



# KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2021. OKTÓBER

---





KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

A kilábalás hatása

Piaci folyamatok

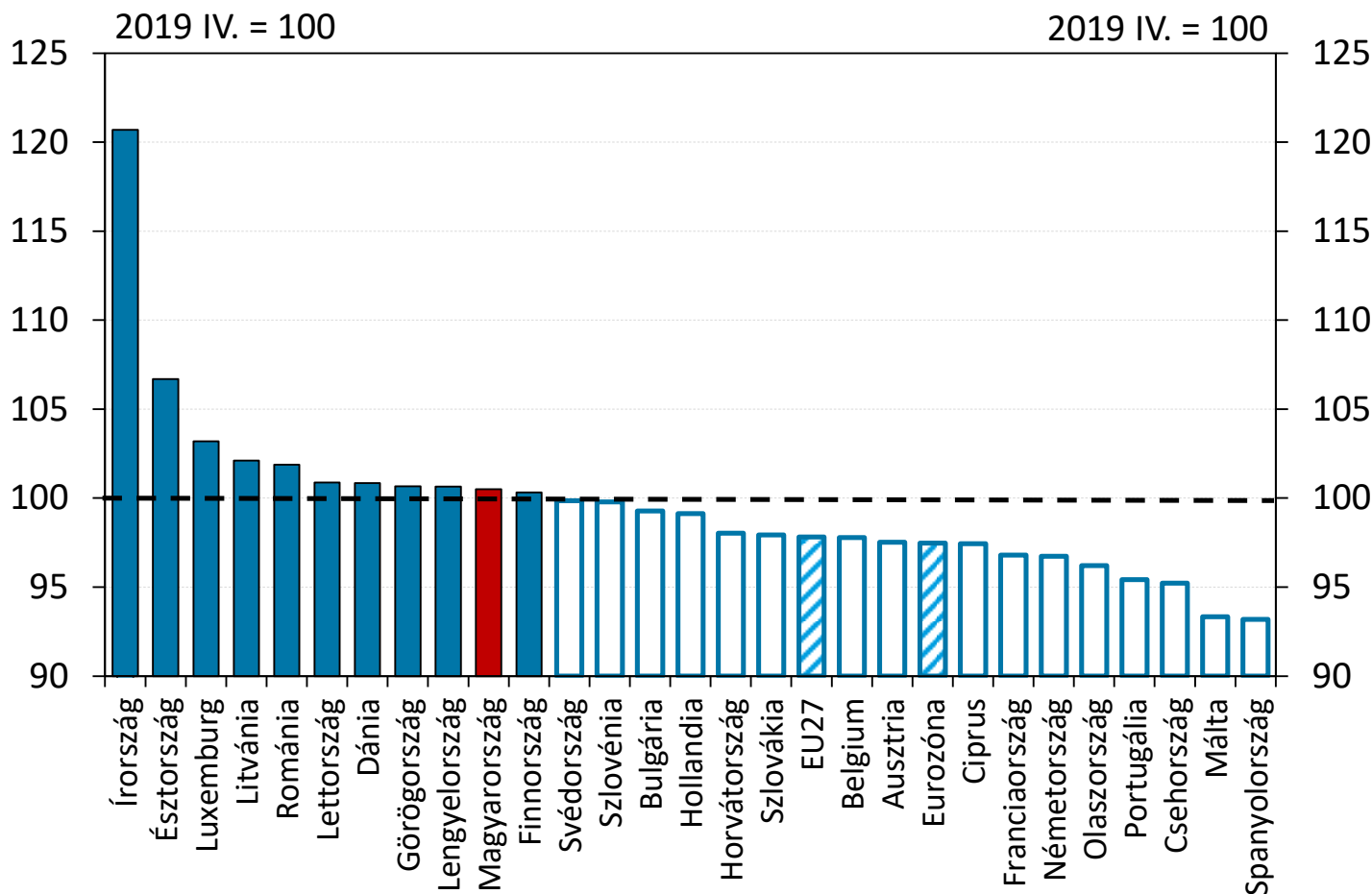
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A GDP MEGHALADTA A VÁLSÁG ELŐTTI SZINTJÉT, AMIVEL AZ EU-S RANGSOR FELSŐ HARMADÁBAN HELYEZKEDIK EL



A 2021 II. negyedéves magas gazdasági teljesítményhez az ágazatok széles köre hozzájárult. Előretekintve, az újabb járványhullámok és alapanyaghiány kockázatot jelentenek egyes ágazatok teljesítményére.

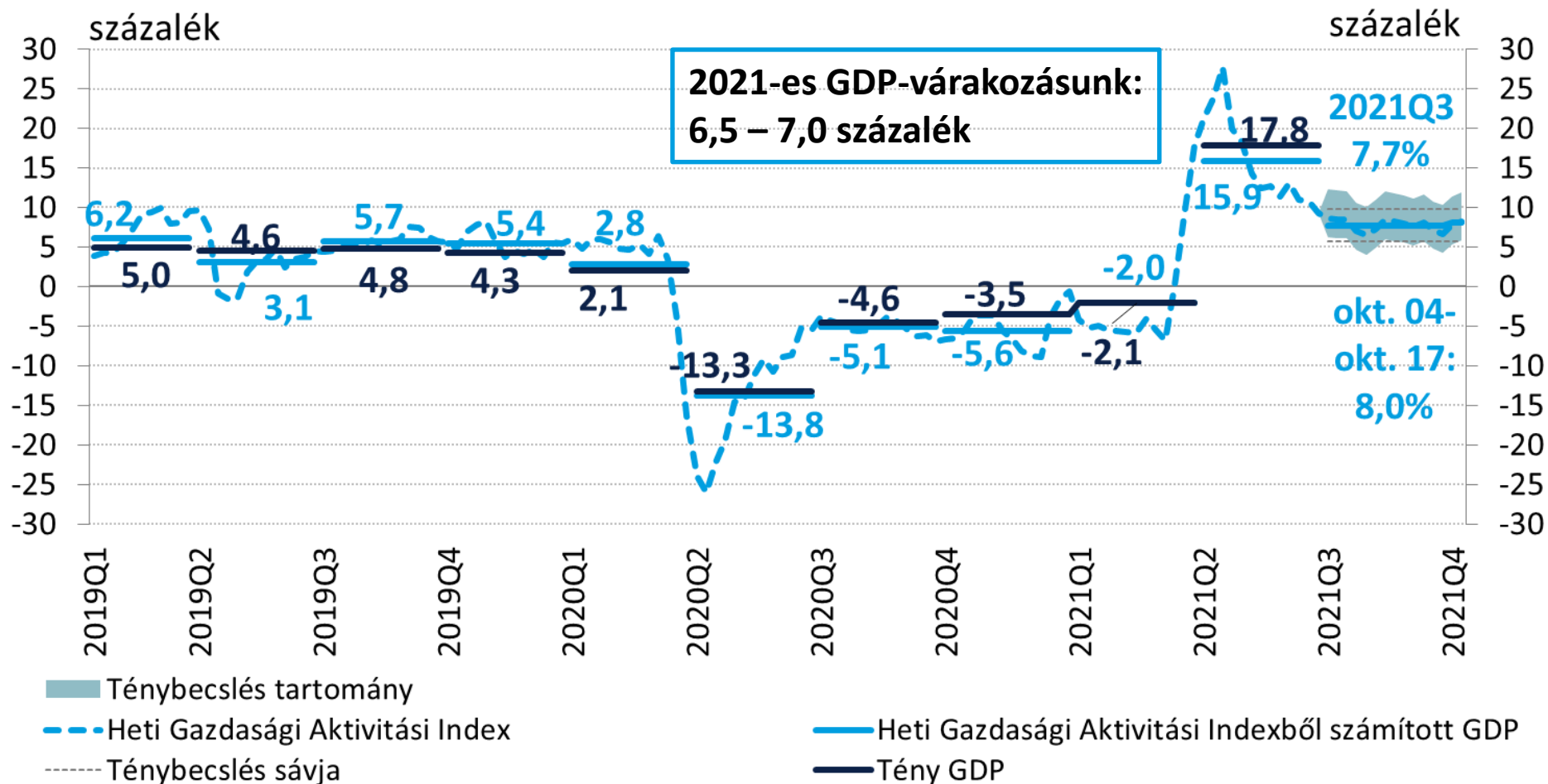
### A GDP SZINTJÉNEK ALAKULÁSA 2021 MÁSODIK NEGYEDÉVÉBEN A VÁLSÁG ELŐTTI ÉRTÉKHEZ VISZONYÍTVA (2019 IV. = 100)

Megjegyzés: Szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján. Luxemburg esetében csak 2021 első negyedévéig állnak rendelkezésre adatok. A kék színű oszlopok a 2019. negyedik negyedévhez képest magasabb, az üres oszlopok az annál alacsonyabb GDP-vel rendelkező országok adatai, pirossal Magyarország, csíkozással pedig az EU és Eurozóna adatai szerepelnek. | 3



KÉRDÉSEK  
sajto@mnk.hu

## A HETI GAZDASÁGI AKTIVITÁSI INDEX ALAPJÁN A KILÁBALÁS ÉLÉNK ÜTEMBEN FOLYTATÓDIK



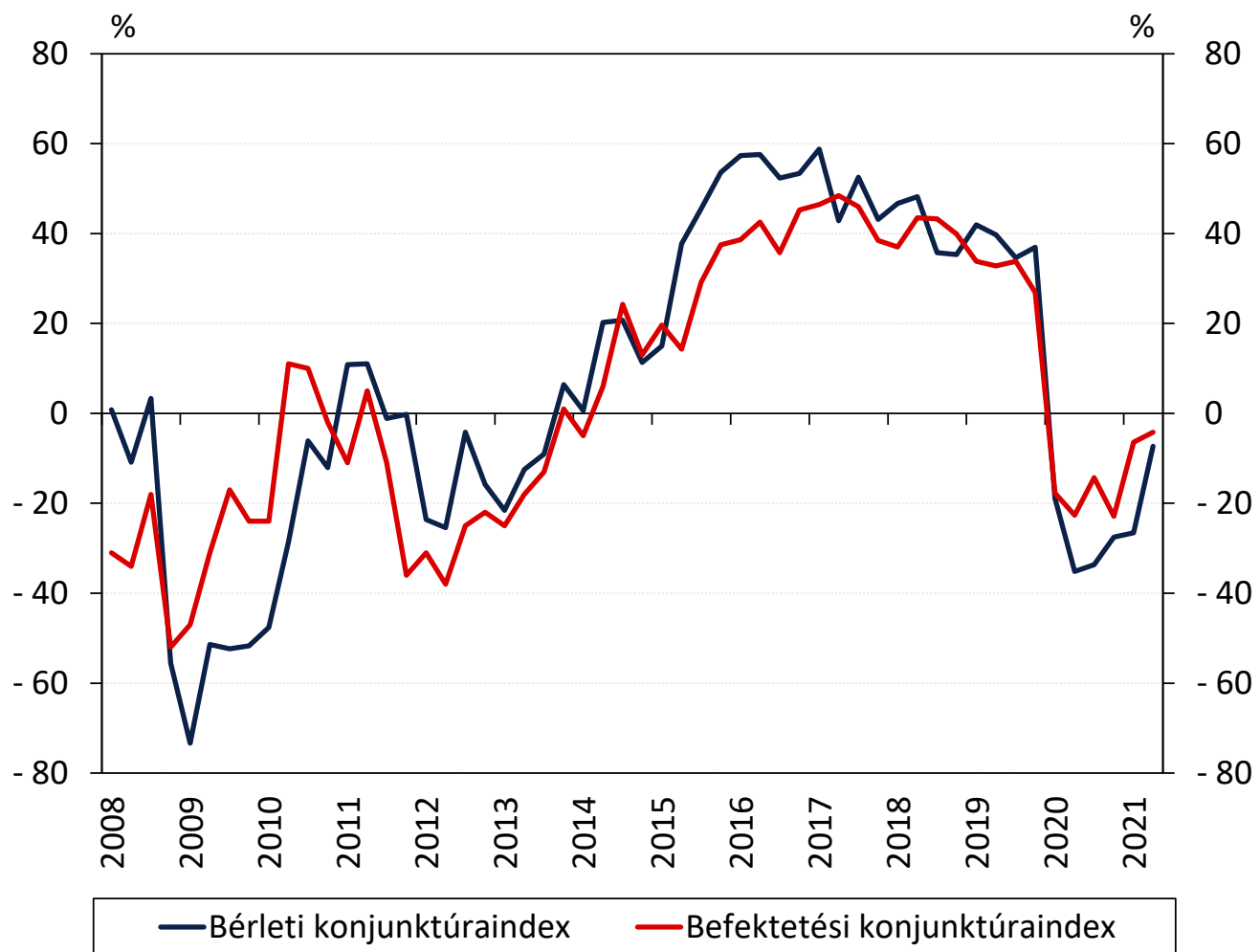
A HETI GAZDASÁGI AKTIVITÁSI INDEX ALAKULÁSA, ÉVES VÁLTOZÁS

Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## RICS FELMÉRÉS: AZ INGATLANPIACI KONJUNKTÚRAÉRZET A 2020-AS VISSZAESÉS UTÁN ÚJRA JAVULT 2021 I. FÉLÉVBEN



Ugyanakkor a **gazdasági növekedés** ingatlanpiacra gyakorolt **pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztalt mértéktől.**

### A BEFEKTETÉSI ÉS A BÉRLETI KONJUNKTÚRAINDEX ALAKULÁSA

Megjegyzés: 2021. júliusi válaszok alapján.

