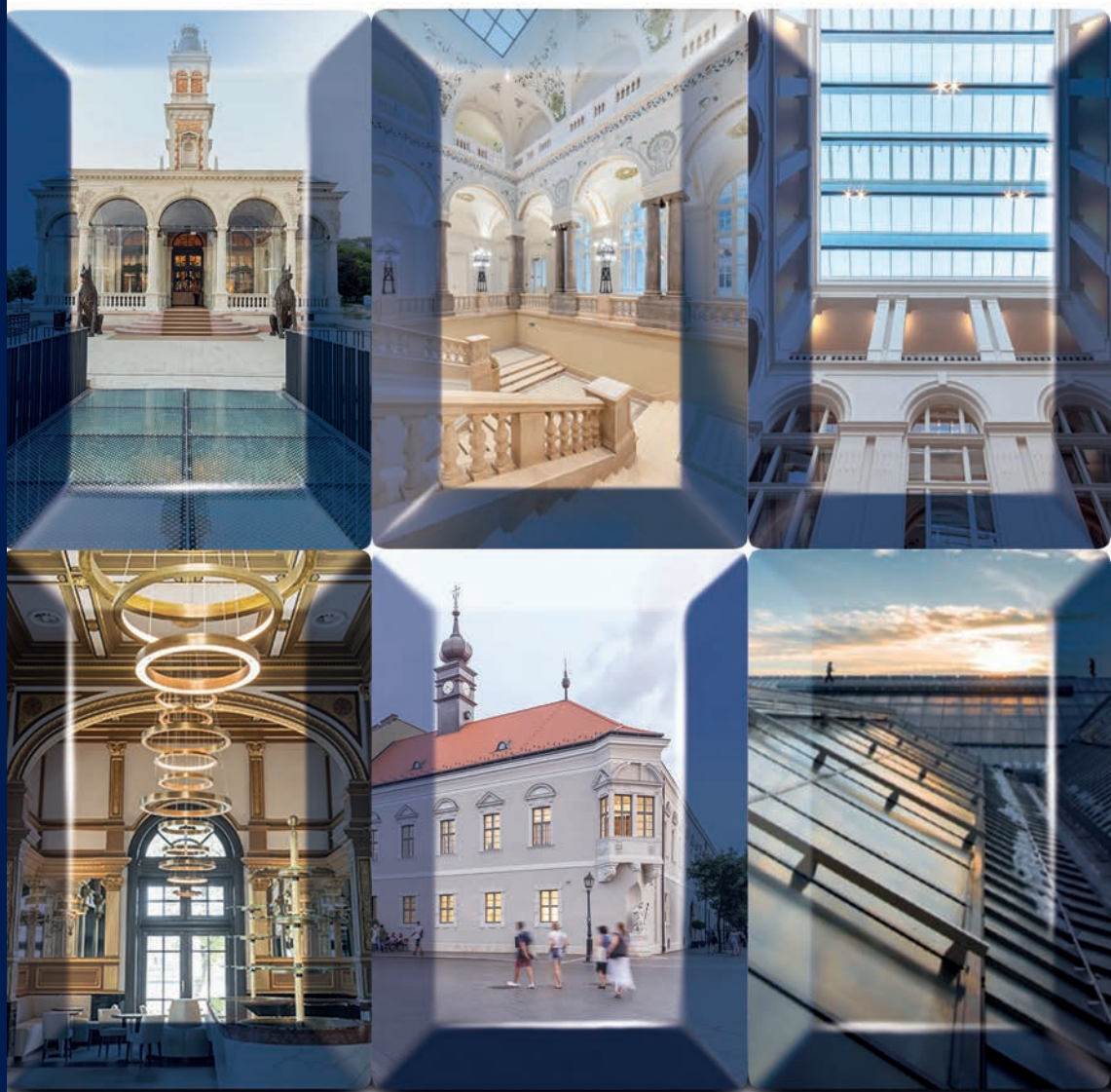




KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2020
OKTÓBER

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2020
OKTÓBER

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

www.mnb.hu

ISSN 2676-8739 (nyomtatott)

ISSN 2676-8720 (on-line)

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. Mindemelllett a kereskedelmiingatlan-piac alakulása a pénzügyi rendszer működésére is hatással van. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a bankok vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon 2020-ban 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 tökemegfelelését, 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 befektetőknel 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. Makrogazdasági környezet	8
2.1. A kereskedelmi ingatlanok piacát befolyásoló tényezők	8
3. A kereskedelmiingatlan-piac helyzete és folyamatai	12
3.1. Az irodabérleti piac	12
3.2. Az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti piaca	17
3.3. A kiskereskedelmi ingatlanok bérleti piaca	19
3.4. A szállodapiac	22
3.5. Nemzetközi kereskedelmi ingatlan kitekintés	26
4. A kereskedelmiingatlan-befektetések és finanszírozás	28
4.1. A befektetési piac	28
4.2. Ingatlanalapok	30
4.3. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	32
5. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei	36
5.1. A hazai felmérés eredményei	36
5.2. Nemzetközi kitekintés	37
Mellékletek	38
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	38
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	39
Keretes íráások jegyzéke	
1. keretes írás: A LITT tagjainak véleménye a budapesti irodapiac helyzetéről és kilátásairól	15
2. keretes írás: Bérzők és bérbeadóok viszonya a koronavírus-válságban	21
3. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2020. szeptemberi ülésén elhangzottak összefoglalója	23

1. Vezetői összefoglaló

A koronavírus hatására romló makrogazdasági környezet a gazdasági ciklusokat szorosan követő kereskedelmiingatlanpiacon is érezteti hatását: a piaci folyamatok a túlértékelttség kockázatának növekedése irányába mutattak 2020. első félév végén. Előretekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, miután a járvány második hulláma miatt a reálgazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódhat.

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra meghatározó hatást gyakorol a járvány terjedése. 2020 első félévben – az ipar-logisztika kivételével – minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági-kihasználatlansági adatok romlottak, a kiskereskedelmi szegmensben pedig bérleti díjcsökkenés is mutatkozott. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) meglátása szerint a járvány terjedésének második hulláma tovább nehezíti a szektor helyzetét, a szállodákban és a kiskereskedelmi ingatlanokban a cél ismét a fenntartási költségek fedezéséhez szükséges forgalom elérése. Ezúttal is jelentősebb szerepet kap az otthoni munkavégzés és az online kiskereskedelmi értékesítések forgalma, amivel tovább erősödhet ezek tartós, megnövekedett jelenlétének kockázata, előretekintve visszafogott keresleti feltételeket teremtve a szektor számára.

A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenő tendenciája nem folytatódott, 2019. év végéhez képest szegmensenként 25–75 bázisponttal emelkedtek az elsődleges hozamok. A befektetők számára leginkább bizonytalanságot okozó tényezők között – az eddig kiemelt kínálathiányhoz képest – 2020 első félév végén már a romló gazdasági kilátások, a bérlők fizetési képessége és a finanszírozási feltételek szigorodása kapták a legnagyobb hangsúlyt. A befektetési kereslet nem tűnt el teljesen, az első félévben történt két nagy összegű tranzakció is, ugyanakkor a LITT véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a járvány előtti aktivitási szint a kilábalási pálya későbbi szakaszán térhet vissza. A kereskedelmi ingatlanok a kilábalás elhúzódásával leértékelődhetnek, ami a pénzügyi rendszer stabilitására több csatornán keresztül is hatást gyakorolhat. A bankrendszer tőkeellátottsága azonban megfelelő szintű, így a kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat képes lesz kezelni.

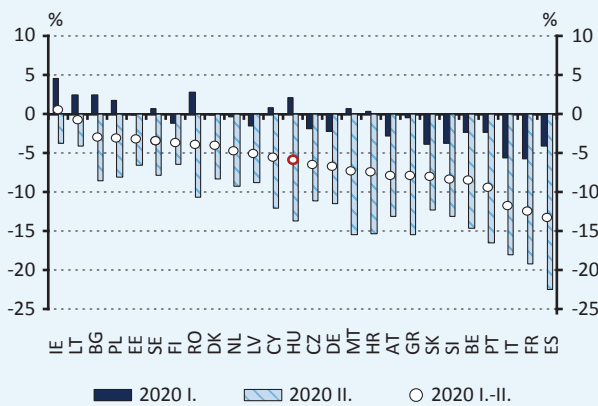
A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de a második negyedév végétől már ismét nettó tőkebeáramlás jellemzi a szektort. Az alapok számára előretekintve – többek között a bérleti cash-flow megnövekedett bizonytalansága miatt – a befektetési hozamok emelkedése jelenthet kockázatot, ami ingatlanvagyonuk ártértékelődéséhez vezethet. A nyilvános nyílt végű ingatlanalapok likviditási helyzetét az MNB is támogatja, 2020 áprilisától részt vehetnek a jegybank hosszú futamidejű, fedezett hiteltenderein.

2020 első felében a koronavírus-járvány gazdasági hatásai következtében a bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, amivel párhuzamosan az ingatlanhitelek iránti kereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában a bankok kockázati toleranciájának csökkenése és az iparág-specifikus kockázatok egyaránt szerepet játszottak. A kereskedelmiingatlan-hitelek kockázatain átmenetileg enyhít a 2020. márciusban bevezetett fizetési moratórium. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlanlal fedezett projekthitel-állományának 55 százaléka volt moratóriumban 2020. június végén, az ingatlantípusok között a szállodafinanszírozási hiteleknél volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A moratórium 2021. januártól hatályos célzott meghosszabbítása várhatóan számottevő segítséget jelent az ingatlanprojektek tulajdonosainak, mivel a program feltételül szabott 25 százalékos árbevétel-csökkenést számos projekt teljesíteni fogja.

2. Makrogazdasági környezet

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra érdemi negatív hatást gyakorolt a koronavírus. A hazai gazdaság a visegrádi országok átlagával megegyező mértékben, 5,8 százalékkal esett vissza 2020 első félévében. A járványhelyzettel összefüggésben elterjedt az otthoni vagy távoli munkavégzés, amely tartós tendencia esetén, hosszabb távon is felülírhatja az ingatlanpiaci kilátásokat. A beruházási aktivitás az ágazatok széles körében mérséklődött, ugyanakkor a kiskereskedelmi forgalom bővült az első félévben. A nemzetközi turizmus visszaesése komoly kihívás elé állítja a szállodákat és veszélybe sodorhatja a további fejlesztéseket, főként Budapesten. Előretekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, ugyanis a járvány második hulláma miatt a válságból történő kilábalás elhúzódhat.

1. ábra
A GDP éves változása az Európai Unióban



Megjegyzés: Szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján.
Forrás: Eurostat.

2.1. A KERESKEDELMI INGATLANOK PIACÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

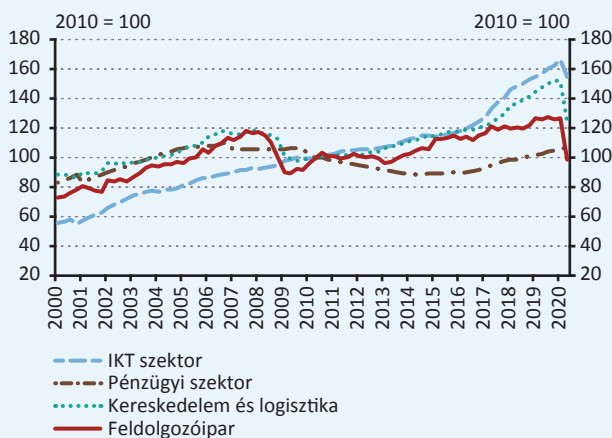
A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5,8 százalékkal esett vissza 2020 első félévében, ami megfelelt a visegrádi régió átlagának. A koronavírus megfékezésére bevezetett korlátozások gazdasági hatásai a második negyedévre koncentráálódtak hazánkban (1. ábra). Az EU többi tagállamához viszonyítva a piaci szolgáltatások szűkülése az átlagnak megfelelő volt, azonban az ipar és az építőipar relatíve gyengébben teljesített.

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok közül egyedül a pénzügyi szektor teljesítménye nem esett vissza a második negyedévben. Az első félévben a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából fontos ágazatok közül a pénzügyi szektor, valamint az információs és kommunikációs technológiák (IKT) ágazat növekedett. Ezzel szemben a feldolgozóipar hozzáadott értéke mintegy 10,9 százalékkal mérséklődött, míg a kereskedelem és logisztika szektor 5,5 százalékkal csökkent az előző év azonos időszákhöz képest (2. ábra). Az irodapiac szempontjából releváns szolgáltató ágazatok és a feldolgozóipar az előző éveknel gyengébb keresleti feltételeket teremtettek a kereskedelmi ingatlanok iránt.

A gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, ugyanis a járvány második hulláma miatt a válságból történő kilábalás elhúzódhat. Magas frekvenciájú adatok alapján a gazdaság kilábalása már májusban megindult, ám júliusban a folyamat megtorpant. A járvány gazdasági hatása elsősorban éppen a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns feldolgozóipart és a szolgáltató szektort sújtja jelentősen.

A feldolgozóipari aktivitás helyreállítását a visszafogott külső gazdasági környezet mellett a szokásos nyári gyárleállások lassítják. A legnagyobb hazai járműgyártók (Mercedes,

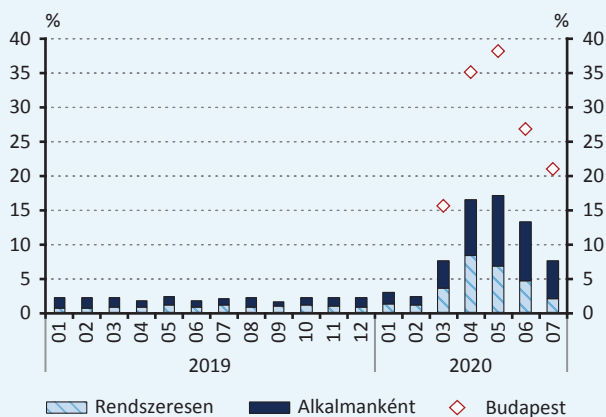
2. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye



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

Forrás: KSH.

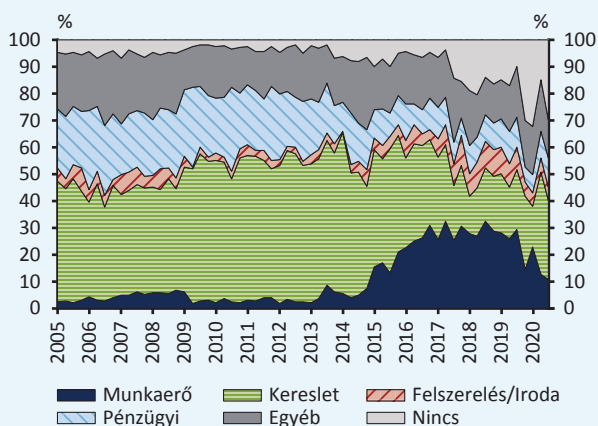
3. ábra
A távoli vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók arányának havi alakulása



Megjegyzés: A foglalkoztatottak százalékában. A gyakoriság szerint megbontott adatok vonatkozása országos, Budapestre csak összesített adatok állnak rendelkezésre.

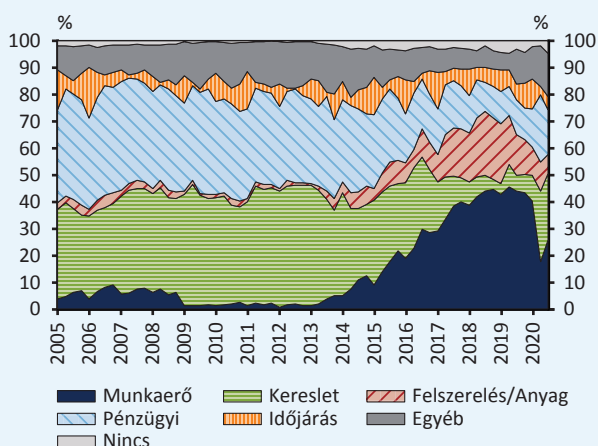
Forrás: KSH.

4. ábra
A szolgáltató szektor teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

5. ábra
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

Suzuki, Audi) az áprilisi leállások ellenére a nyár folyamán is egy-két hétig szüneteltették vagy visszafogták termelésüket. Az ágazati szereplők továbbra is mérsékeltek, a járványt megelőző szinttől elmaradó keresletről számolnak be.

A járványhelyzettel összefüggésben elterjedt az otthoni vagy távoli munkavégzés, amely tartós tendencia esetén, hosszabb távon is felülírhatja az ingatlanpiaci kilátásokat.

2020 első félévében közel ötször annyian dolgoztak távolról rendszeresen vagy alkalmanként, mint egy évvel korábban, a hazai régiók közül Budapesten volt a leggyakoribb az otthoni munkavégzés (3. ábra). A 2020 tavaszi veszélyhelyzet idején az országos 17 százalékos arányhoz képest, Budapesten közel 40 százalék volt az otthoni munkavégzésben dolgozók aránya. A megváltozott gazdasági körülmények miatt a vállalatok új munkaerő iránti kereslete érdemben csökkent, de ezzel párhuzamosan igyekeztek megtartani a dolgozókat. A munkaerőpiaci alkalmazkodást az első félévben főként a munkaidő csökkentése és a részmunkaidős foglalkoztatás emelkedése jellemezte. A részmunkaidősben foglalkoztatottak száma 24 százalékkal emelkedett december és június vége között. 2020 első félévében a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma mindösszesen 1,5 százalékkal mérséklődött az előző év azonos időszakához képest, azonban az elhúzódó kilábalás mellett a vállalatok további létszámleépítésbe kezdhetnek.

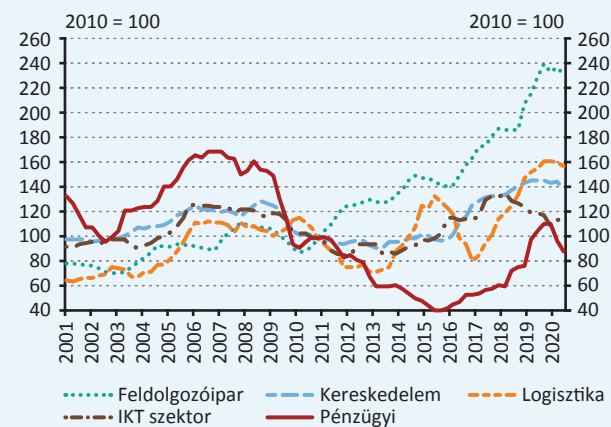
A szolgáltató szektor vállalatai esetében főként az elégtelen kereslet jelentett korlátot a második negyedévben.

A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben csökkent a munkaerő és az egyéb korlátozó tényezők szerepe (4. ábra). A szolgáltató szektorhoz hasonlóan az építőiparban is a keresleti korlátok erősödését eredményezte a járvány terjedése. A munkaerő termelést korlátozó szerepe jelentősen mérséklődött, míg a pénzügyi feltételek romlottak az év eddigi részében (5. ábra). Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek.

A versenyszféra kereskedelmi ingatlanok iránti keresletére negatívan hatott az ágazatok mérsékeltebb beruházási aktivitása.

