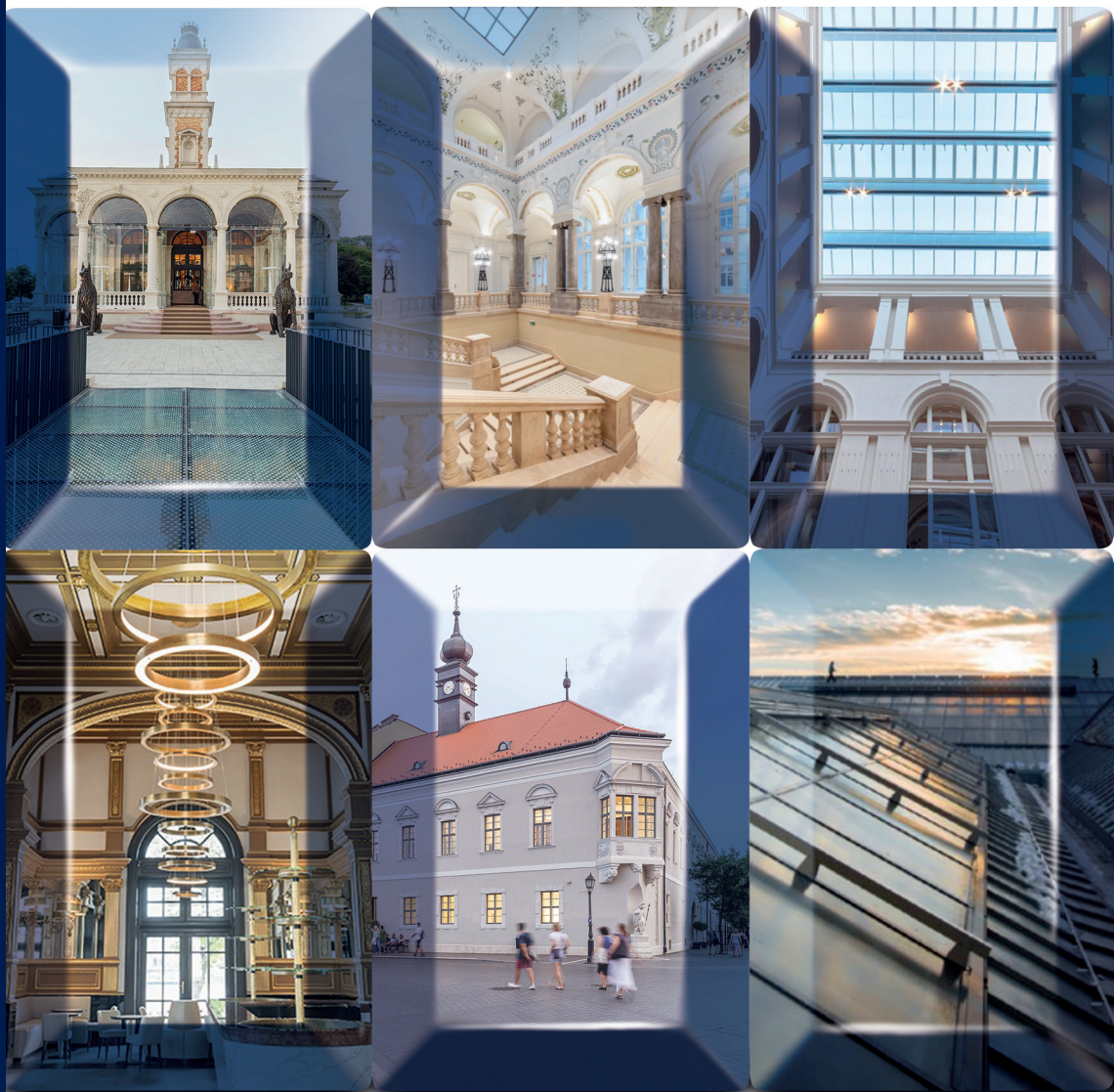




KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2022
ÁPRILIS

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2022
ÁPRILIS

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank

Felelős kiadó: Hergár Eszter

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

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. Mindemellett a kereskedelmiingatlan-piac alakulása a pénzügyi rendszer működésére is hatással van. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a hitelintézetek vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon 2021-ben az állomány mintegy 40 százaléka – kereskedelmi célú ingatlannal fedezett hitel.

Mivel a banki eszközök ilyen mértékű része kapcsolható kereskedelmi ingatlanhoz, erős kapcsolat keletkezik a kereskedelmi ingatlanok értékének alakulása és a hitelciklus között. Gazdasági fellendülés során pozitív visszacsatolás alakulhat ki az ingatlan értékének gyors növekedése és a hitelezés között, amely túlzott hitelezéshez vezethet, valamint kedvez az ingatlanspekulációs célú hitelfelvételnek. Gazdasági válság esetén a bankoknál jelentkező nemteljesítő állományok terhelik az intézmények tőke megfelelését, ami a hitelkínálat visszafogását eredményezi. A kereskedelmiingatlan-piac meghatározó szereppel bír a bankok prociklikus viselkedésében, amelyet a 2008-ban kitört válság tapasztalata is megerősít. A kereskedelmiingatlan-árakban bekövetkezett korrekciók kihatnak továbbá a jövőbeli beruházások és így a reálgazdaság alakulására, amely a bankok működési környezetét is befolyásolja. A kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése a bankok mellett a nagy ingatlankitettségekkel rendelkező intézményi befektetőknek is veszteséget generál és hozzájárul a pénzügyi stabilitási problémák kialakulásához.

Mindezek alapján a kereskedelmiingatlan-piac több csatornán keresztül is képes negatív hatást kifejteni a pénzügyi rendszer stabilitására, ezért a Magyar Nemzeti Bank, mint makroprudenciális hatóság számára kiemelten fontos, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokat nyomon kövesse, és azok minél mélyebb elemzésére törekedjen.

A Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés című kiadvány célja, hogy betekintést nyújtson a piaci folyamatok mögött meghúzódó okok és az egyes piaci szereplők közötti kölcsönhatások rendszerébe. A kiadvány ennek tükrében a kereskedelmiingatlan-piac különböző, makrogazdasági, pénzügyi stabilitási aspektusainak bemutatása révén, nemzetközi szinten is egyedülálló jegybanki publikációnak tekinthető. A publikáció által felhasznált információhalmaz az alábbi:

- A kereskedelmiingatlan-piacot befolyásoló makrogazdasági környezet bemutatása az MNB Inflációs jelentésében¹ megtalálható információkon alapul. A kereskedelmi ingatlanok piaca szempontjából a legfontosabb statisztikai változók között a bruttó hozzáadott érték volumenének változása, a foglalkoztatás alakulása, a kiskereskedelmi forgalom változása, továbbá a hozamkörnyezet változásai szerepelnek.
- A kereskedelmiingatlan-piac aktuális folyamatainak elemzése elsősorban ingatlanpiaci tanácsadócégek által biztosított információkra támaszkodik. A kereskedelmiingatlan-piac folyamatainak vizsgálata piaci szegmensek (irodapiac, kiskereskedelmi ingatlanok piaca, ipari-logisztikai ingatlanok piaca, szállodapiac) szerinti bontásban történik, viszont a főváros központú piaci struktúrából adódóan az adatok többsége csak Budapestre vonatkozóan áll rendelkezésre. Az építési projektek nyomon követése mikroszintű adatbázis alapján történik.
- A kereskedelmi ingatlanok finanszírozási piacának elemzése elsősorban az MNB által gyűjtött hitelintézeti mérlegadatokra és kamatstatisztikákra támaszkodik, továbbá a Hitelezési felmérésből² a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

¹ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

² Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési felmérés: <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/publikaciok-tanulmanyok/hitelezesi-felmeres>

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	7
2. Az irodapiac	8
3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca	14
4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca	17
5. A szállodapiac	20
6. A kereskedelmiingatlan-befektetések	26
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	29
8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei	33
Mellékletek	
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	35
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	36
3. számú melléklet: A melléklet ábrái	37
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A kereskedelmiingatlan-állomány zöldülésének támogatása az MNB Zöld vállalati tőkekövetelmény-kedvezmény Programjában	12
2. keretes írás: Az orosz-ukrán háború ingatlanpiaci és építőipari hatásai	23
3. keretes írás: Az ingatlanszektor részvétele a Növekedési Kötvényprogramban	31

1. Vezetői összefoglaló

A hazai gazdaság 2021-ben az előzetes várakozásokat meghaladó mértékben, 7,1 százalékkal bővült, amivel az európai kilábalási rangsor első harmadában helyezkedik el. Az év végi kedvező gazdasági folyamatok 2022. év elején is folytatódtak, a következő negyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és a kivetett szankciók miatt romlottak. A geopolitikai feszültségek jövőbeli alakulása bizonytalanság a hazai és a nemzetközi gazdasági teljesítmény vonatkozásában, és már rövid távon negatív hatást gyakorol a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre, az ingatlanfejlesztési kedvre, a finanszírozási feltételekre, valamint az ingatlanbefektetési döntésekre. Amennyiben az orosz-ukrán háború elhúzódik, középtávon is erősödnek a lefelé mutató növekedési és felfelé mutató inflációs kockázatok. A szolgáltató szektorban és az építőiparban a vállalatok teljesítményét már a háborús konfliktust megelőzően is elsősorban a munkaerő- és alapanyag-hiány korlátozta. Előretekintve a vállalati és kivitelezési költségek további emelkedése várható, ami beruházások elhalasztását is eredményezheti, míg a gyorsuló infláció és a háború okozta bizonytalanság a kereslet csökkenéséhez vezethet.

2021 során, a budapesti irodapiacon 0,1 százalékponttal 9,2 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig 1,2 százalékponttal 3,2 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Az irodapiacon a mutató stagnálását főként a halasztások miatt alacsony átadási volumen és a mérsékelt kereslet eredményezte, míg az ipar-logisztika szegmensben a nagy volumenű átadások és az erős bérleti kereslet eredőjeként emelkedett a kihasználatlanság. A kiskereskedelmi szegmensben a kihasználatlansági mutató jellemzően stagnált, az elsődleges budapesti bevásárlóközpontok esetén 2,5 százalékponttal 6,5 százalékra emelkedett. Az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben a tervezett magas átadási volumenek a kihasználatlansági ráták további emelkedése irányába mutatnak, de a fejlesztések időbeni megvalósítására nézve növekvő kockázatot jelentenek az emelkedő építőanyagárak és az ellátási problémák, amiket a háború még inkább felerősít. Az átlagos bérleti díjak jellemzően stabilak maradtak, az ipari-logisztikai ingatlanok és a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok esetén enyhe növekedés is megfigyelhető. A hazai szállodák forgalma javult 2021-ben, de a szektor bevétele még mindig 51 százalékkal maradt el a 2019-es adattól. A 2022-es évre vonatkozó tervekben közel 2,5 ezer új szállodai szoba átadása szerepel, csúszásokra azonban ebben a szegmensben is számítani lehet. A piaci szakemberek szerint a turizmus feltételezhető jövőbeli kilábalását alapul véve indokoltak a szállodafejlesztések, ugyanakkor a háború újabb sokkot jelenthet a turisztikai szektornak, ennek mértéke és tartóssága azonban még bizonytalan.

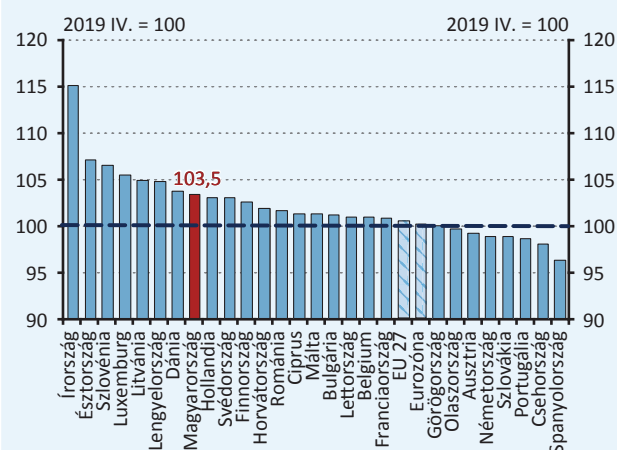
2021-ben a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma – a régiós átlagot meghaladó mértékben – 17 százalékkal nőtt éves alapon, és 1,2 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek több mint felét (56 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 67 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. A befektetési termékek kínálata továbbra is szűkös, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Az Európa- és világszerte több országban elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkíti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárat, azonban a rendelkezésre álló likviditás fenntartja a befektetők érdeklődését a kereskedelmiingatlan-befektetések iránt.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya számottevően, árfolyamszűrt alapon közel 23 százalékkal növekedett 2021 során. Éves összevetésben a devizahitelek aránya 6 százalékponttal csökkent – amelyet az NHP Hajrá program nagymértékben támogatott – így 2021. december végén 78 százalékot tett ki. 2021-ben a hitelintézetek harmadával több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint 2020-ban. A folyósítások közel fele irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz kötődik, legerőteljesebb (219 százalékos) növekedés viszont a szállodaszegmensbe folyósított összegben volt megfigyelhető, ezen belül is a vásárlási célú folyósítások nőttek leginkább (278 százalékkal), a lecsökkent 2020-as bázishoz képest. 2021. év végén a novembertől szűkített formában meghosszabbított moratórium lehetőségével a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány 3,1 százaléka élt, amely jóval alacsonyabb kihasználtság a 2021-ben mért 40 százalék feletti szintekhez képest. A programban résztvevő kereskedelmiingatlan-projekthitelek 65 százalékát a szállodák finanszírozására nyújtott hitelek tették ki, ezzel szemben az ipar-logisztika szegmens projekthitelei közül egy esetében sem szünetelt már a törlesztés 2021 végén. A 2022 januárjában, még a háború kitörése előtt lefolytatott Hitelezési felmérés alapján, 2021 végén érdemben nem változtak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei. Ugyanakkor a 2022 márciusában lezajlott egyeztetés alapján, az ingatlanpiaci szereplők az orosz-ukrán háború hatására romló gazdasági kilátások és tovább emelkedő építőanyagárak mellett már építőanyag-hiányt is tapasztalnak, mindezek eredményeként pedig a finanszírozási feltételek jelentős szigorítására számítanak a hitelintézetek részéről.

2. Az irodapiac

A hazai gazdaság az előzetes várakozásokat meghaladó mértékben 7,1 százalékkal bővült 2021-ben. Az év végi kedvező gazdasági folyamatok 2022 elején is folytatódtak, a következő negyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és az annak nyomán kivetett szankciók miatt romlottak. 2021 folyamán a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája összességében stagnált, december végén 9,2 százalékon állt, a ráta szinten maradását az újonnan elkészült épületek átadásának halasztása miatti alacsony volumene eredményezte. A módosított tervek alapján 2022-ben rekordszintet érhet el az új átadások volumene, de az ellátási problémák és az építőanyagár-emelkedés kockázatot jelent az építkezések befejezésére nézve. 2021-ben a budapesti irodapiac éves bérleti kereslete az előző évhez képest emelkedett, de még több mint harmadával alulmúlja a válság előtti szinteket. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021-ben is stabilak maradtak, amit az alacsony éves átadási volumen támogatott. A közép-kelet-európai régió legtöbb fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, a fejlesztések tekintetében állományarányosan Budapesten épül a legtöbb (13,6 százalék) új irodaház, így ezek piacra érkezésével a szabad területek tovább bővíülhetnek.

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

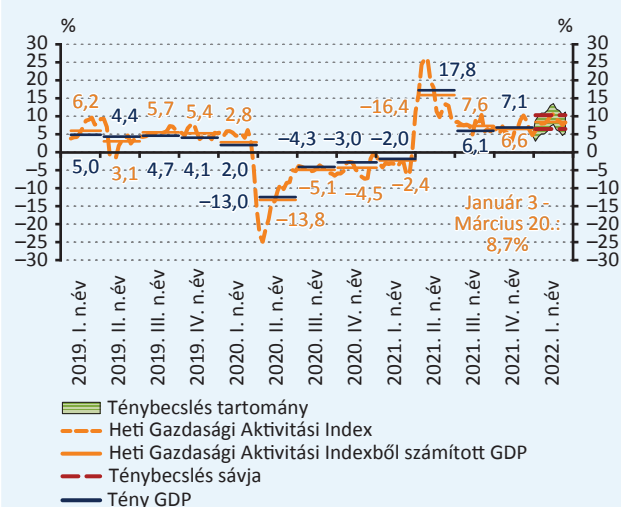


Megjegyzés: Szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján.
Forrás: Eurostat, KSH, MNB.

2021 negyedik negyedében a GDP 7,1 százalékkal bővült éves bázison, a gazdasági teljesítmény 3,5 százalékkal meghaladta a válság előtti szintjét. A magyar gazdasági kilábalás az Európai Unió rangsor felső harmadában helyezkedik el (1. ábra). A mezőgazdaság kivételével az összes nemzetgazdasági ág teljesítménye bővült az előző év azonos időszakához képest. A szolgáltatások hozzáadott értéke 8,2 százalékkal emelkedett, a legerőteljesebb (68,8 százalékos) növekedés az alacsony tavalyi bázisnak köszönhetően a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás nemzetgazdasági ágban történt. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében bővült a hozzáadott érték a negyedik negyedévben. Folytatódott a dinamikus növekedés az info-kommunikációs szektorban. A kereskedelem és logisztika, a pénzügyi szektor és a feldolgozóipar teljesítménye is elérte a válság előtti szintjét. Felhasználási oldalról a háztartások fogyasztási kiadása 8,2 százalékkal, a beruházás 3,2 százalékkal növekedett az előző év azonos időszakához képest. A negyedik negyedéves GDP-növekedés érdemben meghaladta a piaci elemzők előzetes várakozásait.

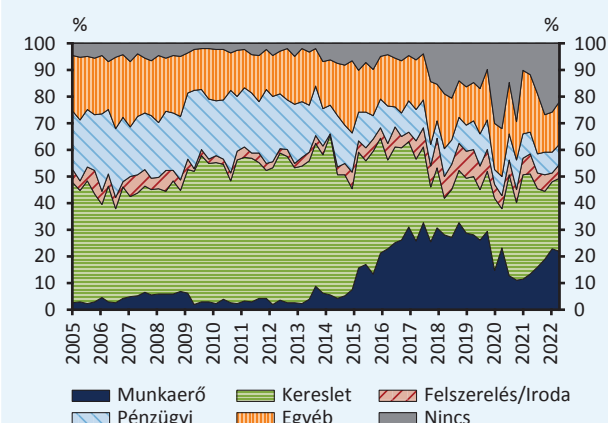
A gazdaság helyreállási képessége erős, azonban a növekedést az emelkedő nyersanyag- és energiaárak, valamint az ellátási láncok fokozódó nehézségei is lassítják. A 2021-ben regisztrált gyors kilábalást követően a 2022 elején is rendkívül dinamikus volt a magyar gazdaság bővülése a magas frekvenciás adatok alapján (2. ábra). A következő

2. ábra
A heti gazdasági aktivitási index alakulása, éves változás



Forrás: MNB-számítás.

