



KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2023. OKTÓBER





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

**Makrogazdasági környezet és
kihívások**

Bérleti piaci folyamatok

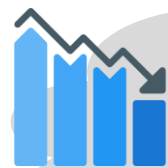
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2023 ELSŐ FÉLÉVBEN A MAKROGAZDASÁGI FOLYAMATOK NEM VOLTAK TÁMOGATÓAK A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACON



2023 II. negyedévben a hazai GDP 2,4 százalékkal csökkent éves összevetésben, termelési oldalról **egyedül a mezőgazdaság tudott bővülni**

MNB gazdasági aktivitási index: a IV. negyedévtől már **újra pozitív tartományban** alakulhat a **növekedés**

Csökkenő reálbérek



A kiskereskedelmi forgalom csökkenése

Alacsony szintű fogyasztói bizalom

A belföldi vendégforgalom csökkenése

Magas foglalkoztatás, azonban a **tartós hibrid munkavégzés** az **irodakereslet csökkenésének kockázatát** hordozza



Általános fordulat történt az **inflációban**, azonban **elhúzódó dezinflációra** lehet számítani



Az ipari beruházások támogatják a **logisztikai bérletek** iránti **keresletet**



Az EUR projekthitelek **emelkedő kamata**



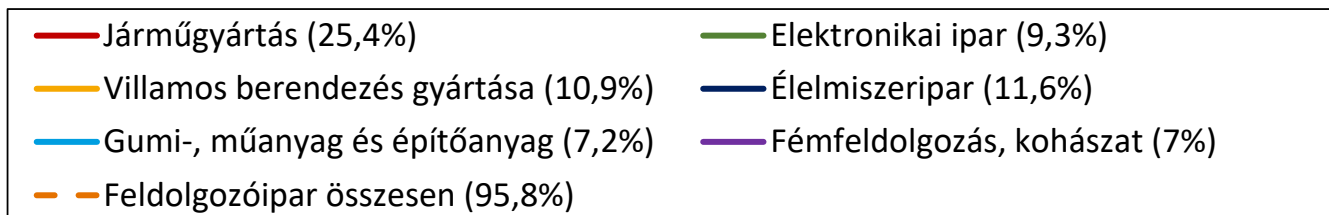
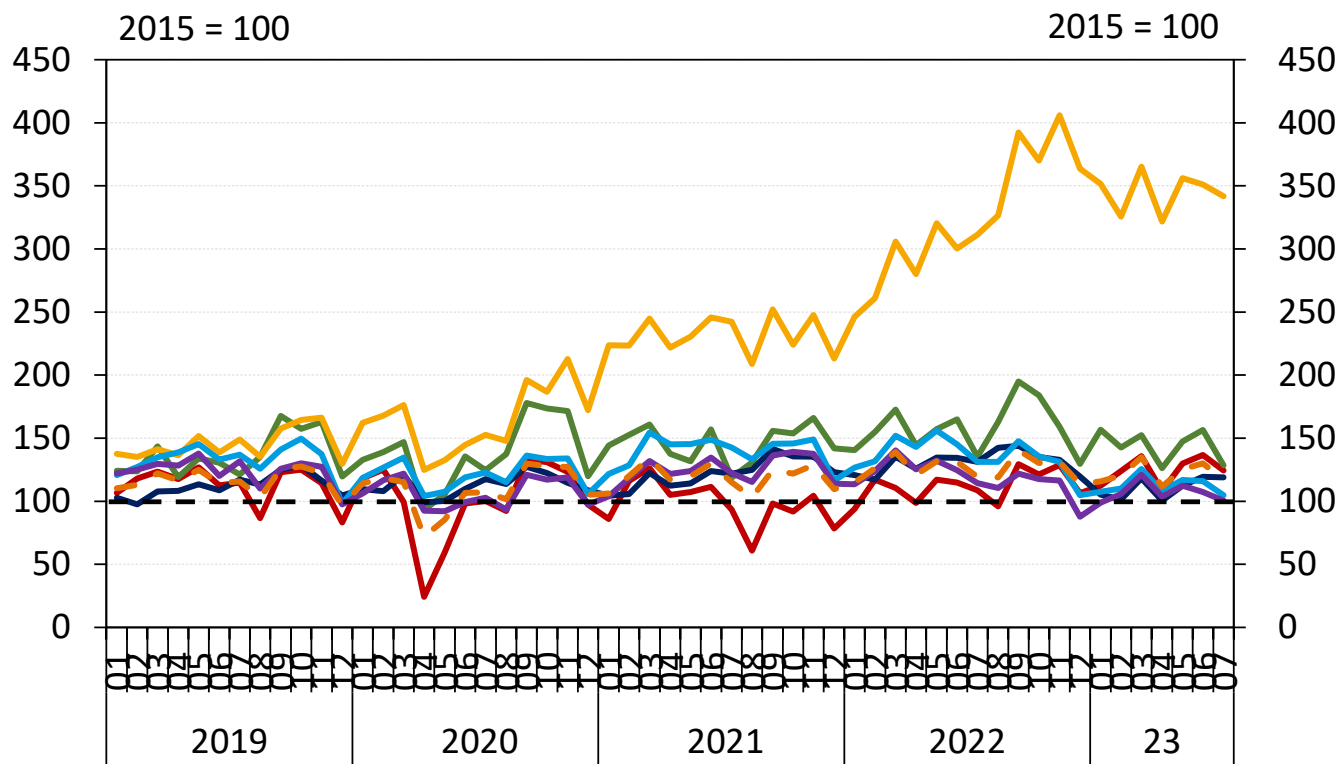
Az elvárt **ingatlanhozamok emelkedése**

Alacsony befektetői aktivitás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2023 ELSŐ FÉLÉVÉT CSÖKKENŐ IPARI TERMELÉS JELLEMEZTE, ÉS A BERUHÁZÁSI AKTIVITÁS IS CSÖKKENT



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 2023. január-július időszaki ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás | KSH

2023. július (év/év)
A feldolgozóipari alágak többségében csökkent a termelés, azonban:

- járműgyártás: **+14,4%**
- villamos berendezés (pl. akkumulátor) gyártás: **+9,8%**

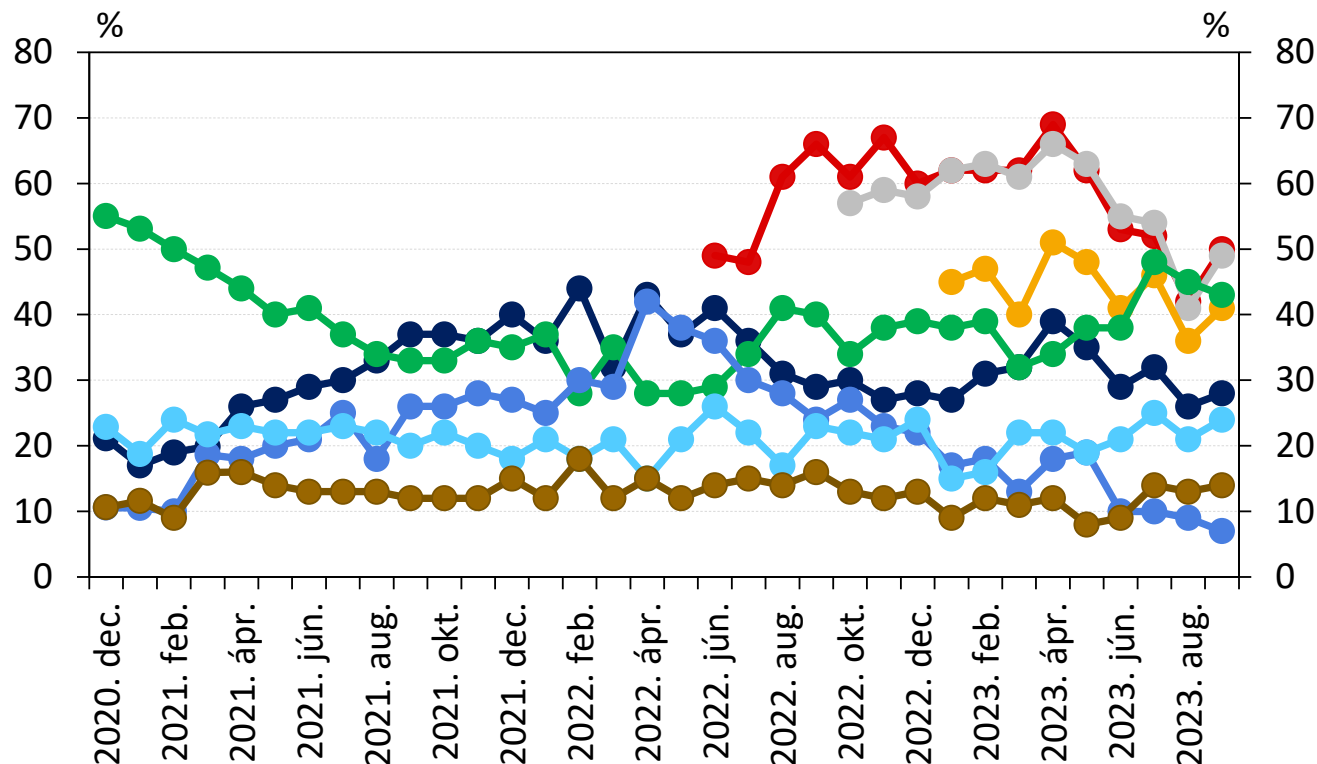


Ezek a szektorok **érdemi keresletet támasztanak ipar-logisztikai ingatlanok iránt.**



