

# KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2024. OKTÓBER

Sajtótájékoztató | 2024. október 24.



*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*

**Nagy Tamás**

igazgató



Kérdések  
sajto@mn.hu

## A 2024-ES MAKROGAZDASÁGI FOLYAMATOK MÉG NEM TUDTÁK ÉRDEMBEN TÁMOGATNI A CRE PIACOT, A GDP SZÉLES BÁZISÚ NÖVEKEDÉSE ELŐRETEKINTVE SEGÍTHET



- **2024. I. fé.: enyhén emelkedő, de szerkezetében nem támogató gazdasági teljesítmény, 2024-ben 1-1,8% GDP-növekedés várható → a kereskedelmi ingatlanok (CRE) kereslete csak lassan nőhet.**



- **2024-ben a fogyasztás bővülését az emelkedő reálbérek és a historikusan magas foglalkoztatás támogatja. A hazai lakossági fogyasztás alakulása beleillik a régiós mintázatba, míg a beruházások régiós összevetésben is alulteljesítenek.**



- **Csökkenő építőipari kereslet → erősödő verseny enyhe árcsökkenéssel, de rövid távon munkaerő tartalékolás, hosszabb távon elbocsátások kockázata.**



- **Jelentős FDI beruházások → lassulás a megvalósításban, mivel az export iránti igény is csökkent, részben ciklikus (elhúzódóan gyenge európai konjunktúra), részben strukturális (elektromos járművek iránti elköteleződés lazulása) okok miatt.**



- **2024. I. félévben több európai és KKE-régiós országban emelkedett a CRE befektetési volumen, Magyarországon azonban továbbra is csökkent → az alacsony befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a piac megítélésére.**



**I. Bérleti piacok, fejlesztések, szállodapiac**

**II. Befektetések**

**III. Finanszírozás**



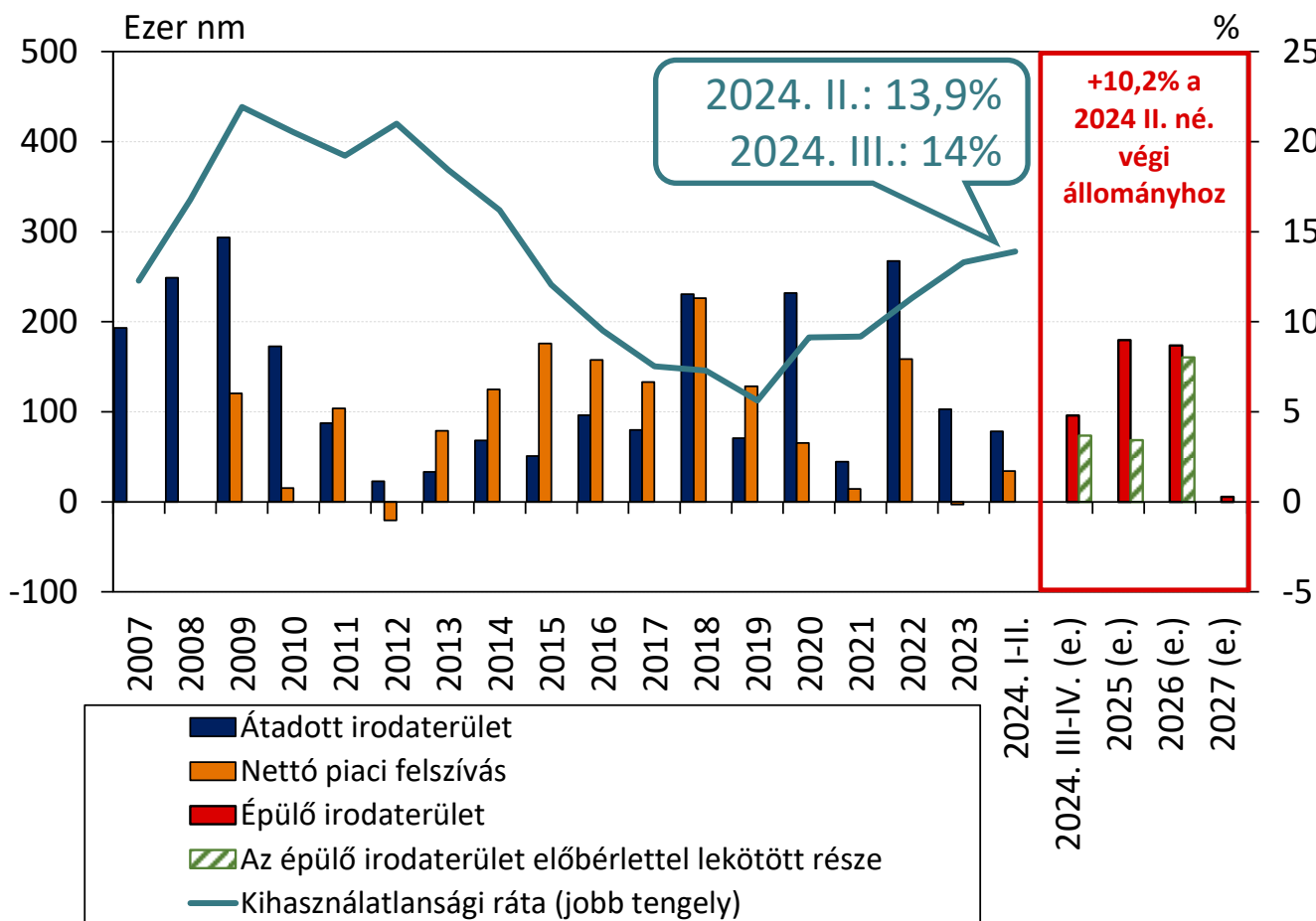
Kérdések  
[sajto@mnbb.hu](mailto:sajto@mnbb.hu)

# I. A BÉRLETI PIACOK, FEJLESZTÉSEK, SZÁLLODAPIAC



# IRODAPIAC: A NETTÓ FELSZÍVÁS, AZ ÁTADÁSI TERVEK ÉS AZ ELŐBÉRLETEK ALAPJÁN A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA TOVÁBBI EMELKEDÉSE VÁRHATÓ

Kérdések  
sajto@mn.hu



- **2024. I. félévben 90 ezer nm** (többségében saját használatú) **irodaterület építése indult el.**
- Az épülő irodák átlagos **előbérleti szintje 67%.**
- A tervezett átadások bérbeadottsági szintjei és a jelenlegi alacsony nettó piaci felszívás mellett a **kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.**  
**2024. IV. (e.): ~15%**

Fejlesztési aktivitás, bérleti kereslet és kihasználatlanság a budapesti irodapiacra