3. ábra
A szolgáltató szektor teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



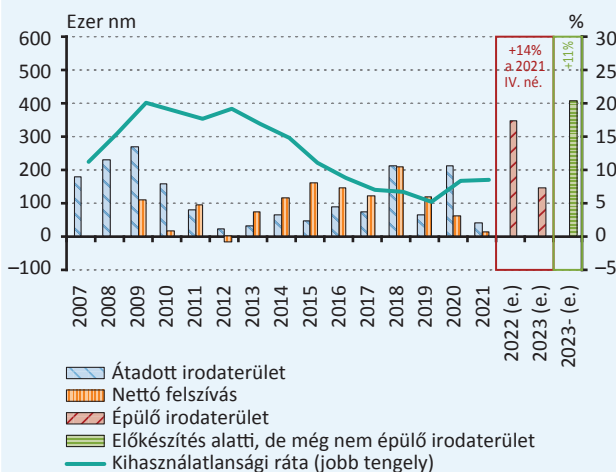
Forrás: Európai Bizottság.

negyedévek kilátásai azonban az orosz-ukrán háború és a szankciók miatt kedvezőtlenek, így a Magyar Nemzeti Bank a GDP-növekedés lassulására számít az idei év során, az Inflációs jelentésben bemutatott előrejelzések alapján 2,5–4,5 százalékos bővülés várható az idei évben.³ A geopolitikai feszültségek jövőbeli alakulása érdemi bizonytalanságot eredményez a hazai gazdasági teljesítmény vonatkozásában. Amennyiben a háborús helyzet és a szankciók tartósan fennmaradnak, úgy középtávon is erősödnek a lefelé mutató növekedési kockázatok. A GDP bővülését viszszafojtják a közvetlen és közvetett külkereskedelmi hatások, valamint a nemzetközi ellátási láncok további szakadozása. Az energiahordozók és egyéb nyersanyagok árának emelkedése gyorsítja az inflációt, erodálja a reálbér-növekedést és rontja a vállalati jövedelmezőséget.

A vállalatok teljesítményét elsősorban a munkaerőhiány és alapanyaghiány korlátozza. 2022. januárban történelmi magas szinten volt a foglalkoztatás, a munkanélküliségi ráta 4,2 százalékon alakult. Ez a szint 0,8 százalékponttal alacsonyabb, mint egy évvel korábban, és Európai Unióss összehasonlításban is alacsonynak számít. A szolgáltató szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint 2021. negyedik negyedévben az üzletmenetet leginkább akadályozó tényező az elégtelen kereslet és a munkaerőhiány volt (3. ábra). A keresleti feltételek az év elején ismét romlottak az ágazatban, míg a munkaerő már korábban is szűk keresztmetszetet jelentett. Csökkent azoknak a vállalatoknak az aránya, akik arról számoltak be, hogy semmilyen tényező nem akadályozza teljesítményüket. A szolgáltató szektorhoz hasonlóan az építőiparban is emelkedtek a keresleti korlátok az év elején (melléklet 2. ábra). Előretekintve a nyersanyagok árának drasztikus növekedése a vállalati költségek emelkedését eredményezi, különösen az építőiparban. A nyersanyagok drágulása mellett a vállalatokat az energiaárak növekedése is sújtja, ami a szolgáltató szektort is érinti. A gyorsuló infláció és a háború okozta bizonytalanság pedig a vállalatok termékei és szolgáltatásai iránti kereslet csökkenéséhez vezethet.

³ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2022. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2022-03-24-inflacios-jelentes-2022-marcius>

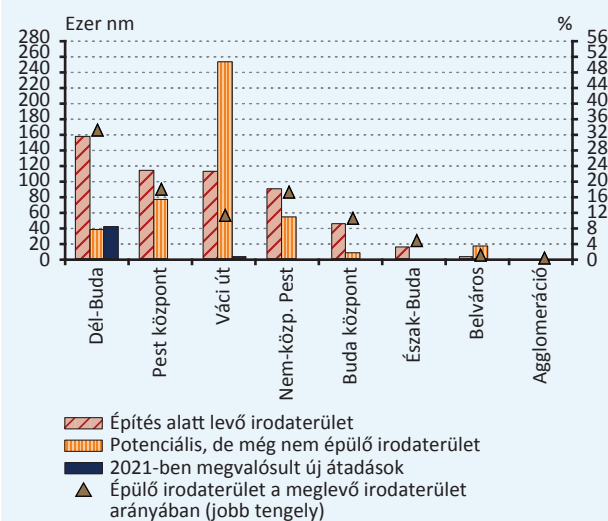
4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2024-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2021. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Megjegyzés: 2021. év végi adatok alapján.

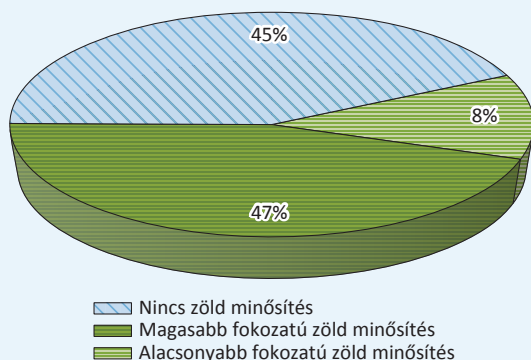
Forrás: Cushman & Wakefield.

2021-ben a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája összességében stagnált, de a keresleti szint és az átadási tervek alapján a ráta növekedése várható. 2021. év végén a budapesti modern irodák állománya 3,96 millió négyzetmétert tett ki, ami megegyezik a 2021. június végi adattal, mivel a második félévben nem történt új átadás. 2021-ben összesen 44 ezer négyzetméter új irodaterületet adtak át, ami 1,1 százalékos bővülés, az előző évi 6,3 százalék után (4. ábra). A kihasználatlansági ráta 9 és 10 százalék között ingadozott az év során, végül a második félév új átadásainak elmaradása a rátát 9,2 százalékra csökkentette év végére. Ugyanakkor 2022-re és 2023-ra jelentős volumenű új átadások szerepelnek a fejlesztők terveiben, ami az elmúlt negyedévek keresleti szintjei mellett a kihasználatlansági ráta növekedését vetíti előre. Az átlagos budapesti irodabérleti díjakban 2021 második félévében sem figyelhető meg csökkenés, az alacsony átadási volumen a gyenge kereslet mellett is a díjcsökkenés ellen hatott. Előretekintve a kihasználatlansági ráta esetleges emelkedése helyezhet nyomást a bérleti díjak mérséklődésére, azonban erre elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanok esetén lehet számítani.

A meglévő modern irodaállomány 14 százalékát kitevő irodaterület építése van folyamatban, de az ellátási fennakadások és az építőanyagár-emelkedés nehezíti a fejlesztések előrehaladását. 2021. év végén 536 ezer négyzetméternyi irodaterület állt építés alatt Budapesten, amelynek 71 százaléka 2022. év végéig, a fennmaradó pedig 2023-ban kerül majd átadásra a tervek szerint. Ugyanakkor a fejlesztések időbeni befejezésére kedvezőtlenül hatnak az építőanyag-ellátási nehézségek és az árak emelkedése is. Az irodaátadási tervek bizonytalanságát jelzi, hogy 2021-ben az év elején tervezett volumen 28 százalékát sikerült csak átadni. Az összes épülő terület 49 százaléka rendelkezett (elő)bérleti szerződéssel 2021 végén. A már folyamatban lévő építkezéseken kívül további közel 450 ezer négyzetméter, potenciálisan rövid időn belül elindítható fejlesztés ismert, ami középtávon további 11 százalékkal emelheti a 2021. év végi budapesti modern irodaállományt. Az épülő projektek alpiacok szerinti elhelyezkedését vizsgálva, a következő két évben a Dél-Buda alpiacra⁴ fog érkezni a legnagyobb mennyiségű (158 ezer négyzetméteres) új kínálat, de a Pest központ alpiacra (114 ezer négyzetméter) és a Váci úton (113 ezer négyzetméter) is jelentős volumen épül (5. ábra). A még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések nagy része a Váci úti irodafolyosóra koncentrálódik. Az elmúlt évek aktív irodafejlesztéseinek és -felújításainak következtében egyre több a zöld minősítéssel rendelkező irodaház Budapesten, 2021 végén a bérroda-állomány több mint fele rendelkezett

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

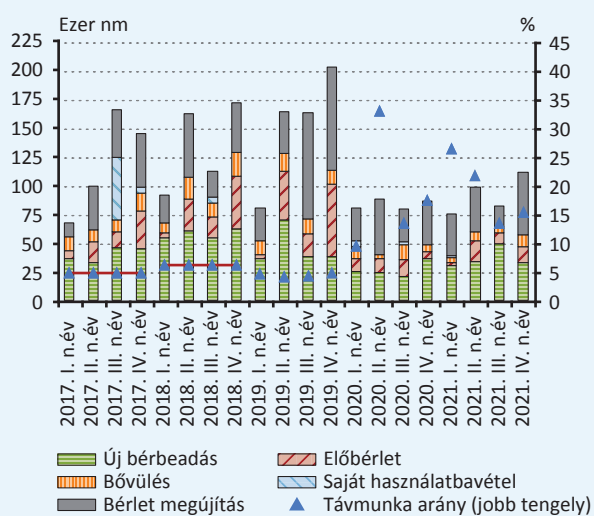
6. ábra
A budapesti modern irodaállomány zöld minősítés szerinti összetétele



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

Forrás: CBRE, HuGBC.

7. ábra
A budapesti irodapiac kereslete és a távmunkavégzés aránya a szellemi foglalkozásuk körében



Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában. 2017 és 2018 minden negyedévéénél az éves távmunka arány van feltüntetve, ezekre az évekre nem állnak rendelkezésre negyedéves adatok.

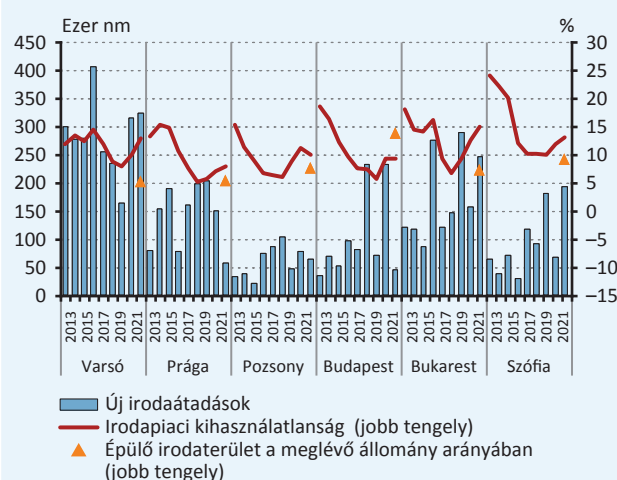
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, KSH.

BREEAM vagy LEED minősítéssel (6. ábra). Fenntartható kereskedelmi ingatlanok létrejöttét az MNB Zöld vállalati tőkekövetelmény-kedvezmény Programja is támogatja, amelynek összefoglalója az 1. keretes írásban olvasható.

Enyhén növekvő irodakereslet mellett továbbra is magasabb arányú otthoni munkavégzés mérhető. 2021-ben az irodák iránti teljes kereslet ugyan mintegy 10 százalékkal meghaladta a 2020-as szintet, ugyanakkor 2018–2019-hez képest még mindig 32–40 százalékos visszaesérről beszélhetünk (7. ábra). 2021-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 366 ezer négyzetmétert tett ki, amelynek 40-40 százalékát adták a szerződeshosszabbítások és az új bérleti szerződések. Ez utóbbiak volumene a harmadik negyedévben volt különösen magas, a többi negyedév 30–35 ezer négyzetméteres szintjéhez képest, 49 ezer négyzetmétert tett ki. A bérbe adott irodaállomány változásával mért nettó piaci felszívás⁵ az első félévben negatív (–11,5 ezer négyzetméter) volt, ami a harmadik negyedév új bérleti szerződéseinek köszönhetően fordult pozitívba. 2021-ben összességében 14 ezer négyzetméter volt a nettó felszívás. Az enyhén növekvő, de visszafogott bérleti kereslet mellett továbbra is egy magasabb, 15 százalékos körüli szinten áll a szellemi foglalkozásuk arányában mért távmunkavégzés, szemben a 2020 előtti átlagos 5 százalékkal. A munkaszerződésekben is rögzítendő távmunkavégzés mellett, a munkáltatók által biztosított rugalmas vagy hibrid munkavégzés is növeli az irodán kívül dolgozók arányát, ami a 15 százaléknál jelentősen magasabb. Az otthoni munkavégzés irodapiacra gyakorolt hatásáról az MNB és a piaci szakemberek közötti egyeztetésen is szó esett, amelynek összefoglalója a 2. keretes írásban olvasható.

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

8. ábra
Fejlesztési aktivitás és kihasználatlansági ráta a régiós fővárosok irodapiacain



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

2021-ben a közép-kelet-európai régió legtöbb fővárosának irodapiacát emelkedő kihasználatlansági ráta jellemezte. 2021-ben Pozsony és Budapest kivételével a KKE régió fővárosainak irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, ami a lecsökkent keresletre, valamint az elmúlt évek élénk fejlesztési aktivitásából adódóan elkészülő új épületek piacra kerülésére vezethető vissza (8. ábra). Pozsonyban az év során összességében 1,3 százalékponttal csökkent, Budapesten pedig stagnált a ráta. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,8 százalékot) továbbra is Prágában, legmagasabbat (14,9 százalékot) Bukarestben lehetett megfigyelni. 2021. év végén legtöbb fővárosban a meglévő modern irodaállomány 5–7,5 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban a régióban, ezt meghaladó aránnyal rendelkezik Budapest (13,6 százalék) és Szófia (9,1 százalék). Ez utóbbi fővárosokban valószínűbb a kihasználatlansági ráta emelkedése 2022-ben.

1. keretes írás

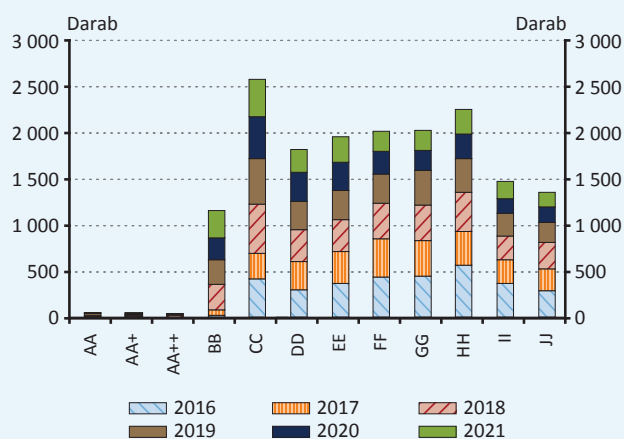
A kereskedelmiingatlan-állomány zöldülésének támogatása az MNB Zöld vállalati tőkekövetelmény-kedvezmény Programjában

A hazai ingatlanállomány energetikai modernizálása a magyar gazdaság zöldítésének egyik legfontosabb lépése, mind a lakossági mind az ipari-kereskedelmi szegmensben. A kereskedelmi ingatlanok esetén kedvező irányú piaci folyamatok figyelhetők meg a finanszírozás terén. Az eddigi hazai zöldkötvény-kibocsátások jelentős része a fenntartható kereskedelmi ingatlanok fejlesztésére irányult. Az energiahatékonynak tekinthető állomány mértéke azonban még alacsonynak tekinthető, irodaingatlanok esetén a 2016 óta kiadott energetikai tanúsítványok kevesebb mint 8 százaléka volt legalább BB besorolású. A gazdaság környezeti fenntarthatóságának erősítésére, illetve az átállási klímakockázatok rendszerszintű kezelésére az MNB indokoltan tartja a fenntartató kereskedelmi ingatlanok finanszírozási környezetének további javítását a magyar hitelpiacon.

2022 tavaszán az MNB a 2021. augusztus 31-én meghirdetett Zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény Programját a kereskedelmi ingatlanok szegmensével bővítette ki. Tőkekövetelményre vonatkozó engedménnyel támogatott zöld ingatlanhiteltek eddig csak a lakossági üzletágban voltak elérhetőek, így a hiánypótló intézkedés feltételrendszerének kidolgozását is új alapokra kellett helyezni.

Igénybe véve a hazai szaktudást a fenntartható épített környezetről, a jegybank a Magyar Környezettudatos Építés Egyesületével (HuGBC) együttműködve alakította ki a támogatási faktor fő paramétereit. Annak érdekében, hogy a hazai szereplők a nemzetközileg is elfogadott legjobb gyakorlatokat megismerjék, valamint EU szinten is egységes, kiszámítható kritériumrendszerek kerüljenek bevezetésre, a programban

Irodaingatlanok energetikai tanúsítványainak eloszlása energetikai besorolás és kiadás éve szerint



Forrás: Lechner Tudásközpont.

való részvétel feltételei az EU Taxonómia⁶ struktúráját követik. Ennek megfelelően a kereskedelmi ingatlanok tekintetében is megkülönböztetünk új ingatlan építésére, használt ingatlan vásárlására, illetve felújításra folyósított zöld ingatlanhiteleket.

A kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó tőkekövetelmény-kedvezmény feltételeinek három különböző szinten lehet megfelelni:

- **Teljes EU Taxonómia megfelelés:** A Taxonómia rendelet célja, hogy az üzleti tevékenységeket fenntarthatóságuk alapján osztályozza, így a fenntarthatósági átállás szempontjából kulcsszerepet játszó ingatlanszektor és építőipar tekintetében is szigorú fenntarthatósági alapelveket fogalmaz meg. Mivel a Taxonómiában lefektetett alapelvek, feltételek meglehetősen ambiciózusnak számítanak, az e feltételeket teljesítő ingatlanok finanszírozására folyósított hitelek után a bruttó kitétségeken számolt 7 százalékos tőkekövetelmény-kedvezmény érvényesíthető.
- **A magyar építésügyi gyakorlathoz illeszkedő feltételeknek való megfelelés:** Egy, a magyar építésügyi gyakorlathoz jobban illeszkedő, ám továbbra is EU Taxonómia alapú feltételrendszer is kialakításra került, amely a hazai szereplők számára könnyebben adaptálható. Azon hitelügyletek, amelyek csupán a kevésbé szigorú, alternatív keretrendszert teljesítő ingatlanokat finanszírozzák, alacsonyabb mértékű, 5 százalékos kedvezmény igénybevételére jogosítják fel a résztvevő hitelintézetet az adott kitétségre vonatkozólag.
- **Nemzetközileg elfogadott ingatlanminősítési sztenderdeknek való megfelelés (BREEAM, LEED, DGNB):** 5 százalékos tőkekövetelmény-kedvezmény biztosítható olyan hitelkitétségekre is, melyek a nemzetközileg elismert és elfogadott zöld épületminősítési rendszerek értékelése szerint kiemelkedő tanúsítvánnyal rendelkeznek. Ez a lehetőség elsősorban a nagyvállalati- és a projekthitelezés szempontjából releváns, hiszen a nagyméretű kereskedelmi ingatlanok tanúsítási gyakorlatának évek óta részét képezik ezen sztenderdek. E keretrendszerek jellemzően holisztikus szemléletet alkalmaznak, több kategóriában fogalmazznak meg fenntarthatósági követelményeket a hazai és nemzetközi jogszabályokkal összhangban. A követelményeknek való megfelelést akkreditált minősítő szakemberek ellenőrzik.

