

KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2024. ÁPRILIS

Sajtótájékoztató | 2024. április 25.



*100 éve Magyarország
gyarapodásáért*

Winkler Sándor

osztályvezető



Kérdések
sajto@mnk.hu

A 2023-AS MAKROGAZDASÁGI FOLYAMATOK NEM TÁMOGATTÁK A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACOT, 2024-BEN MÁR NŐHET A KERESLET



- **2023: stagnáló, szerkezetében nem támogató gazdasági teljesítmény, 2024: 2-3% növekedés várható** → a kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet nőhet



- A 2024-es **növekedés kulcsa a dezinfláció**, ami tartósan növeli a reálbéreket, a fogyasztói bizalmat → az árak stabilizálódása a **belső kereslet javulását** segíti → **kiskereskedelmi- és szállodapiaci kereslet** javulhat



- **Csökkenő építőipari kereslet** → **erősödő verseny** enyhe árcsökkenéssel, de **csökkenő foglalkoztatás**



- **Jelentős FDI beruházások** → hosszú távon bővül az **exportkapacitás** → **ipari-logisztikai piacnak kereslet**



- **DE! a gyenge európai konjunktúra a hazai kivitelt visszafogja**



- **Geopolitikai feszültségek** nem enyhülnek → ipar-logisztika „Nearshoring”, **emelkedő szállítási költségek**



I. Bérleti piacok, fejlesztések, szállodapiac

II. Befektetések

III. Finanszírozás



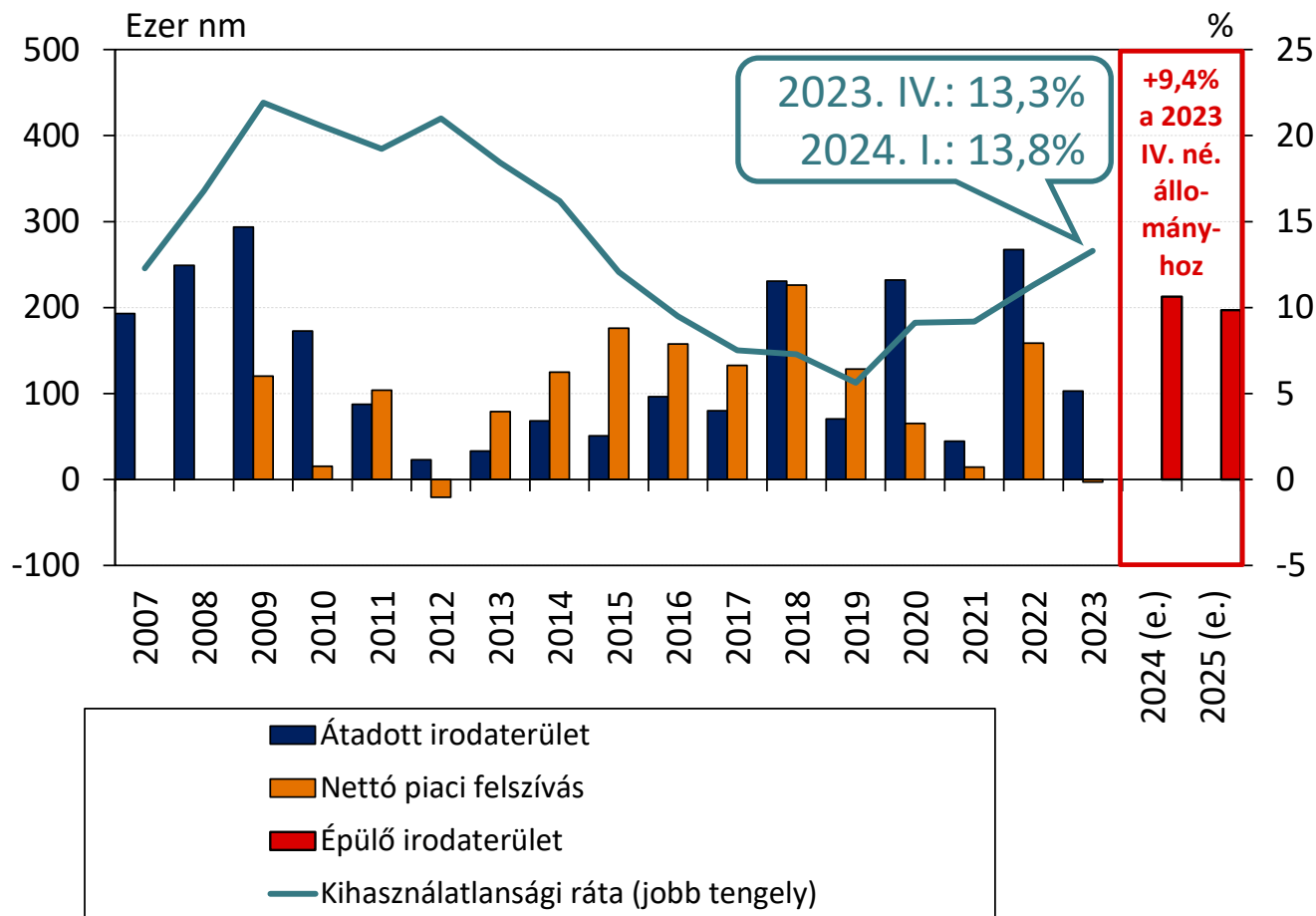
Kérdések
sajto@mnbb.hu

I. A BÉRLETI PIACOK, FEJLESZTÉSEK, SZÁLLODAPIAC



IRODAPIAAC: 2023-BAN A NETTÓ PIACI FELSZÍVÁS NEGATÍV VOLT, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA NÖTT, ÉS TOVÁBBI EMELKEDÉSE VÁRHATÓ

Kérdések
sajto@mnb.hu



2024-25 kitekintés

- **2023. IV. n.évben állami megrendelésre érdemi volumenű (~110ezer nm) irodaterület építése indult el.**
- Az épülő irodák átlagos **előbérleti szintje 61%-kal megfelelő.**
- A tervezett átadások bérbeadottsági szintjei és a jelenlegi alacsony nettó piaci felszívás mellett a **kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.**

2024. IV. (e.): 14,4-14,7%

Fejlesztési aktivitás, bérleti kereslet és kihasználatlanság a budapesti irodapiacra

