



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2022. OKTÓBER



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

**Makrogazdasági környezet és
kihívások**

Piaci folyamatok

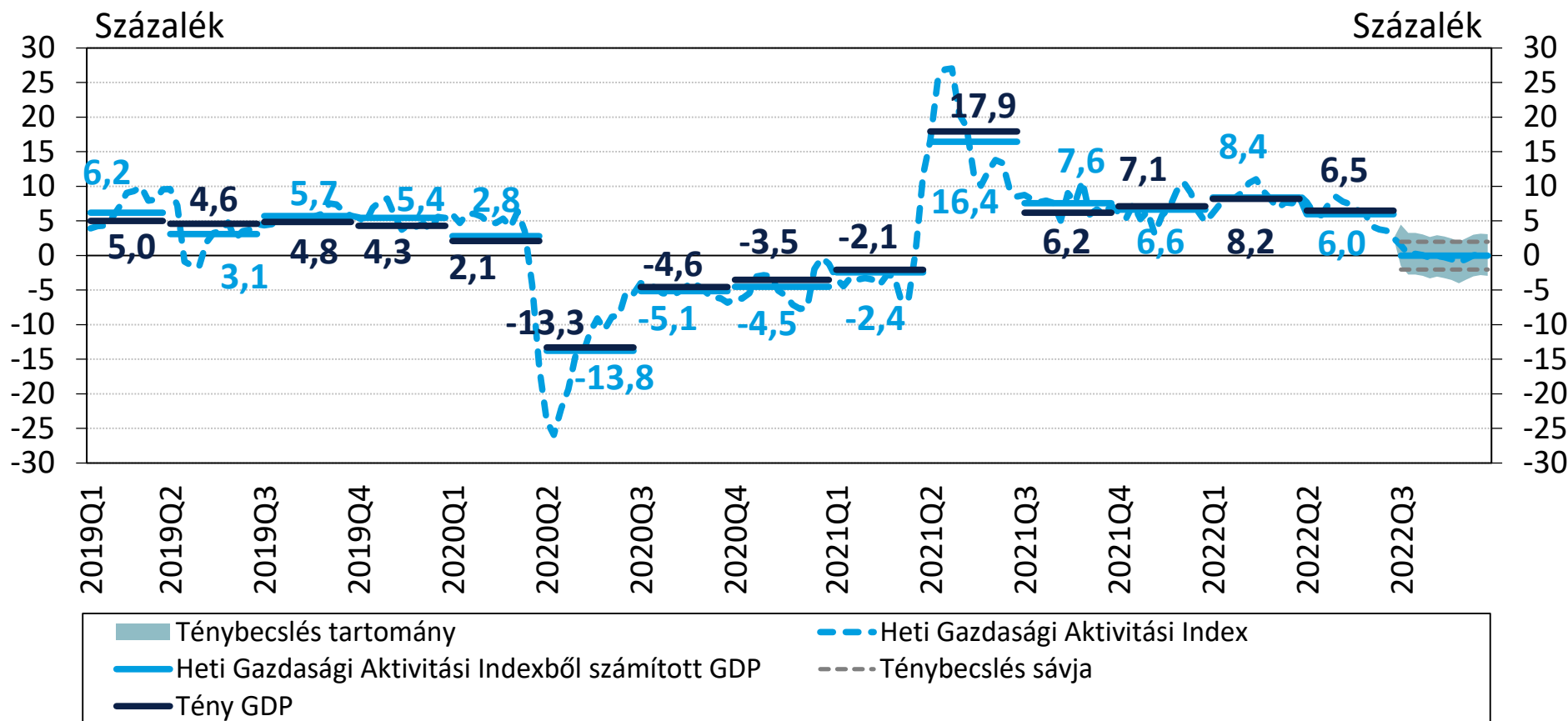
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

TÁMOGATÓ ELSŐ FÉLÉV, DE A HARMADIK NEGYEDÉVTŐL LASSULÓ GAZDASÁGI NÖVEKEDÉS VÁRHAÓ



Előretekintve, az emelkedő nyersanyag- és energiaárak, valamint az ellátási láncok fokozódó nehézségei kockázatot jelentenek egyes ágazatok teljesítményére.