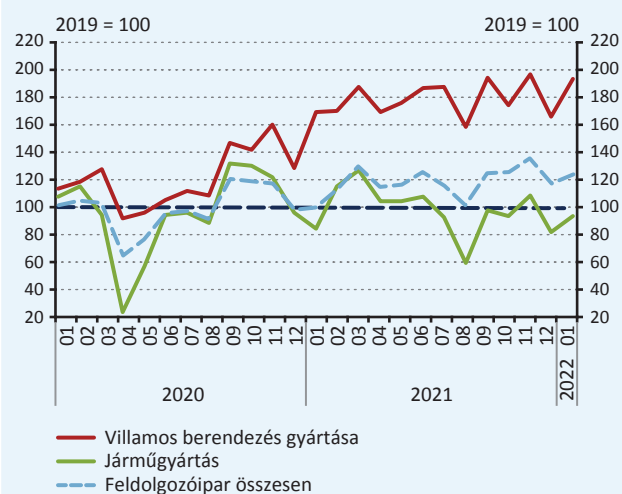
⁶ AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2020/852 RENDELETE (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról. Elérhető: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32020R0852>

A BIZOTTSÁG (EU) FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE (2021.6.4.) az (EU) 2020/852 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az éghajlatváltozás mérsékléséhez és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodáshoz lényegesen hozzájáruló és az egyéb környezeti célkitűzéseket jelentősen nem sértő gazdasági tevékenységekkel szemben támasztott követelmények meghatározásához szükséges technikai vizsgálati kritériumok megállapítása érdekében történő kiegészítéséről. Elérhető: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PI_COM:C\(2021\)2800](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PI_COM:C(2021)2800)

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2021-ben nőtt az ipari termelés, de az ellátási láncokban a háború nyomán ismét erősödő fennakadások, valamint a költségemelkedés akadályozza a bővülést, és beruházások elhalasztásához is vezethet. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2021 során 1,2 százalékponttal emelkedett, így az év végén 3,2 százalékot tett ki, ami mind történelmi, mind nemzetközi összevetésben még mindig nagyon alacsony szintet jelent. Az új átadások tekintetében 2021 újabb rekordévet jelentett, az elmúlt évek 100 ezer négyzetméter körüli volumenei után ugyanis 339 ezer négyzetméter került átadásra. A 2022-re tervezett átadások 26 százaléka volt előbérlet december végén, ami a korábbi időszakokhoz képest jóval alacsonyabb arány. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti erős kereslet 2021-ben lépést tudott tartani az új átadásokkal, a teljes kereslet éves alapon 18 százalékkal nőtt, és a létrejött bérletek több mint kétharmadát a megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet adta. Budapest és agglomerációja ipar-logisztika piacán a rendkívül élénk kereslet és az alacsony kihasználatlanság támogatta a bérleti díjak szinten maradását, sőt enyhe emelkedés is megfigyelhető. Ugyanakkor a magas kereslet fenntarthatóságával kapcsolatos bizonytalanság miatt középtávon továbbra sem zárható ki a bérleti díjak korrekciója. A piaci szereplőktől származó információk alapján a bővülő kínálat javítja hazánk versenyképességét a régiós országok logisztikai ingatlanait versenyeztető nemzetközi bérlők tenderein.

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



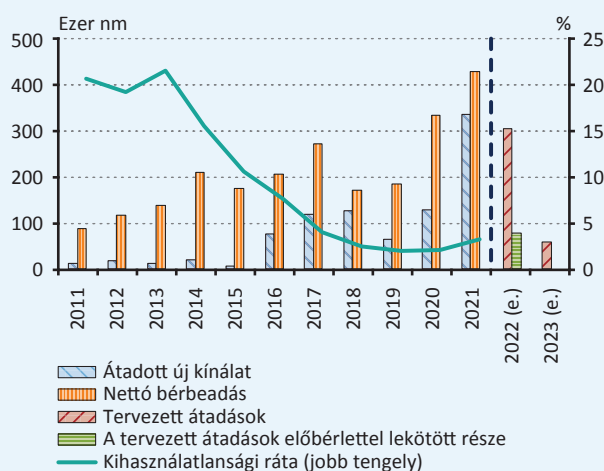
Megjegyzés: 2019 havi átlaga = 100.

Forrás: KSH.

Az ipari termelés nőtt, de a háború az ellátás akadozásán és a költségemelkedésen keresztül akadályozza a bővülést, és beruházások elhalasztásához is vezethet. Az ipari termelés november óta meghaladja a válság előtti szintjét, a válság előtti trendtől azonban továbbra is elmarad. A januári ipari termelési adatok szerint a feldolgozóipari ágak többségében bővült a kibocsátás. A legnagyobb súlyú járműgyártás kibocsátása hathónapnyi éves alapon számított csökkenés után ismét emelkedett (9. ábra). A nemzetgazdasági beruházások volumene 2021 utolsó negyedévében 0,2 százalékkal emelkedett éves alapon, a kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából meghatározó ágazatok többségét ugyanakkor ennél élénkebb dinamika jellemezte. A legnagyobb súlyt képviselő feldolgozóipar beruházásai 16,7 százalékkal növekedtek. Az információ és kommunikáció szektorban 12,8 százalékkal bővültek a beruházások. A kereskedelem és a turizmus-vendéglátás fejlesztései enyhén emelkedtek. Az építőipar és a pénzügyi és biztosítási tevékenység ágazatok beruházásai azonban csökkentek. A szállítás, raktározás beruházási aktivitása 20,1 százalékkal bővült, a növekedést az állami infrastruktúrafejlesztések mellett a személyszállítással foglalkozó vállalatok beruházásai is támogatták. Előretekintve a vállalati költségek emelkedése egyes beruházások elhalasztását eredményezheti a következő negyedévekben.

Előbérlet nélkül is egyre több fejlesztés indul el a Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán. 2021. év végén, Budapesten és agglomerációjában 2,73 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya. A szegmens kihasználatlansági rátája az első félévben 2 százalékponttal nőtt, majd a második félévben 0,8 százalékponttal csökkent

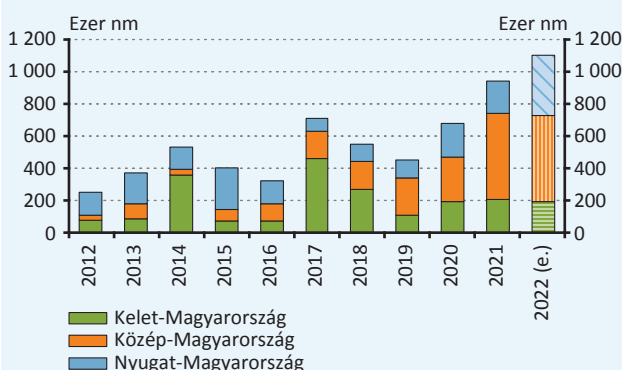
10. ábra
Új átadások, nettó bérbeadás és kihasználatlansági ráta Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2021. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

11. ábra
A megvalósult és a 2022-re tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapest és agglomerációjában található fejlesztéseket. A 2022-re tervezett átadások 2021. év végi adatok alapján.

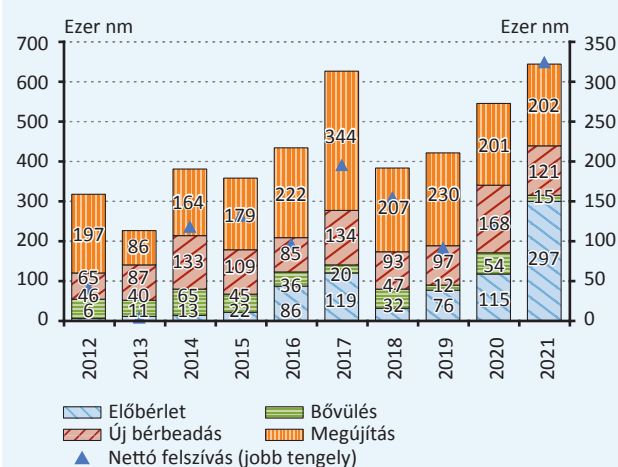
Forrás: CBRE.

és 2021. december végén 3,2 százalékon állt (10. ábra). Az emelkedés ellenére a mutató értéke továbbra is nagyon alacsonynak tekinthető. Az elmúlt két évben érdemi növekedésnek indult a fejlesztési aktivitás, új szereplők is beléptek az ipar-logisztika fejlesztési piacra, és 2021-ben már több fejlesztés megkötött (elő)bérleti szerződés nélkül is elindult. Az év során 339 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, ami történelmi rekord és 2,7-szerese a 2020-as adatnak. A 2021-ben újonnan piacra érkezett területek 64 százaléka az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2022-ben ismét 300 ezer négyzetméter felett lehet az új kínálat, amelynek 26 százaléka volt előbérleti szerződésekkel lekötve 2021 végén.

Országos szinten is élénk az ipar-logisztika fejlesztési aktivitás, 1,1 millió négyzetméter átadása várható 2022-ben. 2021. év végén országos szinten mintegy 11,2 millió négyzetméter volt az ipari-logisztika ingatlanok állománya. Az év során 935 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, beleértve a Budapesten és környékén átadott épületeket is (11. ábra). A Budapesten kívüli átadásokat (596 ezer négyzetméter) vizsgálva, az új területek közel egyenlő arányban oszlottak meg a Nyugat-, Közép- és Kelet-Magyarország régiók között. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján országos szinten 1,1 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható 2022-ben. A régiók szerinti összetételt tekintve, 2022-ben a nyugat-magyarországi átadásokban 89 százalékos emelkedés várható az előző évhez képest.

A 2021-es évet erőteljesen növekvő ipari-logisztikai kereslet jellemezte a logisztikai szolgáltatók főszerepe mellett. 2021-ben 636 ezer négyzetméternyi ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (12. ábra). Ez a volumen 18 százalékkal meghaladja a 2020-as, és 53 százalékkal 2019-es adatot. A szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet növekedése még látványosabb volt: a 2021-es 433 ezer négyzetméteres szerződésállomány 2020-hoz képest 29 százalékkal, 2019-hez képest pedig 134 százalékkal volt magasabb. A bérleti keresleten belül 47 százalékkal az előbérleti szerződések aránya volt a legmeghatározóbb, emellett a megújítások 32 százalékot, az új bérbeadások 19 százalékot, a bővülések pedig 2 százalékot tettek ki. A bérbe adott állományban mért változást mutató nettó piaci felszívás 2020-hoz képest két és fél, 2019-hez képest pedig három és félszeresére nőtt 2021-ben, és a korábbi 2017-es rekordot is kétharmadával meghaladja. Továbbra is a logisztikai szolgáltatók az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplője, a teljes bérbeadás 61 százaléka köthető hozzá 2021-ben (melléklet 14. ábra).

12. ábra
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

Az erős kereslet és az alacsony szintű kihasználatlanság továbbra is szinten tartotta, sőt enyhén emelte is a bérleti díjakat. A jellemző kínálati bérleti díjak 2021. év végén a 4,4–4,95 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak. Az elmúlt időszakok erőteljesen bővülő fejlesztési volumenén alapuló várakozás a bérleti díjak korrekciójára vonatkozóan nem történt meg, sőt 2021-ben egy enyhe emelkedés is látható a tipikus bérleti díjakban (melléklet 15. ábra). A korábban nem látott erős kereslet kapcsán azonban kérdés, hogy meddig fenntartható a jelenlegi szint, így középtávon továbbra sem zárható ki a korrekció lehetősége a bérleti díjakban.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

2021-ben a kiskereskedelmi forgalom a járvány előttinél magasabb szinten stabilizálódott, de továbbra is elmaradt az elmúlt évek növekedési trendjétől. A reálkeresetek 3,4 százalékkal emelkedtek, de a fogyasztói bizalom viszonylag alacsony szinten tartózkodott egész évben. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2021-ben jellemzően stagnált, a budapesti elsődleges központok esetén történt emelkedés a második félévben. A kiskereskedelmi bérleti díjak is stabilak maradtak 2021-ben, a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok és bevásárlóutcák esetén – a 2020-as csökkenés után – némi díjemelkedés történt. 2021 szeptemberében 10 év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten, előretételezve a tervezett kiskereskedelmi fejlesztések megvalósulása bizonytalan. A kiskereskedelemben a fizikai üzlettipusok közül a bútor, műszaki cikk, a textil, ruházat, valamint a vendéglátás forgalma 10–17 százalékkal maradt el a 2019-es szinttől, viszont az e-kereskedelmi csatornákkal együtt a legtöbb árucikkcsoport forgalma nőtt. A járványügyi korlátozások 2022. március 7-i feloldásával a kiskereskedelem és vendéglátás forgalma tovább növekedhet, ugyanakkor a növekvő kamatkörnyezet, az emelkedő infláció és a háború hatására romló növekedési kilátások a fogyasztás visszafogását eredményezhetik. A tovább emelkedő energiaárak és a forint gyengülése valamennyi ingatlanszegmensben növelik a bérlet költségeit, míg az árfo-lyamhatás – az euróban megállapított bérleti díjakon keresztül – az exportbevétellel kevésbé rendelkező kiskereskedelmi szegmensben okozhat leginkább nehézségeket a bérletknek.

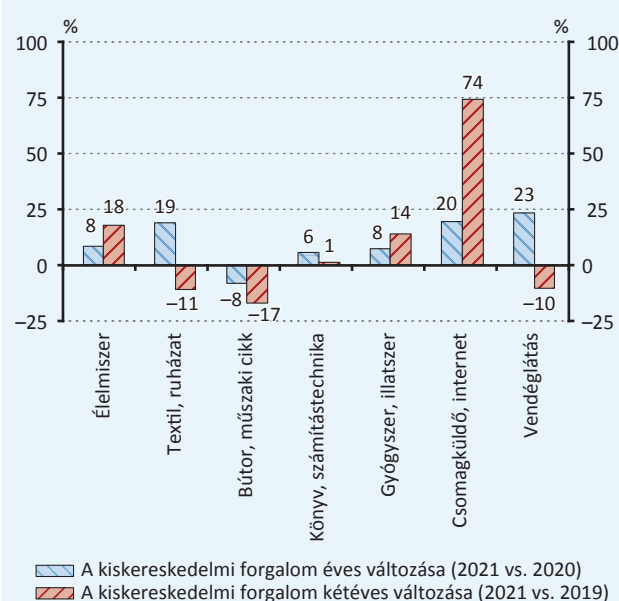
13. ábra
A kiskereskedelmi értékesítések, keresetek és a fogyasztói bizalmi mutató alakulása



Forrás: Európai Bizottság, KSH.

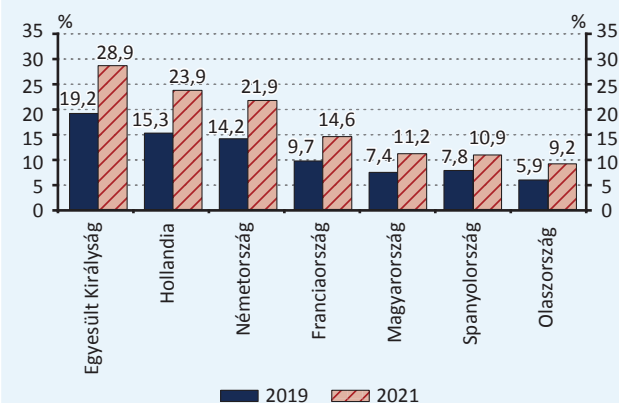
A kiskereskedelmi forgalom a válság előttinél magasabb szinten stabilizálódott, de továbbra is elmaradt az elmúlt évek növekedési trendjétől. A fogyasztási kiadások szempontjából meghatározó makrogazdasági tényezők közül a reál nettó keresettömeg éves növekedése folytatódott, a hónapok átlagában 6,8 százalék volt 2021-ben (13. ábra). A lakossági bizalmi indikátor az év során összességében stagnált, továbbra is alacsony szinten tartózkodott. A kedvező jövedelmi folyamatok kiskereskedelemre gyakorolt pozitív hatását több bizonytalansági tényező is korlátozhatja 2022-ben.

14. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása



Forrás: KSH.

15. ábra
Az online kereskedelem részaránya a teljes kiskereskedelmi forgalmon belül, Európában



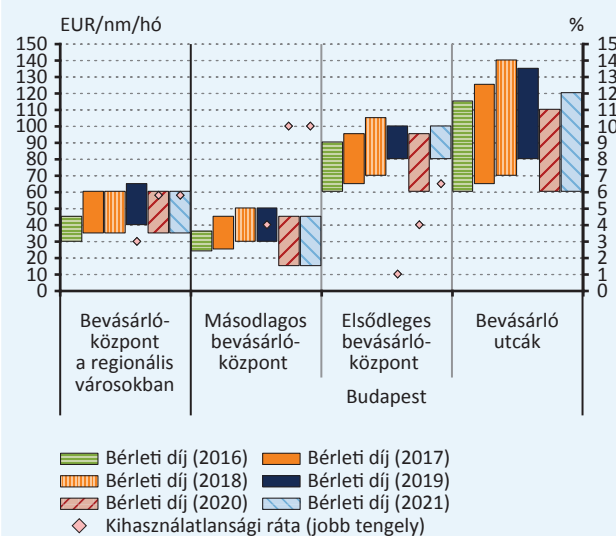
Megjegyzés: Online kiskereskedelmi értékesítések aránya a gépjármű-üzemanyag-, gépjármű- és járműalkatrész forgalom nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül.

Forrás: Centre for Retail Research, KSH.

A növekvő kamatkörnyezet, az infláció és a háború hatására romló növekedési kilátások a fogyasztás visszafojtását eredményezhetik. 2021-ben a főbb kiskereskedelmi üzlettypusok közül a bútor, műszaki cikk forgalom csökkent (8 százalékkal) az előző évhez képest (14. ábra). A járványt megelőző 2019. évvel összevetve, a bútor és műszaki cikk mellett a textil és ruházat, továbbá a vendéglátás forgalma is elmaradt a 2 évvel korábbi szinttől. Előretekintve a szigorodó monetáris kondíciók, a növekvő inflációs nyomás és az orosz-ukrán háború gazdasági növekedésre gyakorolt negatív hatásai a fogyasztás csökkenését eredményezhetik.

