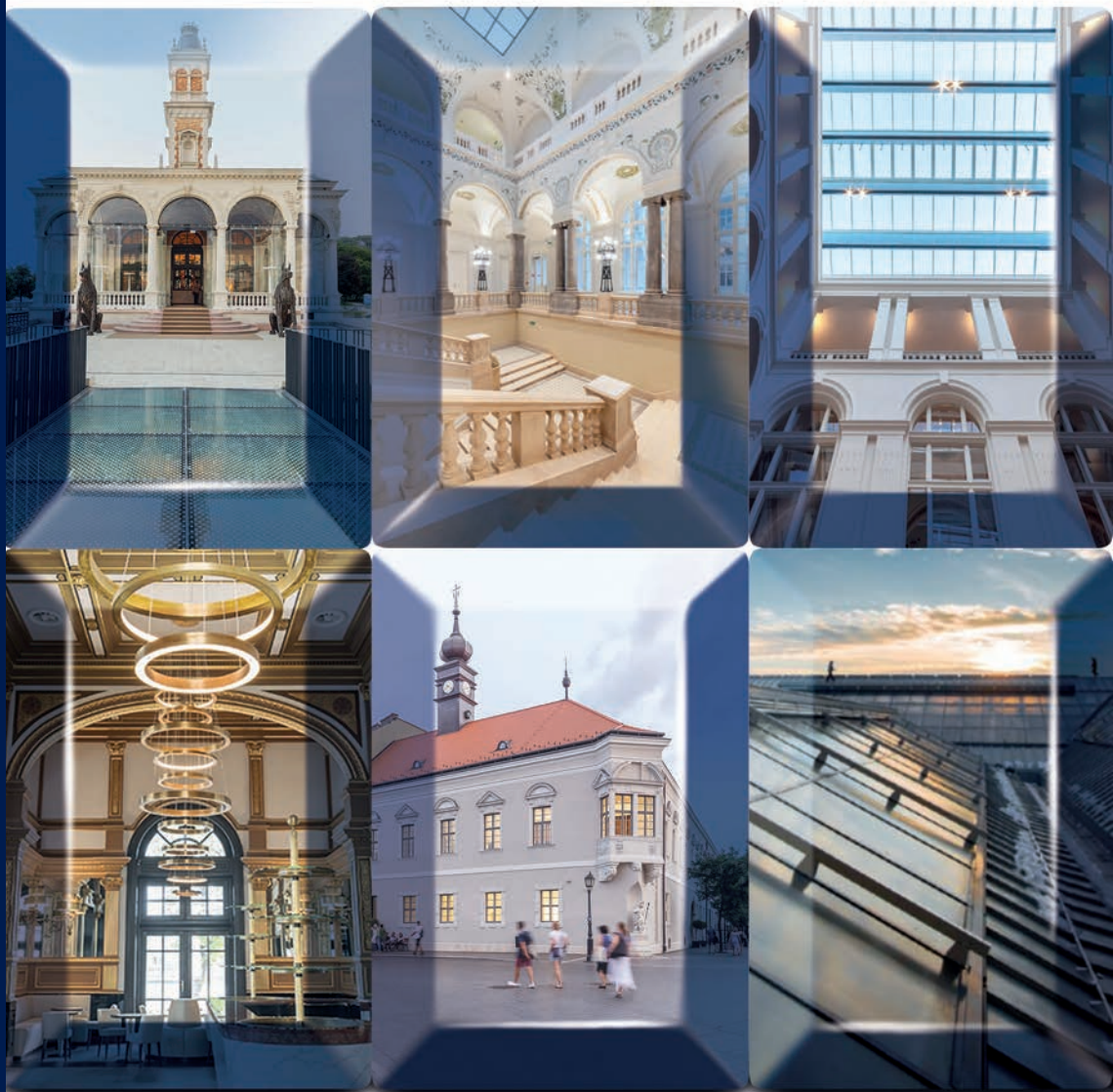




KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2021
OKTÓBER

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2021
OKTÓBER

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

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 reál eszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre 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 bankok vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon 2021-ben 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 tőke megfelelését, 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 befektetőknek 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 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 és kamatstatisztikákra 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	14
4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca	17
5. A szállodapiac	19
6. A kereskedelmiingatlan-befektetések	24
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	27
8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei	30
Mellékletek	
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	32
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	33
3. számú melléklet: A melléklet ábrái	34
Keretes íráások jegyzéke	
1. keretes írás: A fenntarthatósági elvek érvényesülése mind a környezetvédelem, mind az értéktartás szempontjából erősödik az ingatlanpiacon	11
2. keretes írás: A fejlesztők aktívak, de az építőanyagok áremelkedése, hiánya és a szigorodó finanszírozási feltételek komoly kihívások elé állítják őket	21

1. Vezetői összefoglaló

2021 második negyedében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előretekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmiingatlan-piacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó negyedik hulláma.

2021 első félévében a budapesti irodapiacon 0,7 százalékponttal 9,8 százalékra, az ipar-logisztikai piacon pedig 2 százalékponttal 4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Míg az irodapiacon a mutató emelkedésének fő oka a lecsökkent kereslet, addig az ipar-logisztika szegmensben főként a bővülő kínálat említhető. A kiskereskedelmi szegmensben a fogyasztás és látogatottság élénkülésével a kihasználatlansági mutató stagnált. Az iroda- és ipar-logisztikai piacokon várható jelentős átadási volumenek miatt folytatódhat a kihasználatlansági ráták emelkedése, ezen szintek azonban – különösen utóbbi szegmensben – még nem jelentenek túlzott piaci kockázatot. Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előretekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésről Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámainak enyhülésével javult, de a szektor a 2019-es átlagos havi forgalmat még idén júliusban sem érte el. Az elmúlt években elindult élénk szállodafejlesztési aktivitás közel 3 ezer új szobával növeli a kínálatot a következő másfél évben, míg egyes elemzések a nemzetközi turizmus járvány előtti szintjének elérését 2024-re várják.

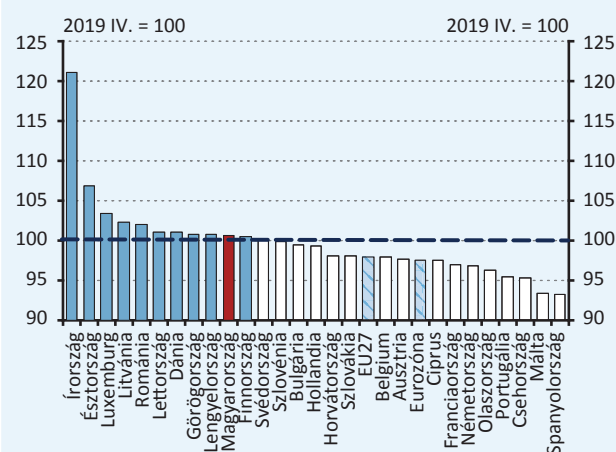
2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 százalékkal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékeltbb befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előretekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárlakat. A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszíntén a likvideszközök vagyonaon belüli aránya biztonságosnak tekinthető.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2021. június végére 18 százalékkal nőtt éves alapon. 2021 első félévében a hitelintézetek 22 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban, miközben a forinthitelek projekthitel-állományon belüli aránya korábban nem látott szintre, 21 százalékra emelkedett, az NHP Hajrá hatására. A bankok az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein érdeemben nem változtattak az első félévben, amivel párhuzamosan megnövekedett hitelkeresletet érzekeltek. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján, az intézmények 2021 második felére a hitelezési feltételek enyhítését helyezték kilátásba, azonban az iparág-specifikus kockázatok miatt az óvatosság továbbra is fontos szempont marad. A hitelintézetek moratóriumra jogosult kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 46 százaléka – ezen belül a szállodát finanszírozó hitelek 80 százaléka – vett részt a programban 2021. június végén, ami magasabb a teljes vállalati hitelállományra vonatkozó aránynál. A kockázatosabb szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő projekthitel-állomány 270 milliárd forintot tesz ki ugyanakkor e hitelek között magasabb a további moratóriumra jogosult szerződések aránya. A kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat a bankrendszer képes lesz kezelni, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

2. Az irodapiac

2021 második negyedében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, éves bázison a GDP 17,9 százalékkal bővült, elérve és meg is haladva a válság előtti szintjét. A munkaerőpiac visszarendeződése és a vállalatok létszámbővítési tervei kedvező hatást gyakorolhatnak valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben. A harmadik negyedévben továbbra is élénk gazdasági növekedésre lehet számítani, az MNB szeptemberi előrejelzése szerint 6,5–7,0 százalék között alakulhat a GDP 2021. évi növekedése. Azonban a negyedik negyedévi gazdasági teljesítményre nézve kockázatot jelent a járvány negyedik hullámának kibontakozása. 2021. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 9,8 százalékra emelkedett. A ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az újonnan elkészült épületek piacra kerülése együttesen eredményezte. 2021-ben az irodapiaci átadások szintje az eddig átadott és még épülő projektek alapján mintegy 51 százalékkal alacsonyabb lesz a 2020-as csúcshoz képest. 2022-ben ugyanakkor ismét rekordszint állhat elő, a következő két évben ugyanis 11 százalékos állománybővülést vetítenek előre az épülő irodaprojektek. 2020 második negyedéve óta a budapesti irodapiac negyedéves bérleti kereslete a korábbi évekhez képest átlagosan több mint 40 százalékkal alacsonyabb szintre süllyedt, ahonnan egyelőre – a 2021 második negyedében megélénkült gazdasági aktivitás ellenére sem – mozdult el. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021 első félévében is stabilak maradtak. A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, a 2020. év végi 10,2 százalékos régiós átlag fél év alatt 1,6 százalékponttal emelkedett. Amennyiben az irodák iránti kereslet az elmúlt negyedévekben tapasztalt alacsony szinten marad továbbra is, az épülő irodafejlesztések volumene alapján a kihasználatlansági mutató tovább fog növekedni a vizsgált fővárosokban.

1. ábra
A GDP szintjének alakulása 2021 második negyedében a válság előtti értékhez viszonyítva



Megjegyzés: Szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján. Luxemburg esetében csak 2021 első negyedévéig állnak rendelkezésre adatok. A kék színű oszlopok a 2019. negyedik negyedévhez képest magasabb, az üres oszlopok az annál alacsonyabb GDP-vel rendelkező országok adatai, pirossal Magyarország, csíkozással pedig az EU és Eurozóna adatai szerepelnek.

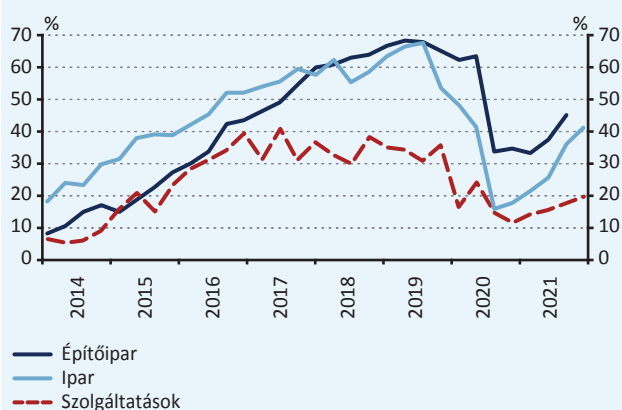
Forrás: Eurostat, KSH, MNB.

2021 második negyedében a hazai gazdasági aktivitás felélénkült, a gazdasági teljesítmény meghaladta a válság előtti szintjét. A gazdaság a járvány harmadik hullámában is ellenállónak bizonyult, az áprilisban elindított nyitás érdemi lendületet adott a növekedésnek. A magyar gazdasági kilábalás az Európai Unió rangsor felső harmadában helyezkedik el, éves bázison 17,9 százalékkal bővült a GDP a második negyedévben (1. ábra). A várakozásokat meghaladó GDP-növekedéshez az ágazatok széles köre hozzájárult. A harmadik negyedévben a Magyar Nemzeti Bank előrejelzése szerint folytatódik a gazdasági kilábalás, amellyel a GDP várhatóan 6,5–7,0 százalékkal bővül az idei évben.³ A járvány, valamint az annak megfékezésére hozott intézkedések gazdasági hatása eltérő mértékben, de leginkább a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns szolgáltató ágazatokat sújtotta, így a korlátozó intézkedések feloldásának köszönhetően ezen ágazatok teljesítményének további javulására számíthatunk. Ugyanakkor az év végi növekedésre kockázatot jelent a koronavírus negyedik hullámának kibontakozása, még ha annak gazdasági hatása a korábbi hullámokhoz képest mérsékeltebb is lehet.

A vállalatok teljesítményét az egyre inkább fokozódó munkaerő- és alapanyaghiány befolyásolja. A szolgáltató szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint 2020 utolsó és 2021 első negyedében az üzletmenetet

³ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2021. szeptember: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2021-09-23-inflacios-jelentes-2021-szeptember>

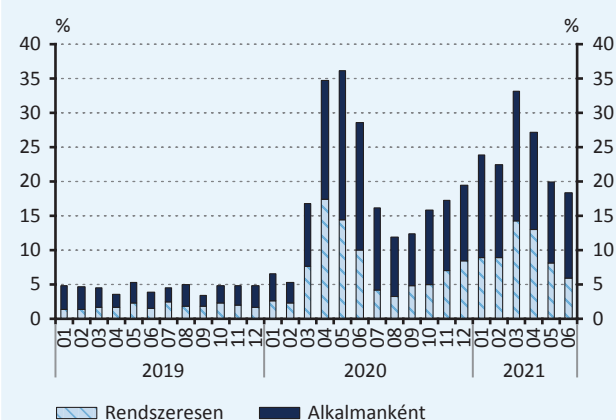
2. ábra
A munkaerő, mint termelést korlátozó tényező Magyarországon



Megjegyzés: ESI-indikátor. A megkérdezett vállalatok aránya, amelyek a munkaerőt jelölték meg a termelést korlátozó fő tényezőként.

Forrás: Európai Bizottság.

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



Megjegyzés: A szellemi foglalkozásúak százalékában.

Forrás: KSH.

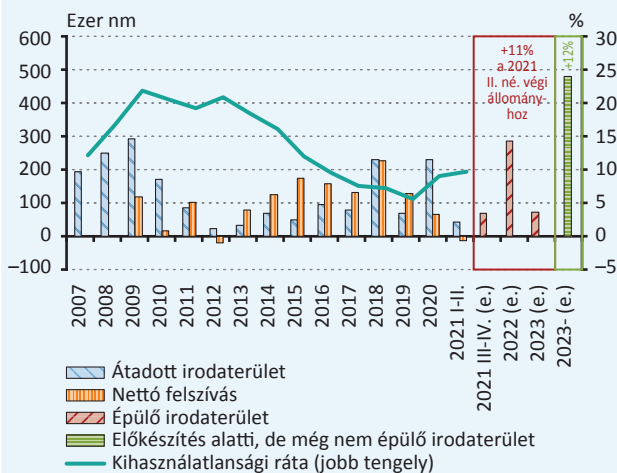
leginkább akadályozó tényező az elégtelen kereslet és a munkaerőhiány volt. A korlátozó intézkedések oldásával keresleti feltételek javultak, a munkaerő azonban ismét kezd szűk keresztmetszetté válni az ágazatban (2. ábra). A szolgáltató szektorhoz hasonlóan az építőiparban is enyhültek a keresleti korlátok 2021 folyamán. A munkaerő termelést korlátozó szerepe a válság előtti értéknél alacsonyabb szinten látszik stabilizálódni. A gazdaságok újraindításának következtében fellépő globális ellátási problémák azonban a hazai építőiparban is megjelentek. Számos nyersanyag ára drasztikusan emelkedett az első félévben, és egyes termékekből hiány alakult ki. Ezzel összhangban a megkérdezett építőipari vállalatok több, mint 40 százaléka számolt be alapanyaghiányról. Előretekintve, a kereslet további élénkülése várható mind a szolgáltató szektorban, mind az építőiparban. Az építőipari termelést a kormány Otthontermelési Programja is támogatja. Egyes szolgáltató ágazatok (többek között a turizmus, a vendéglátás) teljesítményére azonban kockázatot jelenthet a járvány negyedik hulláma kibontakozása.