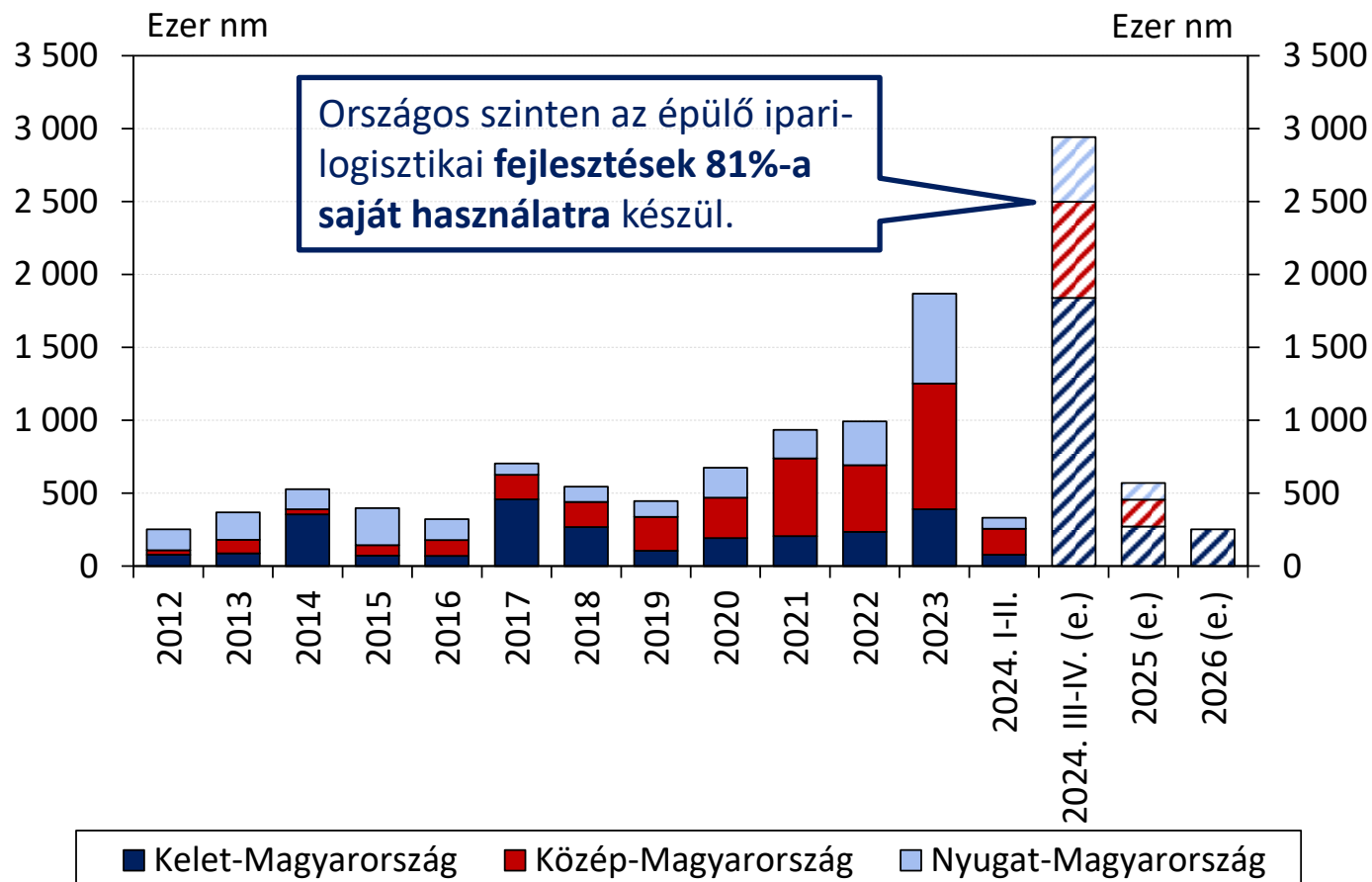
Megjegyzés: 2024. június végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield, MNB



# REKORD VOLUMENŰ IPARI-LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS ZAJLIK, A KÖVETKEZŐ 2,5 ÉVBEN 25%-KAL BŐVÜLHET AZ ORSZÁGOS ÁLLOMÁNY

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



Lecsökkent export → az ipari nagyberuházások megvalósításában lassulást tapasztalnak a piaci szakemberek.

Az összes épülő fejlesztés 85%-a vidéken található (2018-2022 átlag: 72%). A bérbeadási célú épületek 72%-a van Budapesten és környékén.

## A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon

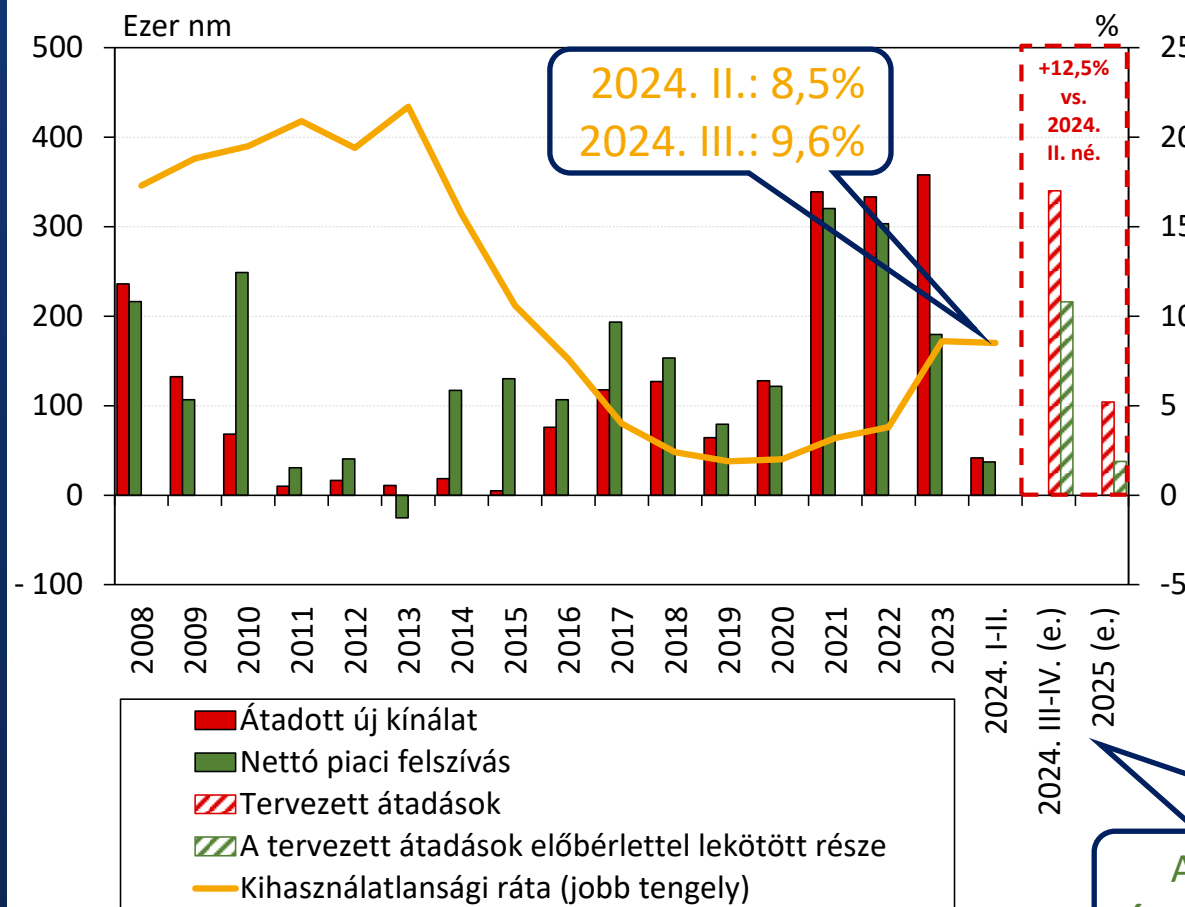
Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket.  
A tervezett átadások 2024. június végi adatok alapján.