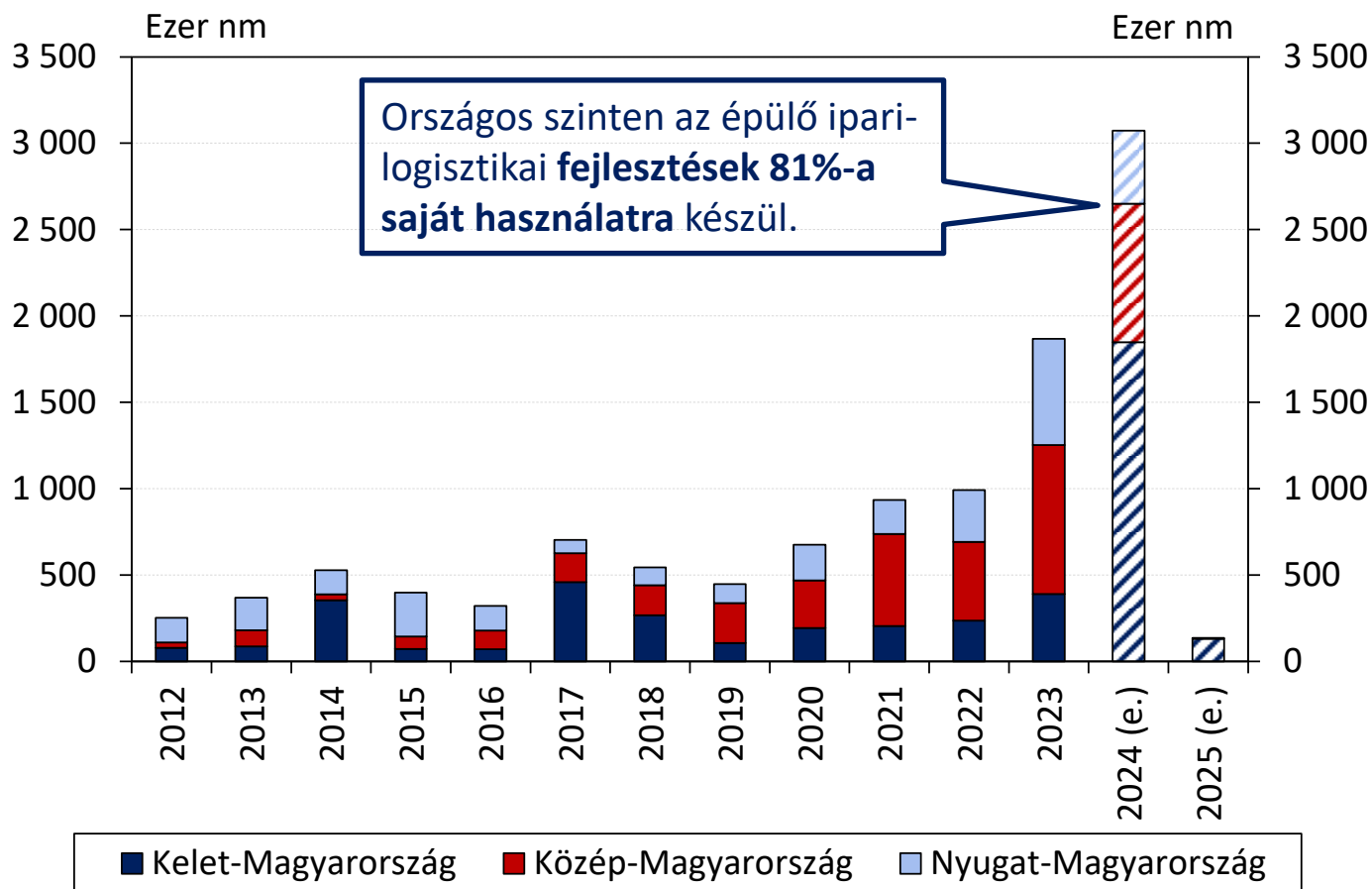
Megjegyzés: 2023. év végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield, MNB



REKORD VOLUMENŰ IPARI-LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS ZAJLIK, NAGYBERUHÁZÁSOK NYOMÁN, A KELETI RÉGIÓKBAN VÁRHATÓ A LEGTÖBB ÚJ ÁTADÁS

Kérdések
sajto@mnbb.hu



Országos szinten az épülő ipari-logisztikai fejlesztések **81%-a saját használatra** készül.

2024-ben mintegy **ötödével bővülhet az országos ipari-logisztikai állomány**, ami főként a hazai **gyártói beruházásokra** vezethető vissza.

Az összes épülő fejlesztés **78%-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.

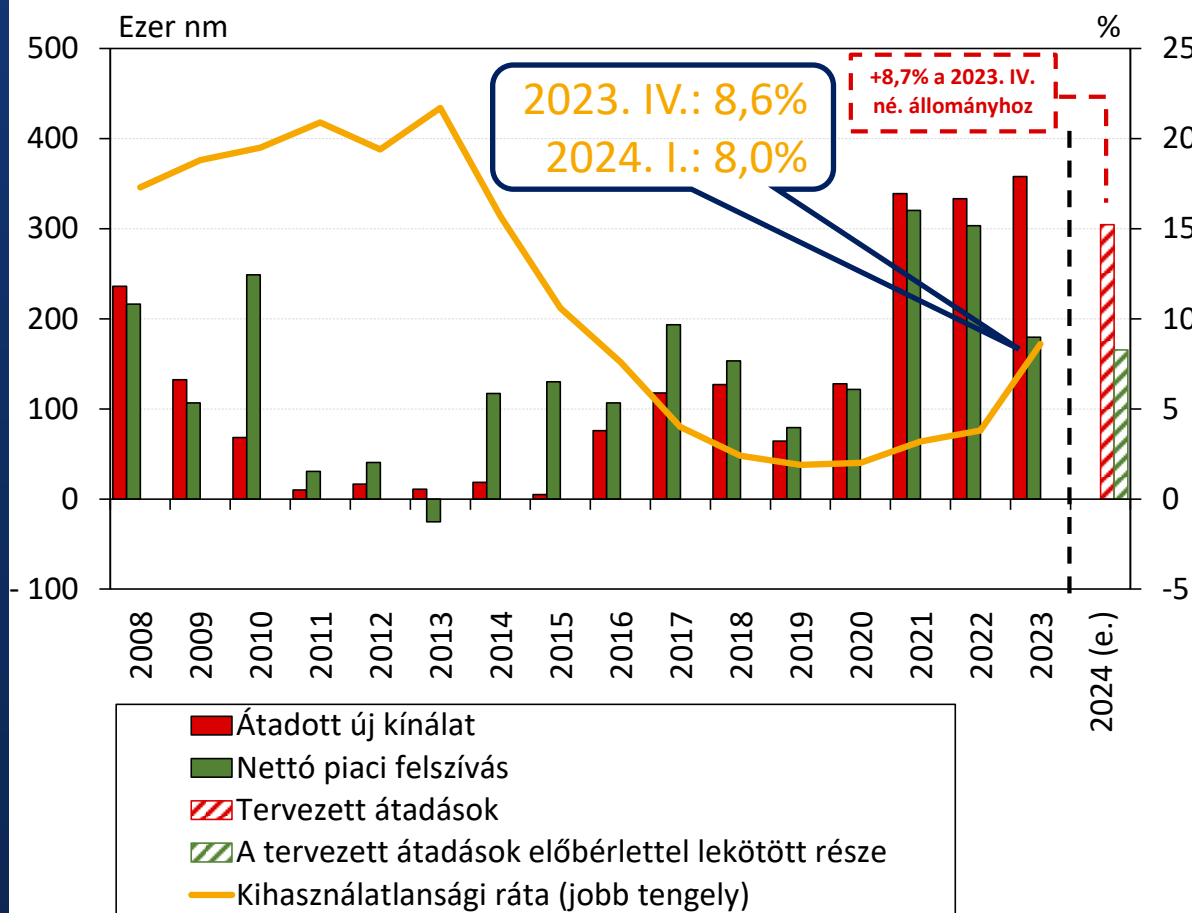
A tervezett átadások 2023. év végi adatok alapján.