A munkaerőpiac visszarendeződése és a vállalatok létszámbővítési tervei kedvező hatást gyakorolhatnak valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben. A gazdaság újraindítása után megkezdődött a járvány alatt ellenállónak bizonyuló munkaerőpiac visszarendeződése, júliusban már történelmi csúcson alakult a foglalkoztatottak száma. A szezonálisan igazított munkanélküliségi ráta júliusban 3,9 százalékra mérséklődött és nemzetközi összehasonlításban továbbra is alacsony. A vállalati kilátások kedvezőek, minden kiemelt ágazatban létszámbővítést terveznek. Az irodapiaci kilátásokat valamelyest árnyalja, hogy a távmunkában dolgozók aránya a járványgörbével párhuzamosan hullámozott az elmúlt hónapokban, de 2021 nyarán továbbra is magasabban alakult, mint 2019-ben (3. ábra). A távmunkában otthonról dolgozók arányának visszatérése a 2019-es szintekre nem várható a jövőben.

2021. június végére a budapesti irodapiac kihasználtsági rátája 9,8 százalékra nőtt, és a mutatóban további emelkedés várható. 2021 első félévében 44 ezer négyzetméter új irodaterületet került átadásra, így június végére a budapesti modern irodák állománya 3,96 millió négyzetméterre nőtt (4. ábra). Az irodák iránti kereslet az elmúlt másfél évben alacsony szintre húzódott vissza: a 2021. június végét megelőző öt negyedév teljes bérbeadásainak átlaga (83 ezer négyzetméter) 42 százalékkal volt alacsonyabb a 2018–2019 időszak negyedéves átlagánál (143 ezer négyzetméter). A bérbeadott irodaállomány változásával mért nettó piaci felszívás⁴ az első félévben negatív (-11,5 ezer

⁴ A kereskedelmi ingatlanok bérleti keresletével kapcsolatos fogalom meghatározások a 2. számú mellékletben találhatók.

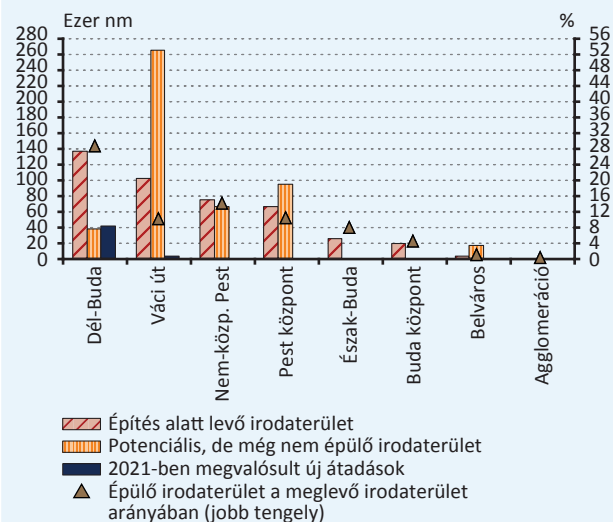
4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2023-ra készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2021. II. negyedév végi adatok alapján. A nettó piaci felszívás (vagy nettó abszorpció) a bérbeadott 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.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Megjegyzés: 2021. II. negyedév végi adatok alapján.

Forrás: Cushman & Wakefield.

négyszetméter) volt, ami a 2020-hoz mérten relatíve kevés új átadás mellett is az átlagos kihasználatlansági ráta 9,8 százalékra növekedését eredményezte 2021. június végére. Előretekintve jelentős volumenű új átadások fogják bővíteni a budapesti irodaállományt, ami a kihasználatlansági rátát tovább fogja emelni. Az átlagos irodabérleti díj 2021 első félévében továbbra sem csökkent, de az üres területek várható növekedése egyre nagyobb nyomást helyezhet a bérleti díjak mérséklődésére. Ugyanakkor a piaci szakemberek többsége arra számít, hogy egy esetleges bérleti díjsökkenés elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanokat érintheti.

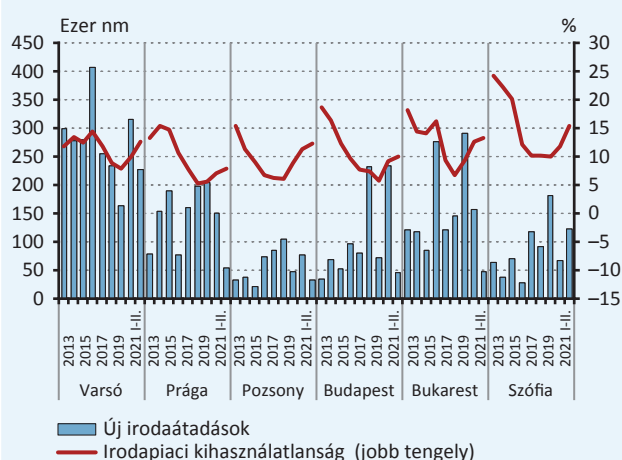
A meglévő modern irodaállomány 11 százalékát kitevő irodaterület építése van folyamatban, 43 százalékos átlagos előbérlet mellett. 2021. június végén 429 ezer négyzetméternyi irodaterület épült Budapesten, amelynek nagy része 2022 végéig, néhány projekt pedig 2023-ban kerül majd átadásra. Az összes épülő terület 43 százaléka rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel félév végén. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 500 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami középtávon további 12 százalékkal emelheti a 2021. június végi budapesti modern irodaállományt. Az épülő projektek alpiacok szerinti elhelyezkedését vizsgálva, a következő másfél-két évben a Dél-Buda alpiacra⁵ fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (137 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Váci úton is jelentős (103 ezer négyzetméter) volumen épül (5. ábra). A még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések nagy része a Váci úti irodafolyosóra koncentrálódik. Az elmúlt évek aktív irodafejlesztéseinek és -felújításainak következtében egyre több a zöld minősítéssel rendelkező irodaház Budapesten. A zöld minősítésekkel kapcsolatos főbb tudnivalókat, valamint a minősítések pénzáramra gyakorolt hatásának nemzetközi tapasztalatait az 1. keretes írásban foglaljuk össze.

A Budapesten kívüli modern bérrodaállomány mintegy 185 ezer négyzetméterre tehető, amely négy megyeszékhelyen, Debrecenben, Miskolcon, Pécsen és Szegeden koncentrálódik. Az elmúlt másfél évben Budapesten kívül nem történt új irodaátadás, a járvány kitörése előtt Debrecenben, Szegeden és Pécsen is voltak tervben kisebb volumenű irodafejlesztések és -felújítások.

2021-ben a közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában emelkedtek a kihasználatlansági ráták és a következő években is hasonló tendencia várható. 2021 első félévében valamennyi régiós főváros irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, ami a lecsökkent keresletre, valamint az

⁵ A budapesti irodapiac főbb alpiacainak bemutatása az 1. számú mellékletben található.

6. ábra
Új átadások és kihasználatlansági ráta a régiós fővárosok irodapiacain



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

elmúlt évek élénk fejlesztési aktivitásából adódóan elkészülő új épületek piaca kerülésre vezethető vissza (6. ábra). A vizsgált fővárosok irodapiacainak kihasználatlansági rátájából számított átlag a 2019. év végi 7,8 százalékos szinthez képest 2021. június végére 4 százalékponttal emelkedett. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,8 százalékot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (15,3 százalékot) Szófiában lehetett megfigyelni. 2021. június végén jellemzően a meglévő modern irodaállomány 10–13 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban a régiós fővárosokban (kivéve Pozsonyt, ahol 6 százalék), ami jelentős volumenű átadásokat fog eredményezni a következő másfél-két évben, várhatóan tovább növelve a kihasználatlansági mutatókat.

1. keretes írás

A fenntarthatósági elvek érvényesülése mind a környezetvédelem, mind az értéktartás szempontjából erősödik az ingatlanpiacon

A klímaváltozás lassítására, illetve az annak főbb okai között azonosított üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentésére világszerte, de leginkább a fejlett országokban egyre nagyobb hangsúlyt kapnak a környezetbarát, fenntarthatósági szempontok, ezek figyelembevétele a gazdasági és társadalmi tevékenységek egyre szélesebb körében jelent meg az elmúlt években. A World Green Building Council (WGBC) 2019 szeptemberében megjelent, az összevont karbonkibocsátás csökkentését szorgalmazó jelentése⁶ szerint, az energiatermeléshez kapcsolódó globális szén-dioxid-kibocsátás 39 százalékaért az épített környezet a felelős. Ebből 28 százalékot tesz ki az üzemeltetéshez, azon belül a fűtéshez, hűtéshez és áramellátáshoz szükséges energiához köthető kibocsátás, a fennmaradó 11 százalék pedig az összevont karbonkibocsátás, ami az építőanyagok előállításából, szállításából, az építésből és a bontásból származik. Ebből adódóan az épületek zöldítésével, az építési- és építőanyag-gyártási technológiák fejlesztésével érdemben csökkenthető a szén-dioxid-kibocsátás. Magyarországon 2022. június 30. után minden használatbavételre kerülő épületnek meg kell felelnie a közel nulla energiaigény követelményeinek, ami a használatbavételi engedély köteles új, illetve felújított épületek üzemeltetési energiafelhasználásához kapcsolódó kibocsátás csökkenésével jár.

Az épületek fenntarthatósági szempontú megkülönböztetésére több minősítési rendszer is létrejött az elmúlt három évtizedben, amelyek közül a BREEAM⁷ (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) és a LEED⁸ (Leadership in Energy and Environmental Design) akkreditációk terjedtek el leginkább Európában és világszerte. A BREEAM az Egyesült Királyságban működő Building Research Establishment által 1990-ben bevezetett zöld épület minősítési rendszer, a LEED pedig az Amerikai Egyesült Államok Zöld Építési Tanácsa (U.S. Green Building Council) által kifejlesztett, 1998-tól elérhető minősítés. A BREEAM öt (Outstanding – Excellent – Very Good – Good – Pass), a LEED pedig négy (Platinum – Gold – Silver – Certified) fokozatba sorolja be a minősített épületeket. A két zöld tanúsítási rendszer technikai kritériumaiban vannak hasonlóságok, ugyanakkor eltérő megközelítést alkalmaznak és a minősítési folyamatokban is vannak jelentős különbségek.

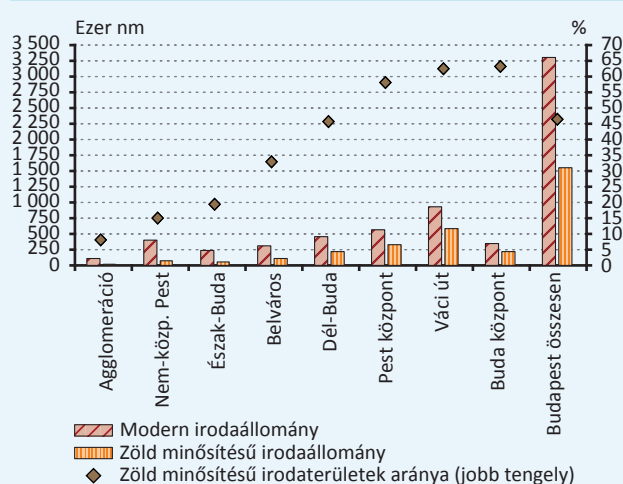
⁶ World Green Building Council, Bringing embodied carbon upfront; <https://www.worldgbc.org/news-media/bringing-embodied-carbon-upfront>

⁷ <https://www.breeam.com/>

⁸ <https://www.usgbc.org/leed>

Megjegyzendő azonban, hogy a zöld minősítések legalacsonyabb és legmagasabb fokozatai között jelentős különbségek vannak és állandó vita tárgyát képezi, hogy melyik minősítési fokozattól tekinthető valóban zöldnek egy épület, illetve pontosan mi a zöld épület definíciója. Ennek meghatározásához az Európai Unió Taxonómia rendelete⁹ szolgál iránymutatásként, ami egy olyan minősítési rendszer, amely meghatározza, hogy egy gazdasági tevékenység milyen feltételek mellett érdemelheti ki a fenntartható, vagy zöld címet. Az EU Taxonómia az ingatlanok esetén három területen fektet le követelményeket: ingatlanok vásárlása, felújítása, valamint új építés esetére. Mivel többek között az építészeti előírásokban, -eljárásokban, ingatlannyilvántartási és műszaki dokumentációkban országonként jelentős különbségek lehetnek, a taxonómiában lefektetett irányelvek mentén minden tagországban ki kell alakulnia egy helyi transzparens értékelési gyakorlatnak. Ez utóbbi kapcsán a már működő zöld épületminősítések elvárása jó kiindulási alapként szolgál, azonban az EU Taxonómiának való teljes megfeleltethetőség további módszertani kidolgozást igényel.

Zöld irodák a budapesti irodapiacra, alpiacok szerint



Megjegyzés: A zöld minősítésű irodaállomány a BREEAM vagy LEED minősítéssel rendelkező budapesti modern irodaházakat tartalmazza.
Forrás: CBRE.

A fenntarthatósági szemlélet előtérbe kerülésével, az elmúlt egy-másfél évtizedben a zöld minősítés megélése az irodabérleti tendereken fokozatosan előnyre, bizonyos bérlet típusok esetén pedig elvárassá vált hazánkban is. Budapesten a bérbeadással hasznosított modern irodaállomány 3,32 millió négyzetmétert tett ki 2021. június végén, amelynek 47 százaléka (1,54 millió négyzetméter) rendelkezett valamelyik fokozatú BREEAM vagy LEED minősítéssel. A zöld minősítéssel rendelkező irodaterületek aránya a Buda központ (63 százalék), a Váci úti irodafolyosó (62 százalék) és a Pest központ (58 százalék) alpiacokon a legmagasabb, az elmúlt években ezeken az alpiacokon jelentős volumenű új átadások történtek. Legalacsonyabb arány az Agglomeráció (8 százalék), a Nem-központi Pest (15 százalék) és az Észak-Buda (19 százalék) alpiacokon mérhető. A Belváros és Dél-Buda zöld minősítésű irodáinak aránya pedig rendre 33 és 46 százalék az alpiac állományán belül. Az 1,54 millió négyzetméternyi zöld minősítéssel rendelkező irodaterület 83 százaléka csak

az egyik, míg 17 százaléka (0,26 millió négyzetméter) mindkét fent említett zöld minősítéssel bír. A budapesti zöld bérlet irodaterületek 80 százaléka (1,24 millió négyzetméter) rendelkezik a jobb, zöldebb kategóriák (BREEAM Excellent vagy Very Good, illetve LEED Platinum vagy Gold) egyikével a minősítési skálán. Az épülő fejlesztések alapján a következő másfél-két évben mintegy 430 ezer négyzetméter új irodaterület fog Budapesten elkészülni, ami 53 százalékra emelheti a zöld minősítéssel rendelkező irodaterületek arányát.

Felmerülhet a kérdés, hogy a kibocsátás csökkentésén túl – ami ösztönös érdeke – van-e gazdasági hozadéka az irodaházak zöldítésének, amely kompenzálhatja a magasabb építési költséget.

⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32020R0852>

A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy a zöld minősítéssel rendelkező irodaházak bérleti díja és értéke jellemzően magasabb a minősítéssel nem rendelkező irodaházakhoz képest. 2021. augusztusban közzétett kutatásában¹⁰ a Cushman & Wakefield ingatlanpiaci tanácsadó cég a 2010–2020 közötti időszakban átadott, LEED tanúsítvánnyal rendelkező épületeket, az azonos kategóriájú és elhelyezkedésű, nem tanúsított épületekkel összehasonlítva vizsgálta, az Egyesült Államok irodapiacait alapul véve. Azt találták, hogy a LEED minősítéssel rendelkező épületek átlagosan 11,1 százalékkal magasabb bérleti díjat értek el, mint az egyéb tulajdonságokban hasonló, nem minősített épületek, de a magasabb díjhoz valamivel alacsonyabb kihasználtság társult. Ugyanakkor az egységnyi rendelkezésre álló területre eső bevétel tekintetében, a zöld irodák így is kedvezőbb teljesítményt mutattak, átlagosan nagyobb pénzáramot termeltek. A tranzakciós árak kapcsán az eredmények azt mutatták, hogy a vizsgált, zöld minősítéssel rendelkező ingatlanok átlagosan 21,4 százalékkal magasabb árszinten cseréltek gazdát az elmúlt 3 évben, mint a nem minősítettek¹¹. Építési költségek terén viszont 7,4–9,4 százalékkal többbe kerül a zöld irodák megépítése.

A Knight Frank londoni székhelyű ingatlanpiaci tanácsadó cég, 2,7 ezer londoni irodaingatlan 2010 és 2021 első negyedévei közé eső bérleti tranzakcióit alapul véve, a BREEAM minősítés bérleti díjra gyakorolt hatását vizsgálta¹², kontrollálva az egyéb tulajdonságokban mutatkozó eltérésekre. Eredményeik alapján a BREEAM magasabb fokozatú zöld besorolásai voltak szignifikáns hatással a bérleti díjra: a „Very Good” minősítésű épületeket 3,7 százalékos, az „Excellent” besorolásúakat 4,7 százalékos, az „Outstanding” besorolásúakat pedig 12,3 százalékos átlagos bérleti díjprémium mellett adták bérbe a hasonló, nem minősített irodaházakhoz képest. Ez azt jelzi, hogy a tulajdonosoknak, üzemeltetőknek érdemes a legjobb zöld minősítésekre törekedniük, az alacsony besorolásokkal szemben.

