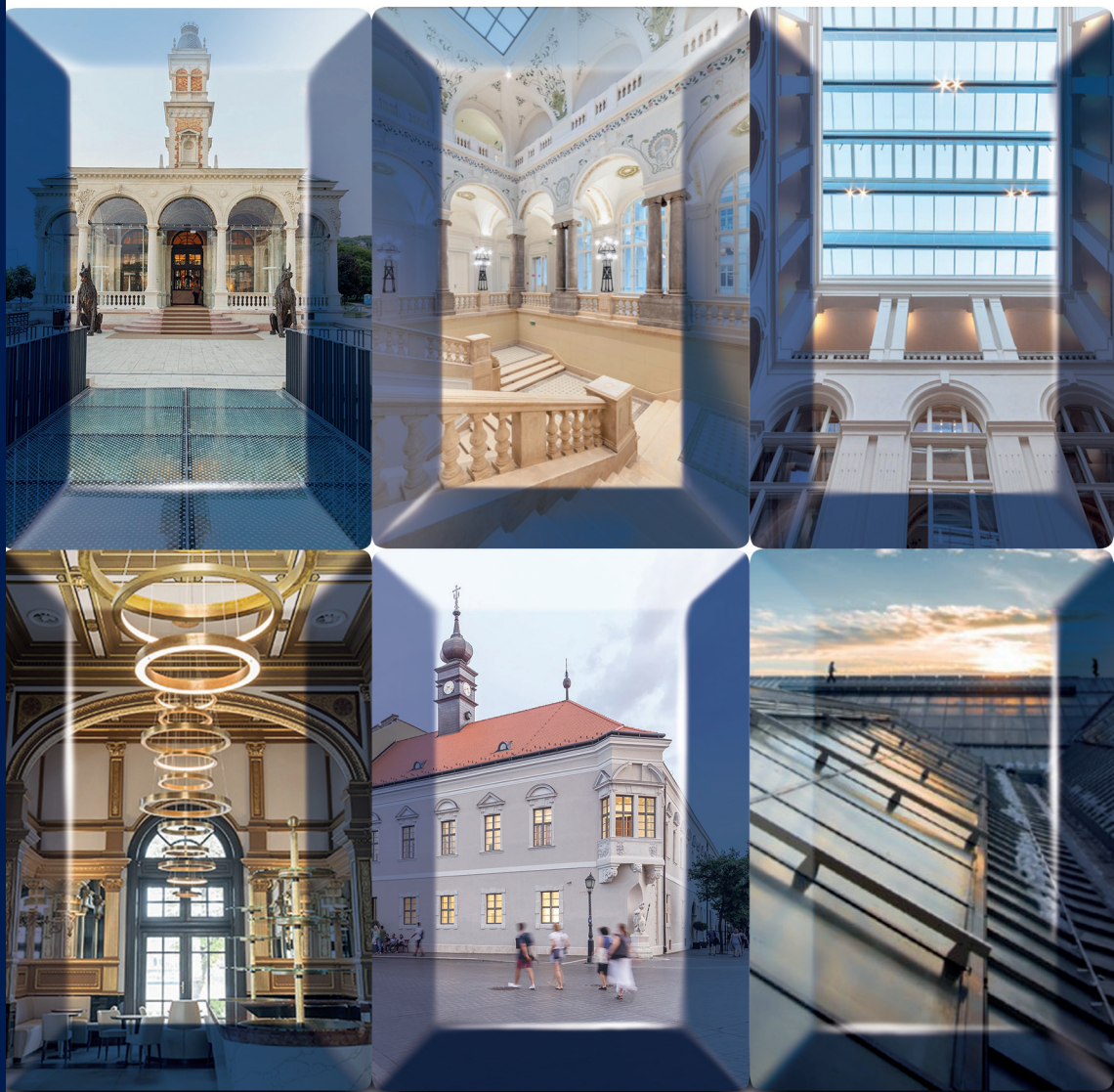




KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2024
ÁPRILIS

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2024
ÁPRILIS

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

www.mnb.hu

ISSN 2676-8739 (nyomtatott)

ISSN 2676-8720 (on-line)

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 reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékre 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 hitelintézetek vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon 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 tőkemegfelelését, 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 befektetőknél 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 adatokra, valamint a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület ülésein elhangzott 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, kamatstatisztikákra és hitelszerződés szintű, granuláris hiteladatokra 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 | 18 |
| 5. A szállodapiac | 20 |
| 6. A kereskedelmiingatlan-befektetések | 23 |
| 7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása | 28 |
| Mellékletek | 33 |
| 1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása | 33 |
| 2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak | 34 |
| 3. számú melléklet: A melléklet ábrái | 35 |
| Keretes írások jegyzéke | |
| 1. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. márciusi ülésének összefoglaló üzenetei | 15 |
| 2. keretes írás: Az intézményi bérlakás piac helyzete hazánkban és a régióban | 26 |

1. Vezetői összefoglaló

A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés idején tapasztalható javulást. Előretekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálbérek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszegmensekre. Az exportteljesítményt a gyenge európai konjunktúra visszafogja, ugyanakkor a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások megvalósulása hosszú távon segíti az export bővülését, pozitív hatást gyakorolva az ipari-logisztikai keresletre és fejlesztésekre.

A budapesti irodapiacon 2023-ban 2 százalékponttal 13,3 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A 2023-as keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett a mutató további emelkedése várható. Az épülő irodaterületek volumenének csökkenő trendje 2023. negyedik negyedében megtört, a közintézmények irodaigényei miatt több új épület kivitelezése is elindult. 2023-ban az ipari-logisztikai szegmensben az elinduló új fejlesztések volumene közel negyedére csökkent, az előző évihez képest. A 2024-ben átadni tervezett új területek előbérleti aránya az iroda- és ipari-logisztikai fejlesztéseknél is 55 százalék körüli, amely magasabb a megelőző két év adatánál, enyhítve a kihasználatlansági ráták emelkedésének irányába ható nyomást.

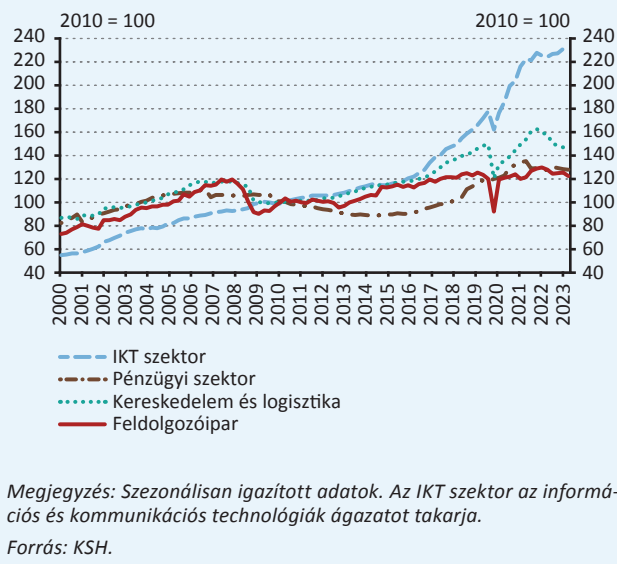
2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót tett ki, ami 38 százalékkal elmarad a 2022. évi forgalomtól. E volumen 82 százaléka hazai befektetőkhez kötődött. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költség és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kivárára ösztönzik a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régió valamennyi országában emelkedett az elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam, és országonként 24–68 százalék közötti mértékben csökkent a befektetési forgalom. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal csökkentek 2023. év végére az egy évvel korábbihoz képest, az elmúlt másfél évben kumuláltan pedig már rendre 13 és 21 százalékos értékcsökkenés látszik.

2023-ban a bankok 42 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleket, a szállodák kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 negyedik negyedében a bankok valamennyi üzletiingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati tolerancia miatt. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-kiteltsége mérlegfőösszeg és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, és a portfólióminőség tekintetében sem mutatkozott romlás. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, 2023 októberében az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024 júliusától történő, preventív célú újraaktiválásáról döntött, erősítve a bankok sokkellenálló-képességét.

2. Az irodapiac

A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete továbbra sem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye vegyesen alakult. 2023-ban a budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 19 százalékkal emelkedett az előző évihez képest, azonban a koronavírus-járvány előtti szinteket nagyságrendileg még 10 százalékkal alulmúlta. Az éves nettó piaci felszívás negatív volt, a teljes bérbeadott irodaterület enyhén mérséklődött az év előző végéhez képest, amihez hozzájárult, hogy a keresleten belül a szerződésmegújítások aránya magas, 48 százalék volt az év során. A budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája részben a megszűnő bérleti szerződések, részben pedig a 103 ezer négyzetméternyi újonnan átadott volumen üres területei miatt, 2023-ban 2 százalékponttal emelkedett, és december végén 13,3 százalékon állt. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2024-ben 213 ezer négyzetméter új átadásra lehet számítani. Az új átadások és az alacsony piaci felszívás hatására a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható, amelynek szintje a 15 százalékot is megközelítheti 2024-ben. A fenntarthatósági szempontok érvényesülése a bérleti igényekben egyre inkább általánossá válik, előretételezve ez a trend az elavult, kevésbé hatékony irodaépületek esetén átfogó felújítást, vagy kedvezőbb alternatív hasznosítás esetén funkcióváltást tesz szükségessé. Az épülő irodaterületek volumenének csökkenő trendje 2023. negyedik negyedévben megtört, amelynek oka, hogy egyes állami intézmények irodaigényéhez kapcsolódóan több új épület kivitelezése is elkezdődött. A közép-kelet-európai fővárosokban az állomány 1–9 százalékának megfelelő irodaterület áll építés alatt jelenleg, mely skálán Budapest legfelül helyezkedik el 9 százalékos értékkel.

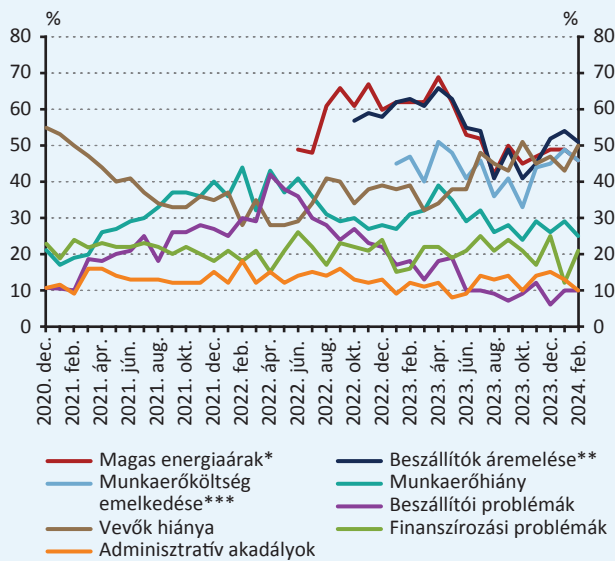
1. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye



2023 negyedik negyedévében a bruttó hazai termék stagnált éves és negyedéves összevetésben, 2023 egészében 0,9 százalékkal csökkent, 2024-ben pedig 2–3 százalék között növekedhet a GDP. 2023 utolsó negyedévében a GDP a nyers adatok szerint stagnált, a szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján 0,5 százalékkal bővült, amivel hazánk az uniós növekedési rangsor középmezőnyében helyezkedik el. A fő nemzetgazdasági ágak többségében csökkent a hozzáadott érték, míg a mezőgazdaságban jelentősen nőtt éves alapon. Az ipar hozzáadott értéke 6,3 százalékkal, az építőiparé 7,4 százalékkal, a szolgáltatásoké összességében 0,9 százalékkal csökkent a negyedik negyedévben az előző év azonos időszakához képest. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye vegyesen alakult 2023. negyedik negyedévben: az infokommunikációs (+4,7 százalék) és a pénzügyi szektor (+0,5 százalék) teljesítménye bővült, míg a kereskedelem és logisztika szektoré (–6,5 százalék), illetve a feldolgozóiparé (–4,2 százalék) mérséklődött éves összevetésben a szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján (1. ábra). 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálbérek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a hazai GDP bővülését, és várhatóan 2–3 százalékkal bővül majd a bruttó hazai termék.³ Az exportteljesítményre ellentétes irányú erők hatnak: az elhúzóan gyenge európai konjunktúra visszafogja a hazai kivitt, azonban a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett

³ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2024. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2024-03-28-inflacios-jelentes-2024-marcius>

2. ábra
A termelés növekedését akadályozó tényezők



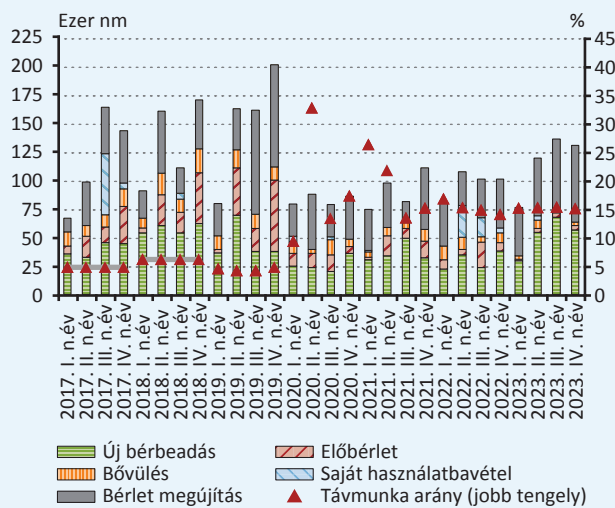
Megjegyzés: *A válaszlehetőség 2022. júniustól szerepel a felmérésben. **A válaszlehetőség 2022. októbertől szerepel a felmérésben. ***A válaszlehetőség 2023. januártól szerepel a felmérésben.

Forrás: MNB vállalati konjunktúrafelmérés.

jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások hosszú távon segítik az export bővülését. E beruházások megvalósulása az építőipar és az ipari-logisztikai szegmens keresletére is kedvező hatással van.

A magas infláció hatására csökkenő belső kereslet a vállalatok működésének fő gátja. Az MNB 2024. februári vállalati konjunktúra felmérésében a vállalatok – sorrendben – a kereslet hiányát, a magas energiaárakat, a munkaerőköltségek emelkedését és a beszállítók áremelését nevezték meg, mint a termelést leginkább korlátozó tényezőket (2. ábra). Az Európai Bizottság által közzétett felmérés (ESI) szerint, az építőiparban is az elégtelen kereslet jelenti a legfőbb korlátot (melléklet 1. ábra). 2023. decemberben 4,3 százalékkal, 2023 egészében pedig 5 százalékkal csökkent az építőipari termelés volumene éves összevetésben, viszont 2024. januárban 17,2 százalékos éves volumennövekedést regisztráltak. Januárban a megkötött új építési szerződések volumene 21,5 százalékkal emelkedett, amely főként az épületek építésére kötött új szerződéseknek (+31,5 százalék) köszönhető, ugyanakkor az építőipari vállalkozások január végi szerződésállományának volumene 14,9 százalékkal csökkent az egy évvel korábbihoz képest.

3. ábra
A budapesti irodapiac kereslete és a távmunkavégzés aránya a szellemi foglalkozásuk körében



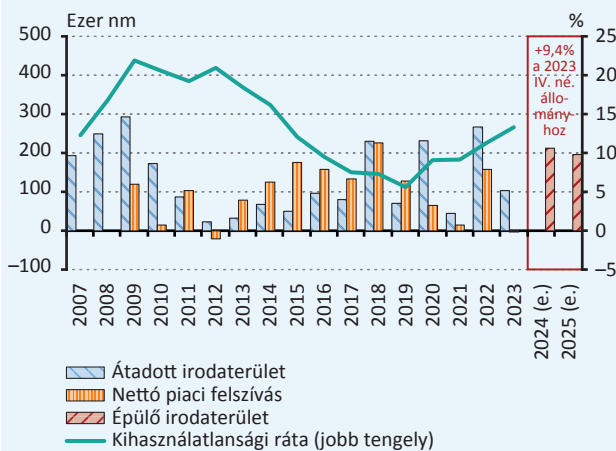
Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában. 2017 és 2018 minden negyedévéénél az éves távmunka arány van feltüntetve, ezekre az évekre nem állnak rendelkezésre negyedéves adatok.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, KSH.

2023-ban a bruttó irodakeresletben a megújítások aránya érdemben emelkedett. 2023-ban a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 19 százalékkal meghaladta ugyan az előző évi szintet, azonban a növekedés főként a szerződésmegújítások 54 százalékos emelkedésének köszönhető, miközben a nettó (megújítások nélküli) kereslet 2 százalékkal csökkent (3. ábra). A nettó keresleten belül az új bérleti tranzakciók volumene 76 százalékkal nőtt ugyan, de az előbérletek, a területbővítések és a saját használatba vételek rendre 72, 52 és 93 százalékkal csökkentek 2022-höz képest. Az év során megkötött bérleti szerződések volumene 465 ezer négyzetméter volt, amelynek 48 százalékát adták a szerződeshosszabbítások, érdemben meghaladva az elmúlt öt év (2018–2022) 38 százalékos átlagos értékét. A megújítások arányának hasonló szintje legutóbb alacsony új kínálat mellett (2012–2014 között) volt megfigyelhető. Az új bérleti szerződések a teljes kereslet 45 százalékát, a területbővítési tranzakciók 4 százalékát, az előbérletek 3 százalékát, a saját használatbavételek pedig 1 százalékát tették ki.⁴ Az irodapiaci nettó kereslet gazdasági szektorok szerinti eloszlását tekintve, 2023-ban a gyártó és a pénzügyi szektor részaránya csökkent leginkább 2022-höz képest. Növekedés a végfelhasználóknak nyújtott szolgáltatások és kiskereskedelem, informatika, távközlés tevékenységek és a közzféra

⁴ 2023. negyedik negyedévében a Budapest Research Forum által regisztrált bérleti szerződéseken túl további, közintézmények által lekötött irodaterületekről is megjelentek sajtóinformációk, amelyek becslések szerint további 100 ezer négyzetméter előbérleti keresletet jelentettek 2023 negyedik negyedévében.

