



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2023. ÁPRILIS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

**Makrogazdasági környezet és
kihívások**

Piaci folyamatok

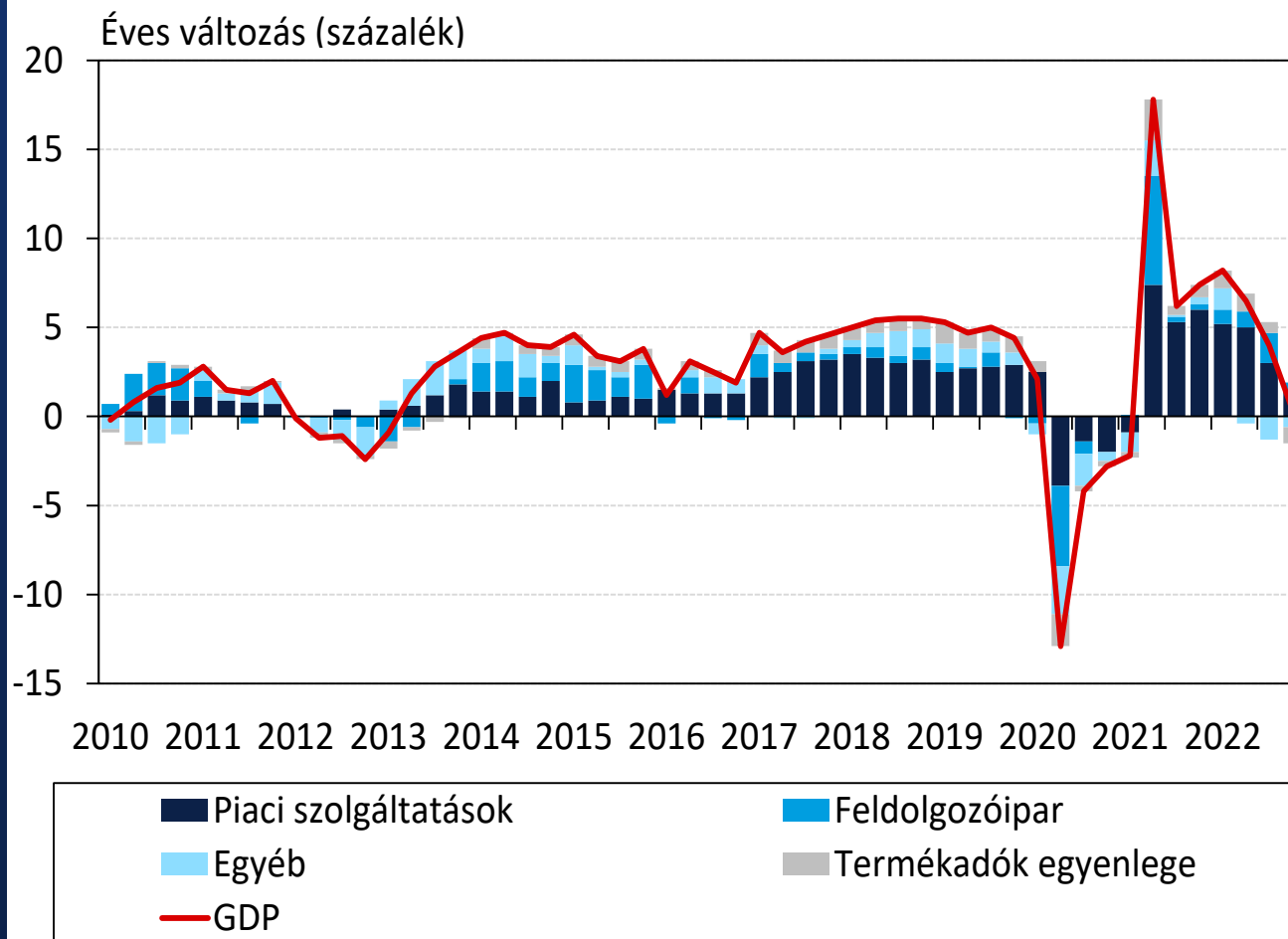
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

VÁRAKOZÁS FELETTI 2022-ES NÖVEKEDÉS, DE A KONJUNKTÚRA LASSULÁSA A CRE PIAC FOLYAMATAIBAN IS TÜKRÖZÖDÖTT



2022 negyedik negyedévi növekedéshez elsősorban a piaci szolgáltatások és a feldolgozóipar járultak hozzá.

Inflációs jelentés 2023.
március

**GDP-növekedés
2023 (e.): 0-1,5%**

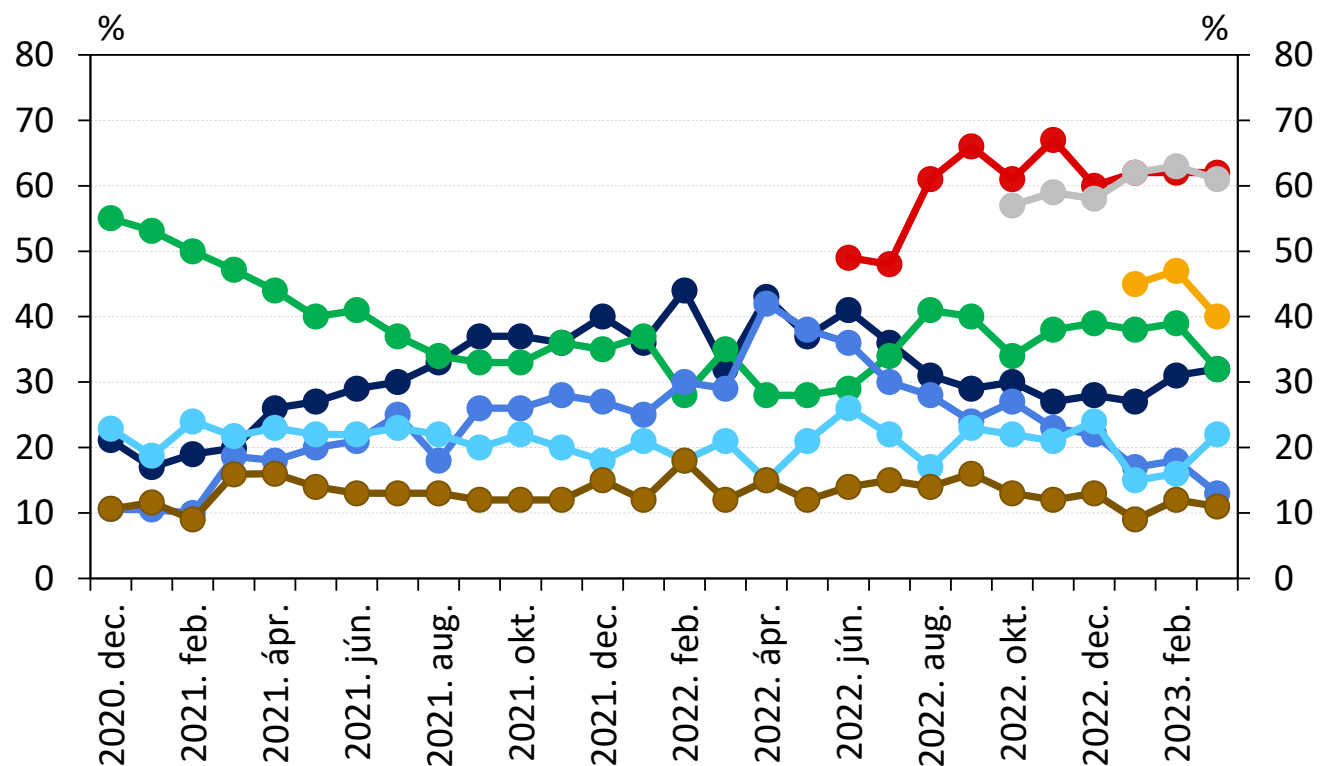
A SZOLGÁLTATÓ ÉS FELDOLGOZÓIPARI SZEKTOR HOZZÁJÁRULÁSA A GDP ÉVES VÁLTOZÁSÁHOZ

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A VÁLLALATOK MŰKÖDÉSÉT A MAGAS ENERGIAÁRAK ÉS A BESZÁLLÍTÓK ÁREMELÉSE NEHEZÍTIK LEGINKÁBB



...azonban a gáz és az áram ára már a háború kitörése előtti szint közelében stabilizálódott az elmúlt hónapokban.