Zöld, fenntarthatósági elvek pénzügyi szabályozási integrálásában Magyarország élen jár a régióban, amiben az MNB kezdeményezéseinek is nagy szerepe van. Ez utóbbiak a Lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény Kedvezményt, a Vállalati és Önkormányzati Zöld Tőkekövetelmény Kedvezményt, a Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programot, a Növekedési Kötvényprogram keretein belül kibocsátott vállalati zöld kötvényeket, a zöld jelzáloglevelek jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (JMM) számításában való kedvezőbb figyelembevételét, továbbá a fenntartható lakásállomány bővítését célzó, 2021. október elején elindult Zöld Otthon Programot foglalják magukban.

Összességében a budapesti irodaállományon belül az elmúlt években folyamatosan bővült a zöld minősítéssel rendelkező épületek aránya, 2021. június végén a bérbeadási célú állomány 47 százalékát tette ki, és ennek többsége (80 százaléka) a magasabb zöld minősítési kategóriákba tartozik. Ugyanakkor egy egységes zöld épület definíció kidolgozása, illetve a meglévő zöld épületminősítések EU Taxonómiának való megfeleltetése további módszertani munkát igényel. A fejlett irodapiacok nemzetközi tapasztalatai azt mutatják, hogy a szén-dioxid-kibocsátás csökkenése mellett, a „zöldítés” költségeit a magasabb elérhető cash-flow kompenzálja. A környezeti, fenntarthatósági szempontok érvényesülését az MNB több intézkedése is támogatta az elmúlt időszakban, és a jegybank Parlament által megszavazott zöld mandátumára tekintettel, a fenntarthatóság a jövőben is kiemelt figyelmet fog kapni.

¹⁰ Cushman & Wakefield, Green Is Good: Sustainable Office Outperforms in Class A Urban Markets, August 2021; <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/green-is-good-sustainable-office-outperforms-in-class-a-urban-markets>

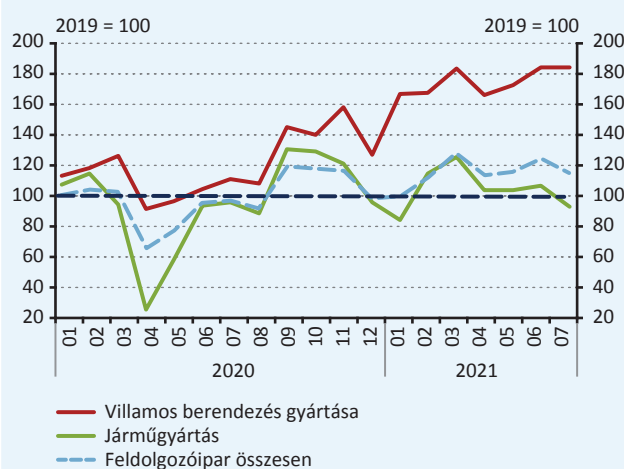
¹¹ Az adatok alapján összességében a zöld minősítéssel rendelkező irodákkal magasabb bérleti díjakat érnek el a befektetők, ugyanakkor ehhez alacsonyabb hozam társul, mivel a pénzáramnövekmény mértékénél magasabb a zöld irodák árában megfigyelhető növekmény a nem minősítettek árához képest.

¹² Knight Frank, The Sustainability Series – September 2021, The impact of BREEAM certifications on prime central London office rents; <https://content.knightfrank.com/research/2311/documents/en/the-sustainability-series-september-2021-8395.pdf>

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

A koronavírus-járvány első hullámában az ipar kibocsátása jelentősen csökkent, de 2020 második felétől ismét növekedésnek indult, és 2021-ben már meghaladta a válság előtti szintet. Ugyanakkor a globális félvezetőhiány akadályozta az ipari termelés felfutását és rövidtávon továbbra is korlátot jelenthet. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2021 első felében 4 százalékra (2 százalékponttal) nőtt, ami még mindig nagyon alacsony szintet jelent. Az új átadások tekintetében 2020 után 2021 várhatóan újabb csúcsot fog beállítani. A második félévre tervezett átadások 44 százaléka volt előbérlet június végén. A fejlesztők szegmens iránti érdeklődése nem lanyhul, új szereplők piacra lépésével a fejlesztési aktivitás növekszik, a bővülő kínálattal pedig várhatóan a kihasználatlansági ráta is emelkedni fog. Az ipar-logisztika piac bérleti keresletét az új igények, azon belül is az előbérletek dominálták 2021 első felében, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 25 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához képest, és meghaladta a 2018-as és 2019-es egész éves szinteket is. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán a rendkívül élénk kereslet és az alacsony kihasználatlanság támogatta a bérleti díjak szinten maradását, azonban a rövid-közép távon bővülő kínálat a kihasználatlansági ráta mellett a bérleti díjakban is eredményezhet korrekciót. Emellett a bővülő kínálat javítja Magyarország versenyképességét a nemzetközi logisztikai tendereken, ami addicionális keresletet generál és a bérleti díjak csökkenése ellen hat.

7. ábra
A feldolgozóipari termelés havi alakulása (2019 = 100)



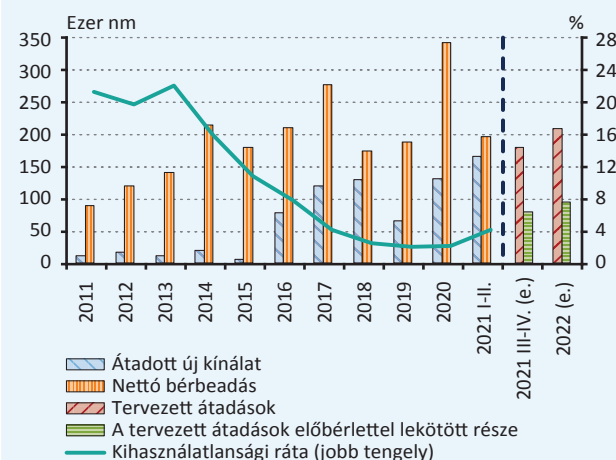
Megjegyzés: 2019 havi átlaga = 100.

Forrás: KSH.

Az ipari termelés meghaladja a válság előtti szintjét, azonban elmarad a korábbi lendületes növekedés alapján számított trendtől. Az ipar kibocsátása jelentősen csökkent a koronavírus első hullámában, azt követően azonban ismét növekedésnek indult. A globális félvezetőhiány a hazai járműgyártásban is fennakadásokat okozott 2021 folyamán (7. ábra). A chiphiány miatti gyárleállások kedvezőtlenül érintették a harmadik negyedéves ipari termelést, ugyanakkor az elmúlt időszakban felfutó akkumulátorgyártás továbbra is támogatja az ipar kilábalását. Több nemzetgazdasági ágazat (feldolgozóipar, információ, kommunikáció és pénzügyi szektor) teljesítménye már meghaladta a járvány előtti szintet. Az ágazatok széles körében élénkült a beruházási aktivitás, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre ösztönzően hathat. A nemzetgazdasági beruházások 10,8 százalékkal emelkedtek a második negyedévben az előző évi alacsony bázishoz képest.

A Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán bővül a kínálat. 2021. június végén, Budapesten és agglomerációjában 2,54 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya. A szegmens kihasználatlansági rátája az első felében 2 százalékponttal emelkedett és 2021. június végén, 4 százalékon állt (8. ábra). Az elmúlt két évet jellemző, historikusan alacsony 2–3 százalékos kihasználatlansági rátákat a kínálati hiány idézte elő, és a mutató 4 százalékos értéke továbbra is nagyon alacsony szintnek tekinthető. Az alacsony kínálat hatására az elmúlt másfél-két évben érdemi növekedésnek indult a fejlesztési aktivitás, új szereplők is beléptek az ipar-logisztika fejlesztési piacra. Ennek eredménye, hogy 2021 első felében mintegy

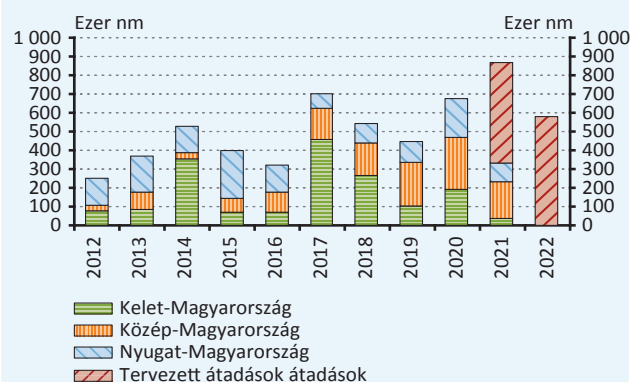
8. ábra
Új átadások, nettó bérbeadás és kihasználatlansági ráta Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2021 II. negyedév végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

9. ábra
Megvalósult és tervezett ipari-logisztikai fejlesztések Magyarországon



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapest és agglomerációjában található fejlesztéseket.

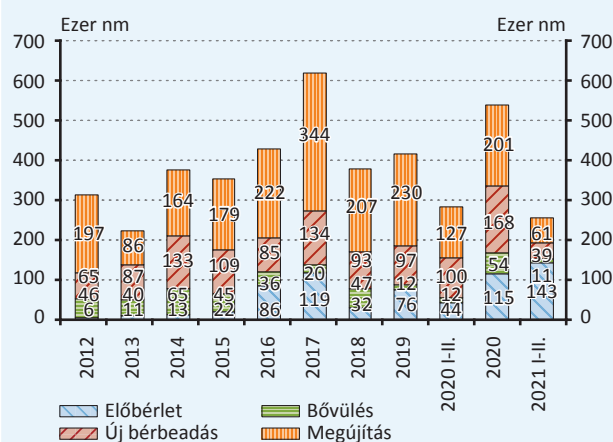
Forrás: CBRE.

160 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, ami 28 százalékkal meghaladja a korábbi rekordnak számító 2020-as, egész éves átadásokat is. A 2021. év első felében újonnan piacra érkezett területek túlnyomó része (82 százaléka) az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2021-ben 335 ezer négyzetméterrel is elérhet az átadott állomány és 2022-ben is 200 ezer négyzetméter feletti új kínálatra lehet számítani. A 2021 második felévére várt átadások 44 százaléka és a 2022-re várt átadások 45 százaléka volt előbérleti szerződésekkel lekötve 2021. június végén.

Országos szinten is élénk az ipar-logisztika fejlesztési aktivitás, vidéken túlnyomórészt tulajdonos általi használatra épülnek az ingatlanok. 2021. június végén országos szinten mintegy 10,6 millió négyzetméter volt az ipari-logisztika ingatlanok állománya. Az átadásokat tekintve, az első félévben 333 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, beleértve a Budapesten és környékén átadott épületeket is (9. ábra). A Budapesten kívüli átadásokat (170 ezer négyzetméter) vizsgálva, az új területek 59 százaléka a Nyugat-Magyarország régióban készült el, Kelet-Magyarországra 23 százalék, Közép-Magyarországra pedig 18 százalék esett. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján, országos szinten 1,1 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadás várható a következő egy-másfél évben, ennek kétharmada a Budapesten kívüli állományt bővíti majd. A vidéki fejlesztések között kevésbé jellemző a bérbeadási célra épülő ingatlan, a területek többsége (82 százaléka) a tulajdonos általi használatra készül.

Az ipari-logisztikai területek iránti kereslet 2021 első felében is erős maradt, de az előbérletek magas aránya a kihasználatlansági mutató növekedése irányába hatott. 2021 első felében 255 ezer négyzetméternyi ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (10. ábra). Ez a volumen 10 százalékkal alacsonyabb 2020 azonos időszakának adatától, viszont 2019 első felévének keresletét mintegy 33 százalékkal meghaladja. A szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 2021 első hat hónapjában 194 ezer négyzetméterrel tett ki, ami 25 százalékkal magasabb a 2020-as és 56 százalékkal a 2019-es azonos időszaki adatnál. A bérleti keresleten belül az előbérleti szerződések aránya az elmúlt öt évet jellemző 15–20 százalékos szinthez képest, 56 százalékra ugrott 2021. első félévben, ami a kihasználatlansági ráta növekedésének irányába hatott. Az elmúlt évekhez hasonlóan a logisztikai szolgáltatók az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői, hozzájuk köthető az első félév teljes bérbeadásának 48 százaléka. További jelentős területigénnyel jelentkeztek még a késztermék forgalmazás (24 százalék) és a gyártás (24 százalék) szektorokba tartozó vállalatok.

10. ábra
A bérlői kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

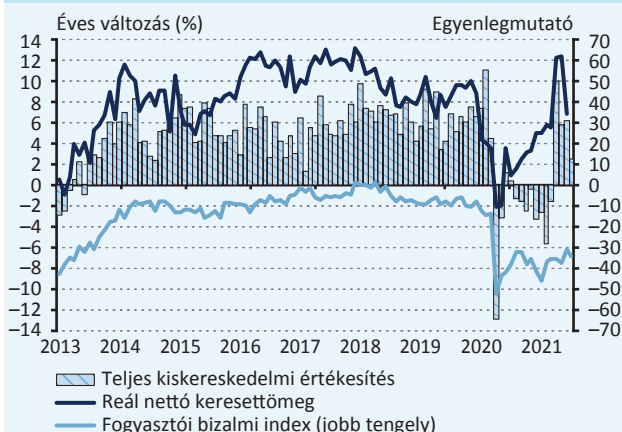
2021 első félévében az erős kereslet és az alacsony szintű kihasználatlanság támogatták a bérleti díjak szinten maradását. A jellemző kínálati bérleti díjak 2021. június végén változatlanul a 4,5–4,8 euro/négyzetméter/hó sávban mozgottak. Előretekintve, a kínálati hiány enyhülésével, nagyobb területek azonnali rendelkezésre állásával, középtávon nem zárható ki korrekció a bérleti díjakban. Más szempontból viszont a kínálat bővülése versenyképesebbé teszi hazánkat a regionális, nemzetközi bérlők logisztikai tenderein, ami addicionális keresletet jelent és a bérleti díjak csökkenése ellen hat.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

2021 első felében a reálkeresetek növekedéséhez és a fogyasztói bizalmi indikátor javulásához képest a kiskereskedelmi forgalom visszafogottan teljesített, amit a szolgáltatások második negyedévtől tapasztalt élénkülése kompenzált fogyasztási oldalon. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája országszerte stagnált az első félévben és a bérleti díjak is 2020. év végi szintjüknél stabilizálódtak. A kiskereskedelmi üzlettípusok többsége erősen kitett a járványnak, de a hullámok és a meghozott járványügyi intézkedések enyhülésével a forgalom gyorsan helyreállt és 2021. június-július végére a legtöbb üzlettípusban sikerült elérni a 2019-es átlagos forgalmat. A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt a második negyedévben, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradt. 2021. első felében nem történt érdemi új átadás a kiskereskedelmi ingatlanok piacán, de 2021 szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten.

11. ábra

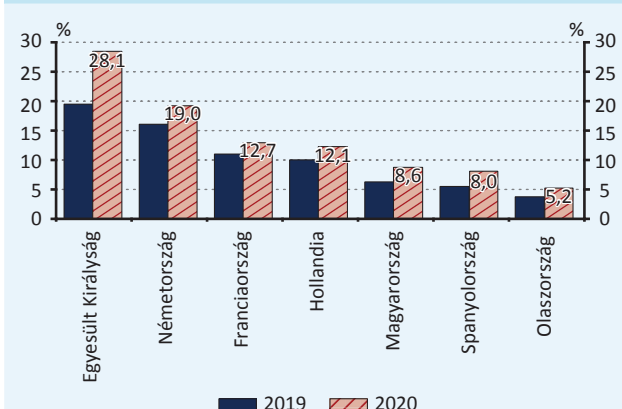
A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi mutató alakulása



Forrás: Európai Bizottság, KSH.

12. ábra

Az online kereskedelem részaránya a teljes kiskereskedelmi forgalmon belül, Európában



Megjegyzés: Franciaország, Hollandia, Németország, Olaszország és Spanyolország 2020-ra vonatkozó adatai a 2019-es online kereskedelmi részarányok és a kiskereskedelmi forgalom 2019 és 2020 közötti változása alapján becsült adatok.