4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacian



Megjegyzés: 2023. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

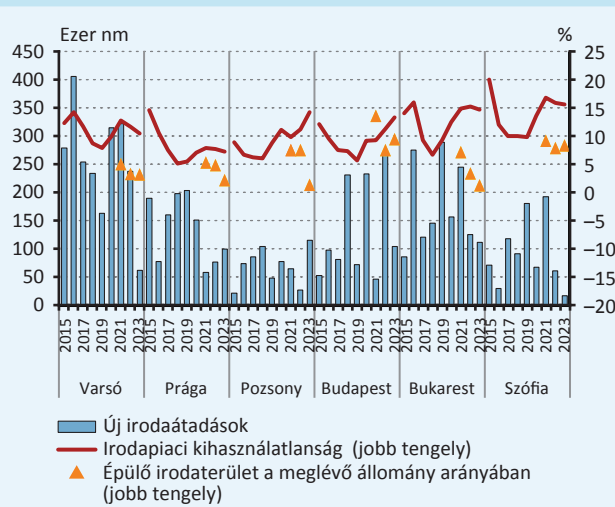
résarányában történt (melléklet 12. ábra). A szellemi foglalkozásúakat alapul véve a távmunkavégzés aránya 15 százalékos szinten stabilizálódott országos szinten. A budapesti irodapiacra koncentrálva ez az arány érdemben magasabb lehet, ami az üresen állással mérhető kihasználatlanságon túl további „bérbeadott kihasználatlanságot” jelent.⁵

2023-ban tízéves mélypontra esett az irodapiaci nettó felszívás, hasonló keresleti szintek mellett 2024-ben is várhatóan folytatódik a kihasználatlansági ráta emelkedő trendje. 2023 során 103 ezer négyzetméter új irodaterületet (az előző év végi állomány 2,4 százaléka) adtak át a budapesti irodapiacra, amely 62 százalékkal elmarad a 2022-ben átadott volumentól (4. ábra). Ezzel 2023. év végén a budapesti modern irodák állománya megközelítette a 4,4 millió négyzetmétert, a kihasználatlansági ráta pedig 13,3 százalékon állt, amely 2022. év végéhez képest 2 százalékpontos, 2021. év végéhez képest pedig 4,1 százalékpontos emelkedés. A bérbeadott állomány változását mutató nettó piaci felszívás⁶ éves volumene enyhén negatív volt (–3 ezer négyzetméter), a mutató éves értéke legutóbb 2012-ben volt negatív. 2024-ben 213 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható. A 2024-re várt átadások területének 56 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2023 végén, amely magasabb az előző négy év azonos időszaki átlagának 43 százalékos adatánál és némileg csökkentheti a nyomást az emelkedő kihasználatlansági rátán. A mérsékelt kereslethez alkalmazkodva, az elmúlt másfél évben a Budapesten építés alatt álló irodák állománya folyamatosan csökkent, azonban 2023. negyedik negyedévben ez a csökkenő trend megtört. Az utolsó negyedévben 150 ezer négyzetméteres nagyságrendben indultak el új irodaépítések, amelyeknek túlnyomó részét közintézmények irodaigénye indukálta. A közsféra új irodaigénye 2025-ben lesz hatással a nettó felszívásra és kihasználatlansági rátára, e hatás mértéke és iránya attól függ majd, hogy a hátrahagyott irodaterületek milyen arányban képezik részét a modern irodaállománynak. 2023. végén összesen 410 ezer négyzetméter irodaterület építése zajlott, amely a meglévő budapesti modern irodaállomány 9,4 százalékát teszi ki. Összességében a folyamatban lévő fejlesztések volumene és az alacsony keresleti (nettó felszívási) adatok a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre. Ez a tendencia a gazdaság teljesítményének javulásával és az előbérlet nélküli új kínálat szűkülésével fordulhat meg, várhatóan 2025-ben.

⁵ A hibrid munkavégzés irodapiaci hatásaival a Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2023. októberi kiadványának 1. keretes írása foglalkozik. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober>

⁶ A kereskedelmi ingatlanok bérleti keresletével kapcsolatos fogalommeghatározások a 2. számú mellékletben találhatóak.

5. ábra
Fejlesztési aktivitás és kihasználatlansági ráta a régiós fővárosok irodapiacain



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

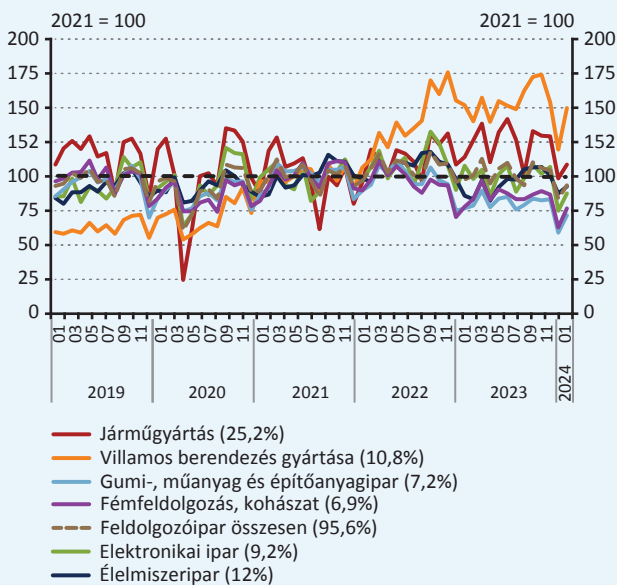
Az alacsony kereslet miatt a bérleti díjak csak lassan emelkedtek, a magas inflációs környezet ellenére is. A Budapest Research Forum által rendszeresen monitorozott teljes modern irodaállomány vonatkozásában a kínálati bérleti díj átlagos havi szintje 14,6 euro/négyzetméter volt 2023. negyedik negyedévben, ami éves összevetésben 4,2 százalékos emelkedést jelent. A jobb minőségű („A” kategóriás) irodák esetén 16,8 euro/négyzetméter/hó volt az átlagos kínálati bérleti díj, amely 3 százalékos emelkedés az egy évvel korábbi szinthez képest. 2023-ban a legjobb elhelyezkedésű és minőségű irodaházakra vonatkozó elsődleges (prime) bérleti díj 1 százalékkal emelkedett Budapesten és régió többi fővárosában is.

2023-ban Budapesten az alacsony nettó felszívás, Pozsonyban pedig a rekord átadási volumen volt meghatározó a kihasználatlansági ráta növekedésében. 2023-ban a KKE régióban Budapesten és Pozsonyban nőtt, a többi fővárosban pedig csökkent az irodapiac kihasználatlansági rátája (5. ábra). Bukarestben, Prágában, Szófiában és Varsóban 0,3–1,2 százalékpontos mérséklődés, Budapesten és Pozsonyban rendre 2 és 3 százalékpontos emelkedés történt. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,2 százalékot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (15,6 százalékot) pedig Szófiában lehetett megfigyelni, a budapesti adat (13,3 százalék) a hat vizsgált főváros mutatóinak átlaga (12,6 százalék) fölött helyezkedik el. Az épülő irodaterületek meglévő állományhoz viszonyított aránya Bukarestben, Pozsonyban és Prágában csökkent, amíg Budapesten és Szófiában nőtt, Varsóban pedig stagnált, és a budapesti 9,4 százalék a legmagasabb érték a régiós fővárosok között. A 2023-as új átadások tekintetében, 2022-höz képest Pozsony és Prága kivételével 11–75 százalékos csökkenés látható a fővárosokban. 2023-ban Prágában 31 százalékkal több, Pozsonyban pedig négy és félszer annyi irodaterületet adtak át, mint egy évvel korábban. A Pozsonyban átadott 114 ezer négyzetméter rekord volumen volt, azonban az emelkedés magas mértékében a 2022-es alacsony bázisadatnak is szerepe volt.

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2023-ban a feldolgozóipari ágak többségében csökkent a kibocsátás, az év egészében az ipari termelés volumene 5,5 százalékkal elmaradt az előző évitől, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig stagnált (-0,7 százalék). A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája jelentősen, egy év alatt 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett 2023. év végére, de a harmadik negyedében 10 százalékos szinten is állt a ráta. Történelmi összehasonlításban ez a kihasználatlansági szint nem tekinthető magasnak, azonban az elmúlt 4–5 év viszonylatában érdemi emelkedést jelent, amely egy alacsony színtről, viszonylag gyorsan, mindössze két negyedév alatt következett be. 2023-ban az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az előbérletek dominálták, ezért mérsékelt volt a nettó piaci felszívás. Amennyiben a nettó piaci felszívás 2024-ben is a 2023-ashoz hasonló szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. 2023-ban 358 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, amely éves átadási rekordnak számít. A 2024-re tervezett átadások területe szintén jelentős volumen, várhatóan mintegy 300 ezer négyzetméter lehet, amelynek több mint felét kötötték le előbérleti szerződéssel 2023. év végéig. Az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti díjaiban enyhe, 1 százalékos emelkedés volt megfigyelhető éves alapon. A hazánkban folyamatban lévő ipari nagyberuházások és a hozzájuk kapcsolódó beszállítói kör jelentős igényt támasztanak az ipari-logisztikai fejlesztések iránt, azonban az igények nagy része saját tulajdonú ingatlanok építésében csapódik le.

6. ábra
A főbb feldolgozóipari ágak termelésének volumenváltozása (2021 = 100)

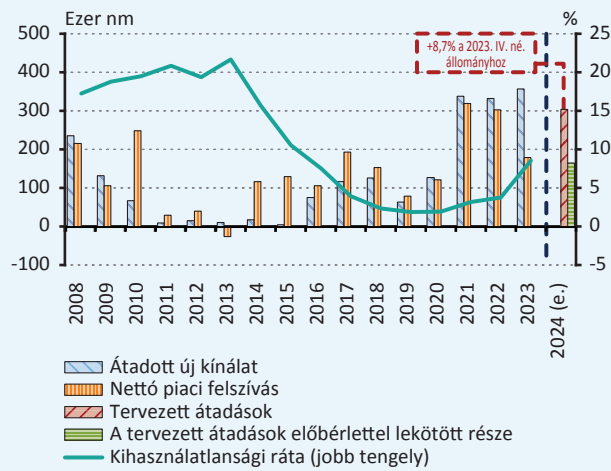


Megjegyzés: 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari ágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott ág 2023. évi ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

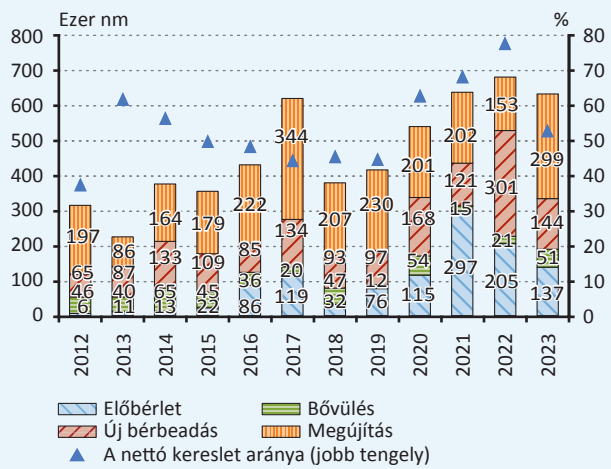
2023. egész évben 5,5 százalékkal, 2024. januárban 3,6 százalékkal csökkent az ipari termelés volumene éves összevetésben, és a szektor beruházási aktivitása is csökkent. Az ipari termelés visszaesése több mint egy éve tart, a KSH utoljára 2022 decemberében regisztrált növekedést éves bázison. 2024. januárban a feldolgozóipari ágak többségében éves összevetésben visszaesett a termelés, míg a kocszgyártás, kőolajfeldolgozás és az élelmiszeripar termelése nőtt (6. ábra). A legnagyobb súlyú járműgyártás kibocsátása 4,7 százalékkal, a villamos berendezések gyártása 1,3 százalékkal mérséklődött 2023. januárhoz képest. A feldolgozóipari ágazatok összes új rendelésének volumene 5,1 százalékkal kisebb volt a 2023. januárinál. Az új belföldi rendelések 4,7 százalékkal, az új exportrendelések ezt meghaladó, 5,1 százalékkal csökkentek. A rendelésállomány január végén 16,2 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. Az ipari termelés az új rendelések, valamint a vállalati bizalmi indexek alapján az év első felében visszafoghatja a gazdasági növekedést. 2023 negyedik negyedében a nemzetgazdasági beruházások 3,1 százalékkal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva, a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében is mérséklődött a dinamika éves alapon (melléklet 2. ábra).

7. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2023. év végi adatok alapján.
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

8. ábra
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele
a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



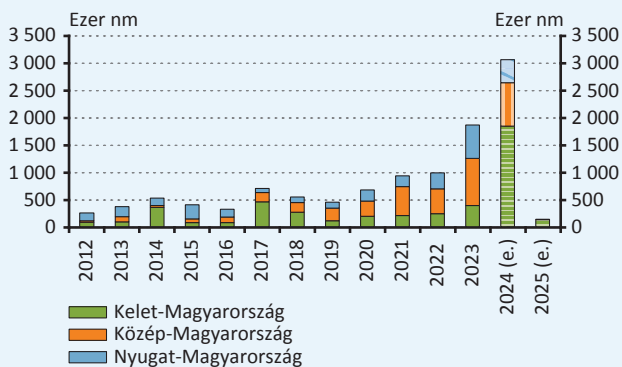
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

A magas új átadási volumen és mérsékelt nettó piaci felszívás hatására több mint duplájára emelkedett a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája.

2023-ban 358 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2022. év végi állomány 11,4 százalékának felel meg és rekordnak számít az éves átadások tekintetében (7. ábra). Az év során újonnan piacra érkezett területek mintegy harmada talált az átadásig bérlőre. 2024-ben 304 ezer négyzetméter átadása várható, és folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján a 2024-re tervezett átadások több mint fele (54 százaléka) rendelkezett előbérleti szerződéssel 2023. év végén. Kereslet tekintetében a nettó piaci felszívás 41 százalékkal elmaradt a 2022-es szinttől, azonban a koronavírus-járvány előtti időszakokra is visszatekintve nem mondható alacsonynak. A magas átadási volumen és mérsékelt nettó piaci felszívás hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 4,8 százalékponttal emelkedett az év során, a mutató 2023 végén 8,6 százalékon állt. Amennyiben 2024-ben a nettó piaci felszívás nem nő érdemben a 2023. évihez képest, akkor az ipari-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható.

2023-ban az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az előbérletek dominálták, ezért mérsékelt volt a nettó piaci felszívás. 2023-ban 631 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (8. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 7 százalékkal volt alacsonyabb az előző év adatánál, ugyanakkor nem tekinthető alacsonynak, csak a 2021-es és 2022-es szintek múlják felül. 2023-ban éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 37 százalékkal csökkent, a szerződésmegújítások volumene pedig 95 százalékkal emelkedett. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződés hosszabbítások 47 százalékos aránya volt a leginkább meghatározó, az előző három év 31 százalékos átlagához képest. Továbbá az előbérletek aránya 22 százalék volt, ennek folytán az éves bruttó kereslet 69 százalékát olyan bérleti tranzakciók tették ki, amelyek nem voltak (azonnali) hatással a bérbeadott állományra (és a nettó piaci felszívásra). Az új bérleti szerződések 23 százalékot, a bővülések pedig 8 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2023-ban a kereskedőcégek voltak, a teljes bérbeadás 44 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 40 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 15. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2023 végén továbbra is a 4,95–5,60 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 16. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 1 százalékkal emelkedett, ami érdemi lassulást jelent 2022-höz képest.

9. ábra
A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2023. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

2024-ben mintegy ötödével bővülhet az országos ipari-logisztikai ingatlanállomány, ami főként a hazai gyártói beruházásokra vezethető vissza. 2023. év végén, országos szinten mintegy 14,6 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, beleértve a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is. 2023-ban 1,9 millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2022. év végi állomány 15 százaléka. A Budapesten kívüli átadásokat (1,5 millió négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 26 százaléka a Kelet-Magyarország, 33 százaléka a Közép-Magyarország, 41 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (9. ábra). Országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc jelentős keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2024-ben is rekordszintű, 3,1 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2023. év végi állományhoz képest 21 százalékos bővülést jelent. A 2024-es új átadások 60 százaléka Kelet-Magyarországon, 26 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 14 százaléka pedig a Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten és Nyíregyházán folyamatban lévő beruházások magyarázzák, a 2023. negyedik negyedévi bejelentése alapján előretekintve pedig Szegeddel is bővülni fog a lista. Az ipar-logisztika szegmenst érintő külfölditőke-beáramlással és ipari fejlesztésekkel kapcsolatos építészeti kihívásokról, továbbá a többi ingatlanszegmenst érintő kérdésekről is szó esett a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. márciusi ülésén, az elhangzott vélemények összefoglalója a 1. keretes írásban található.

1. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. márciusi ülésének összefoglaló üzenetei

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2024. márciusi kereskedelmiingatlan-piacca foglalkozó ülésén az építőipar, ingatlanfejlesztés, -befektetés és -tanácsadás területeken tevékenykedő szakértők, valamint az illetékes minisztériumok és a finanszírozásban meghatározó szereplők az építőipar helyzetét és kilátásait, a kereskedelmiingatlan-befektetések és -finanszírozás kihívásait, a bérleti piac folyamatait, valamint ehhez kapcsolódóan a fenntarthatósági (ESG) szempontok érvényesülését vitatták meg.

Építőipar, ingatlanfejlesztések

A KSH által közzétett adatok alapján, 2023. év végére a hazai építőipar rendelésállománya közel 25 százalékkal esett vissza éves szinten, és a visszaesés valamennyi építőipari alágban megfigyelhető volt. Az ÉVOSZ felmérése alapján, az építőipari vállalkozások által benyújtott számlák értékének 15–18 százaléka nem kerül határidőn belül kifizetésre. A lánc tartozások mértéke 2023-ban folyamatosan emelkedett, 2024. márciusban az éves számlaérték 4–5 százaléka van tartós lánc tartozásban, ezen állomány értéke 250–300 milliárd forintra becsülhető. 2023-ban a megrendelésállomány csökkenése mellett az építőipari termelés 5 százalékkal maradt el az egy évvel korábbi értéktől. Előretekintve a szakemberek erősebb versenyre számítanak. A foglalkoztatottság ugyan csökken a szektorban, de egyelőre érdemi kapacitás leépítést nem látnak a piaci szereplők. A versenyhelyzet erősödése az építőanyagárakra és kivitelezési díjakra is hatással van, ami a szektor vállalkozásait hatékonyságuk javítására kellene ösztönözze. Az erősödő verseny eredőjeként az elmúlt egy évben 10 százalékkal csökkentek a kivitelezési költségek. Ugyanakkor egyes szakértők szerint ez az árszint nem fenntartható, a szektor a 2024 elejére tervezett 5 százalékos emelését sem tudta érvényesíteni. 2024 második felében várhatóan egyszámjegyű áremelkedés fog bekövetkezni a kivitelezési költségekben.

A folyamatban lévő szerződések és az elmúlt évek nyereségei alapján, az építési ágazatnak átlagosan egy-másfél-évnnyi tartaléka van a visszaeső megrendelések időszakának átvészelésére. Az iparági szereplők helyzete azonban heterogén, a mikro- és kisvállalkozásoknak csupán fél évnnyi tartaléka lehet, esetükben legvalószínűbb a tevékenység szüneteltetése. A hazai tulajdonú közepes-nagy vállalkozások átlagosan 2,5 évnnyi tartalékkal rendelkezhetnek, a külföldi tulajdonú nagyvállalkozások fennmaradását pedig 3–4 évig is hajlandó finanszírozni a tulajdonos. A szakértők nem tartják kizártnak, hogy a német gazdaság gyenge növekedési kilátásai tartóssá váljanak, ami kihat a hazai folyamatokra is.

Az építőipari vállalkozások egyik jelentős kihívása, hogy több nagy külföldi ipari beruháznál hátrányba kerülnek. Ezek esetén a kivitelezési munkákat külföldi, jellemzően török és kínai építőipari cégek végzik, külföldi, sok esetben EU-n kívülről származó, az EU által nem ellenőrzött építőanyagokkal és külföldi munkaerővel. Az eltérő szabályozási környezetük révén a külföldi kivitelezők nem azonos feltételek mellett működnek, mint a hazai vállalkozások, így jelentős versenyelőnyhöz juthatnak. Mindemellett így a beruházási összeg akár 80 százaléka is külföldre kerülhet, ami nemzetgazdasági szinten is hátrányos. Az építőipari szereplők javaslata, hogy a nagy külföldi működőtőke nyomán megvalósuló ipari beruházások esetén érdemes lenne fokozottan ügyelni a hazai építési piac védelmére és a tárgyalások során megkövetelni a magasabb hazai részvételt.

Szabályozási szempontból a 2023. novemberben hatályba lépett épületenergetikai követelmény- és tanúsítási rendszer nem okozott megfelelési problémákat a kereskedelmiingatlan-fejlesztők számára, mivel a piaci igény ingatlanhasználói, finanszírozási és befektetési oldalról is már évekkorábban megvolt a minősítetten energiahatékony, fenntartható ingatlanok iránt. Ugyanakkor a piaci szakértők úgy látják, hogy az építőipart túlzott adminisztráció sújtja, többek között csökkentve ezáltal a szektor vonzóságát a pályakezdő munkavállalók, például mérnökök körében. Emiatt az építőipar megkezdte azon ágazati szabályozásainak felülvizsgálatát, amelyek jelentősen drágítják, lassítják az építési folyamatot vagy rontják annak hatékonyságát.

Bérleti piacok és befektetések

Az ülésen résztvevő piaci szakemberek szerint az *irodapiac*on a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható, mivel a kereslet jelentősen visszaesett. Ezt részben az állandósult otthoni munkavégzés magyarázza, és a bérlők körében is egyre tudatosabb az irodahasználat. A költözések száma jelentősen lecsökkent, a bérletmegújítások aránya emelkedett, de a megújítások területe jellemzően csökkent (*rightsizing*). Mivel a bérleti piacon árfolyamhatással is számolniuk kell a bérlők érdemi részének, ez óvatosabbá tette őket a bérleti döntéseknél az utóbbi időkben. A bérleti díjakban a szakértők szerint nem várható érdemi emelkedés a közeljövőben. A kereslet továbbra is a jó lokációval és alacsony fenntartási költségekkel rendelkező zöld irodaházak irányába tolódik, a régebbi, elavult irodaházak esetén egyre inkább előtérbe kerülhet a funkcióváltás, azonban ezek az ingatlanok egyelőre még nem elég olcsók a funkcióváltás rentábilis megvalósításához. A szakemberek az *ipar-logisztika* szegmensben is észlelnek eltolódást a bérletmegújítások irányába a keresleten belül, de a kihasználatlansági ráta emelkedése kapcsán arra számítanak, hogy az 10 százalék környékén megállhat.

A Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége tagjainak körében végzett felmérése alapján, a *kiskereskedelmi* szektorban tevékenykedő vállalkozások jelentős része, mintegy 80 százaléka tervez a közeljövőben energiahatékonyságot javító beruházást a költségek hosszú távú csökkentése érdekében. Mindezt azonban nehezítik a társasházi formában működő ingatlanok esetében azok a szabályok, amelyek révén egy-egy lakó meg tud akadályozni többek között olyan beruházásokat, amelyek elavult szerkezeti, vagy gépészeti elemek (villanyvezetékek, tető cseréje napelem telepítése érdekében) felújítására irányul. A szabályozási környezet felülvizsgálatát más tekintetben is javasolják a piaci szereplők: az ország több pontján tevékenykedő ingatlantulajdonosok arról a problémáról számoltak be, hogy az egyes országrészekben eltérő követelményekkel találkoznak ugyanarra az esetre. A kiskereskedelemben jelenleg nincsenek érdemi ingatlanfejlesztések, de a lecsökkent fogyasztás ezt nem is indokolja. Ugyanakkor a „plázastop” szabályozás továbbra is akadályozó tényező, akár csak egy üzlethelyiségen belüli átalakítások esetén is, amíg az online kereskedelem bővülése alulszabályozott az offline kereskedelemhez képest, versenyhátrányba hozva az utóbbit. A bevásárlóközpontok bérlőinek 60 százalékát ugyanazok a nemzetközi márkák alkotják mindenhol, a fennmaradó részre pedig hazai franchise-okra lenne szükség, amelyek az egyes központok egyediségét adnák. Azonban az ilyen hazai kereskedelmi vállalkozások száma csökken, sok esetben tőkehiánnyal, és generációváltási problémával küzdenek. Ma már jellemző, hogy a kereskedők a kiszámíthatóbb költségek érdekében a bérleti díj helyett az úgynevezett bérleményi összköltséget kívánják rögzíteni a bérleti szerződésekben, amely a bérleti díjon felül tartalmaz minden felmerülő egyéb fix költséget is. Az alacsonyabb forgalmú vidéki üzletek működését a bérlethez kapcsolódó költségek mellett, a növekvő munkaerőköltségek is jobban nehezítik.

A tagok mind finanszírozói-, mind fejlesztői oldalról megerősítették, hogy a *szállodapiac*on van még potenciál. Azt tapasztalják, hogy az emelkedő szobafoglaltság mellett a szobaárak is emelkednek, bár ezt a külföldi vendégek számának növekedése okozza, a belföldiek száma pedig csökkent. A koronavírus-járvány alatt és után elkezdett szállodafelújítások rövidesen átadásra kerülnek, javítva a hazai kínálat minőségét.

A 2023-ban megvalósult *befektetési tranzakciók* több mint 80 százalékát hazai szereplők bonyolították, amiben egyes tagok véleménye szerint az is szerepet játszik, hogy a hazai befektetők kevésbé érzékenyek arra az árfolyamkockázatra, amely az exportbevétellel nem rendelkező ingatlanhasználóknál jelenik meg. A befektetési piac mintegy negyedére esett vissza a koronavírus-járványt megelőző (1,5–2 milliárd euro) szintekhez képest, és a piacnak ez az eltűnt szelete hiányzik az ingatlanfejlesztőknek új projektek elindításához. A bérleti kereslet csökkenése és a befektetési piac zsugorodása is a fejlesztési aktivitás lassulását eredményezi. Magyarországon lassabb hozamemelkedés valósult meg, mint az érettebb kereskedelmiingatlan-piaccaal rendelkező országokban, és az árkalkuláció még nem is ment teljesen végbe. A lassabb ár- és hozamalkalmazkodás egyik oka, hogy a piaci szereplők relatíve több likviditással rendelkeznek, illetve az intézményi befektetői szektor szerepe itthon jelentősebb. Ezzel szemben az Egyesült Államokban jelentős hozamemelkedés volt megfigyelhető az utóbbi időkben, ami kis valószínűség mellett, de akár rendszerszintű problémává válhat, és az európai (főként német) bankok kitétségein keresztül, az EU pénzügyi rendszerére is hatással lehet. A KKE régiót tekintve 100–150 bázisponttal emelkedtek a prime hozamok az elmúlt másfél évben, amely az ingatlanok leértékelődésével járt, de Csehországban és Lengyelországban – ahol alacsony

szintről indult a hozamemelkedés – még mindig az látható, hogy a hozamszint a megemelkedett finanszírozási költség alatt tartózkodik.

Finanszírozás

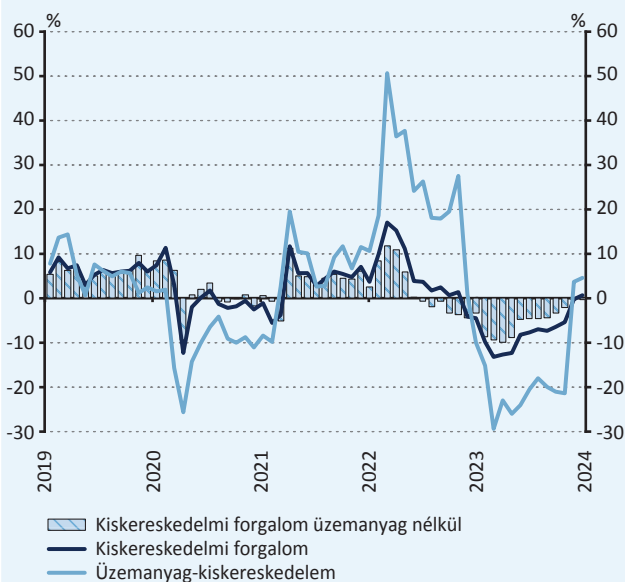
A bankok a bérleti piacok alakulásával összhangban egyre kisebb potenciált látnak az új fejlesztések finanszírozásában. A kedvező szállodapiaci fejleményekben látnak potenciált, de óvatosak és az ipari-logisztikai projektek kapcsán is erősödik a szelektivitás. Finanszírozó szempontból kockázatnak tartják a bérelt-leszerződött és a használt-szükséges terület közötti eltérést, bizonytalanságot jelent, hogy ez az állapot mikor és hogyan fog helyreállni. Mindemellett a bankok portfólióminősége az üzleti célú ingatlanhitelek esetében jó, nem mutatkozott romlás.

Az állam részéről – a költségvetési hiány érdemi csökkentése miatt – korlátozott források állnak rendelkezésre általános vagy építőipari keresletösztönzési programokra. A későbbi programok fókuszában pedig majd épületek energiahatékonyságának javítása állhat.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenének 2022. december óta tartó csökkenését a 2024. januári adat törte meg, amikor 0,6 százalékkal emelkedett éves összevetésben a forgalom volumene. A lakossági reál nettó keresettömeg 2023. szeptember óta ismét emelkedik és a lakossági bizalom fokozatosan javult. 2023-ban a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája enyhén emelkedett, a másodlagosaké jellemzően stagnált, a vidéki, regionális városi bevásárlóközpontoké pedig érdemben emelkedett. Az online csatornák aránya 10 százalék alá csökkent. A budapesti másodlagos és a regionális városokban található bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjai emelkedtek, a többi budapesti kiskereskedelmi ingatlantípus esetén stagnáltak.

10. ábra
A kiskereskedelmi forgalom és az üzemanyag-kiskereskedelem éves volumenváltozása

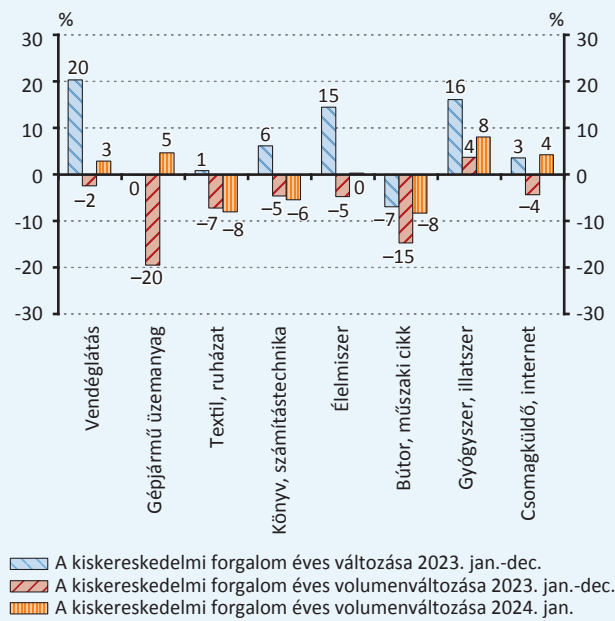


Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. A 2023-ban az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 16,5 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

2024. januárban 0,6 százalékkal nőtt a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban, ezzel megtört a tizenhárom hónapja tartó éves alapú csökkenés. A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a nemzetgazdasági reál átlagkereset 2023. decemberben 10,3 százalékkal nőtt éves alapon, a lakossági bizalmi indikátor javulása 2024 elején is folytatódott (melléklet 5. ábra). Az üzemanyagforgalom nélkül számított kiskereskedelem 0,2 százalékkal csökkent 2024. januárban, ezzel 2022 júliusa óta tart a mérséklődés a naptárhatástól megtisztított adatok alapján (10. ábra). Az üzemanyag-töltő-állomások 2024. januári forgalmának volumene 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon. Havi bázison a kiskereskedelmi forgalom volumene nem változott az év első hónapjában. Az élelmiszer-kiskereskedelem enyhén (0,2 százalékkal) emelkedett éves alapon januárban, emellett nőtt a gyógyszer, gyógyászati termék, illatszer (+8,0 százalék) és a csomagküldő (+4,3 százalék) üzletek forgalma is (11. ábra). A könyv, számítástechnika (-5,5 százalék), az iparcikk jellegű vegyes (-6,4 százalék), a textil, ruházat, lábbeli (-8,1 százalék) és a bútort, műszaki cikket, vásárt (-8,2 százalék) üzlet típusokban mérséklődtek az eladások. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent.

11. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

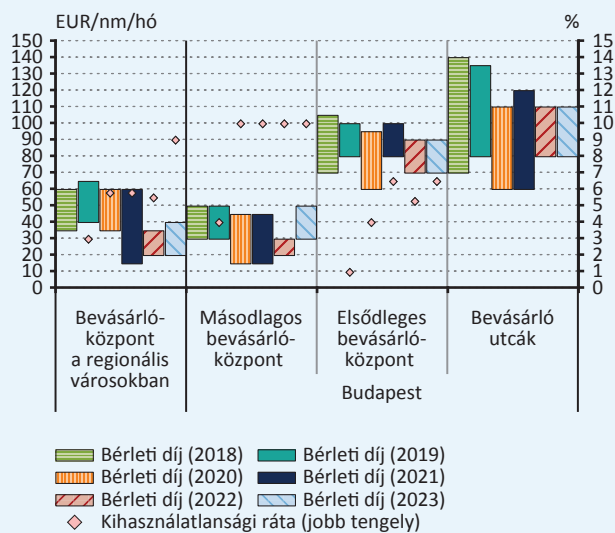


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatastól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

A budapesti másodlagos bevásárlóközpontokban a bérleti díjak visszatértek 2019-es szintjükre, és a regionális városok plázáiban is enyhén emelkedtek a bérleti díjak. 2023 végére a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei emelkedtek vagy stagnáltak a 2022. év végi szintekhez képest. Az egyes kategóriákat tekintve, amíg a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák jellemző kínálati bérleti díjai nem változtak, addig a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja emelkedett leginkább (12. ábra). Ez utóbbiak esetén, a koronavírus-járvány idején lecsökkent bérleti díjsáv visszatért 2019-es, 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti szintjére. Egy enyhébb emelkedés figyelhető még meg a regionális városok bevásárlóközpontjainak kínálati bérleti díjaiban is, itt a díjsáv teteje emelkedett 35-ről 40 euro/négyzetméter/hó szintre. Kihasztnalatlanság tekintetében a regionális városok bevásárlóközpontjai esetén történt emelkedés, a 2022. év végi 5,5 százalékos szintről 9 százalékra, amelyben leginkább a korai, mára kevésbé modern bevásárlóközpontoknak volt szerepe. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok esetén az átlagos kihasztnalatlansági ráta egy-másfél százalékponttal emelkedett.

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



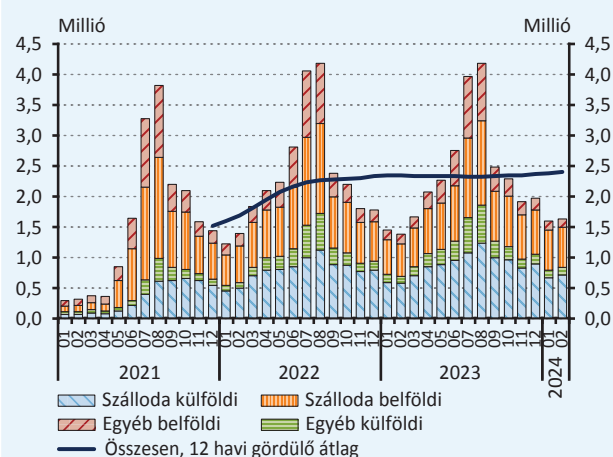
Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlan-típusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak szóródását mutatják.

Forrás: CBRE.

5. A szállodapiac

2023-ban országos szinten, a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma 1,5 százalékkal emelkedett 2022-höz képest. Ezen belül a belföldi vendégéjszakák száma 5 százalékkal csökkent, míg a külföldi vendégéjszakáké – kiemelt nemzetközi eseménynek is köszönhetően – 10 százalékkal emelkedett. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2023-ban 24 százalékkal magasabb volt az előző évinél, miközben a szállodai vendégéjszakák száma 3 százalékkal emelkedett. A szállodaszektorban országosan mintegy 2100 új szállodai szoba építése volt folyamatban 2023. év végén, amelyeket a következő másfél-két évben terveznek átadni, azonban az átadások megvalósulásában nagy a bizonytalanság, az elmúlt évekhez hasonlóan továbbra is időbeli csúszások várhatóak. A KKE régió fővárosaiban – hasonlóan Budapesthez – a szállodák foglaltsága 2023-ban tovább javult, és a járvány előtti, 2019-es szinthez képest már csak 6 százalékpontos az elmaradás a régió átlagában, Varsó szállodáiban pedig már a 2019-es foglaltsági szint látható.

13. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken

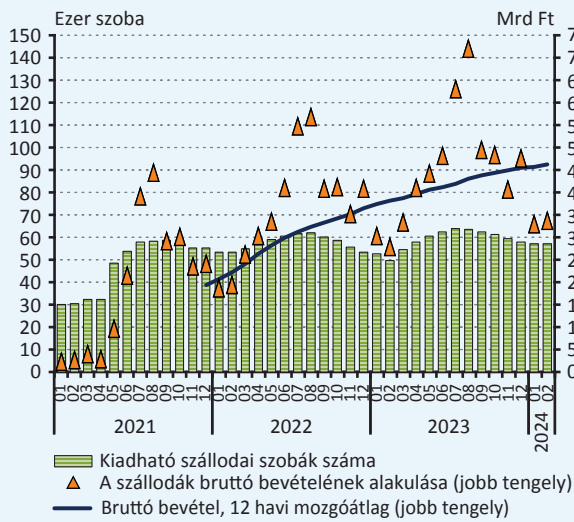


Forrás: KSH.

2023-ban a szállodák vendégforgalma országosan 3 százalékkal, Budapesten 11 százalékkal emelkedett a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően. 2023-ban a hazai kereskedelmi szálláshelyeken összesen 11,4 millió vendég 28,4 millió vendégéjszakát töltött el, a vendégek száma 5,5 százalékkal, a vendégéjszakáké pedig 1,5 százalékkal emelkedett 2022-höz képest (13. ábra). A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 5 százalékkal csökkent, a külföldi vendégéjszakáké pedig 10 százalékkal emelkedett az előző évhez viszonyítva. A vizsgált időszakban az összes vendégéjszaka 72 százalékát, a külföldi vendégéjszakák 77 százalékát szállodákban töltötték el. Országosan a szállodai vendégéjszakák száma 3 százalékkal, Budapesten pedig 11 százalékkal emelkedett éves összevetésben, ez utóbbi növekedésben több kiemelt nemzetközi esemény megrendezése is szerepet játszott (melléklet 8. ábra). Mind az országos, mind a budapesti emelkedés a külföldiek által eltöltött vendégéjszakáknak köszönhető, mivel országos szinten a belföldi vendégéjszakák száma 4 százalékkal csökkent, és Budapesten is mindössze 1 százalékkal emelkedett. 2023-ban országos szinten a szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma még mintegy ötödével, ezen belül a külföldi vendégéjszakák száma negyedével maradt el a 2019-es szinttől.⁷

⁷ A KSH 2022. júniustól új adatforrást használ a kereskedelmi szálláshelyek adatainak publikálásához, az új adatforrásból 2021-ig visszamenően kerültek közzétételre az adatok. Emiatt a 2021 előtti és a 2022. május utáni szálláshely-adatok összevethetősége korlátozott. A 2019. és 2023. évi vendégéjszakák számának változását a KSH régi és új adatforrása alapján közzétett, ugyanazon időszakokra (2021. január–2022. május) elérhető adatok eltéréseiből számított korrekciós tényező felhasználásával becsültük.

14. ábra
A hazai szállodák kapacitása és bruttó bevételük alakulása



Forrás: KSH.

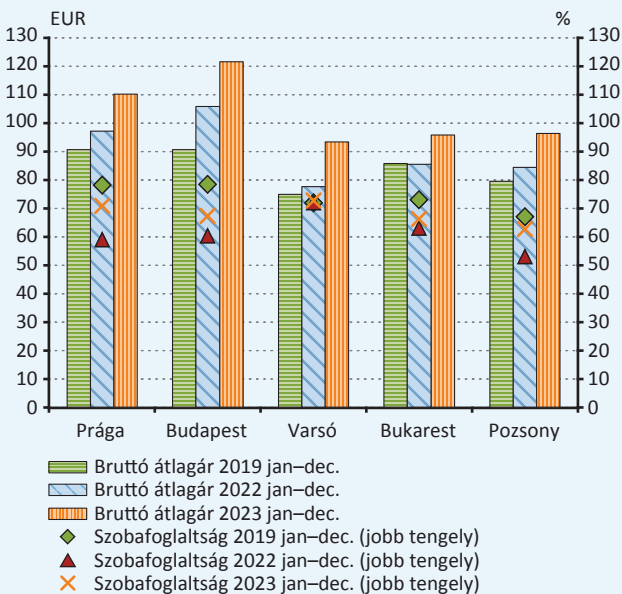
2023-ban a szállodák szobakínálata 2 százalékkal, bevételük pedig 24 százalékkal magasabb volt, mint 2022-ben.

A kiadható szállodai szobák száma 2023-ban is a jellemző szezonális mutatót mutatta, legalacsonyabb szobakínálatot február hónapban mértek (49,7 ezer szoba), 7 százalékkal alacsonyabban 2022 azonos havi adatánál. Ennek okai a magas energiaárak, illetve a főszezonon kívülre szervezett felújítási munkálatok lehettek. A 2023. júliusban már mintegy 63,9 ezer szállodai szoba volt országosan elérhető, ez közel 4 százalékkal meghaladja az egy évvel korábbi szobakínálatot (14. ábra). A vendégéjszakák számának emelkedése mellett 2023-ban a hazai szállodák bruttó bevétele 24 százalékkal haladta meg a 2022-es adatot.

A KKE régió valamennyi fővárosában javult a szállodák teljesítménye, szobafoglaltság tekintetében egyelőre Varsó szállodái érték el a 2019-es szintet.

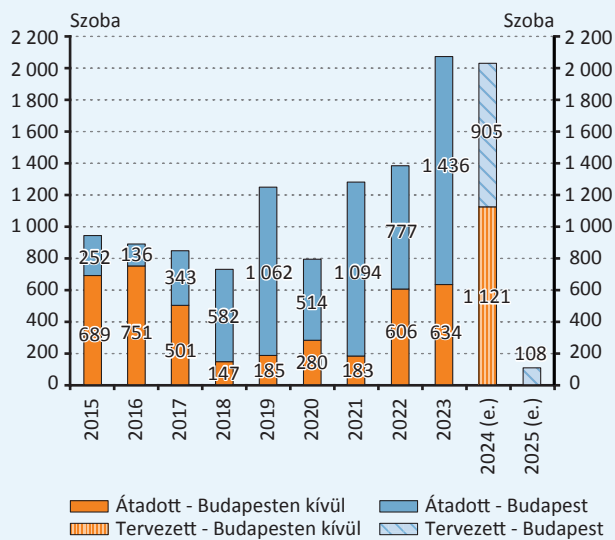
2023-ban a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 63–73 százalék között alakult, ami 1–12 százalékpontos emelkedés 2022-höz képest, és a régió átlagában már csak 6 százalékpontos az elmaradás a 2019-es adatoktól (15. ábra). Legmagasabb, 73 százalékos szobafoglaltságot Varsó szállodái érték el a régióban, ami már 1 százalékponttal meghaladja a 2019-es szintet. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében továbbra is a budapesti szállodák a legdrágábbak a régióban 122 eurós szinttel, amely 18 százalékkal meghaladja a régiós átlagot. 2023-ban a szállodai szobaárak valamennyi fővárosban emelkedtek, átlagosan 15 százalékkal, az emelkedés mértéke Varsóban volt a legmagasabb, 20 százalék. Az átlagos szállodai szobaár valamennyi régiós fővárosban meghaladta a 2019. évi szintet, átlagosan 23 százalékkal.

15. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019–2023



Forrás: CBRE, STR Global.

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



Megjegyzés: A tervezett átadások 2023. év végi adatok alapján.

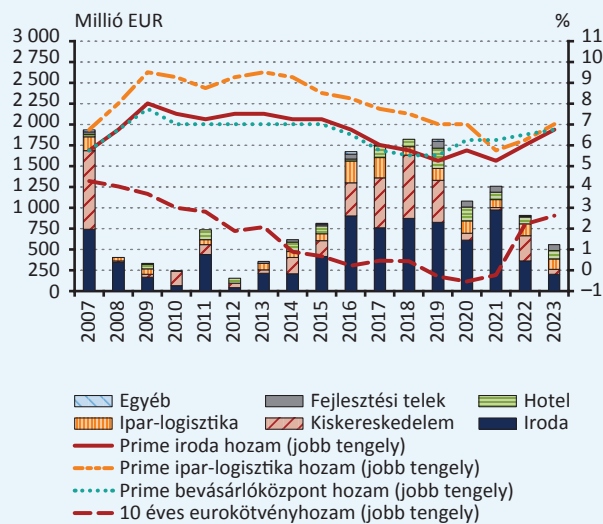
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége.

A vendégforgalom emelkedése, azon belül is a külföldi vendégéjszakáké kedvezett az új fejlesztéseknek. 2023-ban országsszerte összesen közel 2100 új szállodai szobát adtak át (16. ábra). Az elkészült szobák 69 százaléka található Budapesten. A folyamatban lévő szállodafejlesztések a következő időszakokban is jelentős átadásokat eredményeznek: további 2100 szállodai szoba építése van folyamatban, amelynek többségét 2024-ben tervezik átadni, és 47 százaléka Budapesten található. Össességében a 2023. év végén folyamatban lévő szállodaprojektek szobaszáma a meglévő mintegy 63 ezer szobás országos szállodakapacitás 3 százalékának felel meg. A szállodaátadási tervekben jelentős időbeli csúszásokat lehetett megfigyelni az elmúlt években, és a jelenlegi átadási tervekben is jelentős a bizonytalanság.

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

A hazai befektetési piac 2023-ban 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, amely 38 százalékkal alacsonyabb a 2022. évi befektetési forgalomnál, és ennél alacsonyabb szintet legutóbb 2013-ban láthattunk. A forgalom 82 százaléka kötődött hazai befektetőkhöz. 2023-ban az irodapiacra és az ipar-logisztika szegmensben 75-75 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 25 bázispontos emelkedés történt az elsődleges hozamokban. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kiváló állásponton tartják a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régiót tekintve, valamennyi országban emelkedett az elsődleges (prime) irodahozam, a hozamok és bérleti díjak változása alapján számított tőkeértékek pedig régió-szerte tovább csökkentek, 2023-ban a KKE országok átlagában 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 21 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése⁸ alapján, 2023. negyedik negyedévben a válaszadók 90 százaléka a recesszió valamelyik szakaszában látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előretekintő tőkeérték-várakozásai valamennyi ingatlantípus esetében negatívak voltak, a jelzett értékcsökkenés mértéke irodák és kiskereskedelmi ingatlanok esetén már alacsonyabb, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig magasabb volt, mint a megelőző negyedévekben.

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



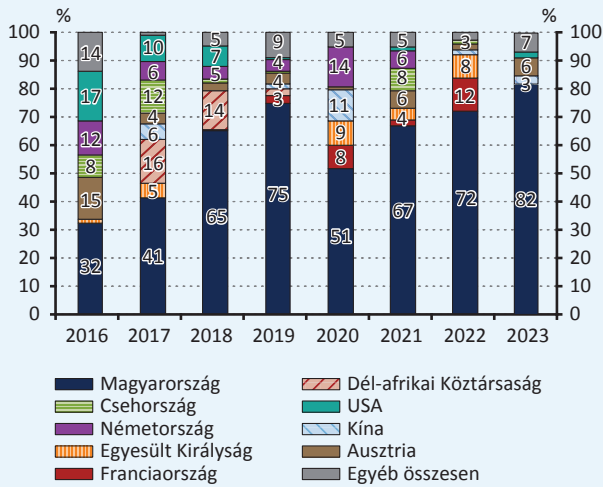
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

További hozamemelkedés és magas finanszírozási költségek mellett alacsony maradt a befektetési aktivitás. 2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 38 százalékkal csökkent (17. ábra). A volumen 36 százaléka irodaházak, 22 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 19 százaléka szállodák, 13 százaléka fejlesztési telkek, 11 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok adásvételéből adódott. 2023-ban az átlagos tranzakcióméret 18 millió euro volt, amely 22 százalékkal elmarad a 2022-estől. Az elsődleges (prime) hozamok⁹ 2023 során tovább emelkedtek, 2022. év végéhez képest 75-75 bázispontos emelkedés történt az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, és 25 bázispontos a bevásárlóközpontok esetén. A hozamokban megfigyelhető trend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulata óta az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben összesen 150-150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 50 bázispontos volt a hozamemelkedés. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiacra 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt. 2023 végén az elsődleges iroda- és bevásárlóközpont-hozamok 6,75 százalékon álltak, az ipari-logisztikai ingatlanoké 7 százalékon. 2021. év vége óta, a magas infláció hatására szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára

⁸ Royal Institution of Chartered Surveyors, Global Commercial Property Monitor. Elérhető: <https://www.rics.org/news-insights/market-surveys/global-commercial-property-monitors>

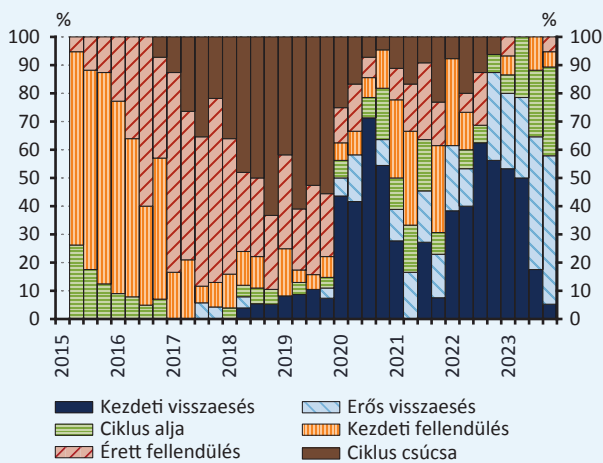
⁹ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) bruttó hozamait jelentik, amely az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő.