Forrás | CBRE



## AZ IPAR-LOGISZTIKAI SZEGMENSZEN A 2024. I. FÉLÉVI VISSZAFOGOTT ÚJ ÁTADÁSI VOLUMEN MIATT, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA STAGNÁLT

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



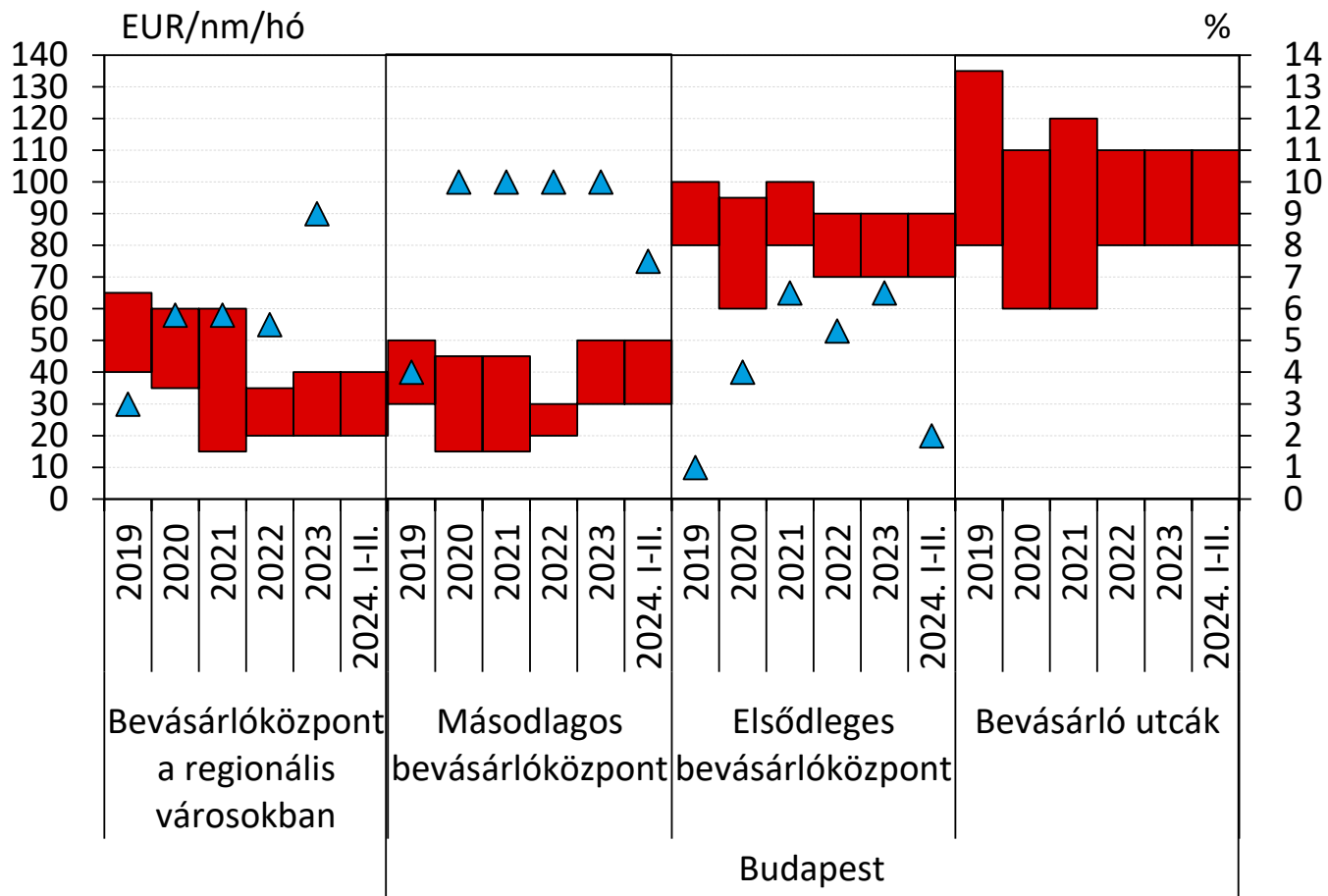
- Az épülő fejlesztések 2023. III-IV. negyedévi csökkenő volumene 2024. I. félévben ismét emelkedett.
- A kihasználtsági ráta szintje régiós összevetésben magas, 2024. június végén csak a varsói 8,7%-os adat volt magasabb.
- Előretekintve a magas átadási volumenek és a nettó piaci felszívás aktuális szintje mellett a kihasználtsági ráta emelkedése várható.

A 2024. II. félévre tervezett átadások előbérleti aránya 64%.

Fejlesztési aktivitás, bérleti kereslet és kihasználtsági ráta Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



## A KISKERESKEDELMI BÉRLETI DÍJAK STAGNÁLTAK AZ ELSŐ FÉLÉVBEN, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁK JELLEMZŐEN CSÖKKENTEK



**A kisker. forgalom volumenváltozása 2024. augusztus év/év: +4,1%**  
**Reálbérek emelkedtek, a fogyasztói bizalom javult.**

**A bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent 2024. I. félévben.**

■ Bérleti díjsáv    ▲ Kihasználatlansági ráta (jobb tengely)

### A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági 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

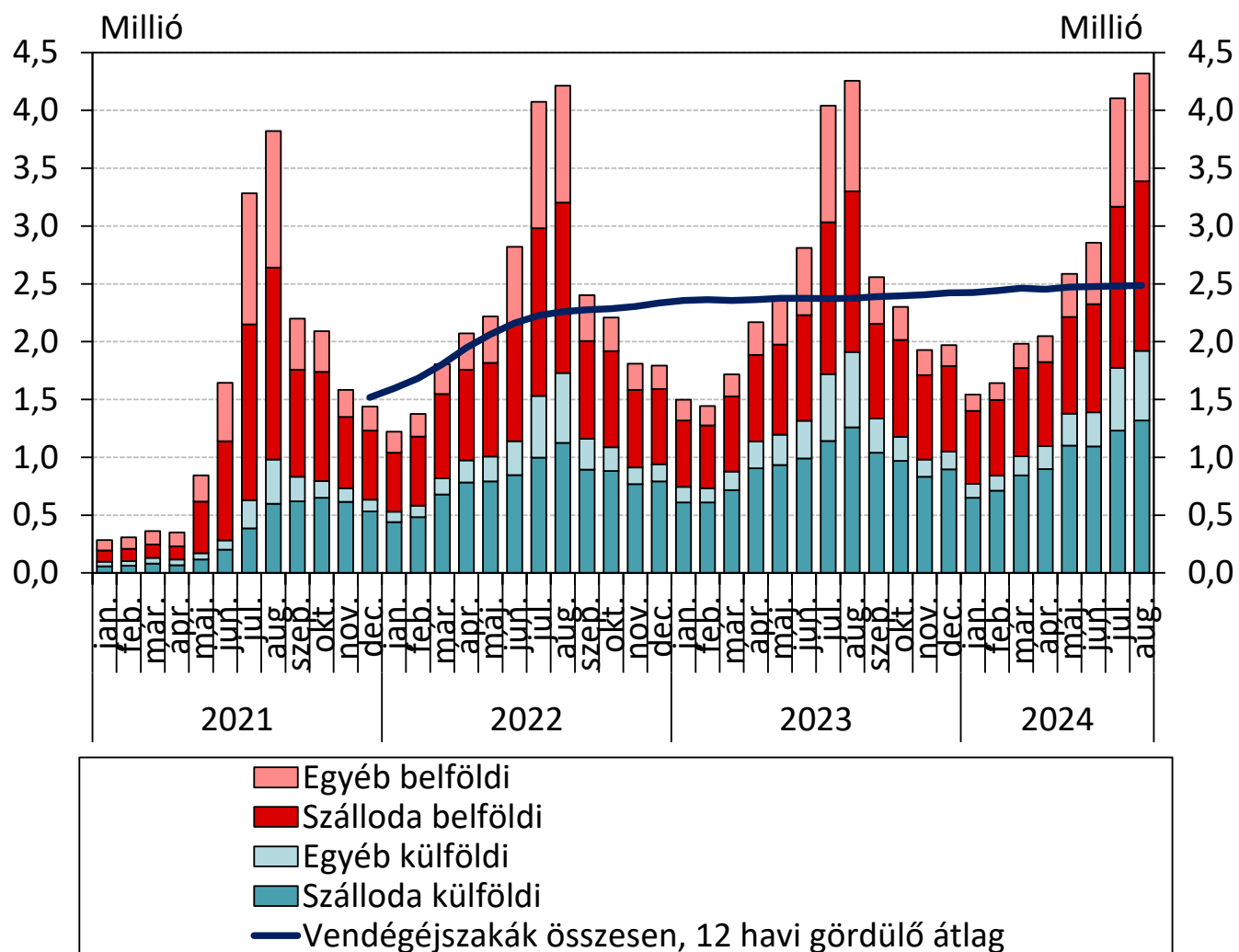
Kérdések  
 sajto@mn.hu





## 2024. ELSŐ NYOLC HÓNAPJÁBAN A SZÁLLODAI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA 8%-KAL EMELKEDETT, A BELFÖLDI ÉS KÜLFÖLDI IS ÉRDEMBEN NÖTT

Kérdések  
sajto@mnb.hu



**Vendégéjszakák száma**  
2024.08. YTD vs.  
2023.08. YTD

**Szállodák**

Országos szinten: +8,3%

**Külföldi: +9,5%**

**Belföldi: +7,1%**

**Egyéb kereskedelmi**  
**szálláshelyek**

Országos szinten: -6,2%

**Külföldi: -5,2%**

**Belföldi: -6,9%**

**2024. II. félévre**

országosan ~1200 új  
szállodai szoba átadása  
(meglévő kapacitás ~2%-  
a) várható, de az átadási  
tervekben jelentős a  
bizonytalanság.