- Magas energiaárak*
- Beszállítók áremelése**
- Munkaerőköltség emelkedése***
- Munkaerőhiány
- Vevők hiánya
- Beszállítói problémák
- Finanszírozási problémák
- Adminisztratív akadályok

A TERMELÉS NÖVELESÉT AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK

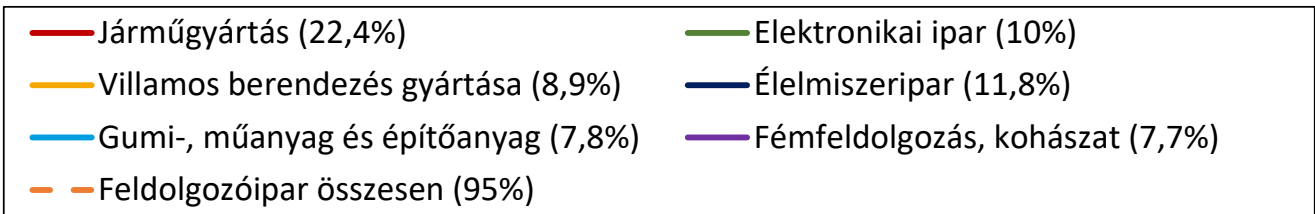
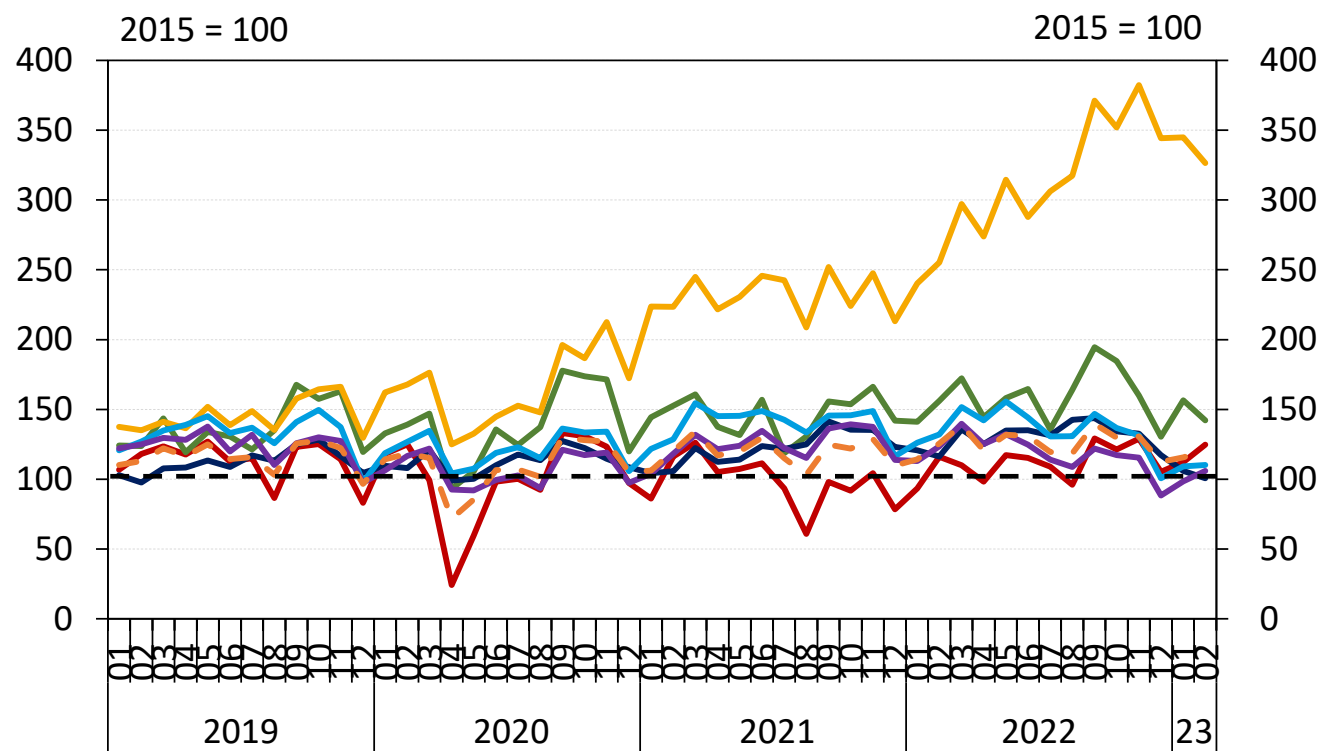
Megjegyzés: *A válaszlehetőség nem szerepelt az első felmérésben. ** A válaszlehetőség 2022. június óta szerepel a felmérésben.

Forrás | MNB vállalati konjunktúrafelmérés



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A VILLAMOSBERENDEZÉS- ÉS JÁRMŰGYÁRTÁS FENNTARTJÁK AZ IPARI TERMELÉS SZINTJÉT ÉS A BERUHÁZÁSOKAT



2023. február (év/év)

**A feldolgozóipari
alágak többségében
csökkent a termelés,
azonban:**

- **villamos berendezés
(pl. akkumulátor)
gyártás: +27,9%**
- **járműgyártás: +7,5%**



**Ezek a szektorok
jelentős keresletet
támasztanak ipar-
logisztikai ingatlanok
iránt.**

FELDOLGOZÓIPARI ALÁGAK TERMELÉSÉNEK VOLUMENVÁLTOZÁSA (2015 = 100)

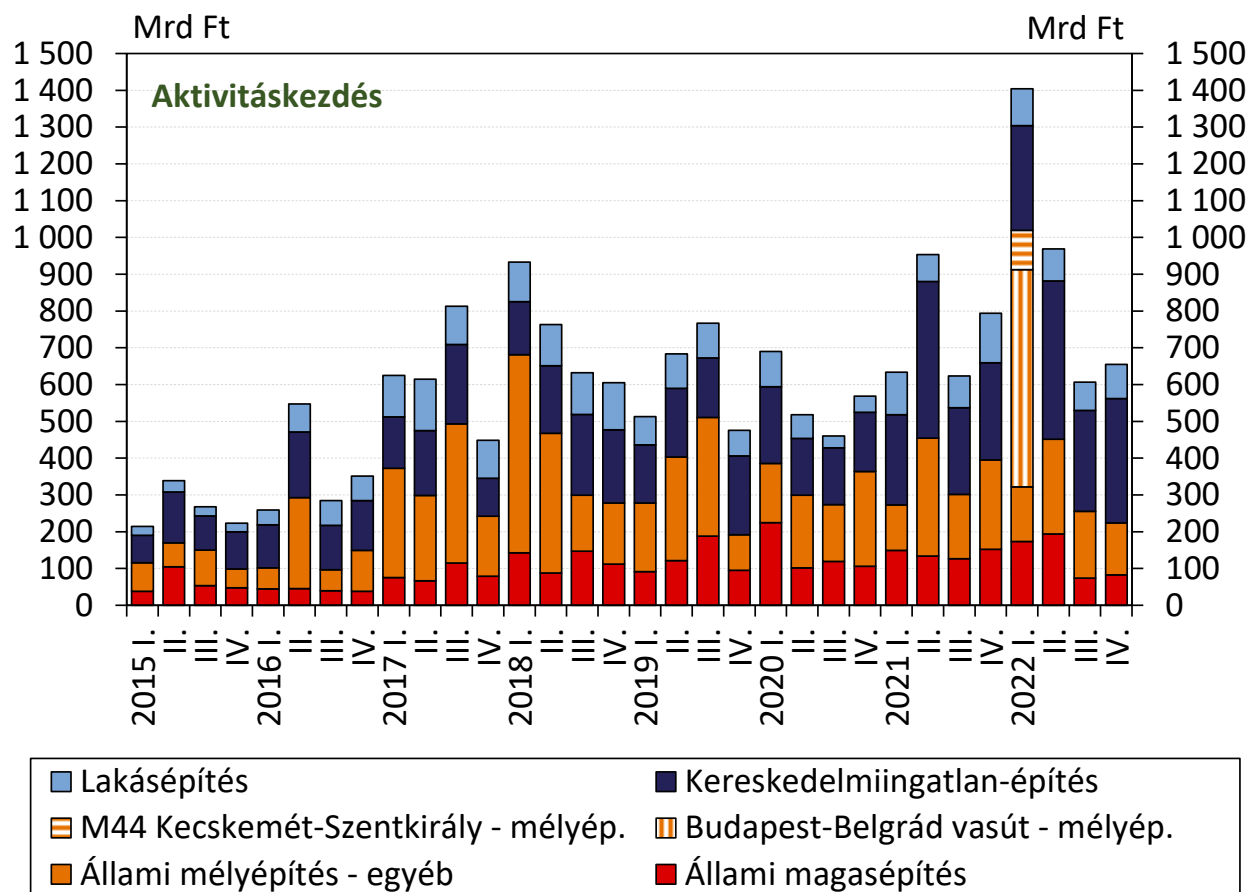
Megjegyzés: 2015. év havi átlagához képest, szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari alágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott alág 2022-es ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ÉPÍTŐIPARI SZERZŐDÉSÁLLOMÁNY HISTORIKUSAN MÉG NEM ALACSONY, DE ÉPÍTÉSKEZDÉSEKBEN ÉRDEMI AZ ÁTRENDEZŐDÉS