Forrás | RICS, Commercial Property Monitor



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

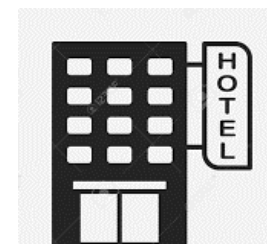
# A KERESKEDELMI INGATLAN-PIACON A GAZDASÁGI ÚJRAINDULÁS KEDVEZŐ HATÁSAI CSAK RÉSZLEGESEN ÉRVÉNYESÜLNEK

## Keresletre ható trendek

Inflációs jelentés  
2021. szeptember

2021 GDP  
6,5–7,0%

- Tartósan visszaeső külföldi turizmus
- Otthoni munka
- E-kereskedelem
- Újabb járványhullámok



A gazdasági- és piaci ciklus elválásában a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre ható trendek, illetve az ezek által kiváltott bizonytalanság játszik leginkább szerepet.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

A kilábalás hatása

**Piaci folyamatok**

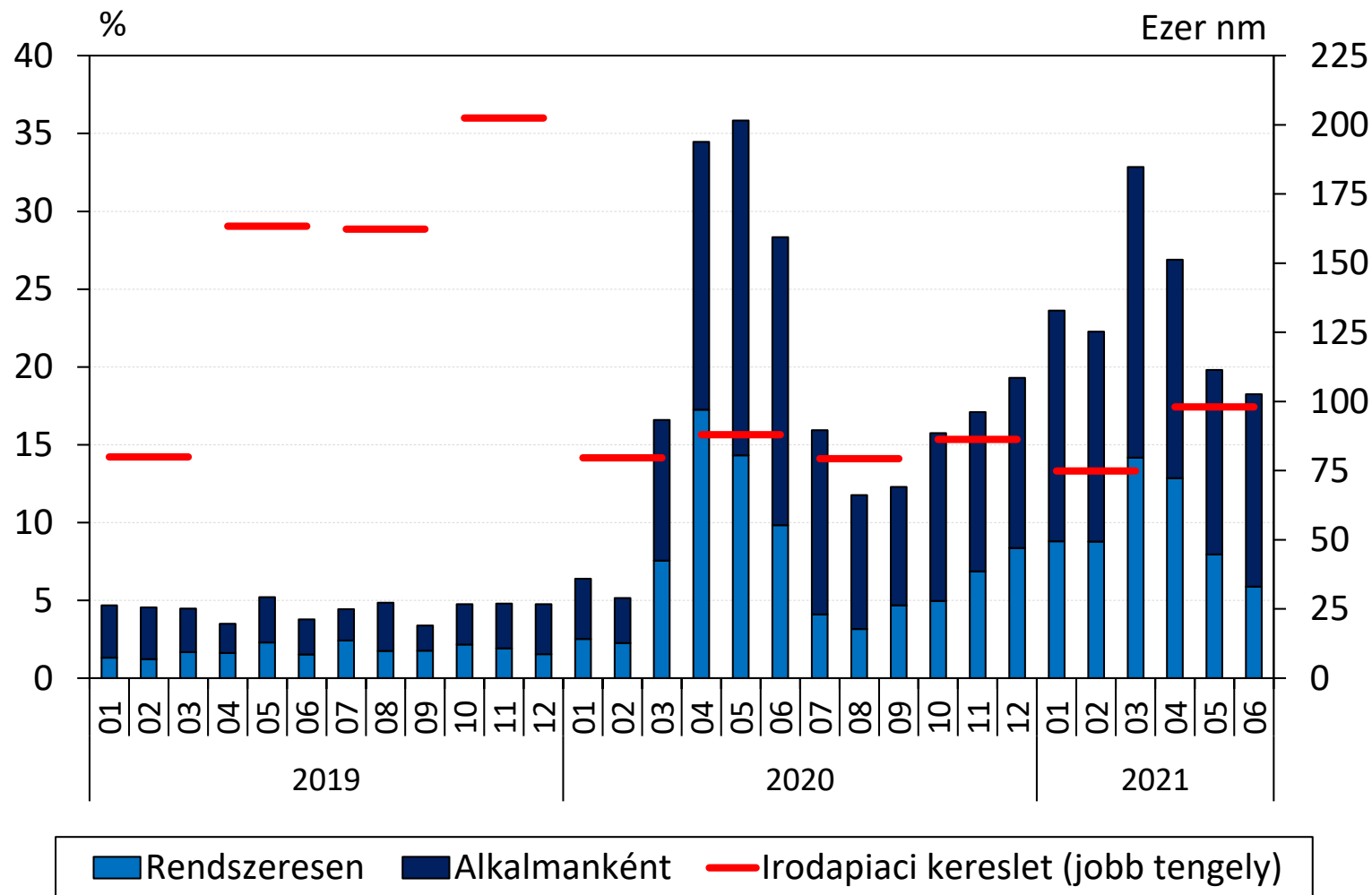
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A JÁRVÁNY ELŐTTI SZINTEKHEZ KÉPEST, AZ IRODÁK IRÁNTI KERESLET MINTEGY 40%-KAL CSÖKKENT ÁTLAGOSAN



A TÁVOLI VAGY OTTHONI MUNKAVÉGZÉS KERETÉBEN DOLGOZÓK A SZELLEMI FOGLALKOZÁSÚAK ARÁNYÁBAN ÉS A BUDAPESTI IRODAPIAC KERESLETE

Megjegyzés: A szellemi foglalkozásúak százalékában.

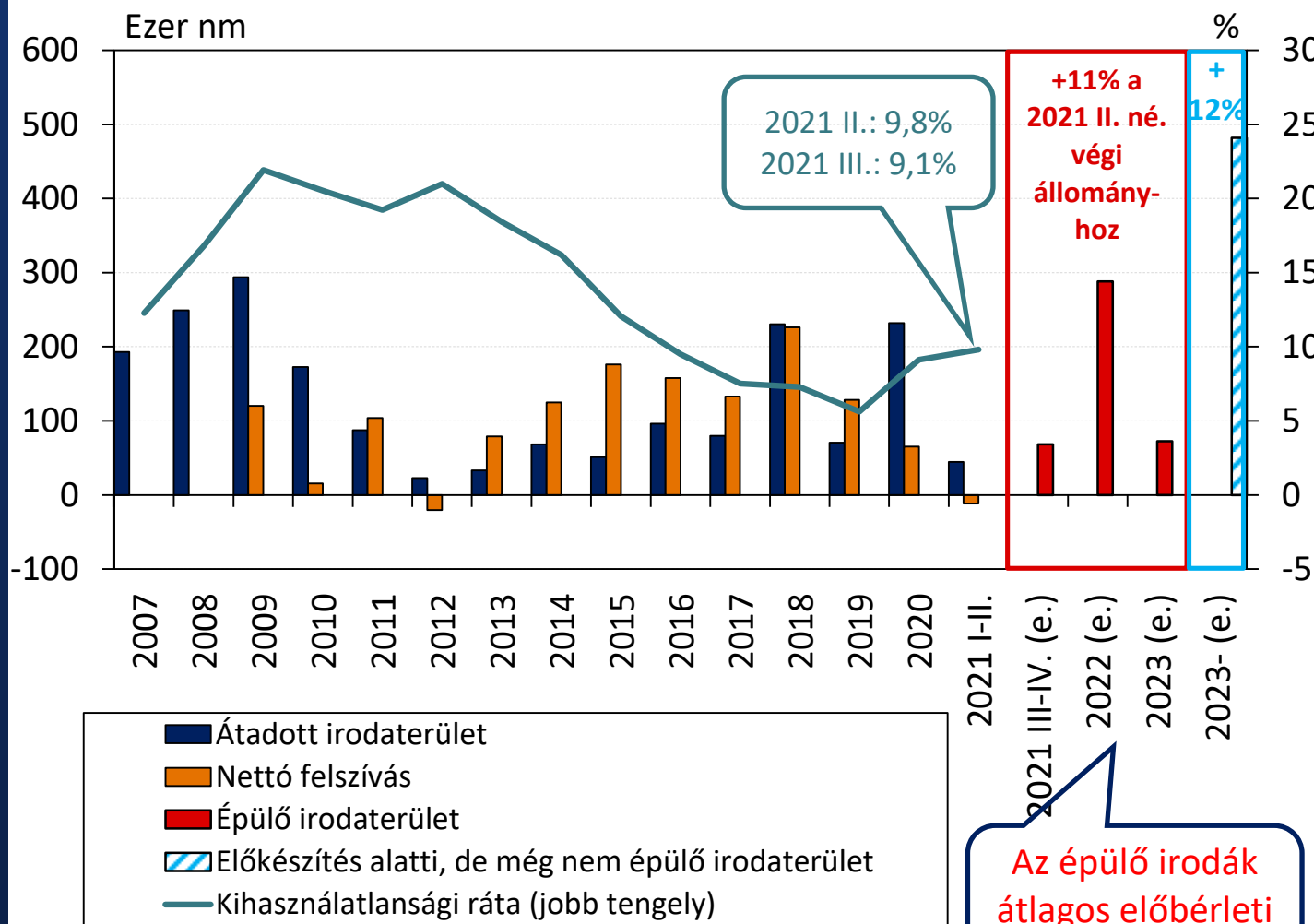
Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, KSH





KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A LECSÖKKENT KERESLET ÉS A JELENTŐS ÚJ ÁTADÁSI VOLUMEN MELLETT NŐTT A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA



Az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a várt átadási volumenek mellett a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája tovább fog emelkedni.