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A TERMELÉST A MAGAS ENERGIAÁRAK, A BESZÁLLÍTÓK ÁREMELÉSE ÉS A VEVŐK HIÁNYA NEHEZÍTIK LEGINKÁBB



A gáz és az áram ára már az orosz-ukrán háború kitörése előtti szintek közelében stabilizálódott az elmúlt hónapokban, de a geopolitikai helyzet újabb áremelkedés kockázatát hordozza.

A TERMELÉS NÖVELÉSÉT AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK

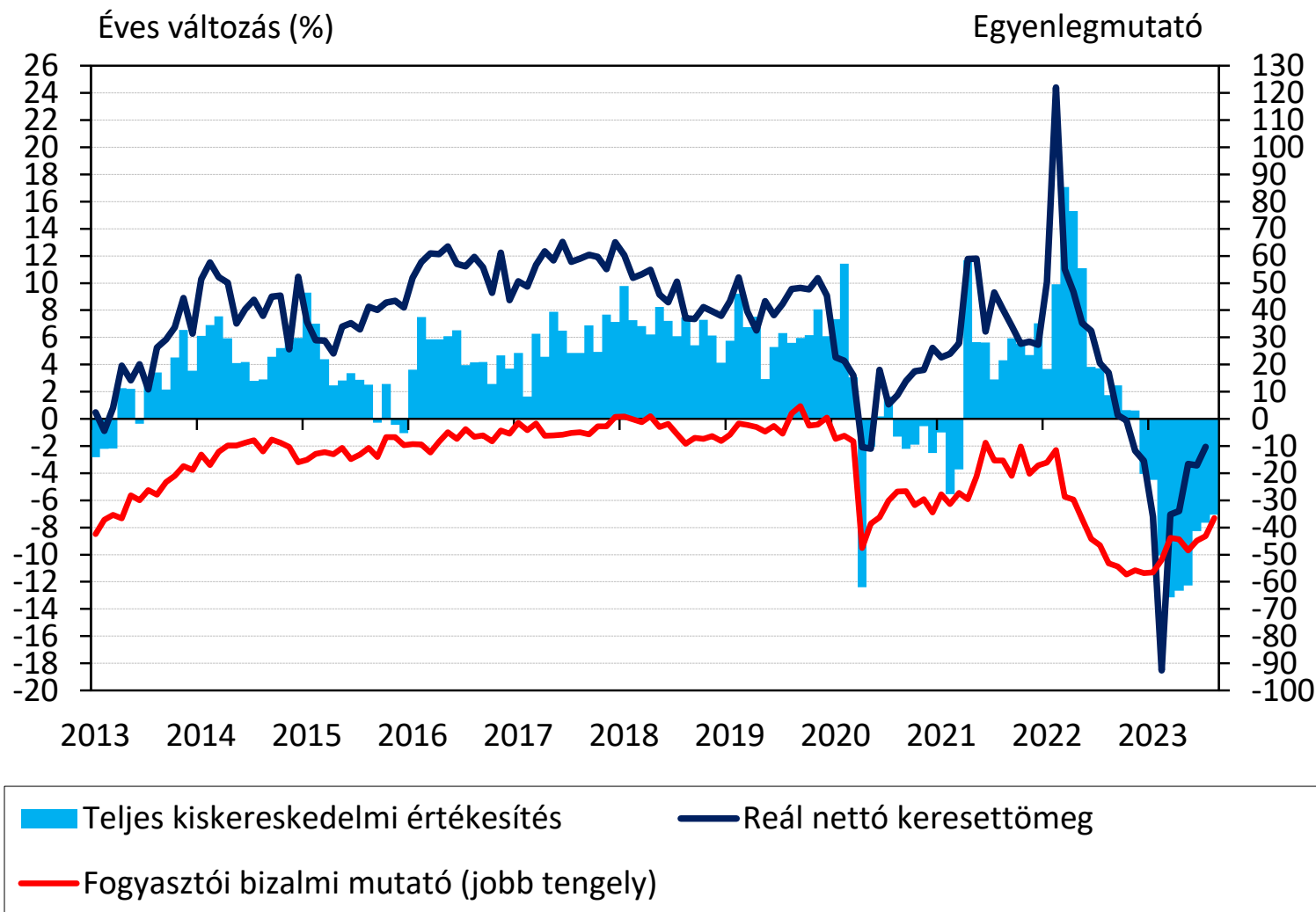
Megjegyzés: *A válaszlehetőség 2022. júniustól szerepel a felmérésben. **A válaszlehetőség 2022. októbertől szerepel a felmérésben. ***A válaszlehetőség 2023. januártól szerepel a felmérésben.

Forrás | MNB vállalati konjunktúrafelmérés



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

KISKER. FORGALOM VOLUMENE CSÖKKENT, A FOGYASZTÓI BIZALOM EMELKEDETT, DE SZINTJE TOVÁBBRA IS ALACSONY



A KISKERESKEDELMI ÉRTÉKESÍTÉSEK, KERESETEK ÉS A FOGYASZTÓI BIZALMI MUTATÓ ALAKULÁSA

Forrás | Európai Bizottság, KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Bérleti piaci folyamatok

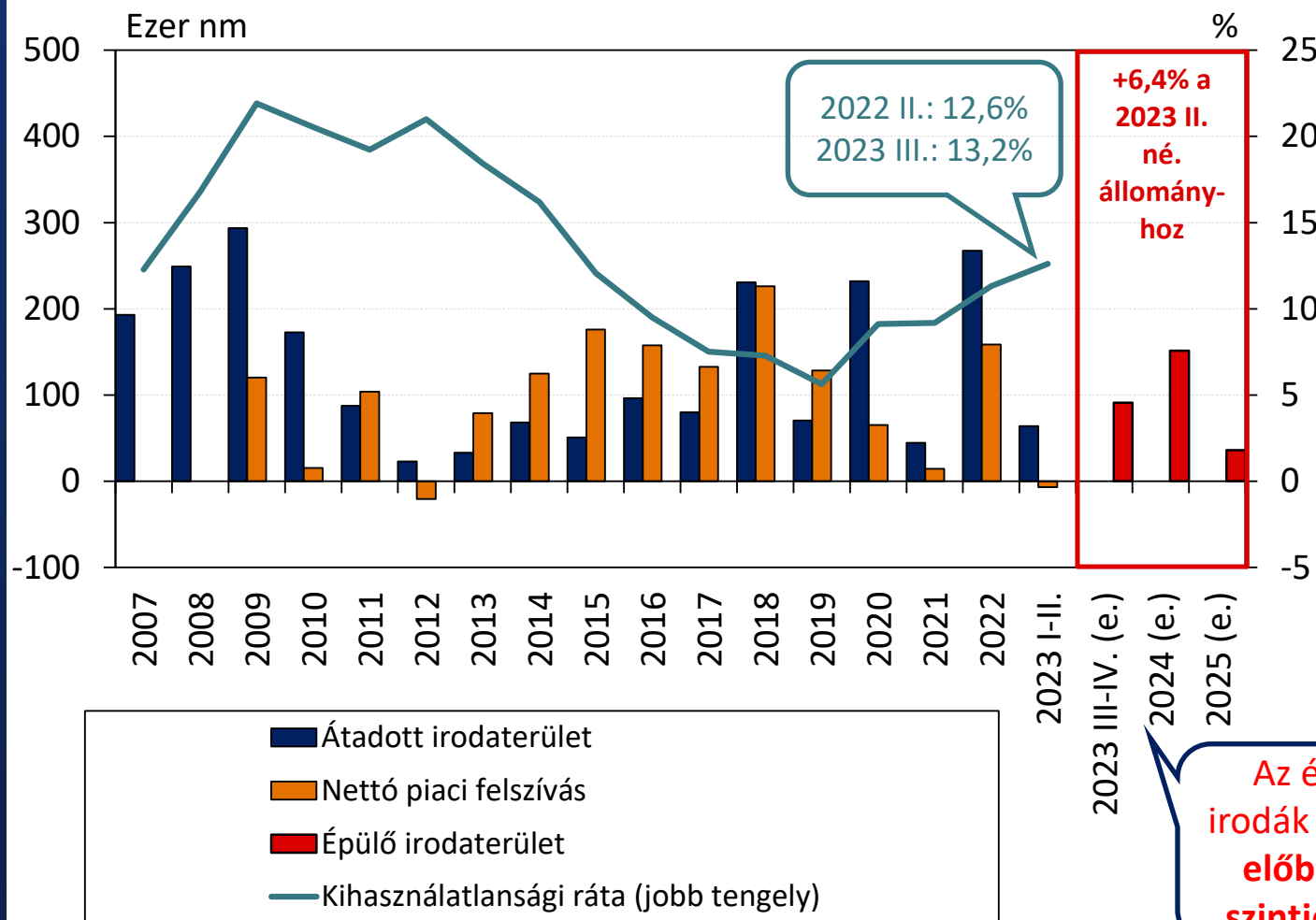
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2023. I. FÉLÉVBEN A NETTÓ PIACI FELSZÍVÁS NEGATÍV VOLT, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA NŐTT A BUDAPESTI IRODAPIACON