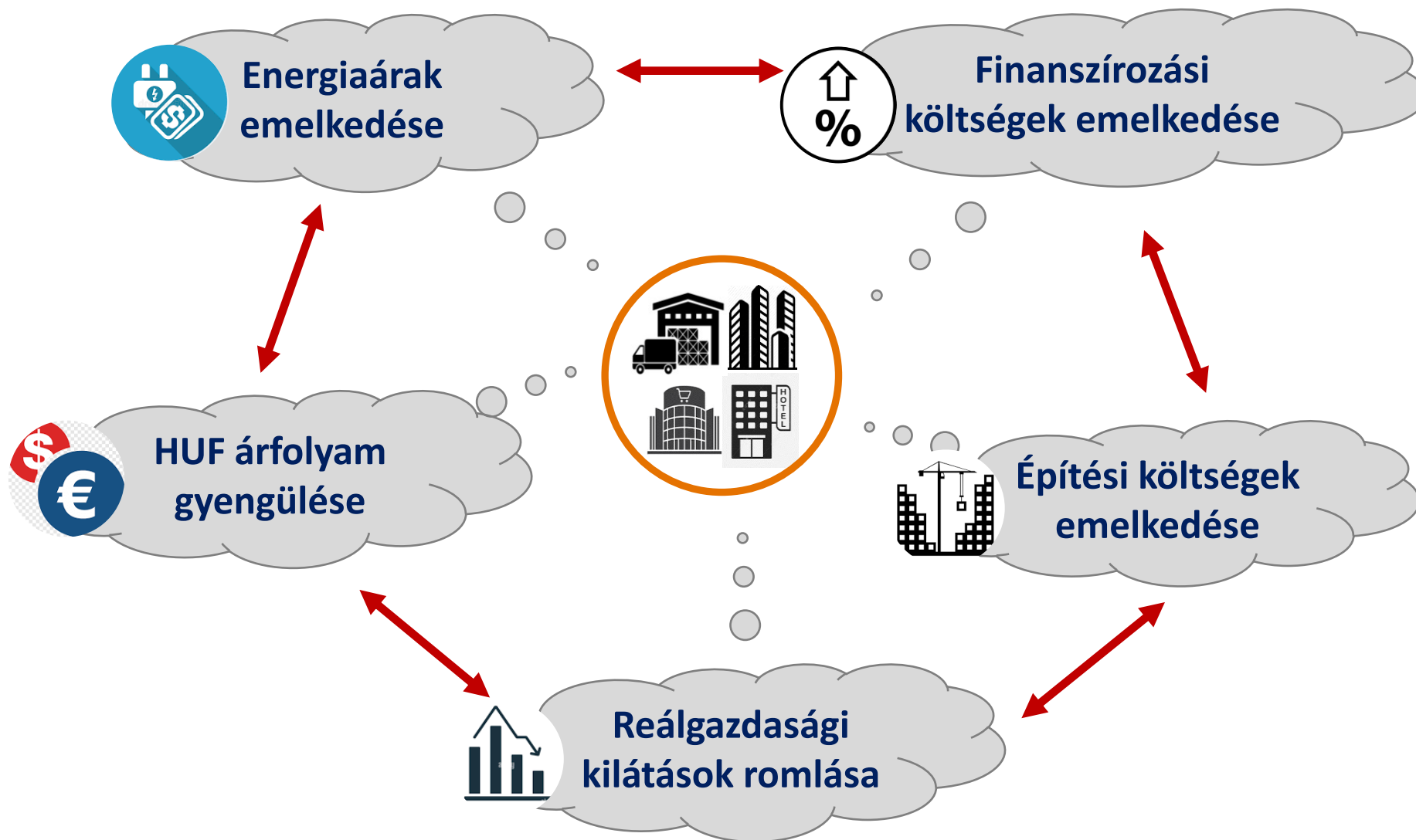
A HETI GAZDASÁGI AKTIVITÁSI INDEX ALAKULÁSA, ÉVES VÁLTOZÁS

Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

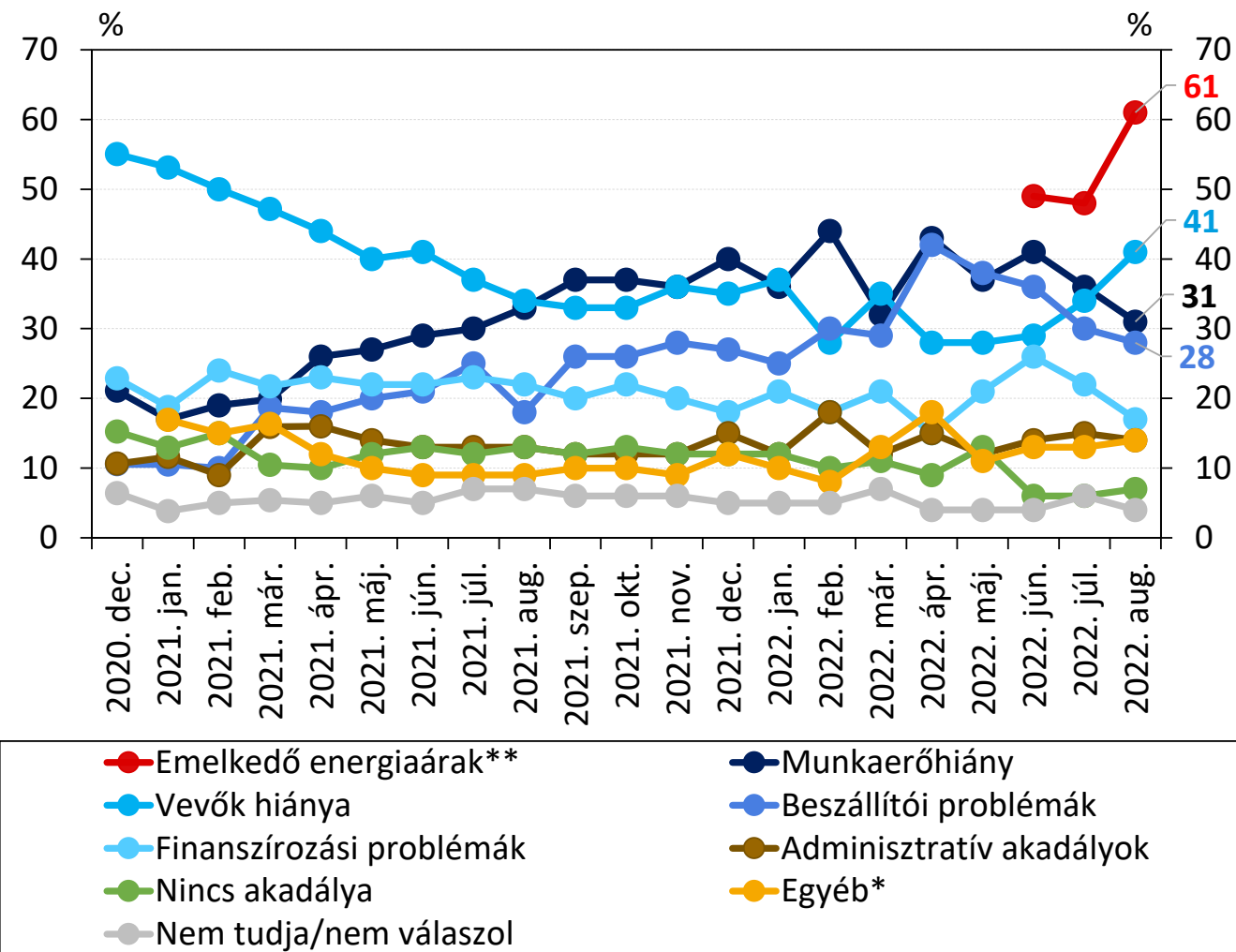
KOMPLEX KOCKÁZATOK NEGATÍVAN HATHATNAK A PIAC VALAMENNYI SZEGMENSÉRE





KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