Építéskezdesi aktivitás

2022Q4:

- az állami csökken (-43% év/év)
- a magánszektoré növekszik (+8% év/év)
 - a növekedésben a kereskedelmi ingatlanok dominálnak (+28% év/év)
 - az ipari-logisztikai ingatlanok építéskezdesei bővültek érdemben (+136% év/év)
- LITT: az ipar-logisztika szegmens beruházásai mentőövet jelentenek az építőiparnak

ÉPÍTÉSI AKTIVITÁSKEZDÉS FŐBB MEGRENDELŐ SZEKTOROK SZERINT

Megjegyzés: A lakásépítés a három vagy többlakásos lakóépületeket tartalmazza.

Forrás | EBI Építéskezdesi Jelentés



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

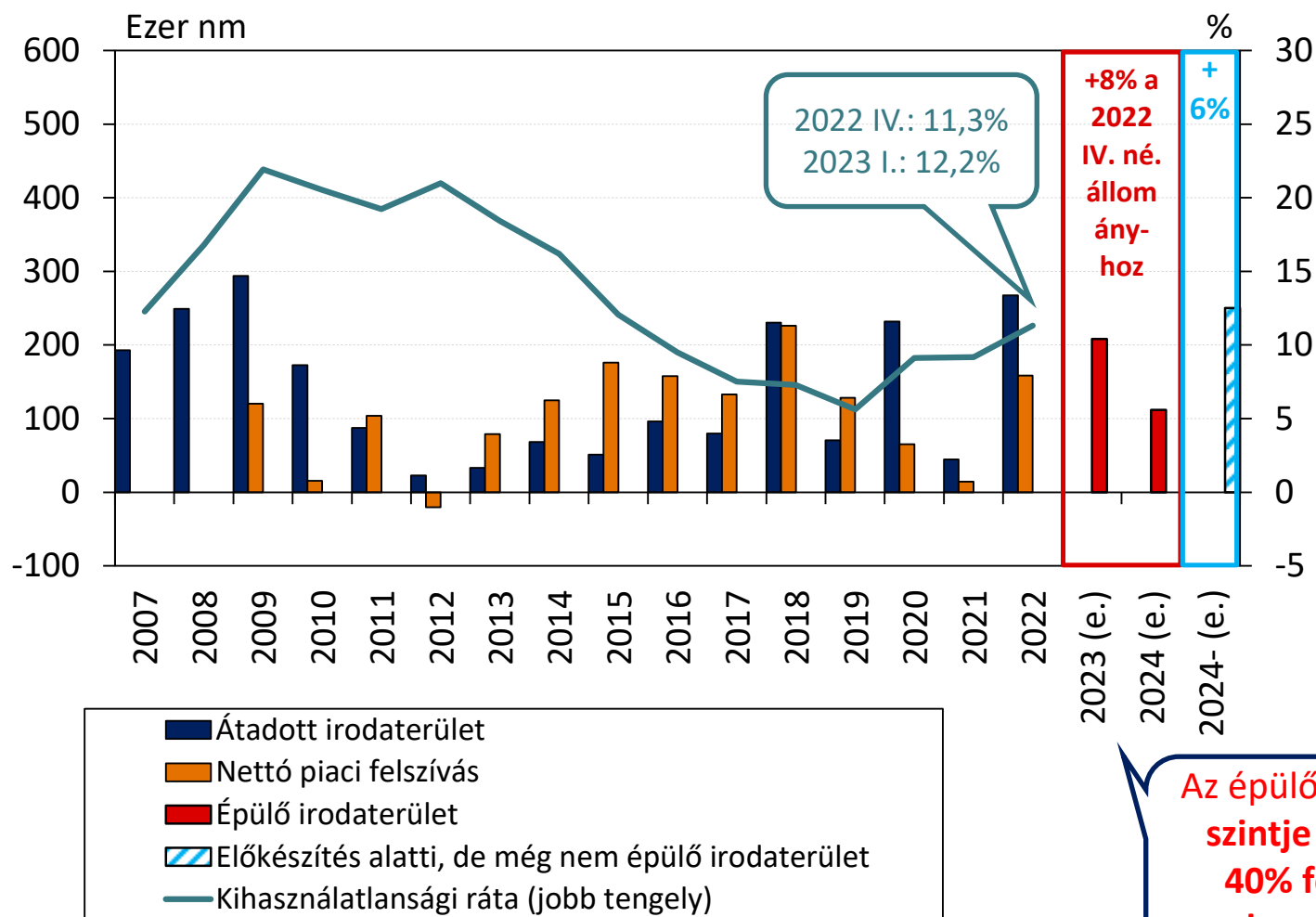
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2022-BEN A NETTÓ FELSZÍVÁS KEDVEZŐEN ALAKULT, EBBEN A SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚJ ÉPÜLETEKNEK IS SZEREPE VOLT



A tervezett átadási volumenek és a projektek alacsonyabb előbérleti szintjei mellett a **kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.** ⚠
Érdemi volumenben már **nem indult új fejlesztés** az elmúlt negyedévekben.

Az épülő irodák **átlagos előbérleti szintje 22%** (az elmúlt 2 évben **40% felett** volt), a **nem saját használatra épülőké 15%.**

FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS NETTÓ FELSZÍVÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON

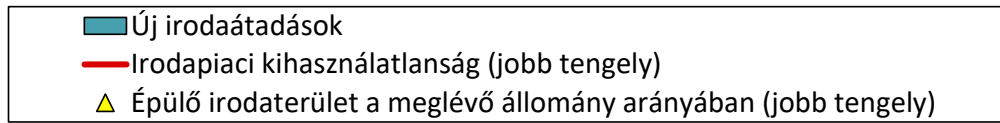
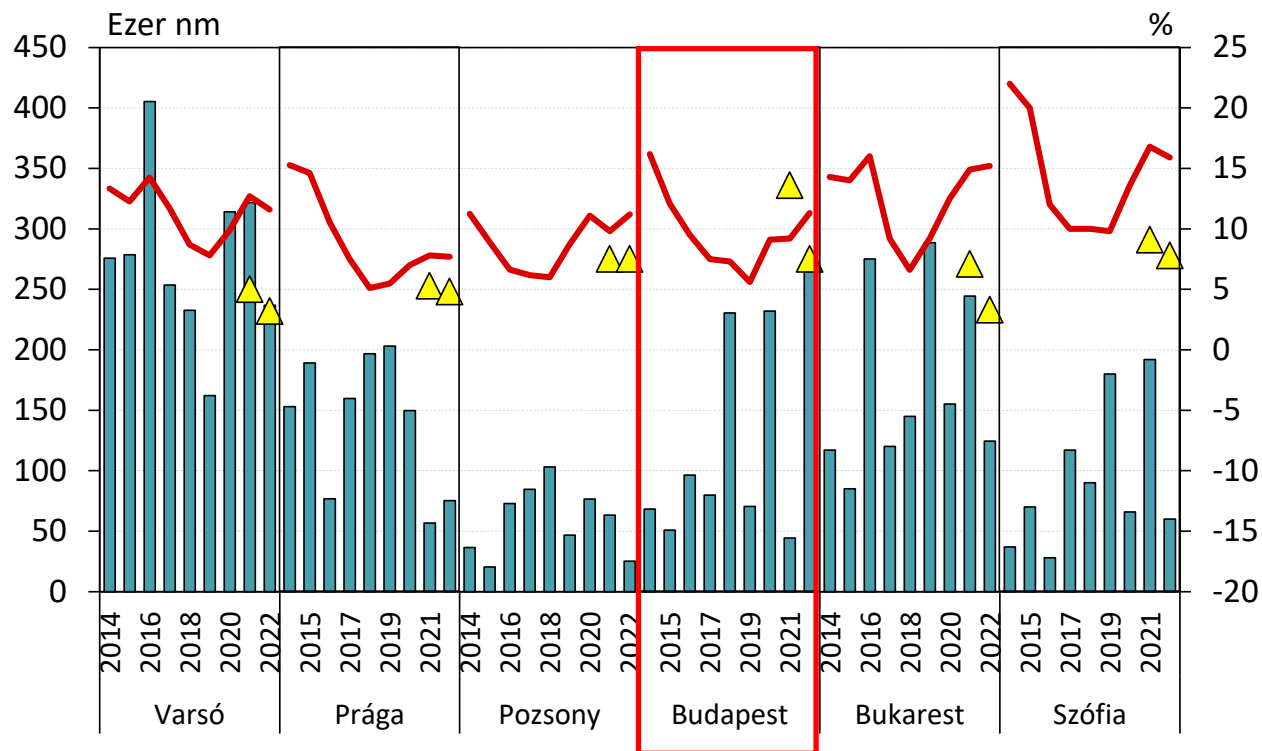
Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2024-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2022. év végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2022-BEN A KKE RÉGIÓ TÖBB FŐVÁROSÁNAK IRODAPIAACÁT EMELKEDŐ KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA JELLEMEZTE