Bruttó kereslet **2023H1**
vs. **2015-19H1** átlag: **-15%**

A tervezett átadási volumenek és a mérsékelt kereslet miatt a **kihasználansági ráta további emelkedése várható.** ⚠

Érdemi volumenben már **nem indultak új fejlesztések.**

Az épülő irodák átlagos előbérleti szintje 38%.

FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS NETTÓ FELSZÍVÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON

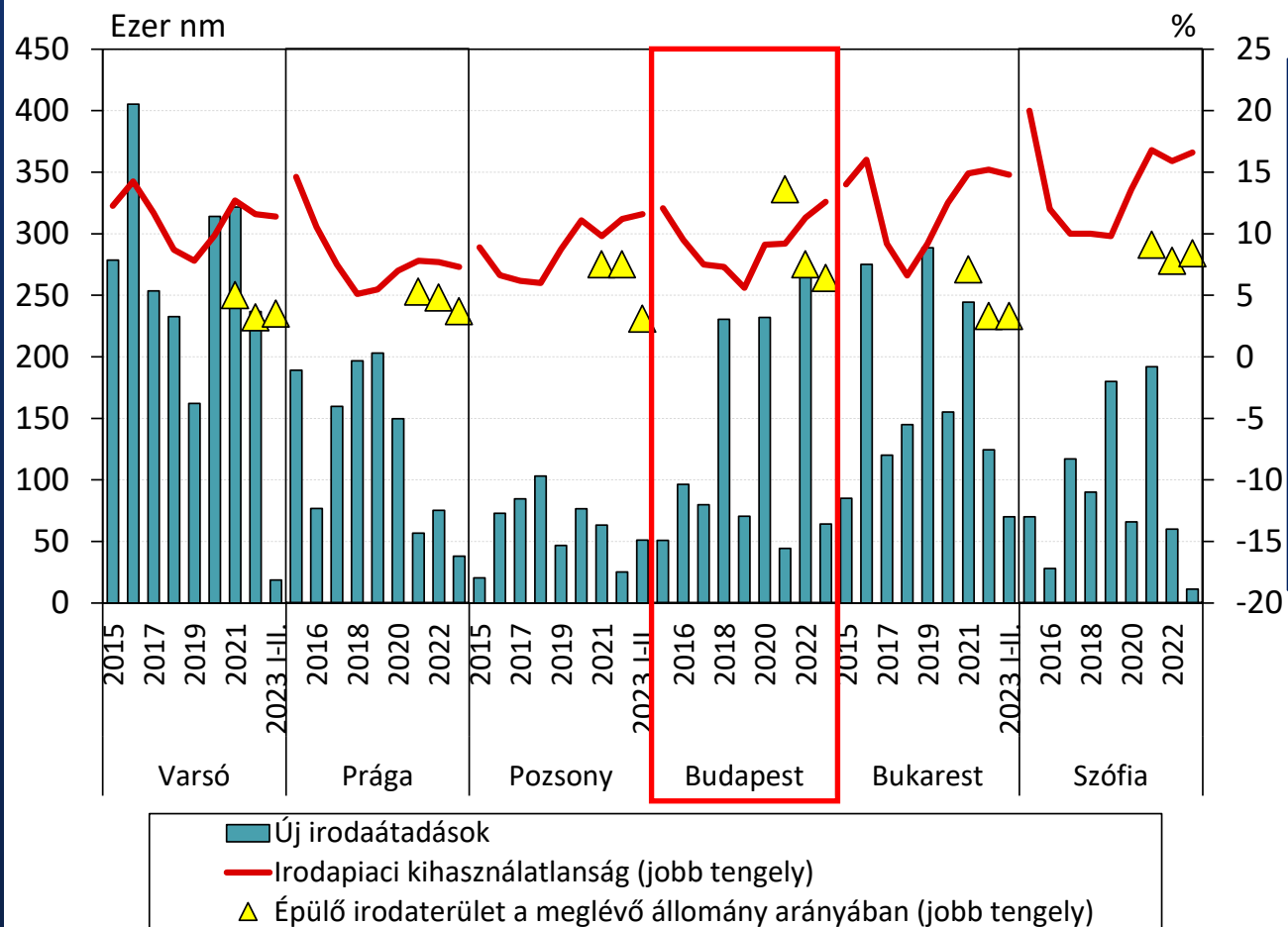
Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2025-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2023. második negyedév végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A BUDAPESTI IRODAPIAC KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁJA A RÉGIÓS ÁTLAG KÖZELÉBEN VOLT 2023. II. NEGYEDÉV VÉGÉN



2023. II. negyedév végén jellemzően a meglévő modern irodaállomány **3–8 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban** a régiós fővárosokban, **Budapesten 6,4 százalék.**

FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA A RÉGIÓS FŐVÁROSOK IRODAPIACAIN

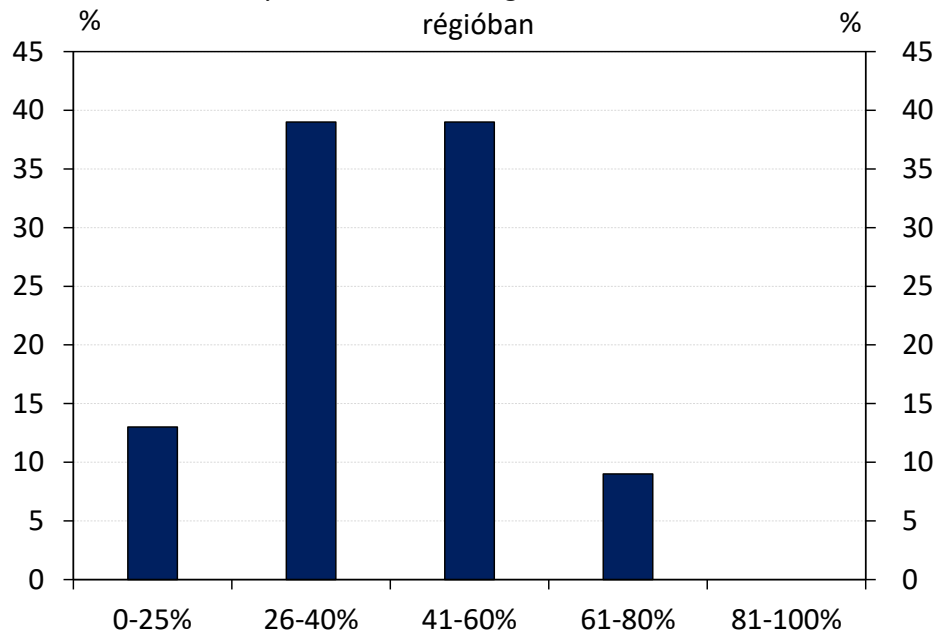
Forrás | MNB gyűjtés a Colliers, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield adatai alapján