A nemzetgazdasági beruházások 2017. év eleje óta tartó bővülése megállt az első negyedévben és a csökkenés a második negyedévben is folytatódott. 2020 első félévében 6,3 százalékkal mérséklődött a beruházási aktivitás az előző év azonos időszakához képest. A beruházások csökkenése széles bázisú volt, egyedül az IKT szektor növekvő beruházása támogathatta az ipari ingatlanok, irodák iránti keresletet. Az elsősorban külföldre termelő vállalatok beruházásai gyakorlatilag stagnáltak, amelyen belül a jelentős súlyú feldolgozóipar fejlesztései mérséklődtek. A belföldre termelő és szolgáltató szektorban érdemben csökkentek

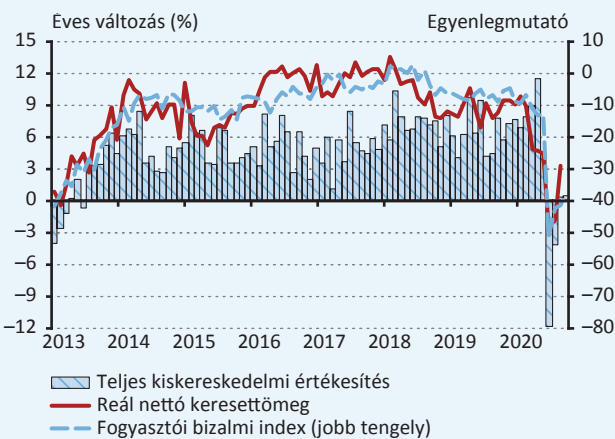
6. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása



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

Forrás: KSH, MNB-számítás.

7. ábra
A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság, KSH.

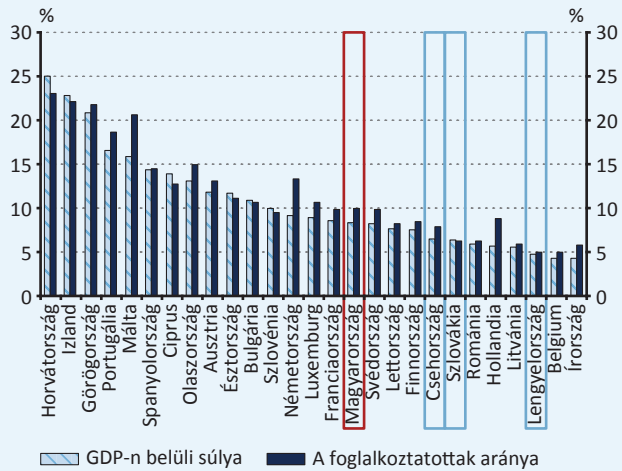
a beruházások. A kereskedelmi ingatlanok piaca szempontjából releváns ágazatok esetében a pénzügyi tevékenységet folytató vállalatok beruházásai estek vissza a legnagyobb mértékben (6. ábra). Összességében az idei év során a beruházások mérséklődése várható, mivel a vállalatok felülvizsgálják üzleti terveiket, a korábban tervezett beruházásaikat elhalasztják a bizonytalan környezetben. Várakozásaink alapján az idén kieső beruházási aktivitás részben pótlásra kerül, jövő évtől a vállalatok beruházásai ismét bővülnek az emelkedő kereslettel, a támogató finanszírozási környezettel összhangban.

A kiskereskedelmi forgalom folytatódó korrekciója nem minden üzlettípus esetén tudja segíteni a keresleti feltételek javulását. Az első negyedévben a járvány terjedése miatti élelmiszerartalékok képzése a kiskereskedelmi forgalom érdemi emelkedését eredményezte, majd a korlátozó intézkedések életbelépését követően a jelentős visszaesés történt. Júliusra a kiskereskedelmi forgalom lényegében visszatért tavalyi szintjére és már a féltartós és tartós termékek forgalma is bővülni tudott. 2020 első félévében összességében a hazai kiskereskedelmi forgalom 1,3 százalékos, enyhe növekedést mutatott. A fogyasztói bizalmi index lassú javulása is folytatódott júliusban, de historikus összevetésben a mutató továbbra is alacsony szinten tartózkodik (7. ábra). A kiskereskedelmi értékesítésekhez képest lassabb helyreállítás várható a vendéglátásban, a szektor forgalma augusztusban még 9,3 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától.

A járvány terjedésére hozott egészségvédelmi intézkedések következtében a turizmus kilábalása lehet a leglassabb a releváns szolgáltató ágazatok körében. A globális turizmus a tavaszi hónapokban szinte teljesen leállt, amit a repülőjáratok számának meredek zuhanása is alátámasztott. Az Oxford Economics szakértői szerint a globális turizmus tavalyi, válság előtti szintre való visszatérése nem várható 2024 előtt³.

³ Oxford Economics: Global Travel Service, Global Highlights & Risks, July 2020 (14 August 2020)

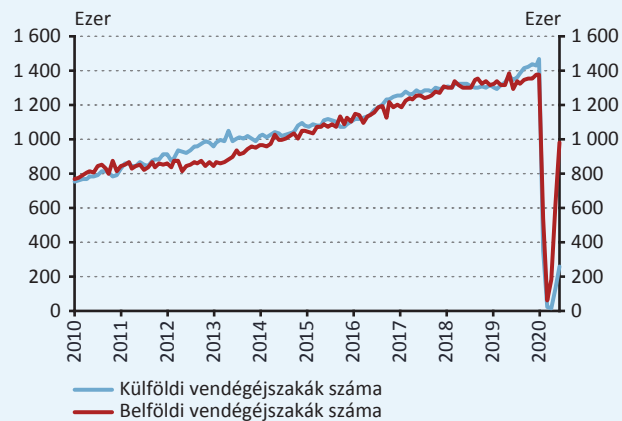
8. ábra
A turizmus súlya egyes európai országok gazdaságában



Forrás: Utazási és Turisztikai Világszövetség (WTTC).

A hazai visszaesésben fontos szerepet játszott a turizmus, amelynek súlya nálunk a legnagyobb a visegrádi országok közül. Az Utazási és Turisztikai Világszövetség (WTTC) becslése alapján a turizmushoz köthető tevékenységek a GDP 8,3 százalékát teszik ki Magyarországon (8. ábra). A régiós társak (Csehország, Szlovákia, Lengyelország) kitettsége ennél mérsékeltebb, a turizmus súlya átlagosan 5,8 százalék. Európai viszonylatban ugyanakkor a hazai kitettség elmarad a különösen nagyot zsugorodó déli államokétól.

9. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken

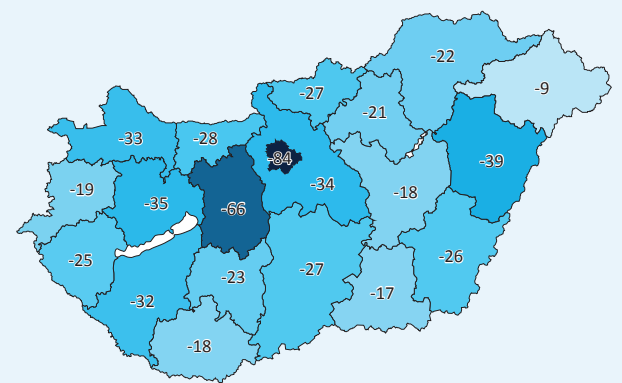


Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.
Forrás: KSH.

A nemzetközi turizmus tartós visszaesése komoly kihívás elé állítja a szállodákat és veszélybe sodorhatja a további fejlesztéseket. A kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalmának éveken át tartó növekedése megszakadt a járvány terjedésével: júliusig 3,1 millió vendég, 7,8 millió éjszákra vette igénybe a hazai szálláshelyek szolgáltatásait, ami 56,6, illetve 55,9 százalékos csökkentést jelent 2019 azonos időszakához képest. A belföldi vendégforgalom gyors korrekciót mutatott a korlátozások feloldásával, ellentétben a külföldi vendégforgalommal (9. ábra). A szeptember elsejével bevezetett határzár következtében a külföldről érkező turisztikai kereslet az év további részében is alacsony szinten maradhat.

A külföldi vendégek hiánya a budapesti turizmust sújtja leginkább. A főváros közkedvelt célpontja a külföldi turistáknak, tavaly az összes vendégéjszaka 88 százalékát külföldi vendégek töltötték el, ami 38 százalékponttal haladta meg az országos átlagot. 2020 júliusában az ország minden területén alacsonyabb a vendégéjszakák száma, mint egy évvel korábban, ugyanakkor Budapest esetében kiugró mértékű, 84 százalékos csökkenést regisztráltak (10. ábra). A járvány második hullámával a nemzetközi turizmus kilábalása megakadhat, ami elsősorban a budapesti szállodák körében vezethet ideiglenes vagy tartós bezárásokhoz.

10. ábra
A vendégéjszakák számának éves változása megyénként (2020. július)



Megjegyzés: Százalékos változás az előző év azonos időszakához képest.
Forrás: KSH.

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra tehát érdemi negatív hatást gyakorolt a koronavírus, leginkább a korlátozó intézkedésekkel övezett hónapokban. A járműipar, a beruházások és a turizmus a gazdasági növekedés fontos forrását jelentették az elmúlt években, azonban a járvány miatt ezek a tényezők szenvedték el a legnagyobb veszteséget is. A vállalatok a megváltozott gazdasági környezetben az üzleti terveik újragondolására kényszerülnek, mivel a második hullám megjelenésével nem várható gyors, V alakú visszapattnás a gazdaságban.

3. A kereskedelmiingatlan-piac helyzete és folyamatai

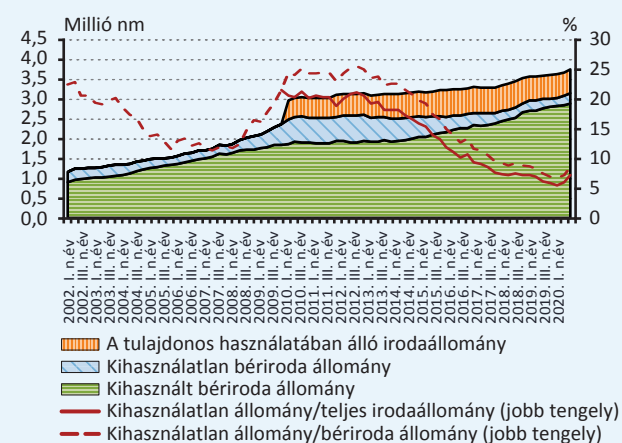
2020. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 7,3 százalékra nőtt, az első félév piaci folyamatai megtörték a ráta hét éve tartó csökkenését. A ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások viszonylag magas volumene eredményezte. 2020-ban az irodapiaci átadások történelmi csúcsot érhetnek el, és a következő két évre is jelentős, összesítve 16 százalékos állománybővülés szerepel a tervekben. 2019. év végéhez képest csökkent az időben csúszó irodafejlesztések aránya, ami az építőipari megrendelések csökkenése miatt felszabaduló kapacitásokra vezethető vissza. 2020 első felében éves alapon közel harmadával csökkent a budapesti irodapiac bérlői kereslete, de a lecsökkent kereslet egyelőre nem járt budapesti irodák átlagos kínálati bérleti díjának csökkenésével.

A Budapest környéki ipar-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban nőtt, de továbbra is alacsony 2,6 százalék. Az új átadásokat tekintve, ebben szegmensben is rekord volument hozhat az idei év, azonban a 2020-as átadások nagy része már az év első felében megtörtént és a második félévre várható területek 46 százalékára is van már bérleti szerződés. Az ipar-logisztika piac bérleti aktivitása jelentősen nőtt a második negyedévben, a logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták a bérleti kereslet 85 százalékát. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán az alacsony kihasználatlanság és a második negyedévben megugró kereslet segítette a bérleti díjak szinten maradását.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán legközelebb 2021-ben lehet jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben. 2020 első felében a hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája országsszerte átlagosan 1 százalékponttal nőtt, az elérhető legmagasabb bérleti díjak csökkenésével párhuzamosan. A kiskereskedelmi forgalom nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, de a belső folyosós plázákban még mindig nagymértékű a látogatószám és a forgalom csökkenése.

2020 áprilisában a hazai szállodák több mint fele bezárni kényszerült, a szektor két hónapig szinte bevétel nélkül maradt. A szálloda szegmenst élénk fejlesztési aktivitás jellemzi, mintegy 7 ezer szoba átadása szerepel a fejlesztők terveiben a következő 2 évre, ugyanakkor a koronavírus-járvány sok hotelfejlesztést elnapolhat. A jelentős átadások a pandémiás kockázatok tartós fennmaradása esetén felvetik a túlkínálat lehetőségét.

11. ábra
A budapesti modern irodák területe és kihasználatlansági rátája



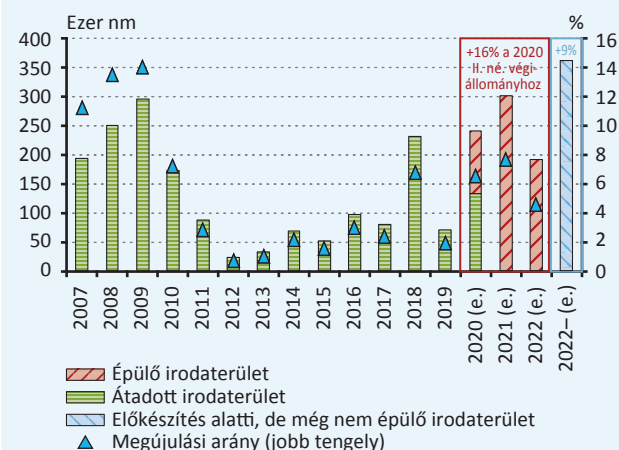
Megjegyzés: A tulajdonosok használatában álló irodaállomány adatai 2010-től állnak rendelkezésre.

Forrás: Budapest Research Forum.

3.1. AZ IRODABÉRLETI PIAC

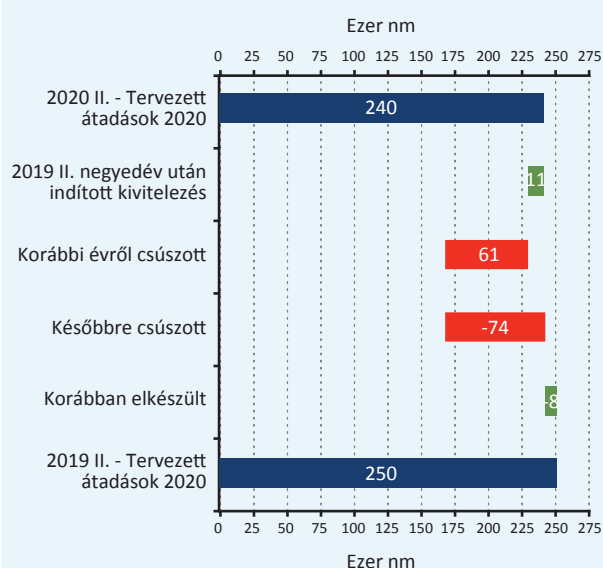
2020. június végére a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 7,3 százalékra nőtt, az első félév piaci folyamatai megtörték a ráta hét éves csökkenését. 2020. június végén a budapesti modern irodák állománya 3,8 millió négyzetmétert tett ki, amelynek mintegy 84 százaléka, 3,2 millió négyzetméter volt bérbeadási célú irodaterület és 0,6 millió négyzetméter állt a tulajdonosok saját használatában (11. ábra). Az irodapiac átlagos kihasználatlansági rátája a 2019. év végi, 5,6 százalékos történelmi minimumszintjétől 7,3 százalékra emelkedett 2020 első félévének végére. A ráta a 2019. júniusi szinthez képest 1 százalékponttal, 2020. március végéhez képest pedig 1,1 százalékponttal lett magasabb. A kihasználatlansági ráta emelkedését a lecsökkent bérleti kereslet és az új átadások viszonylag magas volume-ne eredményezte. A teljes budapesti irodaállományon belül a bérbeadási célú irodaterületek kihasználatlansági rátája 8,7 százalék volt 2020. június végén, ami 2019 júniusához

12. ábra
Fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacon



Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2022-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2020 II. negyedév végi adatok alapján.
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

13. ábra
A budapesti irodapiac 2020-ra tervezett új átadásai 2019. és 2020. június végén



Megjegyzés: 2020 II. negyedév végi adatok alapján.
Forrás: Cushman & Wakefield.

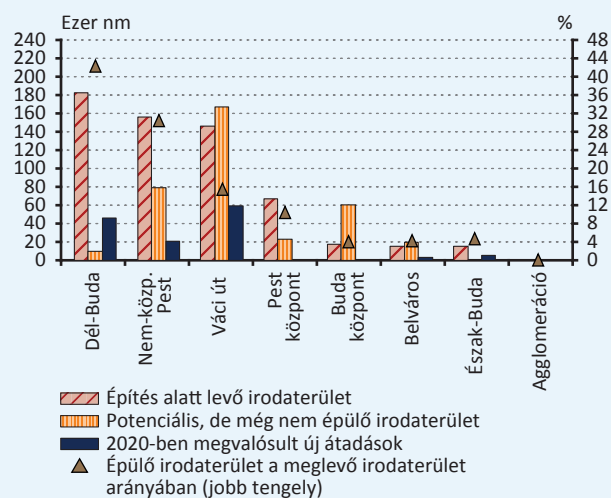
képest 1 százalékpontos, 2019. év végéhez képest pedig 2 százalékpontos emelkedést jelent.

Az elhúzódo reál gazdasági kilábalás mellett, a következő két évben várható jelentős állománybővülés túlkínálatot eredményezhet. A 2019-es év alacsony (71 ezer négyzetméteres) volumenű irodaátadásait követően, már 2020 első felében a tavalyi éves volumen közel dupláját, 133 ezer négyzetméter új irodaterületet (7 irodaházat) adtak át a budapesti irodapiacon (12. ábra). A jelenlegi ingatlanpiaci ciklusban 2018 után 2020 újabb csúcsev lehet az irodapiaci átadások tekintetében. Azonban a koronavírus gazdaságra gyakorolt hatásait tekintve, már túlkínálat kialakulásának kockázatát veti fel, hogy a következő két évre előretekintve, további 600 ezer négyzetméter új kínálati volumen (összeségében 16 százalékos bővülés) szerepel a fejlesztők terveiben. A 2020 második felére várható új irodaátadások területét 71 százalékban már előbérleti szerződésekkel lekötötték a bérlők, és a 2021-es átadások esetén is már 52 százalékos előbérletről beszélhetünk. További kivitelezések elindulásával, illetve a folyamatban levő építkezések esetleges csúszásával a 2022-es átadások volumene várhatóan még növekedhet a következő negyedévek során. A potenciálisan rövid időn belül elindítható, de még nem épülő fejlesztések összterülete 360 ezer négyzetméter tesz ki Budapesten, ami a 2020. június végi modern irodaállomány 9 százaléka. Ezen projektek egy része legkorábban 2022-re készülhet el, de elindításukat a fejlesztők valószínűsíthetően még mérlegelik a koronavírus gazdaságra gyakorolt negatív hatásainak fényében.

A Budapesten kívüli modern bérodaállomány mintegy 185 ezer négyzetméterre tehető, amely négy megyeszékhelyen, Debrecenben, Pécsen, Szegeden és Miskolcon koncentrálódik. **2020 első félévében Budapesten kívül nem történt új irodaátadás,** Debrecenben és Szegeden található épülő irodaprojektek.