2022. év végén jellemzően a meglévő modern irodaállomány **3–8 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban** a régiós fővárosokban, **Budapesten 8 százalék.**

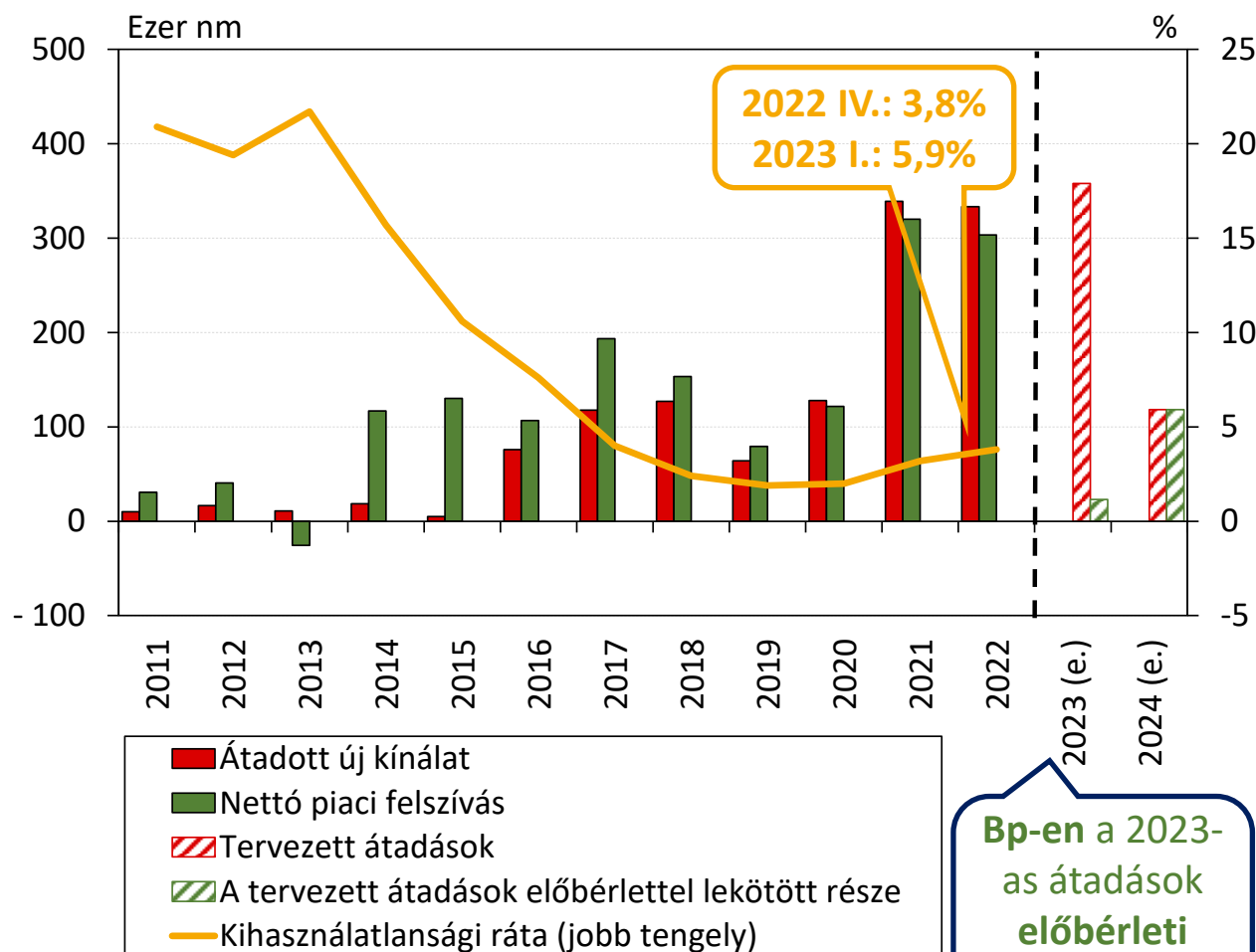
FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA A RÉGIÓS FŐVÁROSOK IRODAPIACAIN

Forrás | MNB gyűjtés a Colliers, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield adatai alapján



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ IPARI-LOGISZTIKAI KIHASZNÁLATLANSÁG ALACSONY, NAGY VOLUMENBEN INDULNAK FEJLESZTÉSEK, ELŐBÉRLET NÉLKÜL IS



Egyelőre folytatódott az **élénk keresleti aktivitás**, de már **rövid-közép távon felmerül a kihasználatlansági ráta emelkedésének kockázata.**

2023: országosan 1,4 millió nm (+11%) új terület átadása várható, ennek **63%-a saját használatra készül**, a **keleti országrészben jelentős bővülés** várható.

A folyamatban lévő **ipari beruházások és a beszállítói kör jelentős keresletet** támasztanak.

Bp-en a 2023-as átadások előbérleti aránya 6%.