A vendégéjszakák számának alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken

Forrás | KSH



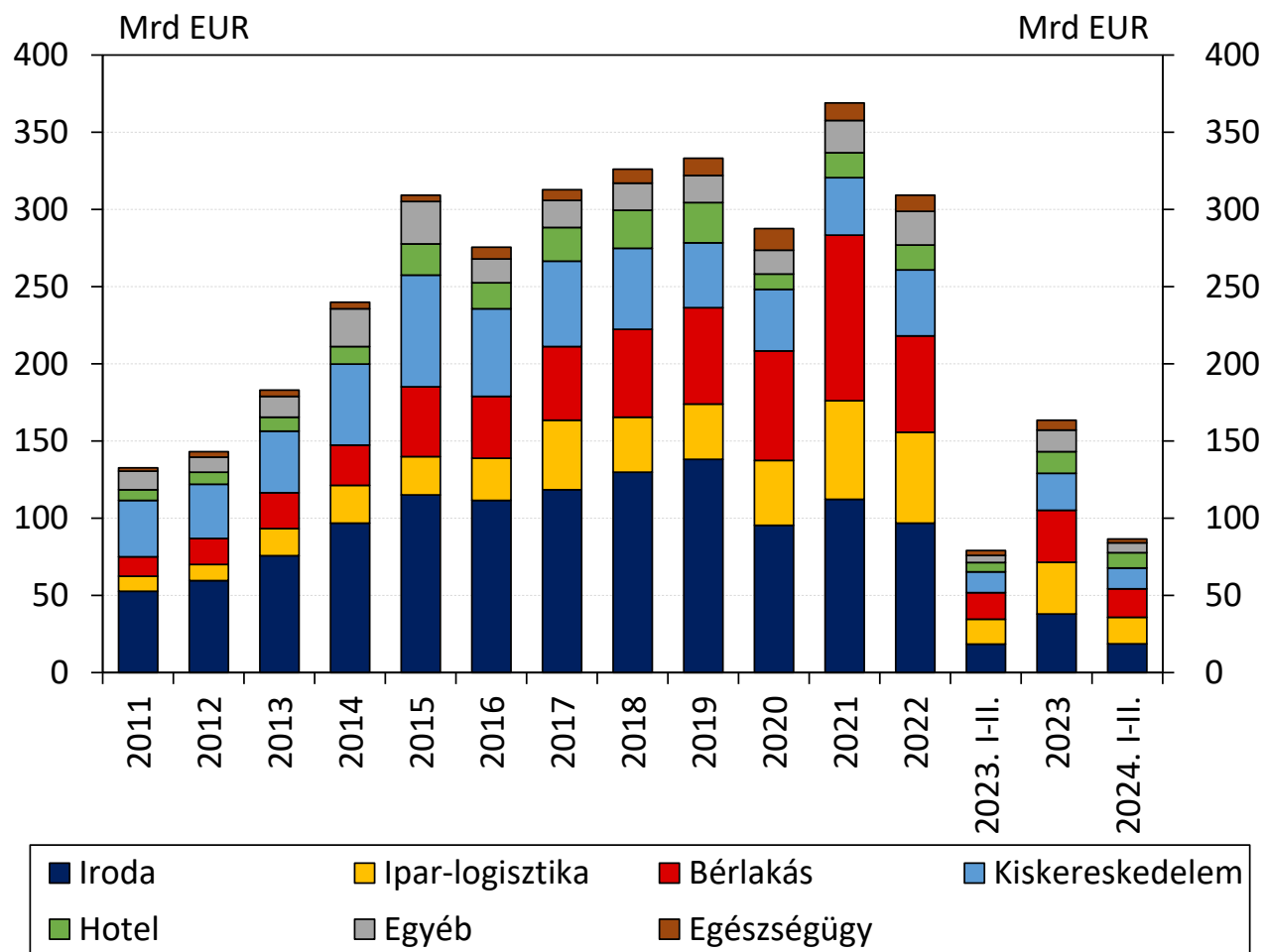
Kérdések  
[sajto@mnk.hu](mailto:sajto@mnk.hu)

## II. BEFEKTETÉSEK



Kérdések  
sajto@mn.hu

## 2024. I. FÉLÉV: 10%-KAL EMELKEDETT A CRE PIAC BEFEKTETÉSI FORGALMA EURÓPÁBAN, A SZÁLLODABEFEKTETÉSEK EMELKEDTEK (+62%) LEGINKÁBB



### A 2024. I. félévi befektetési forgalom éves változása:

- + Németország: +15%
  - Franciaország: -37%
  - + Hollandia: +44%
  - + Svédország: +27%
  - + Olaszország: +54%
  - + Spanyolország: +4%
  - + Egyesült Királyság: +10%
- KKE-régió (+36% év/év)**
- + Csehország: +1%
  - + Lengyelország: +103%
  - Magyarország: -21%
  - Szlovákia: -72%
  - + Románia: +132%

### A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma Európában

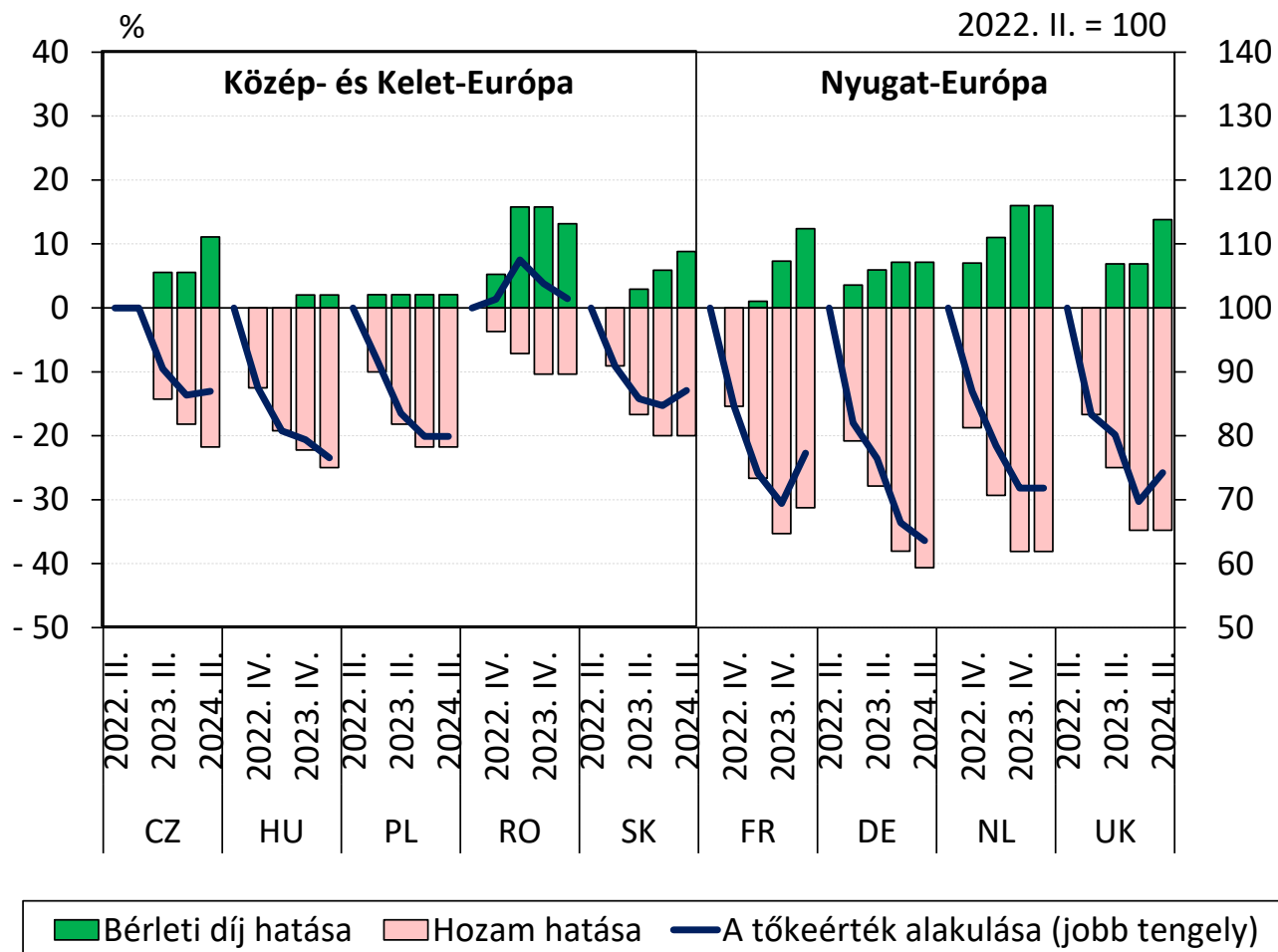
Megjegyzés: Az adatok a következő országok befektetési forgalmát tartalmazzák: Ausztria, Baltikum (Észtország, Lettország, Litvánia), Belgium, Csehország, Dánia, Dél-Kelet Európa (Bulgária, Horvátország, Szerbia, Szlovénia), Egyesült Királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Írország, Lengyelország, Luxemburg, Magyarország, Németország, Norvégia, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Svájc, Szlovákia és Ukrajna.