2019 végéhez képest csökkent az időben csúszó irodafejlesztések aránya. 2019. június végén 250 ezer négyzetméter irodaterület építése volt folyamatban, amelyek átadását akkor 2020-ra tervezték (13. ábra). Azóta, a 2020. június végéig eltelt egy évben két újonnan elindított és el is készült, kisebb alapterületű fejlesztés és egy felújítás (összesen 11 ezer négyzetméter), valamint a 2019-ről átcsúszó projektek 61 ezer négyzetméteres területe növelte a 2020-ra várt átadások volumenét. A 2020. június végét megelőző egy évben későbbi évre csúszó projektek összesen 74 ezer négyzetméter tesznek ki, ezek várhatóan 2021-ben fognak piacra kerülni. Ez 30 százalékos csúszási arányt jelent, ami érdemi csökkenés a 2018 és 2019 vége közötti adatokon mért 46 százalékhöz képest.

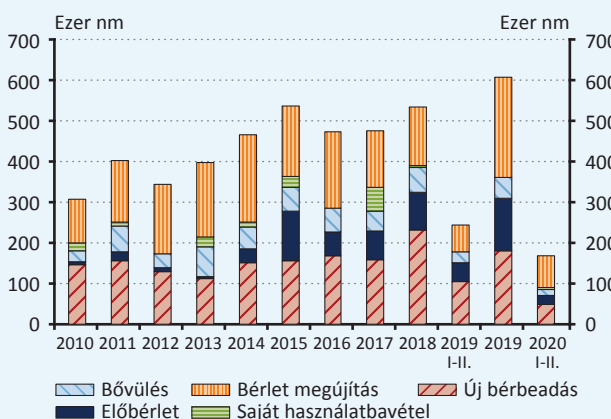
14. ábra
A budapesti irodafelújítások megoszlása, a megújulási ráta és az új átadások alpiacok szerint



Megjegyzés: 2020 II. negyedév végi adatok alapján.

Forrás: Cushman & Wakefield.

15. ábra
A bérleti kereslet volumene és összetétele a budapesti irodapiacra



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

Az elmúlt egy évben a legtöbb új fejlesztés a Dél-Buda, a nem központi Pest, a Pest központ alpiacokon⁴ indult, jelenleg ezek és a Váci út az irodafelújítások fő helyszínei Budapesten. 2020 első felében a fővárosi újiroda-átadások nagy részén a Váci úti irodafolyosó és a Dél-Buda alpiac osztozott, rendre 60 és 46 ezer négyzetméterrel, az átadott volumenből rendre 45 és 34 százalékos részarányt elérve (14. ábra). A korábbi negyedévekhez képest újdonság, hogy a folyamatban lévő irodaépítések volumene már nem a Váci úton, hanem Dél-Budán a legnagyobb (183 ezer négyzetméter). Nagy volumenben folynak irodafelújítások még a nem központi Pest alpiacra (156 ezer négyzetméter) és a Váci úton (146 ezer négyzetméter) is. Az épülő és a meglévő irodaállomány arányaként számított megújulási ráta a Dél-Buda és a nem központi Pest alpiacokon mutat kiemelkedő (rendre 42 százalékos és 30 százalékos) értéket a következő 2–3 év vonatkozásában.

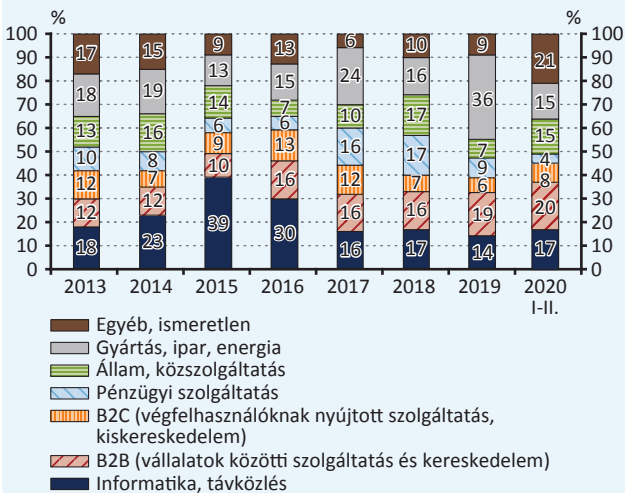
2020 első felében éves alapon közel harmadával csökkent a budapesti irodapiac bérleti kereslete. 2020 első félévében a teljes bruttó irodapiaci kereslet⁵ 168 ezer négyzetméter volt, ami 31 százalékkal elmarad az előző év azonos időszak (243 ezer négyzetméteres) keresleti volumenétől (15. ábra). Bérlet megújítások adták a kereslet 46, az új bérbeadások 29, az előbérleti szerződések pedig 14 százalékát, míg a bővülések 8 százalékos részesedéssel bírtak a félév során. Alpiacok szerinti bontásban vizsgálva, a bérleti kereslet legnagyobb része a Pest központ alpiacra (24,3 százalék) és a Váci úti irodafolyosóra (24 százalék) koncentrált. A bérletkérők által kedvelt helyszínek voltak még a Dél-Buda és a Buda központ alpiacok, ahol területalapon a bérleti tranzakciók rendre 18,8 és 17,4 százaléka csapódott le. A koronavírus-járvány hazai megjelenése jelentős hatással volt a bérleti döntésekre, jellemzővé vált a bérleti igények felfüggesztése, a bérleti szerződések megkötésének visszamondása, elhalasztása, a területigény csökkentése.

A gyártó szektor részesedése csökkent, míg a közszolgáltató szektoré nőtt az irodapiac nettó bérbeadásán belül 2020 első felében. A bérleti szerződés-megújításoktól szűrt nettó bérbeadást tekintve, 2020 első felében a vállalatok közötti szolgáltatás és kereskedelem (B2B), valamint az informatika, távközlés szektorok voltak legaktívabbak a bérleti piacon, rendre 20 és 17 százalékos részaránnyal (16. ábra). A közszolgáltató és gyártó szektorokhoz a nettó bérbeadás 15-15 százaléka kötődött. A nettó irodapiaci kereslet 2019-es egész éves összetételéhez képest a gyártó és a pénzügyi szolgáltató szektorok súlya csökkent leginkább és a közszférára nőtt legnagyobb mértékben. Megjegyzendő azonban, hogy az első félév nettó keresletének szektorális összetételét

⁴ A budapesti irodapiac főbb alpiacainak bemutatása az 1. számú mellékletben található.

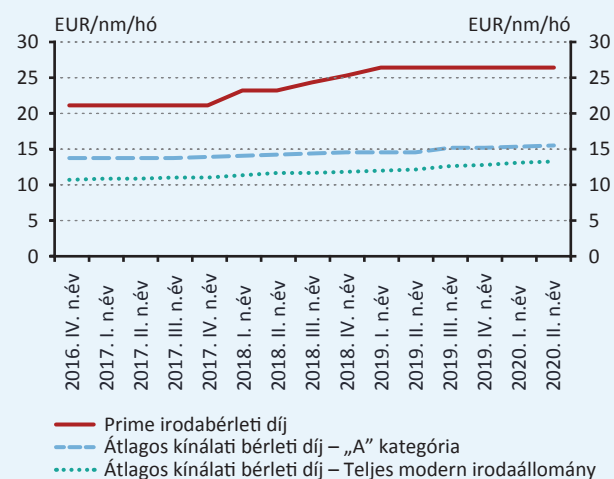
⁵ A kereskedelmi ingatlanok bérleti keresletével kapcsolatos fogalom meghatározások a 2. számú mellékletben találhatók.

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



Forrás: CBRE.

17. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon



Forrás: CBRE.

némileg torzíthatja, hogy a nem azonosított tevékenységű bérlők aránya az elmúlt években megszokotthoz képest magasabb volt.

A lecsökkent kereslet nem járt a budapesti irodák átlagos kínálati bérleti díjának mérséklődésével 2020 első felében. A legkedvezőbb elhelyezkedéssel és magas minőségi színvonallal bíró elsődleges (prime) irodák kínálati bérleti díját 2020. június végén 26 euro/négyzetméter/hó szinten regisztrálták, ez a szint 2019 I. negyedéve óta nem változott (17. ábra). Ennek kapcsán megjegyzendő, hogy a prime bérleti díj a Budapesten elérhető legmagasabb bérleti díj, aminek alakulása nem tükrözi jól az irodapiac átlagos bérleti díj trendjét. A Budapest Research Forum által rendszeresen monitorozott teljes modern irodaállomány vonatkozásában a kínálati bérleti díj átlagos havi szintje 13,5 euro/négyzetméteren állt 2020. június végén, ami éves összevetésben 7,9 százalékos emelkedést jelent. A teljes modern irodaállományon belül is csak a jobb minőségű („A” kategóriás) irodákat vizsgálva a kínálati bérleti díjak átlagos szintje 15,7 euro/négyzetméter/hó volt az első félév végén, 6 százalékos éves növekedés eredményeképpen. Az átlagos bérleti díjak az első és második negyedévben is növekedtek, a lecsökkent kereslet egyelőre nem eredményezte az átlagos kínálati bérleti díjak csökkenését.

1. keretes írás

A LITT tagjainak véleménye a budapesti irodapiac helyzetéről és kilátásairól

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2020. szeptemberi ülésén a kereskedelmiingatlan-piac aktuális helyzetét és folyamatait vitatta meg. A Testület kiemelten foglalkozott az irodapiaci helyzettel, az ezzel kapcsolatban elhangzott véleményeket az alábbiakban foglaljuk össze.

A szakértők között felmerült, hogy az otthoni munkában („home office”) dolgozók aránya az irodai dolgozók között jelentősen magasabb volt a járvány alatt, mint az elérhető statisztikákban nemzetgazdasági átlagként mutatott 15–20 százalékos szint. Egyik szakértő kiemelte, hogy egy nemzetközi felmérés alapján augusztusban az öt legnagyobb európai országban (Anglia, Spanyolország, Olaszország, Németország, Franciaország) átlagosan 50–60 százalék között volt a hetente legalább 1 napot otthonról dolgozó irodai foglalkoztatottak aránya. A vizsgált országok között ez az

arány Angliában volt a legmagasabb, közel 70 százalék. Más tapasztalatok szerint Londonban augusztus–szeptember hónapokban 10–20 százalékos effektív kihasználtság volt legjellemzőbb az irodaházakra. Láthatóak olyan nemzetközi szervezetek is, akik 2021 nyaráig teljes mértékben otthoni munkavégzésre álltak át. A szakértők elmondása szerint a magyar cégekre inkább az jellemző, hogy az irodákban dolgoznak, míg a nagyobb, nemzetközi cégek inkább az otthoni munkavégzés felé terelik dolgozóikat. Ennek oka, hogy sok nagyobb külföldi tulajdonú vállalat anyaországában súlyosabb a járványhelyzet, szigorúbb korlátozások vannak érvényben és e cégek globálisan egységes döntést hoznak. Összességében a kihasználatlansági rátát nagy bizonytalanság övezi, ami problémát is jelenthet a jövőben.

A koronavírus keresletet érintő hatásai kapcsán elhangzott, hogy több cég meghozta a döntést, hogy dolgozóik 50 százaléka otthonról végezze munkáját. Az ilyen munkaszervezésre való esetleges tömeges átállás a kihasználatlanság megugrásának kockázatát növeli. Egy olyan forgatókönyv esetén, amikor az irodabérlők fele meghozza az 50 százalékos otthoni munkáról a döntést, a bérelt területek effektív kihasználtsága jelentősen romlik, 20–25 százalékpontos növekedést („shadow vacancy”) okozva a tényleges kihasználatlanságban. Emellett figyelembe véve a bérleti piac éves nettó felszívásának mértékét, 5–6 évre is szükség lehet, mire a kereslet a kieső bérleti igényt pótolni tudja. E forgatókönyv bekövetkezése esetén előretételezve a kihasználatlansági ráta növekedésére, a bérleti díjak és az ingatlanok értékének csökkenésére lehet számítani. Más vélemény szerint a jelenlegi helyzetben a költségcsökkentés dominál a járvány okozta korlátozások és bizonytalanság miatt, de egészen más döntéseket hoznak majd a cégek, ha már a vakcina rendelkezésre fog állni. A cégek által eddig kialakított irodaterre szükség lesz, mivel az biztosít egy szociális közeget, lehetővé teszi a vállalati kultúra kialakulását, az új belépők integrálását, továbbá a kreativitás és tehetség is itt tud jobban kibontakozni. A távoli munka jelenleg azért tud működni, mert a munkavállalók jól ismerik egymást. Fontos szempont még, hogy csupán bizonyos (például csapatmunkát nem igénylő) munkakörök tudnának tartósan otthoni munkavégzésben működni, valamint az otthoni munka szabályozásában is vannak még tisztázandó pontok, amelyek közül egy példa a munkahelyi baleset kérdése.

Az egyik szakértő szerint a második hullám eltér a korábbiától. Az első hullámban az irodai dolgozók jelentős részének újdonság volt az otthoni munka, élvezték azt, de sokan nem tartják egészségesnek az otthoni munkavégzést és már nem szívesen maradnak otthon. A járvány megjelenése előtt sok vállalat irodabővítési igénnyel jelent meg a bérleti piacon, amit azonban a járvány hatására elhalasztottak és újragondolnak. A bizonytalanság még mindig nagy, így ezeket a hosszú távú döntéseket tovább halogatják a cégek.

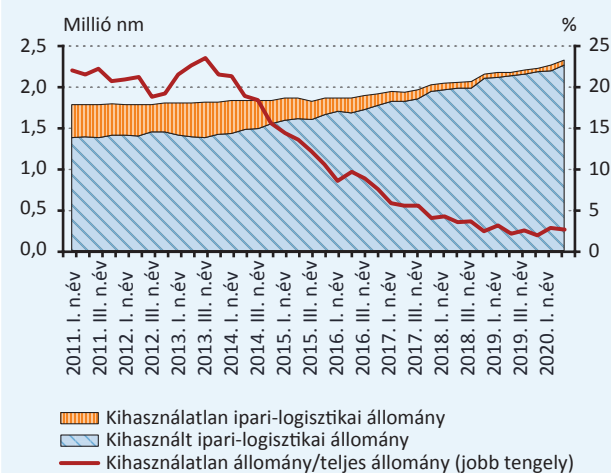
Elhangzott olyan vélemény, miszerint egyes bérlők túl sűrűn ültetik a munkavállalóikat. Amennyiben lenne arra vonatkozó szabály, hogy nem lehet túl sűrűn ültetést kialakítani az irodákban, az a jelenlegi és későbbi pandémiás időszakokban pozitív lenne a munkavállalóknak, és egyben az irodaszektornak is. Egy nettó 10 négyzetméteres egy dolgozóra jutó minimális terület-előírás jelentősen támogatná a piacot. Más szakértő szerint hosszú távon egy ilyen szabályozás nem lenne kedvező, mert ha az üzleti szolgáltatóközpontok (SSC-k) bevonásáról van szó és a környező országokban nincs irodaterület-előírás, akkor nem Magyarországot fogják választani, vagyis a szabály ronthatja a versenyképességünket. Az előbbi szabály mellett érvelők között elhangzott, hogy egyes felmérések szerint otthon hatékonyabban lehet dolgozni, de a dolgozóknak szükségük van közösségi térre is. Az irodai munkahelyek dolgozók közötti megosztása („desk-sharing”) már a járvány előtt is az irodaigény mintegy 5 százalékos csökkenését eredményezte, aminek további terjedése az otthoni munka arányának emelkedése mellett hosszú távon tovább csökkenthetik az irodaigények bővülését. Egyes cégek egyelőre azért nem engedik vissza az embereket, mert a járvány miatti megfontolások tükrében nem tudják leültetni őket megfelelően. Több szakértő is egyetértett, hogy hosszú távon változni fog az irodának, mint terméknek a hasznosítása, továbbá reális esély van arra, hogy csökkenés lesz az irodák iránti igényben ezért át kell gondolni, hogy ezt mivel lehet kompenzálni. A szakemberek 10–15 százalék közötti átlagos irodapiaci kihasználatlanságot még kezelhetőnek tartanak, de a 15 százalék feletti szintet már nem tartják egészségesnek. Az egészséges kihasználatlansági szint fennmaradásával kapcsolatban elhangzott olyan vélemény is, miszerint az alacsony hozamkörnyezet kedvező fundamentumok nélkül is vezethet fejlesztési aktivitáshoz, amiből könnyen piaci túlkínálat lehet.

A koronavírus megjelenése óta a hazai irodabérlési piacon jellemző bérlői magatartást jól szemlélteti az a felhozott példa, amelyben a bérlőjelölt a tárgyalások alatt irodaigényét fokozatosan csökkentette, majd végül az eredeti

igényhez képest 20–30 százalékkal kisebb területre szerződött csupán. Az irodabérlők nagy része úgy tekint az otthoni munkavégzésre, mint egy munkavállalóknak nyújtott szolgáltatásra, és hosszú távon terveznek vele. A szakemberek szerint a bérlők is bizonytalanok egyelőre, mert nem látják, hogy előretekintve a dolgozóik 10–20 vagy akár 50 százalékos otthoni munka arányával kell számolniuk. Egyes felmérések szerint a dolgozók 50 százaléka szeretné munkaidejének valamekkora részét otthoni munkában tölteni.

Az irodaterületek iránti kereslet kapcsán egyes szakértők a bérből adott irodaállomány csökkenésére (negatív nettó abszorpcióra) számítanak előretekintve, azonban mások kiemelték, hogy nem szabad csupán az utolsó félév adatait előrevetíteni, mert egy nagyon negatív scenáriót kapunk, miközben vannak további figyelembe veendő szempontok is. Egyelőre még nem látható egyértelműen, hogy az aktuális keresletet az ideiglenesen lecsökkent gazdasági aktivitásra válaszként adott költségcsökkentési törekvések fogják vissza – és a gazdasági aktivitás emelkedésével ismét nőni fog – vagy gazdasági visszaesésnek vagyunk tanúi és tartósan csökken a foglalkoztatottság. Összességében elmondható, hogy ha újra el is éri a járványt megelőző szinteket a gazdasági növekedés, akkor is változni fognak az irodafelhasználással és az otthoni munkavégzéssel kapcsolatos döntései a cégeknek. A jelenlegi bizonytalan helyzet kezelésére nincs tapasztalata senkinek, így a költségcsökkentés és kiválasztás határozzák meg egyelőre a kereslet alakulását.

18. ábra
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



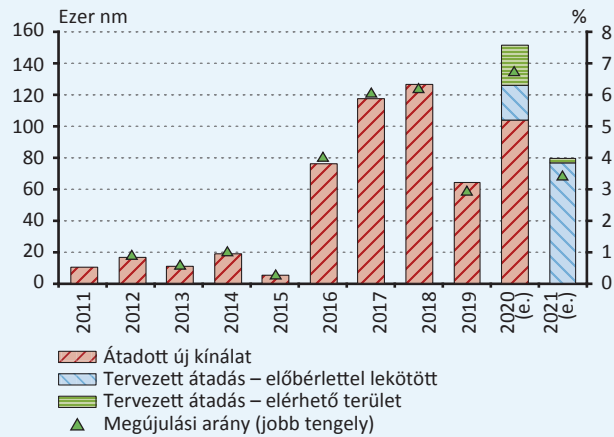
Forrás: Budapest Research Forum.