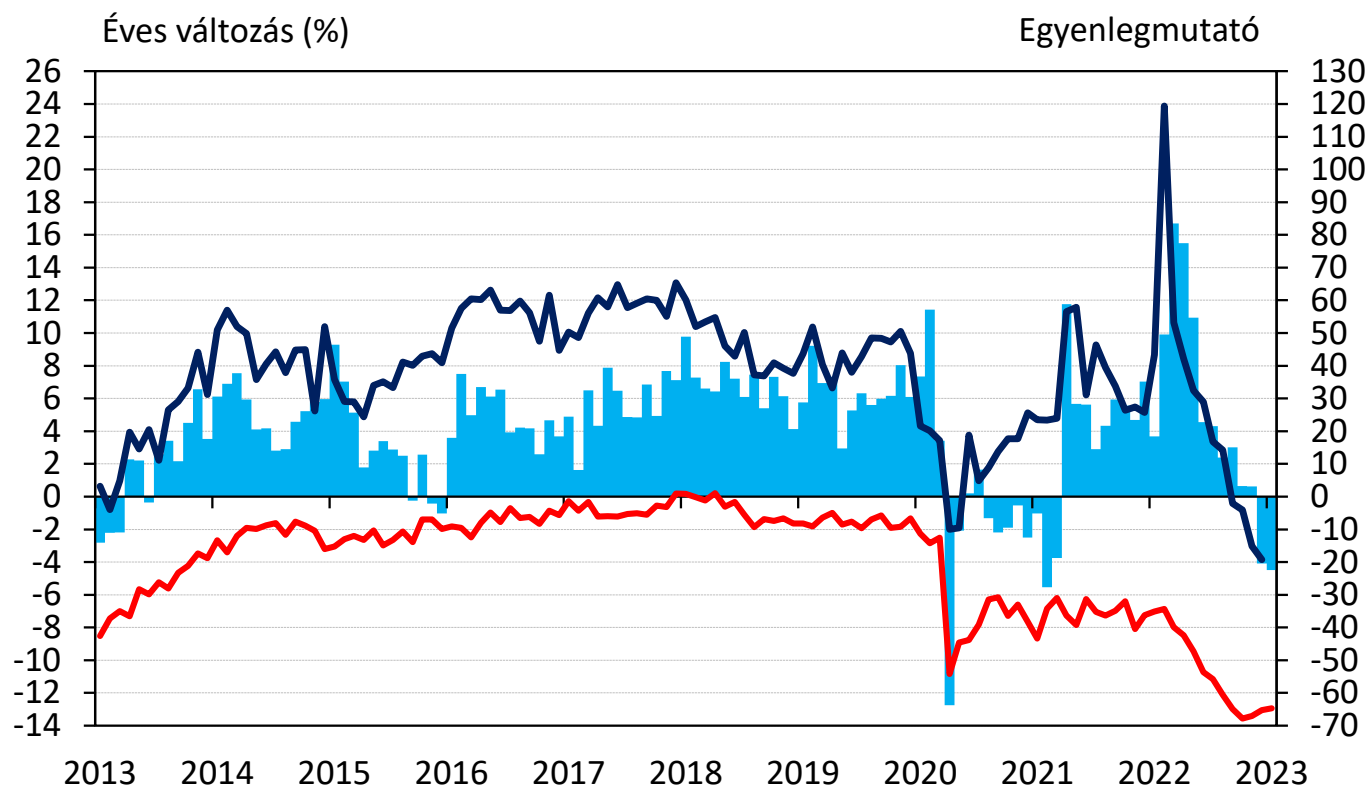
ÚJ ÁTADÁSOK, NETTÓ BÉRBEADÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN

Megjegyzés: A 2022-es előrejelzés 2022. június végi adatok alapján készült.
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

KISKER. FORGALOM VOLUMENE CSÖKKENŐBEN, A FOGYASZTÓI BIZALOM ALACSONY SZINTEN, A PLÁZÁK BÉRLETI DÍJA CSÖKKENT



A bevásárlóközpontokban a 100-150 nm-es üzlethelyiségek jellemző kínálati bérleti díjai csökkentek, a csökkenés mértéke a Budapesten kívüli plázákban volt legjelentősebb (-25%).

Teljes kiskereskedelmi értékesítés — Reál nettó keresettömeg
Fogyasztói bizalmi mutató (jobb tengely)

A KISKERESKEDELMI ÉRTÉKESÍTÉSEK, KERESETEK ÉS A FOGYASZTÓI BIZALMI MUTATÓ ALAKULÁSA

Forrás | Európai Bizottság, KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A LITT KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI SZEKCIÓ ÜLÉSE (2023. MÁRCIUS)

Építőipar:



• Iparosítási politika → nagy külföldi gyárberuházások → az építőipar számára kihívásokkal teli időszak → a logisztika szegmens mentőöv az építőipar számára



• Javuló ellátási láncok → kiszámíthatóbb beszerzések, de hosszabb szállítási idő

Bérleti piacok és fejlesztések:



• Autóipar (új gyárak, készletezés, nearshoring) → vidéki logisztikai fejlesztések



• Energiahasználat: enyhe 2022-23-as tél, de nyáron a hűtés is nagy energiaigény



• Fenntarthatóság komoly elvárássá vált → romolhat a nem zöld ingatlanok kiadhatósága → ezeknél jelentős beruházásokra lesz szükség



• Infláció és vásárlóerő mérséklődés → újszerű probléma a kiskereskedelemben

Befektetések és finanszírozás:



• Lecsökkent tranzakciószám → a benchmark adás-vételek hiánya → hozamok és árak bizonytalansága → vásárlások és finanszírozási döntések nehezítettsége →



• → a bankok reagálnak → 2023-ban nem várható nagy projektfinanszírozási aktivitás



• Magas kamatkörnyezet → az alapokat nem ösztönzi ingatlanvásárlásra, ugyanakkor megnyíltak vásárlási lehetőségek



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

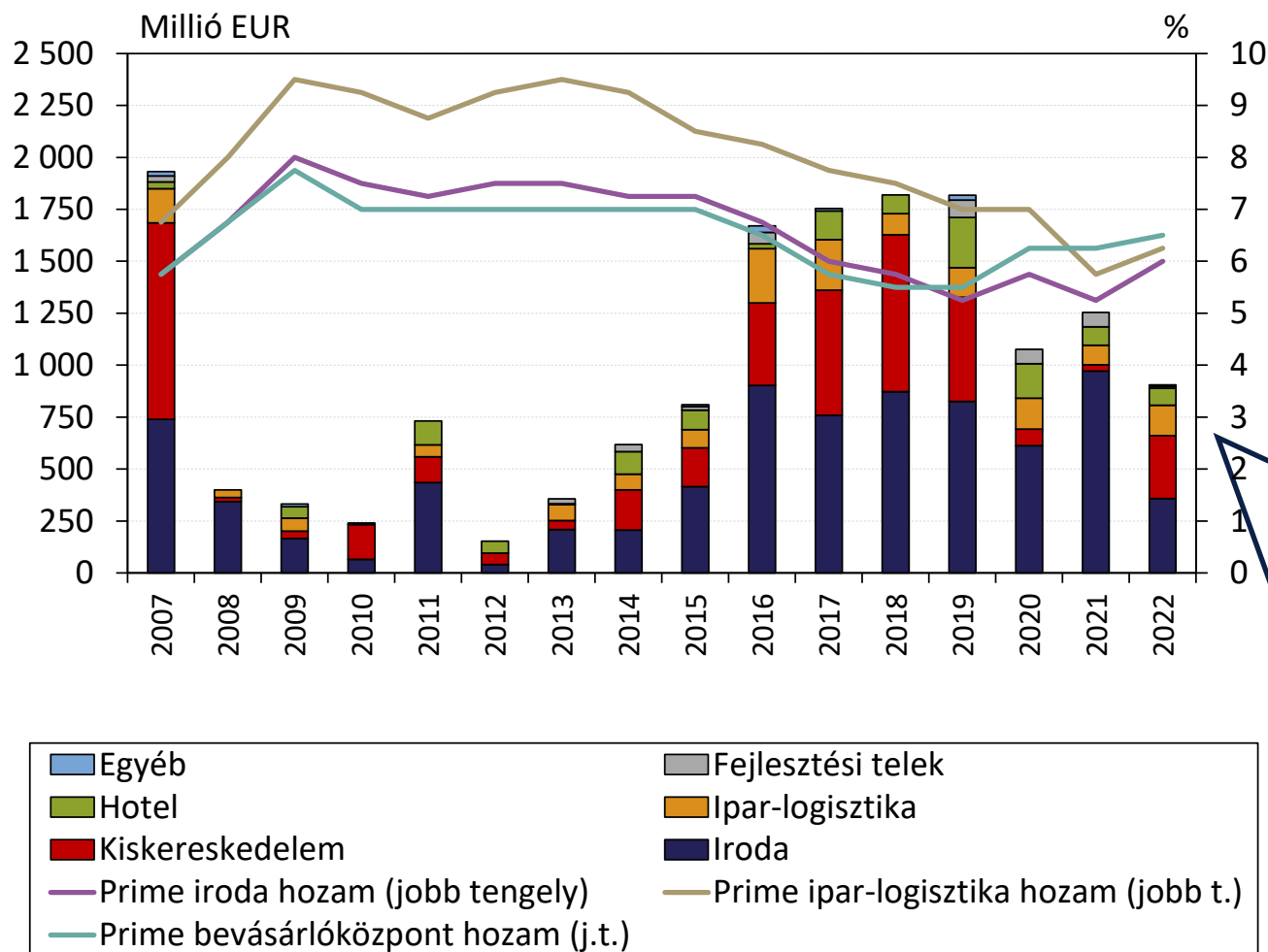
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2022 MÁSODIK FÉLÉVBEN EMELKEDÉSNEK INDULTAK A HOZAMOK, KIVÁRÁS, ÁRKERESÉS JELLEMZI A BEFEKTETÉSI PIACOT



A monetáris szigorítás hatására az ingatlanbefektetések kockázatmentes hozam feletti prémiuma jelentősen zsugorodott

2022: 0,9 Mrd EUR* (-28% év/év)

40% iroda

33% kiskereskedelmi

16% ipar-logisztika

9% hotel

1% fejlesztési telek

1% egyéb

72% hazai befektető

*Emellett még 510 millió EUR értékben csoporton belüli átrendeződéshoz kapcsolódó tranzakciók is történtek.