2021 III. n.évben a ráta átmenetileg csökkent, mivel nem történt új átadás és az új szerződések adták a kereslet 60%-át.

### FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON

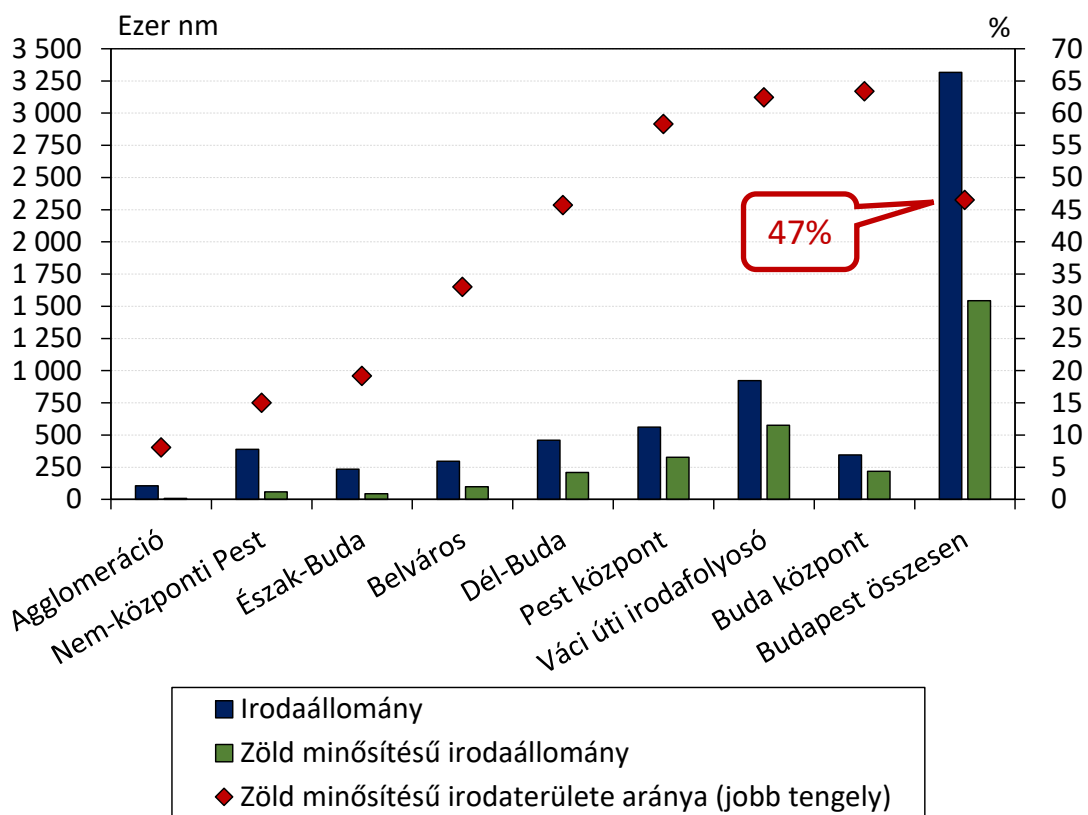
Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2023-ra készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2021 II. negyedév végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# 1. KERETES: A FENNTARTHATÓSÁGI ELVEK ÉRVÉNYESÜLÉSE A KÖRNYEZETVÉDELEM MELLETT AZ ÉRTÉKTARTÁST IS SEGÍTI



Az elmúlt években a **leginkább fejlesztett budapesti alpiacokon a zöld irodaterületek aránya a 60 százalékot is meghaladja.** Ugyanakkor egy egységes, az **EU Taxonómiának megfelelő zöld épület definíció** szükséges.

Nemzetközi tapasztalatok\* azt mutatják, hogy a **zöld minősítésű irodaházak bérleti díjai 4-12%-kal, tranzakciós árai pedig mintegy 20%-kal magasabbak** a hasonló, nem minősített irodaházakéhoz képest.

## ZÖLD IRODATERÜLETEK A BUDAPESTI IRODAPIACON, ALPIACOK SZERINTI BONTÁSBAN

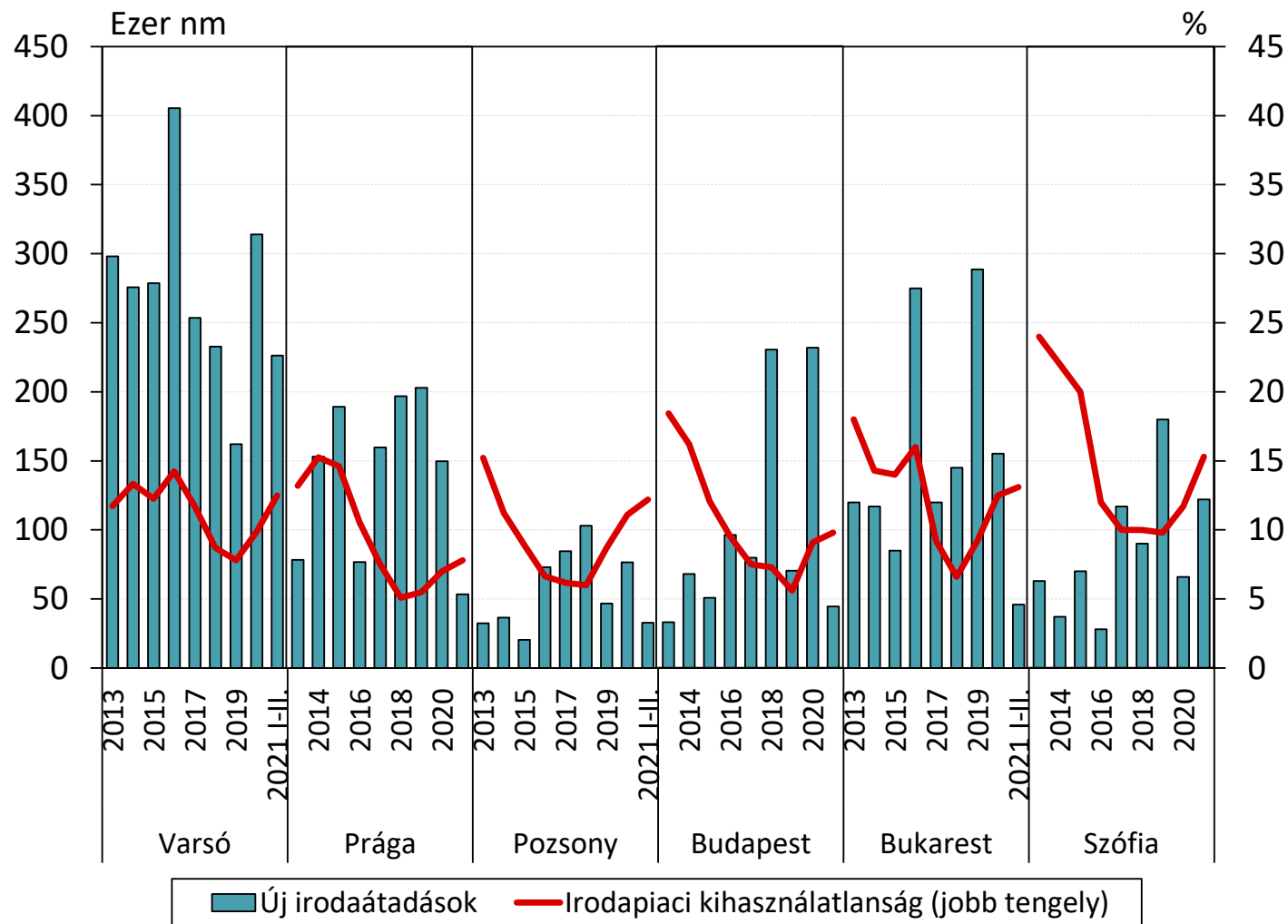
Megjegyzés: A zöld minősítésű irodaállomány a BREEAM vagy LEED minősítéssel rendelkező budapesti modern irodaházakat tartalmazza. \* A Cushman & Wakefield és a Knight Frank ingatlanpiaci tanácsadó cégek amerikai (US) és londoni irodapiacokra vonatkozó elemzései alapján.

Forrás | CBRE



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A RÉGIÓS FŐVÁROSOK IRODAPIACAIN EMELKEDTEK A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁK ÉS TOVÁBBI EMELKEDÉS VÁRHATÓ



2021. június végén jellemzően a meglévő modern irodaállomány 10–13 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban a régiós fővárosokban (kivéve Pozsonyt, ahol 6 százalék).

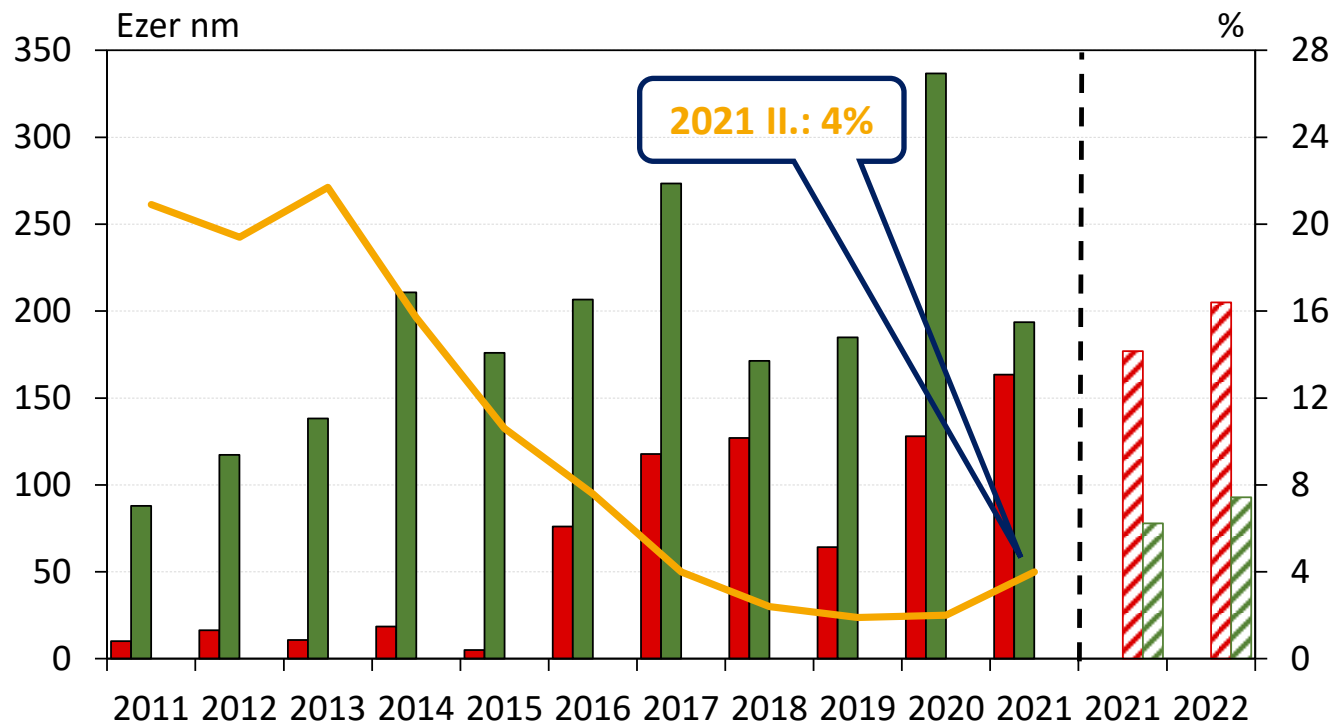
ÚJ ÁTADÁSOK ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA A RÉGIÓS FŐVÁROSOK IRODAPIACAIN

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# AZ IPAR-LOGISZTIKAI SZEGMENSZEN A KÍNÁLAT BŐVÜL, AMI A BÉRLETI DÍJAKRA HATÁSSAL LEHET



Az elmúlt időszakban új szereplők jelentek meg a fejlesztői oldalon és nagy volumenű fejlesztéseket indítottak, amely rövid-közép távon a bérleti díjak korrekcióját eredményezheti.