3.2. AZ IPARI-LOGISZTIKAI INGATLANOK BÉRLETI PIACA

A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban nőtt, de továbbra is alacsony. Budapesten és agglomerációjában 2,35 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya 2020. június végén (18. ábra). A teljes állomány területének 91 százalékát ipari-logisztikai parkok teszik ki, a fennmaradó 9 százalékot pedig kisebb területtel rendelkező városi logisztikai ingatlanok adják. A szegmens kihasználatlansági rátája 2020. június végén 2,6 százalék volt, ami 0,5 százalékpontos emelkedés az egy évvel korábbi, és 0,2 százalékpontos csökkenés a 2020. március végi adathoz képest. Logisztikai parkok esetében 2,4 százalékos, a városi logisztika ingatlanok esetében 4,8 százalékos kihasználatlansági ráta mérhető, így mindösszesen 51 ezer négyzetméternyi terület áll üresen Budapesten és környékén. A meglévő állomány tulajdonosi összetételében erősen koncentrált, a meglévő állomány több mint egynegyede a legnagyobb, közel fele a legnagyobb három szereplőhöz kötődik.

Az ipari-logisztika átadásokban is rekord volument hozhat az idei év. Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán 2020 első félévében 6 új fejlesztést adtak át, összesen 104 ezer négyzetméter területtel (19. ábra). Ez a féléves átadási volumen 62 százalékkal meghaladja a 2019-es egész éves adatot. 2020-ban összesen 152 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadása várható, ami több mint duplája az előző évi volumennek és a ciklus éves átadási volumeneiben a csúcst is jelentheti. A 2020 első félévében újonnan piacra érkezett ipari-logisztikai ingatlanok 80 százaléka az átadáskor már előbérleti szerződéssel le volt kötve.

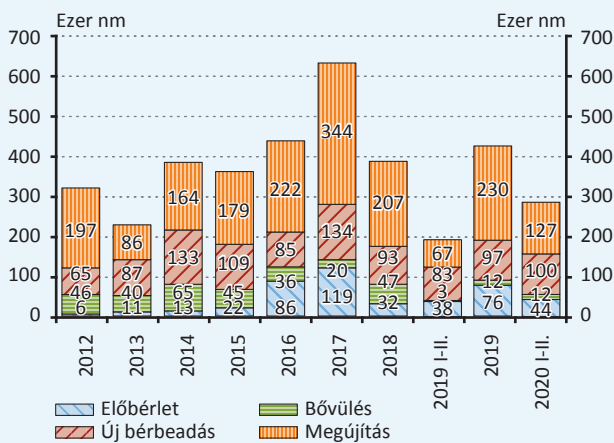
19. ábra
Új átadások és megújulási arány Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: A 2020, 2021-es előrejelzések a 2020 II. negyedév végi adatok alapján készültek.

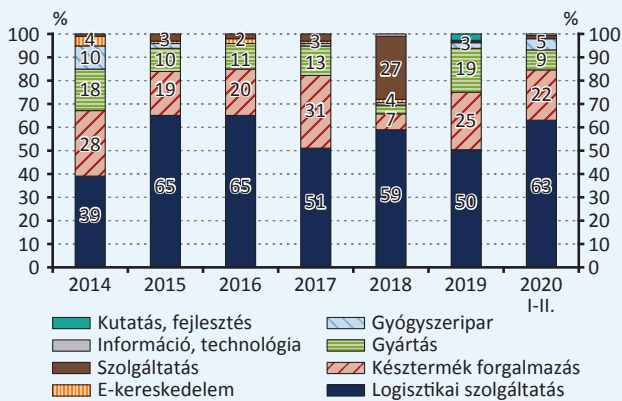
Forrás: Cushman & Wakefield.

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



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Forrás: Cushman & Wakefield.

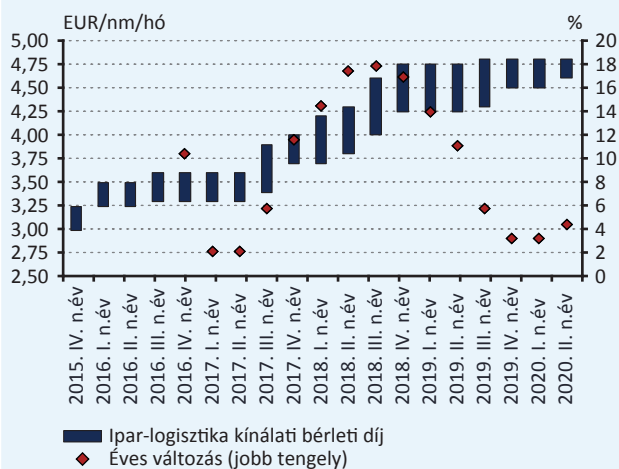
Előretekintve 2020 második felévére még 48 ezer négyzetméter ipari-logisztika terület átadása várható, amelynek 54 százaléka volt még elérhető 2020. június végén. A 2021-es átadásra épülő 79 ezer négyzetméternyi terület 97 százaléka már bérlőre talált.

Az ipari-logisztika piac bérlési aktivitása jelentősen emelkedett a második negyedévben. Az első félév során 282 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérlési szerződést a Budapest és agglomerációja piacon, ami 48 százalékkal meghaladja az előző év azonos időszaki keresletét (20. ábra). 2020 első negyedévében a bérlési kereslet volumene még 5 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbitól, azonban a második negyedévben 89 százalékkal több bérlési szerződést kötöttek, mint egy évvel korábban. A második negyedév bruttó kereslete 203 ezer négyzetméter volt, ami a valaha mért harmadik legmagasabb volumen. A nettó (szerződeshosszabbításokat nem tartalmazó) kereslet pedig 143 ezer négyzetméter volt, ami rekord szint az ipari-logisztikai ingatlanok piacán. Az első félév összes bérlési tranzakciójának 45 százaléka volt megújítás, 35 százaléka új bérbeadás, 15 százaléka előbérlet és 4 százaléka bővülés.

A logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták az első féléves ipari-logisztikai kereslet túlnyomó részét Budapesten és agglomerációjában. A logisztikai szolgáltatókhoz köthető a teljes bérbeadás 63 százaléka, ami magasabb szint, mint a 2019. teljes éves adat, de hasonló arányt láttunk már az elmúlt 5 évben (21. ábra). Fajsúlyos szektor még a késztermék forgalmazás (kereskedelem), amelyhez a kereslet közel negyede (22 százaléka) kapcsolódott 2020 első félévében. A gyártással foglalkozó bérlők keresletből való részesedése ugyanezen időszakban 9 százalékos volt, ami csupán fele a 2019 egészére vonatkozó 19 százaléknak. Ennek kapcsán ugyanakkor megjegyzendő, hogy a gyártással foglalkozó vállalkozások, specializált tevékenységük miatt, jellemzően saját tulajdonú ingatlanokban működnek, ezért bérlési piaci keresletük volumene korábban sem volt a legjelentősebbek között.

Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán az alacsony kihasználatlanság és a második negyedévben megugró kereslet segítette a bérlési díjak szinten maradását. Az ipari-logisztikai területek jellemző kínálati bérlési díjai 2020. június végén a 4,6–4,8 euro/nm/hó sávban mozogtak (22. ábra). A jellemző bérlési díjsáv felső határa 2019 III. negyedév vége óta nem változott, viszont a sáv alsó határa fokozatosan emelkedett. Az elérhető bérlői kedvezmények mértéke – mint a bérlési díjmentes időszak hossza – azonban folyamatosan csökkent, ami összességében a bérlési költségek emelkedését okozta. A jellemző bérlési díjsáv középpértéke éves alapon 4,4 százalékkal növekedett 2020. június végére, hároméves viszonyításban, 2017. június

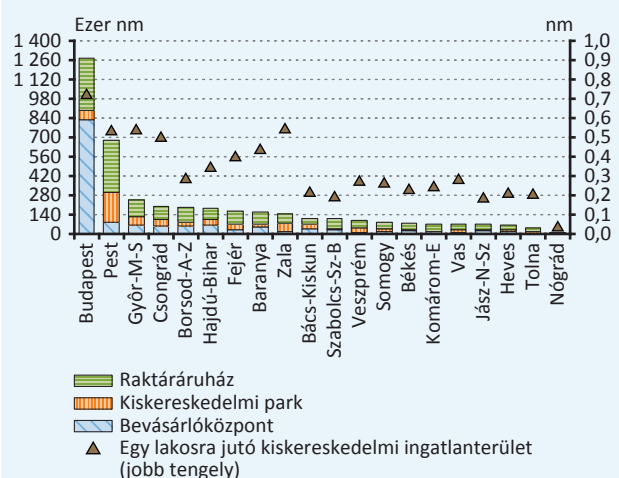
22. ábra
Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai
Budapesten és környékén



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

Forrás: CBRE.

23. ábra
A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány
megyék szerinti megoszlása és összetétele



Megjegyzés: 2020 II. negyedév végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

végéhez képest 36 százalékos növekedésről beszélhetünk. A második negyedév során az online kereskedelem súlyának növekedéséből és a gyártó, kereskedő szektorok raktározási igényéből fakadó kereslet az alacsony kihasználtsági ráta mellett, egyelőre semlegesíteni tudta a bérleti díjak csökkenésére irányuló nyomást. Az alacsony kihasználtsági ráta és az új fejlesztések magas előbérleti aránya alapján csak abban az esetben várható a bérleti díjak csökkenése, ha a gazdasági aktivitás csökkenésével jelentős volumenben kerül sor bérletfelmondásokra, illetve elmaradnak szerződés-hosszabbítások.

3.3. A KISKERESKEDELMI INGATLANOK BÉRLETI PIACA

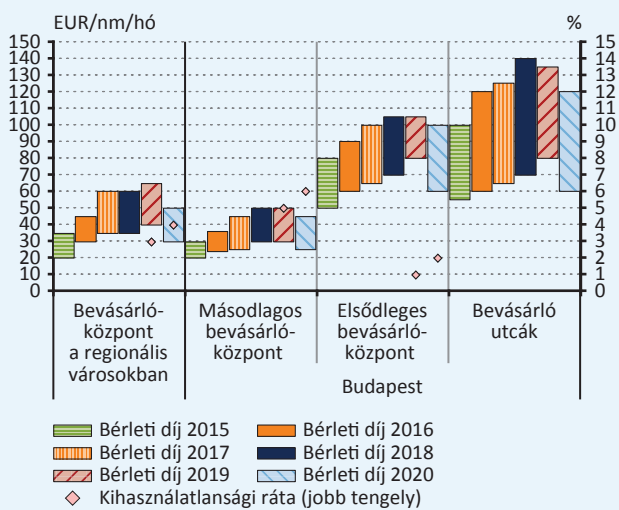
A kiskereskedelmi ingatlanok piacán legközelebb 2021-ben lehet jelentősebb új átadás, de a tervekben nagy a bizonytalanság. Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47 százaléka raktárház (például hipermarket, barkácsruház), 35 százaléka bevásárlóközpont, 18 százaléka pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31 százaléka) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17 százaléka (23. ábra). 2020 első felében nem történt átadás a hazai kiskereskedelmi ingatlanok piacán és a második félfévben sem várható. A fejlesztők tervei alapján 2021-ben két kisebb méretű vidéki bevásárlóközpont (összesen 12 ezer négyzetméter), 2022-ben pedig egy új budapesti bevásárlóközpont és egy Pest megyei kiskereskedelmi park (összesen 73 ezer négyzetméter) átadása várható. A már előrehaladott állapotban lévő budapesti bevásárlóközponton kívüli, kisebb fejlesztések esetén egyelőre nemcsak a megvalósulásuk ideje bizonytalan, hanem a projektek elindítása is.

2020. június végére a hazai kiskereskedelmi ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjai országszerte csökkentek. 2020 második negyedévének végén a budapesti bevásárlóutcákban egy 100 négyzetméteres üzlethelyiség legmagasabb (prime) bérleti díja 60 és 120 euro/négyzetméter/hó közé esett. 2019. év végéhez képest a sáv tetején – azaz a legdrágább helyszíneken – 15 euro/négyzetméter/hó, a sáv alján pedig 20 euro/négyzetméter/hó csökkenést figyelhettünk meg (24. ábra). A budapesti elsődleges⁶ és másodlagos⁷ bevásárlóközpontok elérhető legmagasabb bérleti díjai szintén csökkentek. Az elsődleges kategóriában a díjsáv alja 80-ról 60 euro/négyzetméter/hó szintre, a díjsáv teteje pedig enyhébben, 105-ről 100 euro/négyzetméter/hó

⁶ Elsődleges bevásárlóközpontok: Az elsődleges bevásárlóközpontok központi elhelyezkedésűek, fontos közlekedési csomópontok közelében találhatóak, jó megközelíthetőségi lehetőségekkel rendelkeznek.

⁷ Másodlagos bevásárlóközpont: A másodlagos bevásárlóközpontok az elsődlegesekhez képest egy központtól távolabbi elhelyezkedéssel és/vagy gyengébb megközelíthetőséggel rendelkeznek.

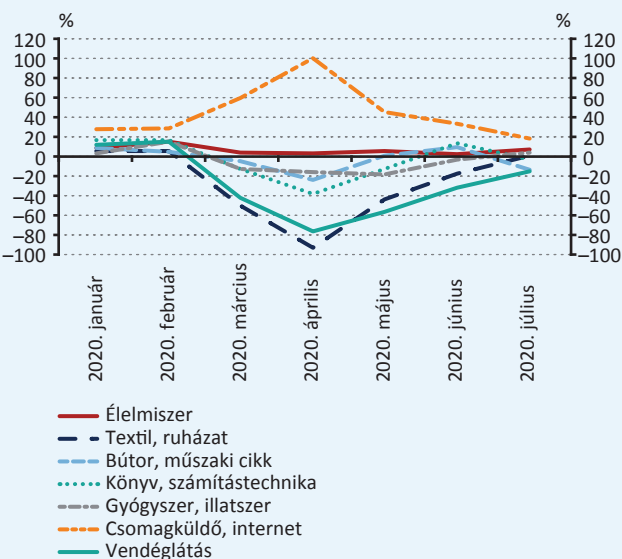
24. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



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

Forrás: CBRE.

25. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának éves változása



Forrás: KSH.

hó szintre csökkent. Egyes regionális városok bevásárlóközpontjaiban elérhető bérleti díjak sávja 10–15 euróval toltódott lejjebb, valamelyest veszítve a másodlagos budapesti plázákhoz viszonyított eddigi felárúkból. A bérleti díjak általános csökkenésének hátterében a koronavírus-járvány és a bevezetett korlátozó intézkedések által kiváltott forgalomcsökkenés áll. A bérleti díjfizetési nehézségeket jellemzően kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkezdményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. A kiskereskedelmi szektor helyzetével a Lakás és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület is foglalkozott szeptemberi ülésén, az ott elhangzottak összefoglalója a 3. keretes írásban olvasható. Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 1 százalékponttal, 2 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest, ami továbbra is igen alacsony szintet jelent. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája 1-1 százalékponttal emelkedett 2020. június végére, rendre 6 és 4 százalékra.

A kiskereskedelmi forgalom nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, de a plázákban még mindig nagymértékű a csökkenés. A tavaszi korlátozó intézkedések enyhítését, majd feloldását követően a kiskereskedelmi forgalom 2020 júniusára már visszatért az egy évvel korábbi szintre, júniusban 2,3, júliusban pedig 3,6 százalékos éves növekedés volt mérhető. Az egyes kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmát a járvány hatásai eltérő mértékben érintették (25. ábra). Áprilisban forgalomnövekedést csak az online és az élelmiszer jellegű üzlettypusokban lehetett mérni, miközben a ruházati cikkek forgalmazó üzletek és vendéglátóhelyek rendre 90 és 74 százalékos forgalomcsökkenést szenvedtek el. 2020 júliusára a legtöbb üzlettypus éves összevetésben már növekvő forgalmat mutatott, azonban a bútor és műszaki cikk üzletek, valamint a vendéglátóhelyek 11–13 százalékkal alacsonyabb forgalmat realizáltak, mint egy évvel korábban. A forgalom éves változását illetően, nagy különbségek mutatkoznak az egyes kiskereskedelmi ingatlantípusok között is. Általában megállapítható, hogy a nyitott terű bevásárlóközpontokban gyorsabban visszatért a forgalom az egy évvel korábbi szintekre, míg a belső folyosós plázák látogatottsága lassabban emelkedett. A CBRE által számított Budapest Shopping Centre Index 2020. június hónapban, az előző év júniusához képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 37 százalékos csökkenését mérte.

2. keretes írás

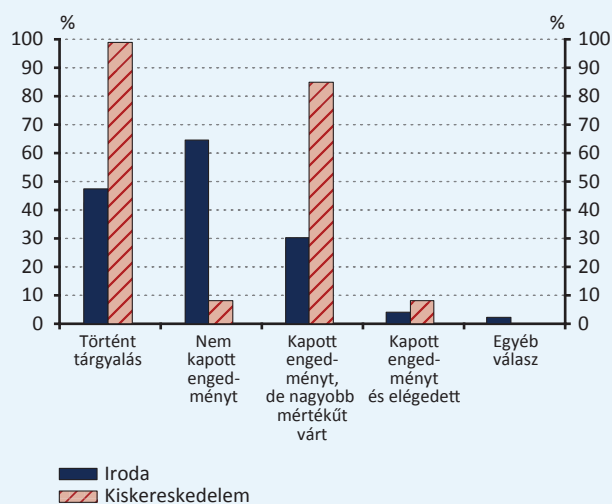
Bérlők és bérbeadók viszonya a koronavírus-válságban

A koronavírus-járvány magyarországi megjelenése váratlan sokként rázta meg a hazai kereskedelmiingatlan-piacot. A kedvezőtlen hatások leginkább a szálloda és kiskereskedelem szektort érintették: a turizmus elmaradásának hatására a szállodák forgalma napok alatt szinte nullára zuhant, a korlátozó intézkedések bevezetésével – néhány üzlettípus kivételével – az üzletek látogatószáma 40–80 százalékkal esett. Az irodabérlők, a szociális távolságtartásból kifolyólag, működésüket az otthoni munkavégzés korábban soha nem látott mértékű alkalmazásával igyekeztek fenntartani. Az ipar-logisztika szegmensnek pedig a gyártótevékenységet folytató cégek ideiglenes leállása és az országhatár-lezárások miatt akadozó szállítási lehetőségek jelentették a legnagyobb problémát.

2020. március–április folyamán az ingatlanpiaci nehézségek leginkább a kiskereskedelmi ingatlanok kapcsán jelentkeztek, amikor a szorult helyzetbe került bérlők, kereskedők az ingatlantulajdonosokkal való sikertelen egyeztetéseiről szóltak a hírek. A bérlők minden piaci szegmensben megpróbálták a kedvezőtlen pénzügyi helyzetükön enyhíteni és engedményeket elérni a bérleti szerződésekben foglalt fizetési kötelezettségekből. Az ingatlantulajdonosok, bérbeadók eleinte jellemzően elhatárolódtak a díjcsökkentési igényektől, aminek oka egyrészt az lehetett, hogy a kormányzat bérleti jogviszonyok fenntartását támogató intézkedését várták, a Csehországban látott minta alapján, másrészt pedig pénzügyi lehetőségeik felmérésére is szükség volt. 2020. májustól azonban elindultak a bérlőkkel való tárgyalások, aminek eredményeként a nyári hónapok alatt többnyire létrejöttek a megállapodások a bérlők és bérbeadók között. A nyújtott engedmények mértéke piaci szegmensenként és bérlői tevékenységenként eltérő és többnyire bérleti díjmentes időszakokban, meghatározott időszakra csökkentett bérleti díjakban egyeztek meg a felek a bérlők javára. Egyúttal sok esetben a bérleti futamidők hosszabbítása és/vagy a forgalomarányos bérleti díjrészek emelése is rögzítésre került a bérbeadók javára.