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE, ANNAK ÖSSZETÉTELE PIACI SZEGMENSEK SZERINT ÉS PRIME HOZAMOK

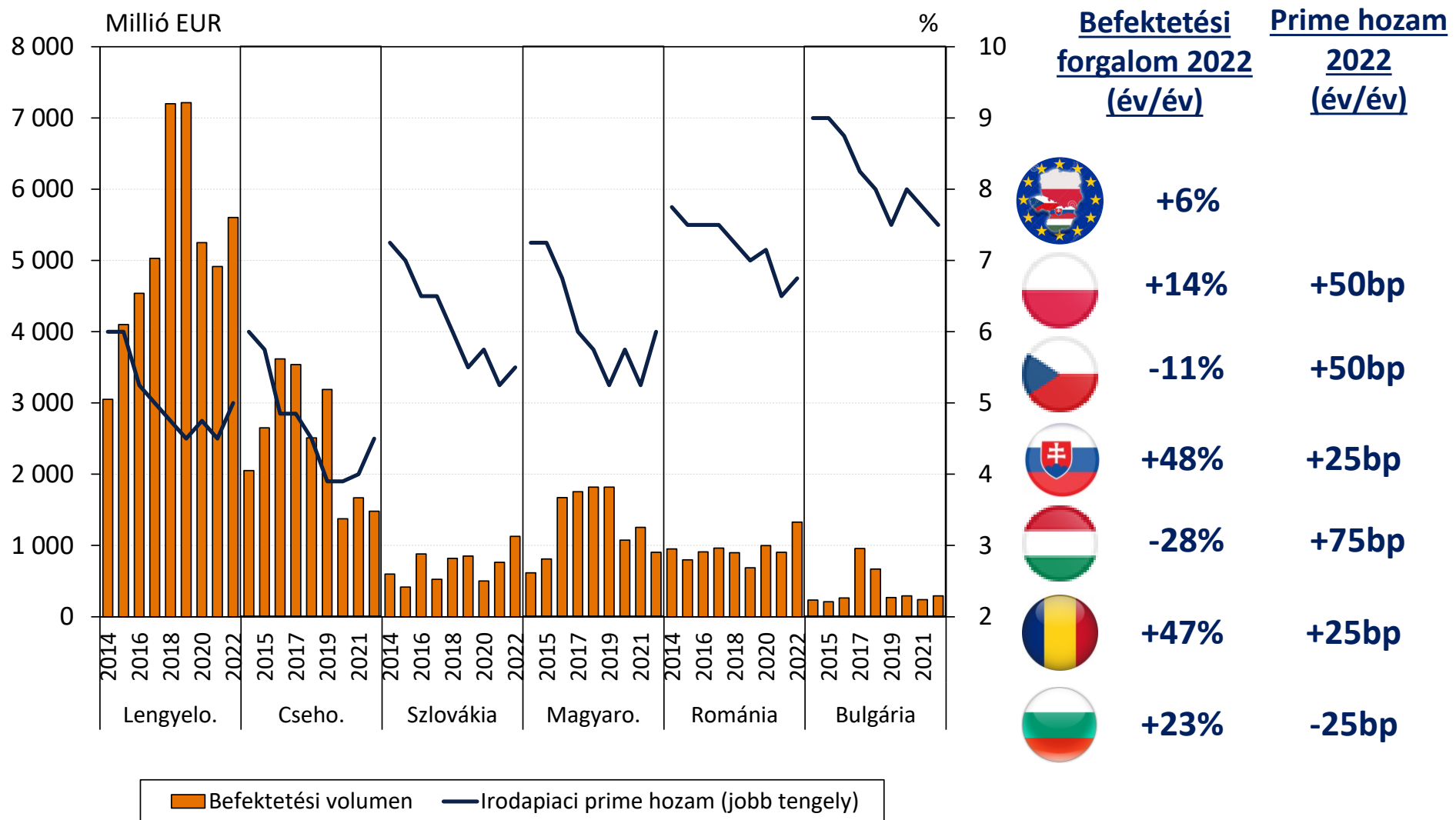
Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB

**2023. I. (e): 71 millió EUR
-72% év/év**



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2022-BEN A KKE RÉGIÓ LEGTÖBB ORSZÁGÁBAN EMELKEDTEK A BEFEKTETÉSI HOZAMOK



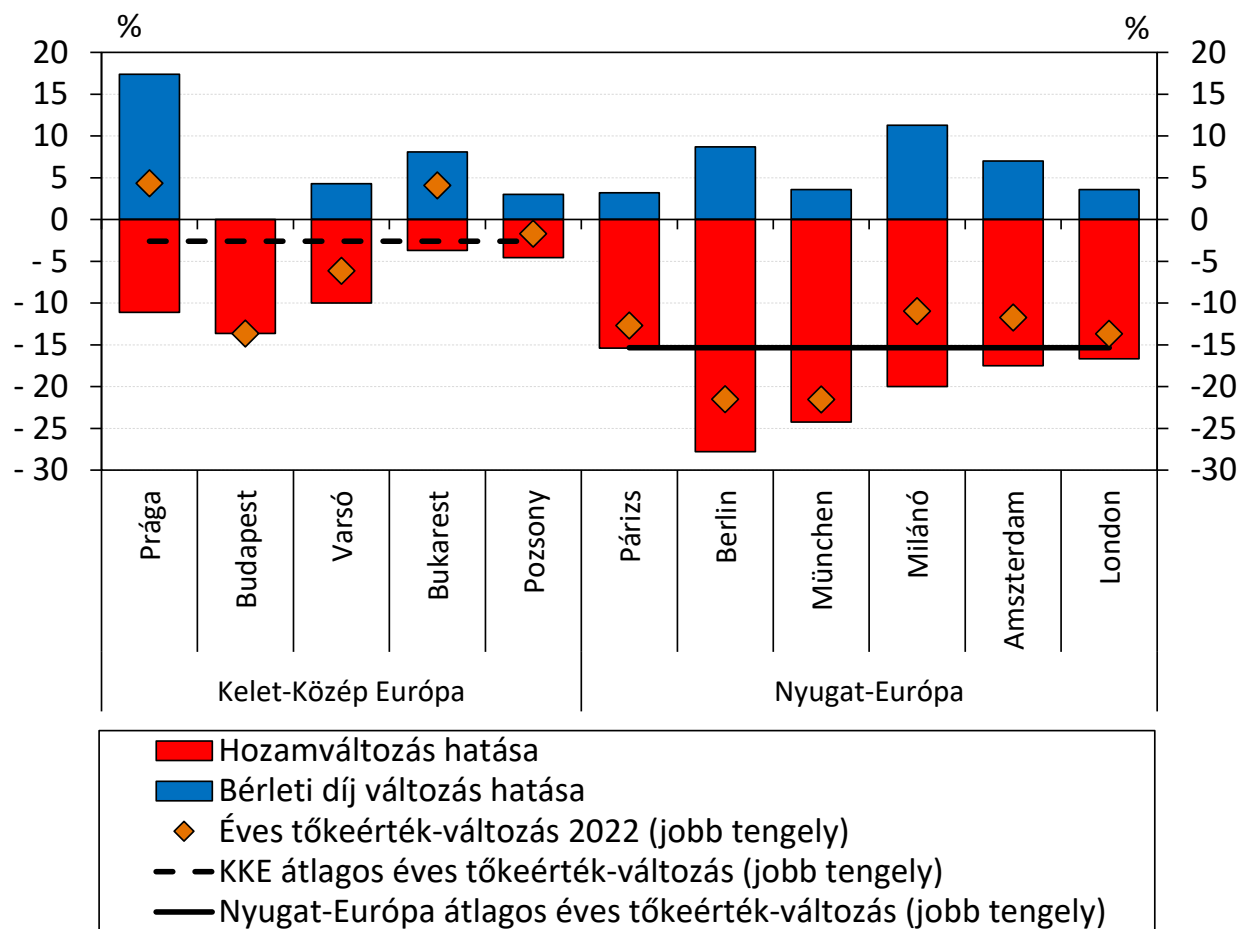
BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIACI HOZAMOK A RÉGIÓBAN