Forrás | CBRE



A BUDAPESTI IPARI-LOGISZTIKAI PIACON A 2023-AS ÚJ ÁTADÁSOKNAK HARMADA VOLT BÉRBE ADVA, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA EMELKEDETT

Kérdések
sajto@mnbb.hu



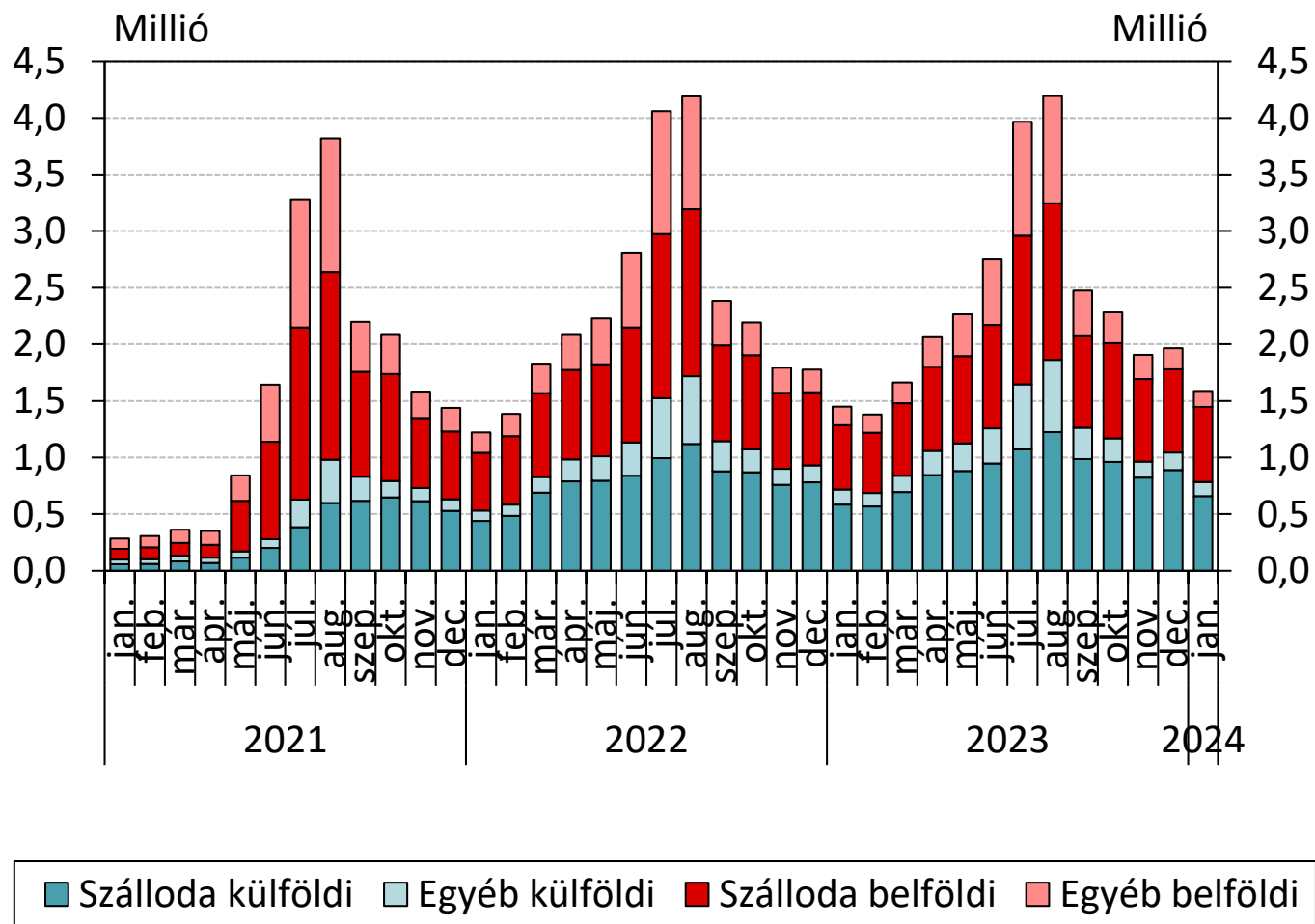
- A 2023-as **nettó felszívás nem tekinthető alacsonynak**, a rekord átadási volumen üres területei eredményezték a **kihasználatlanság emelkedését**.
- A budapesti kihasználatlansági ráta szintje **régiós összevetésben a legmagasabb**.
 - CZ: 0,8%, PL: 7,8%, RO: 5,4%, SK: 3,3%
- Az elinduló új fejlesztések volumene csökkent: **harmadával kevesebb terület épül**, mint egy évvel korábban.
- A 2024-re tervezett átadások 54%-os előbérleti szintje megfelelő.

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



2023-BAN A SZÁLLODAI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA 3%-KAL EMELKEDETT, A KÜLFÖLDI FORGALOM ÉRDEMI BŐVÜLÉSE, DE A BELFÖLDI CSÖKKENÉSE MELLETT

Kérdések
sajto@mnbb.hu



Vendégéjszakák száma
2023 vs. 2022

Szállodák

Országos szinten: +3,1%

Külföldi: +11%

Belföldi: -4%

Egyéb szálláshelyek

Országos szinten: -2,5%

Külföldi: +8%

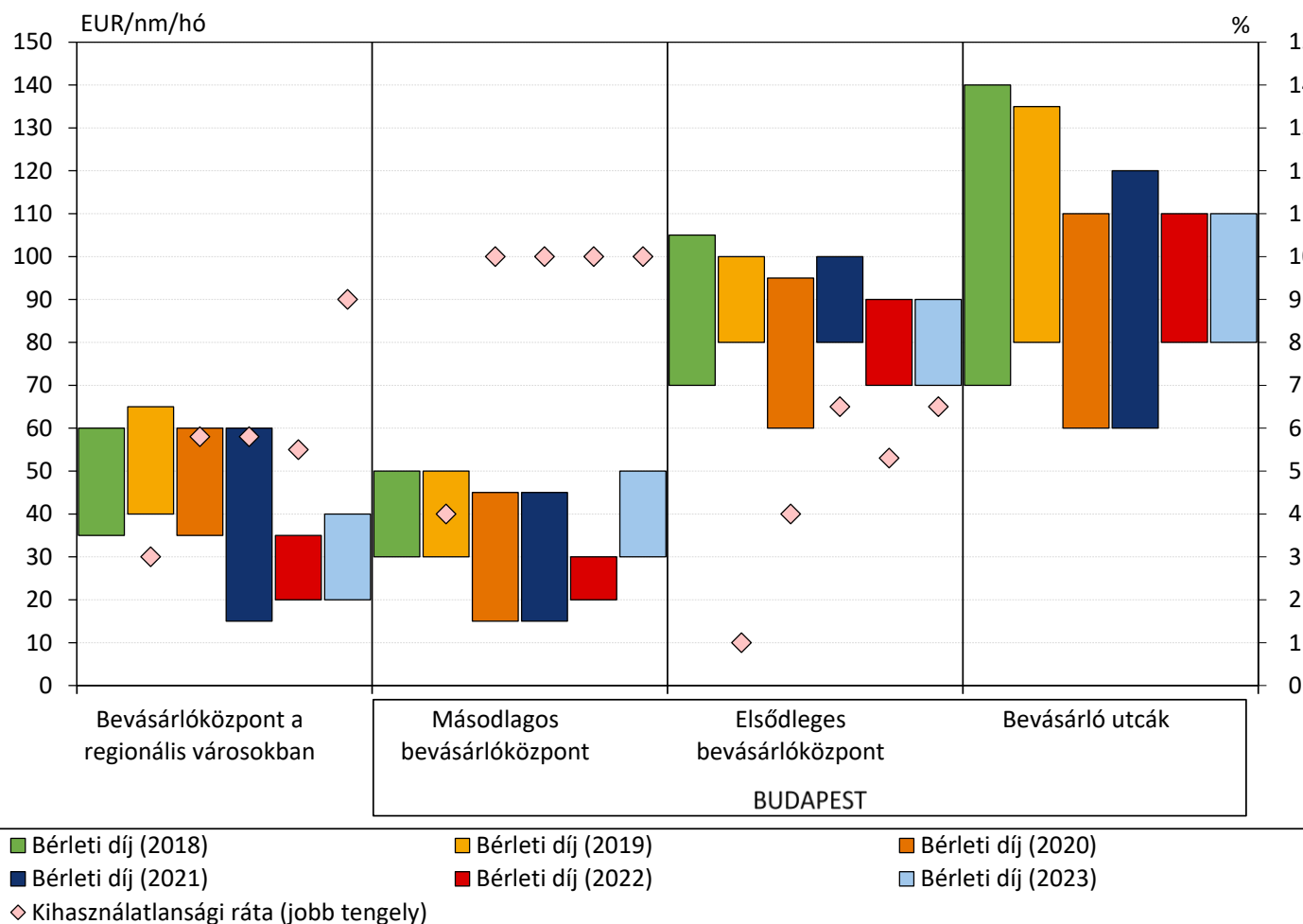
Belföldi: -8%

2024-re országosan mintegy **2000 új szállodai szoba átadása** várható, ez a **meglévő kapacitás 3 százaléka**, de az **átadási tervekben jelentős a bizonytalanság.**



A BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK BÉRLETI DÍJAI EMELKEDTEK VAGY STAGNÁLTAK, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁK EMELKEDTEK

Kérdések
sajto@mnk.hu



A kisker. forgalom volumenváltozása 2024. január év/év: +0,6%

➔ **megtört a 13 hónapja tartó éves alapú csökkenés**

A regionális városi bevásárlóközpontok kihasználtsági rátája a 2022 végi 5,5%-ról 9%-ra emelkedett.

A kiskereskedelmi bérelti díjak alakulása és a kihasználtsági ráták Magyarországon

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

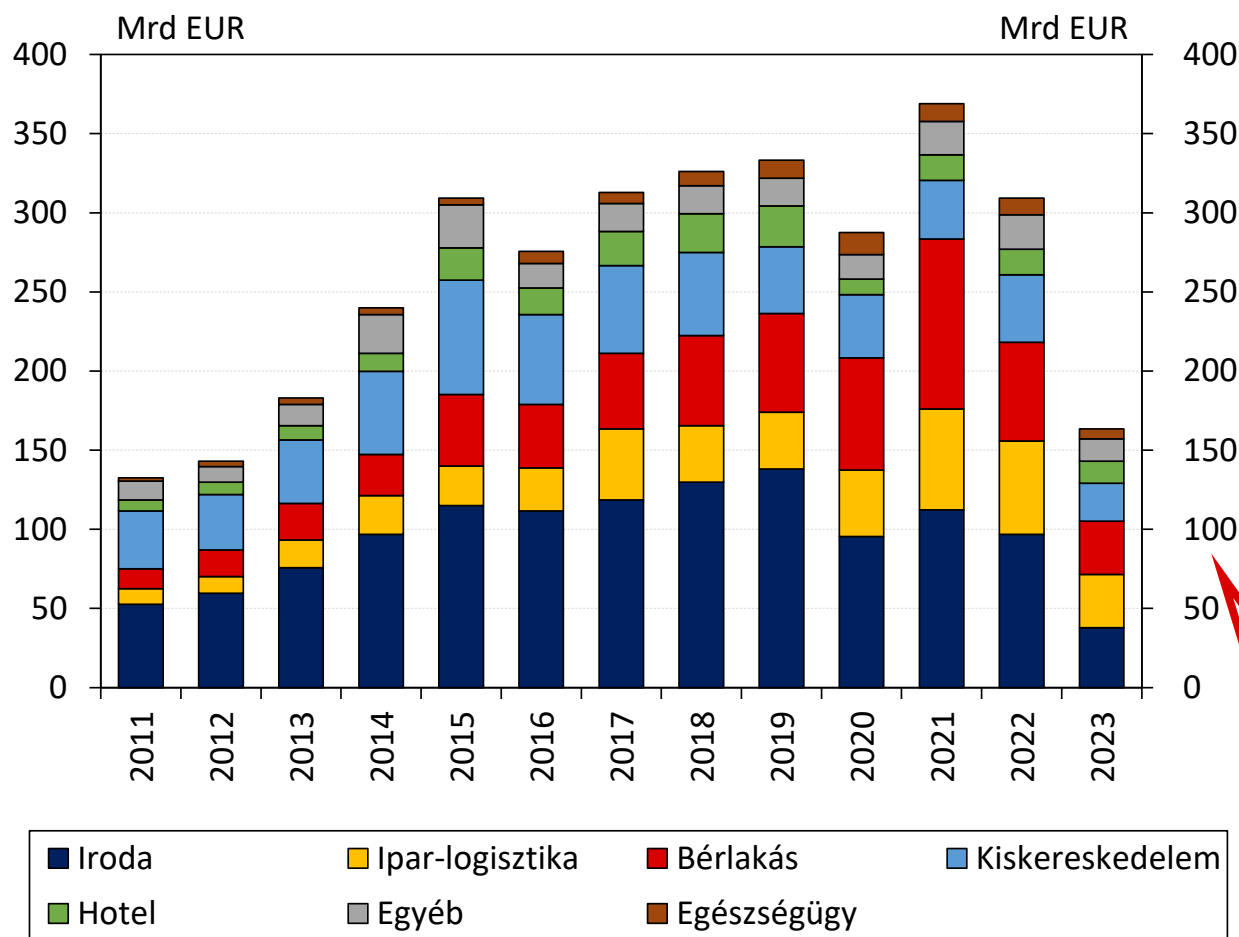
Forrás | CBRE



Kérdések
sajto@mnb.hu

II. BEFEKTETÉSEK

2023-BAN 48%-KAL ESETT VISSZA A KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI FORGALMA EURÓPÁBAN



A 2023. évi befektetési forgalom éves változása:

- Németország: -56%
- Franciaország: -55%
- Hollandia: -53%
- Svédország: -45%
- Olaszország: -44%
- Magyarország: -38%**
- Spanyolország: -35%
- Egyesült Királyság: -32%

Bérlakásszektor

- 2018 óta európai szinten a második legjelentősebb
- hazánkban hiányzik
- a szegmens forgalma kevésbé esett vissza (-46%) mint az irodáké (-61%)