AZ ELMÚLT HÓNAPOKBAN AZ EMELKEDŐ ENERGIAÁRAK VÁLTAK A LEGNAGYOBB PROBLÉMÁVÁ



A TERMELÉS NÖVELÉSÉT AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK

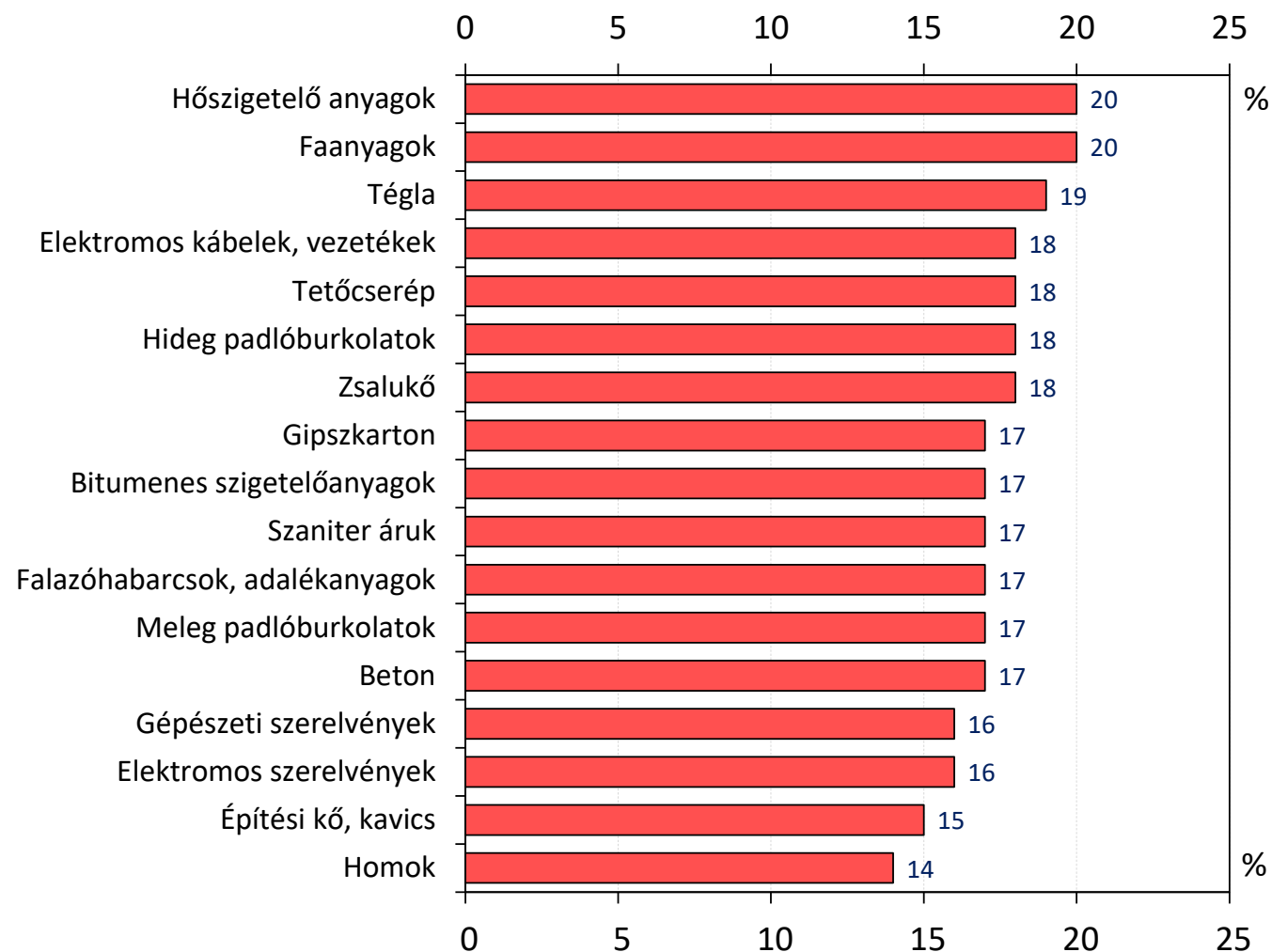
Megjegyzés: *A válaszlehetőség nem szerepelt az első felmérésben. ** A válaszlehetőség 2022. június óta szerepel a felmérésben.

Forrás | MNB vállalati konjunktúrafelmérés



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁREMELKEDÉSÉHEZ AZ ENERGIAÁRAK, A FORINTGYENGÜLÉS ÉS A MAGAS IMPORTARÁNY IS HOZZÁJÁRUL



Importarány



48% vs. 29%

A JELLEMZŐEN HASZNÁLT ÉPÍTŐANYAG-CSOPORTOK ÁRAJRA VONATKOZÓ
VÁRAKOZÁSOK MAGYARORSZÁGON (2022. MÁSODIK FÉLÉV)