Forrás | CBRE



# EURÓPA TÖBB FŐVÁROSÁBAN A HOZAMOK STAGNÁLÁSÁVAL EGYÜTT A TŐKEÉRTÉKEK CSÖKKENÉSE IS MEGÁLLT

Kérdések  
sajto@mn.hu



**Éves tőkeérték-változások az irodapiaci elsődleges\* hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján 2024. június:**

**június:**

- **Nyugat-Európa: -7%**
- **KKE: -3,5%**
- **Budapest: -5%**

**Tőkeértékváltozás 2024Q2 vs. 2022Q2:**

- **Nyugat-Európa: -23–36%**
- **KKE: -13–23,5%**
- **Budapest: -23,5%**

\*A prime vagy elsődleges jelző a legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra utal.

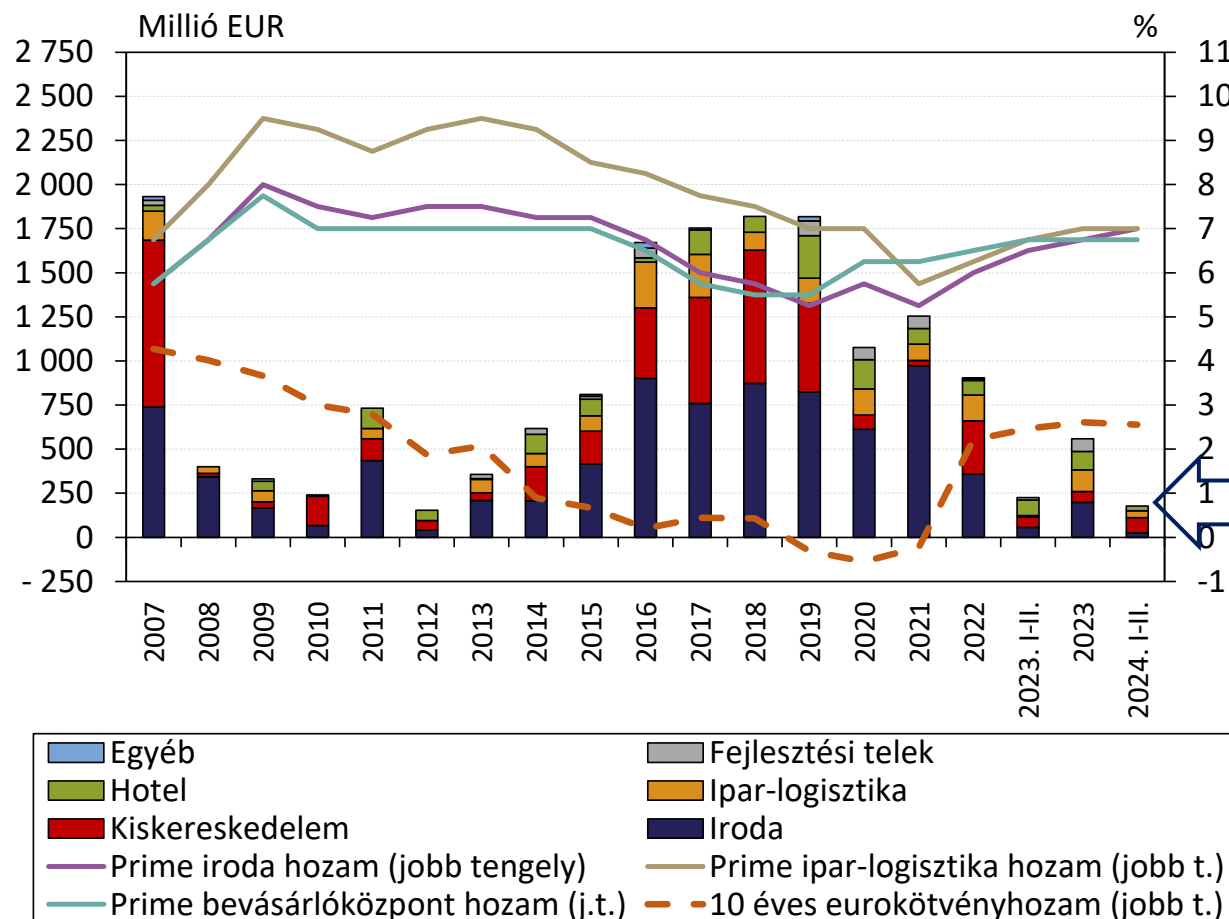
## A prime irodák tőkeérték-változások a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain

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



# 1,5 ÉVES EMELKEDÉS UTÁN 2024. II. NEGYEDÉVBEN MÁR STAGNÁLTAK A HOZAMSZINTEK, DE A BEFEKTETÉSI FORGALOM TOVÁBB ESETT

Kérdések  
sajto@mnb.hu



**Hozamemelkedés 2022. II. és 2024. II. között:**

- Iroda: +175bp (7,00%)
- Ipar-logisztika: +150bp (7,00%)
- Kisker. : +50bp (6,75%)
- iroda UK: +200bp, DE: +185bp