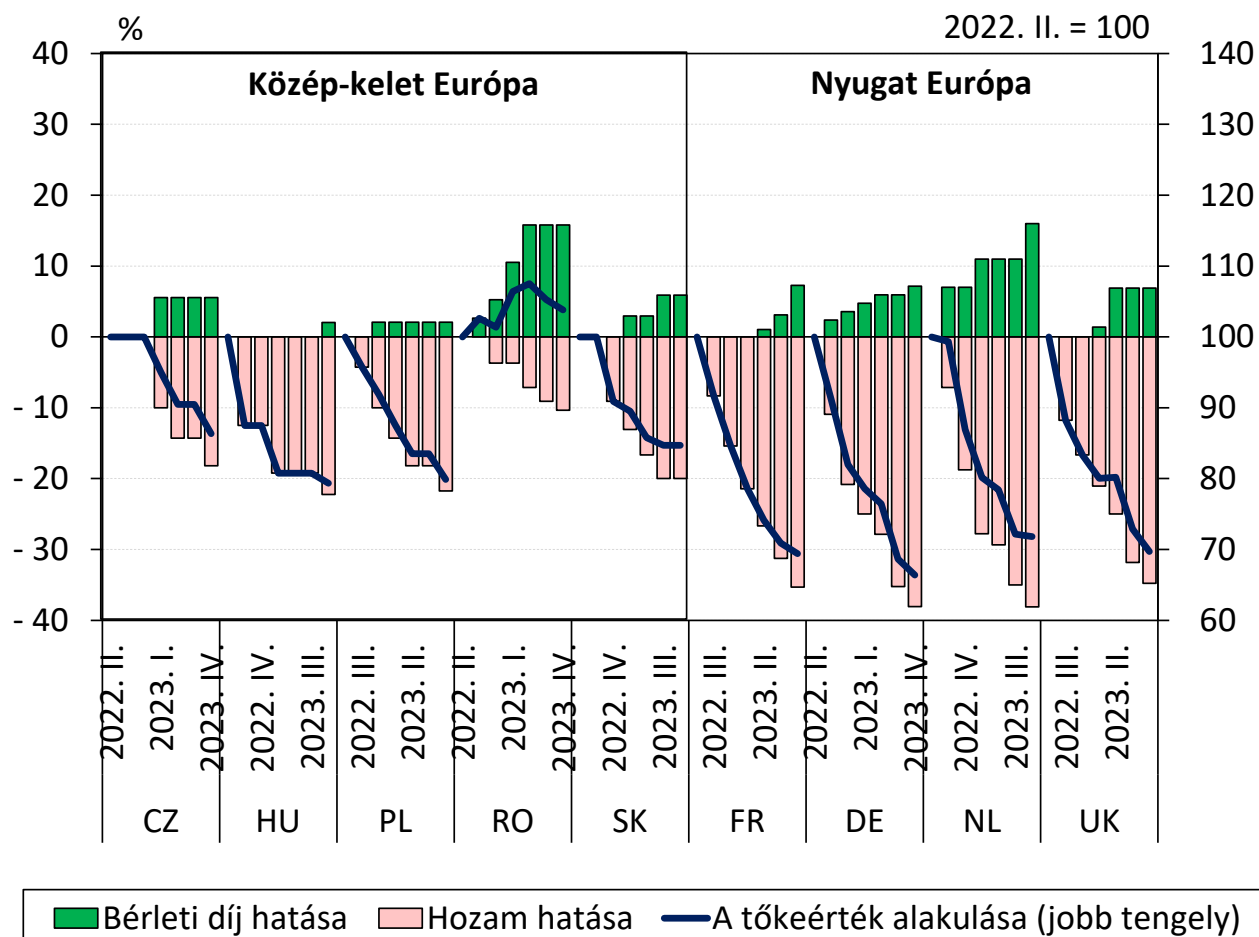
A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma Európában

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.



A HOZAMOK NÖVEKEDÉSÉVEL EURÓPA SZERTE CSÖKKENT A PRIME* IRODÁK ÉRTÉKE, A KKE RÉGIÓBAN A HOZAMOK KISEBB MÉRTÉKBEN EMELKEDTEK

Kérdések
sajto@mnb.hu



Éves tőkeérték-változások az irodapiaci elsődleges* hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján 2023. december:

- Nyugat-Európa: -18–23%
- KKE: -8%
- Budapest: -9%

Tőkeértékváltozás 2023Q4 vs. 2022Q2:

- Nyugat-Európa: -25–34%
- KKE: -14–21%
- Budapest: -21%

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

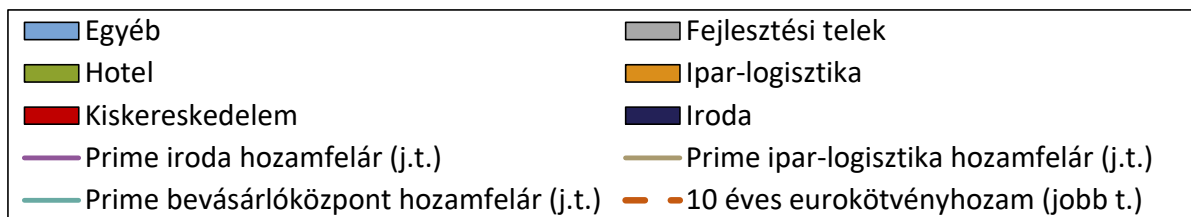
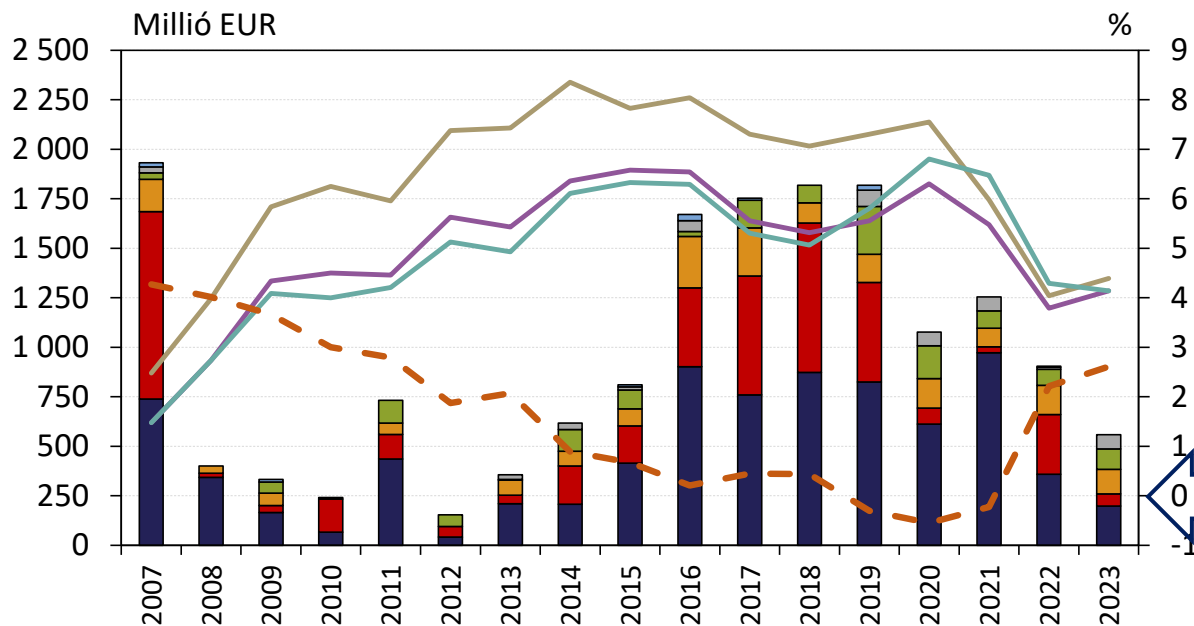
A prime irodák tőkeérték-változások a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain

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.



A MAGAS SZINTEN LÉVŐ EURO KOCKÁZATMENTES HOZAM ÉS A BIZONYTALAN PIACI KILÁTÁSOK MIATT 2023-BAN TOVÁBB ESETT A HAZAI BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS NÖTTEK A HOZAMOK

Kérdések
sajto@mnk.hu



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

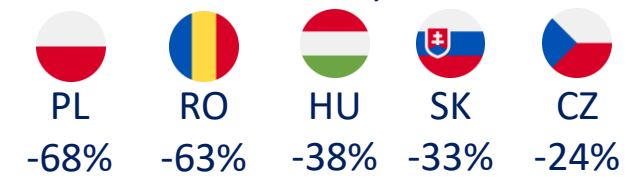
- Iroda: **+150bp (6,75%)**
- Ipár-logisztika: **+150bp (7,00%)**
- Kisker. : **+50bp (6,75%)**
- iroda UK: **+200bp, DE: +185bp**

Az áralakulás és hozamok nehezen mérhetőek.