Az online kiskereskedelem csatornák forgalma Európában tovább emelkedett. A járvány 2020-as kitörése által katalizált csomagküldő és internetes értékesítési csatornák részarány-bővülése folytatódott, így a – gépjármű-üzemanyag-, gépjármű- és járműalkatrész nélküli – kiskereskedelmi forgalmon belül a 2019-ben mért 7,4 százalékról 2021-ben 11,2 százalékra nőtt Magyarországon (15. ábra). Európai összevetésben, az online kereskedelem részaránya hagyományosan az Egyesült Királyságban a legmagasabb, ahol a 2019-es 19,2 százalékról, 2021-re 28,9 százalékra emelkedett. Magas, 22–24 százalékos arány mérhető Hollandiában és Németországban, míg Franciaországban a kiskereskedelmi forgalom 14,6 százalékát adták az online értékesítési csatornák. A mediterrán országokban, Spanyolországban és Olaszországban a magyarhoz közelítő szinteken áll az internetes értékesítések aránya, rendre 10,9 és 9,2 százalékkal.

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



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

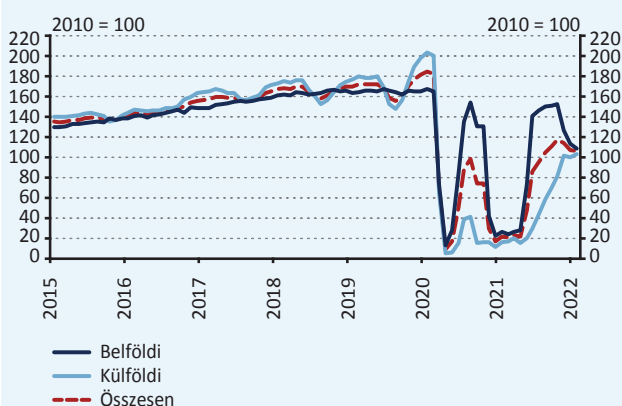
Forrás: CBRE.

A kiskereskedelmi bérleti díjak 2021-ben stabilak maradtak, egyes ingatlantípusok esetén korrekció is történt a 2020-as csökkenéshez képest. 2021-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai nem csökkentek tovább, az elsődleges budapesti bevásárlóközpontokban pedig már újra a 2019-ben megfigyelt sávokban tartózkodtak a kínálati bérleti díjak. Ez utóbbi központok esetén a 100 négyzetméter körüli üzlethelyiségek bérleti díjai a 80–100 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak, a nagyobb hazai városok bevásárlóközpontjaiban pedig 35–60 euro/hó/négyzetméter közötti szinteken lehet ekkora területet bérelni (16. ábra). Hosszú idő után a kínálat is bővült: 2021 második felében új bevásárlóközpontot adtak át Budapesten, ami 55 ezer négyzetméterrel növelte az állományt. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája a 2020 végi 4 százalékról 6,5 százalékra emelkedett egy év alatt, a budapesti másodlagos és a regionális városok központjaiban pedig változatlanul rendre 10 százalék és 6 százalék volt az átlagos kihasználatlansági szint. Előretekintve a tervezett kiskereskedelmi fejlesztések megvalósulása bizonytalan. A tovább emelkedő energiaárak és a forint gyengülése valamilyeni ingatlanszegmensben növelik a bérlők költségeit, míg az árfolyamhatás – az euróban megállapított bérleti díjakon keresztül – az exportbevétellel kevésbé rendelkező kiskereskedelmi szegmensben okozhat leginkább nehézséget.

5. A szállodapiac

A turisztikai szektor lassú kilábalása kihívás elé állítja a szállodákat és növeli a bizonytalanságot a további fejlesztések megvalósítása tekintetében. 2021-ben 26 százalékkal nőtt a hazai szállodák bevétele, de még mindig jelentős, 51 százalékos az elmaradás 2019-hez képest. Országos szinten az eltöltött vendégéjszakák száma 2021-ben 55 százalékkal volt kisebb mint 2019-ben, de 2020-hoz képest már 11 százalékos növekedésről beszélhetünk. Piaci szakemberek véleménye szerint Budapest szállodai ellátottsága alacsony, a turizmus visszatérése mellett indokolt a tervezett fejlesztési volumen. Ugyanakkor a háború újabb sokkot jelenthet a turisztikai szektornak, a sok mértéke és tartóssága azonban még bizonytalan. A szállodákban eltöltött külföldi vendégéjszakák száma tekintetében Oroszország a hazai turizmus ötödik legnagyobb beutazó piaca volt 2021-ben, az összes külföldi vendégéjszaka közel 5 százalékát orosz, 3 százalékát ukrán vendégek adták. A KKE régió fővárosaiban – hasonlóan Budapesthez – a szállodák foglaltsága 2021-ben javult, de továbbra is fele a járvány előtti szinteknek.

17. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása
a kereskedelmi szálláshelyeken



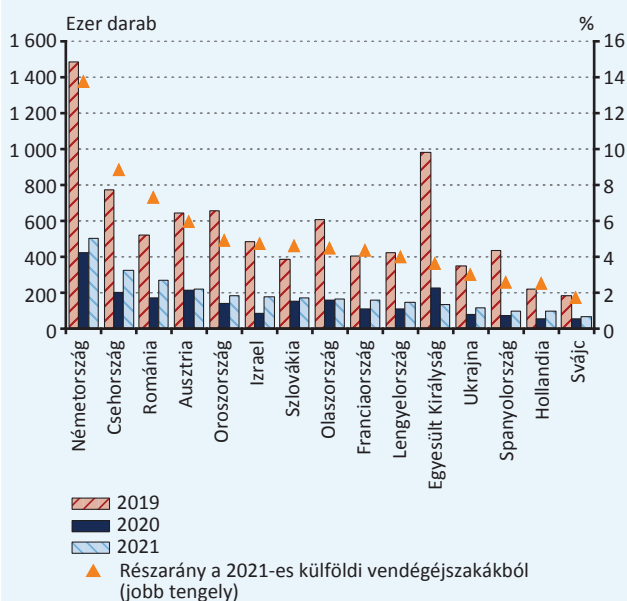
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. 2010 havi átlaga = 100.

Forrás: KSH.

2022. március 7-től kezdődően minden járványügyi korlátozást feloldottak hazánkban. Megszűntek a rendezvényekre vonatkozó korlátozó intézkedések, illetve minden olyan korlátozás, amely védettségi igazolványhoz kötötte valamely szolgáltatás igénybevételét. Feloldásra kerültek továbbá a hazánk területére történő beutazással kapcsolatos korlátozások is.

A nemzetközi turizmus kilábalásának lassú üteme kihívás elé állítja a szállodákat és növeli a bizonytalanságot a további fejlesztések tekintetében. Magyarország egészét tekintve 2021-ben 55 százalékkal kevesebb volt a vendégéjszakák száma mint 2019-ben, de 2020-hoz képest 11 százalékos növekedésről beszélhetünk. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma is emelkedésnek indult 2021 második felében, és a járvány előtti szint mintegy felét érte el az utolsó negyedévben (melléklet 7. ábra). A belföldi vendégéjszakák száma 2021 végén mérséklődött az előző negyedévhez képest és a külföldi vendégforgalom növekedése is megtorpant decemberben (17. ábra). A nemzetközi turizmus kilábalása akár éveket is igénybe vehet, a külföldi vendégforgalom helyreállításának gyorsaságát a 2022 elején kialakult geopolitikai helyzet még bizonytalanabbá teszi.

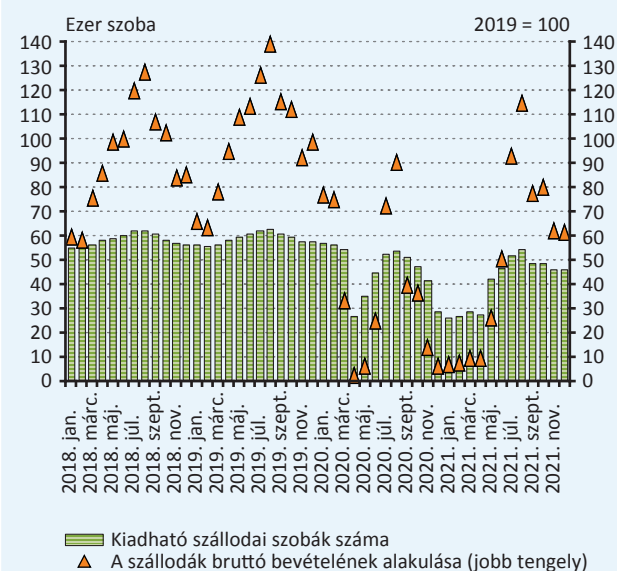
18. ábra
A hazai szállodák külföldi vendégéjszakáinak száma és megoszlása országok szerint



Megjegyzés: Az ábrán a 15 legjelentősebb ország szerepel, amelyek együttesen a külföldi vendégéjszakák 75 százalékát adták 2021-ben.

Forrás: KSH.

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



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

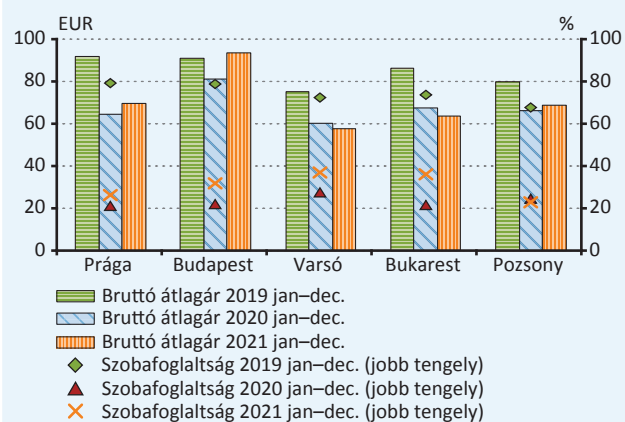
Forrás: KSH.

A járvány mellett az orosz-ukrán háború is kedvezőtlen hatással lehet a hazai szálláshelyek vendégforgalmára. A külföldi vendégek járvány hatására lecsökkent számának újbóli emelkedését 2022-ben az orosz-ukrán háború vetheti vissza. A hazai szállodákban eltöltött külföldi vendégéjszakák száma tekintetében Oroszország az ötödik legnagyobb beutazópiac volt 2021-ben, az összes külföldi vendégéjszaka közel 5 százalékát orosz, 3 százalékát ukrán vendégek adták (18. ábra). Az elmaradó orosz-ukrán látogatók mellett azonban, a háború hazánkhoz való közelsége miatt más országok utazóinak Magyarország és a régió iránti érdeklődése is csökkenhet.

2021-ben növekedett a hazai szállodák forgalma, de még mindig jelentős az elmaradás 2019-hez képest. 2021-ben a hazai szállodák bevétele 26 százalékkal meghaladta 2020-as szintjét, viszont 51 százalékkal elmaradt a 2019. évi adattól. 2021 első négy hónapjában, a koronavírus-járvány harmadik hullámának hatására 90 százalék feletti volt a havi bevételek elmaradása 2019 átlagos havi forgalmától. Májustól emelkedő tendencia következett és az augusztusi bevétel már 14 százalékkal meghaladta a 2019-es havi átlagot, valamint az elmúlt időszakok fényében viszonylag kismértékben, 18 százalékkal maradt el a 2019. augusztusi adattól (19. ábra). A rendelkezésre álló szállodai szobák száma a járvány terjedésének kevésbé kitett hónapokban még mintegy 15–20 százalékkal elmaradt 2019 azonos időszakához képest, de 2021 első négy hónapjában a szállodák több mint fele zárva volt. 2020-ban és 2021-ben is jellemző magatartás volt a szállodák részéről, hogy a lecsökkent vendégszám hatására teljesen bezártak, és sok esetben kisebb-nagyobb felújításokkal készültek a vendégek visszatérésére. 2021-ben az ország minden területén elmaradt a szállodai vendégéjszakák száma a két évvel korábbitól, a vendégek elmaradása Budapesten a legmarkánsabb, ahol 71 százalékos csökkenést regisztráltak 2019-hez képest (melléklet 8. ábra).

A KKE régióban a szállodák foglaltsága 2021-ben javult, de továbbra is fele a járvány előtti szinteknek. 2021-ben a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 22–37 százalék között alakult, ami 50–70 százalékos elmaradás a 2019-es adatokhoz képest (20. ábra). Legmagasabb szobafoglaltságot Varsó (37 százalék) és Bukarest (36 százalék) szállodái értek el a régióban. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében a budapesti szállodák legdrágábbak a régióban 93,4 eurós szinttel, amely 32 százalékkal meghaladja a régiós átlagot. 2021-ben a szállodai szobaárak Budapest mellett még Prágában és Pozsonyban emelkedtek, rendre 15, 8 és 4 százalékkal, de 2019-es árszintet csak Budapesten haladták meg.

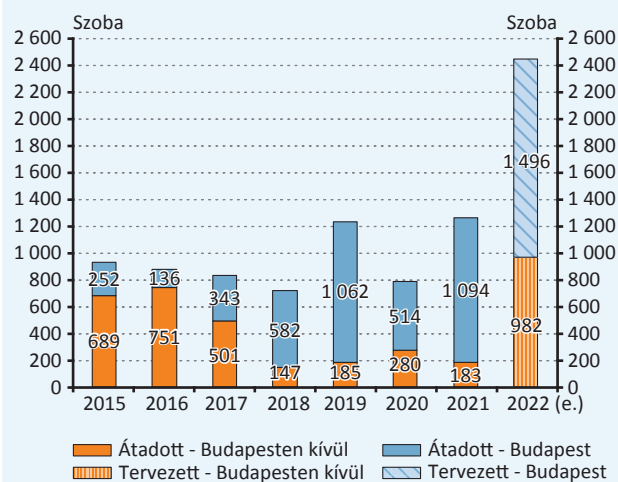
20. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019–2021



Forrás: CBRE, STR Global.

A szállodaszektor növekvő átadási volumenekkel készül a turizmus visszatérésére, azonban a háború növeli a szektor kockázatosságát. 2021-ben országsszerte 10 új szállodát adtak át, összesen mintegy ezerháromszáz szobával (21. ábra). Az elkészült hotelek közül hat Budapesten található, az átadott szobák 86 százaléka a fővárosra koncentrálódott. A folyamatban lévő szállodafejlesztések a következő időszakokban is jelentős átadásokat eredményeznek: közel 2500 szállodai szoba építése van folyamatban, amelyeket 2022-ben terveznek átadni, és 60 százalékuk Budapesten található. A piaci szakemberek szerint Budapest szállodai ellátottsága alacsony, a turizmus visszatérésére számítva indokolt a tervezett fejlesztési volumen. Ugyanakkor a háború újabb sokkot jelenthet a turisztikai szektornak, aminek mértéke és tartóssága még bizonytalan.

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



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

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

2. keretes írás

Az orosz-ukrán háború ingatlanpiaci és építőipari hatásai

Az ingatlanpiaci folyamatok nyomon követése és a potenciális kockázatok azonosítása érdekében a Magyar Nemzeti Bank fontosnak tartja a piaci szereplőkkel való egyeztetést, amelyre az építőipari- és ingatlanfejlesztői érdekképviseletek, ingatlanfejlesztők és – befektetők részvételével 2022 márciusában is sor került. A résztvevők a kereskedelmiingatlan-piac aktuális helyzetét és folyamatait vitatták meg, kiemelten foglalkoztak az ingatlanfejlesztésekkel, az építőanyagok árnövekedésével, valamint az orosz-ukrán háború hatásaival.

Építőipar

Az ingatlanpiaci szakemberek szerint fontos kérdés lesz előretekintve, hogy miként alakulnak az állam építőipari megrendelése, a költségvetés helyzete. 2021-ben az építőipari megrendelések 65 százaléka származott a kormányzati szektortól, így lényegesen kevesebb kapacitás jutott a magánszektorra. Jelenleg azonban emelkedik a kamatkörnyezet, növelve a finanszírozási költségeket, emellett egyes EU források időbeni és mértékbeli felhasználhatósága tekintetében is fennállnak bizonytalanságok. A szakértők szerint a kialakult háborús helyzet kapcsán kockázatot jelent az év elején tapasztalt GDP-dinamika nagymértékű visszaesése, illetve egy tartósan magas és elhúzódó infláció mellett a stagflációnak is reális esélye lehet.

Az építőipar jövedelmezősége 2021-ben rosszabb volt, mint 2019-ben. Keresleti oldalon 2022-ben a kormányzati szektor a megrendelések csökkentését jelezte, ennek összege legalább 500 milliárd forint lesz, amely az EU források korlátozott elérhetősége esetén magasabb is lehet. Lakossági oldalról nem látszik egyelőre megállás az építőipari megrendelésekben, emellett a lakosság, valamint a közepes és nagyobb cégek esetén is megfigyelhető az építőanyagok felhalmozása. 2022 második félévétől a rendelkezésre álló forrásokhoz igazodóan, újra kell majd rangsorolni az állami beruházások megvalósítását. Ennek időigénye miatt 2022 közepétől egy ideig a magánszektor részére nagyobb építőipari kapacitások állnak majd rendelkezésre.

A járványt követő gazdasági nyitások során az ellátási láncokban kialakult fennakadások tartóssága és az általában év elején megvalósuló béremelések eredményeként a 2022. január eleje és március közepe közötti kevesebb, mint három hónapban a szakemberek szerint hozzávetőlegesen 13–15 százalékos építőipari inflációról beszélhetünk. Ezen belül az építőanyagok 15–17 százalékkal, a munkaerő hozzávetőlegesen 10–12 százalékkal drágult. A szezonális bér- és nagyobb áremeléseket követően, az év hátralévő részében vélhetően már nem lesz számottevő drágulás a munkadíjakban.

A háborús konfliktusban érintett országok egyes alapanyag és eszközpiacokon meghatározó szerepe következtében, az építőanyagok piacán összességében évtizedek óta nem látott áruhiányra lehet számítani a közeljövőben. Emiatt érdemes lehet alternatív anyagbeszerzési csatornákat kialakítani. A szakértők elmondása szerint sok esetben a keleti országokból érkező alapanyagok olcsóbbak, emellett sok esetben rendelkeznek EU-s minősítésekkel.