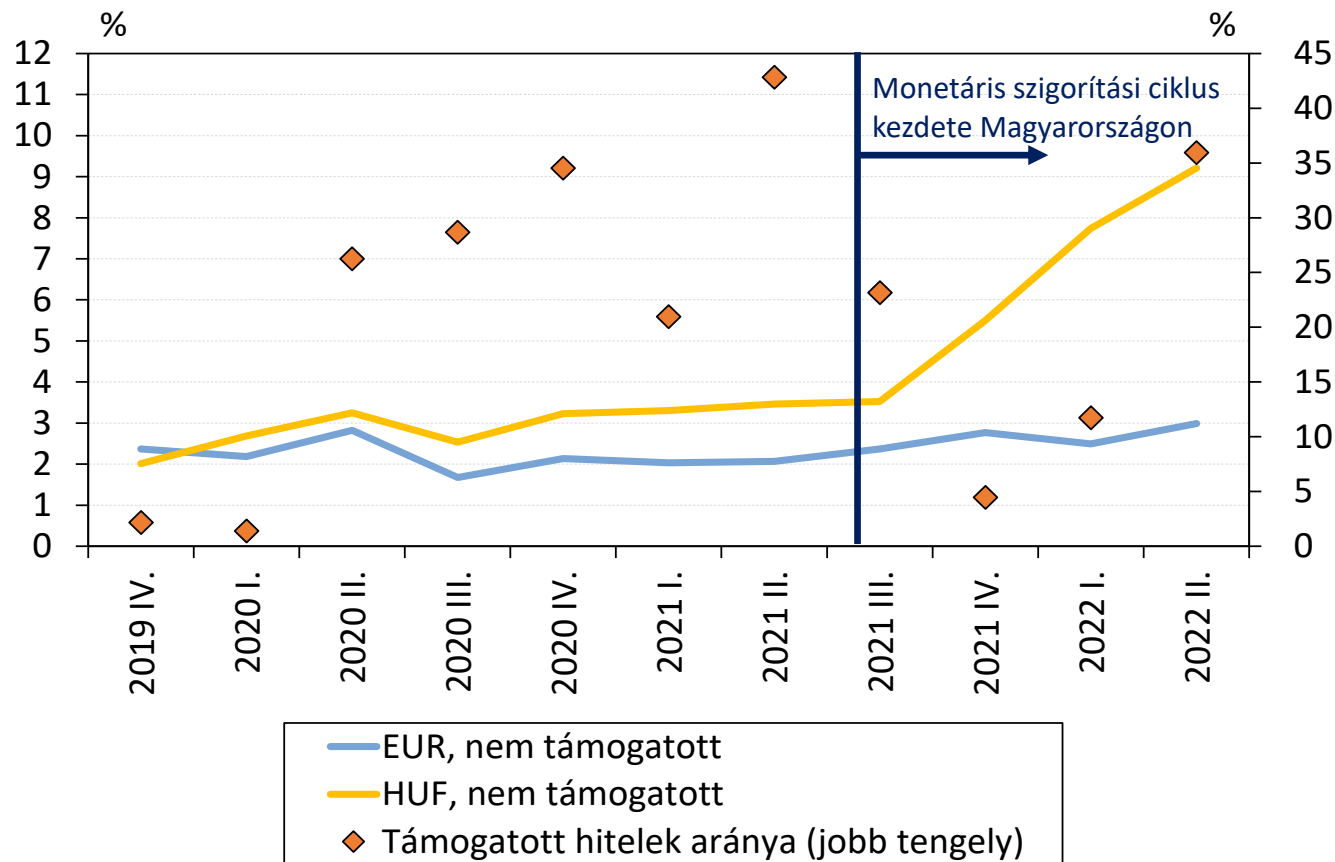
Megjegyzés: Árváltozások 2022. második félévben, 2022. június végéhez viszonyítva.

Forrás | ÉVOSZ Konjunktúrafelmérés, 2022. szeptember



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

AZ ÚJ FORINT PROJEKTHITEL-SZERZŐDÉSEK ÁTLAGOS KAMATA 6-7%-PONTTAL MAGASABB MINT EGY ÉVVEL KORÁBBAN



**Új szerződések 2022.
január-augusztus:**
67% EUR hitel
23% HUF támogatott
9% HUF piaci
(lakóparkok, kisebb
szállodák)

AZ ÚJ KERESKEDELMI INGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL-SZERZŐDÉSEK ÁTLAGOS KAMATA ÉS A TÁMOGATOTT HITELEK ARÁNYA

Megjegyzés: Az adott negyedévben megkötött kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések szerződéses összeggel súlyozott átlagos kamatlába.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