Az ipar-logisztika szegmensben csak elvétve került sor bérleti engedmény nyújtására, az irodabérleti piacon már nagyobb számban előfordult, de a kiskereskedelmi ingatlanok piacát jellemezte leginkább. A CBRE iroda- és kiskereskedelmi bérlők körében végzett felmérésének⁸ eredményei azt mutatják, hogy a megkérdezett irodabérlők kevesebb, mint fele (47 százaléka) esetén jött létre tárgyalás a bérbeadóval a fizetési kötelezettségek enyhítése kapcsán, míg a kiskereskedelmi bérlők esetén ugyanez az arány 98 százalékos. Összességében a válaszadó irodabérlők közül 64 százaléka, a kereskedők közül pedig csupán 8 százaléka volt, aki nem kapott semmilyen engedményt a bérlettel kapcsolatos költségekből. Kapott viszont valamilyen mértékű engedményt az irodabérlők 34 és a kiskereskedelmi bérlők 92 százaléka. Azon bérlők aránya, akik elégedettek a kapott kedvezmény mértékével mindkét szegmensben nagyon alacsony, irodák esetén 4, kiskereskedelmi ingatlanoknál pedig a megkérdezettek 8 százaléka.

A bérleti szerződésekben foglalt fizetési kötelezettségekkel kapcsolatos megállapodások



Forrás: CBRE Hungarian Office Occupier Survey 2020, CBRE Hungarian Retail Occupier Survey 2020.

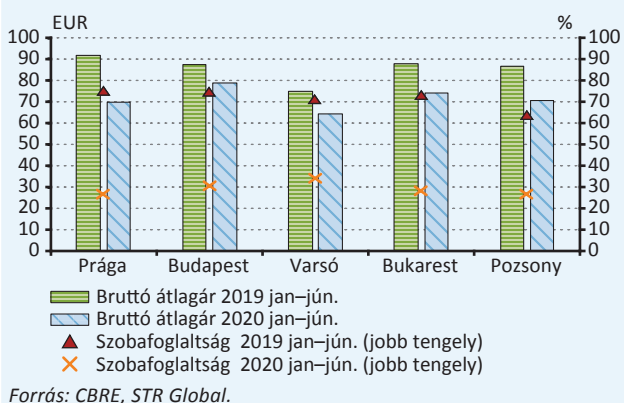
A kedvezményrel elégedetlen hazai kiskereskedelmi bérlők aránya 84 százaléka, aminek fényében a CBRE által Csehországban is elvégzett hasonló felmérés eredményei rendkívül alacsony, 33 százalékos elégedetlenségi arányt mutattak. Ezen alacsony arány oka a fentiekben már említett kormányzati intézkedésre vezethető vissza, ugyanis Csehországban

⁸ CBRE: Hungarian Office Occupier Survey 2020, Hungarian Retail Occupier Survey 2020.

2020 májusában, a járvány kedvezőtlen hatásainak csökkentésére, a kötelező jelleggel elrendelt boltbezárások mellett egy „COVID-rent” programot vezetett be. A program lényege, hogy a bérleti díjakat a bérlők, bérbeadók és az állam megosztva viselik. Az állami támogatás a bérleti díj 50 százalékát teszi ki, a 2020. áprilistól–júniusig tartó időszakokra. Ezen túlmenően a bérbeadónak 30 százalék kedvezményt kell biztosítania a bérleti díjból, a bérlő pedig a fennmaradó 20 százalékos részt viseli. A programban bérlőnként összesen maximum 10 millió cseh korona (130 millió forint) támogatást lehetett igényelni.

Összességében a járvány okozta válságnak legnagyobb mértékben kitétt kiskereskedelmi szegmens bérlői engedményeket kaptak a bérbeadóktól, azonban a megállapodások hagytak feszültségeket a bérlőkben, sőt a járvány őszi, ismételt terjedésével a szektor forgalma újra romolhat.

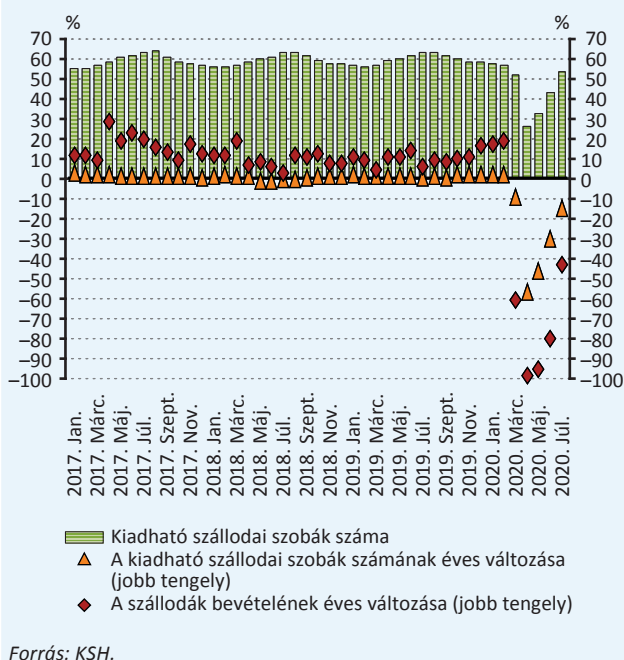
26. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019-ben és 2020-ban



3.4. A SZÁLLODAPIAC

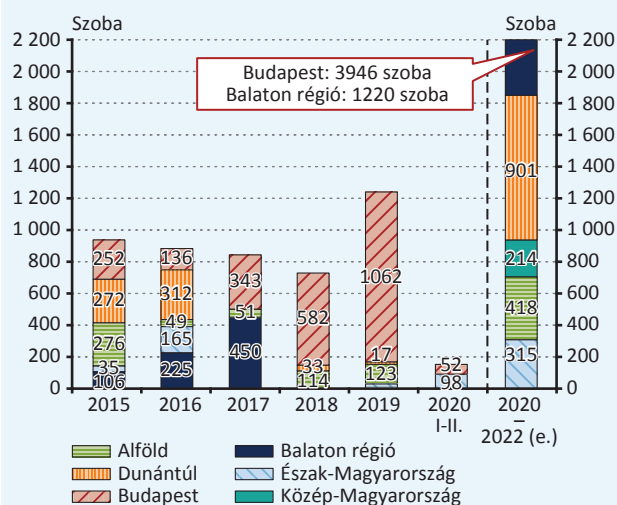
A koronavírus-járvány valamennyi régiós főváros szállodapiacán jelentős visszaesést okozott. A járvány következtében a régióban és Európa-szerte a turizmus leállt, a szállodák nagy része a legtöbb fővárosban bezárt. 2020 első félévében a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 50–65 százalékos visszaesést mutatott az egy évvel korábbi adathoz képest. Az első félév átlagos szobafoglaltsága és bruttó szobaára is, a nemzetközi turizmusnak legnagyobb mértékben kitétt Prágában csökkent legjobban, rendre 65 és 24 százalékkal (26. ábra). Budapesten az átlagos szobafoglaltság 30 százalék volt az első félévben, ami az előző év azonos időszakának 74 százalékos szintjéhez képest 60 százalékos visszaesést jelent. Szobaárak tekintetében Budapesten egy 10 százalékos csökkenés volt megfigyelhető az első félévben, 78 euro volt a bruttó átlagár.

27. ábra
A hazai szállodák kapacitása és bevételeinek változása



2020 áprilisában a hazai szállodák több mint fele bezárni kényszerült, a szektor két hónapig szinte bevétel nélkül maradt. A koronavírus-járvány magyarországi megjelenésével a hazánkban elérhető szállodai szobák száma már márciusban csökkenni kezdett, a szállodabezárások hatására a szobakínálat mintegy 10 százalékkal csökkent éves alapon (27. ábra). A mélypontot április jelentette, amikor 56 százalékkal kevesebb szobát kínáltak a nyitva tartó szállodák. A turizmus elmaradása az üzemeltetőknek jelentős bevételkiesést okozott, márciusban 61 százalékkal, áprilisban pedig 98 százalékkal volt kevesebb a szállodák teljes bevétele az előző év azonos időszakához képest. A szállodák forgalma a nyári hónapokban valamelyest javult, de júliusban is még 43 százalékkal alacsonyabb bevételt realizáltak, mint egy évvel korábban.

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



Megjegyzés: A 2020–2022-re vonatkozó adatok a 2020. június végén építés vagy előkészítés alatt álló szállodaprojektek szobaszámát tartalmazzák, amelyek a tervek szerint 2022. év végéig kerülnek átadásra.

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

A koronavírus-járvány számos hotelfejlesztést elnapolhat. 2020 első félévében két hotel nyitotta meg kapuit, egyik az első negyedévben, az Észak-Magyarország régióban 98 szobával, a másik pedig a második negyedévben, Budapesten 52 szobával (28. ábra). Magyarországot élénk szállodaépítési aktivitás jellemzi, jelenleg több mint 7 ezer hotelszoba áll építés vagy előkészítés alatt. A fejlesztési aktivitás a koronavírus-járvány hatására lassulhat, az építés alatt álló hotelek megnyitását elhalaszthatják, míg az előkészítés alatt álló szállodák építésének megkezdése későbbre tolódhat, vagy akár törlésre is kerülhet. A tervezett átadások előrejelzése ezért felső becslésnek tekinthető, amely a járvány elhúzódtásával és a turizmus lassú visszatéréssel akár jelentősen módosulhat.

3. keretes írás

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2020. szeptemberi ülésén elhangzottak összefoglalója

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2020. szeptemberi ülésén az 1. keretes írásban olvasható irodapiacokkal kapcsolatos véleményeken túl elhangzottak, témakörök szerinti összefoglalója az alábbiakban olvasható.

Befektetések

A piaci szakemberek szerint a befektetési piac aktivitása nagyon erősen lecsökkent, a 2020 első féléves befektetési forgalom nagy részét csupán néhány nagyobb értékű tranzakció adta. Ellenpéldaként említették Lengyelországot, ahol jelenleg is vannak jelentős bérbeadások, és a tranzakciós piac is működik. A 2008-at követő folyamatokhoz hasonlóan, megint kinyílnak az olló az A és a B–C kategóriás irodák között. Utóbbiak esetén sokkal nagyobb lehet a probléma, a pénzügyileg kevésbé stabil bérlők kiesése miatt komolyabb terület visszaadások is elképzelhetők, valamint a bérleti díjak is csökkenhetnek. Hazai befektetői oldalról elhangzott, hogy folytatnak tárgyalásokat ingatlanvásárlás kapcsán. Jelenleg sok külföldi vevő az alacsony hozamkörnyezet miatt érdeklődik a régió ingatlanbefektetési lehetőségei iránt. A hozamok valamelyest növekedtek, hozzávetőlegesen 0,3–0,4 százalékpontos hozamemelkedésről beszélhetünk februárhoz képest. Egyes vélemények szerint ennél nagyobb emelkedés nem várható, ugyanis az alternatív befektetések hozama továbbra is nagyon alacsony. A befektetési forgalom csökkenésében az is szerepet játszik, hogy a folyamatban lévő tranzakciók is elhúzódnak, mert az adásvételt megelőző átvilágítási folyamatok, főként a helyszíni szemlélés vizsgálatok sok esetben akadályokba ütköznek. Elhangzott azonban olyan vélemény is, miszerint az alacsony hozamok a világban túlzott eszközár-növekedéshez vezettek.

A LITT tagok szerint Varsó befektetési piaca lényegesen dinamikusabb a budapestihez képest, ott jelen vannak aktívan nemzetközi (többek között német, angol és koreai) befektetők és tranzakciók is történnek a piacon. Lengyelország egy kedveltebb, kiemeltebb piacnak számít a régióban, elsősorban a mérete miatt, hiszen 40 milliós országról beszélhetünk. A magyar befektetési piac ugyanakkor nagyobb aktivitást mutat a csehországi piachoz képest. Utóbbi helyen nincsenek jelenleg tranzakciók és az érdeklődés is kisebb Budapesthez képest. Befektetési aktivitásban

összességében Csehország és Lengyelország között vagyunk, de a lengyel befektetési piac a nemzetközi befektetőknek mindig is izgalmasabb lesz a piac mérete miatt.

A hozamszintek kapcsán volt olyan szakértő, aki szerint intő jel, hogy az Egyesült Államokban már csökkent a kereskedelmi ingatlanok értéke. A koronavírus megjelenése előtti piaci értékekhez képest az USA-ban az irodák esetén 9 százalékos, bevásárlóközpontok esetén 20 százalékos, szálláshelyek esetén pedig 25 százalékos csökkenés történt. A nyilvános ingatlanbefektetési társaságok (REIT-ek) ingatlanvagyonának értékcsökkenése – a nagyobb kockázatérzékenység miatt – ennél magasabb, az egyes ingatlantípusok esetén a 20 százalék feletti értékcsökkenések általánosnak mondhatóak az év eleji szintekhez képest. A REIT-ek értékváltozása az ingatlanárak további esését vetíti előre. Ezen adatokból kiindulva felmerült annak lehetősége, hogy a hazai befektetési hozamok enyhe emelkedése valójában csak a „tranzakciós csendnek”, a tranzakciós benchmarkok hiányának köszönhető és téves az a kép, hogy nincs visszaesés az ingatlanok értékében. Ehhez kapcsolódóan azonban volt, aki az USA-t nem tekinti jó összehasonlítási alapnak, az ottani kiterjedtebb járványhelyzet és szigorúbb korlátozó intézkedések miatt.

Az ingatlanbefektetési alapokat az elmúlt másfél évben több negatív hatás is érte: egyrészt a MÁP+ bevezetése megtakarításokat szívott el, másrészt a befektetési jegyekre vonatkozó T+180 napos visszaváltási korlát a kereslet csökkenéséhez vezetett, harmadrészt pedig a koronavírus-járvány elterjedése növelte a bizonytalanságot. A 2020. márciusi-áprilisi kivonások után, május óta ismét stabil a befektetői tőkebeáramlás a nyilvános ingatlanalapokba, akik továbbra is keresik az ingatlanvásárlási lehetőségeket.

A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán, a járvány első hulláma alatt a bérbeadók és bérlők bilaterálisan megállapodtak a bérleti díjfizetési kötelezettségek enyhítésében és legtöbb esetben a bérleti szerződések meghosszabbításában. Ebben a helyzetben pozitívnak értékelték a szakemberek, hogy az állam nem avatkozott közbe és nem írt elő központilag kedvezménykényszert. A szakértők meglátása szerint a vidéki és a nyitott közös területű bevásárlóközpontok (az úgynevezett „strip mall”-ok) mutatták a legkisebb forgalom-visszaesést a korlátozások időszaka alatt és ezek regenerálódtak a legjobban az első hullámot követően. A vidéki bevásárlóközpontokban a forgalom augusztusra már közel visszaállt a járvány előtti szintekre mind látogatószám, mind forgalom tekintetében, egyes helyeken már meg is haladva az előző év azonos időszakát. Az internetes rendelésre és kiszállításra való átállás szintén sok üzlet fennmaradását segítette a tavaszi–nyári időszakban. A fővárosi kiskereskedelmi üzleteknek azonban nem sikerült a korábbi forgalmat elérni, a külföldi turisták hiánya egyértelműen látszik, a forgalom 20–30 százalékát tették ki korábban, ráadásul jelenlétükre beláthatatlan ideig még nem lehet számítani. A bevásárlóközpontok látogatottsága kapcsán végzett felmérések szerint, az emberek nem attól félnek, hogy a létesítmények nem tesznek meg mindent a járvány elleni védekezés érdekében, hanem a többi embertől és a zsúfoltságtól. A járvány terjedése szempontjából a bevásárlóközpontok éttermi területei („food court”) gyenge pontnak számítanak, itt a maszkviselés elvárása lehetetlen, ami nagyban visszavetheti e területek forgalmát.

A szakértők szerint a szeptemberi kiskereskedelmi adatok ismét erős, 20–30 százalékos csökkenést mutatnak a nyári hónapokhoz képest, viszont a második hullám kapcsán gondot jelent, hogy a bérlők és a bérbeadók az első hullámban megegyeztek a fizetési engedményeket illetően, így bérbeadói oldalról már bizonytalan, hogy még milyen kedvezményeket lehet majd nyújtani a második hullám esetleges újabb korlátozásai idején. A kiskereskedelmi bérlők költségei a beragadt árukészletekből, a bérleti díjából és munkabérekéből állnak. Ezek közül leginkább a munkabérek kifizetése kapcsán lenne szükség állami segítségre, a munkahelymegtartás érdekében.

A LITT tagok szerint a vendéglátóhelyek szintén nagyon kedvezőtlen helyzetben vannak. A nyári szezon a körülményekhez képest elfogadhatóan alakult, az őszi időjárás beköszöntével azonban a zárt helyekre korlátozódás problémát jelenthet és a vendéglátó szegmens lehet az egyik legsérülékenyebb. Elhangzott, hogy az irodaházak földszinti üzletei és a nagyobb, 7–800 négyzetméteres irodai éttermek, kávézók helyzete kritikus, már jelenleg sem tudnak bérleti díjat fizetni és lassan már az üzemeltetési költség hozzájárulást sem tudják kigazdálkodni.

Ipar-logisztika

Volt olyan szakértő, aki szerint nem feltétlenül igaz, hogy az ipar-logisztikai szegmens lenne az új helyzet nyertese, a szegmensben már a járvány előtt is nagyon alacsony, 2 százalék körüli volt a kihasználtsági ráta, emiatt pedig többen kezdtek további, új ipar-logisztikai fejlesztések elindításába. Ezen ingatlanokra már volt előbérlet, ráadásul a kereskedelmi bankok hajlandóak is finanszírozni ezt a terméket.

Az egyik szakértő véleménye szerint az elmúlt években a régiós országok nagyon sok logisztikai beruházást elvittek Magyarországra elől, így nagyon rá kellene erősíteni e szegmens beruházásainak bevonására. A versenyképesség javítását segítő lehetőségként hangzott el a logisztikai ingatlanok kivitelezése kapcsán, hogy a fűtést nem igénylő épületek energetikai előírások alóli kivételével az építési költségek jelentősen csökkenthetők lennének.

Fejlesztések, építőipar

Hivatalos statisztikák szerint az építőipar szerződésállománya csökkenő pályán van, júniusban a megbízások volumene éves alapon 22 százalékkal csökkent. A szektornak jelenleg még van munkája, 90–95 százalék körüli kihasználtsággal működik az építőipar. A gazdasági élénkítésnek még nem látszanak a jelei, valamint a közbeszerzések is 30 százalékkal kisebb volument képviselnek, mint egy évvel korábban.