- Átadott új kínálat
- Nettó bérbeadás
- Tervezett átadások
- A tervezett átadások előbérlettel lekötött része
- Kihasználatlansági ráta (jobb tengely)

A 2021 II. félévre tervezett átadások előbérleti aránya 44%

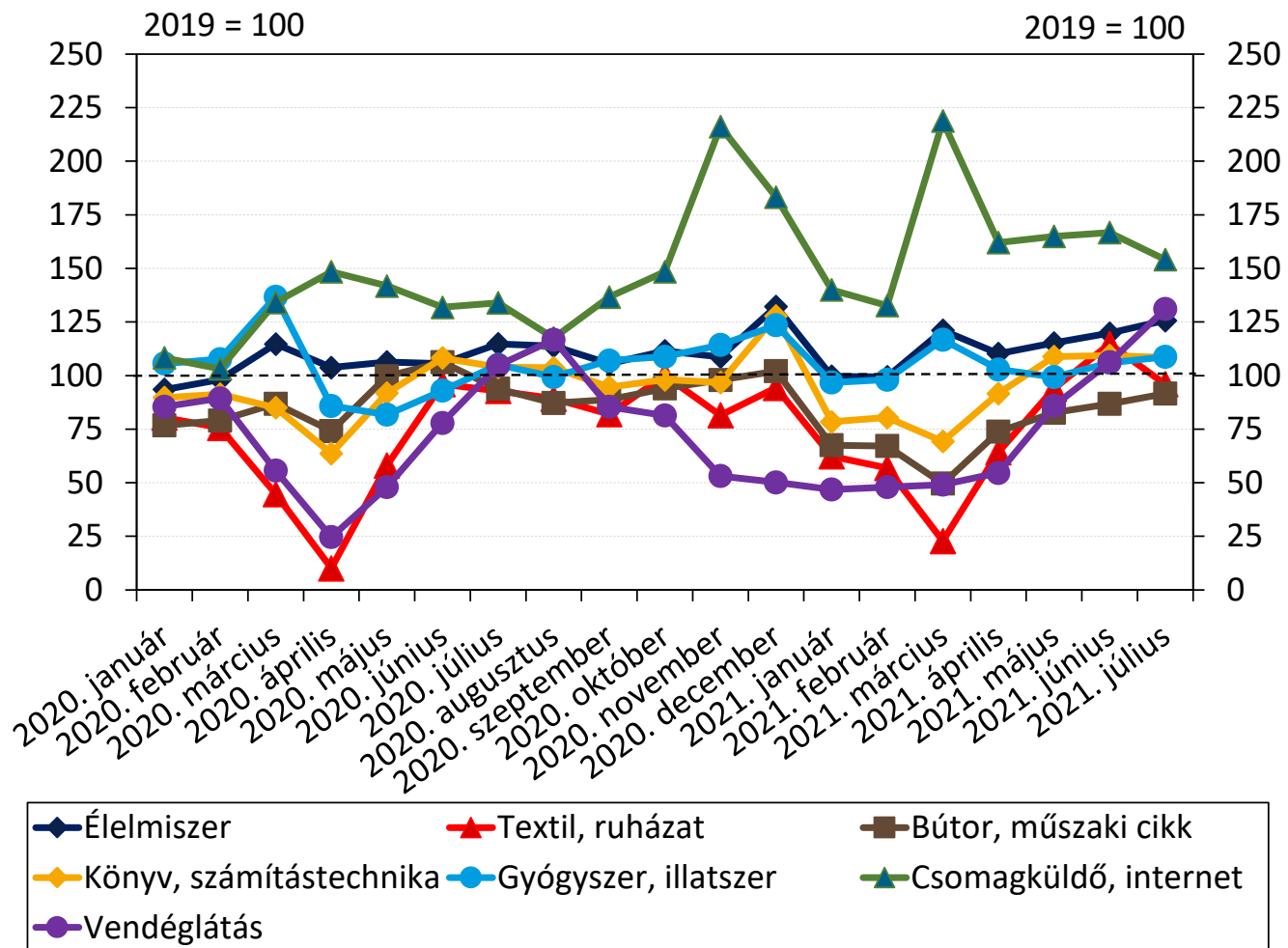
## ÚJ ÁTADÁSOK, NETTÓ BÉRBEADÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN

Megjegyzés: A nettó kereslet a ténylegesen új bérleti szerződéskötések volumenét méri, az új bérbeadások, az előbérletek és a bővülések együttes területét foglalja magában. A 2021-es előrejelzés 2021 II. negyedév végi adatok alapján készült.



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# TEXTIL, RUHÁZAT, BÚTOR ÉS MŰSZAKI CIKK KIVÉTELÉVEL AZ ÜZLETEK ELÉRTÉK A 2019-ES ÁTLAGOS FORGALMUKAT



A kiskereskedelmi üzlettypusok többsége erősen kitett a járványnak, de a hullámok enyhülésével a forgalom gyorsan képes helyreállni.

A KISKERESKEDELMI ÜZLETTÍPUSOK ÉS VENDÉGLÁTÓHELYEK FORGALMÁNAK ÉRTÉKINDEXE (2019. ÉV ÁTLAGA = 100)

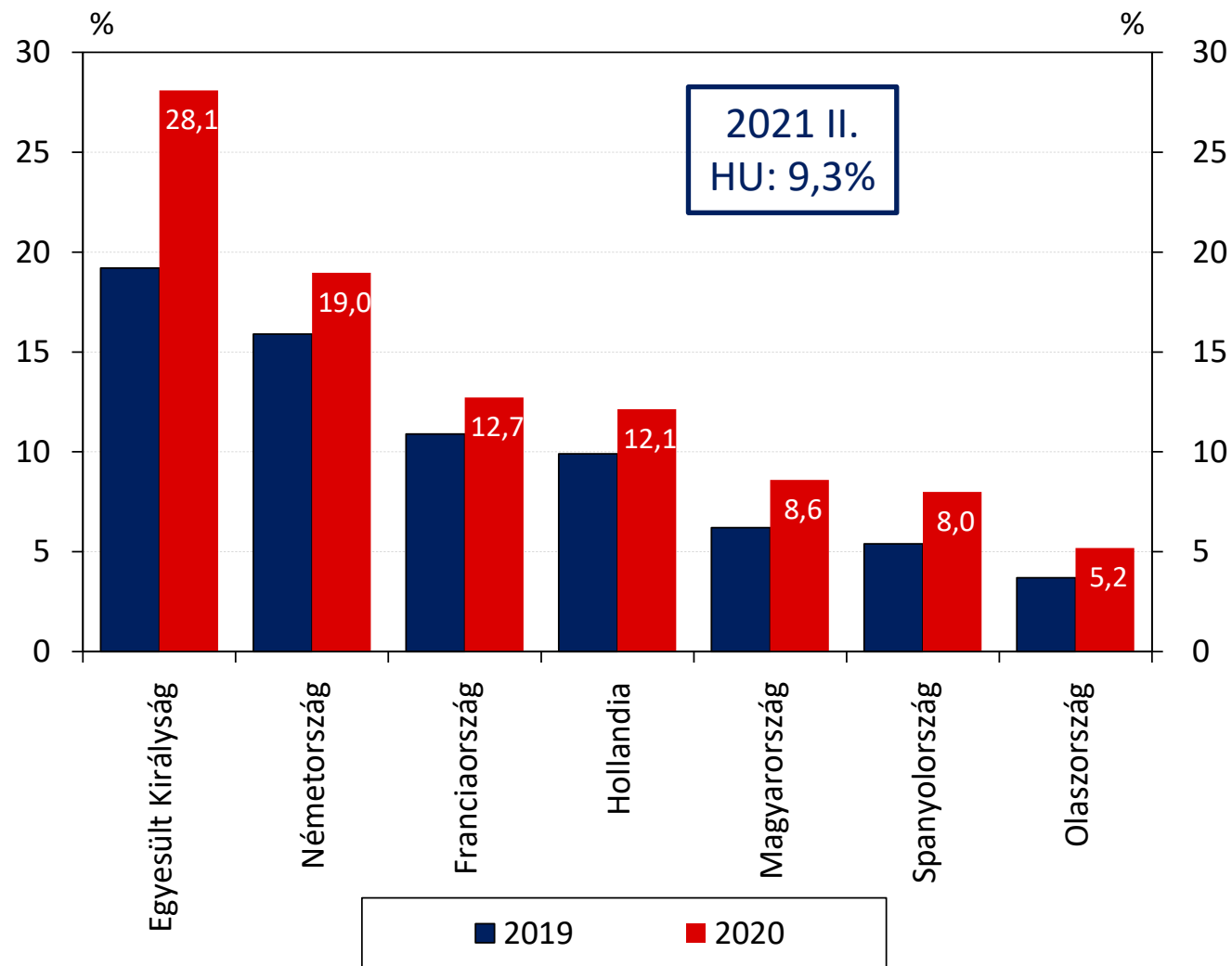
Megjegyzés: 2019 havi átlaga = 100.

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## AZ ONLINE KISKERESKEDELEM DINAMIKUS BŐVÜLÉSE FOLYTATÓDOTT



### AZ ONLINE KERESKEDELEM RÉSZARÁNYA A TELJES KISKERESKEDELMI FORGALMON BELÜL, EUÓPÁBAN

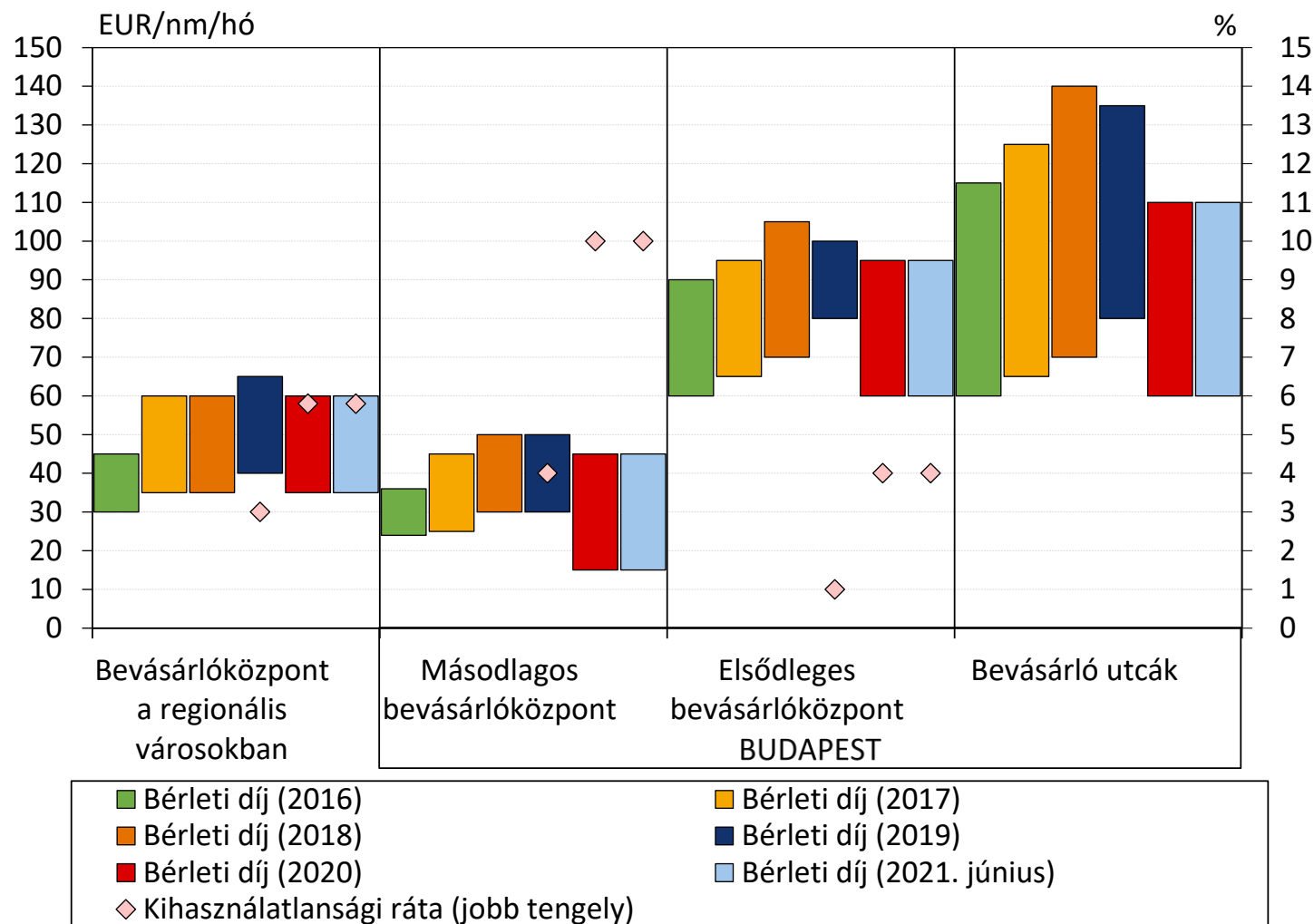
Megjegyzés: Franciaország, Hollandia, Németország, Olaszország és Spanyolország 2020-ra vonatkozó adatai a 2019-es online kereskedelmi részarányok és a kiskereskedelmi forgalom 2019 és 2020 közötti változása alapján becsült adatok.