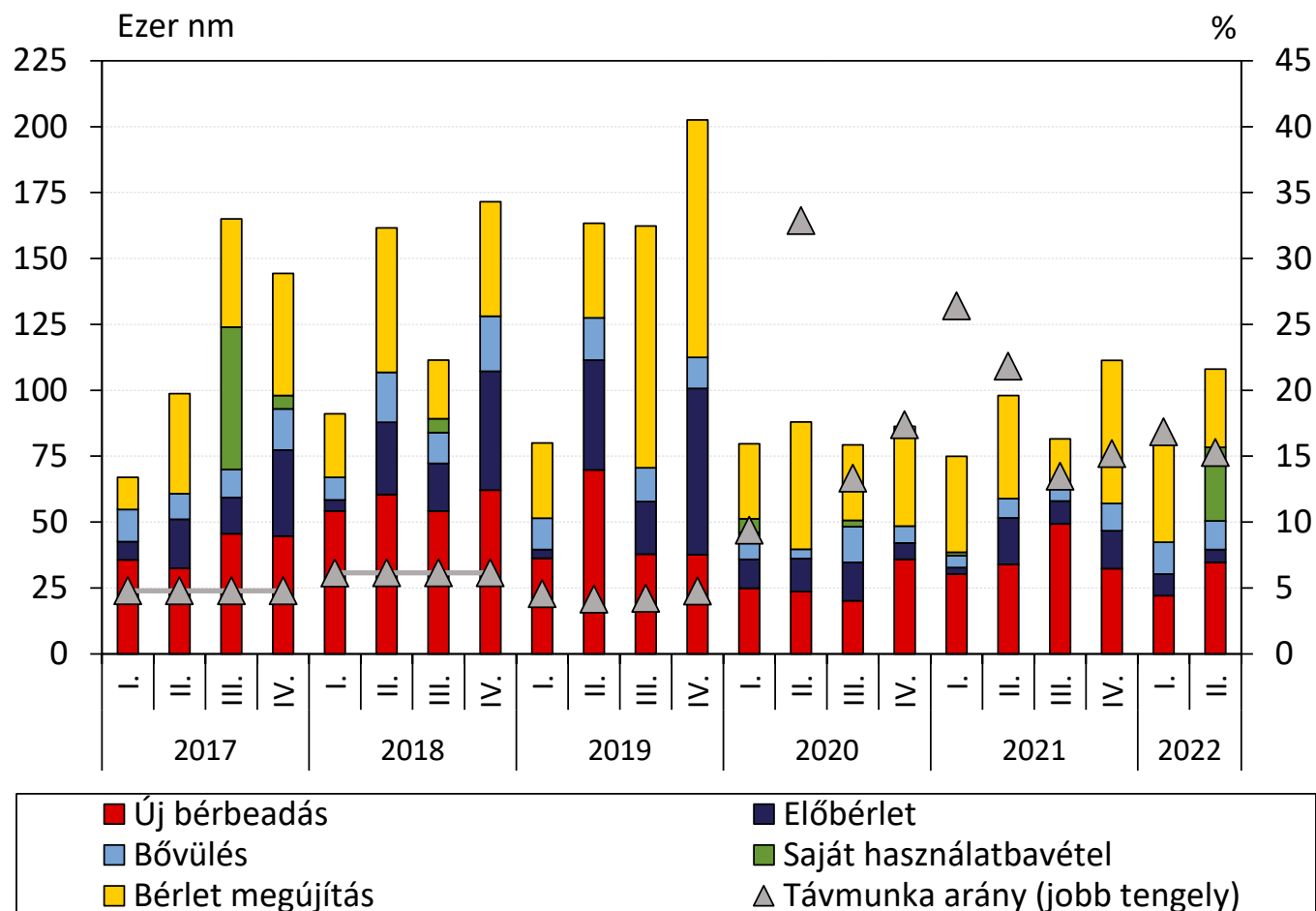
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A TÁVMUNKAVÉGZÉS ÁTLAGOS 15% KÖRÜLI ARÁNYA MELLETT AZ IRODABÉRLETI KERESLET ALACSONYABB SZINTRE ÁLLT BE