2023: 0,6 Mrd EUR (-38% év/év)

- 36% iroda, 22% ipár-logisztika, 19% hotel
- 82% hazai befektető

KKE befektetések 2023 (-55% év/év)



A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene és prime hozamfelárai

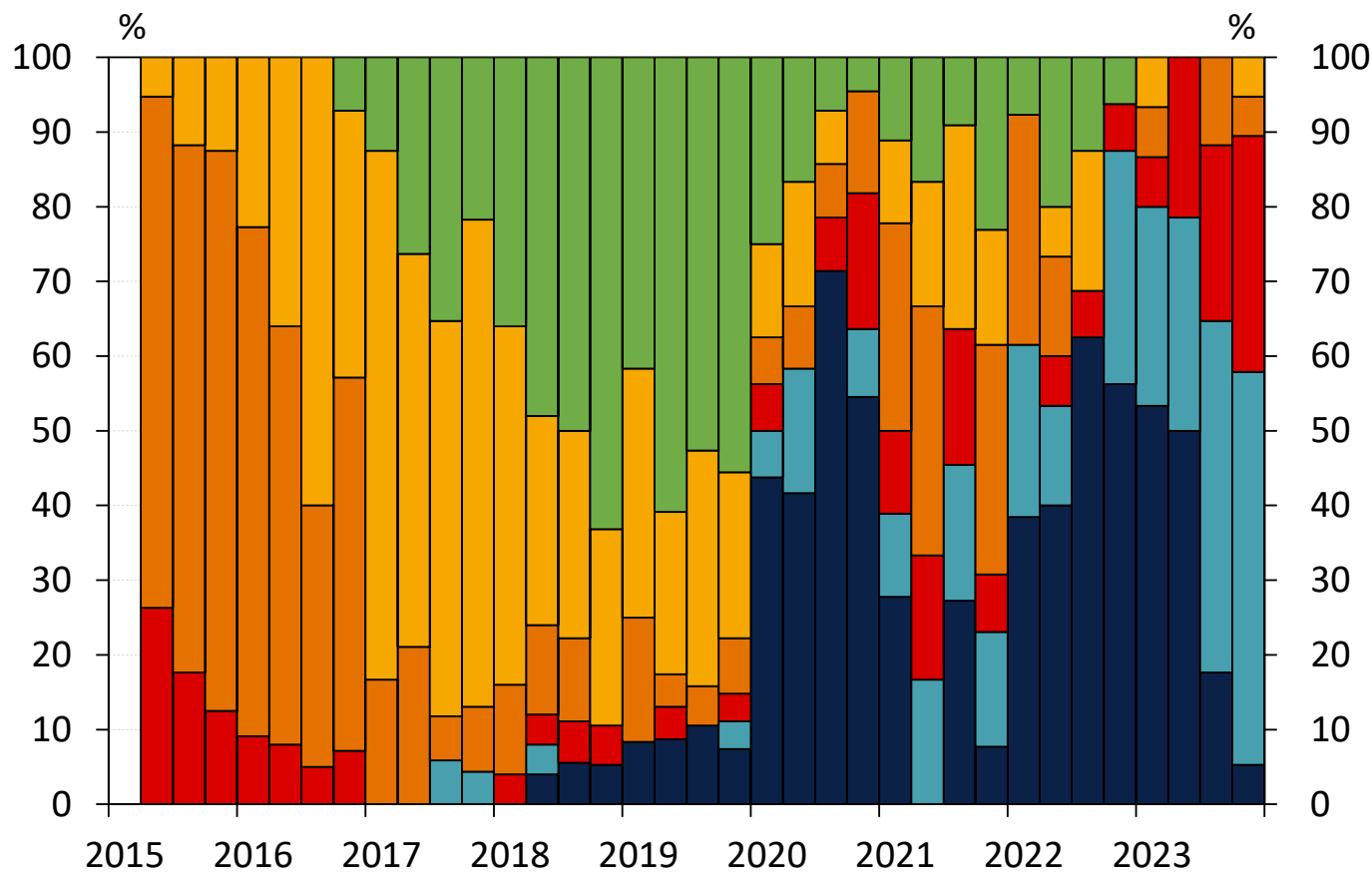
Megjegyzés: A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga. A prime (vagy elsődleges) jelző a legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra utal.

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB

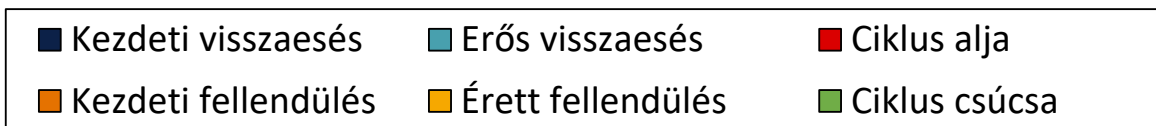


A HAZAI INGATLANPIACI SZAKEMBEREK 84%-A ERŐS VISSZAESÉSI FÁZISBA VAGY A CIKLUS ALJÁRA TESZI A PIAC CIKLIKUS POZÍCIÓJÁT

Kérdések
sajto@mnk.hu



2024-ben a gazdasági növekedés visszatérésével már fordulat jöhet a ciklikus pozíció megítélésében.



A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése

Megjegyzés: 2024. januári válaszok alapján.

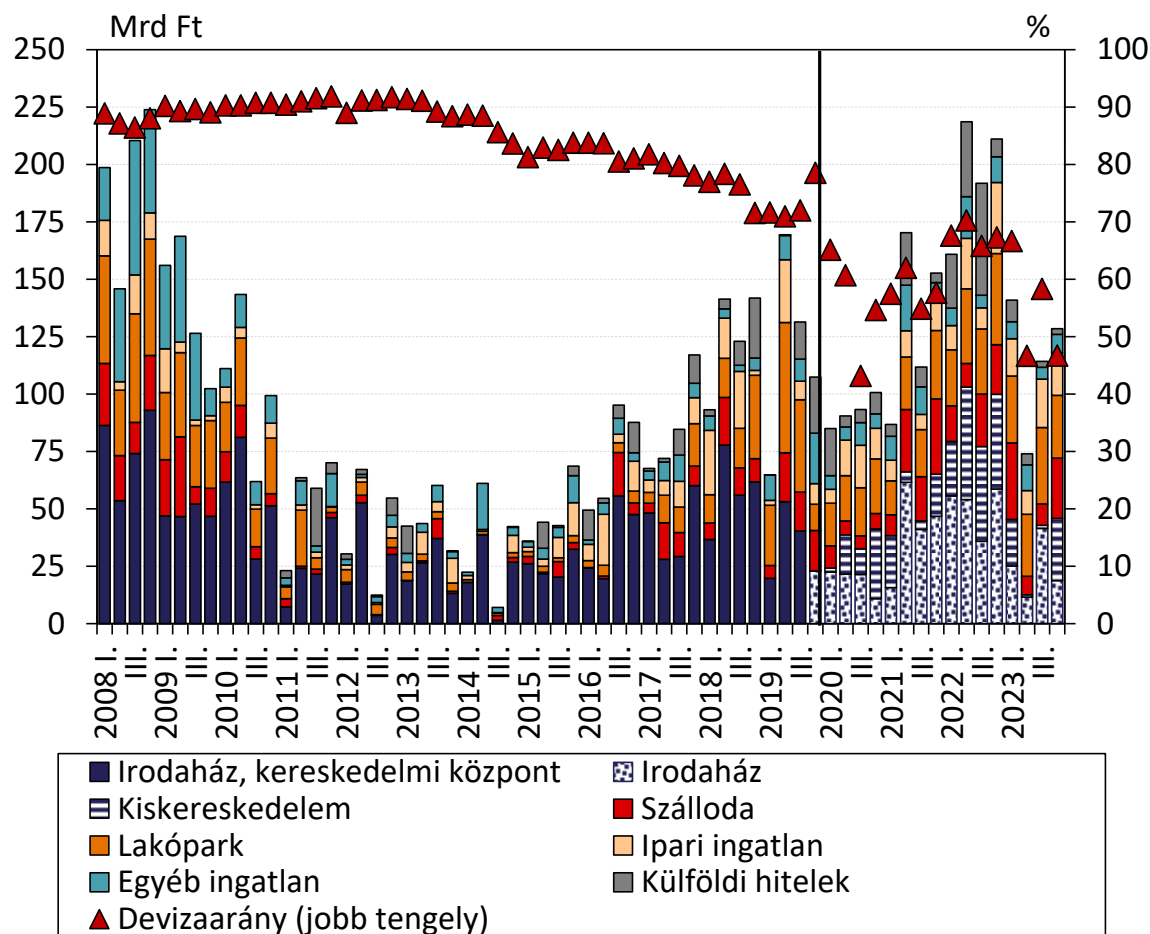
Forrás | RICS



Kérdések
sajto@mnb.hu

III. FINANSZÍROZÁS

A HITELINTÉZETEK 2023-BAN ÉVES ALAPON 42%-KAL KEVESEBB PROJEKTHITELT FOLYÓSÍTOTTAK



A folyósítások alakulása év/év:

- **Kiskereskedelmi ingatlan: -78%**
- **Irodaház: -58%**
- **Szálloda: +9%**
- **Lakópark: 0%**

Portfólióminőség

- Egyelőre **nem látható romlás.**
- **NPL-ráta 2023. IV.: 3,9%** (-0,7%-pont év/év)
- Azonban a **megnövekedett kockázatú (Stage 2) projekthitel-portfólió aránya 25%-ról 31%-ra emelkedett.**

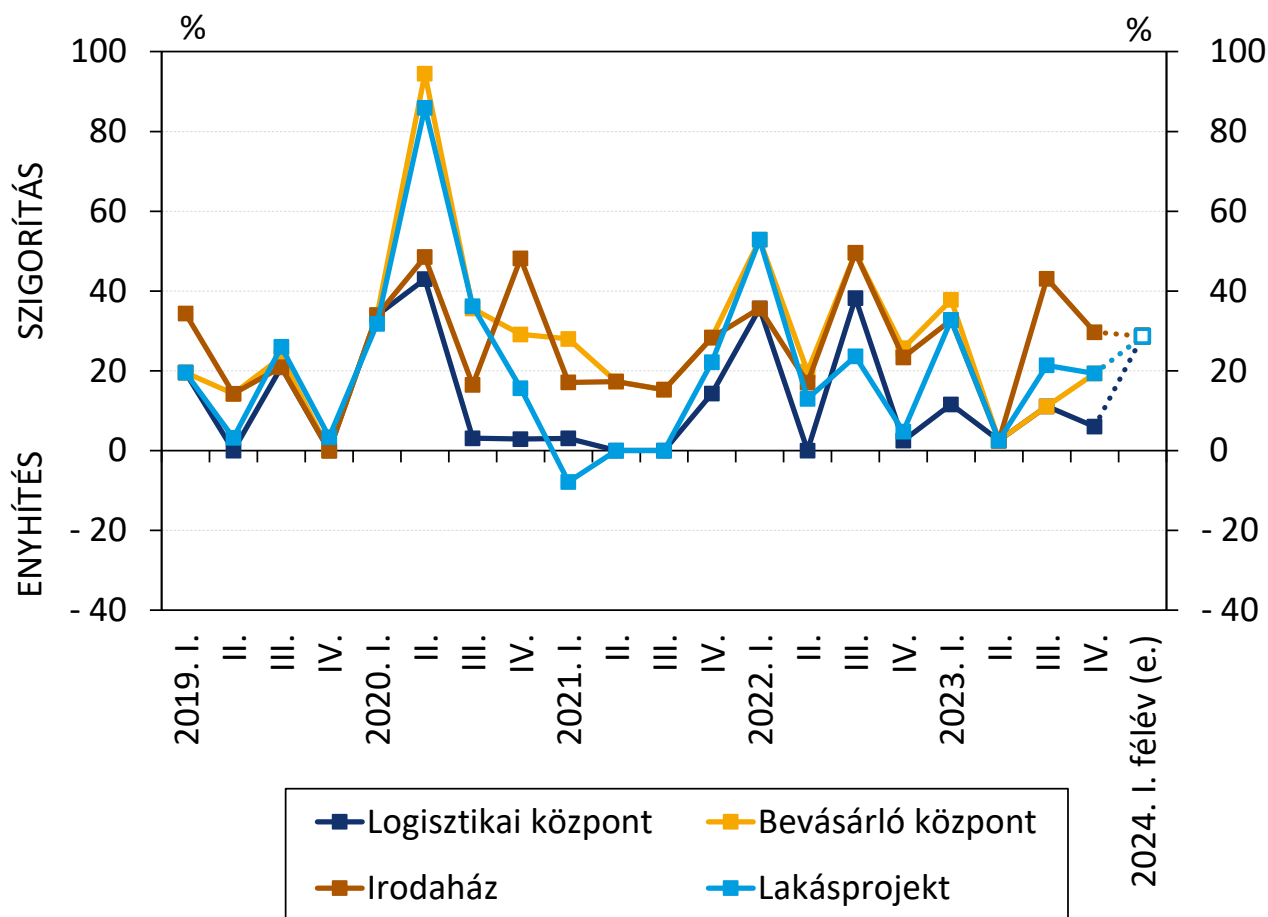
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-folyósításainak összetétele a finanszírozott ingatlantípusok szerint

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

Forrás | MNB

SZIGORODÓ HITELFELTÉTELEK ÉS CSÖKKENŐ KERESLET JELLEMEZTE AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK PIACÁT AZ ELMÚLT IDŐSZAKBAN

Kérdések
sajto@mnb.hu



2023. IV. n.évben a bankok valamennyi ingatlantípus hitelfeltételein szigorítottak és 2024. I. f.évre is szigorítást jeleztek.