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2021-BEN A KISKERESKEDELMI SZEGMENSZEN A BÉRLETI DÍJAK STABILAK MARADTAK



Az átoltottság és a látogatószám emelkedése a bérlők üzleti bizalmának növekedését segíti.

Általában elmondható, hogy a nyitott terű bevásárlóközpontoknak (strip mall, retail park) sikerült jobban az újraindulás, illetve nem is volt akkora visszaesés.

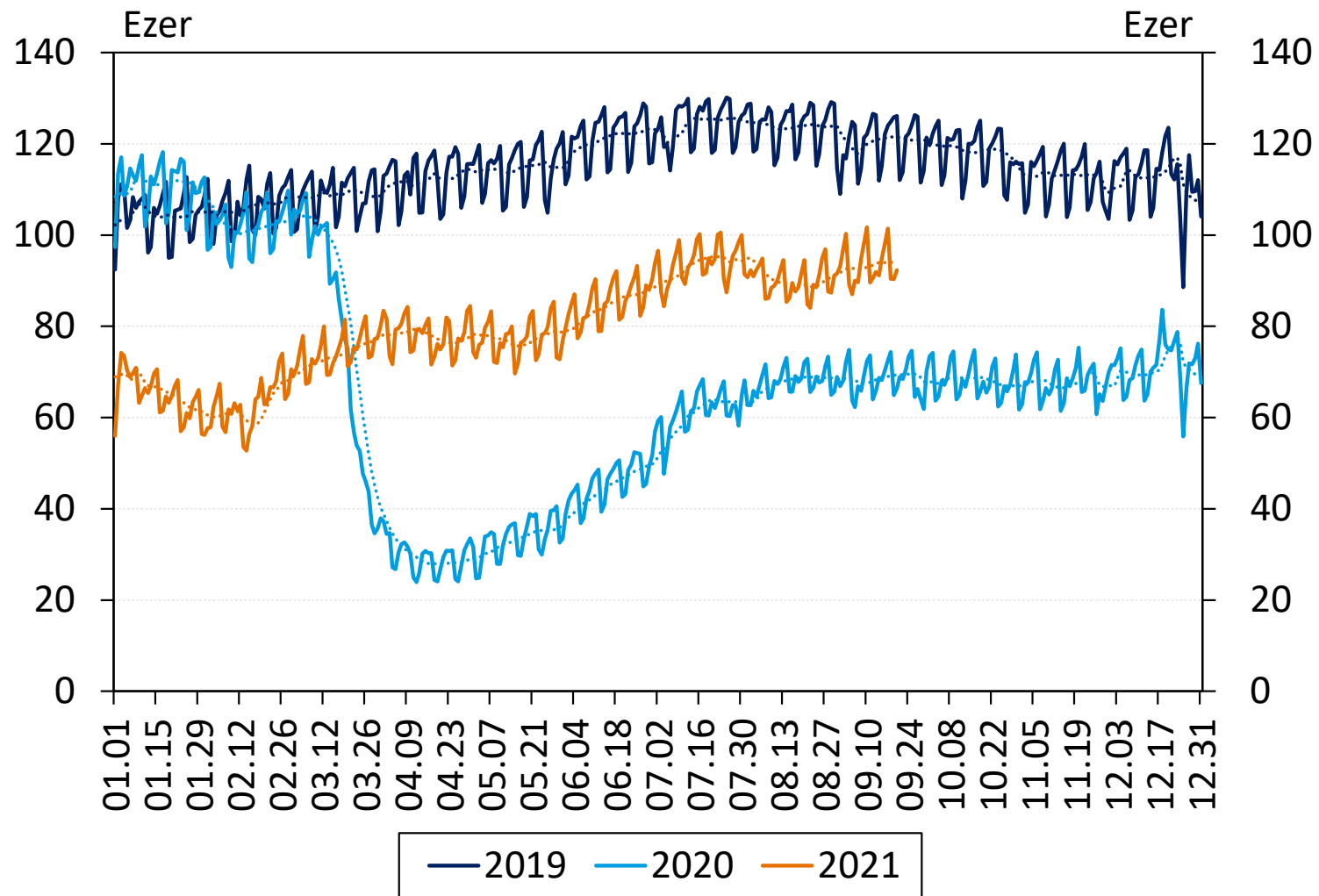
A KISKERESKEDELMI BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA ÉS A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁK MAGYARORSZÁGON

Forrás | CBRE



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A GLOBÁLIS TURIZMUS KILÁTÁSAI TOVÁBBRA IS KEDVEZŐTLENEK



### GLOBÁLIS REPÜLŐJÁRATOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA

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

Forrás | Flightradar24

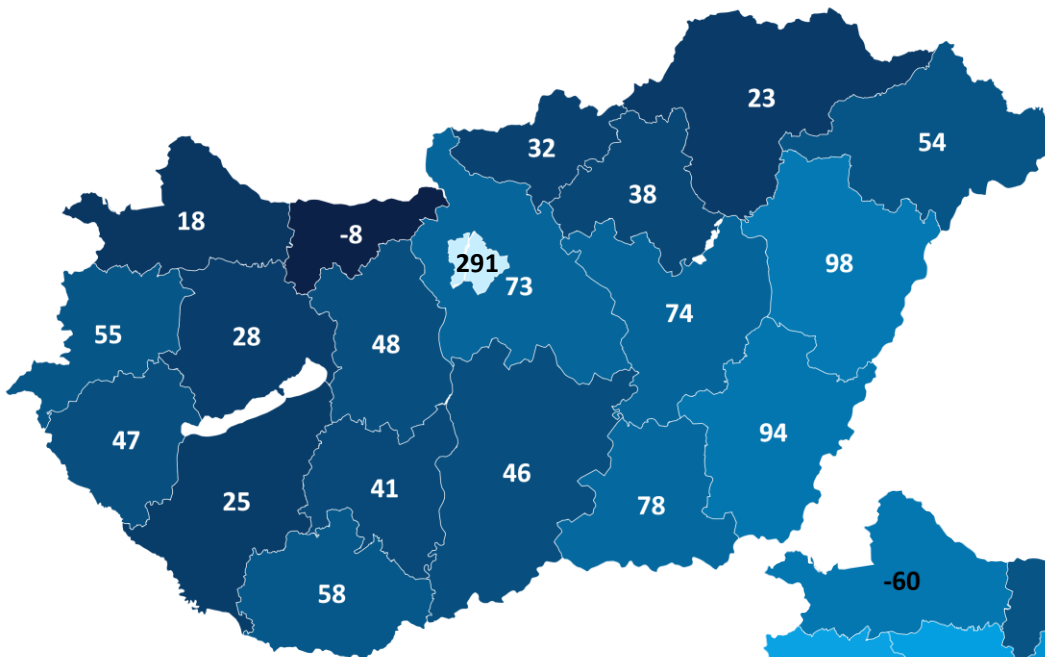




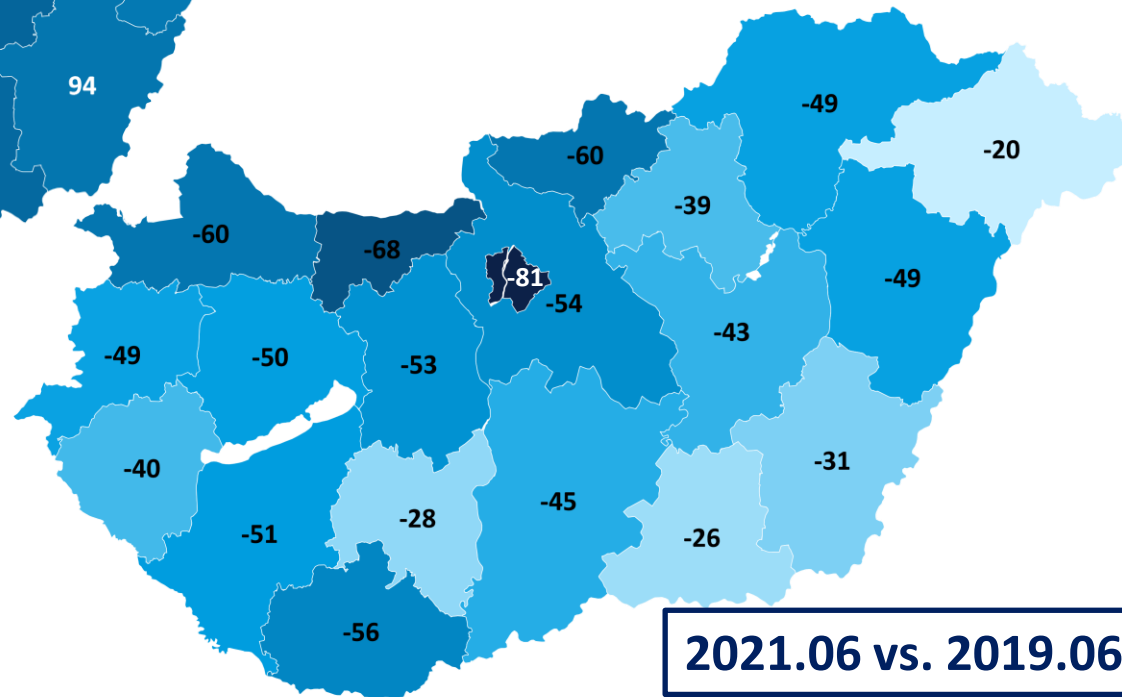
KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

# A SZÁLLODÁK VENDÉGFORGALMA NŐTT 2021. JÚNIUSBAN, DE TOVÁBBRA IS JELENTŐS A VISSZAESÉS 2019-HEZ KÉPEST

**2021. júniusban a hazai szállodák foglaltsága 38% volt, szemben a 2019. júniusi 66%-os adattal.**



**2021.06 vs. 2020.06**



**2021.06 vs. 2019.06**

A VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ÉVES (BAL OLDAL) ÉS KÉTÉVES (JOBBS OLDAL) VÁLTOZÁSA MEGYÉNKEN, 2021. JÚNIUS