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



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

19. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2024. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

a 10 éves eurokötvényhozamhoz¹⁰ képest összességében 130–230 bázisponttal csökkent az egyes szegmensekben (melléklet 19. ábra). Ugyanakkor 2023 során az emelkedő prime hozamok hatására mintegy 35 bázispontnyi növekedés volt megfigyelhető az irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hozamprémiumában.

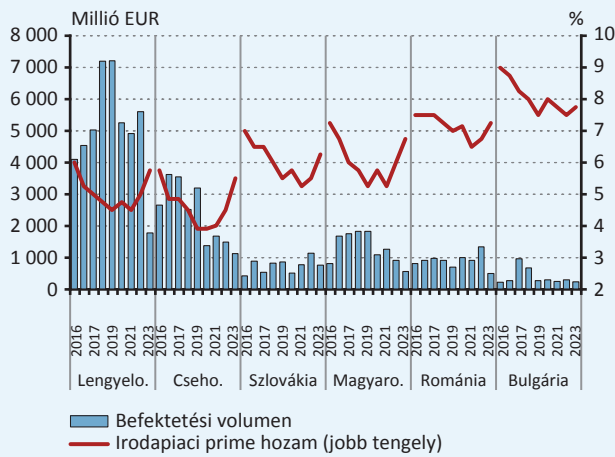
2023-ban a befektetési forgalom döntő része hazai befektetőkhez kötődött, a nyilvános ingatlanalapok jelentős vásárlásokat hajtottak végre. A 2023-as befektetési forgalom 82 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (18. ábra). A hazai befektetők tranzakcióin túli befektetéseket Svédországból, Ausztriából, Kínából és az Egyesült Államokból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok 2023-ban jelentős értékű vásárlásokat hajtottak végre, részesedésük a befektetési forgalomból 26 százalék volt. A hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 22 százalékkal, a magyar ingatlanbefektető cégek 17 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek az éves befektetési volumenből (melléklet 18. ábra). A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2023-ban összességében tőkebeáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével¹¹ – 52 százalék volt 2024. március végén (melléklet 21. ábra). Erős hazai befektetői részarány mellett egy magasabb arányú nemzetközi intézményi befektetői jelenlét nagyobb stabilitást és likviditást adhatna a hazai befektetési piacnak. Ennek elérését segíthetné a nyugat-európai piac második legkevesebb ingatlanpiaci szegmense, az intézményi bérlakás-szektor, mint hazánkban új eszközkategória kialakulása is. A KKE régió bérlakáspiacainak helyzetéről a 2. keretes írás ad áttekintést.

2023 második félévében már a szakértők legnagyobb hányada a kereskedelmiingatlan-piac erős visszaeséséről számolt be. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2023 harmadik és negyedik negyedévében a megkérdezett szakértők rendre 47 és 53 százaléka látta úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piacot erős visszaesés jellemzi (19. ábra). Amíg a harmadik negyedévben a szakértők 24 százaléka, addig a negyedik negyedévben már 32 százaléka ítélte úgy, hogy a hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus elérte mélypontját. Összességében 2023 végén a kereskedelmiingatlan-piacot övező kilátások továbbra is negatívak voltak. 2023 második félévében a válaszadók mind a belföldi-, mind a külföldi befektetői érdeklődés

¹⁰ A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak átlaga.

¹¹ A 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól lehetővé teszi a feltétel nélkül és azonnal lehívható hitelkeretek figyelembevételét is a likvid eszközök arányának számításánál.

20. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

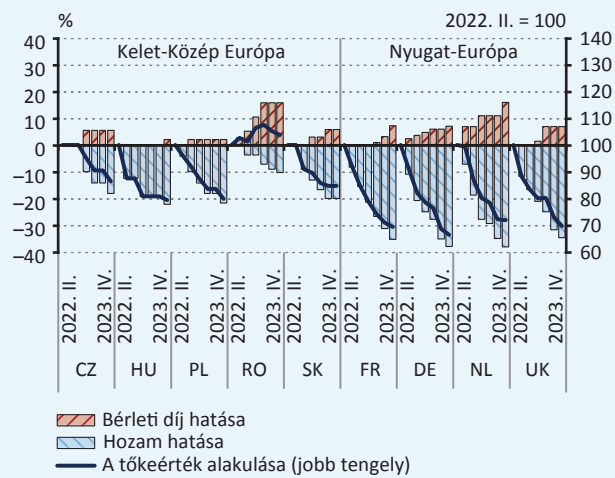


Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

további csökkenéséről számoltak be, mely visszaesés főként az irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében volt megfigyelhető. E szegmensek esetében 2023 második felében is negatívak maradtak a három hónapra előtekintő tőkeérték-várakozások, emellett a válaszadók kisebb aránya már a logisztikai központok esetében is csökkenő tőkeértéket prognosztizált (melléklet 26. ábra).

2023-ban a KKE régió valamennyi országában emelkedtek a befektetési hozamok, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan közel 54 százalékkal esett vissza. A KKE régió valamennyi országában emelkedtek az elsődleges irodabefektetési hozamok 2023 során, átlagosan 70 bázisponttal (20. ábra). A KKE régió országai közül továbbra is Prágában a legalacsonyabb, 5,5 százalék a prime irodahozam, legmagasabb Szófiában, 7,75 százalék. Régiós szinten a 2023-as befektetési forgalom 54 százalékkal maradt el az előző év forgalmától, legnagyobb mértékben (68 százalékkal) Lengyelországban és (63 százalékkal) Romániában csökkent a tranzakciós volumen (melléklet 20. ábra). Legkisebb mértékű forgalomcsökkenés Csehországban (-24 százalék) és Bulgáriában (-25 százalék) volt megfigyelhető.

21. ábra
A prime irodák tőkeérték-változása a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain



Megjegyzés: Az ábrán minden időpontra a 2022. második negyedévhöz viszonyított változások szerepelnek. A prime irodapiaci szegmens értékalkalulásának mértéke nem reprezentatív a teljes piacra nézve, azonban annak iránya jó indikátor a teljes piaci értékalkalulás tendenciájára.

Forrás: A CBRE és a Cushman & Wakefield adatai alapján MNB-számítás.

A KKE régióban továbbra is kisebb értékcorrekció mutatkozik, mint Nyugat-Európában, a piaci szakemberek Európa szerte további hozamemelkedést valószínűsítnek 2024-ben. A kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma immáron másfél éve csökken Európa szerte. Az európai piacok 2023-as befektetési volumene összességében 47 százalékkal maradt el a 2022. évitől. A tranzakciószám csökkenése – nehezítve az értékmérést, benchmark hozamszintek megállapítását – növeli a bizonytalanságot a korábbi árak helyállóságával kapcsolatban, ami árcsökkenést és az elvárt hozamok emelkedését eredményezi. Az érettebb nyugat-európai irodapiacok (Amszterdam, Berlin, London, Párizs) 100–130 bázispontos hozamemelkedéseihez képest, a KKE régió fővárosaiban összességében kisebb (jellemzően 50–100 bázispontos) hozamnövekedés történt 2023-ban. A hozamok emelkedése az ingatlanérték csökkenésének irányába hat, amit részben vagy egészben a bérleti díjak emelkedése ellensúlyozhat. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján, 2023 és 2022 vége közötti egy évben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték¹² 16–22 százalékkal csökkent¹³. Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 8 százalékos csökkenése volt megfigyelhető, országonként 7–14 százalékos korrekciót mutatva. A KKE régióban Bukarest kivétel

¹² Az elsődleges (prime) irodák tőkeértéke egy számított, elméleti érték, ami a prime bérletidíj-szintből adódó éves nettó bérleti bevételnek a prime hozammal, örökjáradék-szerűen tőkésített összege (éves prime bérleti bevétel/prime hozam).

¹³ A prime hozamok és bérleti díjak változása alapján becsült tőkeérték-változások kapcsán megjegyzendő, hogy a prime hozam és bérleti díj az adott piacon a legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanok esetén elvárt hozamot és bérleti díjat jelentik. A prime ingatlankategóriában mért változások mértéke nem feltétlenül tükrözi a teljes irodapiac átlagos tendenciáját, de jó indikátor lehet a változások irányára tekintetben.

volt, itt a prime hozam 50 bázispontos emelkedése mellett a prime irodabérleti díj közel 5 százalékkal emelkedett, amelyek eredőjeként 2,4 százalékos értéknövekedés adódik. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodák tőkeértéke 9 százalékkal csökkent a vizsgált egyéves időszakban. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2023. év végéig átlagosan 30 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 21 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (21. ábra). Előretekintve a piaci szakemberek és ingatlanácsadó cégek Európa szerte további hozamemelkedésre számítanak 2024-ben.

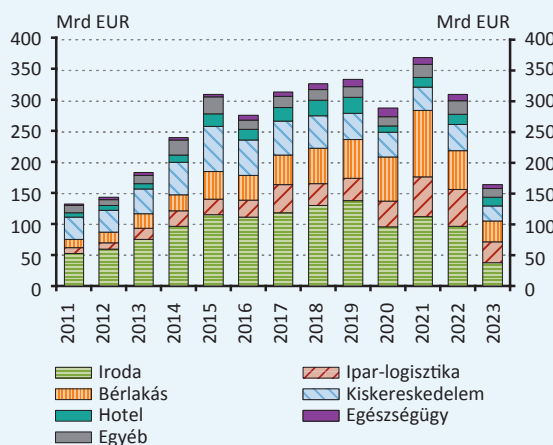
2. keretes írás

Az intézményi bérlakáspiac helyzete hazánkban és a régióban

Az Európai Unióban az intézményi bérlakáspiac szerepe az elmúlt egy évtizedben folyamatosan felértékelődött.

Az EU kereskedelmi ingatlanpiacán 2018 óta a bérlakás a második legkeresettebb befektetési eszköz az irodák után, 2023-ban ez adta a piac teljes befektetési forgalmának 21 százalékát. Az EU keleti tagállamaiban ugyanakkor nagyon magas a lakástulajdonlói arány – és a szűk bérlakáspiacot is a kedvezményes bérleti díjú (pl. önkormányzati) lakások dominálják –, így a bérházbefektetések volumenének növekedése szempontjából ezen országokban érdemi akadályt jelent a kínálathiány. A lakásárak közel egy évtizedig tartó dinamikus emelkedése, majd a magas infláció hatására megemelkedő hitelkamatok azonban rontották a saját lakás vásárlásának megfizethetőségét, ez pedig a régióban is a bérleti piac felé terelheti a vásárlásból kiszorulókat, emellett a fiatalabb generációk erősebb mobilitási preferenciája is erősítheti ezt a folyamatot. Az így megjelenő keresletet a nyugat-európai példához hasonlóan az intézményi bérlakásszektor kiépülése tudná kiszolgálni. Keretes írásunkban bemutatjuk régióink bérlakásszektorának aktuális helyzetét, valamint a hazai piac fejlődésének fő akadályait és lehetőségeit.

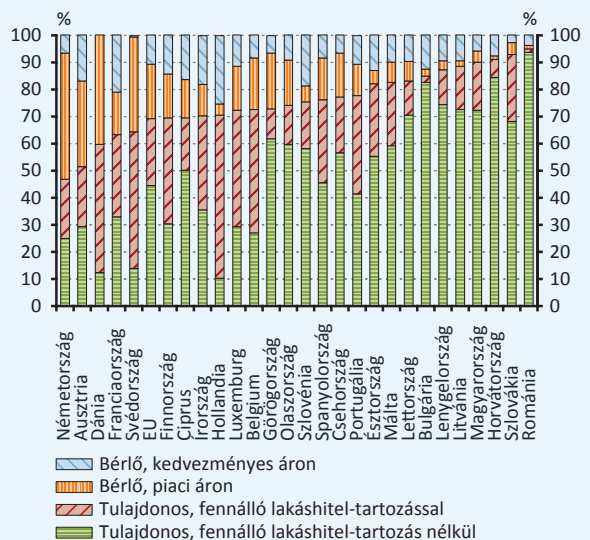
A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma Európában



Megjegyzés: Az adatok a következő országok befektetési forgalmát tartalmazzák: EU tagállamok, Egyesült Királyság, Norvégia, Svájc, Szerbia, Ukrajna.

Forrás: CBRE.

A népesség megoszlása lakhatási forma szerint az EU tagállamokban



Megjegyzés: 2022-es adatok alapján.

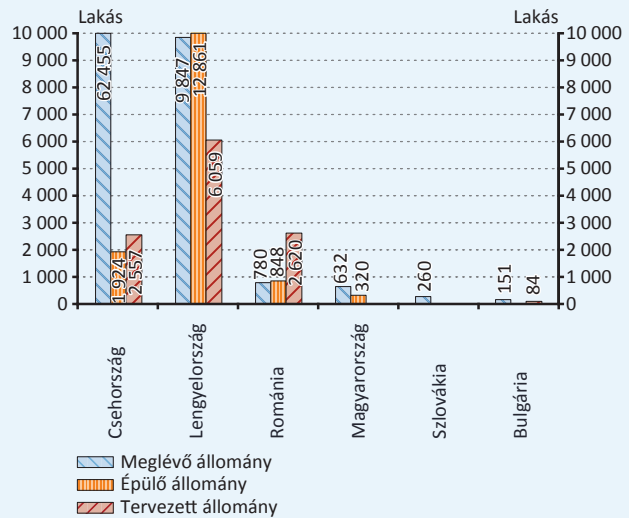
Forrás: Eurostat.

A KKE régióban¹⁴ a Colliers 2022. év végi adatai¹⁵ alapján Csehország rendelkezik a legnagyobb, 62,5 ezer darabot kitevő intézményi bérlakásállománnyal, majd Lengyelország másodikként messze elmaradva, 9,8 ezer lakásos állománnyal következik, a többi vizsgált országban pedig mindössze néhány száz darab ilyen lakást működtettek az adatgyűjtés időszakában. A szegmensben azonban élénk fejlesztési aktivitás zajlik Lengyelországban (2022. év végén 12,9 ezer bérlakás már épült és további 6,1 ezer volt tervben) és Romániában (közel 850 bérlakás már épült és további 2,6 ezer volt tervben 2022 végén). Hazánkban a 2022 vége óta átadott állománnyal együtt az ezret közelíti az intézményi bérlakások száma, ezek többnyire két budapesti fejlesztőhöz kötődnek, akik kísérleti, piactermelő jelleggel kezdtek bérlakás-portfóliót kialakítani.

Az új építésű bérházak létrejöttének egyik fő akadálya, hogy bevételi oldalon a fejlesztők számára kedvezőbb egyesével értékesíteni a projektek lakásait, mint egyben egy befektetőnek. Ugyanakkor, ha a projekt korai fázisában létrejön a bérházbefektetővel a megállapodás, akkor a két szereplő együttműködésének szinergiájából adódóan csökkennek az adminisztrációs (például ügyfélkezelési) költségek, továbbá a standardizált kialakítási igények a tervezésben, az építési költségekben és a kivitelezési időben is jelenthetnek megtakarítást. E tényezők a bérházfejlesztést hasonlóan jövedelmezővé tehetik, mint amilyen a magánszemélyeknek való értékesítés. A lakáspiaci ciklusforduló, a bérleti díjak lakásárhoz viszonyított, elmúlt évben tapasztalt emelkedése szintén javítja a bérházprojektek jövedelmezőségét. A régióban az 1 éves futamidejű lakásbérleti szerződések a gyakoriak, amelyek nem tartalmaznak előre meghatározott szabályokat a bérleti díj változtatására, így az a piaci folyamatoknak megfelelően indexálható, ugyanakkor a bérlő számára bizonytalanságot is okoz, hogy évente nem kiszámítható módon változhat a bérleti díj. Jövedelmezőségi kockázatot jelent azonban a szektornak, hogy az ingatlan (a bérleti szerződés lejártát vagy felmondását követően) jogellenesen használó magánszemély bérlők kilakoltatása a vizsgált országokban alapvetően bírósági határozattal történhet, aminek megszerzése jellemzően több hónapot igénybe vevő bürokratikus procedura.

Hazánkban katalizátora lehet a további bérlakásbefektetéseknek a Kormány által 2023 végén elfogadott jogszabály¹⁶, amely vendégbefektetői tartózkodási engedély megszerzését teszi lehetővé többek között azon harmadik országbeli állampolgárok számára, akik olyan ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegyet vásárolnak legalább 5 évre és legalább 250 ezer euro összegben, amely ingatlanalap nettó eszközértékének legalább 40 százalékát Magyarországon megvalósuló, lakás funkciójú ingatlanba történő befektetések teszik ki. Amennyiben a szabályozásra reagálva létrejönnek ilyen, lakóingatlanokat is tartalmazó portfóliók, az új befektetési eszközkategóriát teremtené a hazai piacon, ami nemcsak a vendégbefektetők, de hazai és intézményi befektetők keresletét is ösztönözheti. A befektetési volumen növekedése az építőipar számára is stabilizáló tényezőt jelenthetne, az addicionális építőipari megrendelések hozzájárulnának a ciklikusság simításához. A hazai intézményi bérlakásszektor fejlődésének továbbá nemcsak gazdasági, de szociálpolitikai hozadéka is lennének, mivel a bérházak valódi, hosszú távú lakhatási alternatívát kínálnának a saját tulajdonlás mellett, a fejlesztések pedig hozzájárulnának a lakásállomány bővüléséhez, minőségi és energetikai megújulásához mindez pedig javítaná a megfizethető, megfelelő minőségű lakhatás elérhetőségét.