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A NYUGAT-EURÓPAI ORSZÁGOKHOZ KÉPEST A KKE RÉGIÓ PRIME HOZAMAI EGYELŐRE KISEBB MÉRTÉKBEN EMELKEDTEK



Irodapiaci tőkeérték-változások a prime hozamok és bérleti díjak alakulása alapján 2022-ben:
Nyugat-Európa: -10–20%
KKE: -3%
Azonban országonként érdemi eltérések: **Budapest -14%**

ESRB értékelés:
- **2022. szept.:** általános **figyelmeztetés** az EU pénzügyi rendszerének sérülékenységei kapcsán, **CRE kockázatokkal**
- **2022. dec.:** ajánlás az EGT-országok **CRE piacaival összefüggő kockázatok** fokozottabb követésére

ELSŐDLEGES (PRIME) TŐKEÉRTÉK-VÁLTOZÁSOK A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI ÉS FŐBB NYUGAT-EURÓPAI IRODAPIAKON (2022)

Megjegyzés: Éves változások a 2021. és 2022. negyedik negyedévi adatok összevetése alapján. A prime irodapiaci szegmens értékalkulásának mértéke nem reprezentatív a teljes piacra nézve, azonban annak iránya jó indikátor a teljes piaci értékalkulás tendenciájára.

Forrás | Cushman & Wakefield adatai alapján MNB-számítás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

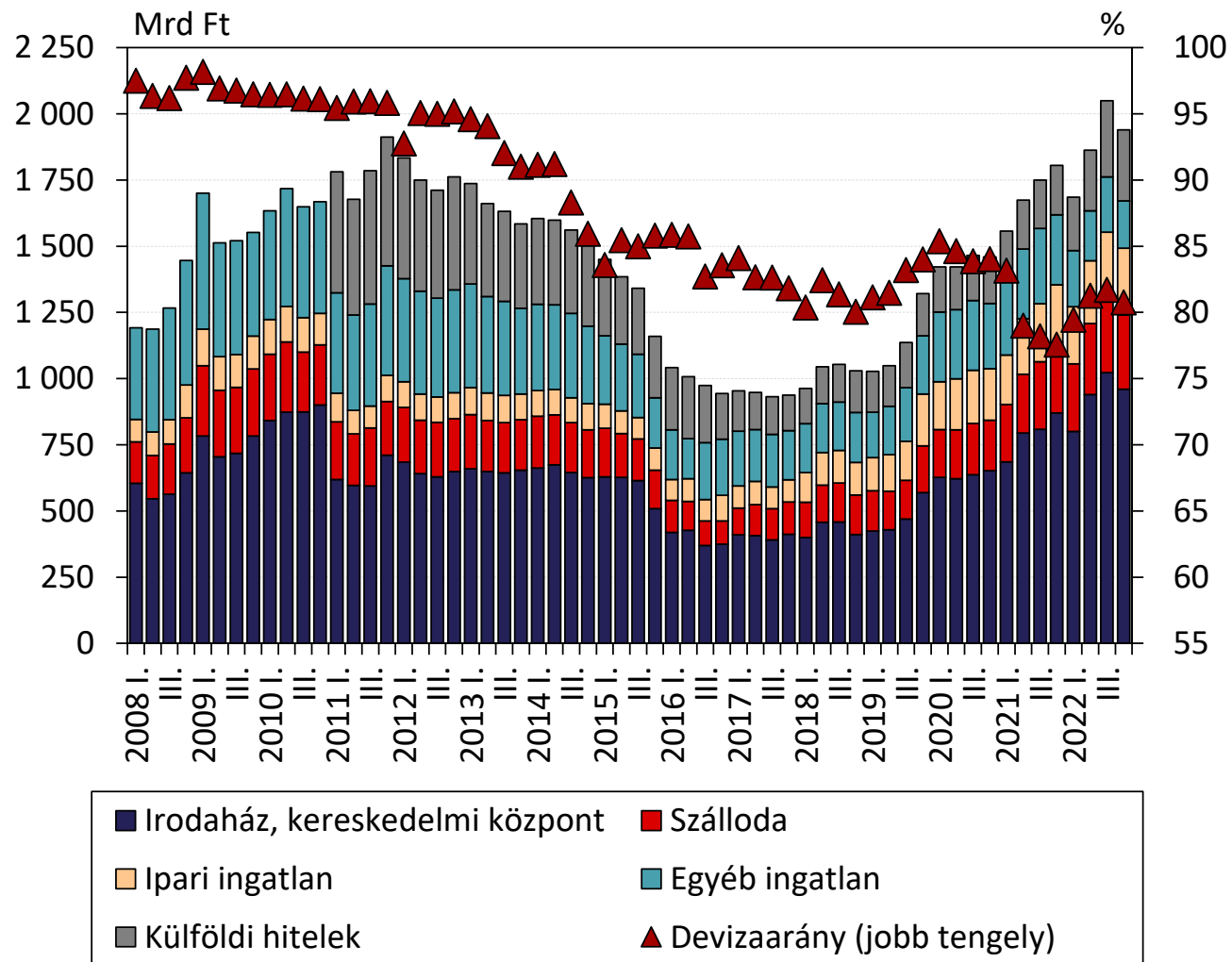
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ÁRFOLYAMSZŰRT ÁLLOMÁNY STAGNÁLÁSA MELLETT ENYHÉN NŐTT A DEVIZAHITELEK RÉSZARÁNYA



A HITELINTÉZETI SEKTOR KERESKEDELMI INGATLAN FEJLESZTÉSÉRE VAGY VÁSÁRLÁSÁRA NYÚJTOTT PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNYÁNAK ÖSSZETÉTELE INGATLANTÍPUSOK ÉS DENOMINÁCIÓ SZERINT

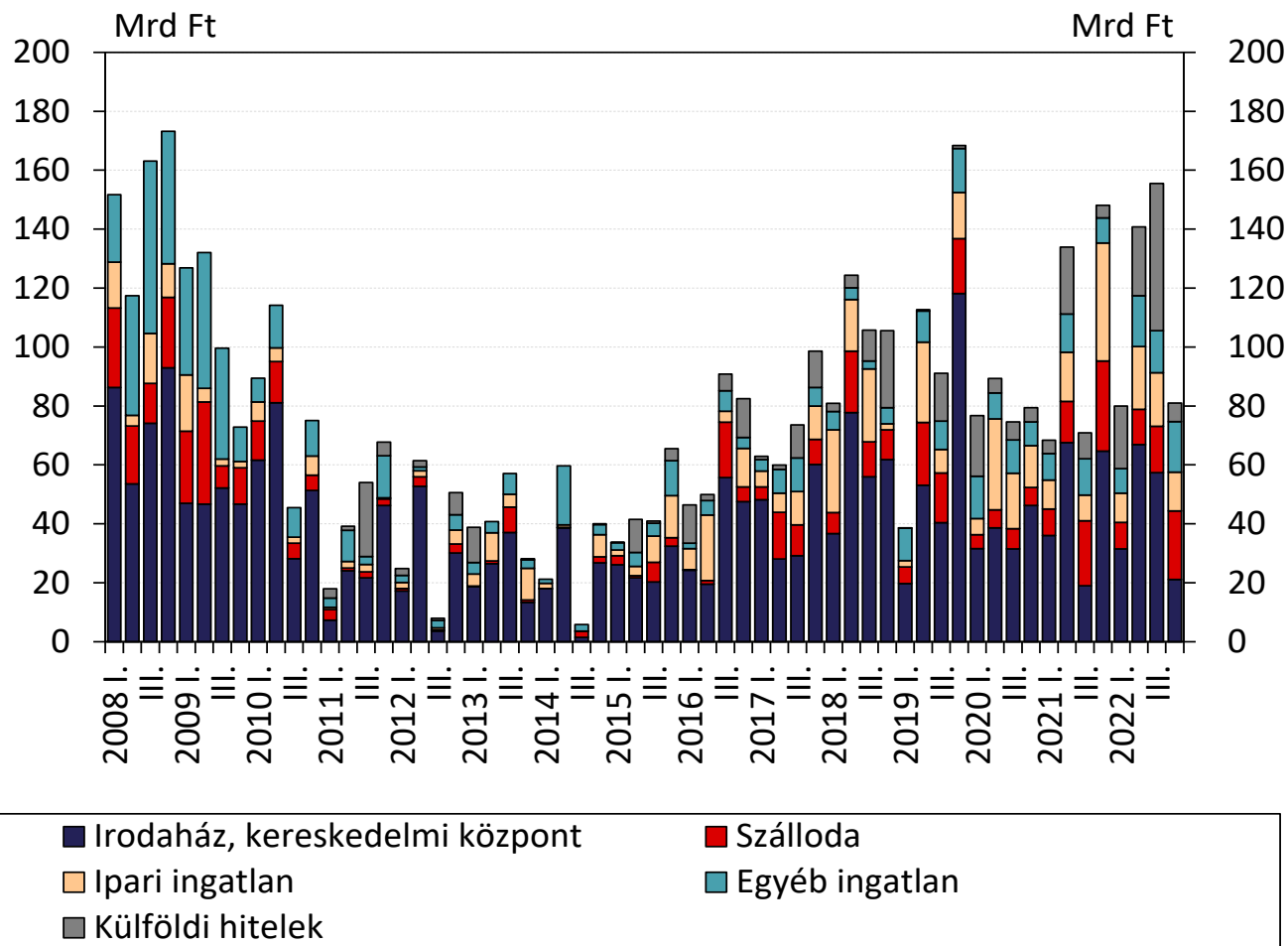
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2022-BEN ÉVES ALAPON 9%-KAL EMELKEDETT A PROJEKT- HITELEZÉSI AKTIVITÁS, FŐKÉNT A KÜLFÖLDI HITELEK RÉVÉN