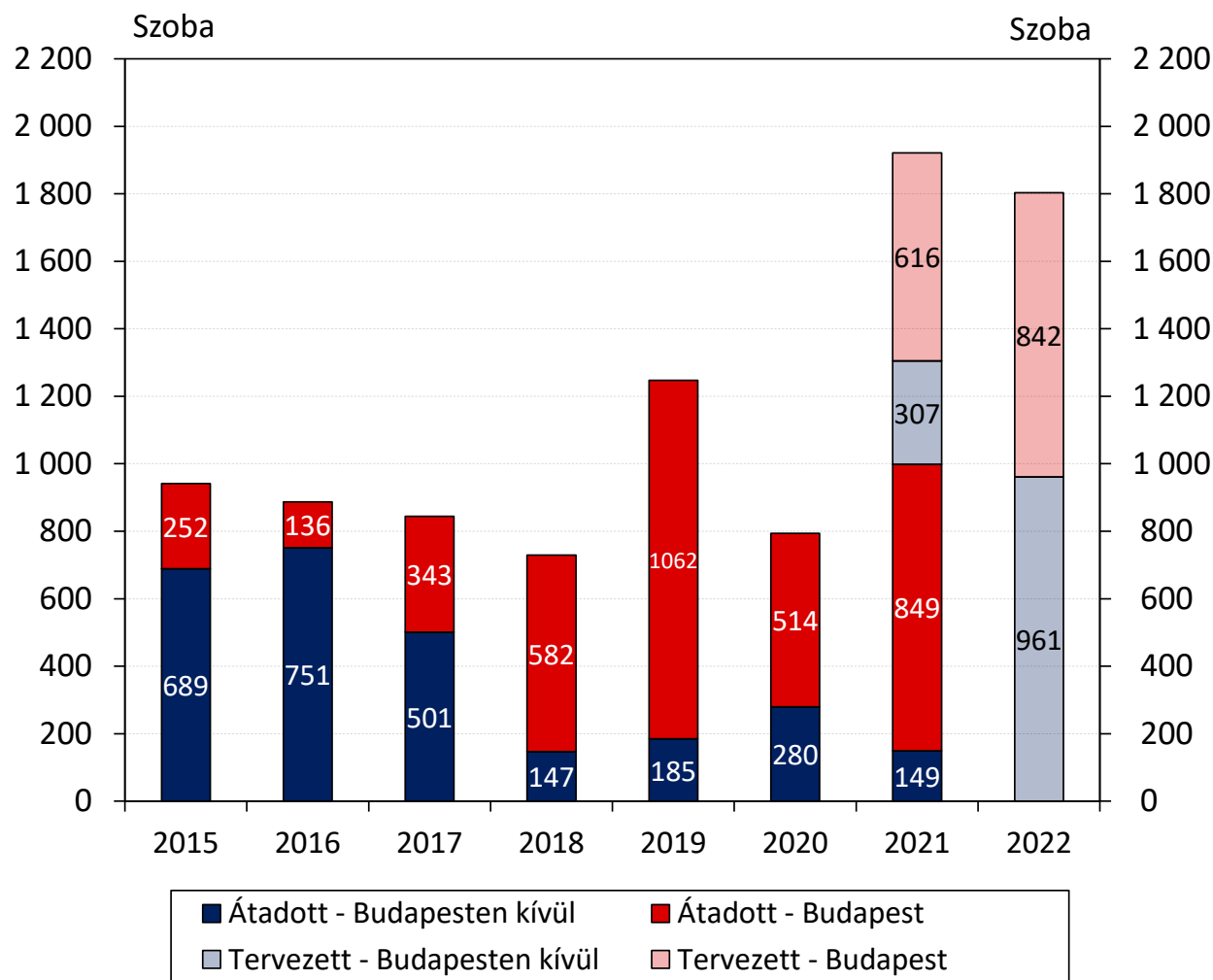
Megjegyzés: Százalékos változás 2020 és 2019 azonos időszakához képest.

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# A KÖVETKEZŐ MÁSFÉL ÉVBEN TÖBB MINT 2700 SZÁLLODAI SZOBA ÁTADÁSA VÁRHATÓ MAGYARORSZÁGON



**5% kapacitás-  
bővülés 2019-hez  
képest**

## Meglévő szállodai kapacitás:

Országos: 60 ezer szoba (2019 II.)  
44 ezer szoba (2020 II.)  
46 ezer szoba (2021 II.)  
Budapest: 20 ezer szoba (2019 II.)  
11 ezer szoba (2020 II.)  
14 ezer szoba (2021 II.)

## AZ ÁTADOTT ÉS ÁTADNI TERVEZETT SZÁLLODAI SZOBÁK SZÁMA MAGYARORSZÁGON

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

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

# LITT KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI SZEKCIÓ, 2021. OKTÓBER



## Bérleti piacok:

- A bérlők bizonytalansága fennáll, az alacsony díjknál fontosabb a szerződések rugalmassága a bérlők számára.
- Az irodapiacon és az ipar-logisztika szegmensben is a kihasználatlansági ráta emelkedése várható rövid távon.



## Fejlesztések:

- A fejlesztők aktívak, de az építőanyagok áremelkedése, hiánya és a szigorodó finanszírozási feltételek komoly kihívások elé állítják őket.
- Új fejlesztéseknél a bérleti díjak csökkentésére nincs tér a jelenlegi építési költségszinteken.
- Az ipar-logisztika növekvő fejlesztési aktivitása javítja versenyképességünket a régióban.



## Finanszírozás és befektetések:

- A finanszírozási feltételek enyhítése várható, de csak szelektív jelleggel.
- Jelentős mennyiségű tőke keresi helyét, de a kínálatiány korlátozza a forgalmat.



## Építőipar:

- A hatékonyság nem javul kellő mértékben, sok szereplő áremeléssel kompenzál.
- Az építőanyagárak a világpiaci folyamatokat meghaladóan, indokolatlanul emelkedtek → érdekképviselői javaslatra a kormány vizsgálja az indokolatlan árnövekedést.



## Zöld átállás:

- A felkészülés egy több éves időszak, amihez kormányzati oldalról szükség lenne iránymutatásra.



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

A kilábalás hatása

Piaci folyamatok

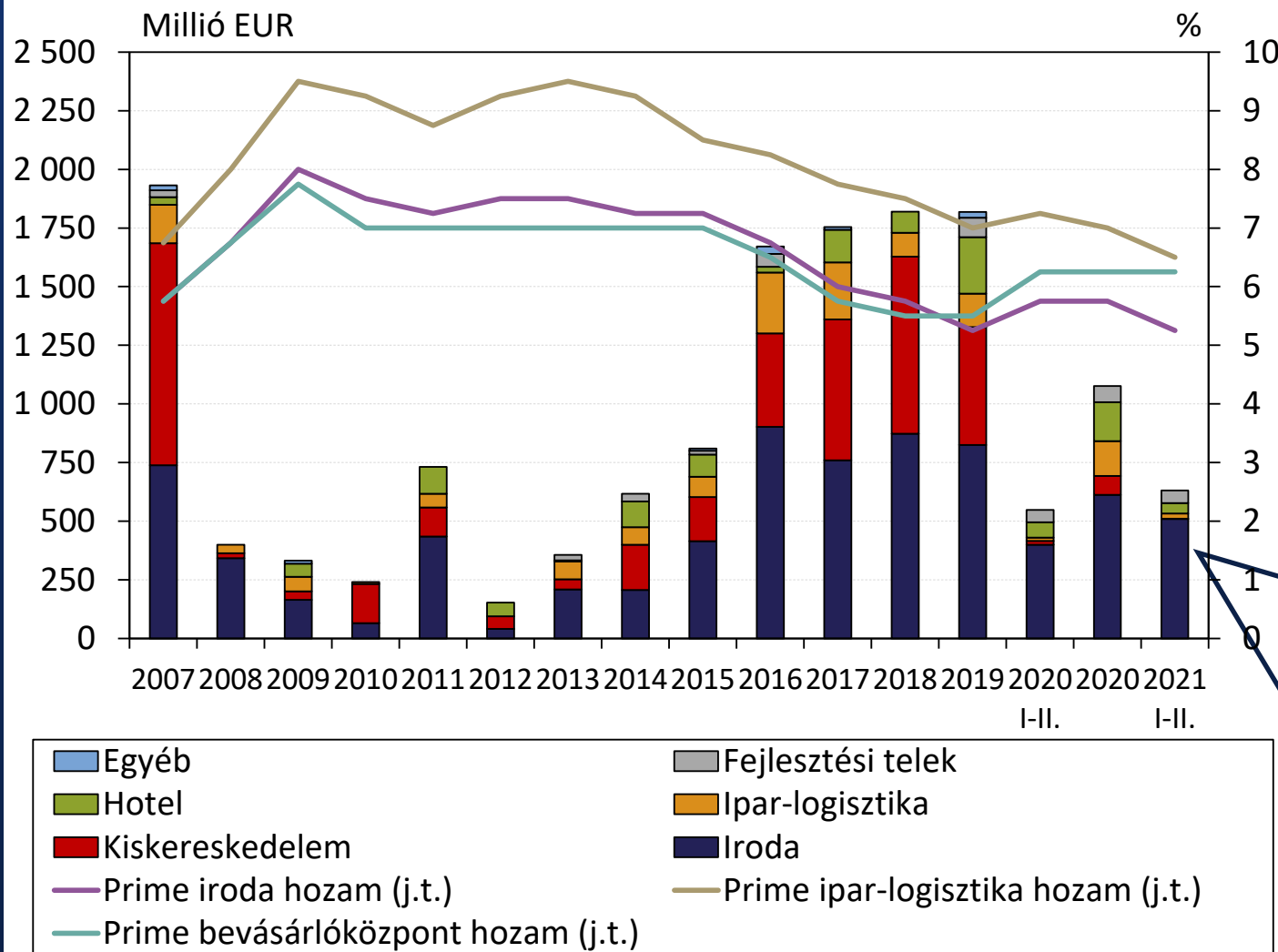
**Befektetések**

Finanszírozás



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# A BEFEKTETÉSI FORGALOM KEDVEZŐBBEN ALAKULT, DE A NAGY ÖSSZEGŰ TRANZAKCIÓK SZEREPE JELENTŐS VOLT



Az iroda és ipar-logisztika prime hozamok 50 bázisponttal csökkentek, a bevásárlóközpont hozamok stagnáltak.

2021 I-II.: 0,6 Mrd EUR (+15% év/év)  
81% iroda  
9% fejlesztési telek  
7% hotel  
3% ipar-logisztika  
**78% hazai befektető**

2021 I-III.: 0,75 Mrd EUR  
2021 (e): 1-1,2 Mrd EUR

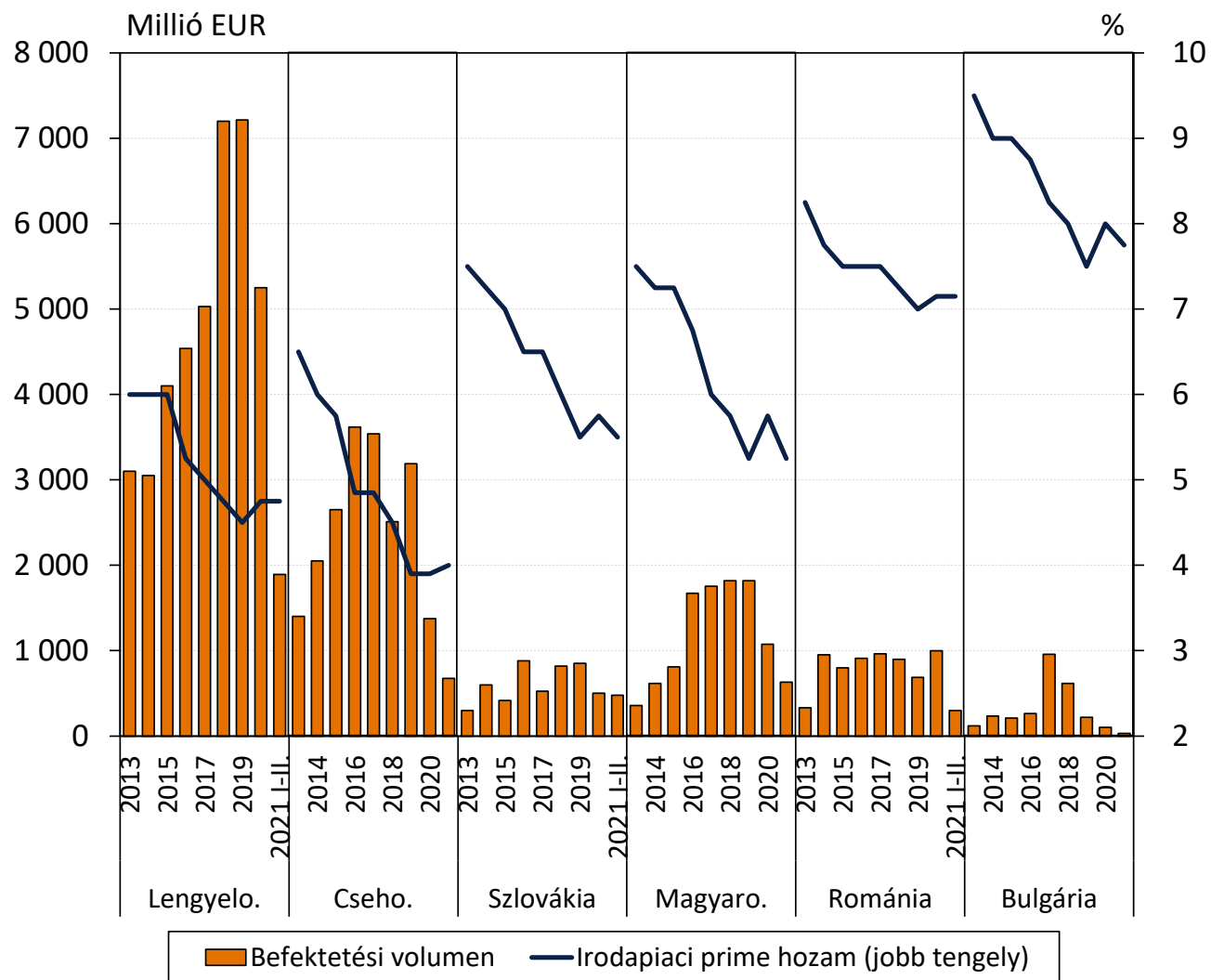
A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE, ANNAK ÖSSZETÉTELE PIACI SZEGMENSEK SZERINT ÉS PRIME HOZAMOK

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

# MÉRSÉKELT BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS KÍNÁLATHIÁNY MELLETT ÚJRA CSÖKKENŐ HOZAMOK A RÉGIÓBAN



Az elsődleges (prime) irodai hozamok Bulgáriában, Magyarországon és Szlovákiában csökkentek 25–50 bázisponttal.