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

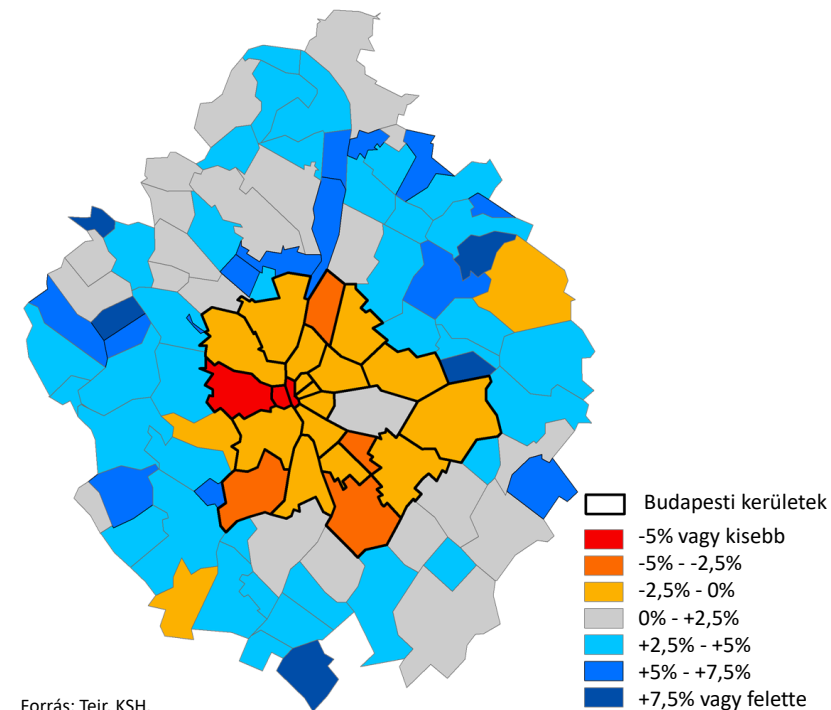
KERETES ÍRÁS: MUNKAVÉGZÉS ÉS IRODAPIAC A KORONAVÍRUS UTÁN

A válaszadó bérlők megoszlása az irodai jelenléti arányra vonatkozó kategóriák szerint a KKE régióban



Forrás: CBRE Research, CEE Office Occupier Sentiment Survey.

A belföldi oda- és elvándorlások lakónéesség-arányos nettó egyenlege 2020-2021-ben Budapesten és agglomerációs településein



Forrás: Teir, KSH.



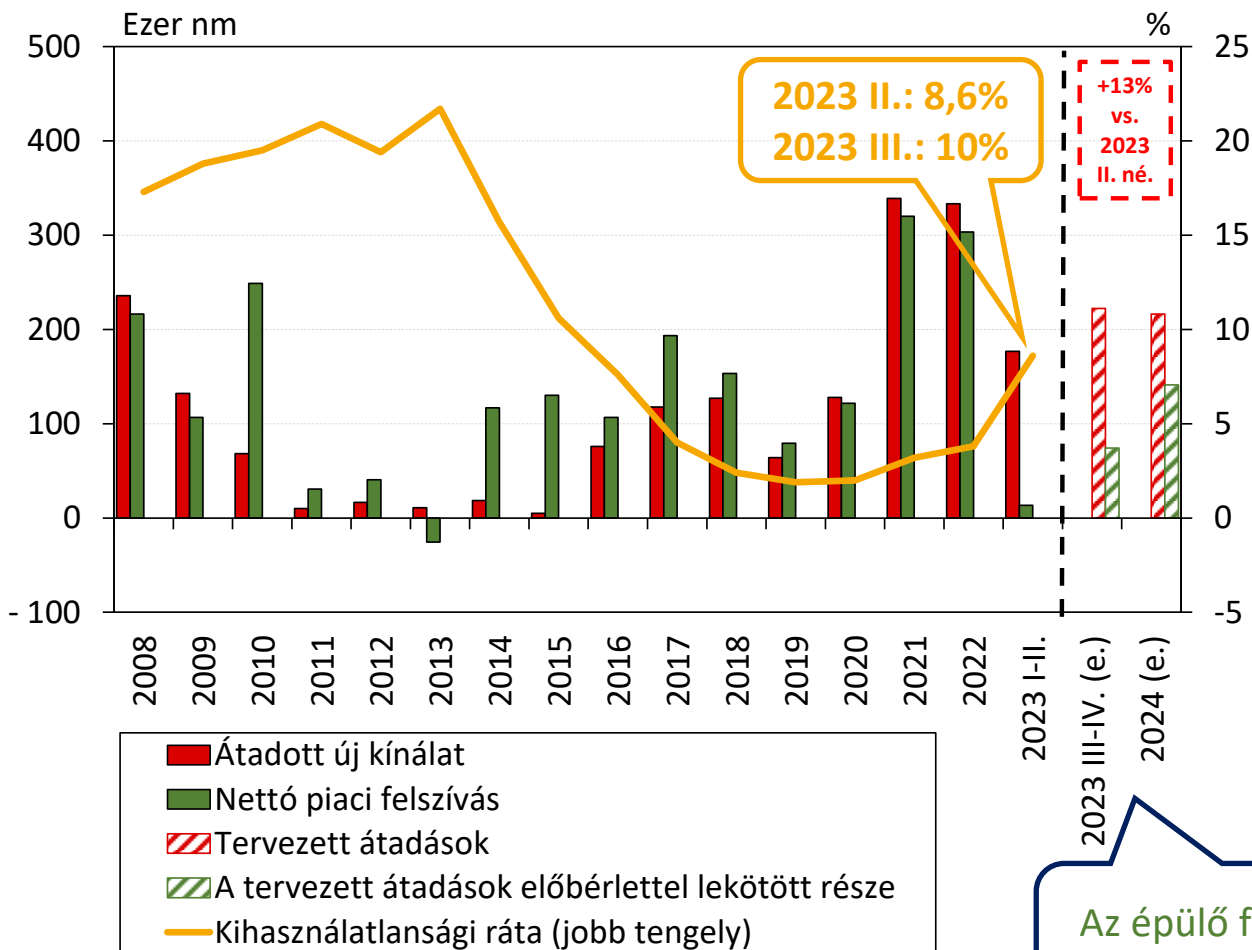
Az **irodai jelenléti adatok** és a belföldi migrációs folyamatok is **hibrid munkavégzés fennmaradását** támogatják, ami a **bérlőknél tartósan kihasználatlan területeket** jelent és **potenciálisan az irodaterületek csökkentését** (kihasználatlansági ráta emelkedését) teszi lehetővé.

Megjegyzés: Az ábra vízszintes tengelyének kategóriái azt jelzik, hogy egy-egy napon jellemzően a munkavállalók hány százaléka dolgozik az irodában.



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

BUDAPEST IPAR-LOGISZTIKAI PIACÁN ALACSONY VOLT A NETTÓ FELSZÍVÁS, A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA ÉRDEMBEN EMELKEDETT



Kihasztnálansági ráta:
- elmarad a **historikus átlagtól**, de
- **régiós összevetésben legmagasabb**
2023. első félévben az **elinduló új fejlesztések volumene csökkent**, de **előretekintve jelentős volumen fog piacra kerülni.**

2023: országosan 2,7 millió nm (+17%) új terület átadása várható. Az épülő fejlesztések **85%-a saját használatra készül**, a **keleti országrészben jelentős bővülés** várható.

Az épülő fejlesztések előbérleti aránya 49%.