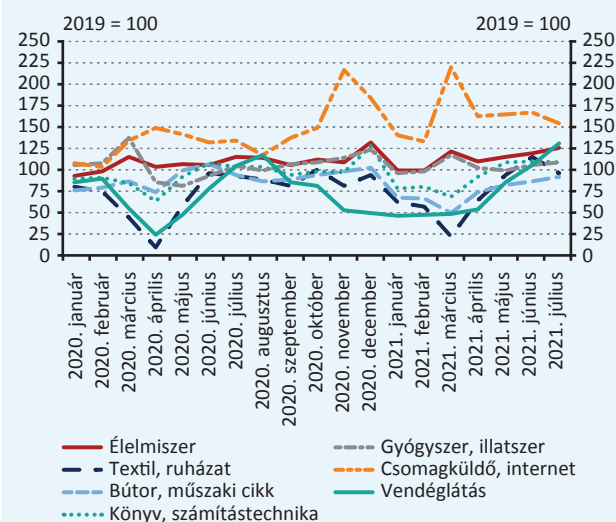
Forrás: Centre for Retail Research, Eurostat, KSH, Office for National Statistics (UK).

A kiskereskedelmi forgalom a válság előttinél alacsonyabb szinten stabilizálódott. A kiskereskedelmi értékesítések járványt megelőző időszakokhoz képesti gyenge teljesítményének ellenére a fogyasztás jelentősen bővült a második negyedévben, összhangban a szolgáltatásfogyasztás élénkülésével. A fogyasztói bizalmi index fokozatos javulást mutatott az év során, de továbbra is relatíve alacsony szinten tartózkodik (11. ábra). A folyamat mögött az újabb járványhullámokkal kapcsolatos bizonytalanság azonosítható. A bérdinamika júniusban statisztikai hatások miatt (részmunkaidősök magas bázisa, összetételhatás) mérséklődött, azonban az alapfolyamatok kedvezőek és a munkaerőpiac feszesedése a reálbérek tartós emelkedését vetíti előre.

Az online kiskereskedelem dinamikus bővülése folytatódott. A KSH adatai alapján, a csomagküldő és internetes értékesítési csatornák részaránya a kiskereskedelmi forgalmon belül a 2019-ben mért 6,2 százalékról 2020-ban 8,6 százalékra, a 2021 júniusával záródó egyéves időszakban pedig 9,3 százalékra nőtt Magyarországon (12. ábra). Európai összevetésben, az online kereskedelem részaránya évek óta az Egyesült Királyságban legmagasabb, ahol a 2019-es 19,2 százalékról, 2020-ra 28,1 százalékra emelkedett. A becslések alapján, viszonylag magas, 19 százalékos arány mérhető Németországban, míg a francia és holland adatok valamelyest alacsonyabb, 12–13 százalék közötti szinteket mutatnak. Az említett észak- és nyugat európai országokhoz képest, a déli, mediterrán országok kiskereskedelmi forgalmán belül lényegesen alacsonyabb az internetes kereskedelem aránya, a becslések szerint Spanyolországban 8 százalék, Olaszországban pedig 5,2 százalék volt 2020-ban.

A kiskereskedelmi üzlettípusok többsége erősen kitett a járványnak, de a hullámok enyhülésével a forgalom gyorsan képes helyreállni. 2021 első felének nagy részét még a járvány harmadik hulláma és a vele járó korlátozások határozták meg. Az első negyedév hónapjaiban a vendéglátás forgalma mintegy 50 százalékkal maradt el 2019 havi

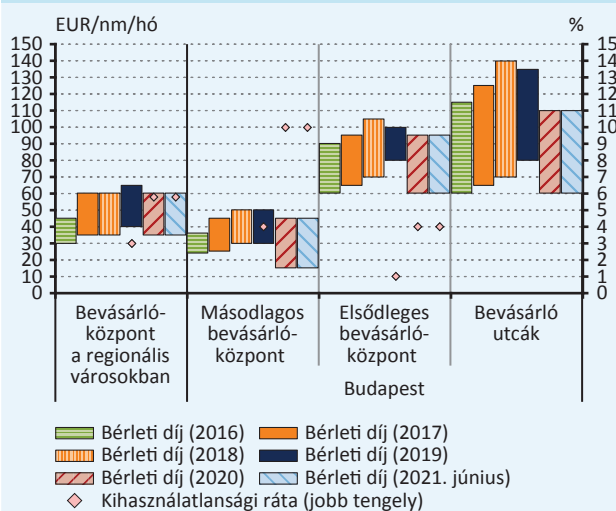
13. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának értékindexe (2019. év átlaga = 100)



Megjegyzés: 2019 havi átlaga = 100.

Forrás: KSH.

14. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



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

Forrás: CBRE.

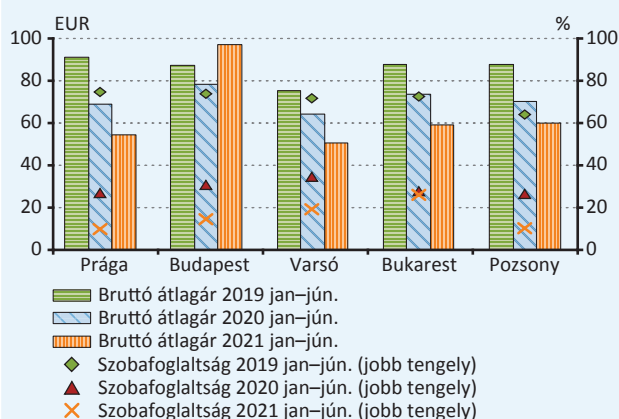
átlagos forgalmától és jelentős kiesés volt a ruházati, bútór és műszaki cikk, valamint a könyv és számítástechnika üzlet-típusokban is (13. ábra). Az élelmiszer jellegű és gyógyszer, illatszer üzlettypusok a korábbi hullámokhoz hasonlóan, folyamatosan tudták tartani a 2019-es szinthez közeli, vagy afeletti forgalmukat. Az online kereskedelmi csatornák az év első hónapjaiban átlagosan több mint 60 százalékkal teljesítették túl a 2019-es havi átlagforgalmukat. A korlátozások fokozatos feloldásával a második negyedévben folyamatosan emelkedett valamennyi üzlettypus forgalma, június-júliusra a textil, ruházat, valamint a bútór és műszaki cikk kivételével mindegyik üzlettypus elérte a 2019-es átlagos forgalmát. Előretekintve a 2021 szeptemberében fokozódó negyedik járványhullám, és az esetlegesen kapcsolódó korlátozó intézkedések jelentenek bizonytalanságot a kiskereskedelmi forgalom alakulása szempontjából.

2021-ben a kiskereskedelmi szegmensben a bérleti díjak stabilak maradtak, az átoltottság és a látogatószám emelkedése a bérletők üzleti bizalmának növekedését segíti. 2021 első félévében egyik kiskereskedelmi ingatlantípusban sem történt további bérleti díj csökkenés. A 100 négyzetméter körüli üzlethelyiségek bérleti díjai a budapesti elsődleges és másodlagos bevásárlóközpontokban rendre 60–95, illetve 15–45 euro/négyzetméter/hó sávokban mozogtak, míg a nagyobb hazai városokban 35–60 euro/hó/négyzetméter közötti szinteken lehet ekkora területet bérelni (14. ábra). 2020 azonos időszakához viszonyítva a korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatószáma az alacsony bázis miatt erőteljesen növekedett a második negyedévben, azonban a 2019-es szinttől még érdemben elmaradt. 2021 első félévében jelentős új átadás nem történt a kiskereskedelmiingatlan-szegmensben, ugyanakkor a harmadik negyedév végén új bevásárlóközpont nyílt Budapesten, ami utoljára 10 éve fordult elő. Elérhetőség tekintetében sem történt változás, a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 4 százalék, a másodlagosaké pedig 10 százalék volt június végén és a regionális városok bevásárlóközpontjai is tartották a 2020. év végi 6 százalékos átlagos kihasználatlansági szintet. A kiskereskedelmi szektor helyzetével a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület is foglalkozott szeptember végi ülésén, az ott elhangzottak összefoglalója a 2. keretes írásban olvasható.

5. A szállodapiac

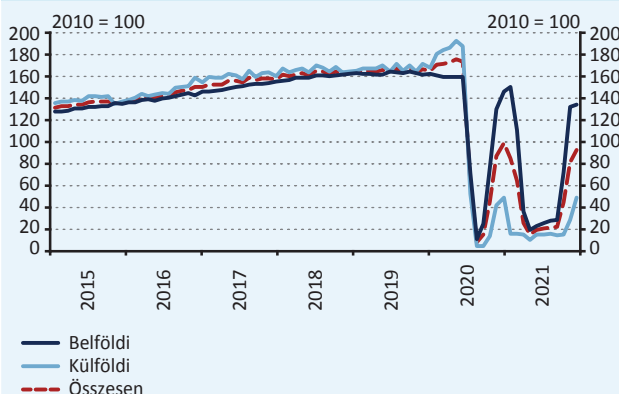
A turisztikai szektor kilábalása lehet a leglassabb a gazdasági ágazatok között, a globális turizmus válság előtti szintre való visszatérését továbbra sem várják 2024 előtt a különböző nemzetközi elemzések. Régió szerte alacsony volt a szállodák foglaltsága 2021 első félévében, a többi főváros gyakorlatával szemben a budapesti szállodák a 2020-as csökkentés után már a szobaár emelésével igyekeztek bevételt növelni. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámainak enyhülésével javult, de a 2019-es átlagos havi forgalmat júliusban még nem sikerült elérni. Az elmúlt években elindult élénk szálloda-fejlesztési aktivitás közel 3 ezer új szobával növeli a kínálatot.

15. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019, 2020 és 2021 első félévében



Forrás: CBRE, STR Global.

16. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. 2010 havi átlaga = 100.
Forrás: KSH.

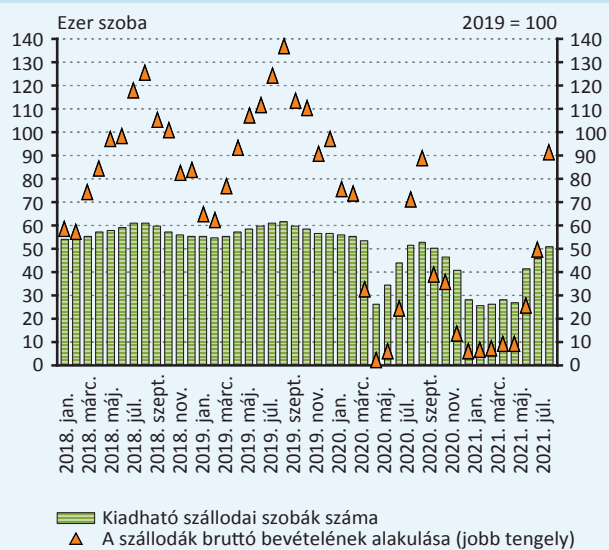
A járványügyi intézkedések következtében a turizmus kilábalása lehet a leglassabb a nemzetgazdasági ágazatok között. A globális turizmus kilátásai továbbra is kedvezőtlenek, amit a repülőjáratok számának alacsonyabb szinten történő stabilizálódása is alátámaszt. Az Oxford Economics szakértői szerint a globális turizmus válság előtti szintre való visszatérése nem várható 2024 előtt¹³.

Régió szerte alacsony a szállodák foglaltsága, a budapesti szállodák a szobaár emelésével igyekeztek fennmaradni. 2021 első félévében a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 10–26 százalék között alakult, ami továbbra is 65–90 százalékos csökkenést jelent 2019 azonos időszakához képest (15. ábra). A szállodai teljesítménymutatókban Prága szenvedte el a legnagyobb csökkenést, mivel a járványt megelőző időszak vendégszámában a külföldi vendégek súlya nagyobb volt, mint a többi országban. Budapesten az átlagos szobafoglaltság 15 százalék volt 2021 első félévét tekintve, ami a két évvel korábbi 74 százalékos szinthez képest 80 százalékos visszaesést jelent. Szobaárak tekintetében Budapesten 2020-ban csökkent, viszont 2021. június végére éves alapon 24 százalékkal emelkedett a bruttó átlagár. Ez utóbbi oka, hogy a szállodák jelentős része a lecsökkent kereslet, vagy egyéb okok miatt üzemszünetet tartott, vagy bezárásra került sor. A működő hotelek viszont áremeléssel igyekeztek bevételüket növelni, mivel a járványidőszakban a csökkenő ár sem generál addicionális keresletet.

A nemzetközi turizmus tartós visszaesése komoly kihívás elé állítja a hazai szállodákat. 2021 júliusában a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma a járvány előtti szint kevesebb, mint fele volt (16. ábra). A belföldi vendégforgalom a korlátozó intézkedések feloldását követően gyorsan emelkedett a nyári hónapokban, azonban a válság előtti szintjét nem érte el. A külföldi vendégforgalom egy-egy eseményhez köthető korrekciója is megindult, de a külföldiek által hazánkban eltöltött vendégéjszakák száma

¹³ Global travel outlook: highlights & risks - June 2021; <https://blog.oxfordeconomics.com/content/global-travel-outlook-highlights-risks-june-2021>

17. ábra
A hazai szállodák kapacitása és a bruttó bevétel alakulása



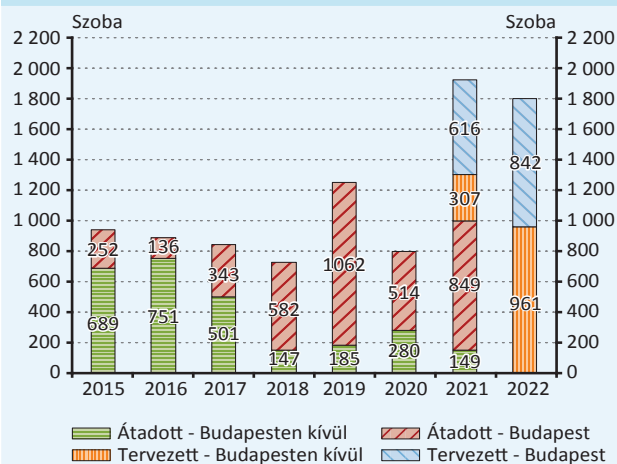
Megjegyzés: A szállodák bruttó bevételének alakulása esetén 2019 átlaga = 100.

Forrás: KSH.

továbbra is rendkívül alacsony szinten tartózkodik. A nemzetközi turizmus kilábalása akár éveket is igénybe vehet, így előretekintve nem számíthatunk a külföldi vendégforgalom gyors helyreállítására.

A hazai szállodák forgalma a járvány hullámainak enyhülésével és a nyár beköszöntével javult, de a 2019-es átlagos havi forgalmat júliusban még nem érte el. A 2021. januártól júliusig tartó időszakban a hazai szállodák bevétele 69 százalékkal maradt el 2019 azonos időszakához képest. Az év első négy hónapjában 90 százalék feletti volt a havi bevételek elmaradása 2019 átlagos havi forgalmától, júliusban pedig 8 százalékos volt az elmaradás (17. ábra). A járvány terjedésének harmadik hulláma és a kapcsolódó korlátozó intézkedések hatására a rendelkezésre álló szállodai szobák száma január és július között havonta átlagosan 40 százalékkal maradt el a két évvel korábbtól. A vendégéjszakák száma Budapesten csökkent legnagyobb mértékben – a 2021. január és július közötti időszakban 85 százalékkal 2019 azonos időszakához képest – mivel a külföldi vendégek elmaradása itt érezteti leginkább hatását.

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



Megjegyzés: A 2021–2022-re tervezett átadások 2021. július végi adatok alapján.

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

A járvány előtt elindult szállodafejlesztések 2,7 ezer szoba átadását eredményezik a következő másfél-két évben. 2021-ben július végéig 6 új szálloda készült el országszerte, összesen mintegy ezer szobával (18. ábra). Az elkészült hotelek egy kivétellel Budapesten találhatók, így az átadott szobák 85 százaléka a fővárosra koncentrálódott. A koronavírus-járvány kitörése előtt elindított szállodafejlesztések előretekintve is jelentős átadásokat eredményeznek: 2021 fennmaradó részében még több mint 900 szoba átadása várható, kétharmad részben budapesti helyszíneken, a 2022-es tervek pedig további 1800 szobával (ebből 47 százalék Budapesten) számoltak július végén.

2. keretes írás

A fejlesztők aktívak, de az építőanyagok áremelkedése, hiánya és a szigorodó finanszírozási feltételek komoly kihívások elé állítják őket

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2021. szeptemberi ülésén a kereskedelmiingatlan-piac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott az ingatlanfejlesztésekkel, az építőanyagok árnövekedésével, valamint a befektetési forgalmat befolyásoló tényezőkkel.