Lengyelországban és Romániában a hozamok stagnáltak.

Egyedül Csehországban regisztráltak enyhe (+10bp) növekedést.

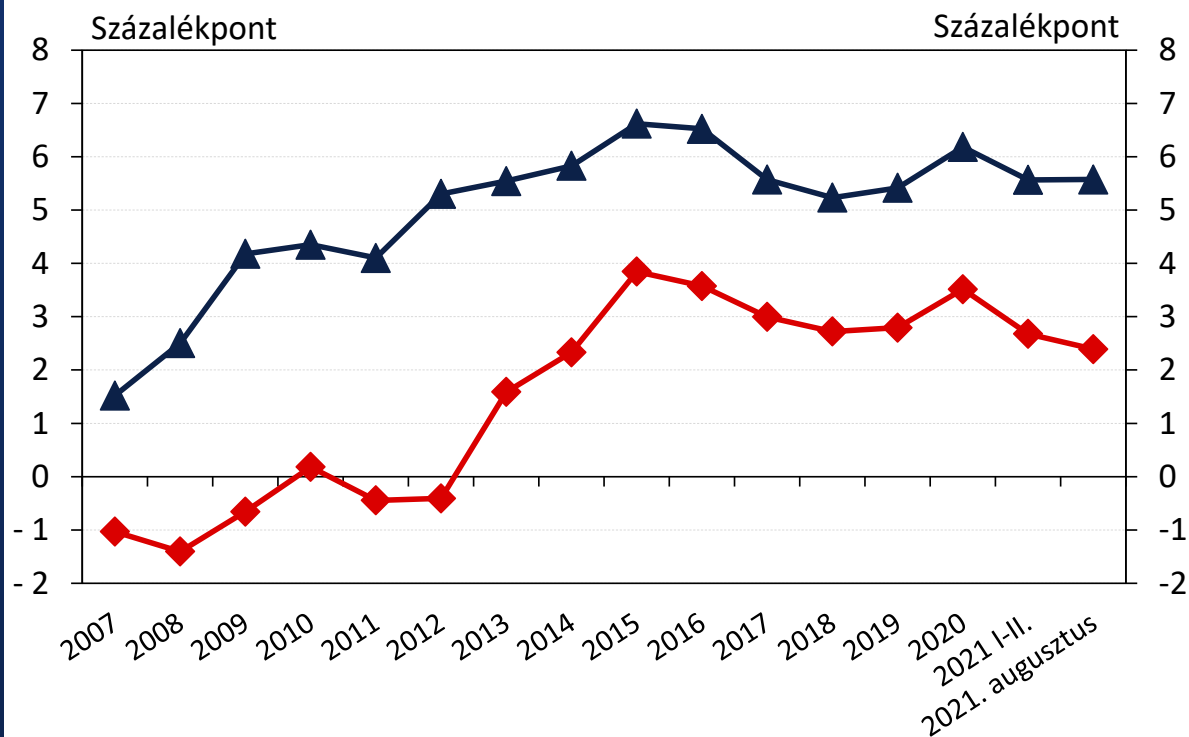
BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIAI HOZAMOK A RÉGIÓBAN

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A MONETÁRIS SZIGORÍTÁS AZ INGATLANBEFEKTETÉSEK HOZAMFELÁRÁNAK CSÖKKENÉSÉT EREDMÉNYEZI



A hozamfelárak csökkenése önmagában a befektetési aktivitás csökkenését eredményezheti, ugyanakkor sok pénz keresi helyét az ingatlanpiacon, ami egyrészt a tranzakciók volumenét szinten tarthatja, másrészt a hozamok csökkenését eredményezi.

### A BUDAPESTI PRIME IRODÁK HOZAMFELÁRA A 10 ÉVES ÁLLAMPAPÍRHOZAMOKHOZ KÉPEST

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

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, EKB, MNB



KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

A kilábalás hatása

Piaci folyamatok

Befektetések

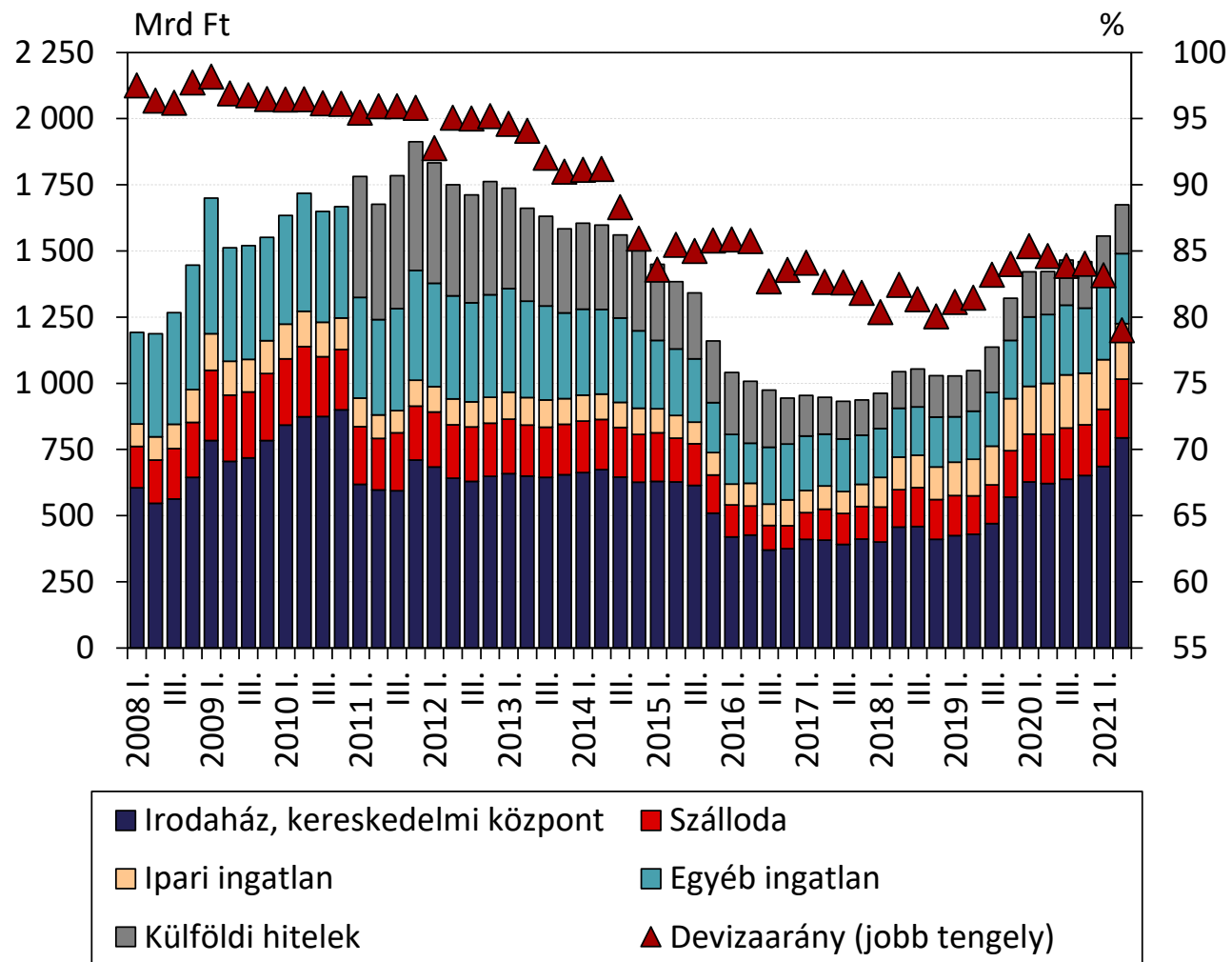
**Finanszírozás**





KÉRDÉSEK  
sajto@mnb.hu

## 79%-OS TÖRTÉNELMI ALACSONY SZINTRE ESETT A KERESKEDELMI INGATLAN PROJEKTHITELEK DEVIZAARÁNYA



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

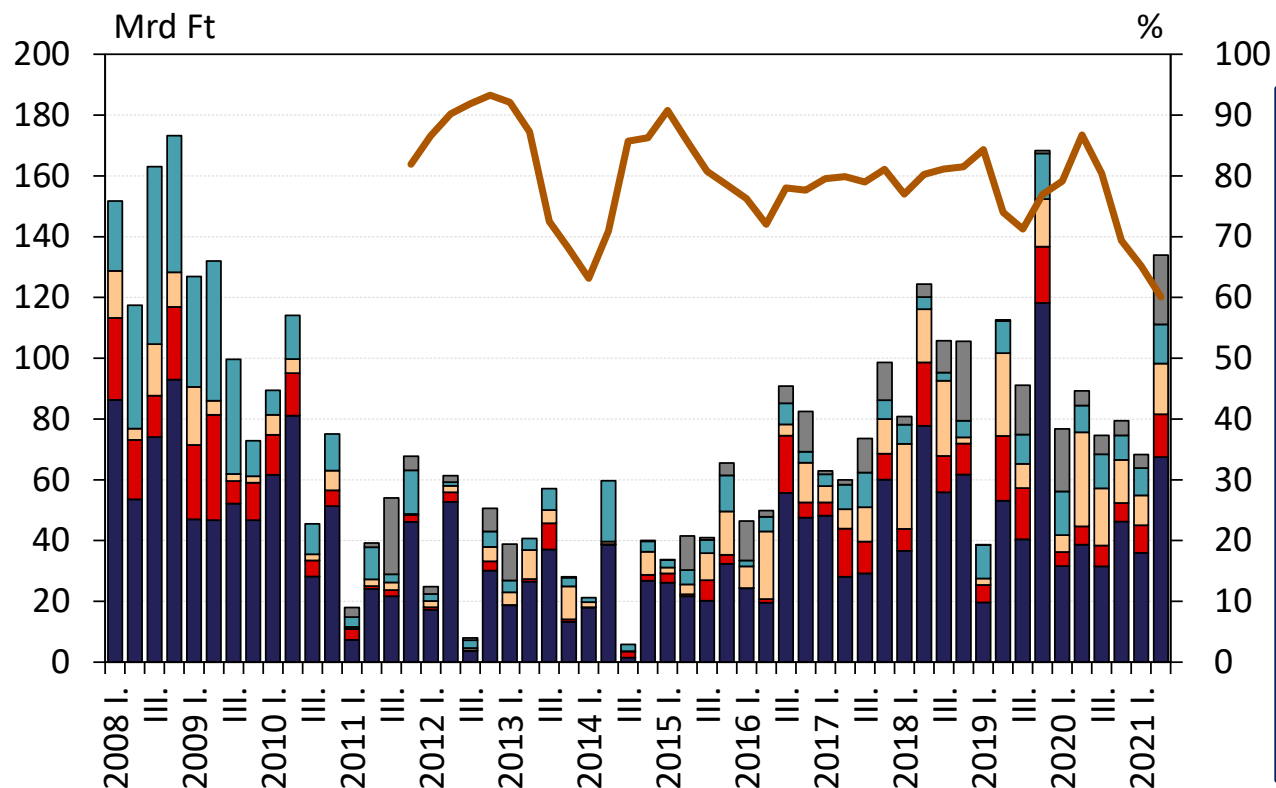
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2021 II. NEGYEDÉVBEN A PROJEKTHITELEZÉS FELPATTANT, DE EBBEN NAGYOBB, EGYEDI TÉTELEKNEK IS VOLT SZEREPE