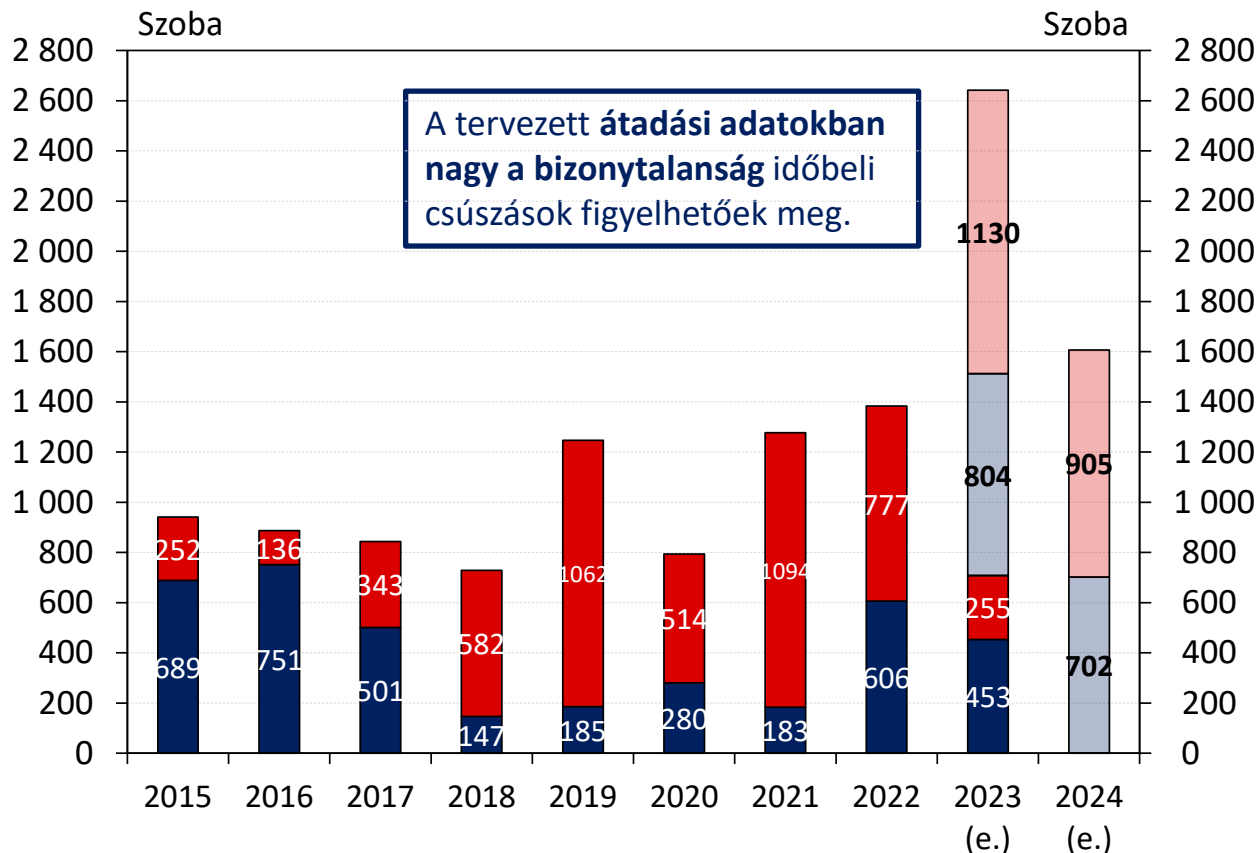
ÚJ ÁTADÁSOK, NETTÓ BÉRBEADÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN

Megjegyzés: 2023. június végi adatok alapján készült.
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2023-RA 2600 SZÁLLODAI SZOBA ÁTADÁSA VÁRHATÓ MAGYARORSZÁGON, AMI A MEGLÉVŐ KAPACITÁS 4 SZÁZALÉKA



Vendégéjszakák száma
2023. január-augusztus

2023 vs. 2022
Országos szinten: +1%
Külföldi: +11%
Belföldi: -7%

2023 vs. 2019*
Országos szinten: ~-22%
Külföldi: ~-27%
Belföldi: ~-16%

■ Átadott - Budapesten kívül ■ Átadott - Budapest
■ Tervezett - Budapesten kívül ■ Tervezett - Budapest

AZ ÁTADOTT ÉS ÁTADNI TERVEZETT SZÁLLODAI SZOBÁK SZÁMA MAGYARORSZÁGON

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

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége

A SZÁLLODAI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ÉVES VÁLTOZÁSA (2023. JANUÁR-AUGUSZTUS)

Megjegyzés: *A 2019-es és 2023-as adatok forrása eltérő.

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Bérleti piaci folyamatok

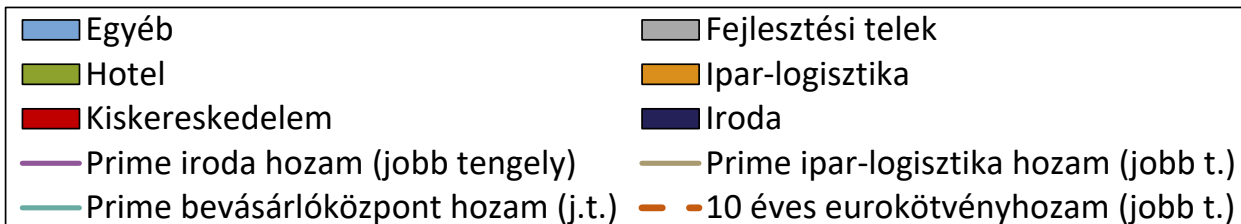
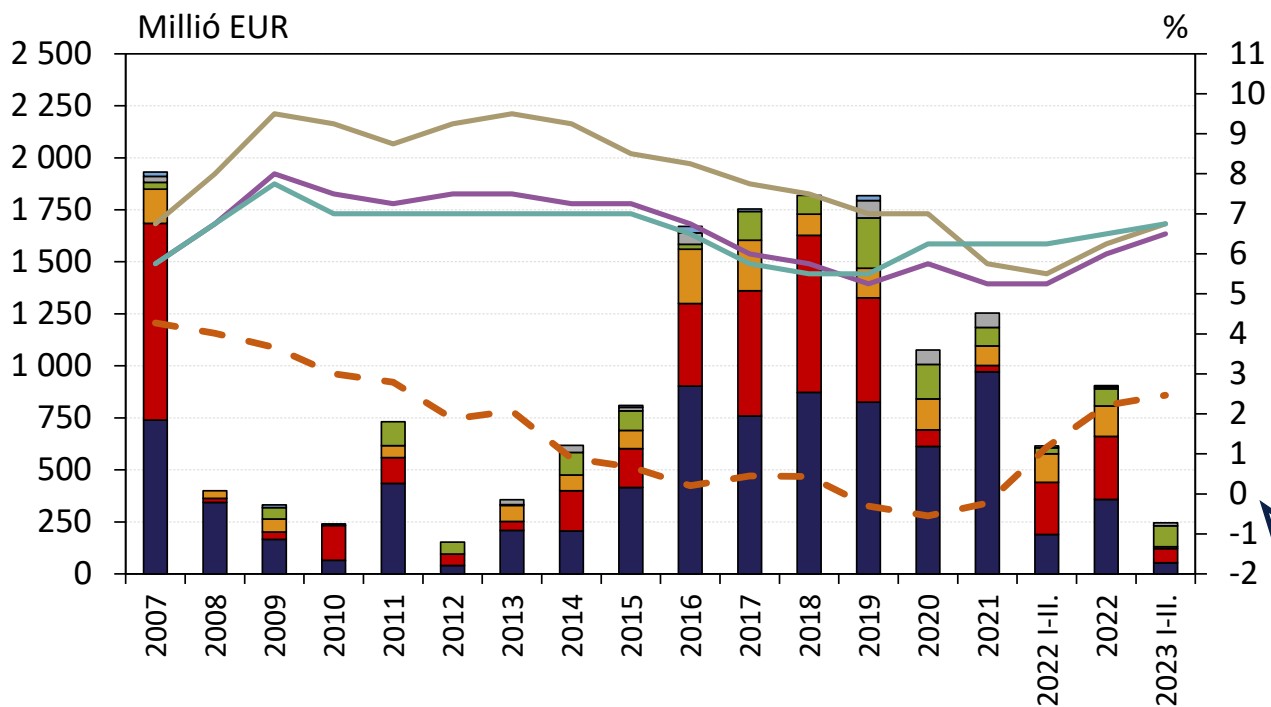
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

EMELKEDŐ HOZAMOK ÉS JELENTŐSEN CSÖKKENŐ BEFEKTETÉSI AKTIVITÁS JELLEMEZTE A HAZAI KERESKEDELMIINGATLAN-PIACOT



Az érettebb nyugat-európai piacokhoz hasonló, 125 bázispontos hozamemelkedés történt az elmúlt egy évben. DE! tranzakciók hiányában az áralakulás és a hozam nehezen mérhető.