Ingatlanfejlesztések

Az ingatlanfejlesztők összességében arról számoltak be, hogy a folyamatban lévő projektek nem álltak le, továbbra is van aktivitás ezen a területen, ami különösen igaz az ipar-logisztika szegmensre. Felmerült olyan vélemény is, miszerint az ipari ingatlanok fejlesztésénél már túltermelésről is beszélhetünk, ugyanakkor ez a nagy fejlesztési volumen erős kereslettel találkozott, így rövid távon mindenképpen pozitívak a szegmens kilátásai. Középtávon ugyanakkor érdemes figyelni a fejlesztések és a kereslet viszonyát. Budapesten a kereskedelem által támasztott igények, vidéken pedig az ipar a logisztikai fejlesztések fő mozgatórugói, utóbbi területen még van tér növekedésre a szakemberek szerint. Problémát jelent ugyanakkor, hogy az energia- és közmujszolgáltatónál lekötött kapacitások több esetben sem álltak időben rendelkezésre, ami a fejlesztések átadásában is több havi csúszást is eredményezett.

Az iroda fejlesztésekkel kapcsolatban elhangzott, hogy bár a koronavírus-járvány ellenére folytatódnak a fejlesztések, a bérlők oldaláról nagyon nagy bizonytalanság azonosítható. Tovább nehezíti az irodafejlesztések helyzetét, hogy az elmúlt másfél évben a bankok hitelezési feltételei szigorodtak, és 40–50 százalékos előbérleti arányt várnak el, amit nagyon nehéz a jelen keresleti helyzetben teljesíteni.

A kiskereskedelmi szegmens fejlesztései a járvány megjelenéséig erős bérleti kereslettel találkoztak, de a járvány alatt a kis- és közepes hazai kereskedők tartaléka elfogyott, és a jellemzően általuk bérelt 30–50 négyzetméteres üzlethelyiségek bérbeadásával voltak leginkább gondok.

A szállodaszegmensben szintén folynak a fejlesztések, de piaci alapú finanszírozás nem nagyon érhető el. Egyes piaci várakozások szerint erős visszapattanás jöhet a turizmusban a járványhelyzet végével, ehhez a várhatóan megemelkedő kereslethez azonban Budapesten – a pandémiát megelőző időszak helyzetképéből kiindulva – több szállodafejlesztésre lenne szükség, mert a környező országokhoz képest gyengébb a kínálat.

Építőipar

A LITT szakemberei szerint az építőipar hatékonysága összességében nem javul kellő mértékben, és sok építőipari szereplő ezt a hatékonyságbeli lemaradást áremeléssel igyekszik kompenzálni ahelyett, hogy például a munkaszervezésen próbálnának meg javítani. Elhangzott olyan vélemény is, miszerint részletes adatelemzések alapján kimutatható, hogy idehaza az építőanyagárak – a világpiaci folyamatokat meghaladóan – indokolatlanul emelkedtek. Egyes külföldi tulajdonban álló építőanyag-gyártó cégek a hazai piacon rendkívül magas profittal – 30–35 százalék körüli árbevétel arányos EBITDA¹⁴ – dolgoznak, miközben külföldi anyavállalataik harmadannyi nyereség (10 százalék körüli árbevétel arányos EBITDA) mellett működnek. Az építőipar rendkívül sérülékenynek mondható, ugyanis egyes építőanyagok ellátását néhány cég biztosítja, amivel nem alakul ki valós versenyhelyzet. További ellátási bizonytalanságot jelent, hogy több gyártó hazai központi ellátóraktár nélkül, közvetlenül külföldről szállít az építkezések helyszínére. Ugyanakkor pozitív, hogy az építőipari érdekképviselet javaslatára a kormány is vizsgálni kezdte az indokolatlan növekedést az építőanyag-árakban és már intézkedések is születtek.

¹⁴ Az EBITDA az Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization kifejezés rövidítése, ami a vállalatok pénzügyi teljesítményének mérésére használt eredménykategória, és az adók, kamatok és értékcsökkenési leírás figyelembevétele (levonása) előtti eredményt jelenti.

Bérleti piacok

Az irodapiacon egyes szakértői vélemények szerint a bérleti díjak csökkenésére nem áll rendelkezésre tér, ugyanis ez esetben nem lépnének fejlesztők a piacra. Elhangzott olyan vélemény is, ami szerint sok cég nem tudja jelenleg meghatározni, hogy mennyi irodaterületre lesz szüksége a jövőben, de a helyzet ebből a szempontból normalizálódhat. A bérlők célja jelenleg nem az alacsonyabb bérleti díjak elérése, hanem elsősorban rugalmasságot várnak el a bérbeadóktól, fontos kérdés például, hogy milyen feltételekkel és mennyi irodaterületet lehet visszaadni, ha még sincs rá szükség. Az irodapiacon egyes szakértők szerint az új zöld minősítésű és jó állapotban tartott nemrég épült irodaházak keresletet szívatnak el a régebbi épületektől, így a kihasználatlansági ráta inkább az alacsonyabb kategóriás irodákban emelkedhet. Az ipar logisztikai szegmenssel kapcsolatban szintén úgy vélekedtek a LITT tagjai, hogy egyelőre nem látnak okot a bérleti díjak csökkenésére. Jelenleg bár érdemi kínálati nyomás van a logisztikai fejlesztések oldaláról, de évente a mintegy 150-200 ezer négyzetméternyi nettó felszívás ezt kompenzálhatja, a kérdés az, hogy a nettó felszívás tud-e még emelkedni.

A turizmusnak kevésbé kitett bevásárlóközpontok kedvező helyzetben vannak, azon ingatlanok esetén van nagyobb probléma, amelyek forgalma jelentős részben a turizmusra támaszkodott. A belvárosi kiskereskedelmi és vendéglátó üzlethelyiségek piacán nem látható nagy hullámlás sem a kínálatvolumenében, sem pedig a bérleti díjakban, feltehetően sok bérbeadó kívár egyelőre. Ebben még a fennálló moratóriumnak is lehet szerepe egyes szakértők szerint.

Zöld átállás

A szakemberek szerint a zöld átállás megvalósításához még nagyon sok munka vár az ingatlanszektorra. A várakozások szerint a fenntarthatósági szempontok előtérbe kerülése piaci és szabályozási oldalról is viszonylag gyors változásokat fog igényelni, amire a szektor vállalatának fel kell készülniük. Ez a felkészülés egy több éves időszak, amihez kormányzati oldalról szükség lenne iránymutatásra, hogy a szabályozás terén mire készüljenek az érintettek. Összességében úgy látják a LITT tagok, hogy az ingatlanfejlesztések karbonlábnyomát nagyon nehéz megállapítani, még sok munka áll a szektor előtt a módszertan, mérés, benchmarkolás és a szabályozások kidolgozása kapcsán.

Befektetések

Egyes piaci szereplők véleménye szerint a 2021-es kereskedelmiingatlan-piaci befektetési forgalom hozzávetőlegesen az 1-1,2 milliárd eurót érheti el. A globális likviditásbőség miatt több terméket is el lehetne adni, de nincs ekkora kínálat itthon. Irodabefektetésekre továbbra is nagy az érdeklődés és a hozamok is csökkentek 2021-ben. A kiskereskedelmi szegmens kapcsán kiemelték, hogy a járvány alatt is jól teljesítő, kültérből megközelíthető üzlethelyiségekből álló, úgynevezett „strip mall” típusú bevásárlóközpontokat könnyen lehetne értékesíteni a piacon. A befektetők között nem érzékelhető Magyarország-specifikus bizonytalanság, leginkább két globális tényező figyelembevételével igyekeznek jó döntéseket hozni, ezek pedig a klímaváltozás és a koronavírus-járvány. Előbbi esetén egyelőre még nem látható világosan, hogy milyen változásokat fog eredményezni az ingatlanpiaci szereplők szempontjából.

Finanszírozás

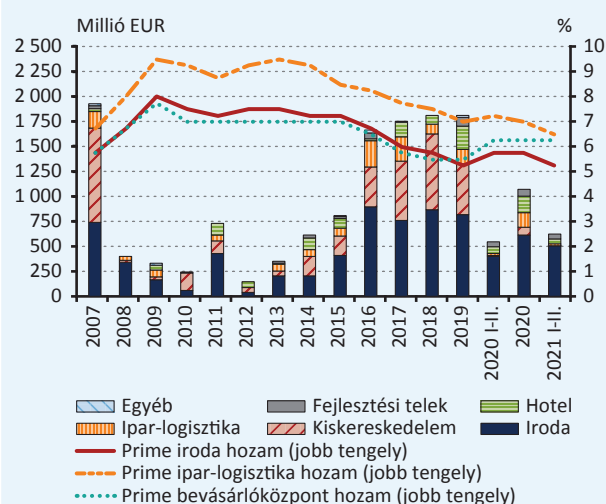
A 2021-ben a finanszírozási környezetet a gazdaságélénkítő programok határozták meg. Banki szereplők elmondása szerint az ingatlanpiac kapcsán nagyfokú bizonytalanságot érzékelnek, ugyanakkor a finanszírozás nem fog leállni. Az irodapiacon az otthoni munkavégzés jövőbeli bizonytalan aránya arra készteti a bankokat, hogy csak a legjobb (prime) lokációval és biztos fejlesztői háttérrel rendelkező ingatlanokat finanszírozzák meg, növeljék az önerőelvárást, és a régebbi, alacsonyabb minőségű ingatlanok finanszírozását inkább ne vállalják. 2008-hoz képest mára jelentős javulás történt a finanszírozások kockázatában, ugyanis mára már csak a cash flow alapú finanszírozás jellemző, jövedelem nélküli (telek) ingatlankitettségek már nincsenek. Budapesten a korábban népszerű, 100 szoba körüli négycsillagos szállodák finanszírozása eltűnt, viszont a szakemberek véleménye szerint a moratórium lejártát követően sem lesz gond a fennálló hitelekkel, ugyanis tőkeerős cégek állnak a projektek mögött. A szállodák tekintetében nagy

különbség van Budapest és vidék között: vidéki – főként belföldi turizmusra, szabadidőtöltésre épülő – szállodák finanszírozása eseti jelleggel előfordulhat még. Az ipar-logisztika szegmensben finanszírozási gondokat nem tapasztalnak a szakemberek, ugyanakkor összességében óvatosak a bankok, ugyanis egyesek szerint túlfűtöttség is lehet a piacon. Az NHP Hajrá elsősorban egy válság alatti intézkedés volt, ami a hitel nélküli kilábalás elkerülését hivatott elérni, és ezt a célját be is tölthette. A piaci alapú finanszírozás mellett pedig a Növekedési Kötvényprogramban (NKP) több sikeres kibocsátás valósult meg az ingatlanpiaci szektorban.

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

2021. első félévben a hazai befektetési piac 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 15 százalékos növekedés a 2020. első féléves adatahoz képest. A forgalom jelentős részét (58 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a befektetők. A mérsékelt befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előretekintve, az Európa- és világszerte több országban elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárakat. A hazaihoz hasonlóan, a többi régiós ország befektetési piacát is mérsékelt aktivitás jellemezte és Csehország, valamint Lengyelország kivételével az irodapiaci hozamok is csökkentek. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil: szektorszinten a likvideszköz-állomány nettó eszközértékhez viszonyított aránya 35 százalék volt, a hitelkereteket is magában foglaló likvidarány pedig meghaladta a 40 százalékot 2021. szeptember végén, ami biztonságosnak tekinthető.

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

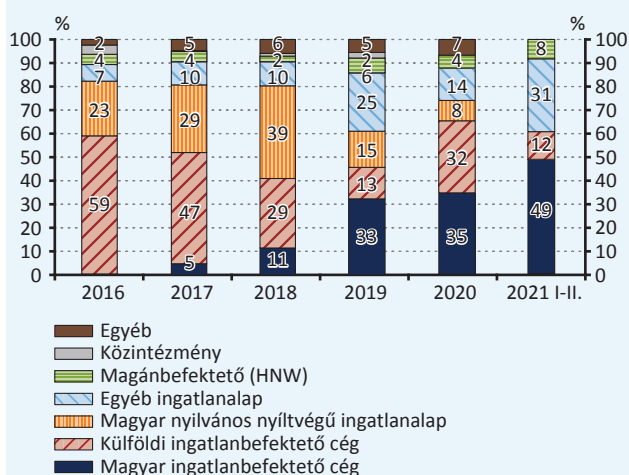


Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

2021 első félévének befektetési forgalma az egy évvel korábbinál kedvezőbben alakult, a volumen jelentős részét nagy összegű tranzakciók adták. A hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót tett ki 2021 első félévében, ami 2020 azonos időszakához képest 15 százalékos növekedést jelent (19. ábra). A tranzakciók átlagos értéke 24 millió euro volt, ami 15 százalékkal magasabb a 2020-as adatnál. 2021. első félévben négy nagyobb (50 millió eurót elérő vagy meghaladó) összegű adásvételi tranzakció történt, amelyek a teljes befektetési forgalom 58 százalékát adták. A volumen 81 százaléka irodaházak, 9 százaléka fejlesztési telkek, 7 százaléka szállodák, 3 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok adásvételéből adódott. Az ipar-logisztika szegmens elsődleges (prime) hozamszintje¹⁵ 2021. első félévben tovább csökkent, június végén 6,5 százalékon állt, 50 bázisponttal a 2019 végi szint alatt. Az irodapiaci elsődleges hozam 2021 első negyedévében kezdett el ismét csökkenni a 2020-ban stabilizálódott szintről, és június végére 5,25 százalékon, a 2019 végi szinten állt. A kiskereskedelem szegmensben nem történt hozamcsökkenés, itt 2020. első negyedév óta 6,25 százalék a prime hozamszint. Előretekintve, ingatlanpiaci tanácsadóktól származó információk alapján, a befektetők érdeklődése nem csökkent az elmúlt fél évben, de az eladó befektetési termékekből hiány van a piacon, ami a hozamcsökkenés irányába mutató tényező. Ugyanakkor a többek között hazánkban is elindult monetáris szigorítási ciklus mérséklő hatással jár az ingatlanbefektetések hozamfelárait, ami valamelyest visszafoghatja a befektetési keresletet.

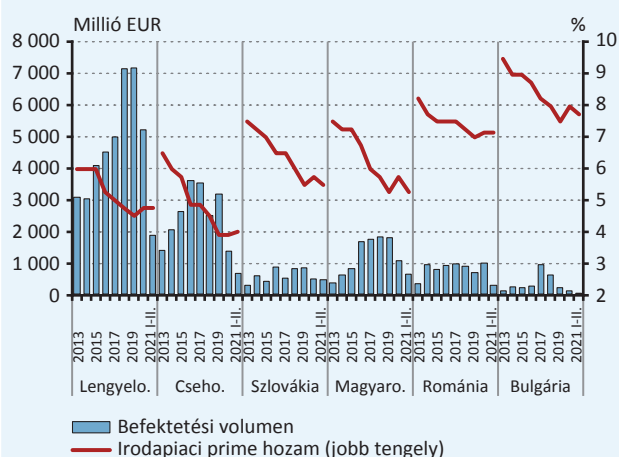
¹⁵ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) hozamait jelentik, ami egy bruttó hozam és az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő.

20. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

21. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

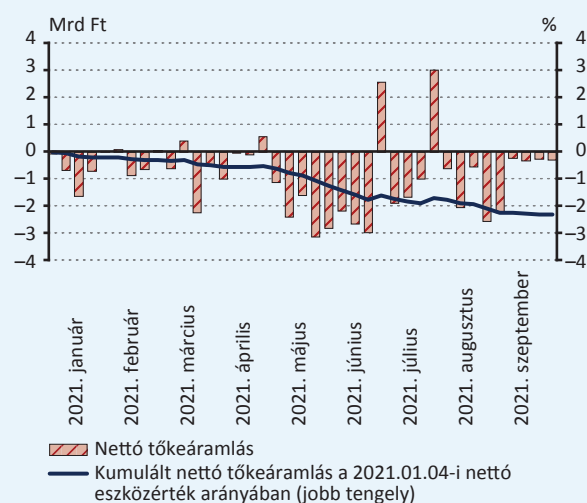


Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

2021. első félév befektetési volumenének több mint háromnegyede, illetve valamennyi nagy összegű tranzakció esetén hazai befektető volt a vevő. Az éves befektetési volumen 49 százaléka magyar, 12 százaléka pedig külföldi ingatlanbefektető cégekhez kapcsolódott, a hazai zártkörű és külföldi alapok együttes részesedése pedig 31 százalék volt (20. ábra). Összességében a 2021. első félévi befektetési forgalom 78 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai, amihez valamennyi nagy összegű tranzakció hozzájárult. A hazai befektetők után a cseh befektetők vásárlásainak összértéke volt a legmagasabb, az éves volumen 8 százaléka, valamint 7 százalék volt az Egyesült Királyságból érkező befektetők tranzakcióinak aránya.