A hazai építőipar 2021-ben 48 százalékos importarányal dolgozott. A főbb importált alapanyagok a vas, az acél, a faárúk, a hőszigetelés, valamint a réz. Lengyelországban ugyanakkor nem volt tapasztalható akkora építőanyagár-emelkedés, mint hazánkban, ami az alacsonyabb (20 százalék körüli) importarányának is köszönhető. Az energiaárak emelkedése EU szinten továbbgyűrűzik az építőanyagok árába, erre példaként említhető az acél, aminek előállításához az egyik leginkább energiaintenzív gyártási eljárás.

Az építőipari alapanyagok kapcsán már rövid távon kialakult ellátási zavarokat jól példázza, hogy 2022 márciusában nincs alumínium a piacon, és betonacélra sem lehet megrendelést leadni. Az alapanyagellátási zavarok miatt mindenképpen a kivitelezési határidők további csúszására kell számítani, és összességében nem csak a kivitelezési idő, de a költségek is nehezen tervezhetőek. Az alapanyaghiány még a Magyarországon gyártott termékeknél is zavarokat

okozhat. A Közbeszerzési Hatóság és az ÉVOSZ közös ajánlást⁷ adott ki 2022 márciusában arra vonatkozóan, hogy a háború hatására megváltozott piaci környezetben az építőipari vállalkozások hogyan kezeljék a fennálló szerződéses kapcsolataikat annak érdekében, hogy a korábban megkötött szerződések teljesíthetők legyenek. Az ajánlás elsősorban a közbeszerzésekben érintett szerződésekre vonatkozik, de a magánszféra szerződéseit is hasznos iránymutatásokkal szolgálhat. A szakemberek véleménye szerint az orosz-ukrán háború egyik következménye lehet majd, hogy a háború végével az Ukrajnában lerombolt épületek és infrastruktúra újjáépítése nyomán még nagyobb alapanyaghiány lép fel, ami az egész régiót érintheti.

Az építőipari munkaerő helyzetét (elérhetőségét és minőségét) a háborús konfliktus összességében nem fogja érinteni. A magyar építőipar az elmúlt években és jelenleg is hozzávetőlegesen 15 ezer ukrán állampolgárt foglalkoztat, ami valószínűsíthetően a menekülthullám hatására sem fog emelkedni.

Bérleti piacok és fejlesztések

Az ipar-logisztika szegmensben erős kereslet tapasztalható, az e-kereskedelem a hagyományos kereskedelem is nagy igényeket támaszt a régióban. Az ország keleti részével kapcsolatban bizonytalanság merül fel, hogy az ukrán határhoz közeli területeken hogyan fog alakulni a tőkebeáramlás, a megkezdett beruházások előrehaladása, és az ipari ingatlanok kihasználatlansága, illetve, hogy a magas energiaárak mellett is ugyanolyan volumenben termelnek-e majd a vállalatok. Lehetőség ugyanakkor, hogy nemzetközi vállalatok Oroszországból vagy Ukrajnából a régióba, így Magyarországra hozhatják gyártásukat.

A szakemberek körében is kérdéses, hogy az ipar-logisztika piacon tapasztalható magas bérleti kereslet fenntartható-e. Az erős kereslet hatására az ipari-logisztikai ingatlanok szegmensében a bérleti díjak emelkedtek, az elmúlt időszakokban megemelkedett fejlesztési volumen hatására várt bérleti díjkorrekció nem történt meg, mivel a kereslet felszívta az átadott területeket, és tartotta, illetve növelte is a díjakat. A hazai logisztikai szektort a háború vélhetően kevésbé fogja érinteni, mivel Magyarország az EU szempontjából a Balkán és Törökország irányába vezető összekötő út szerepét tölti be, míg kelet felé inkább Lengyelországon keresztül húzódnak a szállítási utak.

Az irodapiacra a járvány hosszú távú hatása továbbra is nehezen becsülhető. Ha 5 százalék körül lesz az otthoni munka aránya, akkor az kezelhető keresletcsökkenés a szektor számára, ugyanakkor 10–15 százalékos keresletcsökkenésnek már súlyos következményei lennének. Ilyen esetben – a korábbi évek átlagos irodapiaci nettó piaci felszívásával számolva – az irodafejlesztési aktivitást 2–3 évnyi keresletkieséshez kellene igazítani. A bérletek terén jellemző, hogy a nagyobb cégek sem tudták még eldönteni, hogy milyen munkavégzési rendre rendezkedjenek be, és ennek következményeként mekkora irodaterületre van szükségük a jövőben. A fenntarthatósági (ESG) igények jellemzővé válása egy lehetőség az irodapiaci fejlesztések előtt: ugyanakkora költségkeret mellett kisebb, de jobb minőségű irodaterületeket lehetne bérelni, nagyobb közösségi területekkel. Viszont a finanszírozás drágulása, az ESG igények által támasztott, magasabb szintű műszaki tartalom és a jó telkek hiánya nyomást helyez az irodaprojektek költségeire, ezáltal a bérleti díjakra is, a magasabb bérleti díjak elérése viszont csak erős fenntarthatósági elhivatottsággal rendelkező bérlők esetén valószínűsíthető meg. Piaci információk alapján, 2021-ben 12 darab 2000 négyzetméter feletti bérleti szerződés jött létre a budapesti irodapiacra, ami jól mutatja, hogy nagyon nehéz a finanszírozáshoz szükséges, bankok által támasztott 40 százalékos előbérleti elvárást teljesíteni. Összességében az irodafejlesztések tekintetében a piaci szereplők 2022-ben nem számítanak jó évre.

A szakemberek szerint szállodai szobák tekintetében Budapesten alacsony az ellátottság, ezért a turizmus visszatérésére számítva indokolt lenne építeni. Ugyanakkor a háború egy újabb sokkot jelenthet a külföldi turizmus szempontjából, amihez hozzáadva az építőanyagok áremelkedésével és elérhetőségével kapcsolatos kockázatokat, a piaci szereplők a szállodafinanszírozás jelentős szigorodására számítanak.

⁷ Ajánlás – Az orosz-ukrán háború által kiváltott üzleti kockázatok csökkentésére az építési-beruházási közbeszerzések területén

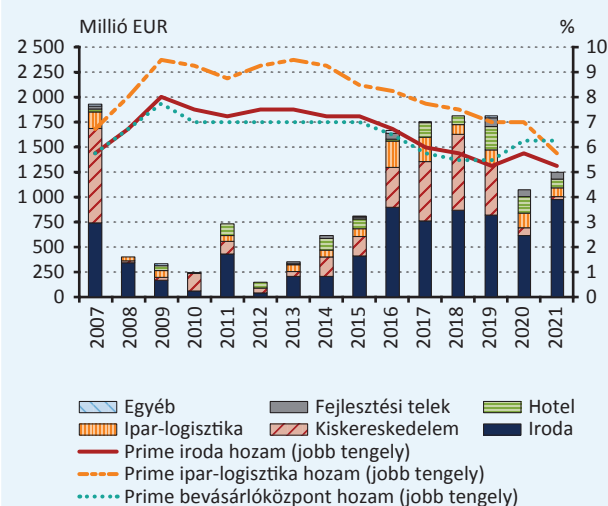
Finanszírozás

2022-ben több támogatott finanszírozási program véget ér, és az emelkedő kamatkörnyezet hatására 9 százalék körüli ügyfélkamatok is kialakulhatnak, ami olyan költségtöbbletet jelenthet beruházásoknál, ami nem biztosítja a megtérülést. Pozitívumként lehet említeni, hogy jelenleg negatívak a reálkamatok, ugyanakkor, ha stagfláció alakul ki, a vállalatok nem tudnak alkalmazkodni az emelkedő költségekhez. A bankok az építőanyagárak további emelkedését nagyon valószínű kockázatnak tartják, amelyre válaszul magasabb előbérlet és alacsonyabb LTV mellett nyújthatnak hitelt. A továbbra is alacsony irodakereslet, az egyre jellemzőbbé váló hibrid munkavégzési döntések a bérlők részéről, valamint a háború, mint a turizmust érintő újabb negatív hatás, az irodákkal és szállodákkal szembeni csökkenő finanszírozási hajlandóságot vetítik előre a hitelintézetek részéről. Ebből és a finanszírozási programok megszűnéséből kiindulva, a szakemberek felhívták a figyelmet, hogy a stagflációs kockázatok mellett továbbra is érdemes lehet egy biztonsági finanszírozási szintet fenntartani államilag támogatott hitelprogramokon keresztül.

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

2021-ben a hazai befektetési piac 1,2 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 17 százalékos növekedés a 2020-as adathoz képest. A forgalom jelentős részét (56 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 67 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. A befektetési piac kínálati oldalán az eladó ingatlanokból hiány van, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Az Európa- és világszerte több országban elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkíti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárat, azonban a növekvő inflációs nyomás a csökkenő hozamfelárak mellett is fenntarthatja a befektetők érdeklődését, akik jelentős volumenű likviditásnak keresnek ingatlanbefektetési lehetőségeket a régióban. A 2020-as megtorpanást követően, 2021-ben a KKE régió legtöbb országában visszatért a hozamok csökkenő tendenciája, az éves befektetési forgalom pedig 3 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit. 2021-ben a hazai nyilvános ingatlanalapoknál folyamatos, enyhe tőkekiáramlás volt megfigyelhető, azonban likviditási helyzetük stabil, szektorszínten a hitelkereteket is magában foglaló likvidarány 46 százalék volt 2022. március végén, ami biztonságosnak tekinthető.

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

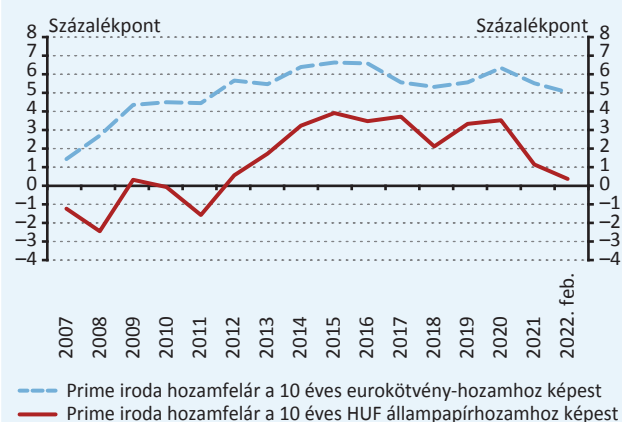


Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

Növekvő befektetési forgalom jellemezte a 2021-es évet, a nagy összegű tranzakciók magas részaránya és a logisztikai befektetések felértékelődése mellett. 2021-ben a kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 1,25 milliárd eurót ért el, ami a 2019-es forgalomhoz képest közel harmadával kevesebb, 2020-hoz képest viszont 17 százalékos növekedést jelent (22. ábra). A tranzakciók átlagos értéke közel 25 millió euro volt, ami 17 százalékkal meghaladja a 2020-as tranzakciók átlagát. 2021-ben nyolc nagyobb (50 millió eurót elérő vagy meghaladó) összegű adásvételi tranzakció történt, amelyek a teljes befektetési forgalom 56 százalékát adták. A volumen 78 százaléka irodaházak, 7 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 7 százaléka szállodák, 6 százaléka fejlesztési telkek, 2 százaléka pedig kiskereskedelmi ingatlanok adásvételéből adódott. Az irodapiaci elsődleges (prime) hozam⁸ 2021 első félévében 50 bázisponttal 5,25 százalékra csökkent, és az év végéig változatlan maradt. Az ipar-logisztika szegmens elsődleges hozamszintje 2021-ben negyedévről-negyedévre csökkent, és 125 bázispontos hozamesést követően december végén 5,75 százalékon állt, 50 bázispontnyira megközelítve az elsődleges irodahozamot. Ez utóbbi jól tükrözi, hogy a logisztikai ingatlanok az elmúlt két évben a befektetők által egyre inkább preferált és kevésbé kockázatosnak tartott eszközzé váltak. A kiskereskedelmi szegmensben nem történt hozamcsökkenés, 2020. első negyedév óta 6,25 százalék a prime hozamszint. A hozamok további csökkenését támogatja, hogy az eladó befektetési termékekből hiány van a kínálati oldalon.

⁸ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) bruttó hozamait jelentik, az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő.

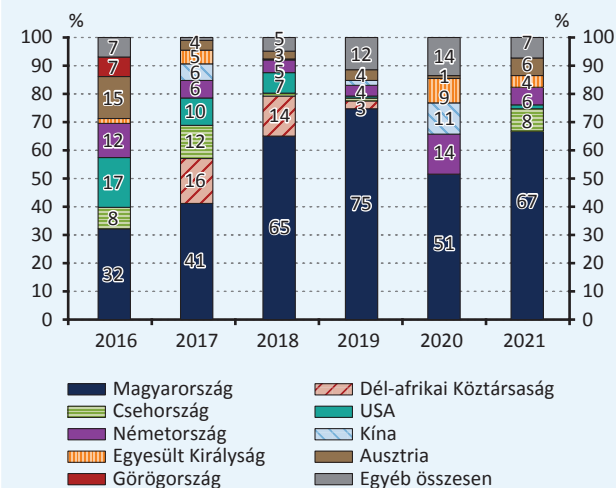
23. ábra
A budapesti prime irodák hozamfelára a 10 éves állampapírhozámokhoz képest



Megjegyzés: A 10 éves HUF állampapírhozam az aukciók átlaghozamának negyedik negyedévi átlaga. A 10 éves eurókötvényhozam az AAA minősítésű euróövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga. A 2022. februári hozamfelárak számítása a 2022. februári állampapír átlaghozamok és a 2021. év végi prime irodapiaci hozam figyelembevételével történt.

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

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



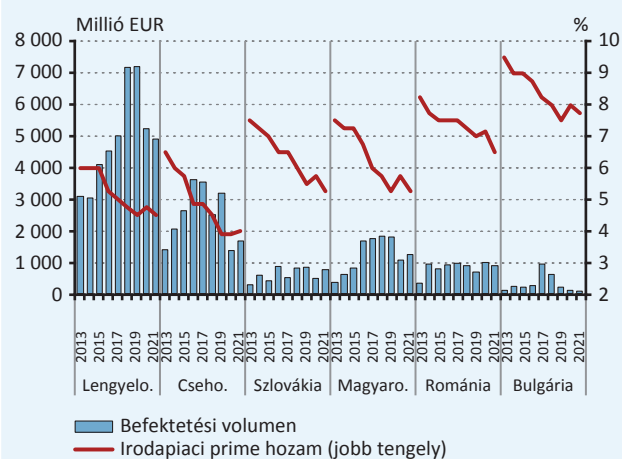
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

A növekvő inflációs kockázatok a szigorodó monetáris kondíciók hatására zsugorodó hozamfelárak ellenére is fenn tartják a piac vonzerejét. A többek között hazánkban is elindult monetáris szigorítási ciklus is mérséklő hatással van az ingatlanbefektetések hozamfeláira, a csökkenő ingatlanpiaci hozamok mellett. A 10 éves magyar állampapíraukciók átlaghozamának 2022. februári átlagához képest a budapesti prime irodabefektetéseknek 45 bázispontnyi hozamfelára maradt 2022. február végére (23. ábra). Ugyanezen összevetésben a prime ipar-logisztika befektetéseknek 95, a prime bevásárlóközpontoknak pedig 145 bázispontra csökkent a hozamprémiuma. A 10 éves eurókötvényhozamhoz képest még 5–6 százalékpont közötti felárakról beszélhetünk, de a csökkenő tendencia már ebben az összevetésben is elindult. A hazánkban és globálisan is növekvő inflációs nyomás a csökkenő hozamfelárak mellett is fenntartja a befektetők érdeklődését a kereskedelmiingatlan-befektetések iránt.

A hazai befektetők dominanciája 2021-ben ismét erősödött. A 2021. évi befektetési forgalom 67 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai, és a nagy összegű tranzakciók által generált forgalom 65 százaléka is hozzájuk kötődik (24. ábra). A hazai befektetők után a cseh befektetők vásárlásainak összértéke volt a legmagasabb, az éves volumen 8 százaléka, 6–6 százalék volt az Ausztriából és Németországból, valamint 4 százalék az Egyesült Királyságból érkező befektetők tranzakcióinak aránya. Az éves befektetési volumen 37 százaléka magyar, 20 százaléka pedig külföldi ingatlanbefektető cégekhez kapcsolódott, a hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttes részesedése pedig 35 százalék volt. A korábban jelentős befektetőnek számító magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapokból 2021 során enyhén, de folyamatos tőkekiáramlás volt megfigyelhető. Ugyanakkor a nyilvános ingatlanalapok likvidesszükség-ellátottsága emellett is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével⁹ – 2021-ben is végig tartotta 2020. év végi szintjét, 45–47 százalék között mozgott (melléklet 19. ábra).

⁹ A 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól lehetővé teszi a feltétel nélkül és azonnal lehívható hitelkeretek figyelembevételét is a likvid eszközök arányának számításánál.

25. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban



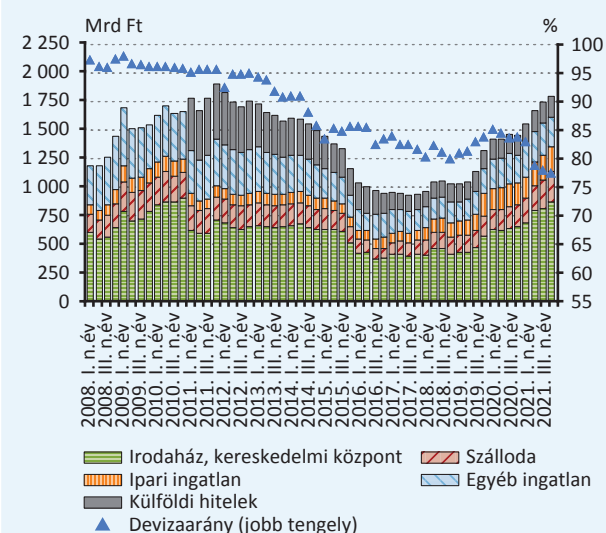
Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

A 2020-as megtorpanást követően a KKE régió legtöbb országában visszatért a hozamok csökkenő tendenciája. 2021 során a KKE régió országainak befektetési piacait 25–65 bázispontos hozamcsökkenés jellemezte, egyedül Csehországban emelkedett 10 bázisponttal az elsődleges (prime) irodapiaci hozam (25. ábra). A legalacsonyabb hozamot kínáló város továbbra is Prága (4,0 százalék), amelyet a sorban Varsó (4,5 százalék) követett. Prágához és Varsóhoz képest Budapest az elsődleges irodapiaci hozamok tekintetében rendre 125, illetve 75 bázispont prémiumot kínál, Pozsonnyal pedig megegyezik a hozamszint. A befektetési volumenek 2021-ben országonként eltérően alakultak, Bulgáriában, Lengyelországban és Romániában enyhén (6–9 százalékkal) elmaradtak a 2020-as szinttől, Csehországban, Magyarországon és Szlovákiában pedig meghaladták azt. Régiós szinten összességében 3 százalékkal volt magasabb a befektetési forgalom, mint 2020-ban, 2019-hez képest pedig 31 százalékos visszaesés mérhető (melléklet 18. ábra). Legnagyobb mértékű emelkedés Szlovákiában figyelhető meg, ahol a 2021-es befektetési forgalom 52 százalékkal magasabb az előző évinél.