Intézményi bérlakás-állomány a KKE régióban



Megjegyzés: 2022. év végi adatok.

Forrás: Colliers.

¹⁴ A vizsgált országok: Bulgária, Csehország, Lengyelország, Magyarország, Románia, Szlovákia.

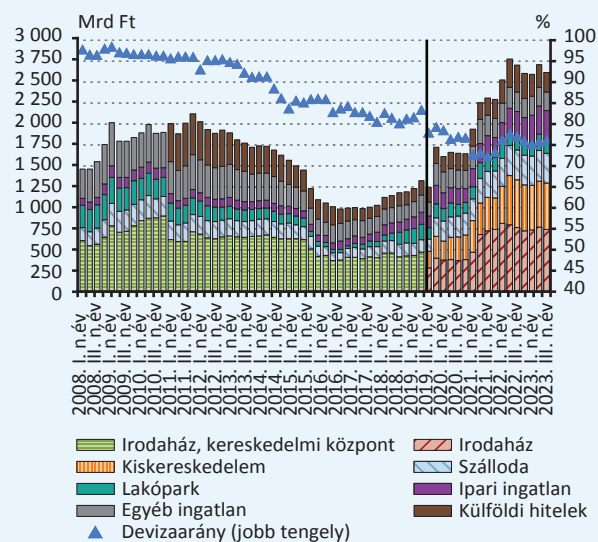
¹⁵ Colliers, The Living Sector in CEE-6, 2023. Elérhető: <https://www.colliers.com/en-hu/research/202303-the-living-sector-in-cee-6>

¹⁶ A harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló 2023. évi XC. törvény.

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2023. év végére 3 százalékkal csökkent éves összevetésben, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált. Amíg a lakóingatlan-projektek és az ipari ingatlanok fedezete mellett kihelyezett hitelek állománya bővült, a többi ingatlantípus esetében stagnáló, vagy zsugorodó állomány volt megfigyelhető 2023-ban. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt egy évben stagnált, és 76 százalékot tett ki az év végén. 2023-ban a bankok 42 százalékkal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, mint az előző évben. Az alacsonyabb kibocsátás, a szállodák kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt. Az éves folyósítások több mint negyedét lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben, további 21 százalékos részarányal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi szegmensbe áramló hiteleket érintette 2023-ban. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamatai 2023. negyedik negyedévében már nem emelkedtek, míg a forint hitel-kamatok csökkenése folytatódott. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 negyedik negyedévében a bankok valamennyi üzletiingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára hivatkozva. A hitelkereslet negyedik negyedévi visszaeséséről számoltak be a bankok az irodaházak és bevásárlóközpontok finanszírozása kapcsán, ugyanakkor előretekintve már ezekben a szegmensekben is keresletélénkülésre számítanak a kamatszínvonal mérséklődése és a javuló ingatlanberuházási kedv okán.

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

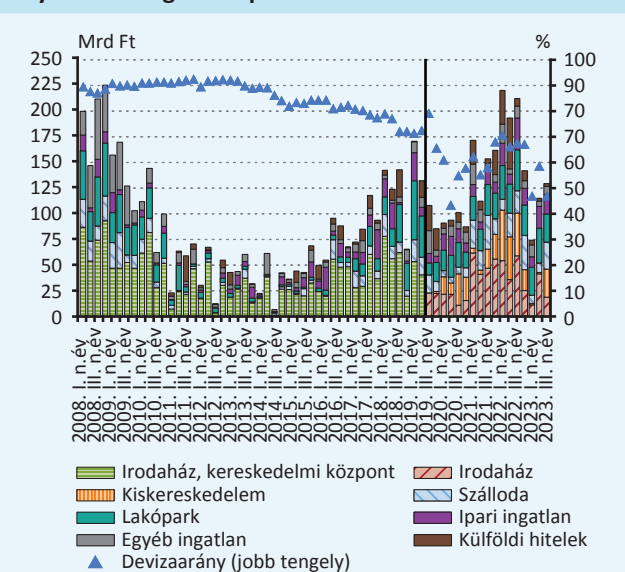


Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekéről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019. IV. negyedévtől a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.
Forrás: MNB.

A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományon belül egyedül az ipari ingatlanok esetében látni érdemi bővülést. 2023. év végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány¹⁷ 2600 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest enyhén, 3 százalékkal mérséklődött, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált (22. ábra). Az állomány tartalmazza a lakóingatlan-projektekre kihelyezett hiteleket is, amelyek állománya legalacsonyabb részarányal 6 százalékkal ugyan, de bővült éves szinten. A legnagyobb, 13 százalékos éves növekedés az ipari ingatlanok kapcsán kihelyezett hitelállománynál volt megfigyelhető, a szállodák finanszírozását pedig stagnáló hitelállomány jellemezte 2023 végén. A két legjelentősebb szegmensben, az irodaházak és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében – amelyek együttesen a projekthitel-állomány felét teszik ki – rendre 3 és 4 százalékkal zsugorodott a hitelállomány 2023-ban. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 28 százalékkal csökkent éves szinten. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya egy százalékpontos éves mérséklődést követően 76 százalékon állt 2023. év végén.

¹⁷ A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány, és -folyósítások monitorozásában az MNB a hitelregiszter adatszolgáltatás hitelszerződés szintű adatainak használatára tért át, amelyek 2019. decembertől állnak rendelkezésre. A hitelregiszter a korábban használt – a CRR projekthitel-definícióját alapul vevő – adattáblákhoz képest a projekthitelek egy szélesebb körére nyújt rálátást, ezért a 22. és 23. ábrákon a 2019. negyedik negyedév előtti állományi adatok összehasonlíthatósága a 2019. negyedik negyedéves és azt követő adatokkal korlátozott.

23. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint

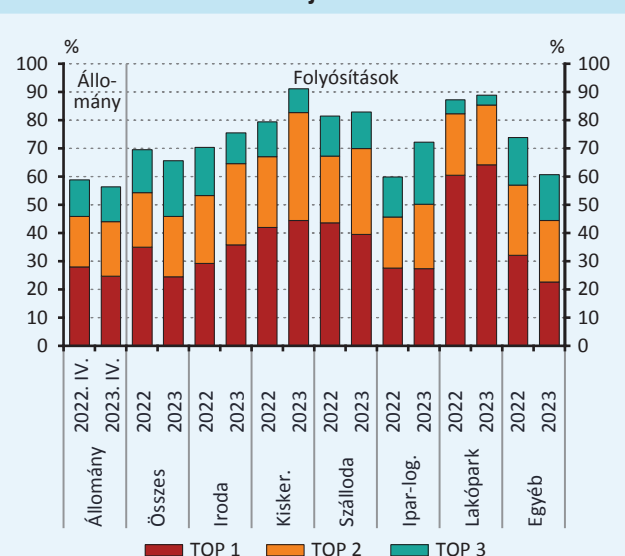


Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019. IV. negyedévtől a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

Forrás: MNB.

A projekthitel-kihelyezések volumene 42 százalékkal csökkent 2023-ban, a folyósított összeg a legtöbb ingatlantípus esetén csökkent. 2023-ban összesen 458 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 42 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 40 százalékos) visszaesést mutat (23. ábra). Éves összevetésben a szállodák kivételével – ahol 9 százalékos növekedés történt – valamennyi részportfólió esetében mérséklődött a kihelyezett új volumen. Az éves folyósítások több mint negyedét (26 százalékát) lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben. További 21 százalékos részarányal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi ingatlanokhoz nyújtott folyósításokat érintette 2023-ban, míg az ipari ingatlanok esetében 9 százalékos volt a csökkenés. A külföldi ingatlanra folyósított hitelek az éves kibocsátás mindössze 4 százalékát tették ki, amely jelentős csökkenés a 2022-es 14 százalékhoz képest. 2023-ban a devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 56 százalékot tett ki, amely 12 százalékpontos csökkenést jelent 2022-höz képest. Ennek oka, hogy 2023-ban a folyósításokon belül a forintban finanszírozott lakópark fejlesztések részaránya érdemben megemelkedett, 28 százalék volt, szemben az előző évi 16 százalékkal.

24. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja



Megjegyzés: Állomány: év végén a három legnagyobb kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állománnyal rendelkező intézmény állományának halmozott aránya a hitelintézeti szektor teljes állományához viszonyítva. Folyósítások: a három legnagyobb összegű kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel folyósító intézmény éves folyósításainak halmozott aránya a hitelintézeti szektor folyósításain belül.

Forrás: MNB.

2023-ban a projekthitel-folyósítások kétharmada három intézményhez kötődött, ami az előző évhez képest alacsonyabb koncentrációt jelent. 2023. év végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 56 százalékos részesedéssel bír a sektorszintű fennálló tőkeösszegeből (24. ábra). A 2023. évi folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a sektorszintű volumen kétharmadát folyósította. A folyósításokat ingatlantípus szerinti megbontva, az egyes szegmenseken belül 61 és 91 százalék között mozog három legnagyobb volument folyósító intézmény aránya. 2023-ban a legmagasabb koncentráció a kiskereskedelmi ingatlanok (91 százalék) és lakásprojektek (89 százalék) folyósításaiban mérhető, ez utóbbi esetén az éves volumen 64 százalékát egyetlen intézmény folyósította. A 2022. évi folyósításokkal összevetve, 2023-ban kiskereskedelmi, ipari-logisztikai ingatlanok és lakóparkok esetén magasabb, szállodák, egyéb ingatlanok esetén és összességében is alacsonyabb koncentráció figyelhető meg. Az összesített koncentráció-csökkenés oka, hogy a kereskedelmi ingatlan-piaci kockázatok erősödésével, több jelentősebb szereplő folyósításainak volumene is az átlagosnál jobban csökkent 2023-ban. Ugyanakkor a lecsökkent folyósítási volumenben belül nagyobb súly jutott a kiskereskedelmi, logisztikai és lakópark projekteknek.

25. ábra
A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-folyósítások eloszlása éves folyósított összeg szerint

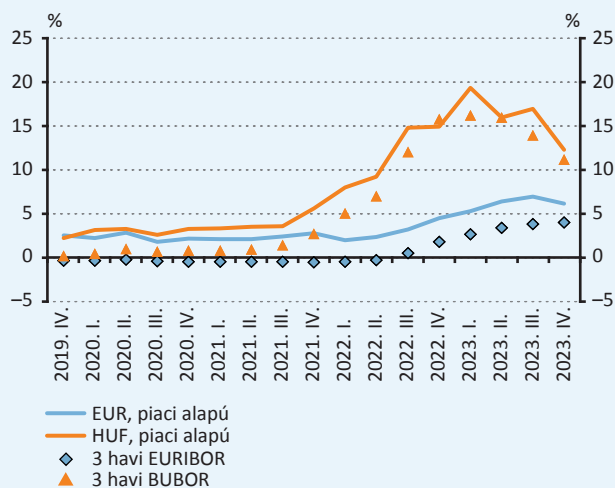


Megjegyzés: A folyósított összegek ügyfelenként összesített éves adatai.

Forrás: MNB.

2023-ban befektetési tranzakció méret csökkenésével és az irodaátadások lassulásával az éves folyósított összegek eloszlása is a kisebb volumenek irányába tolódott. 2022-ben a hitelintézeti szektor folyósításainak mintegy harmada (32 százaléka) esetén az egy ügyfélnek folyósított éves összeg elérte vagy meghaladta az 1 milliárd forintot, 2023-ban ez az arány 26 százalékra csökkent (25. ábra). Ezen belül is leginkább az 1 és 5 milliárd forint közötti éves folyósítások aránya csökkent (4 százalékponttal), az 5–10 milliárd forint közötti, illetve a 10 milliárd forintot meghaladó kategóriákban pedig kisebb (1-1 százalékpontos) csökkenés történt. A 100 millió forint alatti éves folyósítási kategóriák 2023-as aránya összességében közel 9 százalékponttal volt magasabb az egy évvel korábbinál, illetve a fél- és egymilliárd forint közötti éves folyósításoknál történt egy enyhébb (1 százalékpontos) növekedés. Az éves folyósítások kisebb összegek felé történő eltolódása összhangban van a 2023-as befektetési tranzakciók kisebb átlagos értékével, illetve a folyósítások mintegy ötödét kitevő irodaház finanszírozásokhoz kapcsolódóan az irodaátadások 2023-as lassulásával.

26. ábra
Az új, kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések átlagkamatata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása

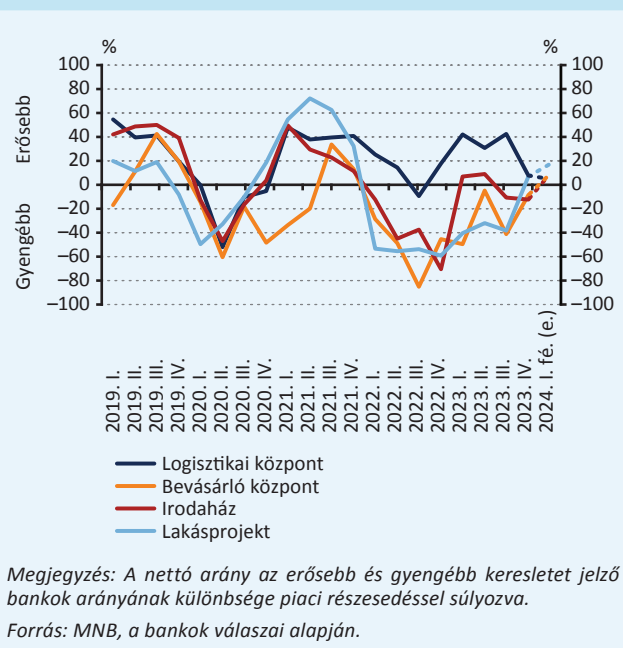


Megjegyzés: Az adott negyedévben megkötött kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések szerződéses összeggel súlyozott átlagos kamatlába. A bankközi kamat adatok negyedéves átlagok.

Forrás: EKB, MNB.

2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel-szerződések kamatának emelkedése megállt. 2023 második felében – a referenciakamatok alakulásával összhangban – a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan-hitelszerződések kamata tovább csökkent, az eurohitelek kamatának emelkedése pedig megállt a negyedik negyedévben (26. ábra). Ennek eredményeként 2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel-szerződések átlagos kamatlába 6,1 százalékos volt, 0,7 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. A forintban denominált új hitelek átlagos kamata pedig 2,6 százalékos éves mérséklődést követően 12,3 százalékot tett ki.

29. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása



Banki várakozások alapján 2024 első felében már élénkület a kereslet az üzleti célú ingatlanhitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 negyedik negyedében a bankok nettó értelemben vett 12 százaléka az irodaházak finanszírozása iránt a kereslet visszaesését érzékelte, ennél valamivel kisebb arányuk, mintegy 8 százaléka a bevásárlóközpontok esetében számolt be a hitelkereslet csökkenéséről a szektort érintő kihívások kapcsán (29. ábra). A hitelkereslet élénkülését csak a logisztikai központok és lakásprojektek finanszírozása kapcsán érzékelte a bankok rendre 8 és 7 százaléka. 2024 első felévére előretékintve már valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a hitelkereslet élénkülésére számítanak a bankok. A lakásprojektek finanszírozása iránt növekvő arányuk, mintegy 18 százaléka vár tovább élénkülő keresletet, a bevásárló központok és irodaházak tekintetében egyaránt 9 százaléka számít erősödő hitelkeresletre. Az várható élénkülést elsősorban a kamatszínvonal mérséklődésével indokolták a bankok, de a javuló ingatlanberuházási kedv is szerepet játszhat a kedvezőbb folyamatokban.

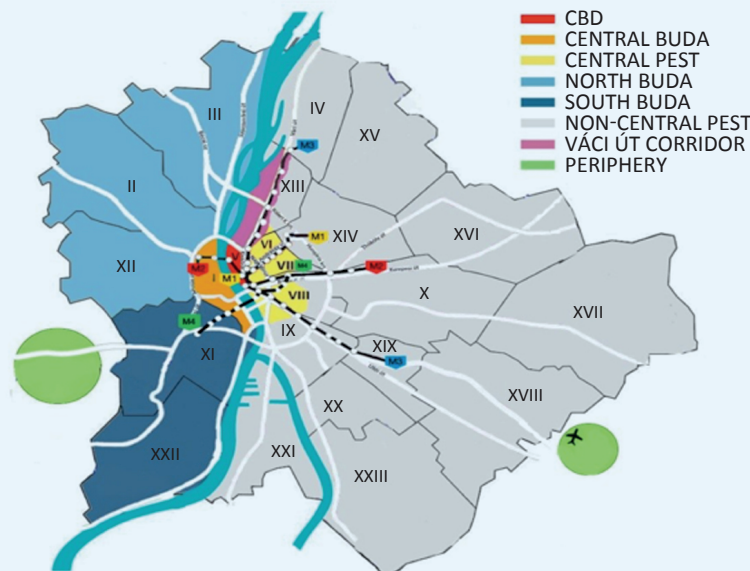
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹⁹

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (30. 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.

30. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

¹⁹ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **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.
- **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, Eston 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.

