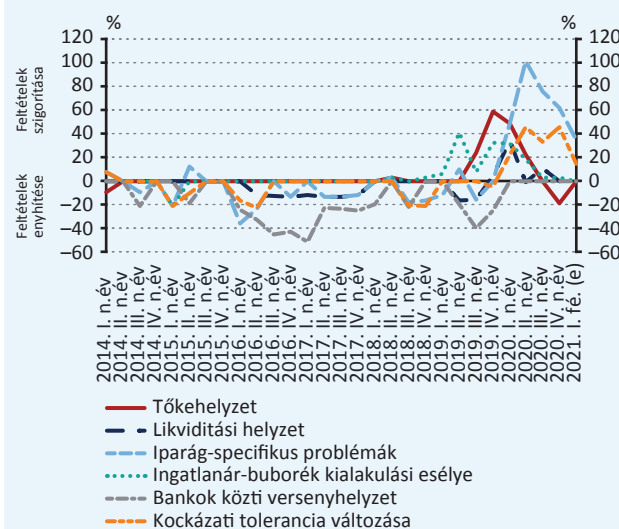


Forrás: MNB.

21. ábra
Lakóparkok fejlesztése vagy vásárlása céljából
nyújtott új projekthitelek volumene

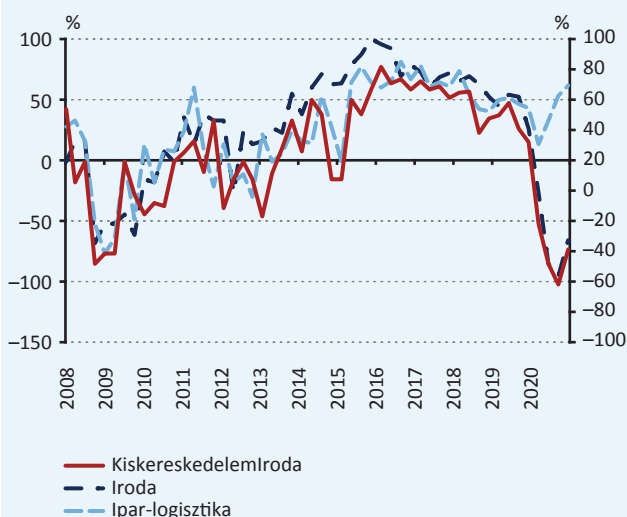


22. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására
ható tényezők



7. Az RICS kereskedelmiingatlan-piaci felmérése

23. ábra
A bérleti kereslet alakulása szegmensenként



Ybl Miklós

(1814. április 6. – 1891. január 22.)

Egyik legnagyobb építészünk, a 19. század legkiemelkedőbb magyar mesterei közé tartozik. A historizmus európai jelentőségű képviselője. Hírneve nem csak iskolázottsága, hanem alkotásai révén is túllépett Magyarország határain. Tevékenysége számos műfajra kiterjedt, rendkívül gazdag életművet hagyott maga után. Korai stílusát a romantika jellemezte, román elemekkel, később a neoreneszánsz vált jellemzőjévé. Sokat foglalkoztatott, nagy hatású művész volt, akit életében is elismertek. Nemzeti kultúránk szimbolikus, nagy hatású és maradandó épületeinek tervezése fűződik Ybl Miklós nevéhez.

Hazai munkásságát nemzetközi tanulmányokkal és tapasztalatokkal is megalapozta. 1825 és 1831 között a bécsi Császári és Királyi Polytechnikum hallgatója volt. 1840-ben Münchenben beiratkozott a Bajor Királyi Művészeti Akadémiára, 1841-ben pedig Itáliában tett tanulmányutat, amit öt év múlva megismételt. Munkáját a kor neves építésze, Pollack Mihály irodájában kezdte 1832-ben, majd annak ajánlására 1836-tól Bécsbe, Koch Henrikhez került.

Első önálló, Pollack Mihály fiával, Pollack Ágostonnal közös irodáját Építészeti Intézet néven 1841-ben nyitotta meg a pesti Dorottya utcában. 1843-tól egyre több megrendelést kapott a Károlyi-családtól, akiknél 1861-ig uradalmi építésként is dolgozott. Károlyi István 1845-ben bízta meg a főteli kastély átépítésével. A megbízás a hozzá tartozó római katolikus templom tervezésére is vonatkozott, amely középkorra utaló, romantikus stílusban épült, Ybl Miklós egyik kiemelkedő alkotásának számít. A kastélyok tervezése végig kísérte Ybl Miklós életét. E munkái közül érdemes kiemelni még Battyhány Lajos gróf ikervári, illetve a Károlyi-család parádsasvári kastélyát.

Alkotói tevékenységének legfontosabb időszaka az európai városfejlődés egyik legjelentősebb időszakára esett. Ebben a korszakban készült tervezésében sok más épület mellett a Múzeum körúti átjáróház, a jelenlegi Bajcsy-Zsilinszky út 17. sz. alatti bérház és a második világháború során elpusztult Nemzeti Lovarda. 1870-ben tervezte meg a pesti Fővámházat. További jelentős munkái voltak a második világháború után lebontott margitszigeti fürdő, valamint a neoreneszánsz stílus jegyeit viselő Bródy Sándor utca 8. szám alatti Képviselőház (ma Olasz Kultúrintézet).

Legfontosabb művei közé tartozik a fővárosi Operaház, amelynek megtervezésére 1873-ban hirdettek meghívásos pályázatot, ennek pályadíját nyerte el. A kivitelezés királyi támogatással, 1875 októberében indult, Ybl Miklóst hamarosan építésvezetőnek nevezték ki. 1878. december 7-én tartották meg a bokrétaünnepet, majd 1884. szeptember 27-én a Bánk bán előadásával nyílt meg, amelyen a királyi család is részt vett. Ybl Miklós ezzel egyidejűleg a budai Várkert Bazár megvalósításán is dolgozott (1875-1882), amely olasz, német és francia függőkertek mintájára készült. 1882-ben megkapta a Lipót-rend lovagkeresztjét, 1885. június 21-én pedig a király a főrendiház tagjává nevezte ki. Élete vége felé folytatta a Hild József által tervezett Szent István-bazilika építését is, majd a budai Vár újjáépítésén fáradozott. Ezt a művét azonban már nem tudta befejezni, 1891. január 22-én elhunyt.

KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2021. április

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.