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya számottevően, közel 23 százalékkal növekedett 2021 során. Éves összevetésben a devizahitelek aránya 6 százalékponttal csökkent – amelyet az NHP Hajrá nagymértékben támogatott – így 2021. december végén 78 százalékot tett ki. 2021-ben a hitelintézetek harmadával több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint 2020-ban. A folyósítások közel fele irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz kötődik, legerőteljesebb (219 százalékos) növekedés viszont a szállodaszegmensbe folyósított összegben volt megfigyelhető, azon belül is a vásárlásokhoz kapcsolódó kihelyezések nőttek leginkább (278 százalékkal). A 2021 novemberétől szűkített formában meghosszabbított moratórium lehetőségével a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány 3,1 százaléka élt 2021. december végén, amely jóval alacsonyabb kihasználtság a 2021-ben mért 40 százalék feletti szintekhez képest. Az adósságszolgálat szüneteltetésével élő kereskedelmiingatlan-projekthitelek 65 százalékát a szállodák finanszírozására nyújtott hitelek tették ki, ezzel szemben az ipar-logisztika szegmens projekthitelei közül egy esetben sem szünetelt a törlesztés 2021. év végén. A 2022 januárjában, még a háború kitörése előtt lefolytatott Hitelezési felmérés alapján, 2021 harmadik negyedévében nem változtak érdemben az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei, a negyedik negyedévben pedig a bankok csupán szűk köre jelezte a sztenderdek szigorítását. 2021 második felében a kereskedelmiingatlan-projekthitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalták a hitelintézetek, előretekintve azonban a keresletre és a feltételekre vonatkozó várakozások is érdemben változhatnak a háborús konfliktus okozta negatív hatások eredményeként.

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



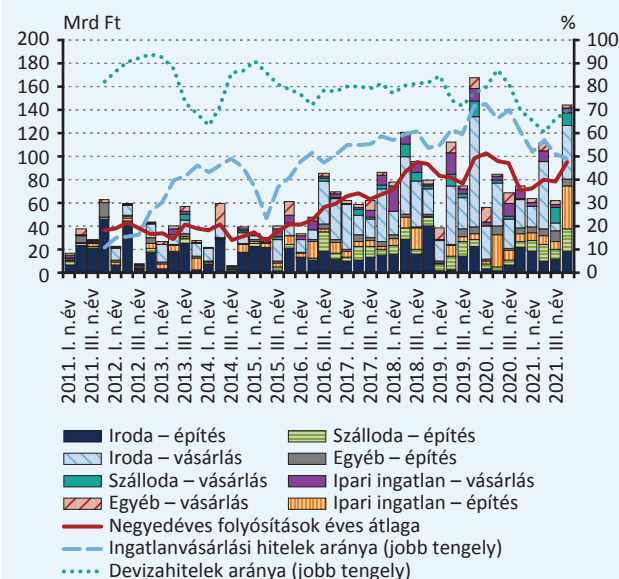
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás: MNB.

Az állomány növekedése mellett, tovább csökkent a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek devizaaránya. 2021. év végén a hitelintézetek mérlegében összesen 1805 milliárd forintot kitevő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel volt (26. ábra). Ez az állomány 2020. év végéhez képest 23,7 százalékos, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 22,5 százalékos növekedést jelent. Az éves bővülés 62 százaléka 2021 első félévében valósult meg. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya 6 százalékpontos csökkenést követően korábban nem látott szintre, 78 százalékra mérséklődött 2021 folyamán, amelyet az NHP Hajrá nagymértékben támogatott. 2021. december végén a hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának közel fele irodaházak vagy kereskedelmi központok fejlesztését, vásárlását finanszírozta, 15 százaléka kötődött a szálloda, 12 százaléka pedig az ipar-logisztika szegmenshez. Éves összehasonlításban a szálloda szegmenshez, illetve az irodaházakhoz és kereskedelmi központokhoz kapcsolódó hitelállomány bővült a legnagyobb mértékben rendre 39 és 33 százalékkal.

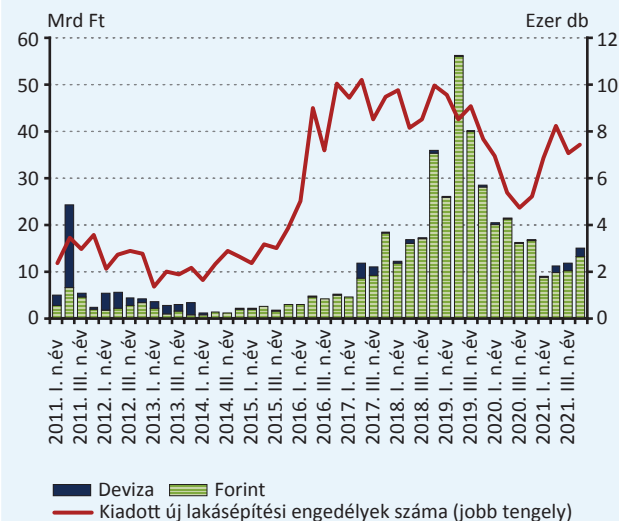
A szűkített moratóriumban való részvétel már csak a szállodák esetén számottevő. A 2021 novemberétől 2022. július végéig szűkített formában folytatódó moratóriumban a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány 3,1 százaléka vett részt december végén. Ez az arány elenyésző a 2021 első felében látott 40 százalék feletti szinthez képest. A programban résztvevő kereskedelmiingatlan-projekthitelek közel kétharmadát a szállodák finanszírozására nyújtott hitelek tették ki. Az irodák és bevásárlóközpontok

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



Forrás: MNB.

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



Forrás: KSH, MNB.

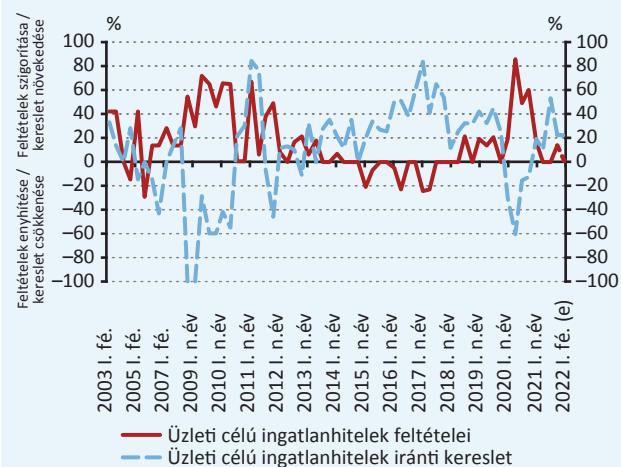
esetében fél százalék alatti a programban maradt hitelek részaránya, az ipari-logisztikai ingatlanok projekthitelei közül pedig december végén már egy sem vett részt a célzottan meghosszabbított moratóriumban.

Az NHP Hajrá keretének kimerülését követő fél évben is jelentős új projekthitel-kibocsátás történt, éves összehasonlításban enyhén emelkedő devizaarány mellett. 2021-ben összesen 381 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlanl fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthittel folyósítottak a hitelintézetek belföldi vállalatok részére, ami 34 százalékkal haladja meg 2020 azonos időszakának kibocsátási volumenét, a két évvel korábbi értéktől azonban 3 százalékkal elmarad (27. ábra). A külföldre folyósított hitelekkel együtt 421 milliárd forintot tett ki a kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitelek kibocsátása, ami 32 százalékkal haladja meg az egy évvel korábbi adatot. A belföldi vállalatoknak folyósított éves volumen 49 százaléka irodaházak és kereskedelmi központok fejlesztését és vásárlását finanszírozta – amelyen belül 68 százalék vásárlási célokhoz volt köthető – további 20–20 százalék pedig a szálloda szegmenshez és ipari ingatlanokhoz kapcsolódott. Az előző évhez viszonyítva, a szállodafolyósítások volumene emelkedett legnagyobb mértékben, 219 százalékkal 2021-ben. A szállodavásárlási céllal folyósított hitelek összege 278 százalékkal, míg a fejlesztési célúaké 196 százalékkal emelkedett. Amíg 2021. első félévben 65 százalékot tett ki a devizahitelek aránya, addig a második félévben 73 százalékra emelkedett. Az arány növekedését az NHP Hajrá keretösszegének kimerülése, illetve a kamatemelési ciklus forint forrásköltségeket növelő hatása is befolyásolhatta.

Több mint harmadával csökkent a lakóparkok finanszírozására folyósított projekthitelek volumene 2021-ben.

A kereskedelmi ingatlanok finanszírozásához hasonló kockázatokkal rendelkező lakópark beruházásokhoz nyújtott új hitelek volumene számottevően, 37 százalékkal csökkent 2021-ben éves alapon (28. ábra). A csökkenésben több tényező is szerepet játszhatott: az új lakások általános áfakulcsának 27 százalékra emelkedésével az elinduló lakásprojektek száma jelentősen lecsökkent 2020-ban; az ingatlanszektor vállalatai a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott kötvényeken keresztül is finanszírozáshoz tudtak jutni; valamint a 2021-ben megjelenő építőanyagár-emelkedés a folyamatban lévő projektekre gyakorolt negatív hatást. Pozitívan befolyásolták azonban a beruházási kedvet a 2021 elejétől életbe lépő otthonteremtési intézkedések, az új lakások kedvezményes 5 százalékos áfájának újbóli általános elrendelése, valamint a 2021 októberében elindított NHP Zöld Otthon Program. Az ingatlanszektor Növekedési Kötvényprogramban való részvételének összefoglalója a 3. keretes írásban olvasható.

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



Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

2021 második felében érdemben nem változtak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei, ezzel párhuzamosan a kereslet számottevően élénkült. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített, még az orosz-ukrán konfliktus eszkalálódása előtt lefolytatott Hitelezési felmérése alapján, 2021 harmadik negyedévében a bankok változatlanul hagyták az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeit, a negyedik negyedévben azonban nettó értelemben vett 14 százalékkal szigorított a sztenderdeken a kereskedelmiingatlan-piac több szegmensének kilátásait övező bizonytalanság miatt (29. ábra). Előretekintve, a bankok egyik kereskedelmiingatlan-szegmens tekintetében sem helyeztek kilátásba további szigorítást 2022 első felére, azonban ezen az orosz-ukrán háború gazdasági hatásai módosíthatnak. A hitelezési feltételek 2020-as szigorításával párhuzamosan tapasztalt keresletcsökkenés 2021-ben megfordult és a harmadik negyedévében már a válaszadó intézmények 54 százaléka jelzett keresletélénkülést a kereskedelmiingatlan-hitelek iránt, hasonló arányban legutóbb 2017 utolsó negyedévében nyilatkoztak így a bankok. 2021 negyedik negyedévében a bankok egynegyede tapasztalt élénkülő keresletet és 2022 első felére is nettó 23 százalékkal várta ugyanezt. Ugyanakkor a háború hatására kialakult geopolitikai feszültségek, illetve ezek gazdasági hatásai visszafoghatják a fejlesztési és befektetési aktivitást, valamint a hitelkeresletet. Finanszírozás tekintetében a piaci szereplők 2022-ben az iroda- és szállodaprojektek háttérbe szorulására számítanak.

3. keretes írás

Az ingatlanszektor részvétele a Növekedési Kötvényprogramban

A Monetáris Tanács tőkepiac-fejlesztési stratégiai döntésének eredményeként, az MNB 2019. július 1-jén a nemkonvencionális monetáris politikai eszköztárát kiegészítve indította el a Növekedési Kötvényprogramot (NKP).¹⁰ A program célja a vállalatikötvény-piac likviditásának növelése, valamint a hazai vállalatok forrásbevonási lehetőségeinek diverzifikációja volt, egyúttal elősegítve a monetáris transzmisszió hatékonyabb érvényesülését. A program során a jegybank 1550 milliárd forint keretösszeget határozott meg a kibocsátók jó minősítéssel rendelkező kötvényeinek megvásárlására. Az NKP 2021. december végén lezárult, a még folyamatban lévő kibocsátói tárgyalások – legfeljebb a program keretösszegéig történő – realizálását követően a jegybank nem vásárol újabb vállalati kötvényeket.

Az NKP az ágazatok széles körében bővítette a vállalatok hozzáférését a kötvényforrásokhoz, közel 120 kötvénykiadás történt, a kötvények összesített névértéke 2767 milliárd forint volt. A nemzetgazdasági ágak kibocsátott névérték szerinti összetételében az ingatlanügyletek a harmadik legaktívabb kibocsátó ágazat volt, az NKP keretében történt összes kibocsátás 20 százaléka kötődött hozzá. Az ingatlanszektor a feldolgozóipar (a kibocsátások 22,4 százaléka) és a holding formában működő vállalatokat is magába foglaló vagyongazdálkodás, pénzügyi-, biztosítási tevékenység (a kibocsátások 22 százaléka) előzik meg. Kínálati oldalon az ingatlanszektorhoz szorosan kapcsolódó építőipar az ötödik volt az ágazatok kibocsátás szerinti rangsorában, az NKP kibocsátások összesített névértékének 7,5 százaléka kötődött hozzá.

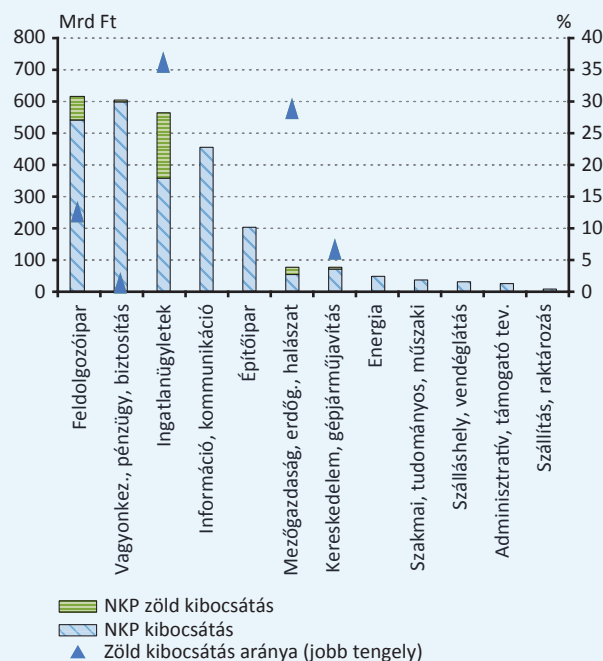
¹⁰ A Növekedési Kötvényprogram elindításának jegybanki szempontjai és a konstrukció főbb jellemzői. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/novekedesi-kotvenyprogram-hatteranyag.pdf>

Ugyan az NKP elindulásakor nem volt explicit módon meghatározott zöld célkitűzés, a program mégis nagyban segítette a fenntartható tevékenységeket finanszírozó zöldkötvény-kibocsátások bővülését. A zöldkötvény-kibocsátások terén kiemelkedik az ingatlanszektor, az NKP keretében kibocsátott kötvényállományának több mint harmada (37 százalék) köthető fenntarthatósági célok megvalósításához. Az ágazat zöld kibocsátásainak magas aránya nem meglepő, az Európai Bizottság adatai alapján az EU-ban az épületek felelősek az energiafogyasztás 40 százalékáért és az üvegházhatású gázok kibocsátásának 36 százalékáért, ami főként az építésből, a használatból, a felújításból és bontásból ered.¹¹ Ezért az épületek energiahatékonyságának javítása kulcsszerepet játszik az európai zöld megállapodásban (European Green Deal) meghatározott ambiciózus széndioxid-semlegesség 2050-re kitűzött céljának elérésében.

Az NKP kötvénykibocsátásokon keresztül bevont források túlnyomó részben addicionális finanszírozást jelentettek az ingatlanszektor kibocsátói számára.¹² Becsléseink alapján egyrészt a kötvényforrásokat az ágazat kibocsátóinak kevesebb, mint negyede fordította részben hiteltörlesztésre, másrészt pedig az általuk hiteltörlesztésre fordított összeg átlagosan a kibocsátott névérték mintegy negyedét tette ki. Az ingatlanügyletek több mint 560 milliárd forint névértékű kötvénykibocsátása mellett, a hitelintézetek projekthitel-állományának követése önmagában nem ad teljes képet a szektor kötelezettségeiről. Ugyanakkor nem is lehet teljes egészében a projekthitelekkel azonos célú kötelezettségként kezelni a kötvényforrásokat, mivel a kibocsátásokból származó összegekből nem kizárólag ingatlanfejlesztéseket és vásárlásokat, továbbá nem kizárólag hazai projekteket finanszíroztak.

Összességében a Növekedési Kötvényprogram az elmúlt években érdemben javította az ingatlanszektor forrás-ellátottságát és nagyban hozzájárult a zöld finanszírozás ágazaton belüli bővüléséhez.

Az MNB Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények névértéke nemzetgazdasági ágak szerint



Forrás: MNB.

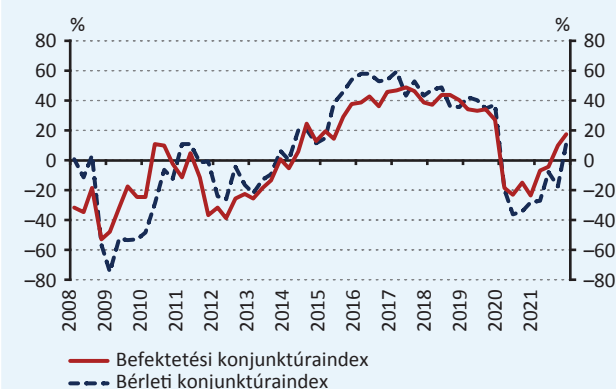
¹¹ European Commission – Department: Energy – In focus, Energy efficiency in buildings. Elérhető: https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/energy_climate_change_environment/events/documents/in_focus_energy_efficiency_in_buildings_en.pdf

¹² A Növekedési Kötvényprogram keretében bevont források hiteltörlesztésre fordított, valamennyi gazdasági ágra vonatkozó átlagos arányáról a Pénzügyi stabilitási jelentés, 2021. december kiadvány Vállalati hitelezés fejezetében lehet további információt találni. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jeletes-2021-december.pdf>

8. Az RICS ingatlanpiaci felmérésének eredményei

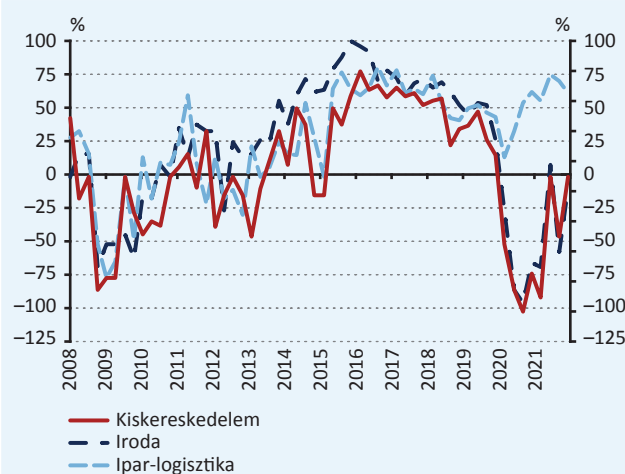
A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2022. januári felmérési eredményei alapján a hazai befektetési és a bérleti piacon is javuló tendencia volt megfigyelhető a koronavírus-járvány miatt 2020-ban romlásnak indult konjunktúra-érzetben, szegmensenként ugyanakkor eltérő folyamatokról számolnak be a szakértők. Az ipari-logisztikai ingatlanok piacán érzékelhető a legerősebb befektetői és bérleti kereslet is, amire a piac bővülő kínálattal reagált. Az irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanok piacán ugyanakkor mérséklődő keresletről számoltak be a szakértők 2021 második felében. A kereskedelmi-ingatlanok piacán a koronavírus-járvány következtében kialakult bizonytalanságot jól mutatja, hogy a szakértők között nincs erős konszenzus a piac ciklikus pozíciójáról.

30. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



Megjegyzés: 2022. januári válaszok alapján.
Forrás: RICS.

31. ábra
A bérleti kereslet alakulása az egyes szegmensekben

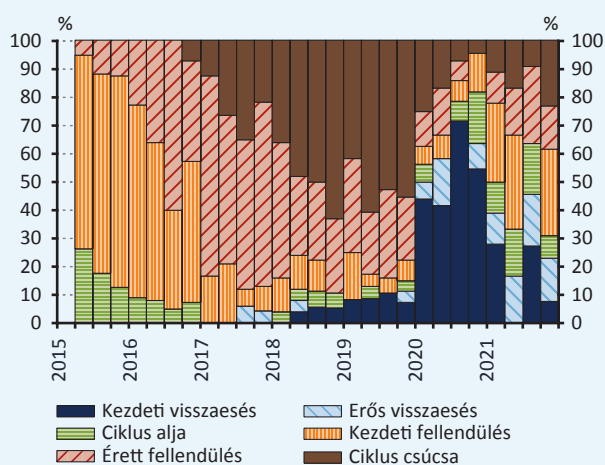


Megjegyzés: Nettó arány, a kereslet emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2022. januári válaszok alapján.
Forrás: RICS.

Javult a konjunktúraérzet 2021 második felében a befektetési és bérleti piacon is. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérésében megkérdezett szakértők véleménye szerint a kereskedelmi ingatlanok piacán javult a konjunktúraérzet 2021 második felében (30. ábra), az egyes szegmensekben ugyanakkor eltérő tendenciákat jeleztek a válaszadók. Az ipari-logisztikai ingatlanok piacán a szakemberek érdemben kedvezőbb befektetői keresletet érzékelnek a többi szegmenshez képest, ezen belül a belföldi befektetői érdeklődésre jeleztek nagyobb bővülést 2021-ben. A megnövekedett kereslet hatására az ipar-logisztika szegmensben historikusan is magas arányban érzékelték a válaszadó szakemberek induló fejlesztéseket, de a 2020–2021 első féléves mélypontot követően az irodapiacra is javult a fejlesztési kedv 2021. év végén. Az ipar-logisztika piacon az erős befektetői kereslettel és az induló széles körű fejlesztésekkel összhangban a válaszadó szakemberek szerint az elkövetkező évben a prime ipari-logisztikai ingatlanok értéke emelkedhet a legnagyobb mértékben, átlagosan mintegy 5,2 százalékkal, míg a nem prime szegmensben 3,5 százalékkal. A többi szegmensben inkább stagnáló vagy enyhén mérséklődő ingatlanértéket várnak a válaszadók 2022-ben.

A bérleti piacon egyedül az ipar-logisztika szegmensben mutatkozott növekvő kereslet. 2021 második felében a megkérdezett szakértők szerint a kiskereskedelem és az irodapiacra is csökkenő bérleti keresletet lehetett tapasztalni. Ezzel szemben az ipari-logisztikai ingatlanok bérletre kínált területei iránt folyamatosan bővülő keresletről számoltak be a szakértők (31. ábra). A bérleti kínálatot tekintve – az emelkedő kihasználatlansági rátákra tekintettel – az irodák és a kiskereskedelmi ingatlanok esetén továbbra is jelentős elérhető volumenről számoltak be a szakemberek, az ipari-logisztikai ingatlanok piacán viszont 2021 második felétől a korábbi szűkös kínálat helyett, az új átadásoknak

32. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2022. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

köszönhetően, már bővülést jeleztek a válaszadók. 2021 negyedik negyedévében a bérleti engedmények terén változás történt. A korábbi nagyobb arányok után már jóval kevesebb szakember jelezte, hogy az új bérlőknek kedvezményeket nyújtanának az iroda és a kiskereskedelmi ingatlanok szegmensében.

A piaci szakemberek véleményében nem volt erős konszenzus a kereskedelmiingatlan-piac 2021 végi ciklikus pozícióját illetően, de legtöbbször fellendülést érzékelték.

A piacon a koronavírus-járvány következtében kialakult bizonytalanságot jól jelzi, hogy 2021 harmadik negyedévében jelentősen, az előző negyedévi 17 százalékról 45 százalékra nőtt azon válaszadó szakemberek aránya, akik szerint a piaci ciklus a visszaesés szakaszában tartózkodik. A negyedik negyedévre ugyanakkor arányuk ismét csökkent, 23 százalékra. Ekkor a válaszadók 46 százaléka szerint fellendülőben volt a piac, és 23 százalékuk szerint a ciklus csúcsán tartózkodott év végén. A kezdeti fellendülést érzékelő szakemberek aránya volt a legmagasabb a negyedik negyedévben, 31 százalékkal. Összességében a piaci szakemberek véleményében nem mutatkozott erős konszenzus a kereskedelmiingatlan-piac 2021-es ciklikus pozíciójára vonatkozóan (32. ábra).

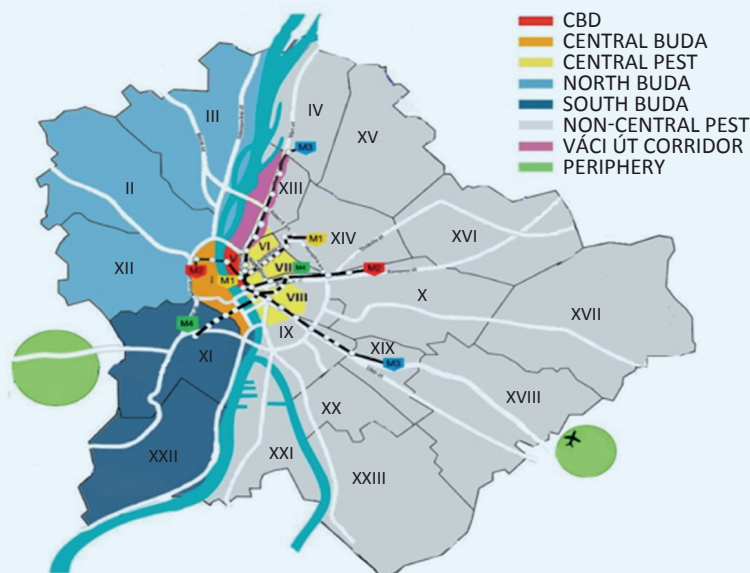
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹³

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (33. 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 alpiacon koncentrált fejlesztések történtek.
- **Észak-Buda (Non Central Buda North):** A II., III. és XII. kerület nagy része, a fejlesztések itt is kisebb területekre koncentrálódnak.

33. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

¹³ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **Dél-Buda (Non Central Buda South):** A XI. és XXII. kerület. Ezen alpiac fejlődésében az elérhető fejlesztési területek kínáltak alternatívát a Váci úti irodafolyosó szolgáltató központ célú irodabérlőinek, azonban az alpiac megközelíthetősége gyengébb, mint a Váci úti irodafolyosóé.
- **Nem központi Pest (Non Central Pest):** Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.
- **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:

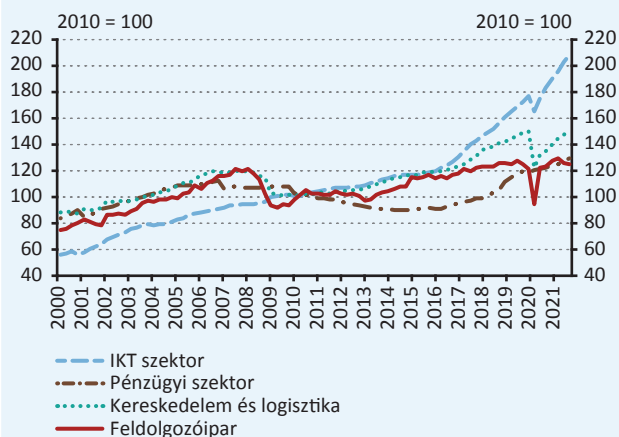
- **Teljes bruttó bérbeadás (vagy teljes bruttó bérlői kereslet):** a fenti öt bérleti tranzakciótípus együttes volumene a vizsgált időszakban.
- **Nettó bérbeadás:** a ténylegesen új bérleti szerződéskötések állományát méri, s így a fentiek közül az új bérbeadás, az előbérlet és a bővülés tranzakciók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

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A MELLÉKLET ÁBRÁI

1. Makrogazdasági környezet

1. ábra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye

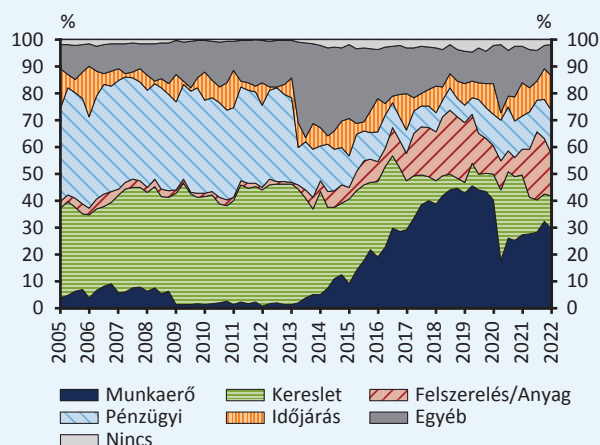


Megjegyzés: Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH.

2. ábra

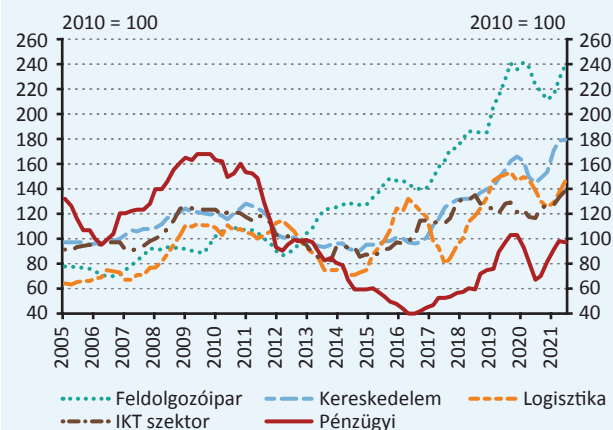
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

3. ábra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása

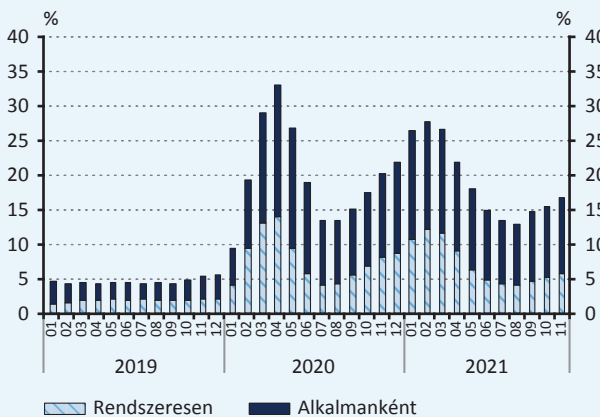


Megjegyzés: Négy negyedéves mozgóátlag. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH, MNB-számítás.

4. ábra

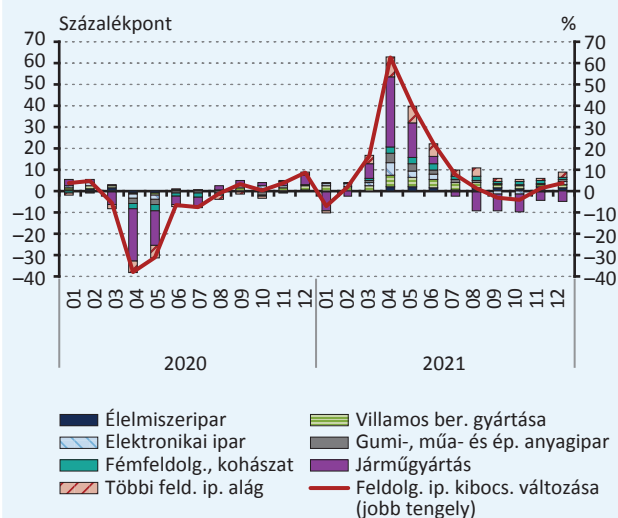
A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásuk arányában



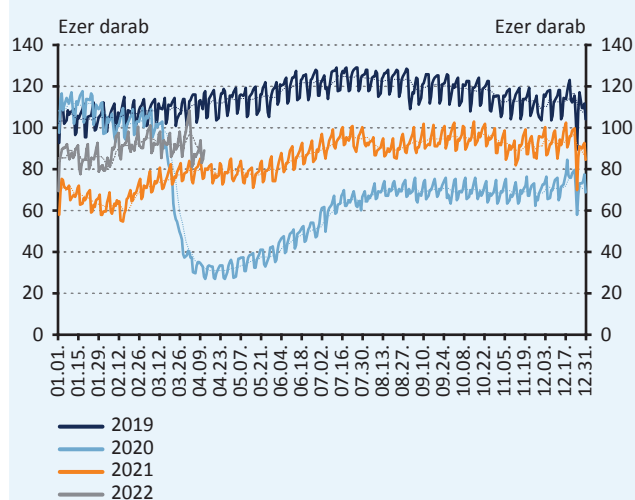
Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgóátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában.

Forrás: KSH.

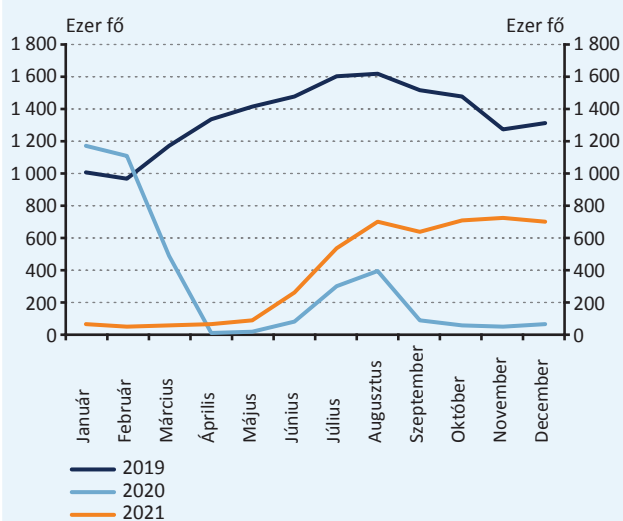
5. ábra
Az alágak hozzájárulása a feldolgozóipari termelés volumenváltozásához havonta



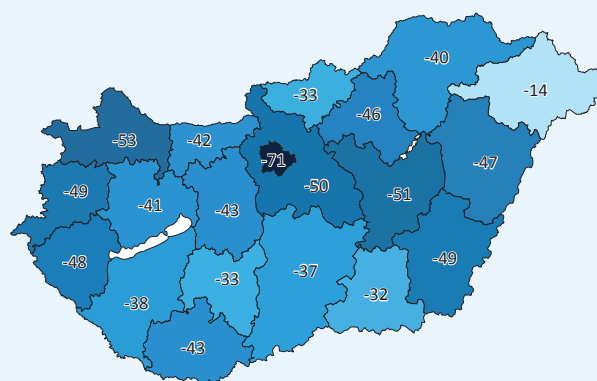
6. ábra
A kereskedelmi repülőjáratok globális számának alakulása



7. ábra
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma

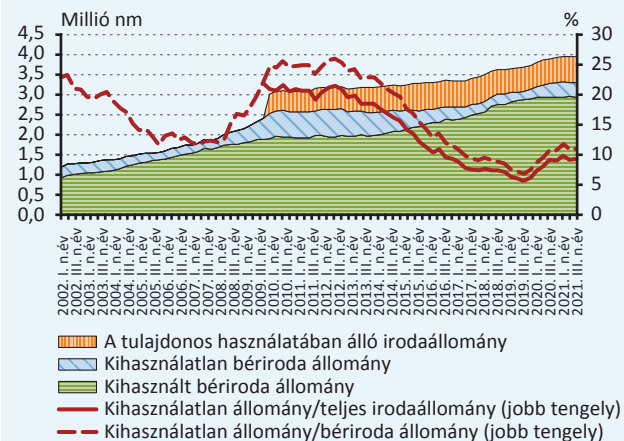


8. ábra
A vendégéjszakák számának kétéves változása megyénként (2021. január–december)



2. Irodapiac

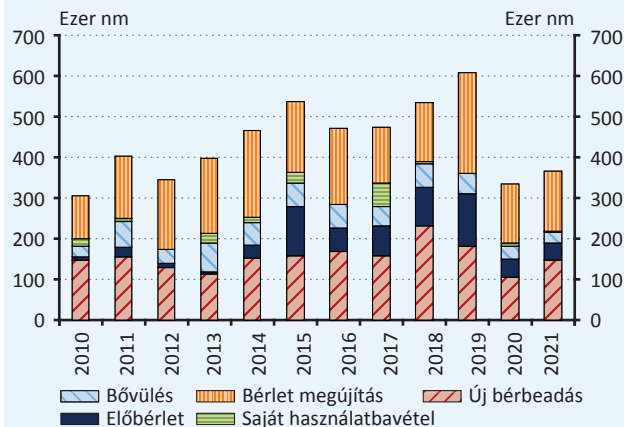
9. ábra
A budapesti modern irodák területe és
kihasználatlansági rátája



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

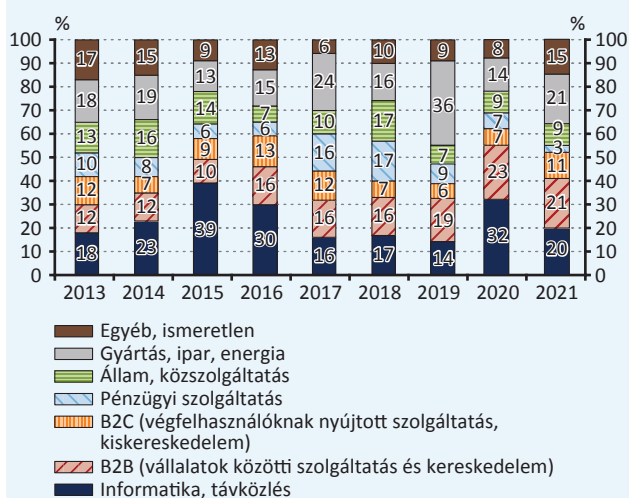
Forrás: Budapest Research Forum.