2023. I. félév: 0,25 Mrd EUR (-60% y/y)

22% iroda
27% kiskereskedelmi
4% ipar-logisztika
41% hotel
6% fejlesztési telek
80% hazai befektető

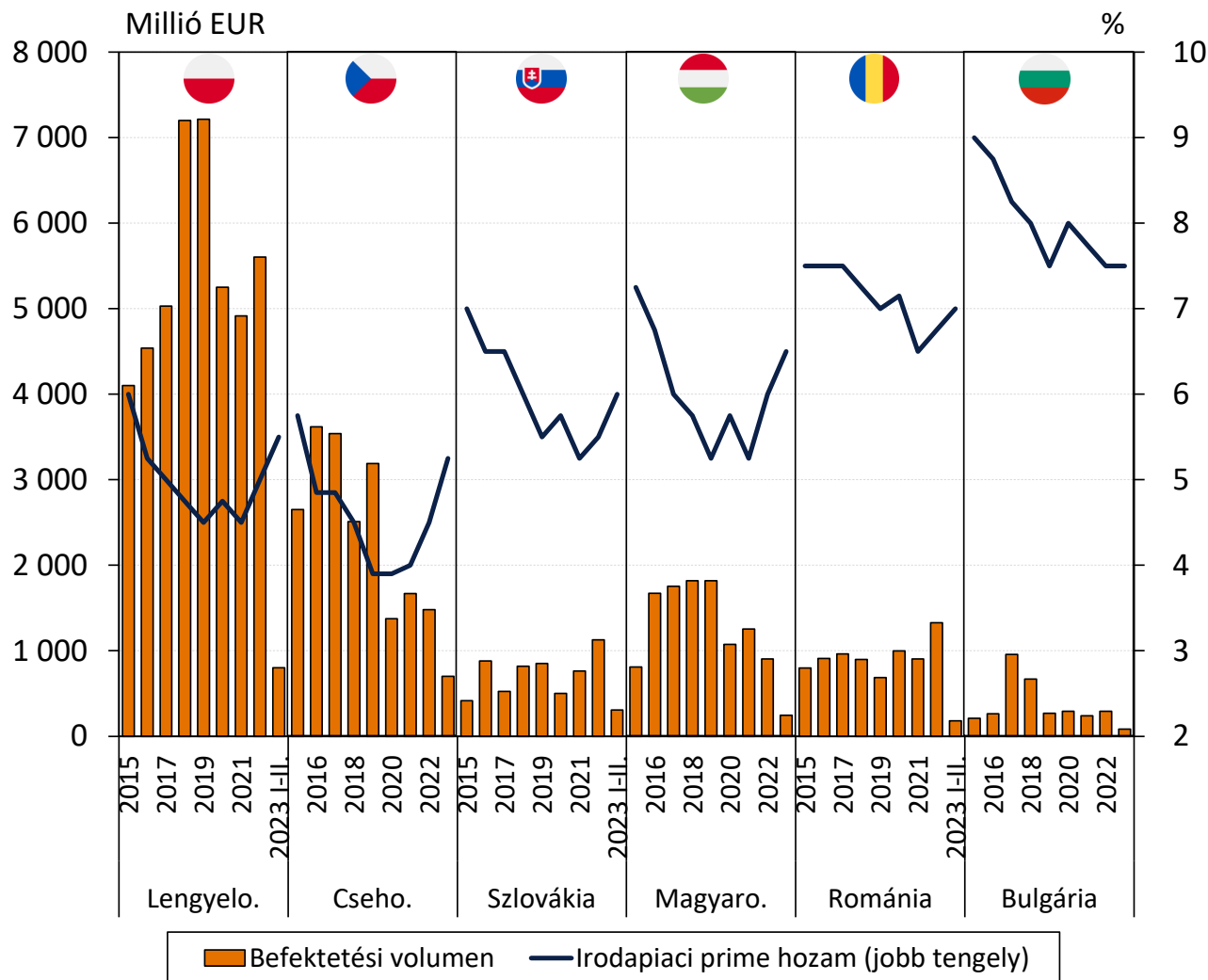
2023. I-III. (e): 0,35 Mrd EUR
-43% év/év
Forrás | CBRE

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE ÉS A PRIME HOZAMOK
Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2023. ELSŐ FÉLÉVBEN A KKE RÉGIÓ LEGTÖBB ORSZÁGÁBAN EMELKEDTEK A BEFEKTETÉSI HOZAMOK



	Befektetési forgalom 2023. I-II. (év/év)	Prime hozam 2023. II. (év/év)
	V4: -60%	
	-71%	+100bp
	-35%	+75bp
	-50%	+100bp
	-60%	+125bp
	-43%	+50bp
	+24%	0bp

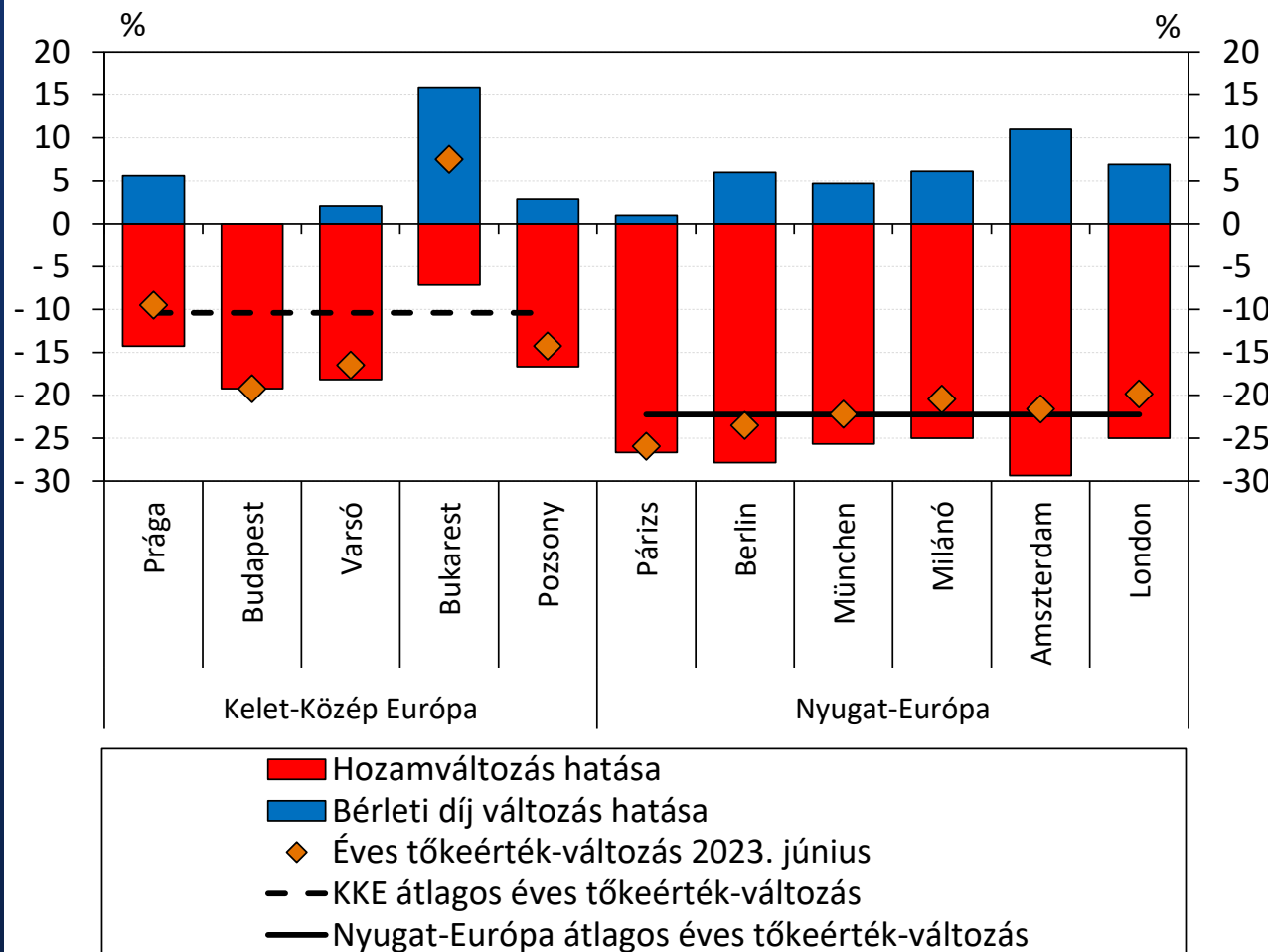
BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIACI HOZAMOK A RÉGIÓBAN

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



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ IRODAPIACON TOVÁBBI ÉRTÉKKORREKCIÓ TÖRTÉNT, A BECSÜLT ÉVES CSÖKKENÉS MEGHALADJA A RÉGIÓS ÁTLAGOT



Éves tőkeérték-változások az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérelti díjak alakulása alapján **2023. június:**
Nyugat-Európa: -20–25%
KKE: -10%
Budapest: -19%

A CRE kockázatokkal több nemzeti és nemzetközi szervezet is foglalkozott, az **ESRB 2023. januári ajánlása** mellett, **valamennyi jelentősebb jegybank is vizsgálta a tavaszi pénzügyi stabilitási jelentésekben.**

ELSŐDLEGES (PRIME) TŐKEÉRTÉK-VÁLTOZÁSOK A KÖZÉP-KELET-EURÓPAI ÉS FŐBB NYUGAT-EURÓPAI IRODAPIACOKON (2023. június)

Megjegyzés: Éves változások a 2022. és 2023. második negyedévi adatok összevetése alapján. A prime irodapiaci szegmens értékalakulásának mértéke nem reprezentatív a teljes piacra nézve, azonban annak iránya jó indikátor a teljes piaci értékalakulás tendenciájára.