**Tranzakciók száma és volumene továbbra is alacsony, az áralakulás és hozamok nehezen mérhetők.**

**2024 I-II.:**  
**0,18 Mrd EUR (-21% év/év)**

- 49% kisker, 21% ipar-logisztika, 16% hotel, 14% iroda
- 79% hazai befektető

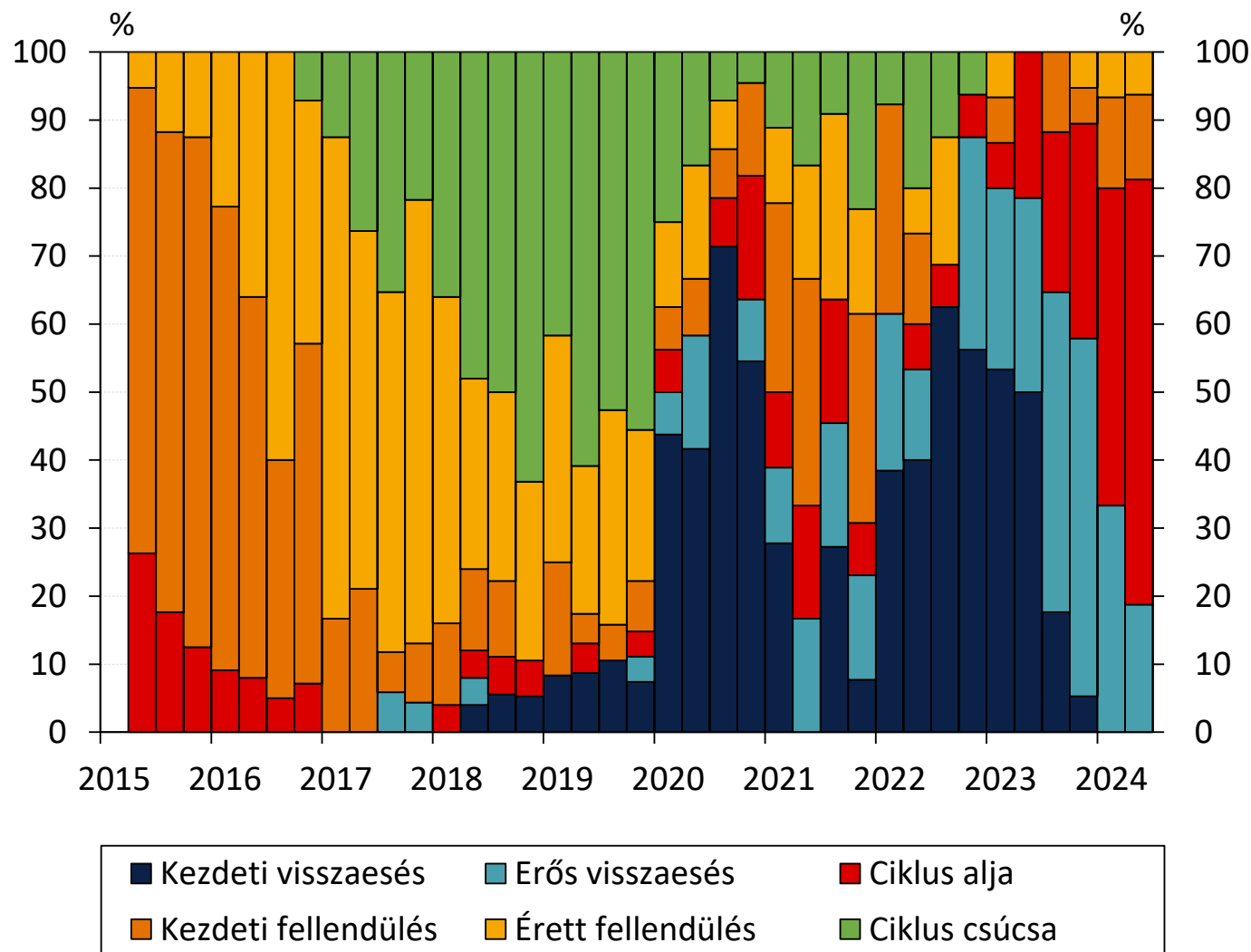
**A régiótól eltérő forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére** ⚠️

**A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene és prime hozamfelárák**  
 Megjegyzés: A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga. A prime (vagy elsődleges) jelző a legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra utal.  
 Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB



Kérdések  
sajto@mnb.hu

## A HAZAI SZAKEMBEREK 63%-A MÉLYPONTRA TESZI A PIAC CIKLIKUS POZÍCIÓJÁT ÉS TOVÁBBI 19% JAVULÓ PIACI KÖRNYEZETET ÉRZÉKEL



**A gazdasági növekedés visszatérésével fordulat jöhet a ciklikus pozíció megítélésében.**

A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése

Megjegyzés: 2024. júliusi válaszok alapján.

Forrás | RICS



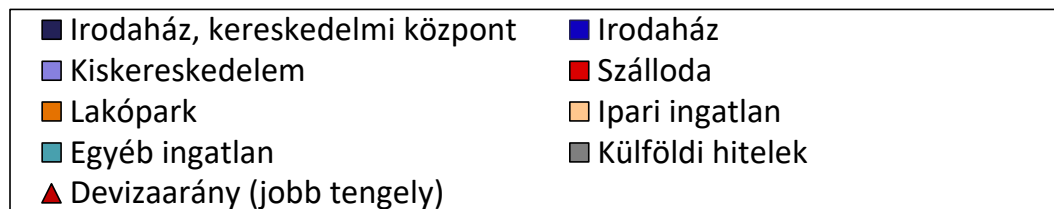
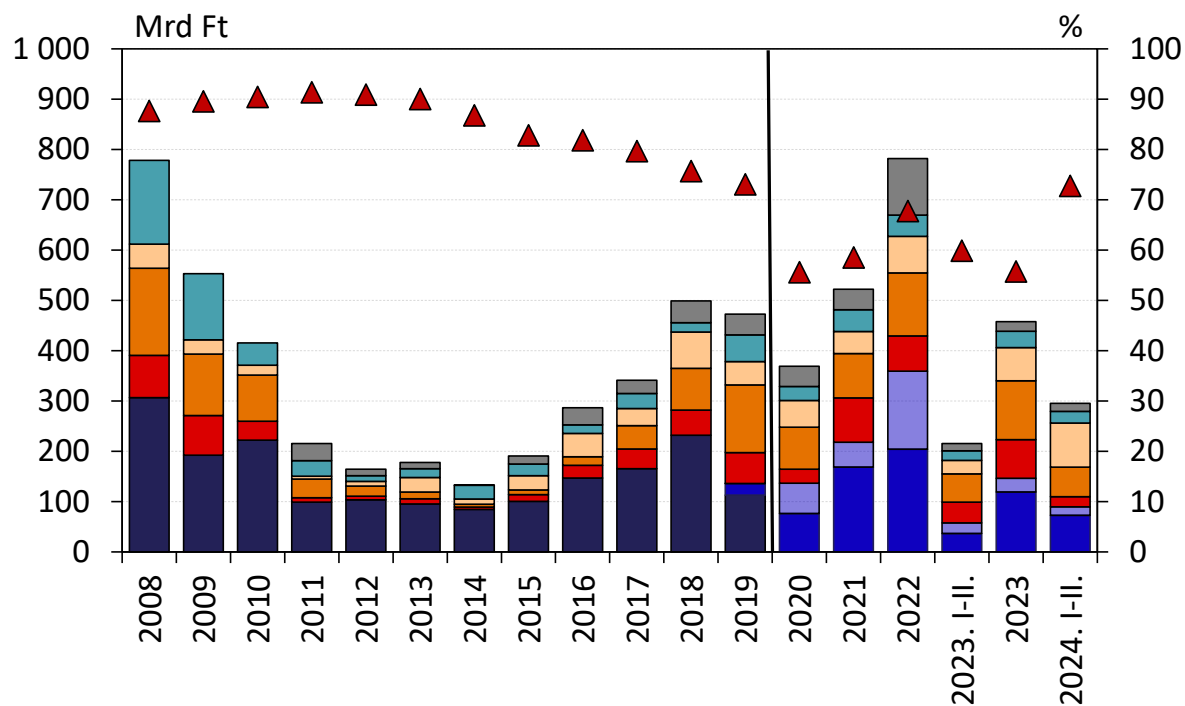
Kérdések  
[sajto@mnk.hu](mailto:sajto@mnk.hu)

## III. FINANSZÍROZÁS



## 2024. I. FÉLÉVBEN A HITELINTÉZETEK ÉVES ALAPON 37%-KAL TÖBB PROJEKTHITELT FOLYÓSÍTOTTAK

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



### Folyósítások

**2024. I. félév +37% év/év:**

- ➔ 2023. I. félév alacsony bázis
- ➔ nagyrészt korábbi, ipar-logisztika és irodaház építési hitelek