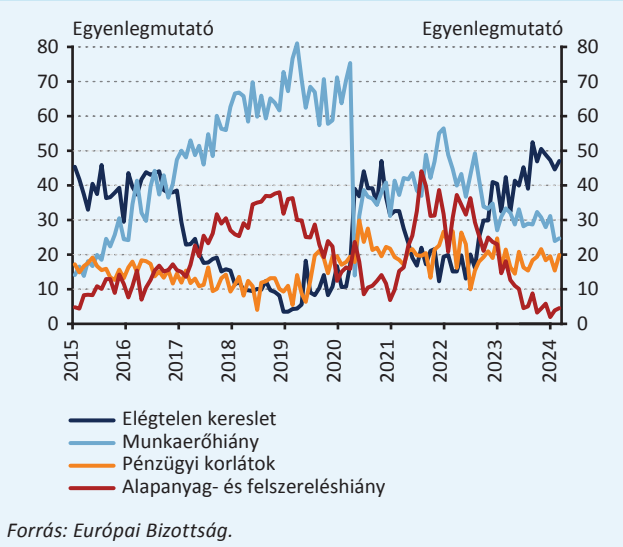
A bérleti piac aktivitásának összesítő mérőszámai:

- **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.

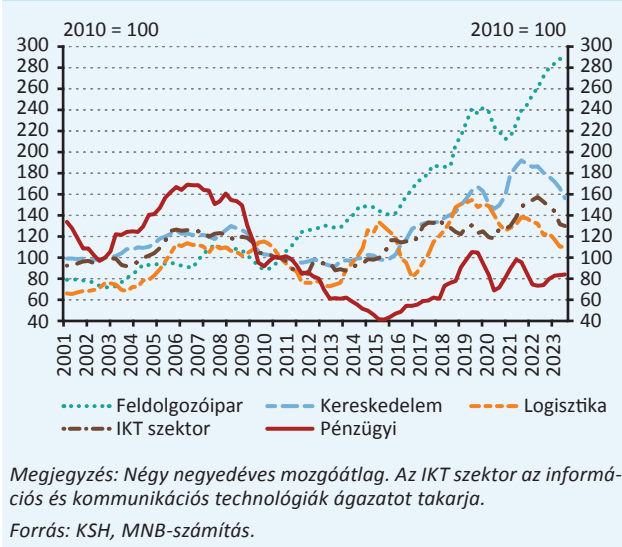
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A MELLÉKLET ÁBRÁI

1. Makrogazdasági környezet

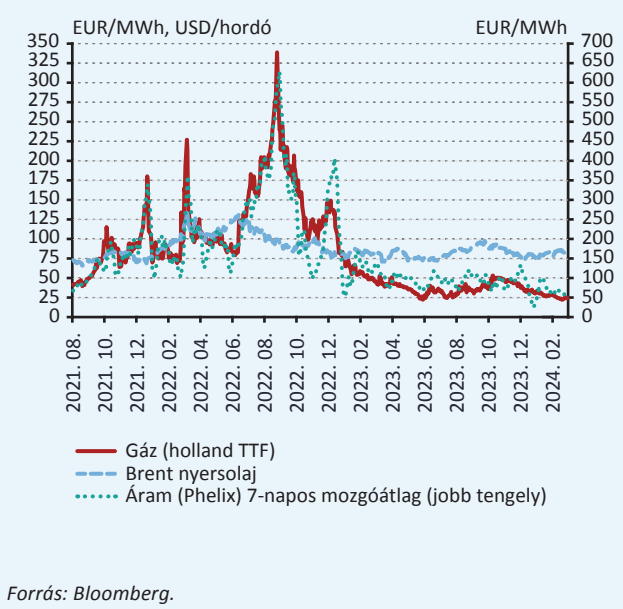
1. ábra
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



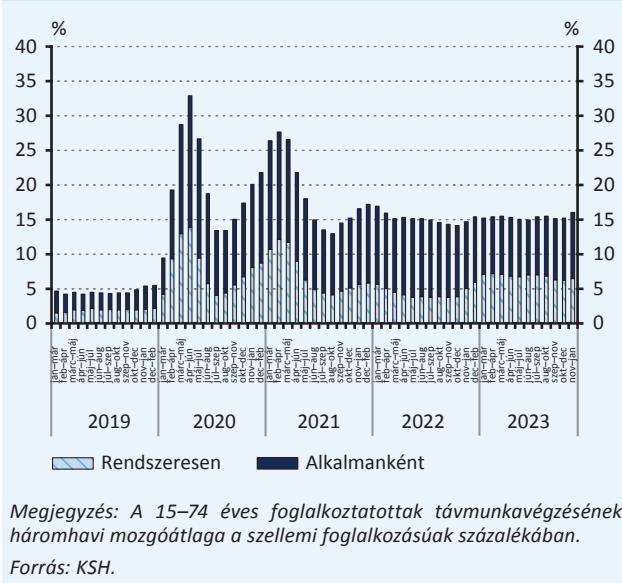
2. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása



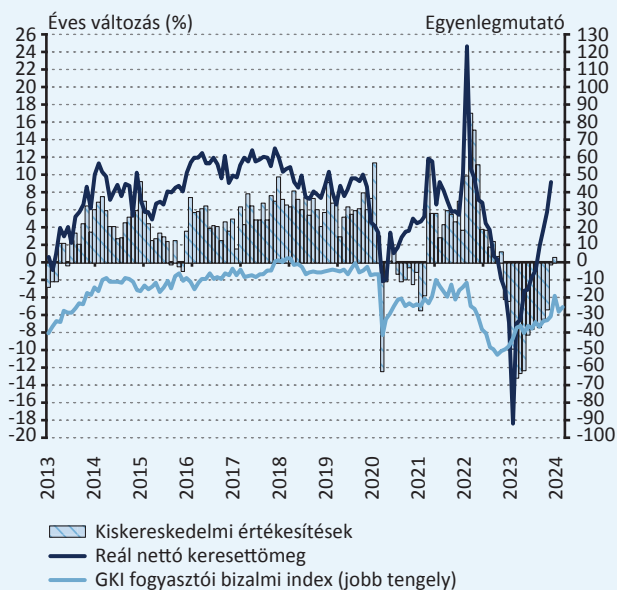
3. ábra
A gáz és az áram piaci árának alakulása



4. ábra
A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásúak arányában



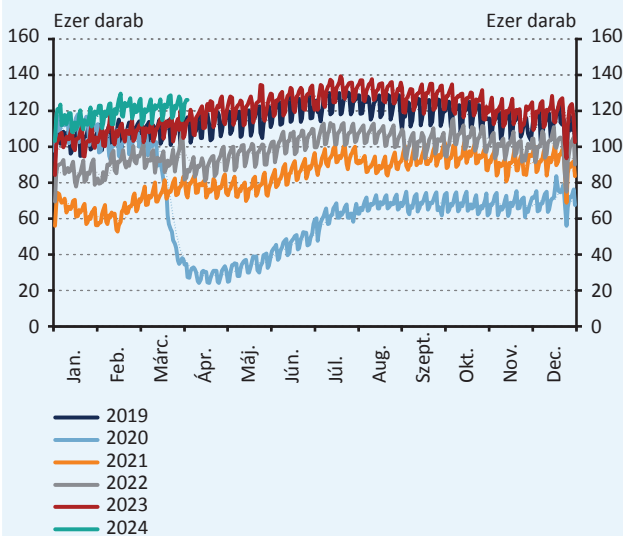
5. ábra
A kiskereskedelmi értékesítések, a reál nettó keresettömeg és a GKI fogyasztói bizalmi index alakulása



Megjegyzés: A kiskereskedelmi értékesítések naptárhatással, a GKI fogyasztói bizalmi index és a reál nettó keresettömeg szezonálisan és naptárhatással igazított adatok.

Forrás: GKI, KSH.

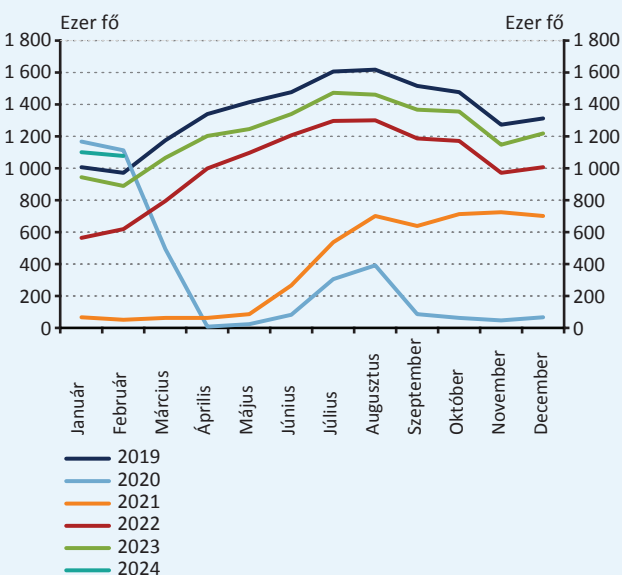
6. ábra
A kereskedelmi repülőjáratok globális számának alakulása



Megjegyzés: A kereskedelmi járatok a kereskedelmi személyszállítást, a teherszállítást, a charterjáratokat és üzleti repülőutakat foglalnak magukban.

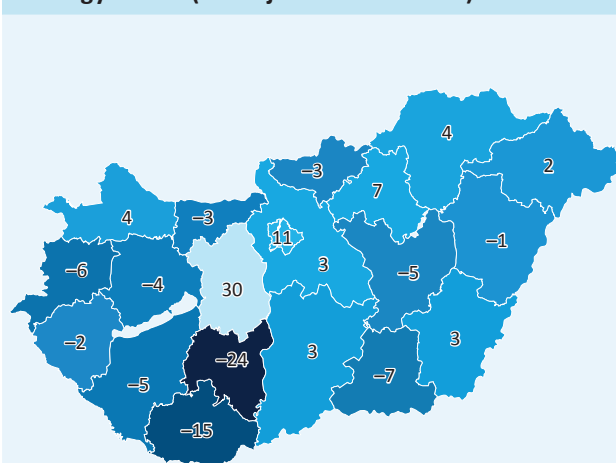
Forrás: Flightradar24.

7. ábra
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma



Forrás: KSH.

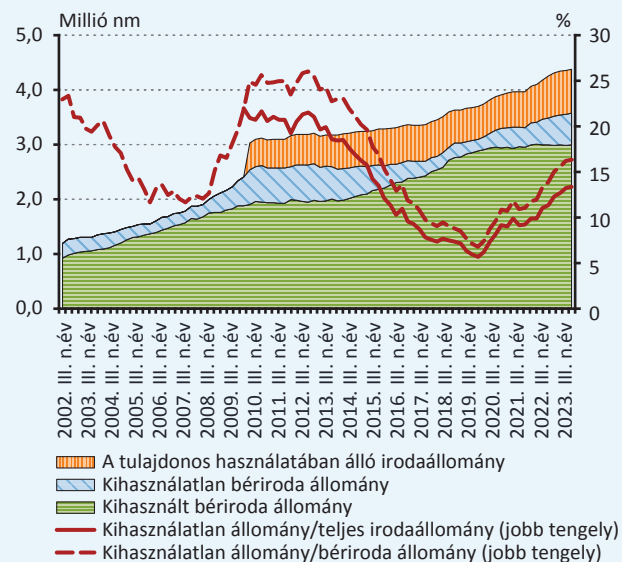
8. ábra
A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák számának éves változása vármegyéenként (2023. január–december)



Megjegyzés: Százalékos változás 2022. év azonos időszakához képest.
Forrás: KSH.

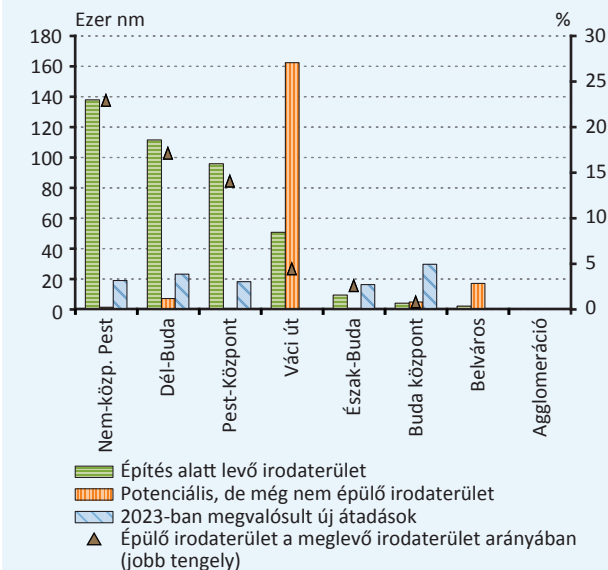
2. Irodapiac

9. ábra
A budapesti modern irodák területe és kihasználatlansági rátája



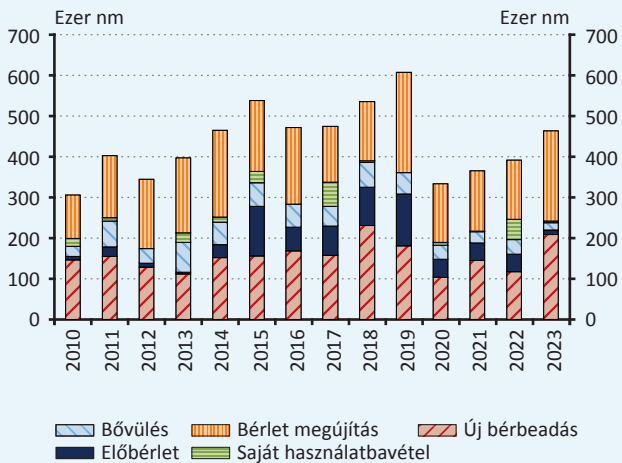
Megjegyzés: A tulajdonosok használatában álló irodaállomány adatai 2010-től állnak rendelkezésre.
Forrás: Budapest Research Forum.

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



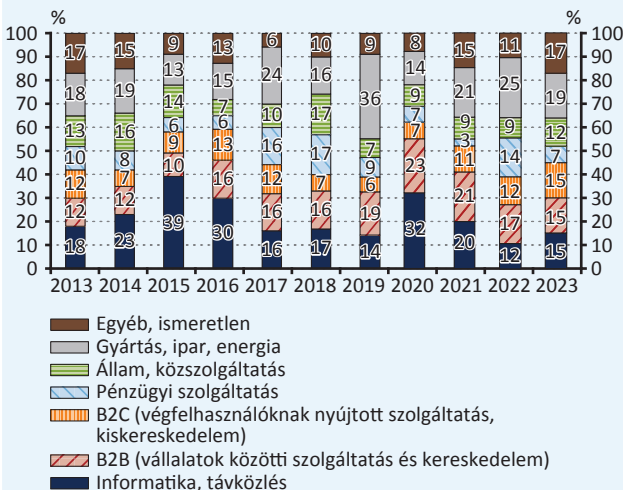
Megjegyzés: 2023. év végi adatok alapján.
Forrás: Cushman & Wakefield.

11. ábra
A bérleti kereslet volumene és összetétele a budapesti irodapiacon



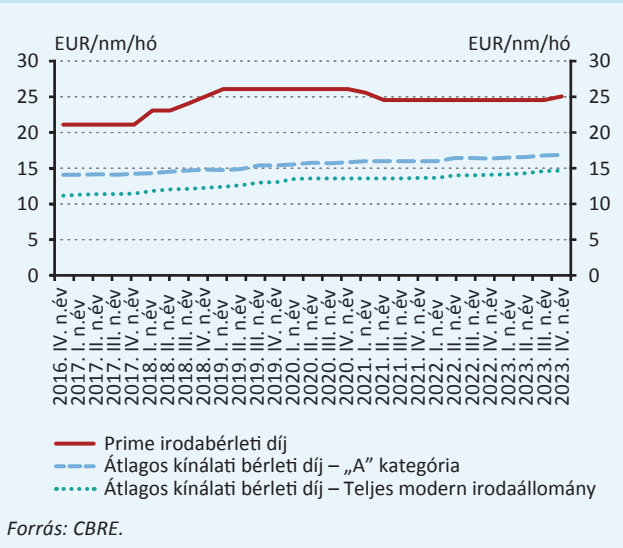
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



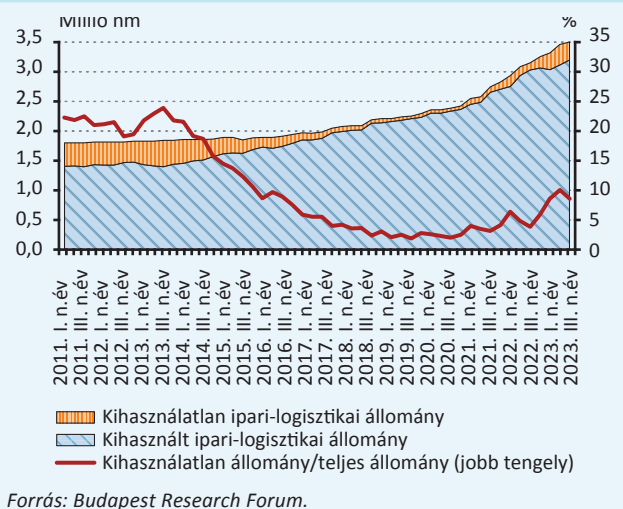
Forrás: CBRE.

13. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon

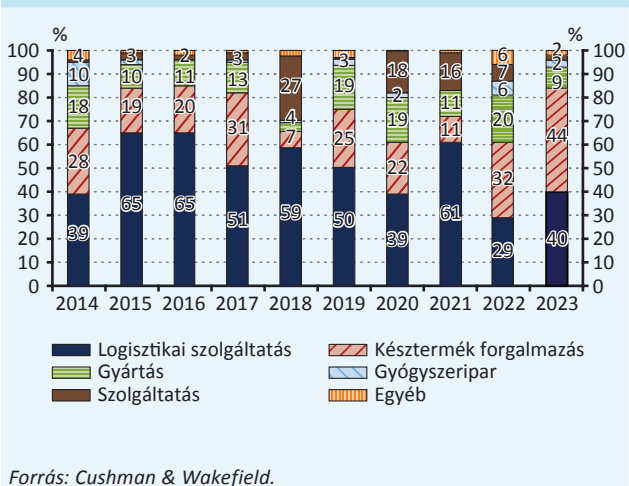


3. Ipar-logisztika

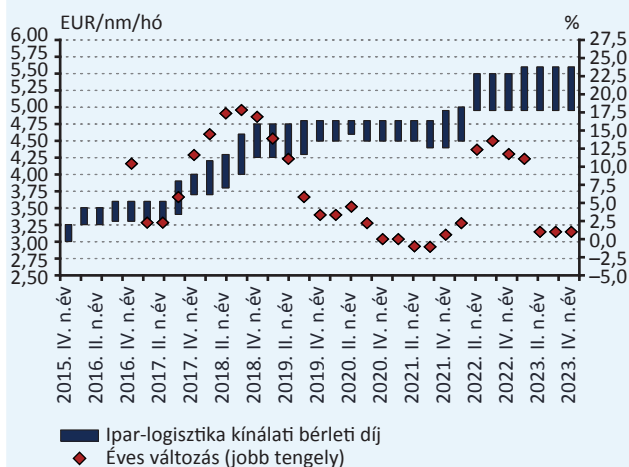
14. ábra
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



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



16. ábra
Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai
Budapesten és környékén

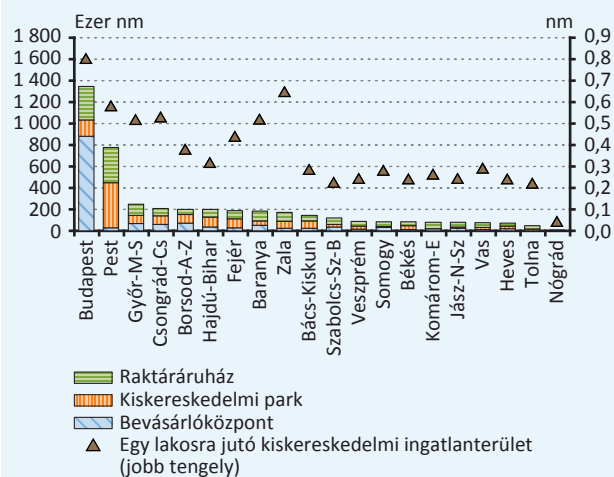


Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. Kiskereskedelmi ingatlanok

17. ábra
A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány
vármegyeék szerinti megoszlása és összetétele



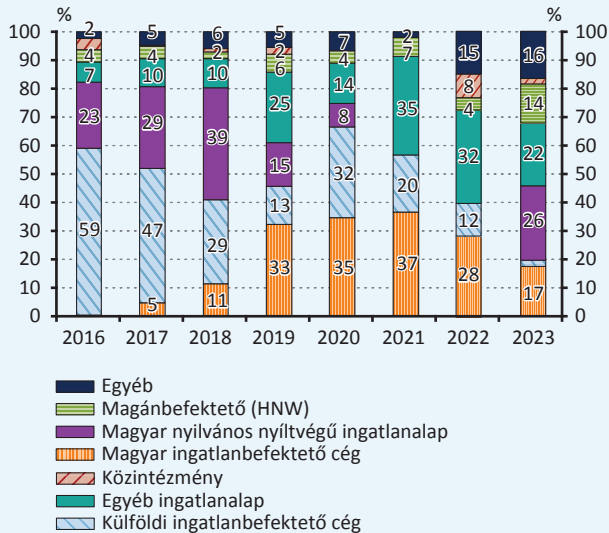
Megjegyzés: 2023. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. Kereskedelmiingatlan-befektetések

18. ábra

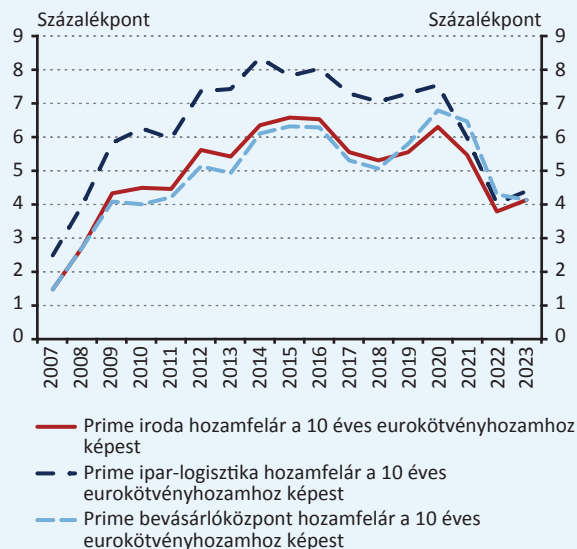
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

19. ábra

A budapesti prime ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves euro állampapírhozamhoz képest

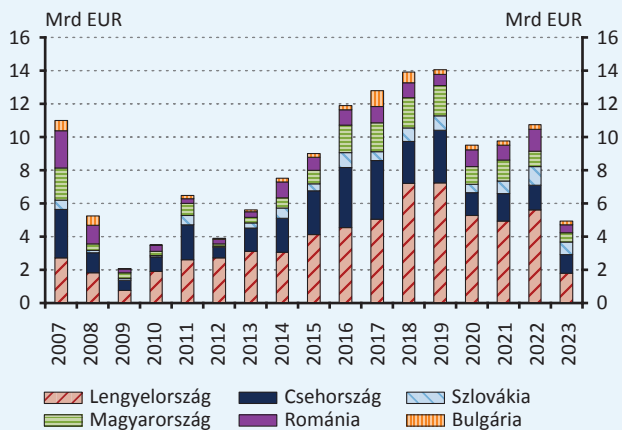


Megjegyzés: A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, EKB.

20. ábra

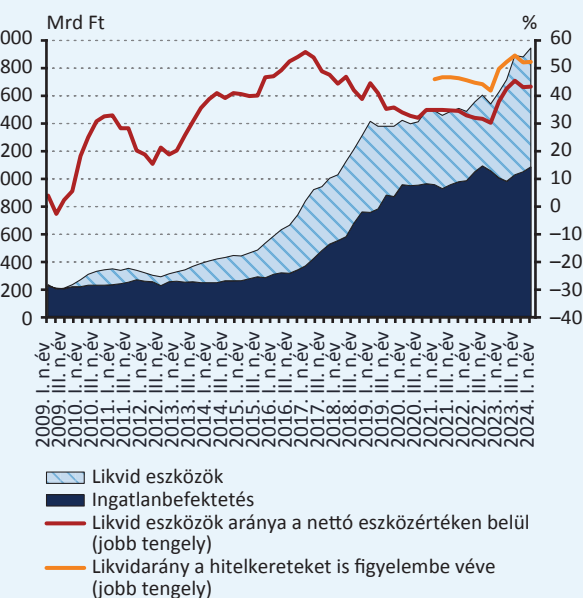
A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacának befektetési forgalma



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

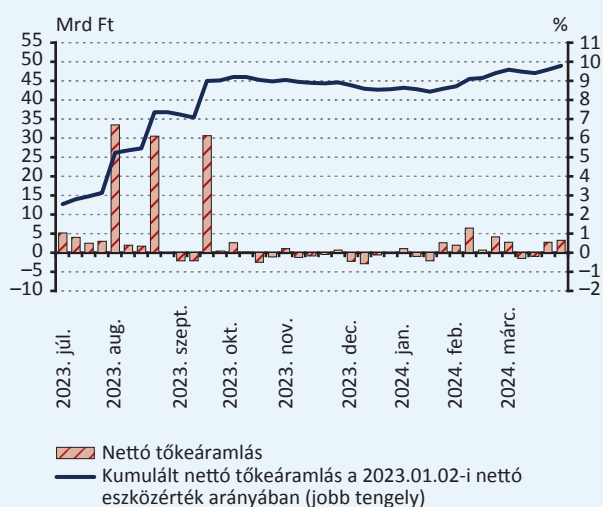
21. ábra

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



Forrás: MNB.

22. ábra
Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál

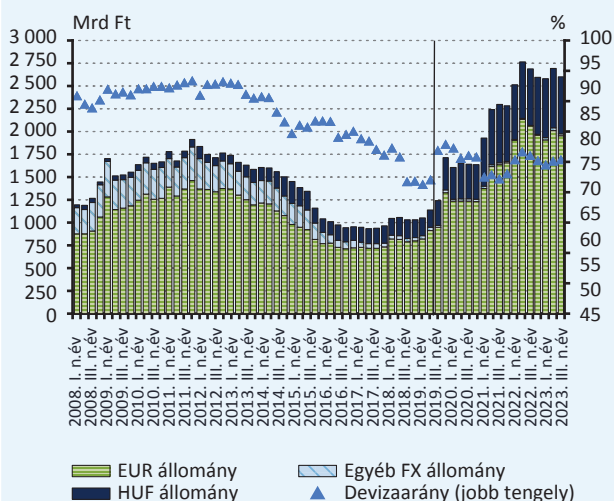


Megjegyzés: Heti adatok. A 2023. augusztusi-szeptemberi kiugró tőkebeáramlások az intézmények által a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogram pályázatán elnyert, a Magyar Fejlesztési Bank általi tőkebefektetésekhez kapcsolódnak.

Forrás: MNB.

6. A kereskedelmi ingatlanok banki finanszírozása

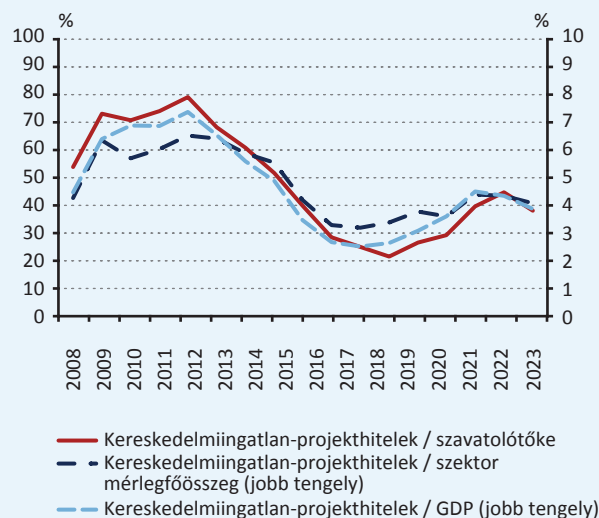
23. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlanok fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele devizanemek szerint



Megjegyzés: 2019 III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019 IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott.

Forrás: MNB.

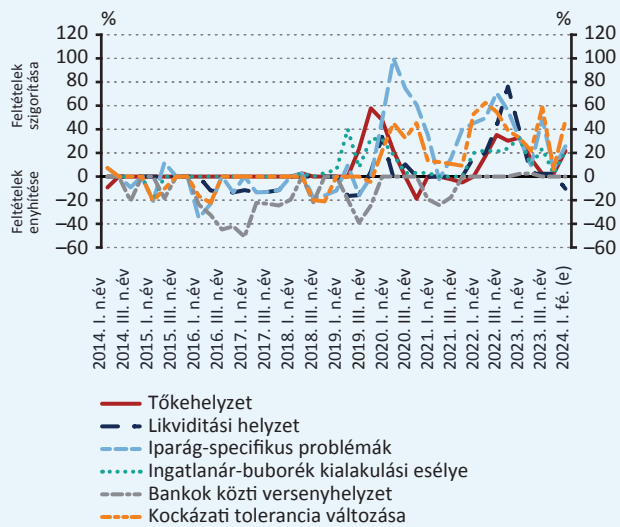
24. ábra
A kereskedelmiingatlan-projekthitelek jelentősége a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A hitelintézeti szektor a fióktelepek nélküli, nem konszolidált adatai. 2019-ig a CRR projekthitel-definíció szerinti projekthitel-állomány alapján, 2020-tól bővebb projekthitel-definíció alapján, a bővebb definíció használata 2023. IV. negyedévben 24 százalékkal magasabb projekthitel-állományt eredményez a CRR definícióhoz képest. 2019-től a projekthitel-kitettség az ingatlanügyletekhez kapcsolódó NKP-állománnyal növekedett.

Forrás: MNB.

25. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők

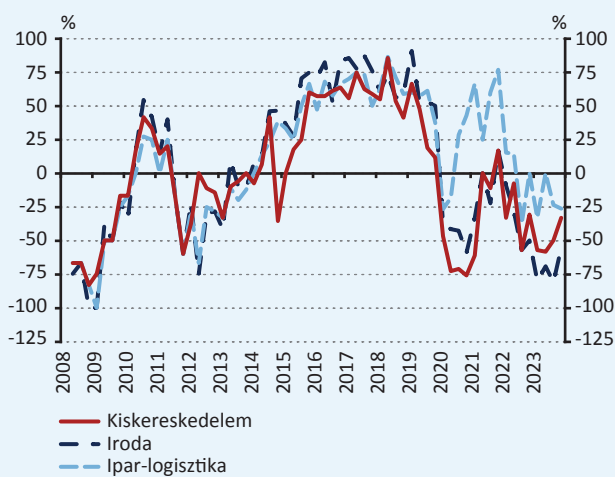


Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

7. Az RICS kereskedelmiingatlan-piaci felmérése

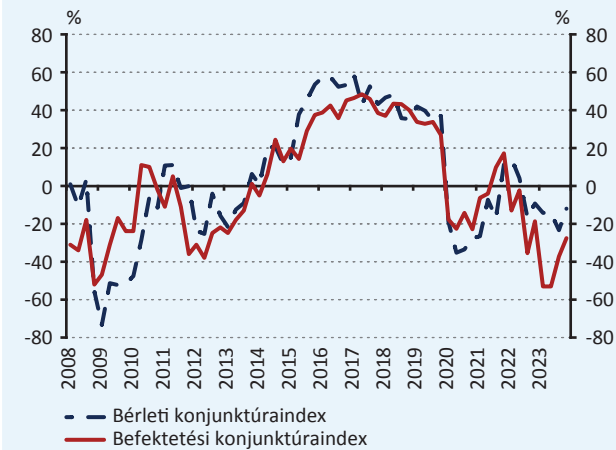
26. ábra
Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



Megjegyzés: Nettó arány, a tőkeérték emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2024. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

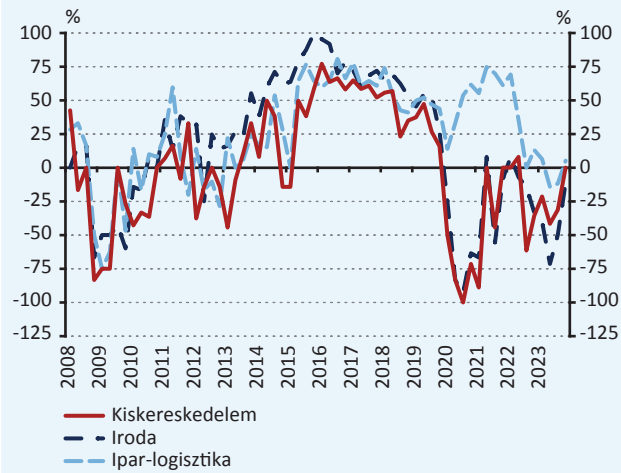
27. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



Megjegyzés: 2024. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

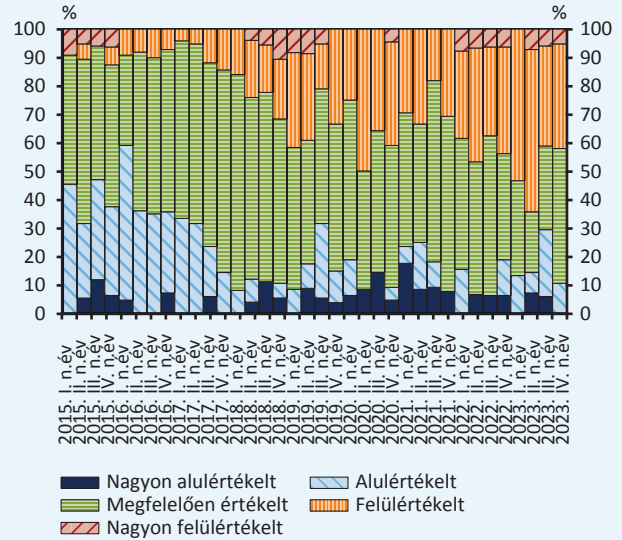
28. ábra
A bérleti kereslet alakulása az egyes szegmensekben



Megjegyzés: Nettó arány, a kereslet emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2024. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

29. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



Megjegyzés: 2024. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

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 építészként 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 időszakai az európai városfejlődés egyik legjelentősebb időszakára esett. Ebben a korban 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

2024. április

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.