A csökkenő megrendelések miatt újra valódi verseny alakul ki az építőiparban, példaként hangzott el, hogy az anyagbeszállítókat és alvállalkozókat is már ténylegesen lehet versenyeztetni. Mindezek alapján mintegy 15–20 százalékkal alacsonyabb kivitelezési árakkal lehet számolni a tavalyi év végi szintekhez képest. További mérséklődés azonban egyes szakemberek szerint nem képzelhető már el.

Az állami beruházások kapcsán elhangzott, hogy nagyon prociklikusak és nem árérzékenyek. Korábban a lakásépítések is jelentősen felfutottak, ami jelenleg már nem mondható el, de a munkaerőhiány mellett ezek a tényezők is hozzájárultak az építőipari árak robbanásához. Az elmúlt évek kivitelezési árszintjei egyes szakértők szerint indokolatlanul magasak voltak. További drágító tényezőként merült fel, hogy az ellátási láncok sok építőanyag esetében hosszúak és szükséges lenne lerövidíteni őket, néhány termék 2–3 kézen is megfordul, mire a beruházóhoz jut. A beszerzési források felülvizsgálatával szintén elérhető költségmegtakarítás.

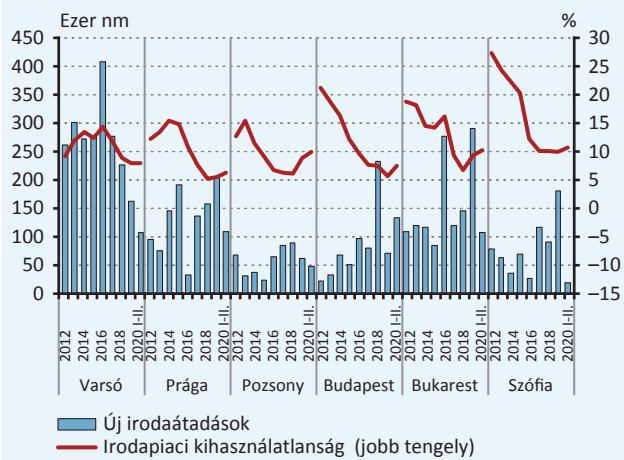
A koronavírus-járvány következtében egyelőre kevés helyen kellett az épületek műszaki tartalmán változtatni. Elsősorban a légtechnikai rendszerek felülvizsgálata és a precízebb nyomon követést biztosító beléptető rendszerek kerültek előtérbe.

Finanszírozás

Az ülésen elhangzott, hogy a moratóriumban lévő vállalati hitelek arányában (40–50 százalék) nem volt érdemi változás június óta, míg sok banknál az új projektek finanszírozása gyakorlatilag leállt a kockázatkerülés erősödése miatt. Összességében előretekintve is szigorodni fognak a hitelfeltételek, ami a nagyobb önerő és magasabb előbérleti szintek elvárásában, valamint a tulajdonosok, szponzorok tekintetében elvárt magasabb hitelképességi szintekben mutatkozik meg. Látni kell azonban, hogy a bankoknak aktívan kell hitelezni a jövedelmezőségük fenntartása érdekében. Mindennek az lesz a következménye, hogy a bankok elsősorban a jól ismert, már bizonyított, stabil pénzügyi háttérű ügyfeleket fogják hitelezni, akik jobb helyzetbe kerülhetnek ezáltal.

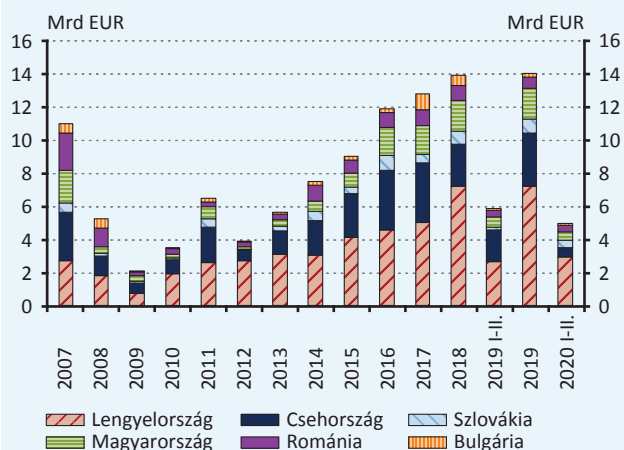
A moratórium kapcsán elhangzott, hogy célzott megoldásra lenne szükség, a potenciálisan sérülékenyekre kell koncentrálni, azonban egyszerű megoldás kell, aminek ösztönzőnek és átmenetinek kell lennie. A moratóriummal kapcsolatban pozitívként elhangzott, hogy az intézkedésnek köszönhetően a bevásárlóközpontok nem voltak nyomás alatt, ezért meg tudtak egyezni a bérlőkkel a könnyített bérleti díjfizetési feltételekben. A szakemberek kiemelték még a moratóriummal kapcsolatban, hogy jó döntés volt a rendeleti úton meghozott intézkedés, mert az egyébként is leterhelt hitelintézeti kapcsolattartók nem bírták volna kapacitással a nagy volumenű ügyféligények egyeztetését és jóváhagyását.

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



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

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



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

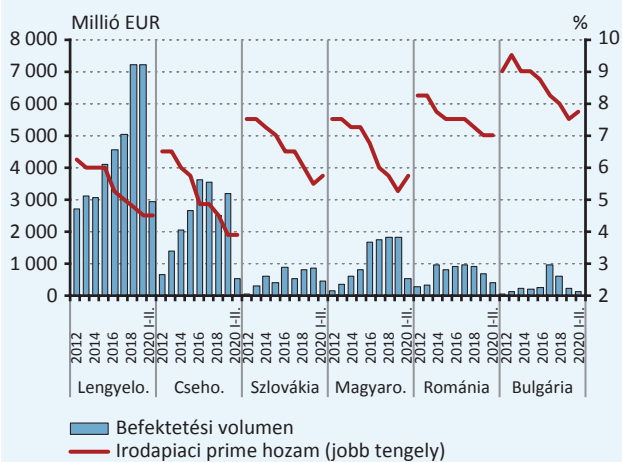
3.5. NEMZETKÖZI KERESKEDELMI INGATLAN KITEKINTÉS

A közép-kelet-európai régió valamennyi fővárosában nőtt az irodapiaci kihasználatlanság tavaly év végéhez képest. 2020. június végén a vizsgált közép-kelet-európai fővárosok irodapiacain a kihasználatlansági ráták 6 és 11 százalék közé estek (29. ábra). A mutató Szófiában a legmagasabb, az első félév alacsony volumenű új átadásai mellett is 0,8 százalékponttal 10,6 százalékra emelkedett. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (6,1 százalékot) továbbra is Prágában lehetett megfigyelni, ugyanakkor 2019 második felétől itt is emelkedő tendencia mutatkozott. Az új kínálat tekintetében időarányosan Szófia és Bukarest kivételével minden fővárosban az elmúlt évek átlagos átadási szintjét meghaladó bővülésről beszélhetünk 2020 első felében. Az irodapiac átlagos kihasználatlansági rátája minden vizsgált fővárosban nőtt, Varsóban legkisebb (0,1 százalékpontos), Budapesten pedig legnagyobb (1,7 százalékpontos) mértékben. Általánosan megállapítható, hogy a ráták növekedéséhez egyrészt az élénk fejlesztési aktivitás hatására piacra kerülő jelentős volumenű új kínálat, másrészt pedig a koronavírus okozta gazdasági bizonytalanságból eredő keresletcsökkenés vezetett.

Lengyelország eddigi vezető szerepe tovább erősödött a régió kereskedelmiingatlan-befektetéseinek tekintetében. A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacainak befektetési forgalma 2020 első félévében mintegy 5 milliárd eurót tett ki, ami 15,5 százalékos csökkenés az előző év azonos időszakához képest (30. ábra). A régió összesített befektetési volumenének országok közötti megoszlásában, Lengyelország súlya az elmúlt évek 45–50 százalék közötti szintjéről 59 százalékra emelkedett. Ezzel párhuzamosan Csehország korábbi években mért 20–30 százalék közötti részesedése 11 százalékra csökkent. A magyar kereskedelmiingatlan-befektetések a régiós volumen 11 százalékát adták 2020 első felében, ami 2 százalékponttal marad el az elmúlt, teljes éveket jellemző 13 százalékos aránytól. Megjegyzendő azonban, hogy a folyamatban lévő befektetési tranzakciók a teljes 2020-as évre vonatkozó arányokat még jelentősen módosíthatják.

Az elhúzódó kilábalás hatására visszafogott befektetési forgalom és stagnáló-növekvő befektetési hozamok jellemzik a régió kereskedelmiingatlan-piacait. Budapest, Pozsony és Szófia elsődleges (prime) irodapiaci hozamai emelkedtek, a 2019. év végi szintekhez képest 25–50 bázisponttal.

31. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban



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

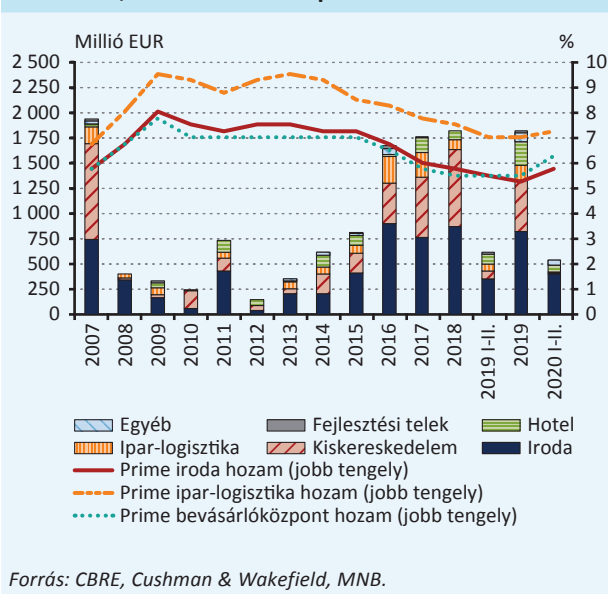
Bukarestben, Prágában és Varsóban pedig a tavalyi év végi szinten stagnáló hozamokat regisztráltak. Az elsődleges irodapiaci hozamok tekintetében Szófia (7,75 százalék) és Bukarest (7 százalék) tartoztak a magas hozamú országok közé 2020. június végén (31. ábra). Ehhez a hozamkategóriához képest, nagyságrendileg 2 százalékponttal alacsonyabb prime hozamot kínálnak Budapest és Pozsony (5,75–5,75 százalék) irodapiacai. A legalacsonyabb hozamot kínáló városok Prága (3,9 százalék) és Varsó (4,5 százalék) voltak. Prágához és Varsóhoz képest Budapest az elsődleges irodapiaci hozamok tekintetében rendre 185 és 125 bázispont prémiumot kínál, Pozsonnyal azonos hozamszinten tartózkodik. A befektetési volumenek 2019-ben a régió több országában is rekordszinten, vagy annak közelében voltak. Ezen országok közül 2020 első félévében csak Szlovákia mutatott az előző éves forgalom felét (53 százalékát) elérő befektetési aktivitást. Bulgária és Románia, alacsony bázisról indulva ugyan, de a 2019-es befektetési forgalom rendre 53 és 58 százalékát érték el 2020. június végéig.

4. A kereskedelmiingatlan-befektetések és finanszírozás

A hazai befektetési piacot visszafogott, fél milliárd eurós forgalom jellemezte 2020 első felében, ennek jelentős részét néhány nagy összegű tranzakció adta. A hozamok és kihasználatlansági ráták emelkedése, a bérleti díjak csökkenése, a befektetési döntéseket befolyásoló bizonytalansági faktorok aktivitást csökkentő hatása, valamint az elhúzó kilábalás lehetősége a kereskedelmi ingatlanok túlértékeltségének – egyelőre mérsékeltten emelkedő – kockázata irányába mutató tényezők. Az első félév befektetési tranzakcióinak túlnyomó része (61 százaléka) hazai befektetőkhez kötődött, de jelentős szerepe volt a német befektetőknek is (29 százalékos részarány). A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-állománya 2020. szeptember végére a tavaly év végi szinthez képest mintegy 10 százalékot csökkent, de a nettó eszközértékhez viszonyított arányának 32 százalékos szintje továbbra sem kockázatos.

2020 első feléve során, a koronavírus-járvány nyomán kialakult válság következtében a bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, ami a hitelkereslet mérséklődésével társult. A hitelfeltételek szigorításában a bankok kockázati toleranciájának csökkenése és az iparág-specifikus kockázatok egyaránt szerepet játszottak. 2020 első felévében az újonnan folyósított kereskedelmiingatlan-projekthitelek volumene 23 százalékkal elmarad éves összehasonlításban. A legnagyobb csökkenés a szállodafinanszírozási hiteleknel volt tapasztalható, továbbá e szegmensben belül a legnagyobb, mintegy 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A kormány a fizetési moratórium célzott meghosszabbításáról döntött, amely a 25 százalékot elérő mértékű bevételcsökkenést elszenvedett ingatlanprojektek tulajdonosait is segíti 2021 első felében.

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

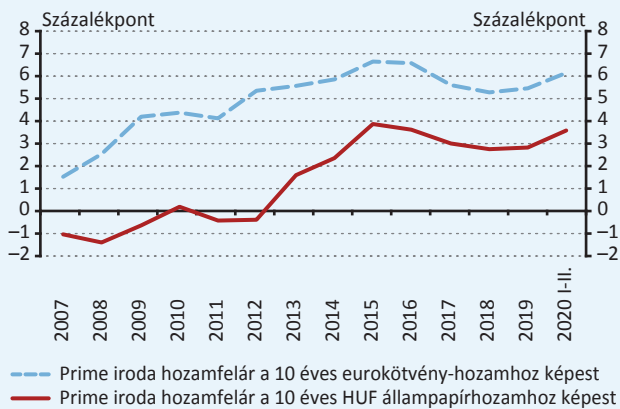


4.1. A BEFEKTETÉSI PIAC

A visszafogott befektetési forgalom jelentős részét néhány nagy összegű tranzakció adta 2020 első felében. A hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma fél milliárd eurót tett ki 2020 első felévében, ami 2019 azonos időszaka-hoz képest 13 százalékos csökkenés (32. ábra). A tranzakciók átlagos értéke 28,3 millió euro volt, ami enyhén (7 százalékkal) magasabb a 2019-es tranzakciók átlagos összegénél. Az első félévben két nagyobb összegű adás-vétel történt, az egyik esetben egy iroda-portfólió, a másikban egy irodakomplexum cserélt gazdát. Ez a két ügylet a teljes forgalom 45 százalékát adta. 2020 első hat hónapjában a befektetési volumen közel háromnegyede (74 százaléka) irodaházakhoz kapcsolódott, ami jelentősen magasabb az elmúlt években jellemző, 50 százalékos körüli aránynál. Ezen túlmenően a befektetési volumen 12 százaléka szállodák, 10 százaléka fejlesztési telkek, 3 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok és 1 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok adás-vételéből adódott. 2020 első felében az elsődleges (prime) hozamok⁹ valamennyi piaci szegmensben emelkedtek. Az ipar-logisztika szegmensben 25, az irodapiacra 50, a bevásárlóközpontok esetén pedig 75 bázispontos volt az

⁹ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) hozamait jelentik, ami egy bruttó hozam és az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adás-vételi ár hányadosaként értelmezendő.

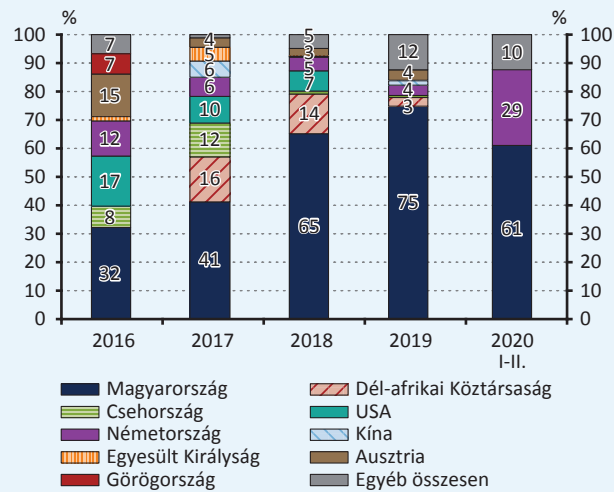
33. ábra
A budapesti prime irodák hozamfelára a 10 éves állampapírhozamokhoz képest



Megjegyzés: A 10 éves HUF állampapírhozam az aukciók átlaghozamának éves átlaga. A 10 éves eurokötvény-hozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak éves átlaga.

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

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



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

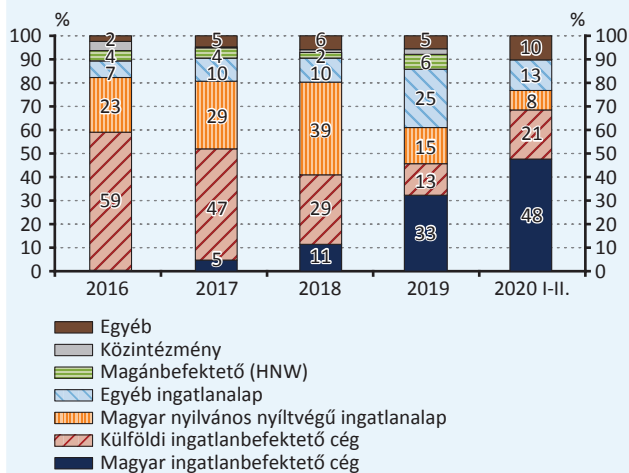
elsődleges hozamok emelkedése 2019. év végéhez képest. Ennek eredményeként 2020. június végén az irodapiacra 5,75 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 6,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben 7,25 százalék volt a prime hozamszint. Az irodapiaci prime hozam visszatért a – korábbi történelmi minimumszintet jelentő – 2007-es szintre, az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensek prime hozamai pedig 50–50 bázisponttal meghaladták azt.

A korlátozások eredményeként későbbi negyedévekre csúsztak tranzakciózárások, de a befektetők preferenciája is megváltozott. A kereskedelmi ingatlan adás-vételekre rálátó szakértők szerint, a tárgyalás alatt lévő és reálisan megvalósítható tranzakciók 2020-ban is lehetővé tennék egy 1–1,5 milliárd euro közötti befektetési forgalom elérését. Ugyanakkor a korlátozó intézkedések és bizonytalan gazdasági kilátások lassíthatnak, sőt meg is hiúsíthatnak adás-vételeket. A CBRE befektetői attitűdöt vizsgáló, 2020 második negyedévében elvégzett felmérése¹⁰ alapján, a kereskedelmiingatlan-befektetésekhez kapcsolódó legjelentősebb kockázatoknak a mérsékelt gazdasági növekedést (a válaszadók 32 százaléka), a bérlőket és azok fizetési képességét (24 százalék), valamint a finanszírozási feltételek változását (23 százalék) tartotta a több mint 60 megkérdezett befektető. Ez az egy évvel korábbi felméréshez képest jelentősen megváltozott piaci helyzetet jelez, tavaly a válaszadók leginkább még a megvásárolható termékek hiányát (39 százalék), az európai és globális politikai helyzetet (19 százalék), valamint a hazai politikai helyzetet (15 százalék) tartották kockázatnak.