### Portfólióminőség

- ➔ továbbra is megfelelő
- ➔ Stage 2 és Stage 3 állomány +18% 2024. I. félév
- ➔ NPL-ráta 2024. II. negyedév: 3,7% (-0,5%-pont év/év; -0,2%-pont vs. 2023. IV. negyedév)

A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-folyósításainak összetétele a finanszírozott ingatlantípusok szerint

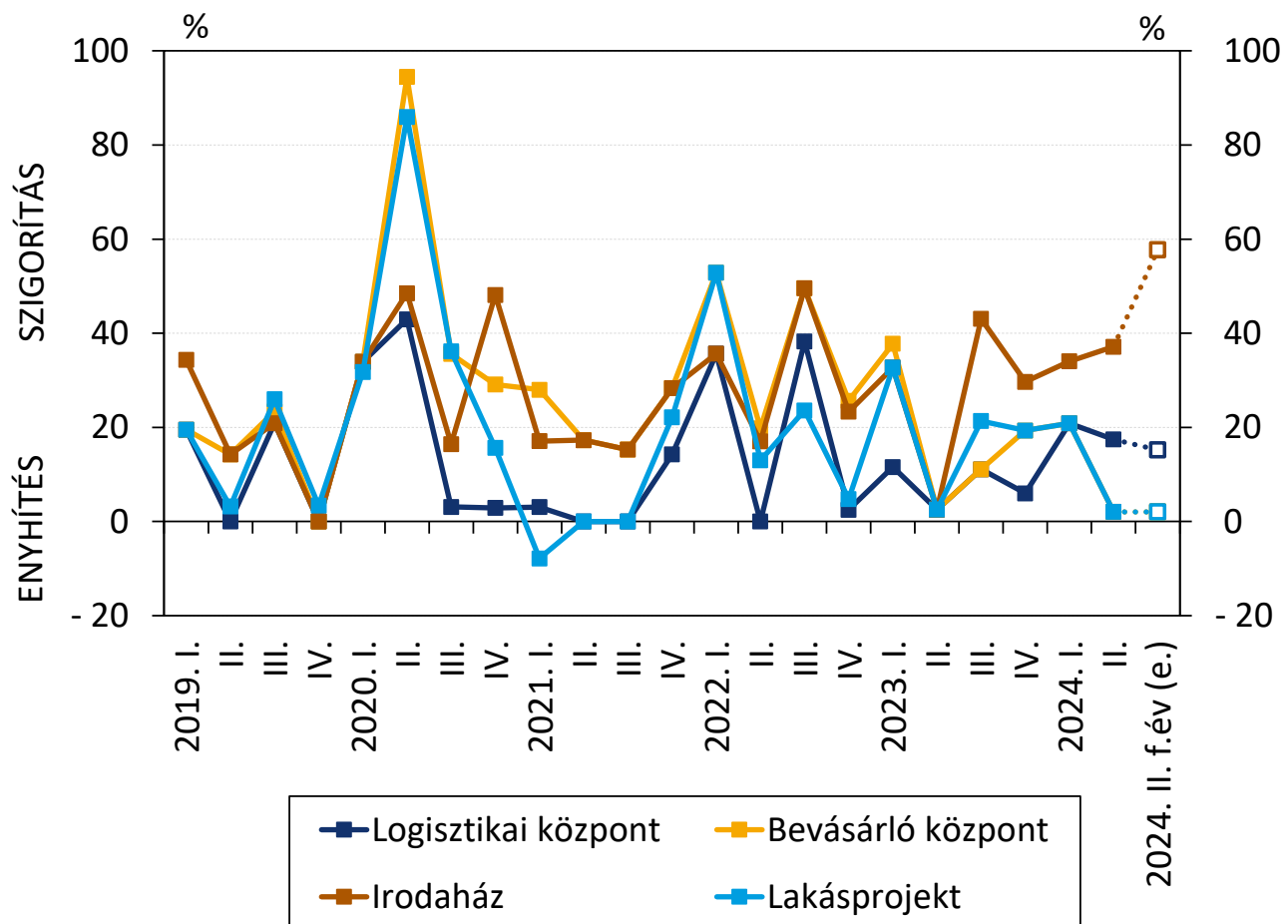
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019 IV. negyedévtől egyedi, hitelszerződés szintű adatok alapján.

Forrás | MNB



# AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK PIACÁN LEGINKÁBB AZ IRODAHÁZAK FINANSZÍROZÁSI FELTÉTELEIT SZIGORÍTOTTÁK ÉS TERVEZIK SZIGORÍTANI

Kérdések  
sajto@mnbb.hu



**2024. II. negyedévben a bankok az irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hitelfeltételein szigorítottak és 2024. II. félévre is szigorítást jeleztek.**

**2024. II. negyedévben a bankok a valamennyi ingatlantípus esetén élénkülést érzekeltek a keresletben.**

**2024. II. félév: Lakásprojektek esetében élénkülő, irodaházak tekintetében visszaeső hitelkereslettel számolnak a bankok.**

## Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek alakulása

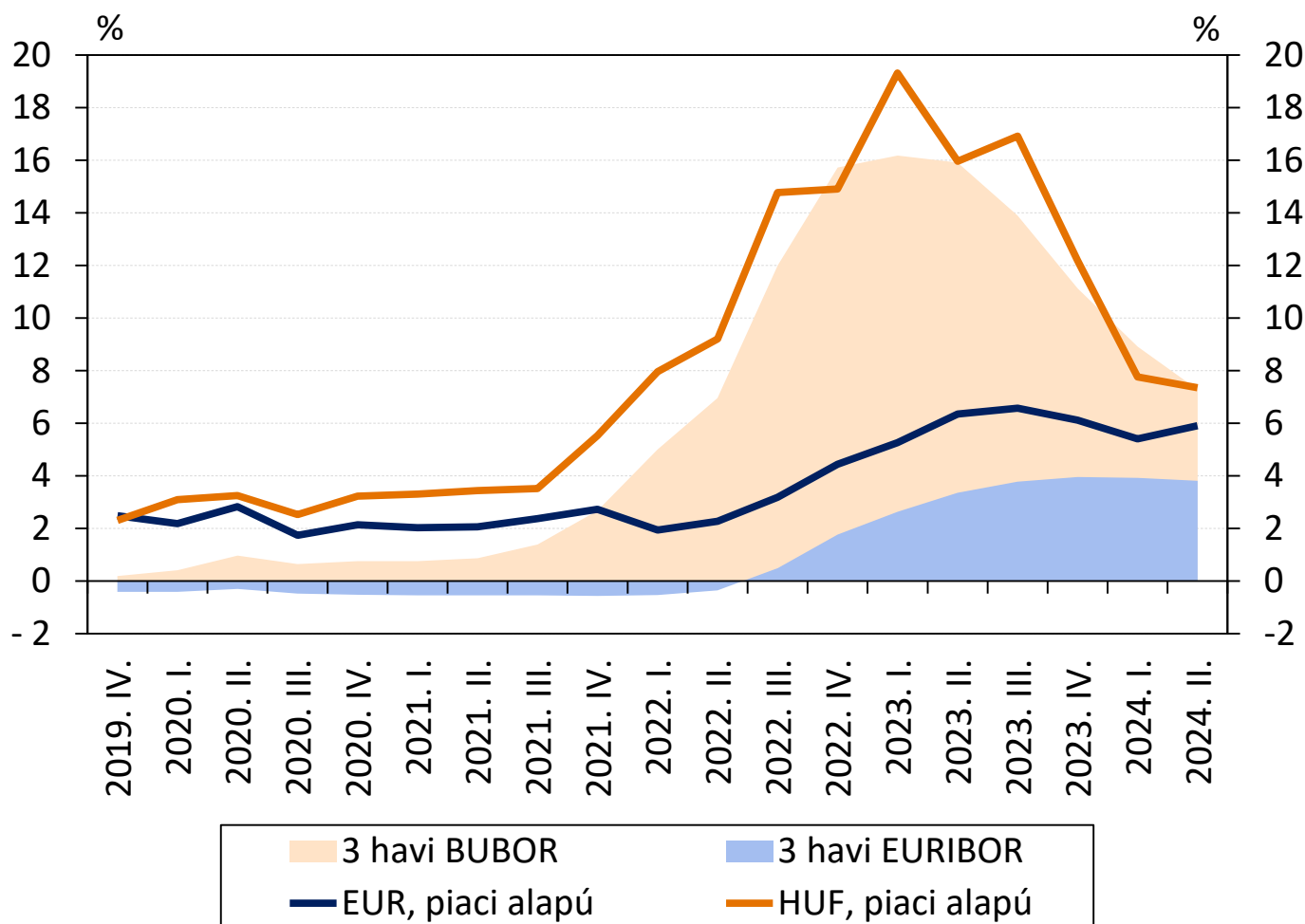
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás | MNB