Mérsékelt befektetési forgalom és kínálatiánny mellett újra csökkenő hozamok a régió több kereskedelmiingatlan-piacán. 2021 első félévében az elsődleges (prime) irodapiaci hozamok Bulgáriában, Magyarországon és Szlovákiában csökkentek 25–50 bázisponttal (21. ábra). Lengyelország és Románia esetében az irodapiaci hozamok tartották 2020. év végi szintjüket, és egyedül Csehországban regisztráltak 10 bázispontos növekedést. A legalacsonyabb hozamot kínáló város továbbra is Prága (4,0 százalék), amelyet a sorban Varsó (4,75 százalék) követett. Prágához és Varsóhoz képest Budapest az elsődleges irodapiaci hozamok tekintetében rendre 125, illetve 50 bázispont prémiumot kínál, Pozsonyhoz képest pedig 25 bázisponttal alacsonyabb a hozamszint. A befektetési volumenek 2021 első felében valamennyi országban mérsékelt maradtak, régiós szinten 20 százalékkal volt alacsonyabb a befektetési forgalom, mint 2020 azonos időszakában. Csehországban (+25 százalék), Magyarországon (+15 százalék) és Szlovákiában (+6 százalék) növekedett, míg Bulgáriában (-74 százalék), Lengyelországban (-35 százalék) és Romániában (-25 százalék) csökkent a forgalom. Régiós szinten is igaz, hogy egy-egy nagy összegű tranzakció jelentősen meg tudja növelni az éves volumet, ezért az előbbieken leírt változásokból még nem lehet jól előre jelezni a teljes éves forgalom alakulását.

22. ábra
Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál



Megjegyzés: Heti adatok.

Forrás: MNB.

A 2021 során enyhe, de folyamatos tőkekiáramlás volt megfigyelhető a nyilvános nyílt végű ingatlanalapokból.

A koronavírus-járvány hazai megjelenését követően a befektetők jelentős összegű tőkét vontak ki a hazai nyílt végű nyilvános ingatlanbefektetési alapokból. Azonban az első járványhullámot követően növekedett a befektetési jegy eladások volumene és 2020 végére vissza is áramlott az első félévben kivont tőke. 2021-ben egy enyhe, de folyamatos kiáramlást lehet megfigyelni, az év elejétől számított kumulált tőkeáramlás szeptember végén a 2021. január eleji nettó eszközérték 2,5 százalékának megfelelő nettó tőkekiáramlást mutat (22. ábra). A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága emellett is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya 2021-ben is tartotta 2020. év végi szintjét, 35 százalék közelében mozgott. Megjegyzendő azonban, hogy a nyilvános ingatlanalapokra vonatkozó befektetési szabályok¹⁶ lehetővé teszik a feltétel nélkül és azonnal lehívható hitelkeretek figyelembevételét is a likvid eszközök között, amivel a jogszabály szerinti szektorszerű likvidarány 40 százalék felett alakult 2021 első félévében.

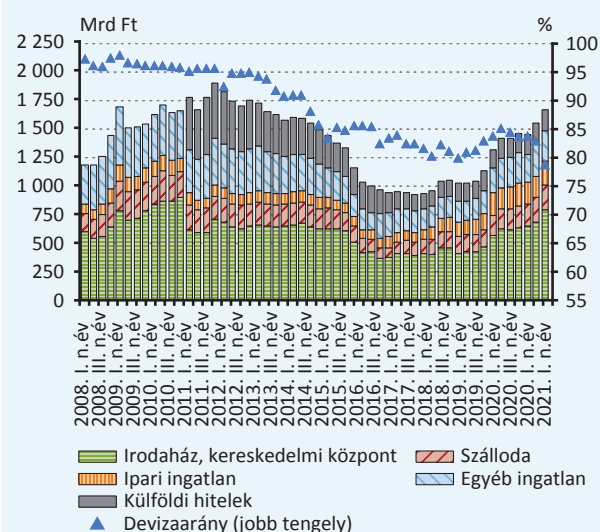
¹⁶ 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2021. június végére 18 százalékkal nőtt éves alapon. A vizsgált hitelállomány devizaaránya korábban soha nem látott szintre, 79 százalékra csökkent, amiben a 2020 áprilisában elindított NHP Hajrának volt nagy szerepe. 2021 első félévében a hitelintézetek 22 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint 2020 azonos időszakában. A bankok az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein érdemben nem változtattak az első félévben, amivel párhuzamosan megnövekedett hitelkeresletet érzektek. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján, az intézmények 2021 második felére a hitelezési feltételek enyhítését helyezték kilátásba, azonban az iparág-specifikus kockázatok miatt az óvatosság továbbra is fontos szempont marad. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 46 százaléka volt moratóriumban 2021. június végén. A moratóriumban lévő hitelek aránya a szállodák finanszírozására nyújtott állomány esetén volt a legmagasabb, 80 százalék. A szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő projekthitel-állomány 270 milliárd forintot tesz ki és ennek kapcsán merül fel leginkább késedelembeesési kockázat a moratórium végét követően.

23. ábra

A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok és denomináció szerint



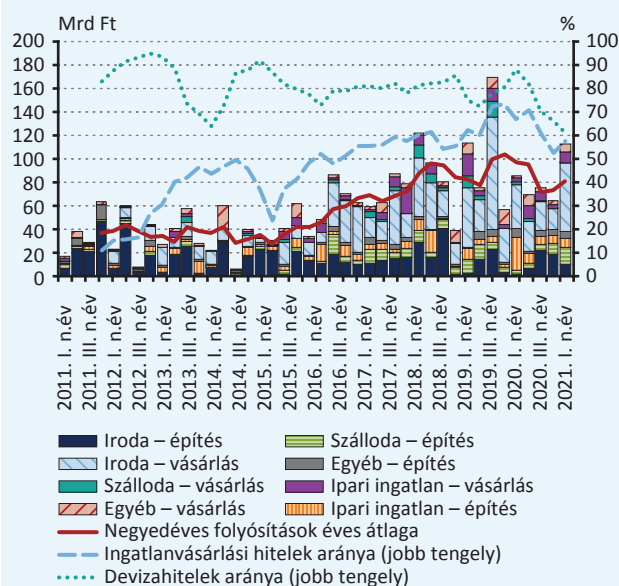
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás: MNB.

Az állomány növekedése mellett, történelmi alacsony szintre esett a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek devizaaránya. 2021. június végén a hitelintézetek mérlegében összesen 1675 milliárd forintot kitevő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel volt (23. ábra). Ez az állomány 2020 azonos időszakához képest 17,7 százalékos növekedést jelent, ami elsősorban a 2021 első félévében tapasztalt 14,7 százalékos bővülésnek tulajdonítható. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya korábban nem látott szintre, 79 százalékra mérséklődött, amit az NHP Hajrá program nagymértékben támogatott. 2021. június végén a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 47 százaléka irodaházak vagy kereskedelmi központok fejlesztését, vásárlását finanszírozta, 13-13 százaléka pedig a szálloda, valamint az ipar-logisztika szegmenshez kötődött. Éves összehasonlításban az irodaházakhoz és kereskedelmi központokhoz kötődő hitelállomány bővült legnagyobb mértékben, mintegy 28 százalékkal.

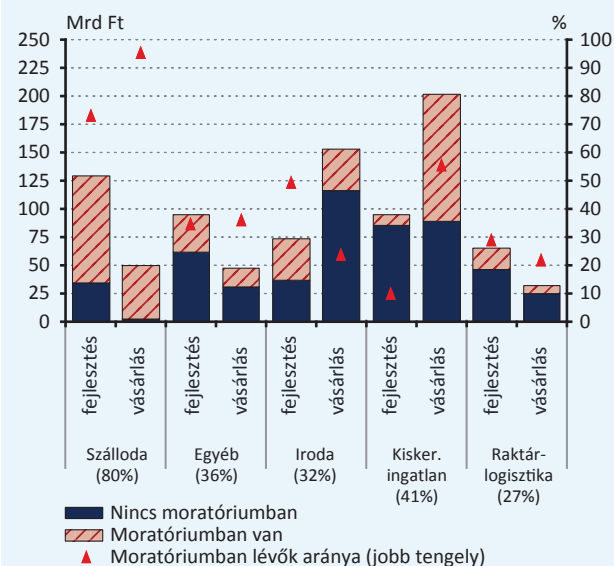
A második negyedévben jelentősen nőtt az új projekthitel-kibocsátások volumene és ezen belül a forinthitelek aránya is, amiben az NHP Hajrának volt nagy szerepe. 2021. év első felében összesen 175 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási hitelt folyósítottak a hitelintézetek belföldi vállalatok részére, ami 24 százalékkal haladja meg 2020 azonos időszakának kibocsátási volumenét (24. ábra). A külföldre folyósított hitelekkel együtt 202 milliárd forintot tett ki a kereskedelmi ingatlannal fedezett hitelek kibocsátása, ami 22 százalékkal haladja meg az egy évvel korábbi adatot. Az első félév belföldi folyósításainak közel kétharmada (111 milliárd forint) a második negyedévre koncentrálódott, hasonló összegű folyósítás legutóbb 2019 negyedik negyedévében valósult meg. Ezzel a második negyedévben éves alapon

24. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai belföldi vállalatok részére



Forrás: MNB.

25. ábra
A kereskedelmiingatlan-projekthitelek moratórium státusza 2021. június végén

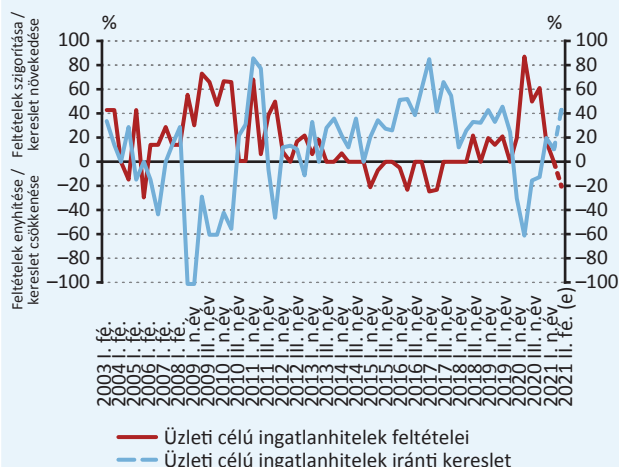


Megjegyzés: A moratóriumban lévő hitelállomány aránya a moratóriumra jogosult hitelek állományán belül, a fennálló tőkeösszeg alapján.
Forrás: MNB.

32 százalékkal, negyedéves alapon pedig 74 százalékkal volt nagyobb a kibocsátás, amelyhez minden alszegmens pozitívan járult hozzá. A belföldi vállalatoknak folyósított volumen 59 százaléka irodaházak és kereskedelmi központok fejlesztését és vásárlását finanszírozta az első félévben, amelyen belül 72 százaléka vásárlási célokhoz volt köthető. A 2021 második negyedévében kihelyezett projekthitelek közel 40 százaléka forintban denominált hitel volt, amely jelentős eltolódás a korábbi évek átlagosan 20 százalékos szintjéhez képest. A forint folyósítások tavaly év közepétől emelkedő tendenciáját jelentős részben a 2020 áprilisában elindult NHP Hajrá támogatta. A forint kihelyezések 2021. második negyedévi magas aránya pedig a programra alakított keretösszeg kimerülése előtti élénk hitelkihelyezésnek tulajdonítható. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozásához hasonló kockázatokkal rendelkező lakópark beruházások megvalósítására nyújtott új hitelek volumene számottevően, mintegy 50 százalékkal csökkent 2021 első félévében 2020 azonos időszakához viszonyítva. A jelentős csökkenésben szerepet játszhatott egyrészt, hogy az új lakások áfájának 27 százalékra emelkedését követően az elinduló lakásprojektek száma jelentősen lecsökkent 2020 során. Ugyanakkor a 2021 elejétől életbe lépő otthonteremtési intézkedések hatására elindított projektek többsége még nem tartott a hitellehívási fázisban az első félévben.

A szállodahitelek 80 százaléka vett részt a moratóriumban 2021. június végén, fizetőképességük javulását a turizmus tartós élénkítése tudná elindítani. 2021. június végén a moratóriumra jogosult kereskedelmiingatlan-projekthitelek 45,5 százaléka volt moratóriumban, amely valamelyest magasabb, mint a teljes vállalati hitelállományon belül megfigyelt 35 százalékos arány. A turizmus hosszabb ideig tartó regenerálódása miatt a különböző ingatlantípusokon belül továbbra is a szállodákhoz kapcsolódó hitelek esetében legmagasabb a moratórium aránya, volumen alapon 80 százalék (25. ábra). A banki hitelezési szakemberekkel folytatott interjúk alapján a szállodák jellemzően a megnövekedett forgalmú (főként nyári) időszakokban sem kezdték újra hitelek törlesztését, inkább pénzügyi tartalékokat gyűjtöttek a moratórium végét követő időszakra. A legalacsonyabb, 27 százalékos részvételi arány a raktár-logisztika szegmensben volt 2021 közepén. Az aktuális rendelkezések szerint a fizetési moratórium október végéig változatlan, majd 2022 június végéig célzott formában kerül meghosszabbításra. A koronavírus-járvány által leginkább sújtott (szálloda és kiskereskedelmi) szegmensek hiteleinek moratóriumban lévő állománya jelenleg közel 270 milliárd forintot tesz ki. E hitelek esetében érdemi segítséget nyújthat a további részvétel.

26. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet és a hitelfeltételek alakulása



Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott válaszai.

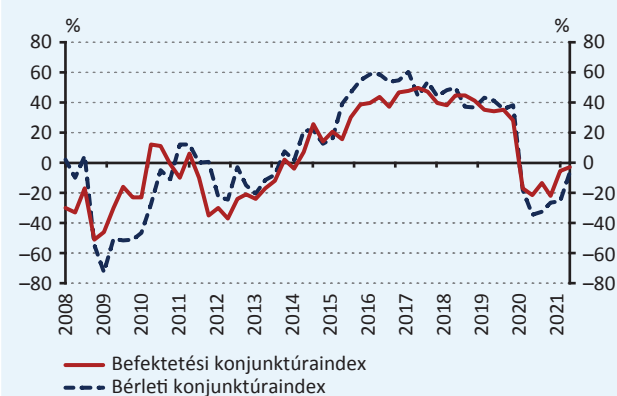
Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

2021. év első felében érdemben nem változtak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei, előretekintve enyhítés várható, de fontos szempont marad az óvatosság. Az MNB negyedéves rendszerességgel készített Hitelezési felmérése alapján, 2021 első negyedévére a bankok nettó értelemben vett 17 százaléka jelezte az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek szigorítását a kereskedelmiingatlan-piac több szegmensének kilátásait övező bizonytalanság miatt, a második negyedévben azonban már nem történt további szigorítás (26. ábra). Előretekintve, a bankok nettó értelemben vett 20 százaléka tervezi 2021 második felében az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek enyhítését. Az intézmények válasza alapján a bankok közötti versenyhelyzet és a kockázati tolerancia a feltételek enyhítését segítő tényezők, ugyanakkor továbbra is számítanak iparág-specifikus problémákra, ami miatt fontos szempont marad az óvatosság. A hitelezési feltételek 2020-as szigorításával párhuzamosan tapasztalt keresletcsökkenés 2021-ben megfordult. Az első negyedévben a bankok közel 20 százaléka, a második negyedévben pedig 10 százaléka érzékelt keresletélénkülést. 2021 második felévére nagyobb arányban, 42 százalékban várnak a válaszadó intézmények élénkülő keresletet a kereskedelmiingatlan-piacon.

8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei

A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2021. júliusi felmérési eredményei alapján a hazai befektetési és a bérleti piacon is javuló tendencia figyelhető meg a koronavírus-járvány miatt tavaly romlásnak indult konjunktúraérzetben. A helyreállítás legnagyobb mértékben az ipar-logisztika szegmenst jellemezte, de az irodapiacon és a kiskereskedelmi szegmensben is megállt a kereslet csökkenése, egyelőre továbbra is jelentős kínálat mellett. Így összességében a bérleti díjak és árak emelkedése a következő egy évben csak a prime minőségű ipar-logisztika részpiacra várható. A megkérdezett hazai szakértők szerint a kereskedelmiingatlan-piaci ciklus újra fellendülő szakaszba lépett az év első felében: kétharmaduk szerint már elhagyta a mélypontját, miközben újra megemelkedett a piacot alulértékeltnek érzékelők aránya.

27. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása

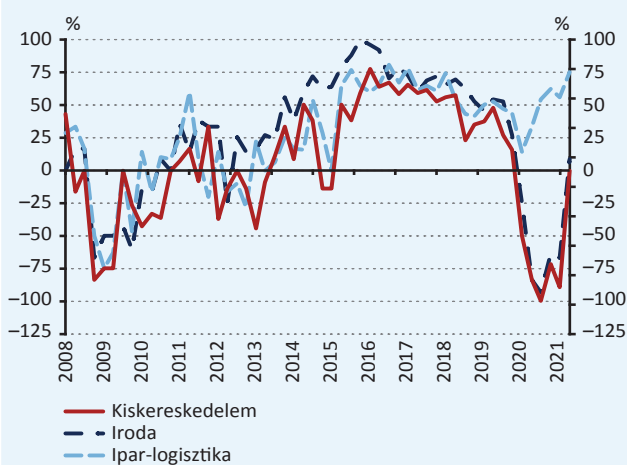


Megjegyzés: 2021. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

A befektetési és a bérleti piacon is visszapattanás kezdődött a konjunktúraérzet tekintetében 2021 első félévében. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérésében megkérdezett szakértők véleménye szerint a konjunktúraérzet a 2020-ban – a koronavírus-járvány hatására – látott visszaesés után újra javulásnak indult az év első felében (27. ábra). A befektetési piacon az ipar-logisztika szegmensben a belföldi és a külföldi kereslet is emelkedésnek indult a kínálat mérsékelt bővülése mellett, a befektetői várakozások így ezen a piacon javultak a legnagyobb mértékben. Az irodapiacon és a kiskereskedelmi szegmensben is visszapattant a befektetői kereslet a tavalyi mélypontról, azonban egyelőre nem érte el a koronavírus-járvány előtti szintet, miközben a kínálat bővült. Ennek megfelelően fejlesztések is jellemzően az ipar-logisztika szegmensben indultak, ahol a prime ingatlanok esetében áremelkedést várnak a válaszadók. Az irodák esetében változatlanságot, a kiskereskedelmi ingatlanok esetében pedig csökkenést várnak a prime szegmensekben, a nem prime kategóriában pedig mindkét szegmensben 2 százalékos mérséklődésre számítanak az árak tekintetében.

28. ábra
A bérleti kereslet alakulása az egyes szegmensekben

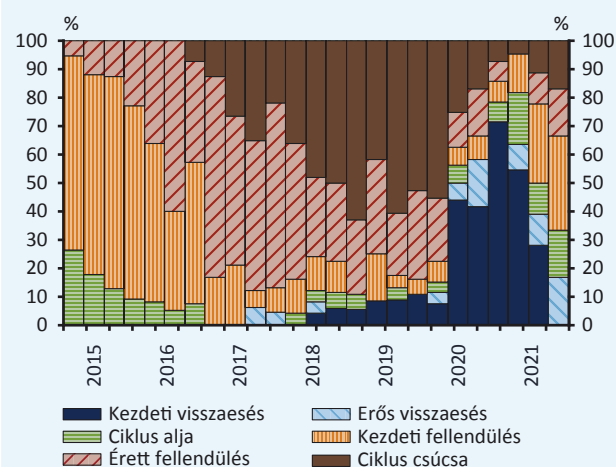


Megjegyzés: Nettó arány, a kereslet emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2021. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

A bérleti piacon is elsősorban az ipar-logisztika szegmens mutatott fellendülést. Bár az irodapiacon és a kiskereskedelemben is megállt a 2020-ban látott csökkenés, leginkább az ipar-logisztikai piacon jelentkezett dinamikus emelkedő bérleti kereslet (28. ábra). A kínálat így ez utóbbi szegmensben kissé szűkült, míg a többi részpiacra továbbra is jelentős kínálati kapacitásokat érzékeltek a válaszadók. A következő egy évben így a várakozások szerint az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díja a prime kategóriában 3 százalékkal emelkedni fog, az irodapiacon változatlanság, a kiskereskedelmi piacon 1 százalékos visszaesés lesz megfigyelhető. A nem elsődleges minőségű ingatlanok esetében a bérleti díjak a három szegmensben 0–3 százalékkal mérséklődhetnek a következő egy évben a felmérésben részt vevő szakértők szerint.

29. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2021. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

A kereskedelmi ingatlanpiaci ciklus újra fellendülő szakaszba lépett. 2021 első felében újra megemelkedett azon megkérdezett szakértők aránya, akik szerint a kereskedelmiingatlan-piac alulértékelt: az év közepére a válaszadók negyede jelezte ezt, míg fél évvel korábban ez az arány mindössze 9 százalék volt. Ezzel szemben a szakértők harmada szerint felülértékelték, 42 százalékuk szerint pedig megfelelően értékelték az ingatlanok. A megkérdezettek véleménye szerint összességében a ciklus lefelé ívelő szakasza le is zajlott 2020-ban: 2021. év közepén kétharmaduk szerint már elhagyta a ciklus a mélypontját, míg egy negyedévvel korábban ez az arány 50 százalék volt, 2020. év végén pedig 18 százalék (29. ábra).

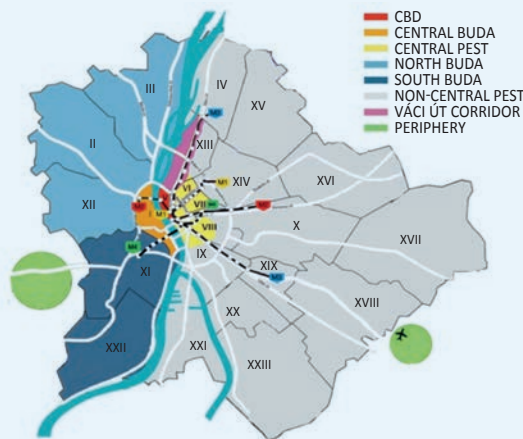
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹⁷

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.

- **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.

¹⁷ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **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, Estin 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:

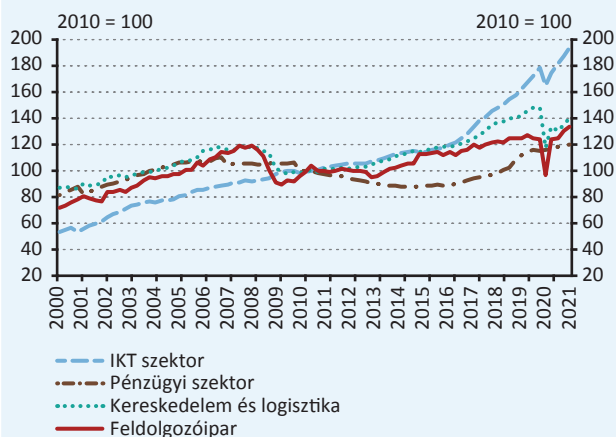
- **Teljes bruttó bérbeadás (vagy teljes bruttó bérlői kereslet):** a fenti öt bérleti tranzakciótípus együttes volumene a vizsgált időszakban.
- **Nettó bérbeadás:** a ténylegesen új bérleti szerződéskötések állományát méri, s így a fentiek közül az új bérbeadás, az előbérlet és a bővülés tranzakciók 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

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye

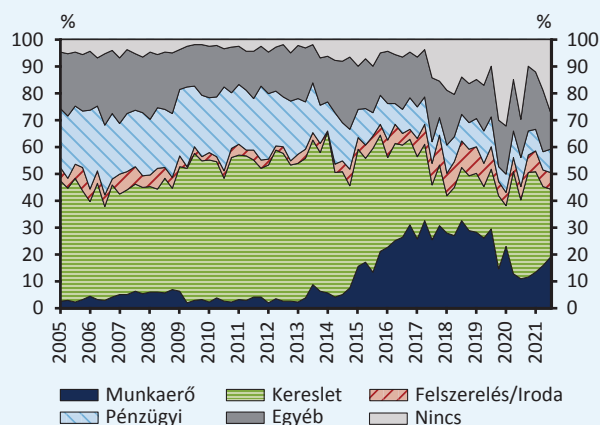


Megjegyzés: Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH.

2. ábra

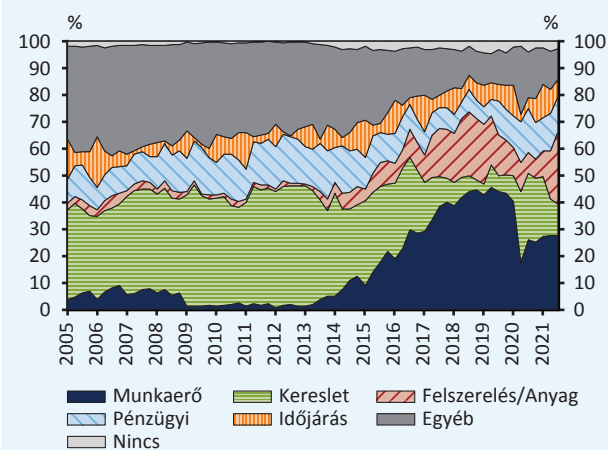
A szolgáltató szektor teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

3. ábra

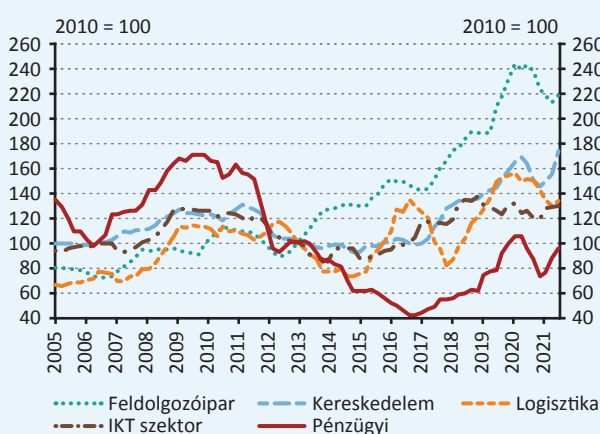
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

4. ábra

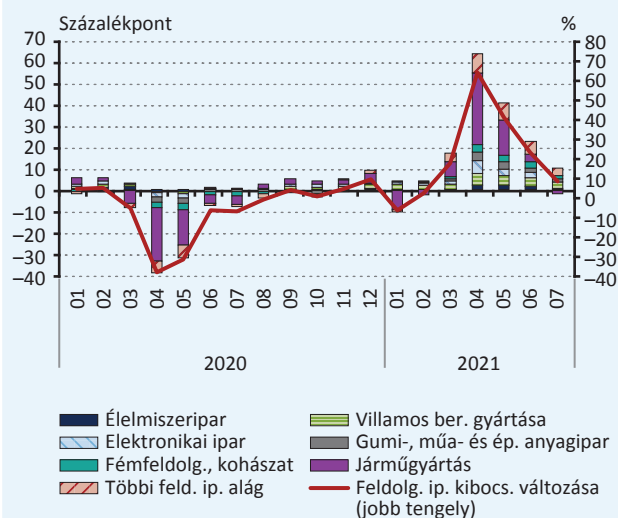
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása



Megjegyzés: Négy negyedéves mozgóátlag. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

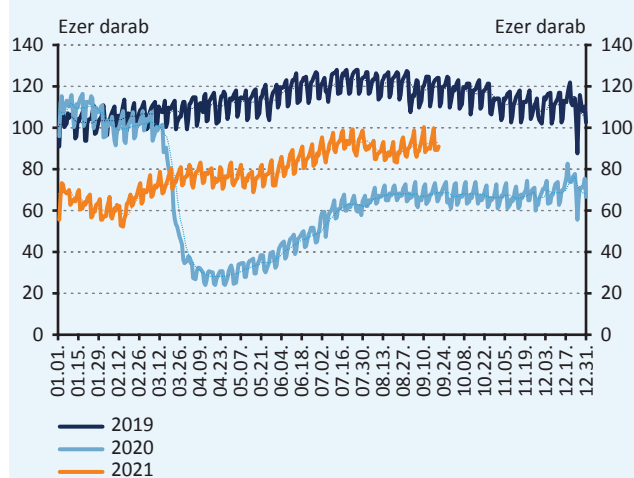
Forrás: KSH, MNB-számítás.

5. ábra
Az alágak hozzájárulása a feldolgozóipari termelés volumenváltozásához havonta



Forrás: KSH Heti monitor.

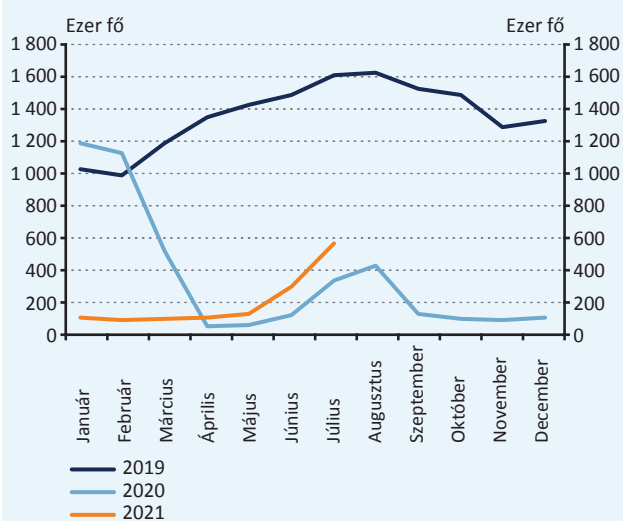
6. ábra
A kereskedelmi repülőjáratok globális számának alakulása



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

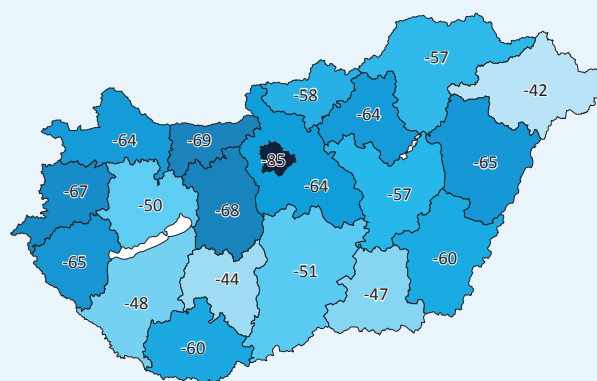
Forrás: Flightradar24.

7. ábra
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma



Forrás: KSH.

8. ábra
A vendégéjszakák számának kétéves változása megyénként (2021. január–július)

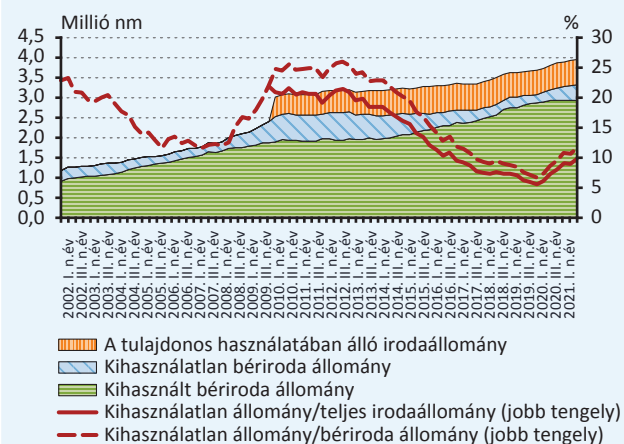


Megjegyzés: Százalékos változás 2019 azonos időszakához képest.

Forrás: KSH.

2. IRODAPIAC

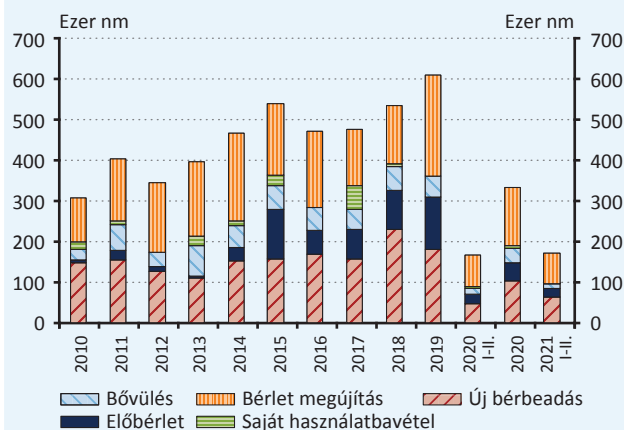
9. ábra
A budapesti modern irodák területe és
kihasználatlansági rátája



Megjegyzés: A tulajdonosok használatában álló irodaállomány adatai 2010-től állnak rendelkezésre.