A BUDAPESTI IRODAPIAC KERESLETE ÉS A TÁVMUNKAVÉGZÉS ARÁNYA A SZELLEMI FOGLALKOZÁSÚAK KÖRÉBEN

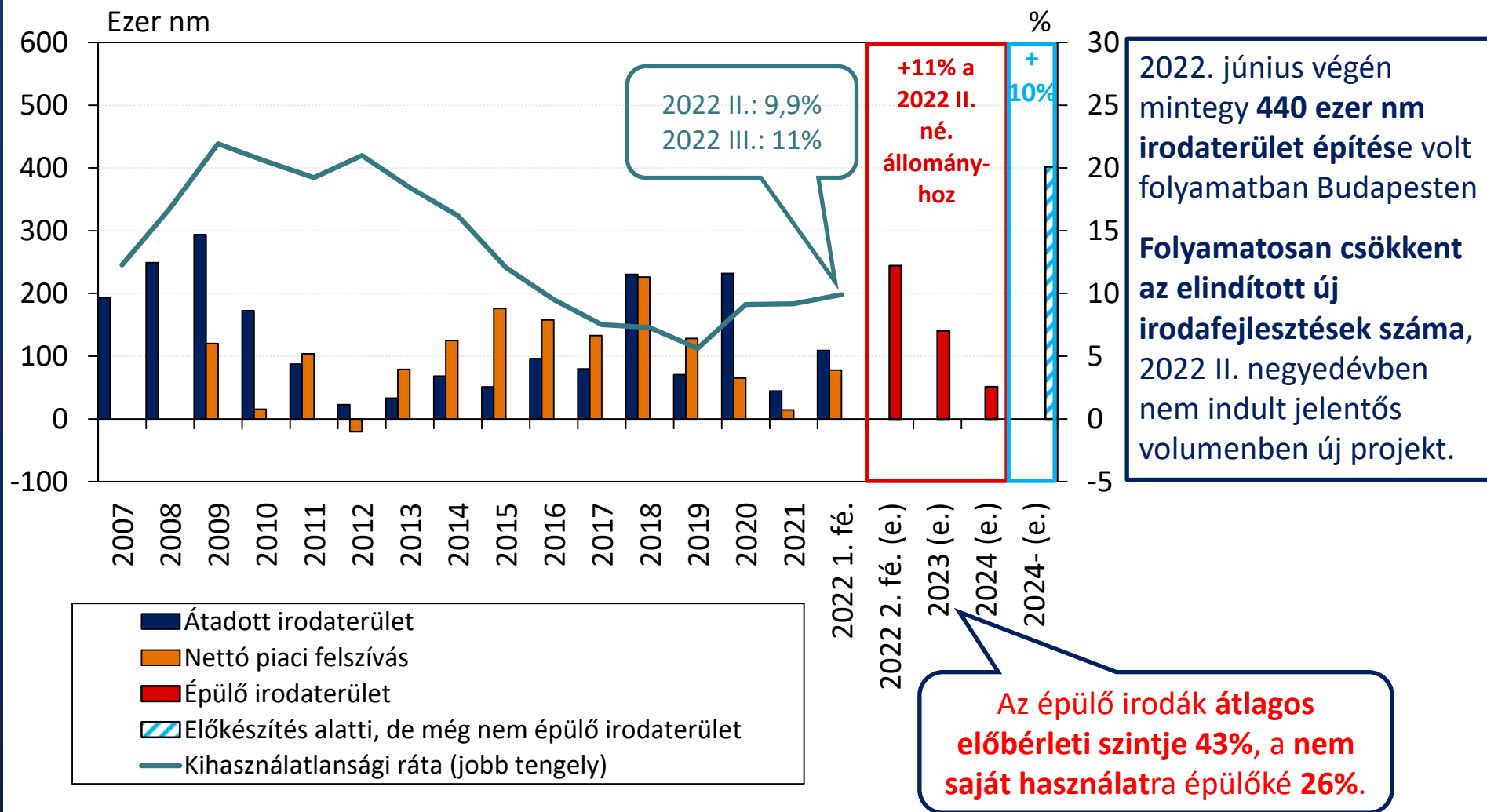
Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgóátlaga a szellemi foglalkozásúak százalékában. 2017 és 2018 minden negyedévéénél az éves távmunka arány van feltüntetve, ezekre az évekre nem állnak rendelkezésre negyedéves adatok.