Forrás | Cushman & Wakefield adatai alapján MNB-számítás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Bérleti piaci folyamatok

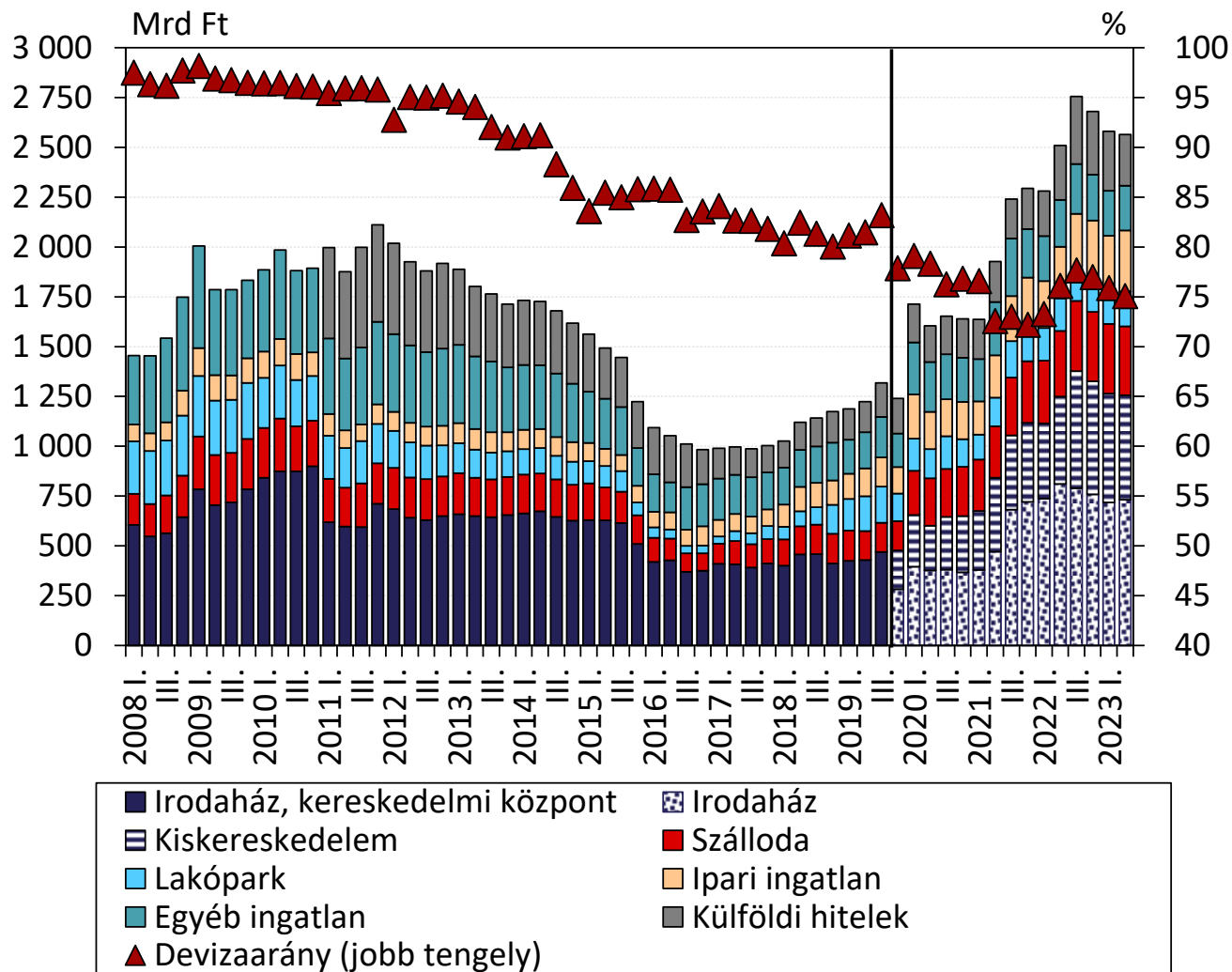
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

AZ ÁLLOMÁNY STAGNÁLÁSA MELLETT CSÖKKENT A DEVIZAHITELEK RÉSZARÁNYA



Kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-állomány változása:
 +2,2% év/év
 +7,5% év/év árfolyamszűrten

Az állomány devizaaránya 2023 II.:
 Lakóparkokkal: 75%
 Lakóparkok nélkül: 80% ↓

A HITELINTÉZETI SEKTOR KERESKEDELMI INGATLAN FEDEZETT PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNYA

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

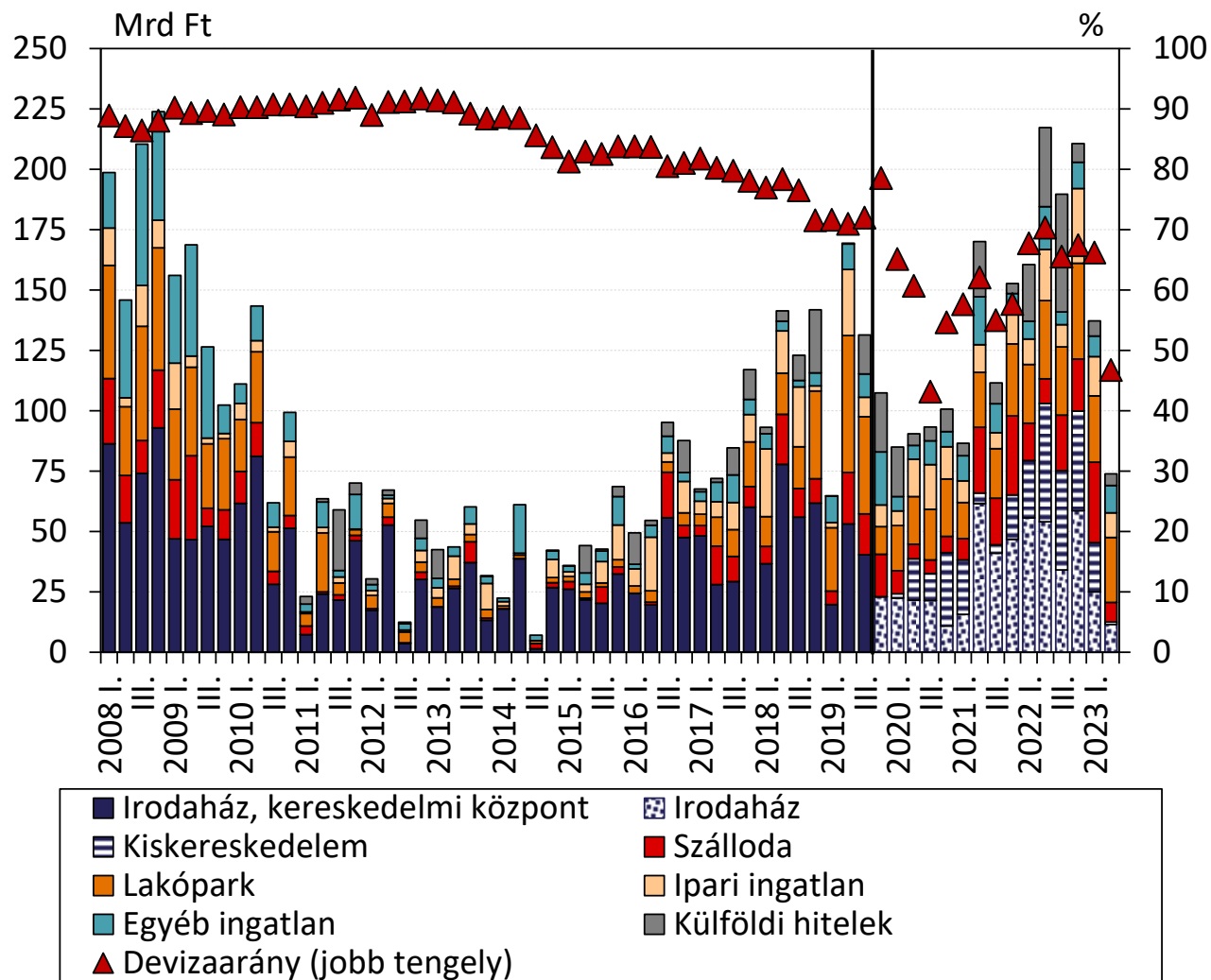
2019 III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019 IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2023. I. FÉLÉVBEN ÉVES ALAPON 44%-KAL CSÖKKENT A PROJEKTHITELEZÉSI AKTIVITÁS