Kérdések  
sajto@mnk.hu

## A 2024. II. NEGYEDÉVI ÚJ SZERZŐDÉSKÖTÉSEK ALAPJÁN, A FORINT PROJEKTHITELEK KAMATA 1,5%-PONTRA MEGKÖZELÍTETTE AZ EUROHITELEKÉT



**Új CRE piaci projekthitel kamatlábak**

**EUR átlag: 5,9%-pont**

**HUF átlag: 7,4%-pont**

**A HUF-EUR kamatrés 1,5%-pontra csökkent 2024. II. negyedévre.**

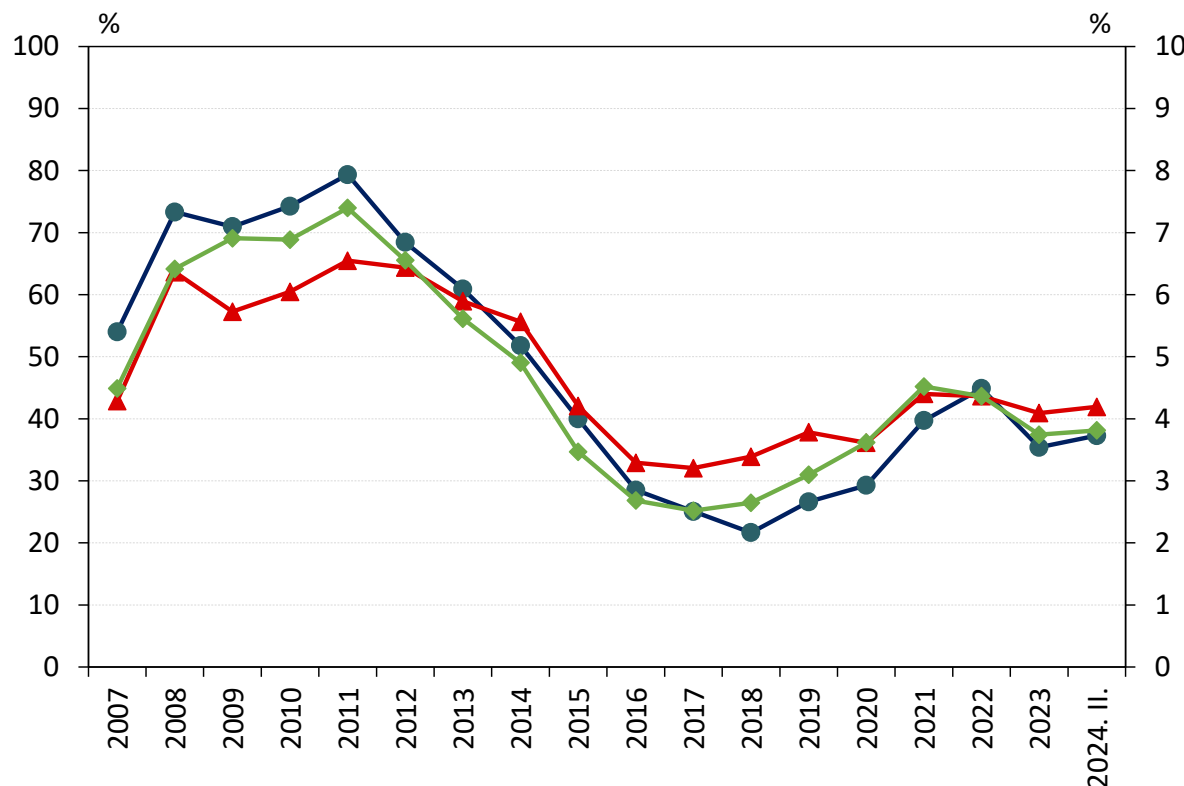
### A kereskedelmi ingatlannal fedezett, új projekthitel-szerződések átlagkamata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása

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



## 2024. I. FÉ: A HITELINTÉZETEK SZAVATOLÓTŐKE ARÁNYOS PROJEKTHITEL-KITETTSÉGE AZ ÁLLOMÁNY NÖVEKEDÉSÉVEL ENYHÉN EMELKEDETT

Kérdések  
sajto@mn.b.hu



- Kereskedelmiingatlan-projekthitelek / szavatolótőke
- ▲ Kereskedelmiingatlan-projekthitelek / szektor mérlegfőösszeg (jobb tengely)
- ◆ Kereskedelmiingatlan-projekthitelek / GDP (jobb tengely)

**A szektor tőkehelyzete megfelelő az ingatlanpiaci kockázatok kezeléséhez.**

**A szektor szavatolótőke arányos kitettsége fele a 2010-es évek eleji szinteknek.**

**Potenciálisan emelkedő CRE piaci kockázatok → a 2020-ban felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) preventív célú újraaktiválása felülvizsgált formában 2024. júliustól megtörtént.**



### 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 28 százalékkal magasabb projekthitel-állományt eredményez a CRR definícióhoz képest. 2019-től a projekthitel-kitettség az ingatlanügyletekhez kapcsolódó NKP-állománnyal növelve.

Forrás | MNB



Kérdések  
sajto@mnb.hu

## A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

2024. I. félévben a hozamnövekedés megállt, de a várakozásokat alulmúló GDP-növekedés nem tudta érdemben támogatni a piaci aktivitást. Az RICS felmérése alapján, a piaci ciklus elérhette mélypontját. A GDP gyorsabb ütemű, szélesebb bázisú növekedése enyhítheti a ciklikus kockázatokat, de egyes szegmenseknek továbbra is strukturális kihívásokkal küzdenek.

Irodapiac: a mérsékelt kereslet és az új átadások a kihasználatlansági rátát 13,9%-ra emelték 2024. június végére.

Ipar-logisztika: viszonylag alacsony átadási volumen mellett a kihasználatlansági ráta stagnált az első félévben, 8,5% volt 2024. június végén.

A budapesti irodaállomány 10,2%-kal a budapesti ipar-logisztika állomány 12,5%-kal is bővíthet a következő két évben. A kihasználatlansági ráták további emelkedése várható.

A KKE régió több országával ellentétben Magyarországon éves összevetésben csökkent a 2024. első félévi befektetési forgalom. 2024. június végére éves alapon Budapesten 5%-kal csökkent az értékeltség, a KKE-régióban átlagosan 3,5%-os, Nyugat-Európában átlagosan 7%-os az értékek csökkenése.

Élénkülő hitelkibocsátás mellett a projekthitelezési feltételeket továbbra is a kockázatkerülés jellemzi: leginkább irodaházak esetében szigorodtak a feltételek, a hitelek iránti kereslet emelkedett. Az irodák hitelezési feltételeinek még további szigorítása várható.



Kérdések  
[sajto@mnbb.hu](mailto:sajto@mnbb.hu)

**KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!**



*100 éve Magyarország  
gyarapodásáért*