A budapesti irodabefektetések hosszú lejáratú állampapírokhoz viszonyított hozamfelára emelkedett. A budapesti prime irodáhozam és a 10 éves állampapír referenciahozamok közötti felár 2015 óta csökkenő tendenciát mutatott, míg 2018–2019-ben stabilizálódás volt megfigyelhető (33. ábra). A koronavírus-járvány megjelenése és a lecsökkent gazdasági aktivitás hatására 2020 első félévében az ingatlanpiaci hozamok emelkedtek, az állampapírhozamok pedig – az első negyedévi megrágrást követően – csökkentek. A 10 éves eurokötvény-hozamhoz képest a budapesti prime irodák hozamfelára 6,1 százalékpont volt 2020. június végén, míg a 10 éves forint állampapír referenciahozamokhoz képest is 3,6 százalékpontos felár volt mérhető. A Budapest által kínált hozamfelárok a régió iránt érdeklődő nemzetközi befektetők figyelmét továbbra is fenntartják, ugyanakkor a bizonytalan gazdasági kilátások a befektetési döntések elhalasztását eredményezhetik, ahogy az Európa- és világszerte jellemző.

¹⁰ CBRE: Hungarian Investment Sentiment Survey 2020

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

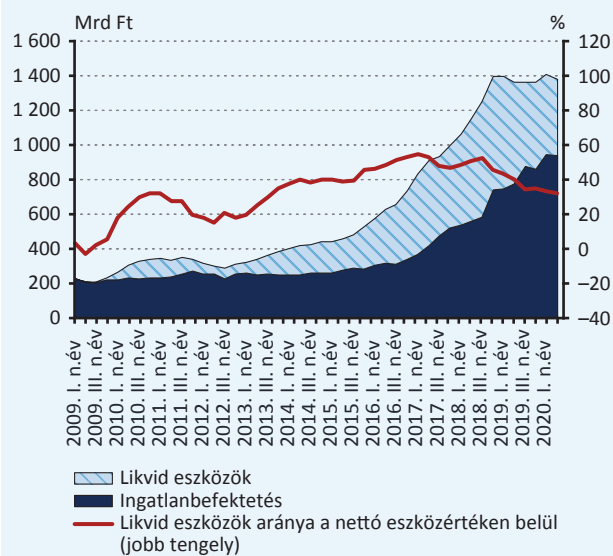


Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

A 2020 első félévi befektetési forgalom 61 százalékát tették ki a magyarok vásárlásai. A magyarok után hagyományosan a német befektetők vásárlásainak összértéke volt a legmagasabb, az időszaki befektetési volumen 29 százaléka (34. ábra). A forgalom összetételében fennmaradó 10 százalékos arány befektetői országa Dánia, Izrael és Oroszország voltak, 5 százalékot el nem érő részesedésekkel. Összességében a hazai befektetők 2020-ban is megtartották vezető szerepüket a kereskedelmi ingatlanok befektetési piacán, azonban ezt segítette a külföldi befektetők tranzakcióinak járvány miatti elhalasztása, elmaradása is.

2020 első felében a hazai ingatlanbefektető cégekhez kötődött a legtöbb befektetési volumen. 2020 első félévében a befektetési forgalom 48 százaléka esetén hazai ingatlanbefektető cég állt a vevői oldalon (35. ábra). A külföldi ingatlanbefektető cégekre 21 százalékos részesedés esett. Az ingatlanalapok 21 százalékos részesedésén belül 8 százalékpont jutott a hazai nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknak, 13 százalékpont pedig az egyéb (zártkörű) hazai és külföldi alapoknak összesen. A magyar szereplőkhöz köthető befektetési forgalom (61 százalékos részesedés) nagy részét az ingatlanbefektető cégek (48 százalékpont) aktivitása adta.

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

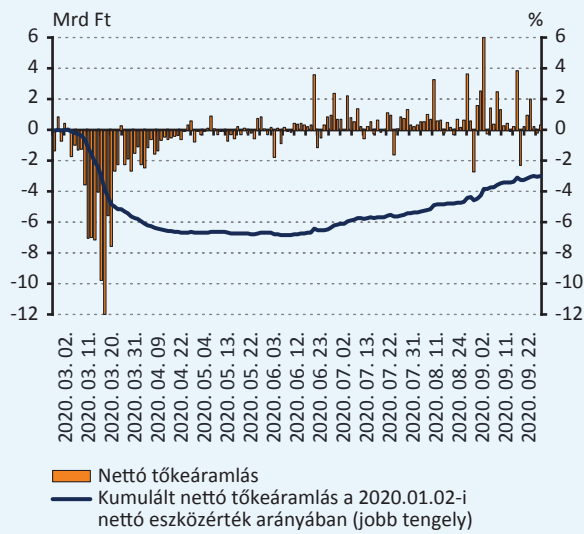


Forrás: MNB.

4.2. INGATLANALAPOK

A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-állománya 2020 első félévében csökkent, ugyanakkor a nettó eszközértékhez viszonyított arányának szintje továbbra sem kockázatos. 2019. és 2020. év második feléve között összességében 6,2 százalékkal csökkent a nyilvános ingatlanalapok nettó eszközértéke. A félév végén a hazai nyilvános ingatlanalapok likvideszköz aránya 33 százalékot tett ki, ami továbbra sem tekinthető kockázatos szintnek, azonban az előző év ugyanezen időszakához képest 8 százalékpontos csökkenés figyelhető meg (36. ábra). Az ingatlanalapok likvid eszközeinek csökkenése elsősorban a tőkekiáramlásnak köszönhető, ami a befektetési jegyek T+180 napos visszaváltásáról szóló MNB ajánlás és a Magyar Állampapír Plusz tavalyi megjelenése mellett, a 2020 első negyedévében kialakult gazdasági helyzet következménye.

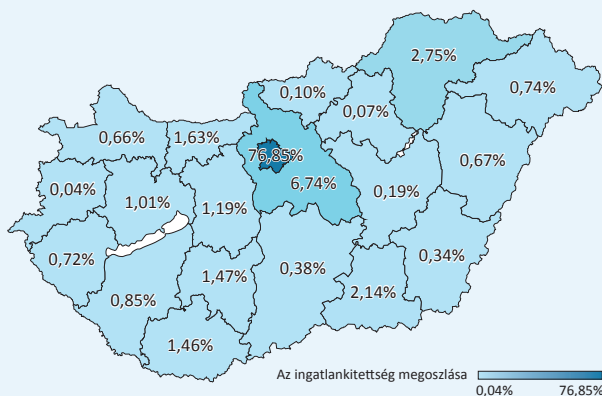
37. ábra
Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál



Forrás: MNB.

A befektetési jegy-visszaváltások volumene 2020 első felében jellemzően meghaladta az értékesítések volumenét. A nyilvános ingatlanalapok tőkeáramlása kapcsán 2020. első felében a kiáramlás volt a jellemző. 2020 első két hónapjában a befektetési jegyek értékesítése meghaladta a visszaváltások szintjét, azonban márciusban a koronavírus magyarországi megjelenésével megugrott a visszaváltások mértéke. Március hónapban összesen 76 milliárd forint nettó kiáramlás volt tapasztalható, amelyet követően a félév hátralévő részében 16,4 milliárd forintos nettó kiáramlást láthattunk. Az elsőhöz képest a második negyedévben a visszaváltások mérséklődtek és május óta már tőkebeáramlás jellemző, a harmadik negyedévben pedig összességében 49 milliárd forintos nettó beáramlás történt (37. ábra). 2020. év eleje óta összességében tőkekiáramlás mérhető, a január 2-i nettó eszközérték 3 százalékának megfelelő összegben. Az alapok likviditási helyzetének biztosítása érdekében 2020. április elejétől az MNB lehetővé tette a hazai nyílt végű, nyilvános befektetési alapok részvételét a jegybank új, hosszabb futamidejű fedezett hiteltenderein.

38. ábra
A nyílt végű, nyilvános ingatlanalapok ingatlan kitétségeinek megoszlása 2020. június végén

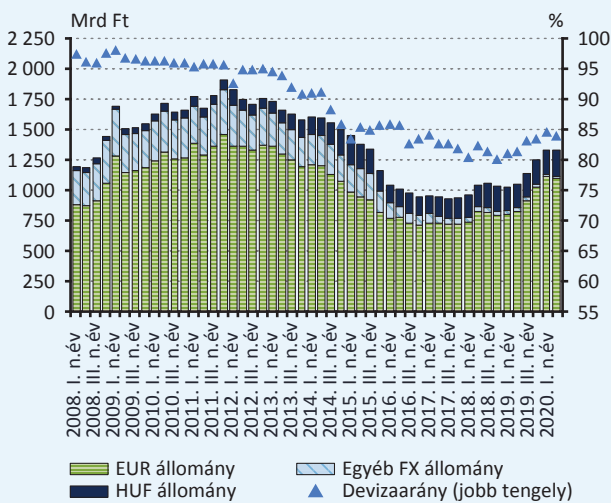


Forrás: MNB.

A hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapok ingatlanállományának jelentős része Pest megyére és Budapestre koncentrálódik. A Pest megyei és budapesti koncentráció összesített mértéke 2019. június végén 82 százalék, 2020. június végén pedig 84 százalék volt (38. ábra). A változás háttérben a le- és felértékelődések mellett az áll, hogy az ingatlanalapok is inkább budapesti ingatlanokat vásároltak az elmúlt években. A legjelentősebb mértékű csökkenés Pest megyében volt, ahol 1,8 százalékponttal csökkent az ingatlanok kitétsége. 1 milliárd forint nyilvántartási érték feletti ingatlanból 2020 első félév végén Budapesten volt a legtöbb, 74 darab¹¹. Pest megyében 12, a többi megyében összesen 34 ingatlan értéke haladta meg a 1 milliárd forintot. A budapesti ingatlanok átlagos értéke meghaladta a 2 milliárd forintot, míg a vidéki településeken ugyanez alig haladja meg az 1 milliárd forintot.

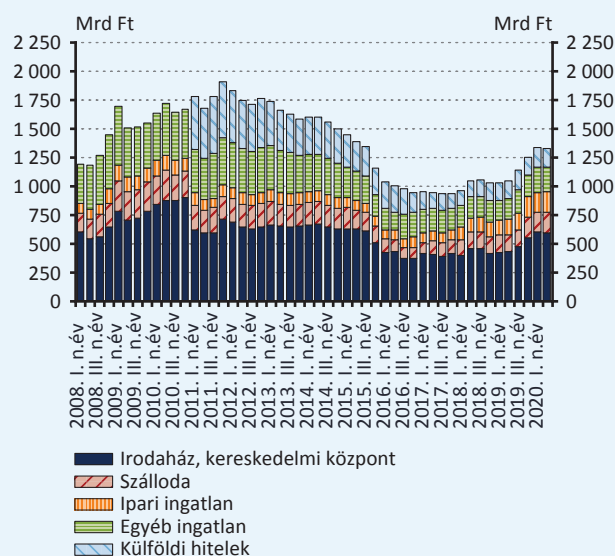
¹¹ Budapesti kerületek ingatlan eloszlását tekintve a XIII. kerület áll az első helyen 23 százalékkal, a második helyen a VIII. kerület áll 14 százalékkal és a XII. kerület áll a harmadik helyen 9 százalékkal.

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



Forrás: MNB.

40. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



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

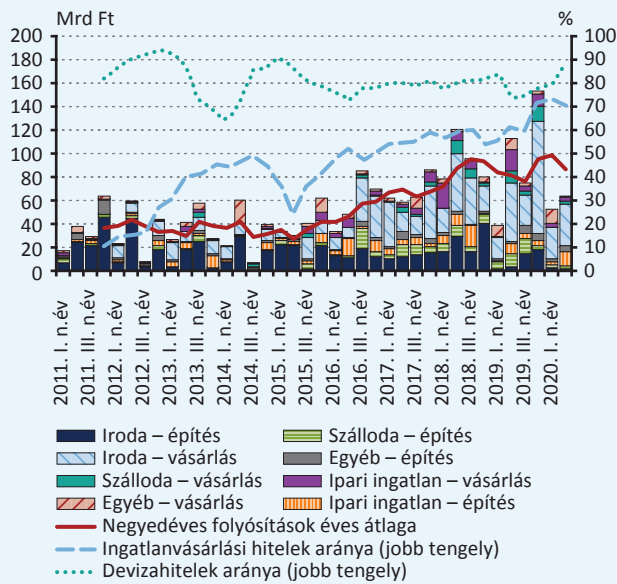
Forrás: MNB.

4.3. A KERESKEDELMI INGATLANOK FINANSZÍROZÁSA

2020 első feléve során összességében emelkedett a hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleinek állománya. 2020 első félév végén a hitelintézetek mérlegében összesen 1331 milliárd forintot kitevő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel volt megtalálható. Ez az állomány az előző év azonos időszakához képest mintegy 27 százalékos növekedést jelent, azonban ennek jelentős részét a forint euróhoz viszonyított gyengülése okozta, az árfolyamszűrt állomány 17 százalékkal nőtt éves alapon (39. ábra). 2019. év végéhez képest a vizsgált hitelállomány árfolyamszűrés nélkül 6,2 százalékos növekedést, árfolyamszűréssel pedig stagnálást mutatott. A kereskedelmi ingatlan célú projekthitelek állománya mindezzel még elmarad az előző válság előtt felépült állomány hozzávetőlegesen 1700 milliárd forintos volumenétől. Az állományon belül a devizahitelek aránya nem változott érdemben 2019. év végéhez képest, és 84 százalékot tett ki. A devizahitelek közül 2020-ra gyakorlatilag eltűntek az egyéb, eurótól eltérő devizában nyújtott hitelek.

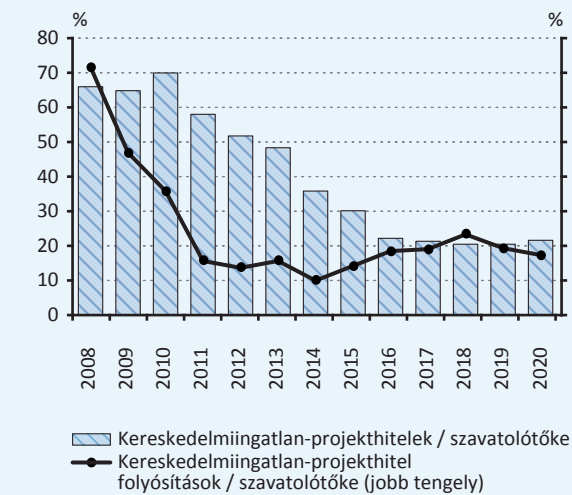
A kereskedelmiingatlan-hitelek közül az iroda és kiskereskedelem szegmensek aránya a legmagasabb. A hitelintézetek mérlegében található kereskedelmiingatlan-projekthitelek 44,4 százaléka irodaházak vagy kereskedelmi központok fejlesztését, vásárlását finanszírozza. Az állomány 14, illetve 13 százaléka pedig rendre a szálloda és az ipar-logisztikai szegmenshez kötődik (40. ábra). Éves összehasonlításban az irodákhoz és kiskereskedelmi ingatlanokhoz kötődő hitelek volumene bővült a legnagyobb mértékben, mintegy 37,6 százalékkal. Mindezek mellett az ipar-logisztika és a szálloda szegmenshez köthető projekthitelek állománya is rendre 28,4 és 24,6 százalékkal emelkedett az elmúlt egy évben. 2020 első feléve során az egyéb ingatlan projekthitelek mellett az irodaház és kiskereskedelmi központ, valamint a hotel szegmens állománya még bővült, az ipar-logisztika szegmenshez kötődő állomány azonban már kismértékben csökkent.

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



Forrás: MNB.

42. ábra
A hitelintézetek kereskedelmiingatlan-projekthiteleinek állománya és a folyósítások a szavatoló-tőke arányában



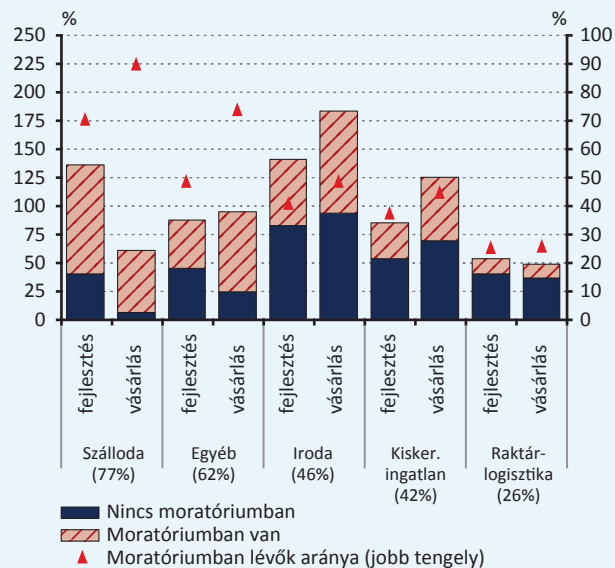
Forrás: MNB.

2020 első félévében jelentősen visszaesett az új folyósítású ingatlanvásárlási hitelek volumene. 2020 első félévében összesen 116 milliárd forint összegben folyósítottak a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, ami éves összevetésben még úgy is 23,2 százalékos visszaesésnek felel meg, hogy 2019 első negyedévében a korábbi évekhez hasonlítva rekordalacsony folyósítás valósult meg (41. ábra). A második negyedéves folyósított volumen 43 százalékkal marad el az előző év azonos időszakához képest. 2020 első félévében a folyósításokon belül a szállodák vásárlására vagy fejlesztésére irányuló projekthitelek volumene esett vissza a legnagyobb mértékben, éves alapon mintegy 72 százalékkal. Mindez vélhetően a szállodaipar és a nemzetközi turizmus koronavírus-járvány miatti gyengélkedésére vezethető vissza. Az új folyósításokon belül tovább emelkedett az ingatlanok vásárlását célzó hitelek éves aránya, és az egy évvel korábbi 61,5 százalékhöz képest már 70,5 százalékon állt 2020 második negyedévében. Az első féléves folyósításokon belül az ingatlanvásárlási hitelek volumene nagyobb mértékben, 27 százalékkal csökkent éves összevetésben, mint az ingatlanfejlesztési hiteleké, amely 10,6 százalékkal mérséklődött. Összességében azonban az új ingatlanvásárlási hitelfolyósítások volumene évek óta emelkedik, 2019-ben is jelentős, 36,8 százalékos éves növekedést mutatott.

A kereskedelmiingatlan-hitelezés bár jelentősen élénkült az elmúlt években, a bankok sokkellenálló képessége a piaccal szemben jóval kedvezőbb képet fest. Amíg a 2008-as válság kitörésekor a hitelintézetek üzleti ingatlanokhoz kapcsolódó projekthitel-állománya elérte a szektor szavatoló-tőkéjének 66 százalékát, 2020 második negyedévére ez az arány 21,6 százalékra csökkent (42. ábra). Ha az új folyósítások volumenét hasonlítjuk a szavatoló-tőkéhez, akkor is hasonlóan csökkenő arányról számolhatunk be. Mindezek tükrében az látszik, hogy a kereskedelmiingatlan-hitelezés mértéke a koronavírus-járvány kitörésekor és a válság kialakulásakor egyelőre egészséges méreteket ölt, és a bankok sokkellenálló-képessége is érdemben javult az előző válság óta¹².