2023. II. f.évben a bankok a logisztikai központ hiteleken kívül csökkenést érzéltek a keresletben.

2024. I. f.évre már a kereslet stagnálását / enyhe élénkülését várják az intézmények.

Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek alakulása

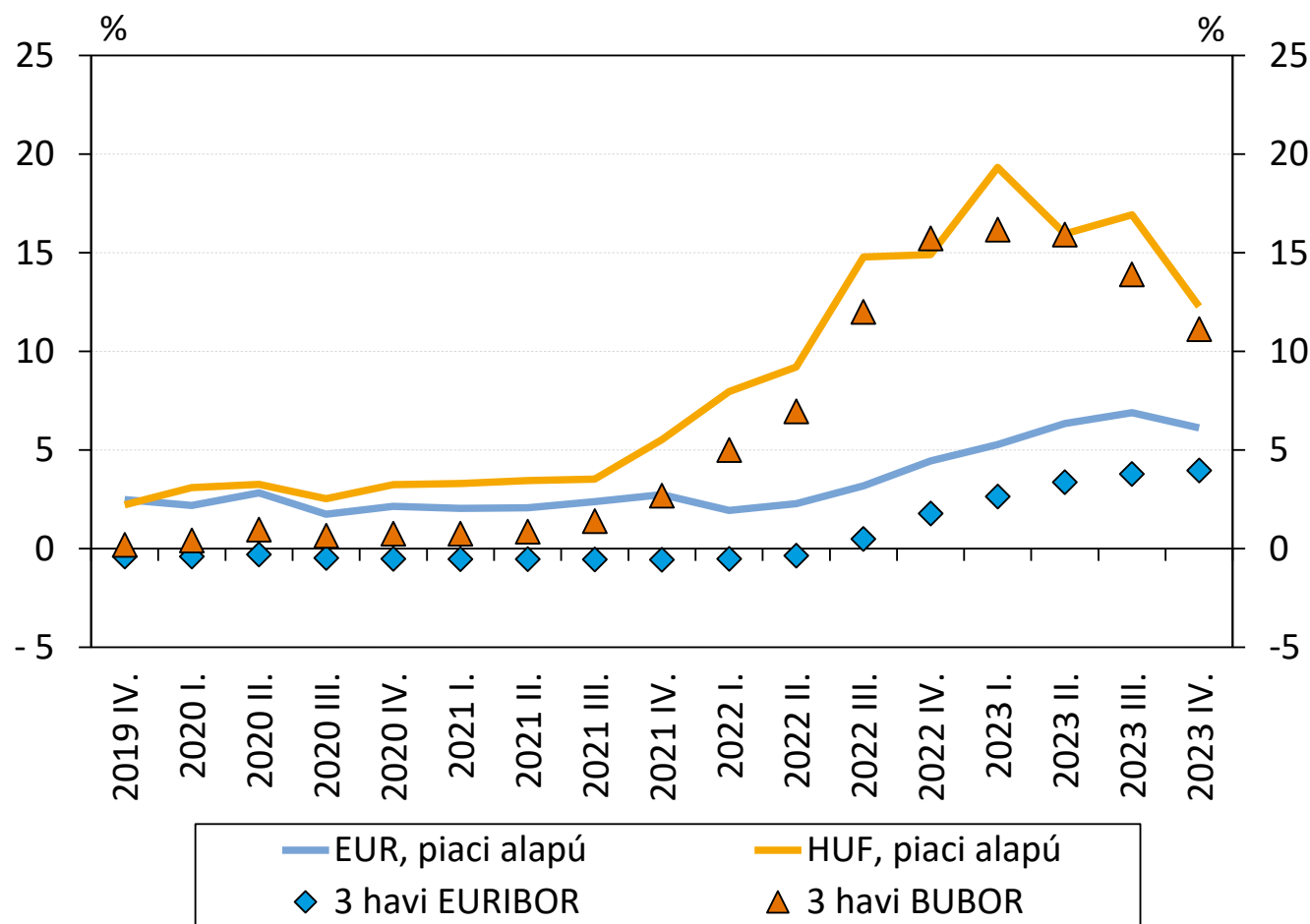
Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás | MNB



Kérdések
sajto@mnb.hu

A 2023. IV. NEGYEDÉVI ÚJ SZERZŐDÉSKÖTÉSEK ALAPJÁN, MÁR AZ EURO PROJEKTHITELEK KAMATAI SEM EMELKEDTEK TOVÁBB



Az EUR és HUF projekthitelek kamata közötti különbség a 2023. I. negyedévi csúcspont óta **több mint 4%-ponttal szűkült.**

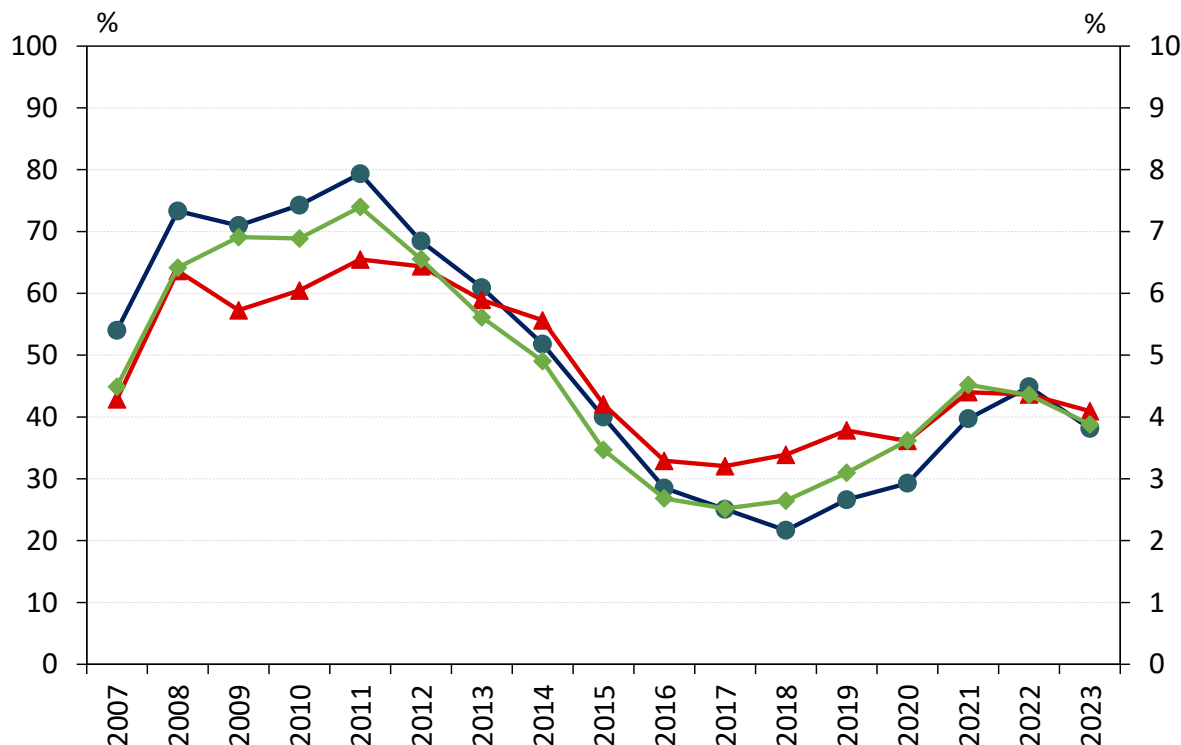
A kereskedelmi ingatlannal fedezett, új projekthitel-szerződések átlagos kamata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása

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-BAN A HITELINTÉZETEK SZAVATOLÓTŐKE ARÁNYOS PROJEKTHITEL-KITETTSÉGE A NÖVEKVŐ SZAVATOLÓTŐKÉNEK KÖSZÖNHETŐEN CSÖKKENT

Kérdések
sajto@mnbb.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 kitétsége fele a 2010-es évek eleji szinteknek.

Potenciálisan emelkedő CRE piaci kockázatok → 2023. októberben az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a 2020-ban felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) preventív célú újraaktiválásáról döntött.



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-kitétség az ingatlanügyletekhez kapcsolódó NKP-állománnyal növelve.



Kérdések
sajto@mnk.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

A GDP-t meghatározó belső tényezők negatívan hatottak a kereskedelmiingatlan-piacra. A 2024-es növekedés kulcsa a dezinfláció, ami tartósan növeli a reálbéreket és a fogyasztói bizalmat.

Irodapiac: a mérsékelt kereslet és az új átadások a kihasználatlansági rátát 13,3%-ra emelték 2023. év végére.

Ipar-logisztika: erős piaci felszívás mellett is, az átadásokkal a kihasználatlansági ráta 8,6%-ra nőtt 2023. év végére.

A budapesti irodaállomány 9,4%-kal a budapesti ipar-logisztika állomány 9%-kal is bővíthet a következő két évben. A kihasználatlansági ráták további emelkedése várható.

2023-ban a prime irodahozamok emelkedésével, Budapesten 9%-kal csökkent az értékelttség, a KKE régióban átlagosan 8%-os, Nyugat-Európában átlagosan 15%-os az értékek csökkenése.

A projekthitelezési feltételek szigorodtak, a hitelek iránti kereslet csökkent. Előretekintve a hitelezési feltételek további szigorítása várható, a hitelkeresletben pedig már élénkülés lehet. A hazai bankrendszer sokkellenálló-képessége erős, tőkeellátottsága megfelelő a kockázatok kezeléséhez.



Kérdések
sajto@mnbb.hu

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!



*100 éve Magyarország
gyarapodásáért*