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



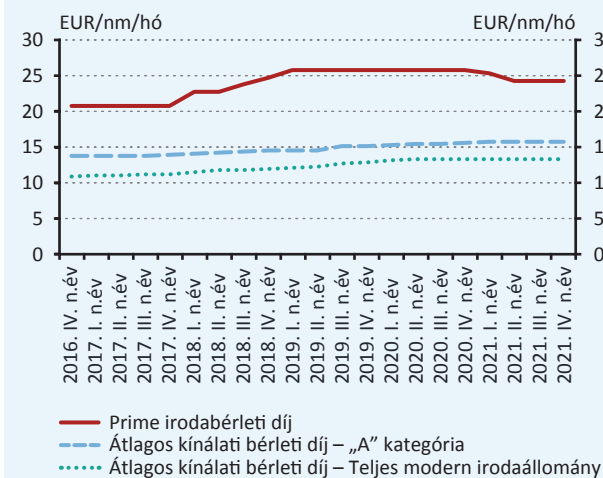
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Forrás: CBRE.

12. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacra

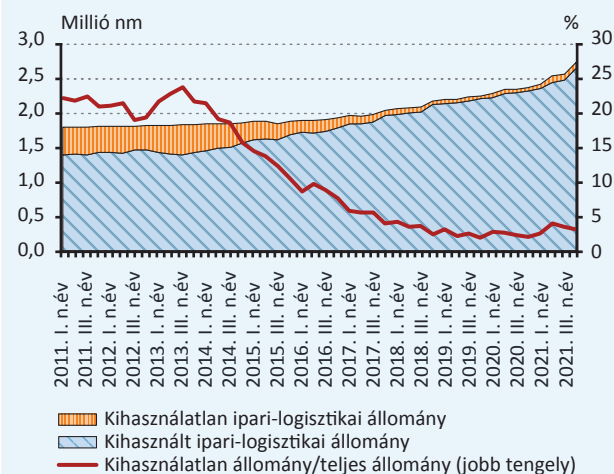


Forrás: CBRE.

3. Ipar-logisztika

13. ábra

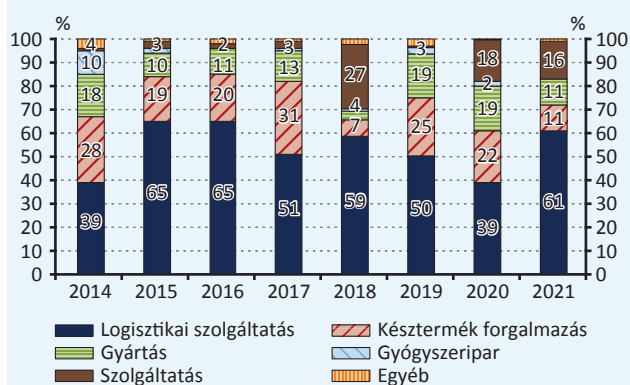
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



Forrás: Budapest Research Forum.

14. ábra

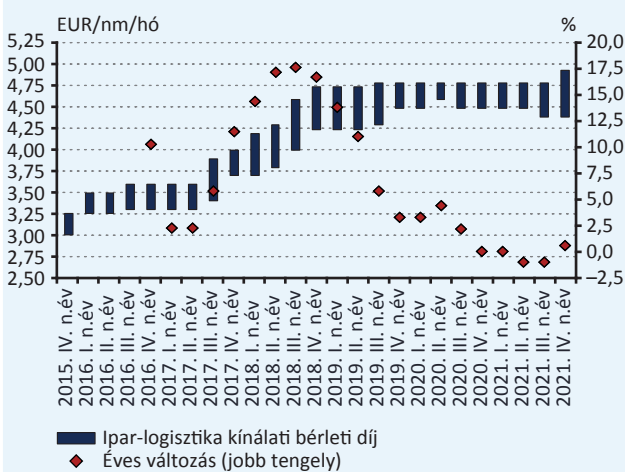
A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint



Forrás: Cushman & Wakefield.

15. ábra

Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén



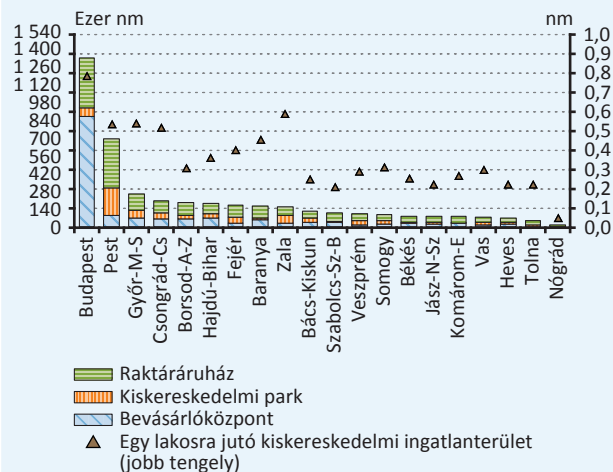
Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középtértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. Kiskereskedelmi ingatlanok

16. ábra

A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány megyék szerinti megoszlása és összetétele



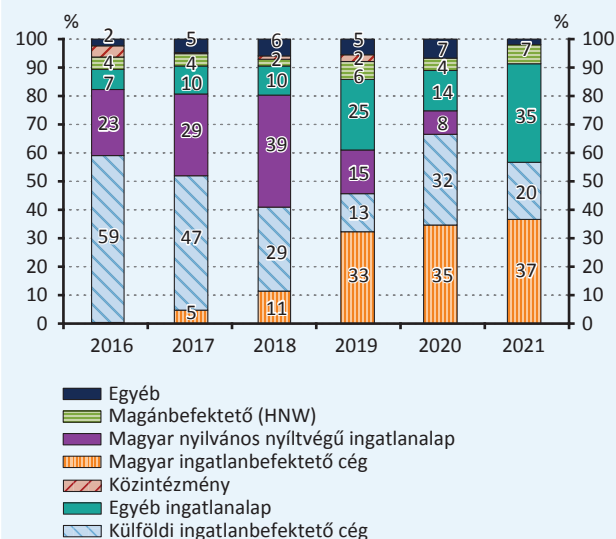
Megjegyzés: 2021. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. Kereskedelmiingatlan-befektetések

17. ábra

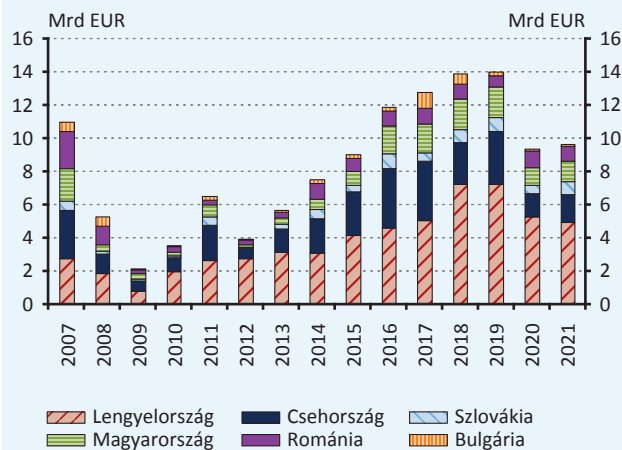
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

18. ábra

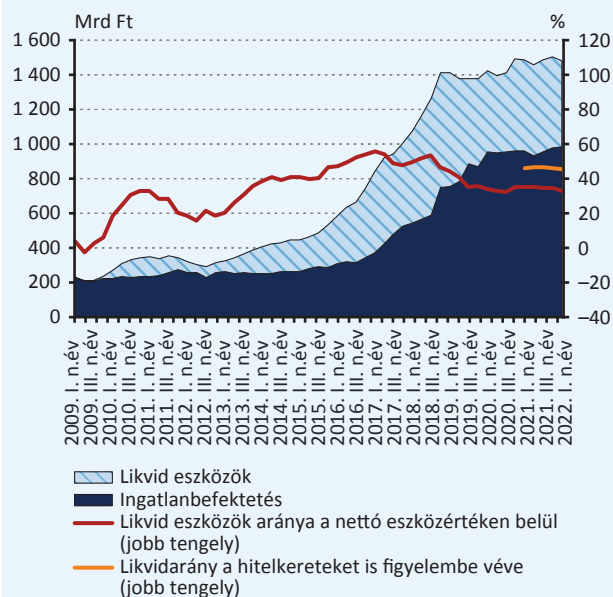
A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacának befektetési forgalma



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

19. ábra

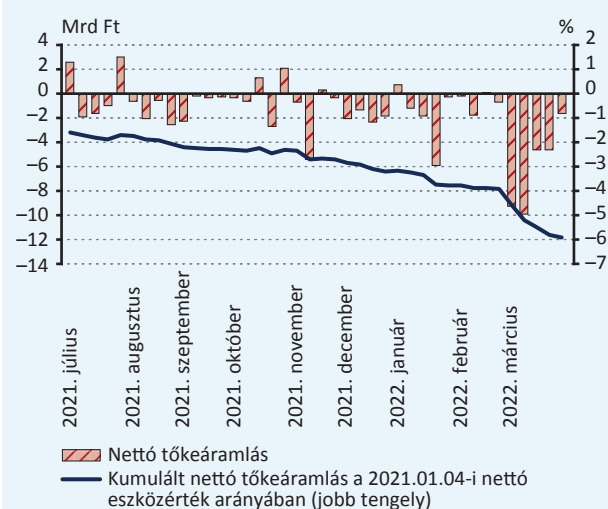
A nyilvános ingatlanalapok vagyoni összetétele és a likvid eszközök aránya a nettó eszközértékhez képest



Forrás: MNB.

20. ábra

Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál



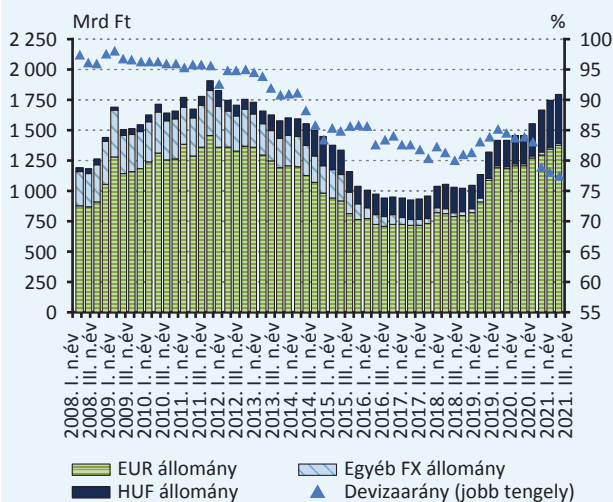
Megjegyzés: Heti adatok.

Forrás: MNB.

6. A kereskedelmi ingatlanok banki finanszírozása

21. ábra

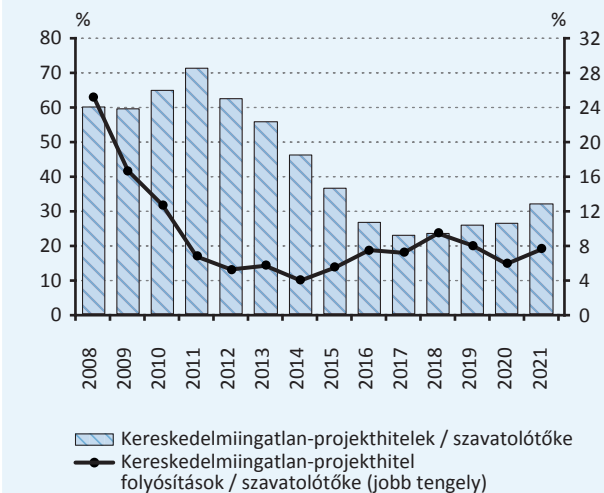
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlanok fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele devizanemek szerint



Forrás: MNB.

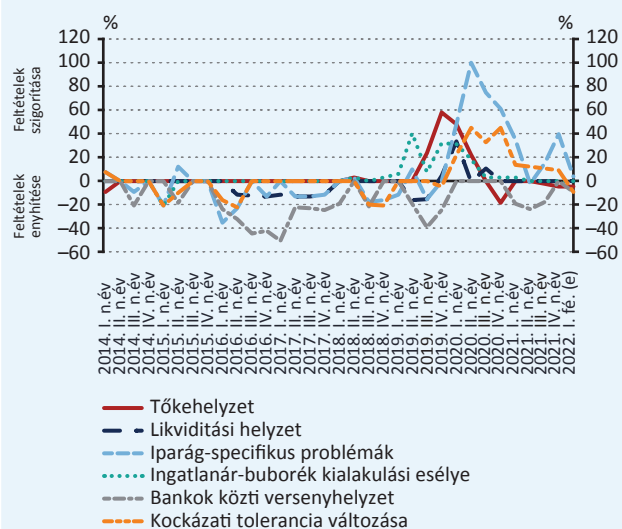
22. ábra

A hitelintézetek kereskedelmiingatlan-projekthiteleinek állománya és a folyósítások a szavatolótőke arányában



Forrás: MNB.

23. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők

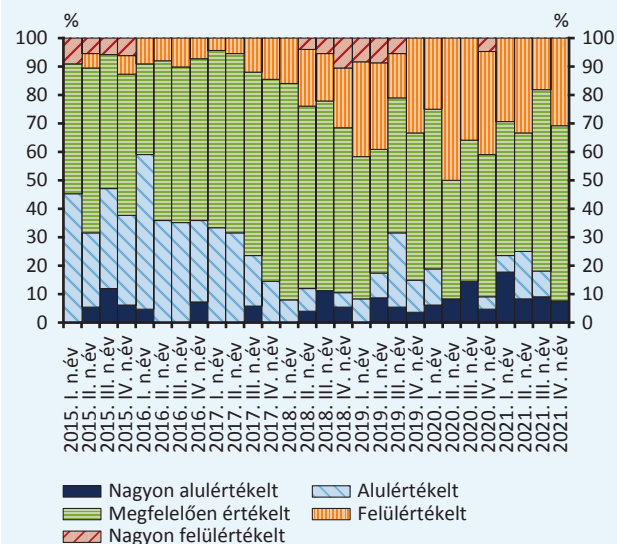


Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

7. Az RICS kereskedelmiingatlan-piaci felmérése

24. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



Megjegyzés: 2022. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

Ybl Miklós

(1814. április 6. – 1891. január 22.)

Egyik legnagyobb építészünk, a 19. század legkiemelkedőbb magyar mesterei közé tartozik. A historizmus európai jelentőségű képviselője. Hírneve nem csak iskolázottsága, hanem alkotásai révén is túllépett Magyarország határain. Tevékenysége számos műfajra kiterjedt, rendkívül gazdag életművet hagyott maga után. Korai stílusát a romantika jellemezte, román elemekkel, később a neoreneszánsz vált jellemzőjévé. Sokat foglalkoztatott, nagy hatású művész volt, akit életében is elismertek. Nemzeti kultúránk szimbolikus, nagy hatású és maradandó épületeinek tervezése fűződik Ybl Miklós nevéhez.

Hazai munkásságát nemzetközi tanulmányokkal és tapasztalatokkal is megalapozta. 1825 és 1831 között a bécsi Császári és Királyi Polytechnikum hallgatója volt. 1840-ben Münchenben beiratkozott a Bajor Királyi Művészeti Akadémiára, 1841-ben pedig Itáliában tett tanulmányutat, amit öt év múlva megismételt. Munkáját a kor neves építésze, Pollack Mihály irodájában kezdte 1832-ben, majd annak ajánlására 1836-tól Bécsbe, Koch Henrikhez került.

Első önálló, Pollack Mihály fiával, Pollack Ágostonnal közös irodáját Építészeti Intézet néven 1841-ben nyitotta meg a pesti Dorottya utcában. 1843-tól egyre több megrendelést kapott a Károlyi-családtól, akiknél 1861-ig uradalmi építésként is dolgozott. Károlyi István 1845-ben bízta meg a főteli kastély átépítésével. A megbízás a hozzá tartozó római katolikus templom tervezésére is vonatkozott, amely középkorra utaló, romantikus stílusban épült, Ybl Miklós egyik kiemelkedő alkotásának számít. A kastélyok tervezése végig kísérte Ybl Miklós életét. E munkái közül érdemes kiemelni még Battyhány Lajos gróf ikervári, illetve a Károlyi-család parádsasvári kastélyát.

Alkotói tevékenységének legfontosabb időszaka az európai városfejlődés egyik legjelentősebb időszakára esett. Ebben a korszakban készült tervezésében sok más épület mellett a Múzeum körúti átjáróház, a jelenlegi Bajcsy-Zsilinszky út 17. sz. alatti bérház és a második világháború során elpusztult Nemzeti Lovarda. 1870-ben tervezte meg a pesti Fővámházat. További jelentős munkái voltak a második világháború után lebontott margitszigeti fürdő, valamint a neoreneszánsz stílus jegyeit viselő Bródy Sándor utca 8. szám alatti Képviselőház (ma Olasz Kultúrintézet).

Legfontosabb művei közé tartozik a fővárosi Operaház, amelynek megtervezésére 1873-ban hirdettek meghívásos pályázatot, ennek pályadíját nyerte el. A kivitelezés királyi támogatással, 1875 októberében indult, Ybl Miklóst hamarosan építésvezetőnek nevezték ki. 1878. december 7-én tartották meg a bokrétaünnepet, majd 1884. szeptember 27-én a Bánk bán előadásával nyílt meg, amelyen a királyi család is részt vett. Ybl Miklós ezzel egyidejűleg a budai Várkert Bazár megvalósításán is dolgozott (1875-1882), amely olasz, német és francia függőkertek mintájára készült. 1882-ben megkapta a Lipót-rend lovagkeresztjét, 1885. június 21-én pedig a király a főrendiház tagjává nevezte ki. Élete vége felé folytatta a Hild József által tervezett Szent István-bazilika építését is, majd a budai Vár újjáépítésén fáradozott. Ezt a művét azonban már nem tudta befejezni, 1891. január 22-én elhunyt.

KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2022. április

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.