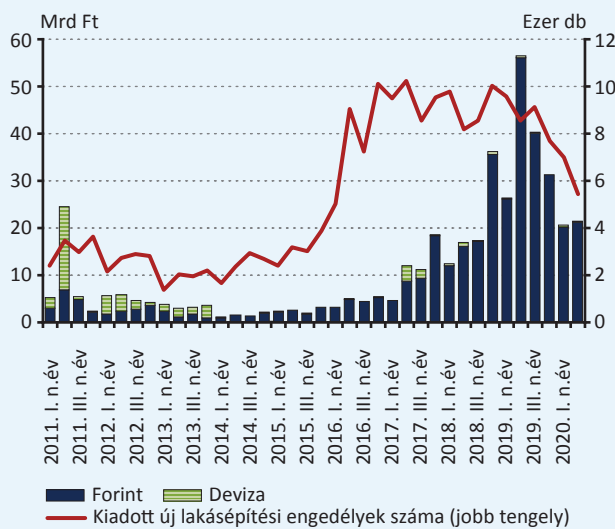
¹² A szektor kedvező sokkellenálló-képességének fenntartására az MNB preventív jellegű intézkedést is hozott: 2020. január 1-től, makroprudenciális keretrendszerén belül szigorította a rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) alkalmazásának szabályait, és innentől nemcsak a problémás kitettségek, hanem a nem-problémás deviza projekthitel-állományok is figyelembevételre kerülnek. Az új kritériumok alapján azonban az év elején egyelőre egyik banknak sem kellett rendszerkockázati tőkepuffert képeznie. A koronavírus-járvány hatásainak enyhítése érdekében az MNB tavasszal úgy döntött, hogy 2020-ban nem ír elő rendszerkockázati tőkepuffert.

43. ábra
A kereskedelmiingatlan-projekthitelek moratórium státusza 2020. június végén



Forrás: MNB.

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

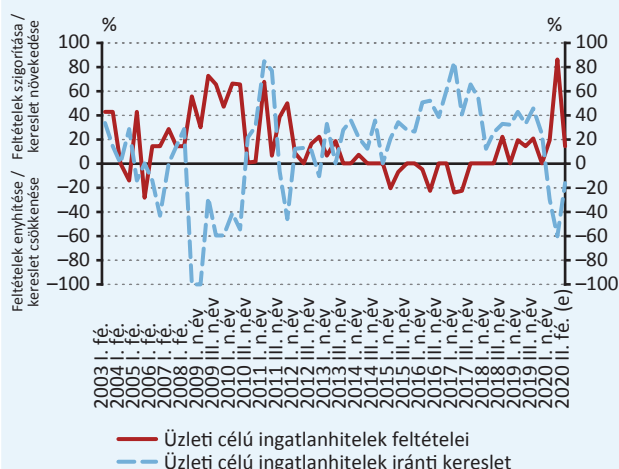


Forrás: KSH, MNB.

A nemzetközi turizmus mérséklődésével összhangban, a szálloda szegmensben a legmagasabb a moratóriumban lévő projekthitelek aránya. A koronavírus-járvány 2020. tavaszi elterjedése következtében a széles körű társadalmi korlátozó intézkedések potenciális negatív gazdasági hatásának elkerülése és a hitellel rendelkezők sérülékenységének tompítása érdekében a Kormány bevezette az MNB által is támogatott és szorgalmazott fizetési moratóriumot. A kereskedelmiingatlan-projekthitelek 54,7 százaléka volt moratóriumban 2020. június végén, amely valamelyest magasabb, mint a teljes vállalati hitelállományon belül megfigyelt arány. A nemzetközi turizmus visszaesése miatt gyengélkedő (elsősorban budapesti) szállodaipar esetében nem váratlan, hogy a különböző ingatlantípusokat tekintve az e szegmenshez kapcsolódó hitelekben belül a legmagasabb a moratórium aránya, volumen alapon mintegy 77 százalékos (43. ábra). Ha csak a szállodavásárlási hiteleket tekintjük, akkor még magasabb, 90,8 százalékos ez az arány. A raktár-logisztika szegmens projekthiteleinek ezzel szemben csupán 25,6 százaléka lépett be a moratóriumba. A járvány negatív gazdasági hatásainak leginkább kitett szektorok – köztük az ingatlanszektor – pénzügyi nehézségeinek további enyhítésére a kormány, az MNB álláspontjával összhangban, a fizetési moratórium célzott meghosszabbításáról döntött. Azok a vállalatok igényelhetik a moratóriumban való részvételt 2021. év közepéig, amelyek árbevételük legalább 25 százalékát elvesztették.

A lakóparkok fejlesztésére nyújtott új projekthitelek 2020 első félévében jelentősen visszaestek. Bár kereslet-kínálati oldalon a lakóparkfejlesztések alapvetően nem képezik fókuszát a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait bemutató jelentésünknek, mégis érdemes áttekinteni az e szegmensbe irányuló projekthitelezés aktuális folyamatait. Egy lakópark beruházás finanszírozásában ugyanis a kereskedelmi ingatlanok finanszírozásához hasonló kockázatok jelennek meg. Más ingatlan-szegmensekhez hasonlóan 2020 első félévében a lakóparkok finanszírozására (döntő többségben fejlesztések finanszírozására) nyújtott projekthitelek volumene is jelentősen csökkent, éves alapon mintegy 49 százalékkal. A lakópark beruházási aktivitás már 2019-ben mérséklődésnek indult a kedvezményes lakásáfa kivezetésével, ami a kiadott új lakásépítési engedélyek csökkenésében is megmutatkozik (44. ábra).

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

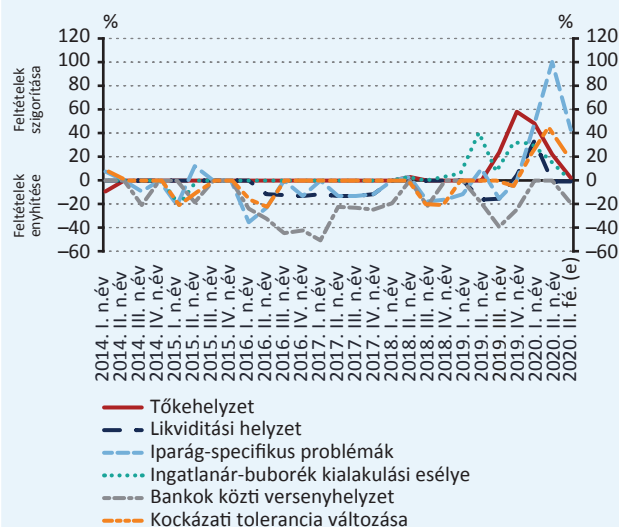


Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

2020 második negyedében érdemben szigorítottak a bankok a kereskedelmiingatlan-hitelek feltételein. 2020 első negyedében – még a járvány hazai elterjedése előtt – a Hitelezési felmérésben a bankok nettó értelemben vett 19,7 százaléka jelezte az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek szigorítását, míg a második negyedében már 86,5 százaléka tette ugyanezt (45. ábra). A bankok ennyire egyöntetűen legutóbb a 2008-as pénzügyi világválságot követően jelezték a kereskedelmiingatlan-hitelek feltételeinek szigorítását. A hitelfeltételek szigorítása a kereslet érdemi csökkenése mellett ment végbe. Az első negyedévben a felmérésben részt vevő bankok 29,8, míg a második negyedévben 60,3 százaléka jelezte az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet csökkenését. Előretekintve 2020 második felévére a bankok további, kisebb mértékű szigorítást és a kereslet további mérséklődését várják.

46. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők



Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

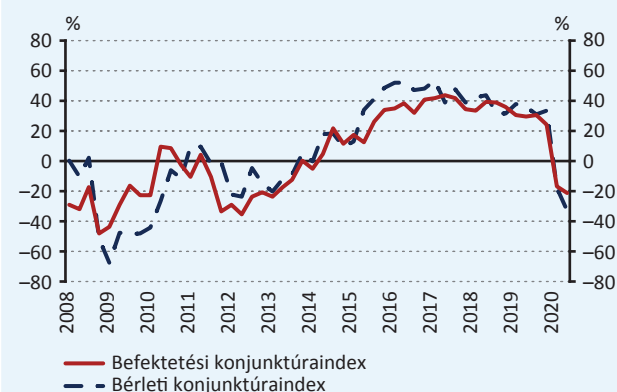
Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

A koronavírus-válság következtében a bankok kockázati toleranciája érdemben romlott az ingatlanprojektek finanszírozásával kapcsolatban. 2020 második negyedében az MNB Hitelezési felmérésében részt vevő összes bank megjelölte, hogy iparág-specifikus problémák a hitelfeltételek szigorítását indokolták (46. ábra). Fontos tényező volt mindezek mellett, hogy a bankok kockázati toleranciájának csökkenése is érdemben hatott a szigorításra. Előretekintve a következő fél évre, a banki válaszok alapján szintén ez utóbbi két tényező lehet elsősorban a hitelfeltételek további szigorításának oka.

5. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei

A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2020. július eleji felmérési eredményei reflektálnak a koronavírus-járvány ingatlanpiaci hatásaira: 2020 első felében a hazai befektetési és a bérleti piacon is romlott a konjunktúraérzet, bár az európai átlagnál kisebb mértékben. A befektetési piacon a kereslet és a kínálat egyaránt visszaesett, a bérleti piacon ellenben a kínálat csökkenése csak kisebb mértékben valósult meg. Mindkét részpiacon az ipari-logisztikai szegmens bizonyult eddig a leginkább válságállóknak: a kereslet és a kínálat is ezen ingatlanok körében változott a legkisebb mértékben, és az ingatlanok értéke tekintetében is e szegmensben várható a legkisebb csökkenés a következő egy évben. A hazai szakértők fele szerint felülértékelt a piac, a relatív többség szerint pedig a ciklus már meghaladta a csúcsát, és jelenleg a kezdeti visszaesés tapasztalható.

47. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



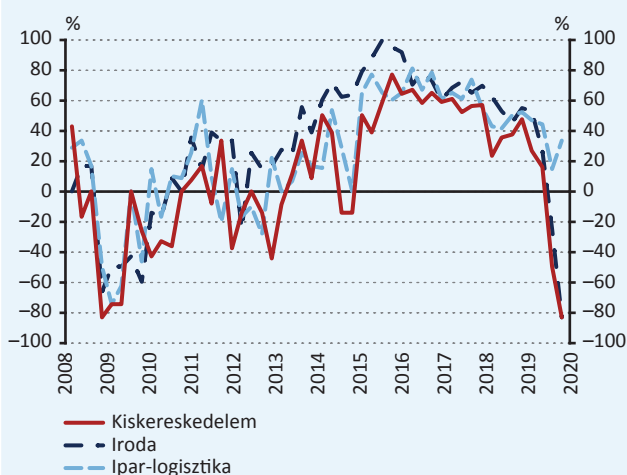
Megjegyzés: 2020. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

5.1. A HAZAI FELMÉRÉS EREDMÉNYEI

A koronavírus-járvány hatására a befektetési és a bérleti piacon is zuhant a konjunktúraérzet. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérésében megkérdezett szakértők véleménye szerint 2020 első felében a konjunktúraérzet mind a befektetési, mind a bérleti piacon visszaesett, amelyet a koronavírus megjelenése magyaráz (47. ábra). A befektetési piacon a belföldi és a külföldi kereslet is csökkent, ami az iroda, az ipar-logisztika és a kiskereskedelmi szegmenst is érintette. Ezzel párhuzamosan a kínálat és az újonnan induló fejlesztések is visszaestek, bár a válaszdók véleménye szerint a keresletnél kisebb mértékben. Ennek eredőjeként a prime szegmensekben kisebb (0–3 százalékos), a nem-prime kategóriákban nagyobb (4–8 százalékos) csökkenést várnak a válaszdók az ingatlanok értékében; mindkét minőségi kategóriában az ipari-logisztikai piac szenvedheti el a legkisebb mérséklődést.

48. ábra
A bérleti kereslet alakulása szegmensenként

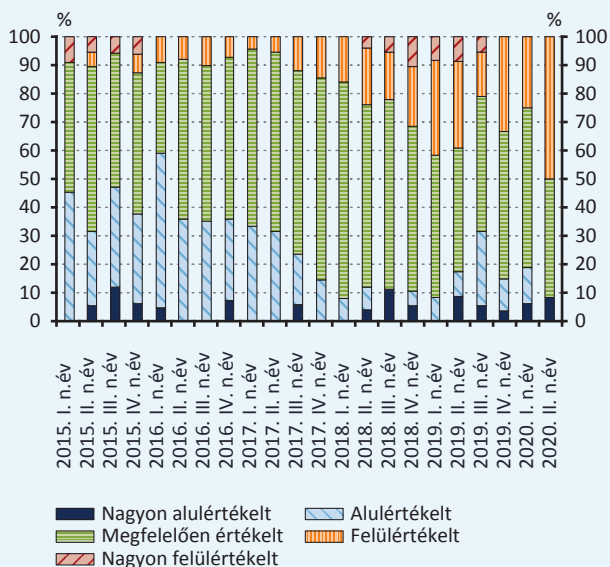


Megjegyzés: A kereslet emelkedését, illetve csökkenését jelölők nettó aránya. 2020. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

Az ipar-logisztika szegmens bérleti piacán fennmaradt a kereslet. 2020 első felében az irodapiacra és a kiskereskedelemben a bérleti keresleti érdeklődés intenzív zuhanást mutatott, miközben a kínálat nem csökkent ilyen mértékben, ezért jelentősen emelkedett az elérhető ingatlanok száma. Összességében a bérleti keresleti érdeklődés e két részpiacon a 2008. évi pénzügyi válság során látott szintre esett vissza. A következő egy évben a várakozások szerint a prime szegmensekben a kereslet 3–5 százalékos, a nem-prime kategóriában 5–10 százalékos visszaesése lesz megfigyelhető. A megkérdezett szakértők szerint a bérleti piacon is az ipar-logisztika szegmens bizonyult a leginkább ellenállóknak: a keresletben alig volt csökkenés tapasztalható (48. ábra), és a kínálat is csak kis mértékben csökkent a második negyedév során az első negyedévhez képest. A jó minőségű ingatlanok bérleti díjában kis mértékű (1 százalékos) növekedés,

49. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



Megjegyzés: 2020. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

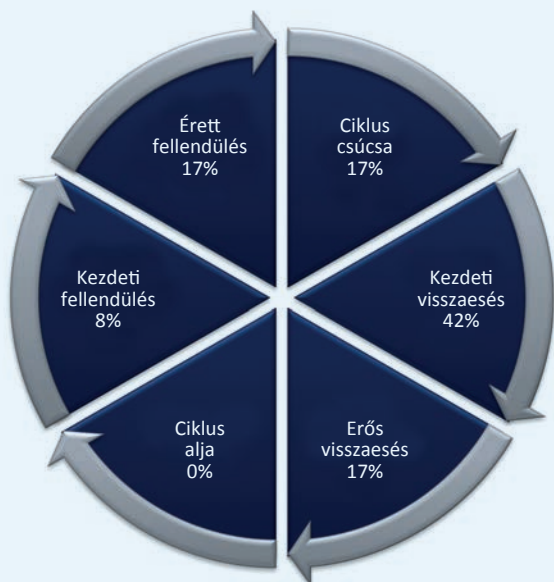
a nem-prime szektorban pedig ugyanekkora csökkenés várható a következő egy évben a válaszadók szerint.

A szakértők fele szerint inkább felülértékeltég jellemző a kereskedelmi ingatlanok piacán. Az idei második negyedévre határozott emelkedést mutatott azon megkérdezett szakértők aránya, akik szerint a kereskedelmi ingatlanpiac felülértékelt: már a válaszadók fele vélekedett így a júliusi felmérés során (49. ábra). Így már csak a válaszadók relatív kisebbsége, 40 százaléka vélekedik úgy, hogy az aktuális ár-szint egyensúlyinak tekinthető; a fennmaradó közel 10 százalék szerint nagymértékű alulértékeltég figyelhető meg. Az eredmények összességében azt mutatják, hogy a megkérdezettek szerint kezdetét vette a piaci fordulat. Ezt az is alátámasztja, hogy míg fél éve a válaszadók 56 százaléka szerint volt a ciklus a csúcson, ezt már csak kevesebb, mint ötödük gondolja így – a relatív többség (42 százalék) szerint 2020 közepén már a kezdeti visszaesés fázisában van a piac (50. ábra).

5.2. NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

A kereskedelmiingatlan-piac Nyugat-Európában a hazait meghaladó mértékben túlázott. Az RICS felmérésének nemzetközi eredményei azt mutatják, hogy európai összehasonlításban a bérleti és a befektetői piacon látott visszaesés egyrészt általános jelenség, másrészt a hazai csökkenés mérsékeltebb volt, mint az európai átlag. A nemzetközi tapasztalatok összhangban vannak a hazaiakkal abban a tekintetben, hogy az ipar-logisztika szegmens bizonyul a leginkább válságállóknak. A 17 résztvevő európai ország közül 10-ben nagyobb arányban jelezték a visszaesés kezdetét a megkérdezettek a kereskedelmiingatlan-piacon, mint a magyar szakértők. A vizsgált országok közül Franciaországban és az Egyesült Királyságban jelezték ezt a legnagyobb arányban (70 százalék felett), míg a skála másik végén Görögország található (30 százalék). Régiós összehasonlításban az ingatlanpiaci ciklus Csehországban és Lengyelország is némi fáziskésést mutat Magyarországhoz képest.¹³

50. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2020. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

¹³ A nemzetközi összehasonlítás forrása: RICS, Q2 2020: Europe Commercial Property Monitor; <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/market-surveys/gcpm/europe-commercial-property-monitor-q2-2020.pdf>

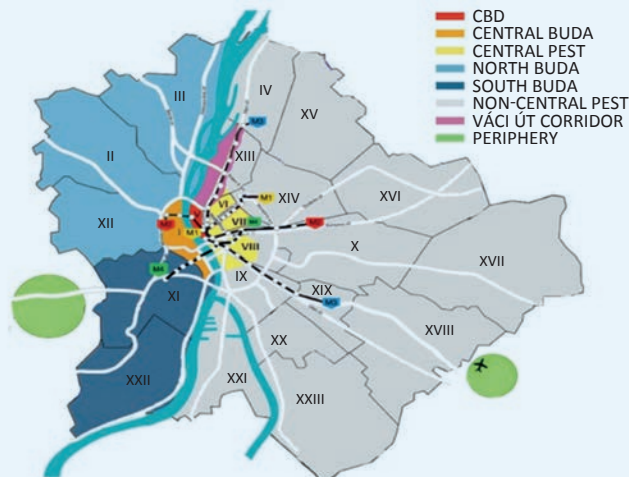
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹⁴

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (51. 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 alpiaccon koncentrált fejlesztések történtek.
- **Észak-Buda (Non Central Buda North):** A II., III. és XII. kerület nagy része, a fejlesztések itt is kisebb területekre koncentrálódnak.

51. 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.

¹⁴ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **Nem-központi Pest (Non Central Pest):** Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.
- **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, Eston 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.

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 építészként is dolgozott. Károlyi István 1845-ben bízta meg a főti 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

2020. október

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1054 BUDAPEST, SZABADSÁG TÉR 9.