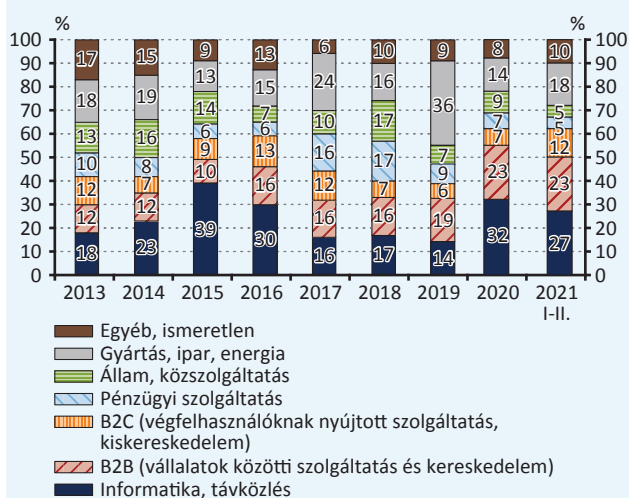
Forrás: Budapest Research Forum.

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



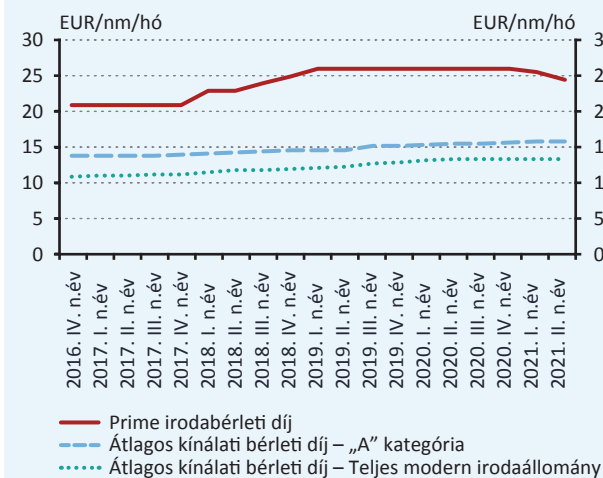
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Forrás: CBRE.

12. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon

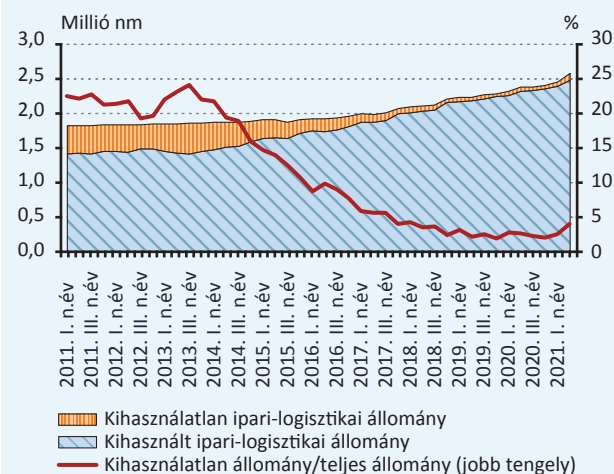


Forrás: CBRE.

3. IPAR-LOGISZTIKA

13. ábra

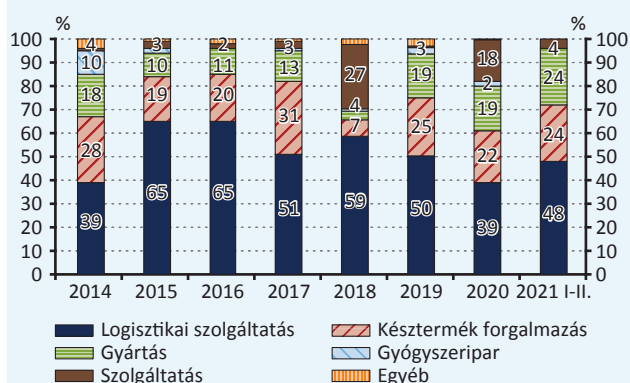
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



Forrás: Budapest Research Forum.

14. ábra

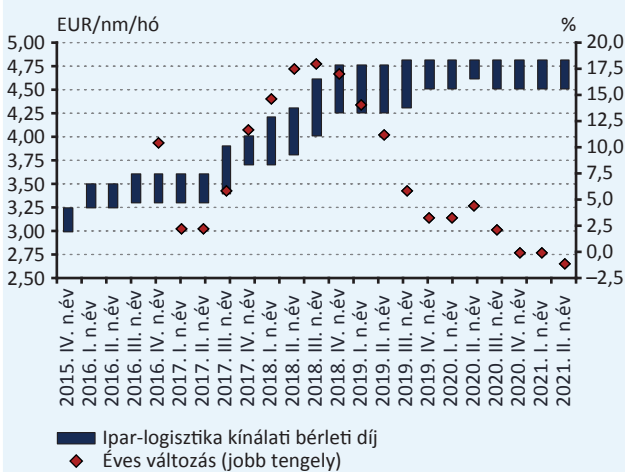
A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint



Forrás: Cushman & Wakefield.

15. ábra

Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén



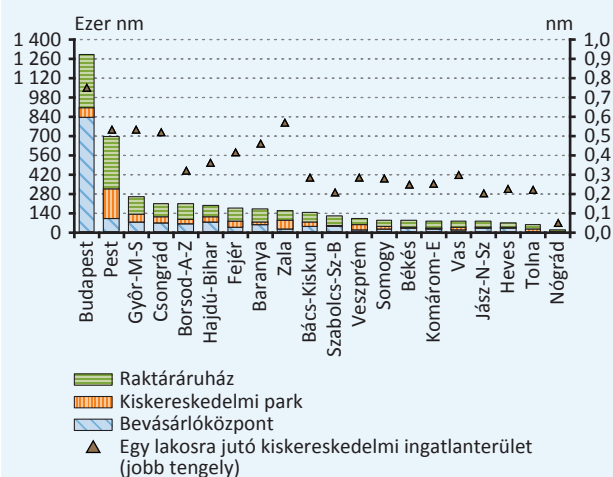
Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. KISKERESKEDELMI INGATLANOK

16. ábra

A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány megyék szerinti megoszlása és összetétele



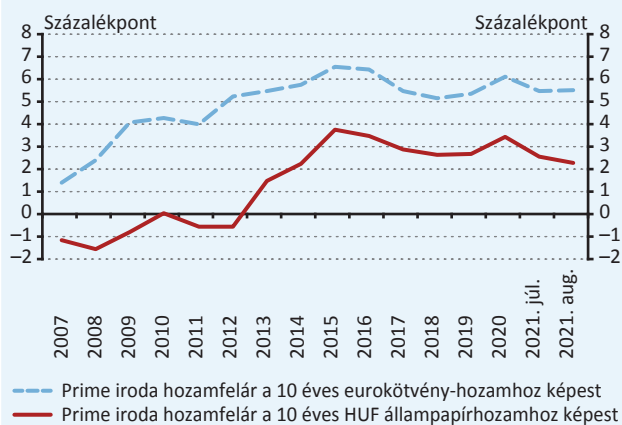
Megjegyzés: 2021. június végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. KERESKEDELMIINGATLAN-BEFEKTETÉSEK

17. ábra

A budapesti prime irodák hozamfelára a 10 éves állampapírhozamokhoz képest

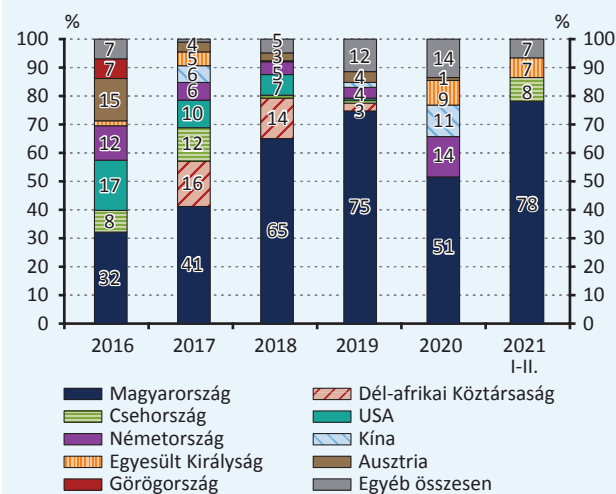


Megjegyzés: A 10 éves állampapírhozam az aukciók átlaghozamának éves átlaga. A 10 éves eurokötvény-hozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak éves átlaga. A 2021. augusztusi prime hozamfelárak számítása a 2021. június végi prime irodapiaci hozam figyelembevételével történt.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, EKB, MNB.

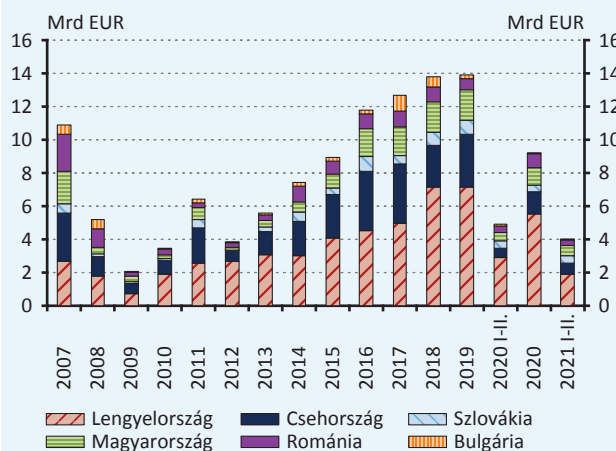
18. ábra

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



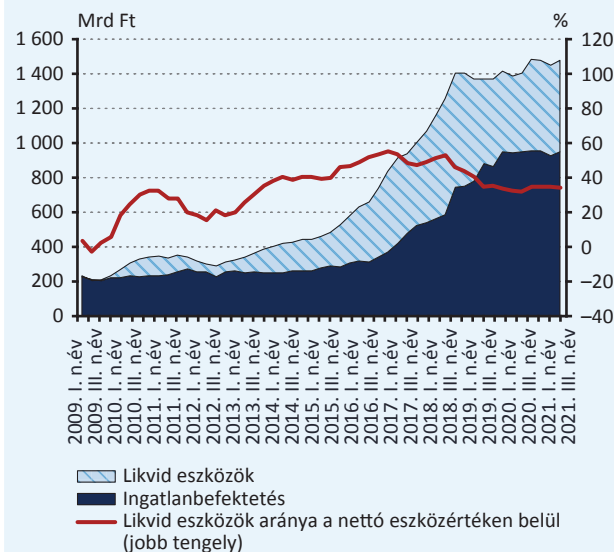
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

19. ábra
A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacának befektetési forgalma



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

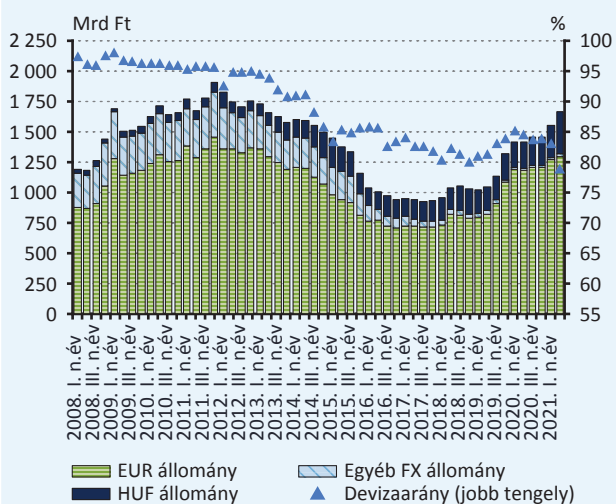
20. ábra
A nyilvános ingatlanalapok vagyoni összetétele és a likvid eszközök aránya a nettó eszközértékhez képest



Forrás: MNB.

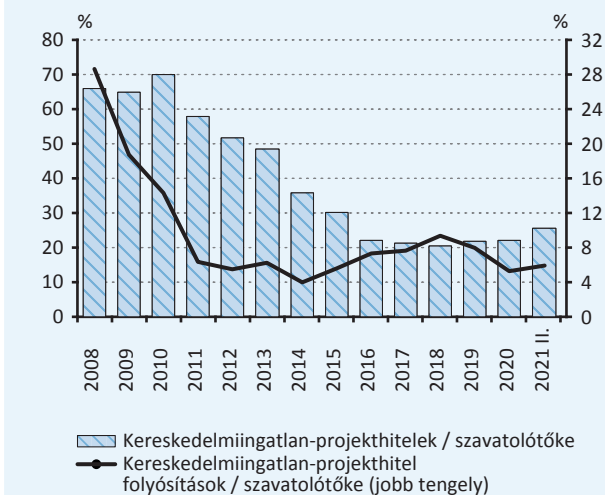
6. A KERESKEDELMI INGATLANOK BANKI FINANSZÍROZÁSA

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



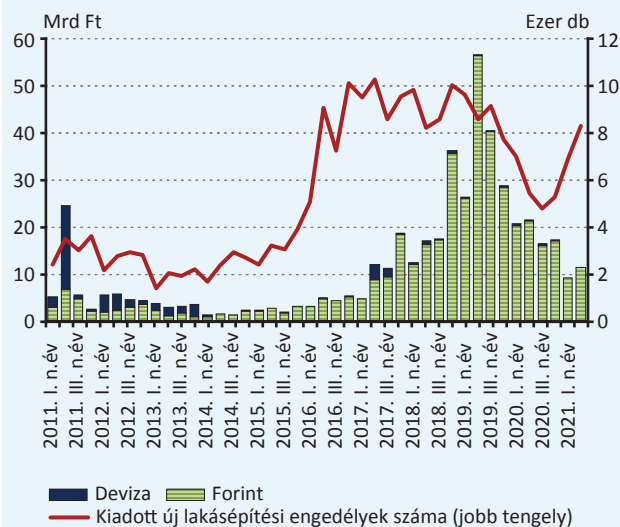
Forrás: MNB.

22. ábra
A hitelintézetek kereskedelmiingatlan-projekthiteleinek állománya és a folyósítások a szavatolótőke arányában

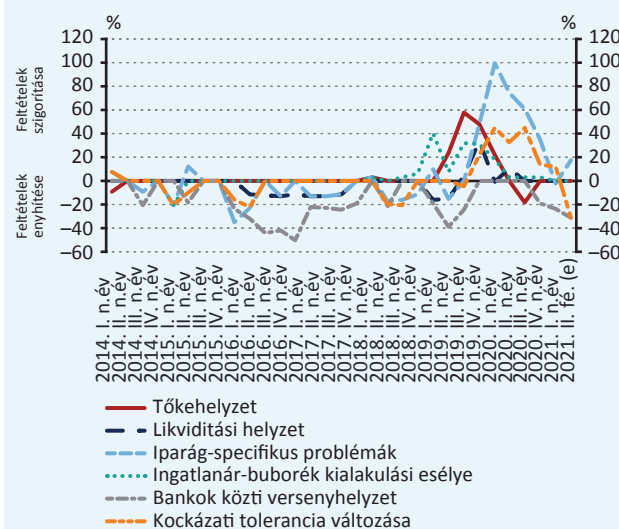


Forrás: MNB.

23. ábra
Lakóparkok fejlesztése vagy vásárlása céljából
nyújtott új projekthitelek volumene

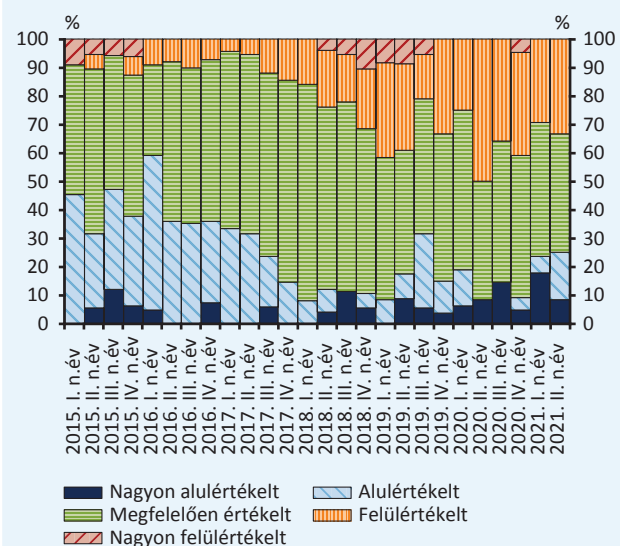


24. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására
ható tényezők



7. AZ RICS KERESKEDELMINGATLAN-PIACI FELMÉRÉSE

25. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



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 építésként 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 időszaka az európai városfejlődés egyik legjelentősebb időszakára esett. Ebben a korszakban 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

2021. október

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.