Folyósítások
Irodaház **38%**
Külföldi ingatlan **22%**
Ipar-logisztika **14%**

Változások év/év
Összesen **+9%**
Belföldi projektek **-6%**
Külföldi projektek **+150%**
Egyéb ingatlan **+33%**

MNB Hitelezési felmérés:

- A bankok nettó **31%-a tervez szigorítást**
- **76%** várja a **hitelkereslet további mérséklődését**

A HITELINTÉZETI SZÉKTOR KERESKEDELMI INGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL-FOLYÓSÍTÁSAINAK ÖSSZETÉTELE A FINANSZÍROZOTT INGATLANTÍPUSOK SZERINT

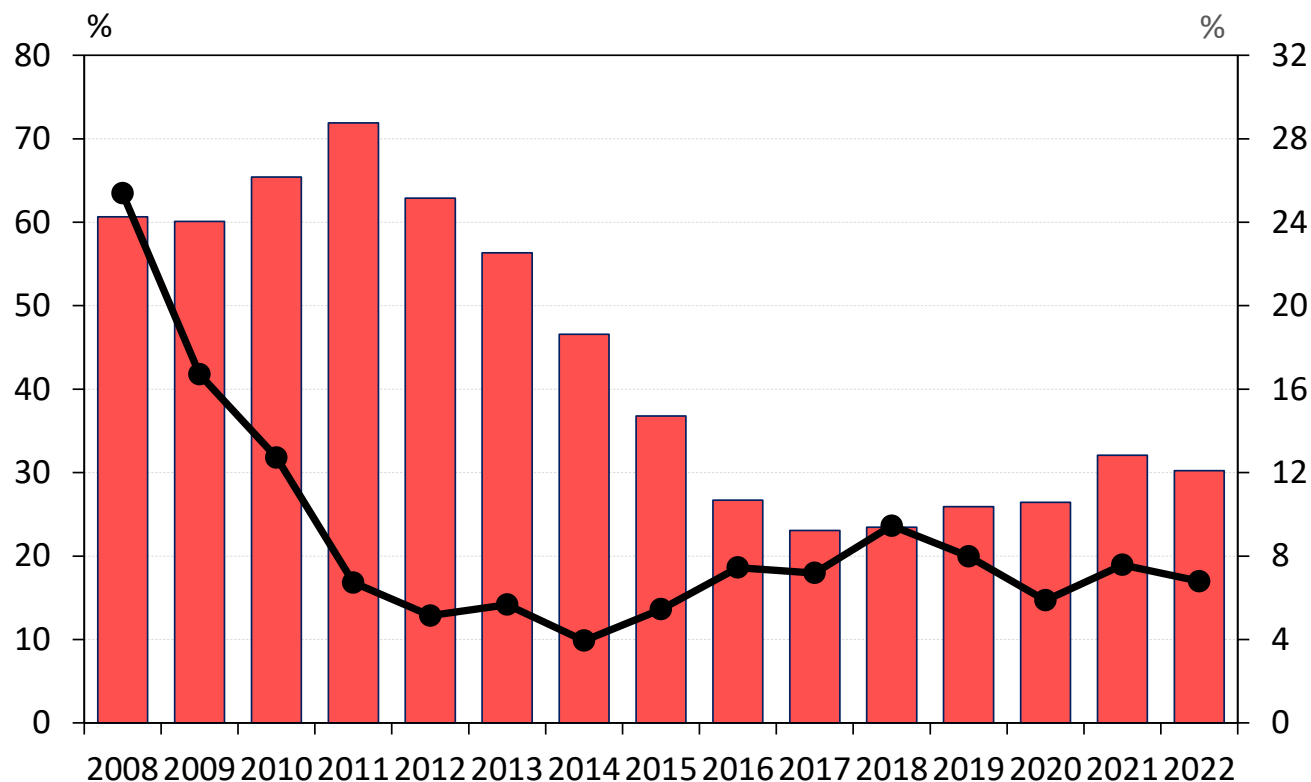
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A BANKOK INGATLANKITETTSÉGE A SZAVATOLÓTŐKE ARÁNYÁBAN KEVESEBB MINT FELE A 2008 UTÁNI SZINTNEK



■ Kereskedelmiingatlan-projekthitelek / szavatolótőke
● Kereskedelmiingatlan-projekthitel folyósítások / szavatolótőke (jobb tengely)

A hazai bankrendszer sokkellenálló-képessége erős, tőkeellátottsága megfelelő szintű az ingatlanpiaci kockázatok kezeléséhez.

A HITELINTÉZETEK KERESKEDELMINGATLAN-PROJEKTHITELEINEK ÁLLOMÁNYA ÉS A FOLYÓSÍTÁSOK A SZAVATOLÓTŐKE ARÁNYÁBAN




Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- Makrokörnyezet: bizonytalan gazdasági kilátások, magas építési költségek, emelkedő kockázatmentes hozamok, magas hitelkamatok és tovább szigorodó finanszírozási feltételek.
- Irodapiac: a mérsékelt kereslet és az új átadások a kihasználatlansági rátát 11,3%-ra emelték. Ipar-logisztika: élénk kereslet hatására rekord átadások mellett is 4% alatt maradt az üresedés.
- Az irodaállomány 8%-kal az ipar-logisztika állomány 15%-kal is bővíthet a következő 2 évben. Előbbinél rövid távon, utóbbinál középtávon a kihasználatlansági ráta emelkedése várható.
- A prime irodahozamok emelkedésével, Budapesten 14%-kal csökkenhetett az értékelttség, ami a nyugat-európai értékcorrekciókhoz áll közelebb, a KKE régió 3%-os átlagához képest.
- A projekthitelezési feltételek tovább szigorodnak és a hitelek iránti kereslet csökken.

	Iroda 	Ipar-logisztika 	Kisker. 
Kihasználatlanság	↑	↑	→
Prime bérleti díj	→	↑	→
Prime hozam	↑	↑	↑
Befektetési volumen	↓		
Finanszírozás	Folyósítások →	Hitelfeltételek ↑	

Megjegyzés: A táblázatban az értékcsökkenés irányába mutató folyamatok piros/sárga, a felértékelődés irányába mutató folyamatok zöld, az értéket nem változtató folyamatok pedig kék színnel jelölve.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!