**Az irodaházakat finanszírozó projekthitelek adták a folyósítások 51%-át. Ebből: 72% volt a vásárlási és 28% az építési cél aránya.**

**NHP Hajrá hatására, a folyósításokon belül a forinthitelek éves átlagos aránya az elmúlt egy évben 40%-ra nőtt a korábbi 20%-ról.**



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

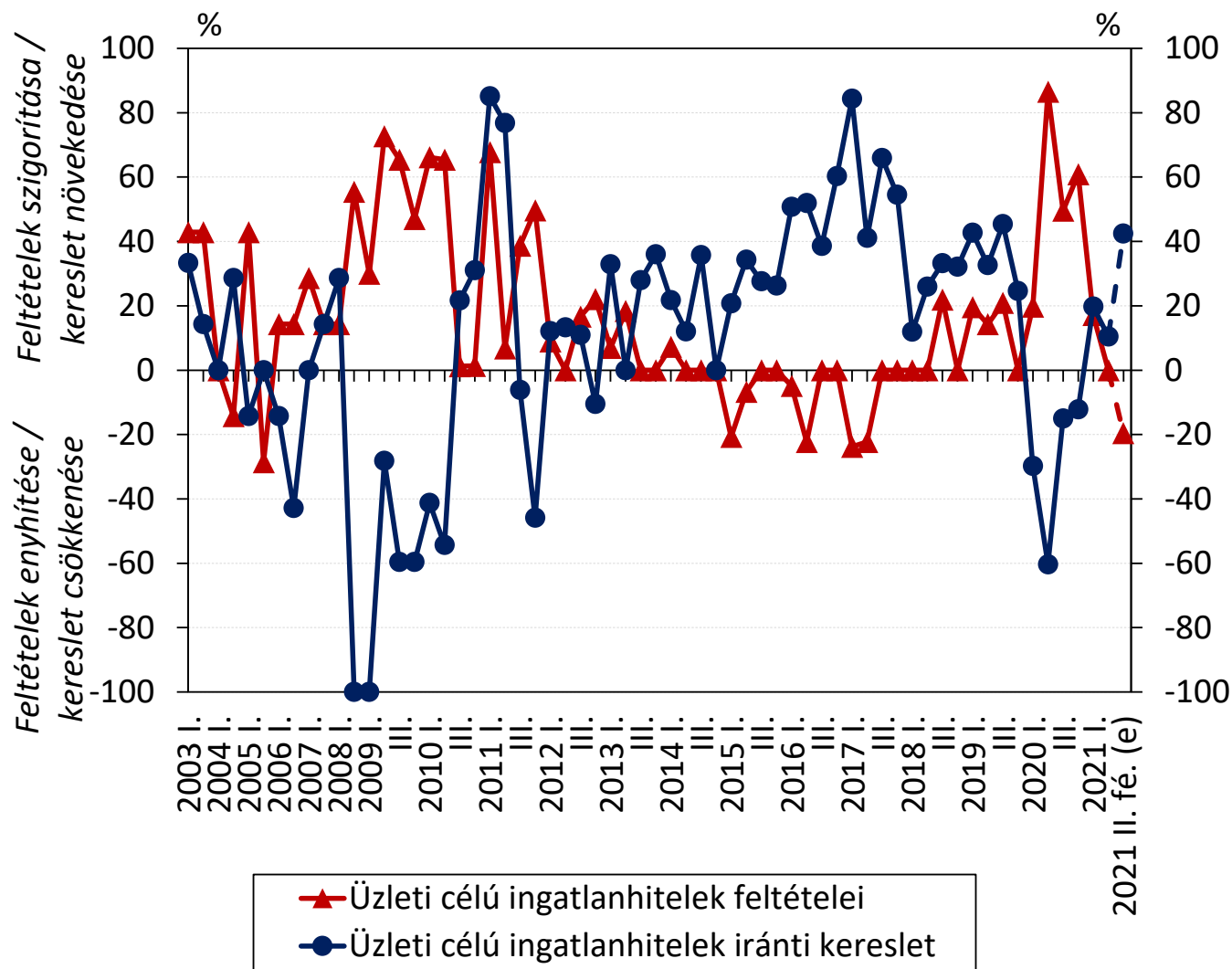
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. A devizahitelek aránya az egyes negyedévekre négy negyedéves gördülő arányokat mutat.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## 2021. ÉV ELSŐ FELÉBEN ÉRDEMBEN NEM VÁLTOZTAK AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK FELTÉTELEI



Előretekintve, a **hitelezési feltételek enyhítése várható**, de ez **csak szelektíven** fog érvényesülni, az ingatlanok iránti kereslet bizonytalansága miatt.

Az ingatlanhitelek iránti **kereslet növekedésére számítanak** a bankok.

### AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK IRÁNTI KERESLET ÉS A HITELFELTÉTELEK ALAKULÁSA

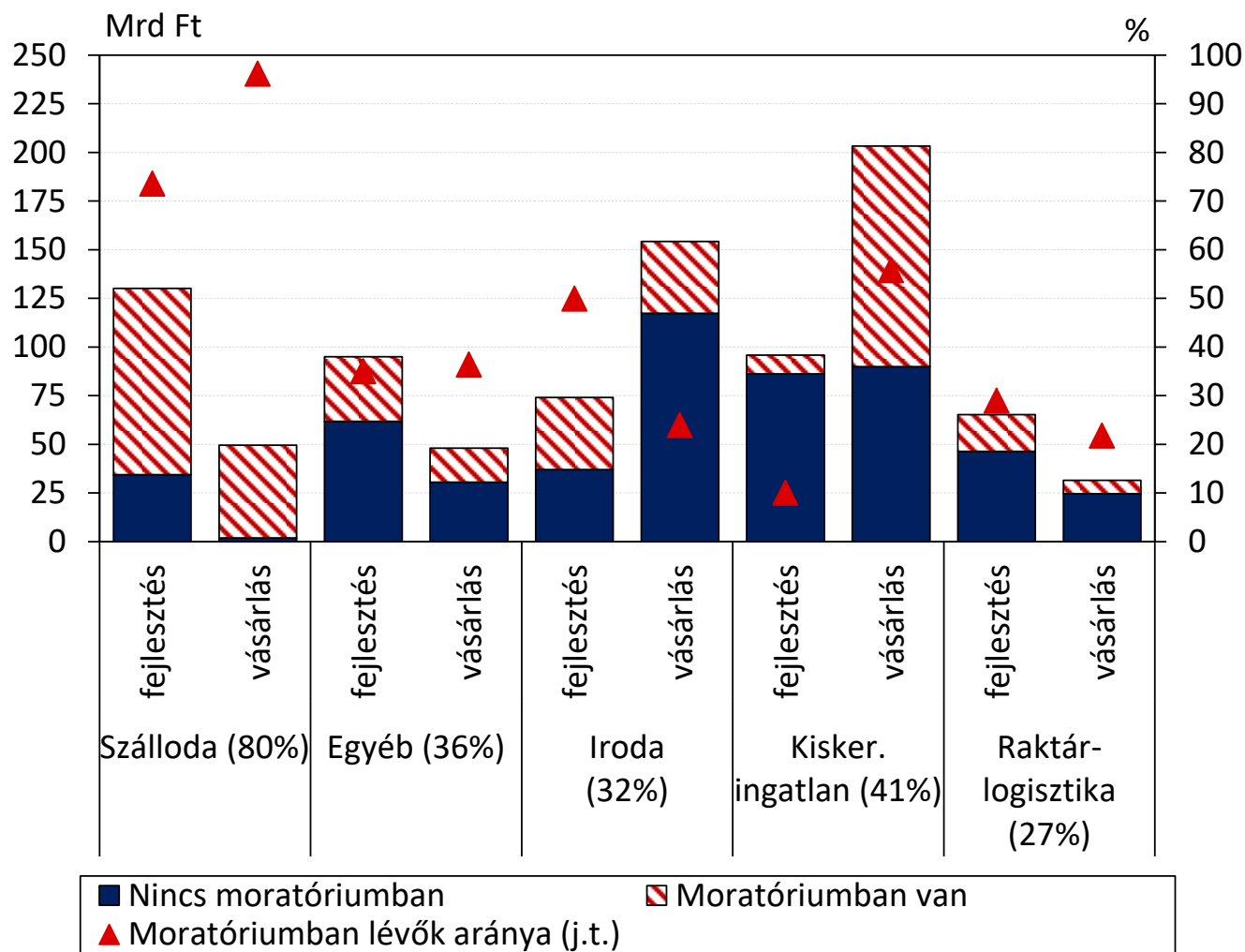
Megjegyzés: A szigorítást és enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás | MNB, Hitelezési felmérés



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## LEGNAGYOBB ARÁNYBAN A SZÁLLODA SZEGMENSZEN LÉPTEK MORATÓRIUMBA AZ INGATLAN PROJEKTHITELEK



A szállodák vásárlására nyújtott projekthitel-állomány **80 százaléka volt moratóriumban.**

A célzottan meghosszabbított moratóriumra leginkább a szállodák finanszírozására nyújtott projekthitelek lesznek jogosultak.

A bankrendszer tőkeellátottsága megfelelő potenciális kockázatok kezeléséhez.

A KERESKEDELMINGATLAN-PROJEKTHITELEK MORATÓRIUM STÁTUSZA 2021. JÚNIUS VÉGÉN

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



KÉRDÉSEK  
sajto@mb.hu

## A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- A kereskedelmiingatlan-piacon a gazdasági újraindulás kedvező hatásai csak részlegesen érvényesülnek, turizmus alacsony szintje és a bérleti kereslet bizonytalansága miatt.
- Az irodák iránti kereslet szintje továbbra is alacsony, ami a várt átadások mellett növeli a kihasználatlansági rátát. Az ipari-logisztikai kihasználatlanságban a magas kereslet mellett is növekedés várható.
- Bérleti díjcsökkenés a gyengébb minőségű irodák esetén jelent magasabb kockázatot, az ipar-logisztika piacon pedig egy potenciális túlkínálat okozhat díjkorrekciót. Ugyanakkor az építési költségek miatt nincs tere a díjcsökkenésnek.
- A zöld épület definiálásához egy transzparens, helyi értékelési rendszerre van szükség. Hosszú távon a zöld átállás az ingatlanok értékállóságához is hozzájárul.
- A befektetési forgalom kedvezőbben alakult, mint 2020-ban, de a nagy összegű ügyletek meghatározóak. A befektetői érdeklődés megvan, de kínálatiánnyal szembesül. A monetáris szigorítás csökkenti az ingatlanbefektetések hozamfelárait.
- Hitelezési feltételek enyhülése várható, de csak szelektív jelleggel. A kereskedelmi-ingatlan-hitelek 46 százaléka volt moratóriumban 2021. június végén. A potenciális nemteljesítési kockázatok kezelésére a bankrendszer tőkeellátottsága megfelelő.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!