Folyósítások
Lakópark 29%
Szálloda 20%
Irodaház 18%
Ipar-logisztika 12%

Változások év/év
Összesen -44%
Irodaház -72%
Kisker. ingatlan -78%
Szálloda +61%
Lakópark +6%

MNB Hitelezési felmérés:

- A bankok nem **terveznek szigorítást**
- **24%** várja a **hitelkereslet további mérséklődését**

A HITELINTÉZETI SEKTOR KERESKEDELMI INGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL-FOLYÓSÍTÁSAI

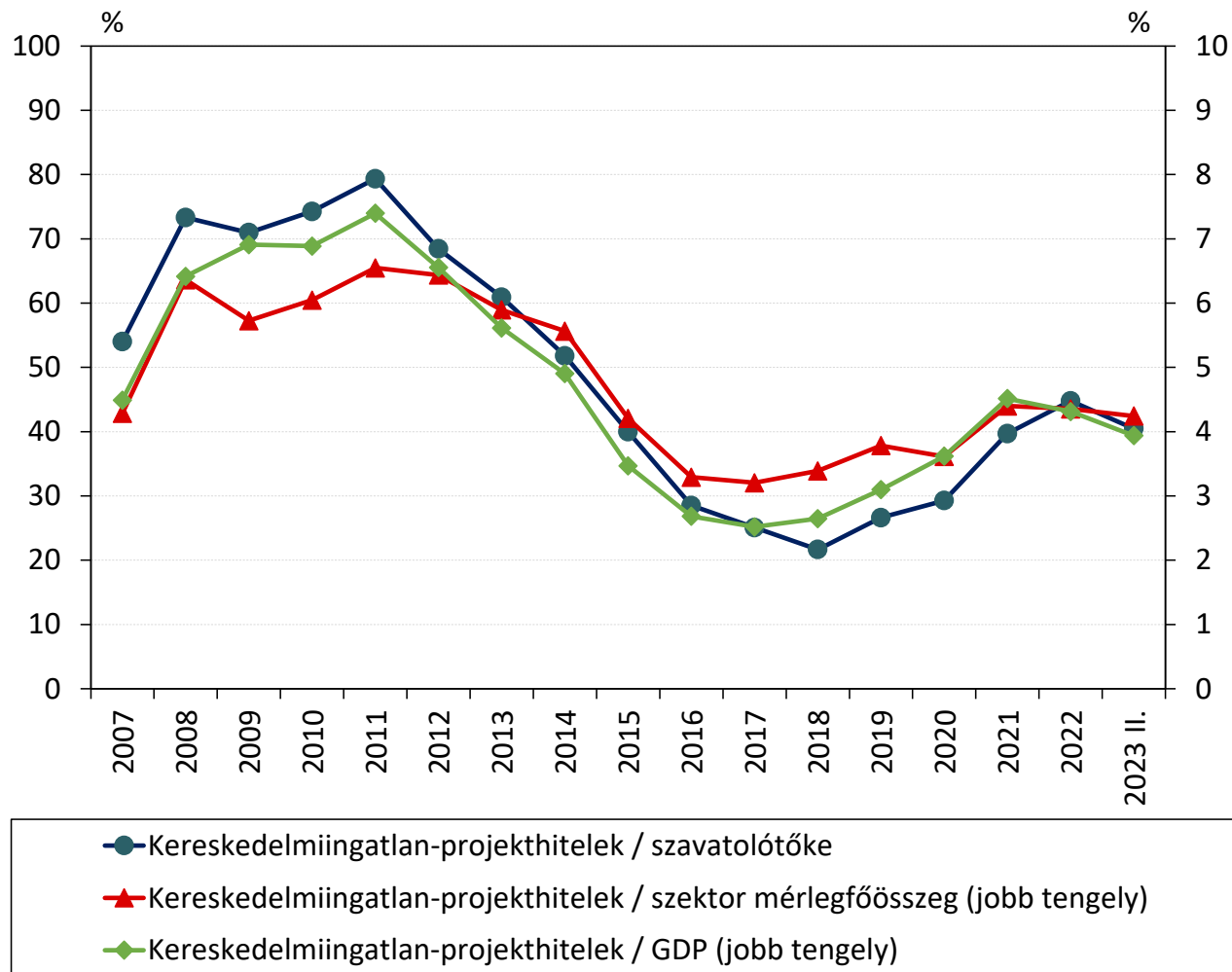
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekéről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019 III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019 IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A BANKOK INGATLANKITETTSÉGE A SZAVATOLÓTŐKE ARÁNYÁBAN MINTEGY FELE A 2008 UTÁNI SZINTNEK



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

A KERESKEDELMIINGATLAN-PROJEKTHITELEK JELENTŐSÉGE A HITELINTÉZETI SZÉKTORBAN

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. II. negyedévben 25 százalékkal magasabb projekthitel-állományt eredményez a CRR definícióhoz képest. 2019-től a projekthitel-kitettség az ingatlanügyletekhez kapcsolódó NKP-állománnyal növele.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

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

Építőipar:



- Csökkenő megrendelések → árverseny, jobb alkulehetőség árakban és határidőkben
- Építőipari kapacitások megőrzése egyre égetőbb probléma
- Új építészeti törvény → drágulnak a beruházások; cél: minőségjavítás, piacvédelem

Bérleti piacok és fejlesztések:



- A bérlők albérleti kínálata az állomány ~2%-a
- Váci út → 3 nap iroda, 2 nap otthoni munka a legjellemzőbb hibrid munkarend
- DE vannak nagy cégek, amelyek törekszenek az irodai jelenlét növelésére
- Bérlői igények → eltolódás a jobb minőség, olcsóbb üzemeltetés felé → a rossz energiahatékonyságú irodaházak kiadása egyre inkább kihívás
- Irodakeresletben a megújítások dominálnak → a bérleti díjak nyomás alatt

Befektetések és finanszírozás:






- A hozamkorrekció felénél állhat a hazai piac → a következő 1 évben magasabb hozamok
- Cash-flow szemléletű hitelezés + szabályozás → nem számítanak nagy bedőlésekre a bankok
- A befektetési aktivitás újraindulásához a külföldi intézményi befektetők bevonása szükséges



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- Makrokörnyezet: a GDP-t meghatározó belső tényezők negatívan hatottak a CRE piacra. Az infláció általános fordulata pozitív fejlemény, de elhúzódó dezinflációs időszakra lehet számítani.
- Irodapiac: a mérsékelt kereslet és az új átadások a kihasználatlansági rátát 12,6%-ra emelték. Ipar-logisztika: alacsony felszívás mellett a kihasználatlanság 2 negyedév alatt 8,6%-ra ugrott.
- Az irodaállomány 6,4%-kal az ipar-logisztika állomány 13%-kal is bővíthet a következő 2 évben. Előbbinél 1 éven belül, utóbbinál 2 éven belül túlkínálati kockázat mutatkozik.
- A prime irodahozamok emelkedésével, Budapesten 19%-kal csökkenhetett az értékelttség, ami a nyugat-európai értékcorrekciókhoz áll közelebb, a KKE régió 10%-os átlagához képest.
- A projekthitelezési feltételek nem szigorodnak tovább, de a hitelek iránti kereslet csökken. A hazai bankrendszer sokkellenálló-képessége erős, tőkeellátottsága megfelelő a kockázatok kezeléséhez.

	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!