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A MEGSZŰNŐ BÉRLETEK ÉS ÚJ AZ ÁTADÁSOK HATÁSÁRA EMELKEDETT AZ IRODAPIACI KIHASZNÁLATLANSÁG



FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS NETTÓ FELSZÍVÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON

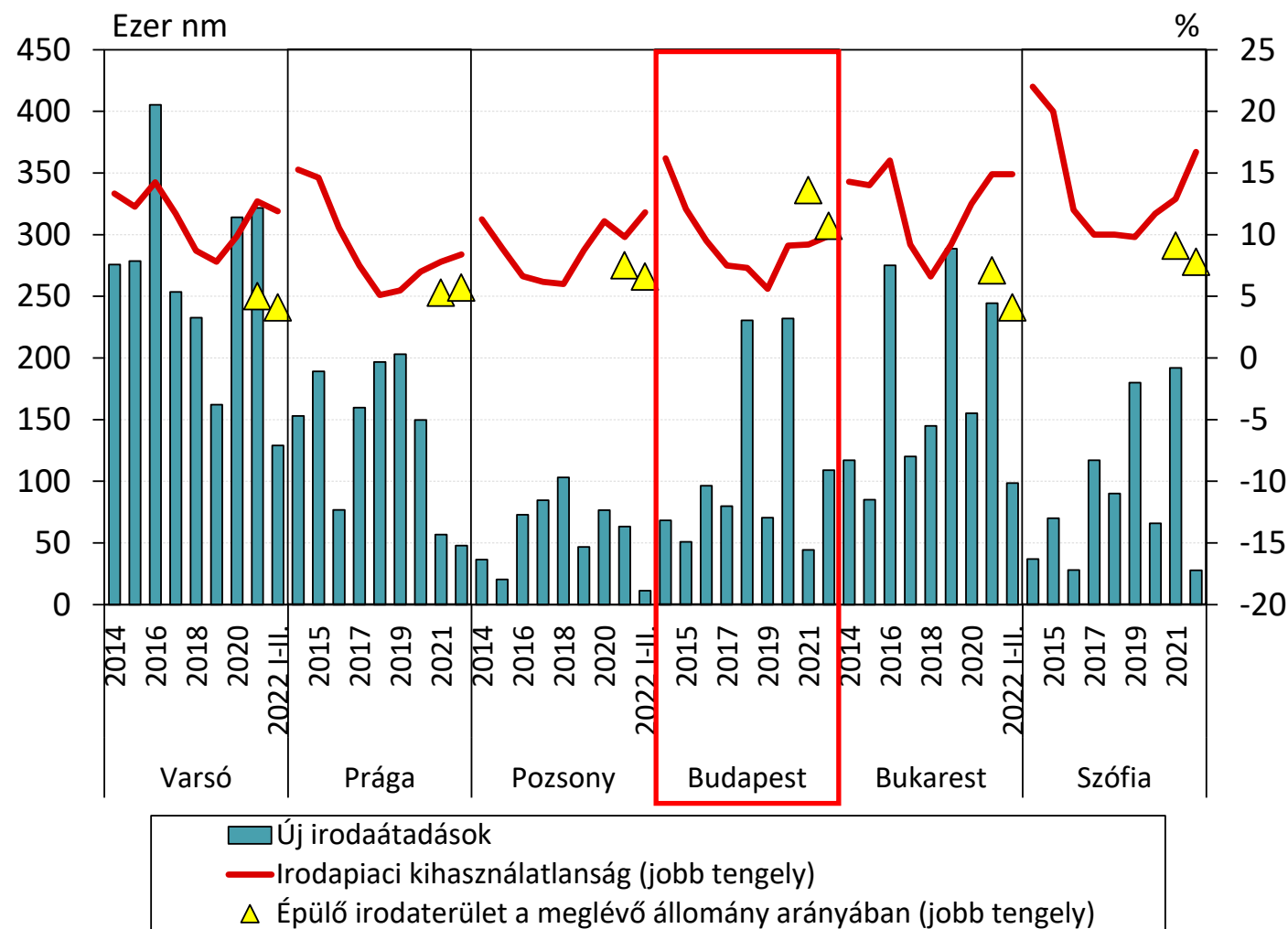
Megjegyzés: Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része legkorábban 2024-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2022. június végi adatok alapján.

Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2022. ELSŐ FÉLÉVBEN A RÉGIÓ LEGTÖBB FŐVÁROSÁNAK IRODAPIACÁT EMELKEDŐ KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA JELLEMEZTE



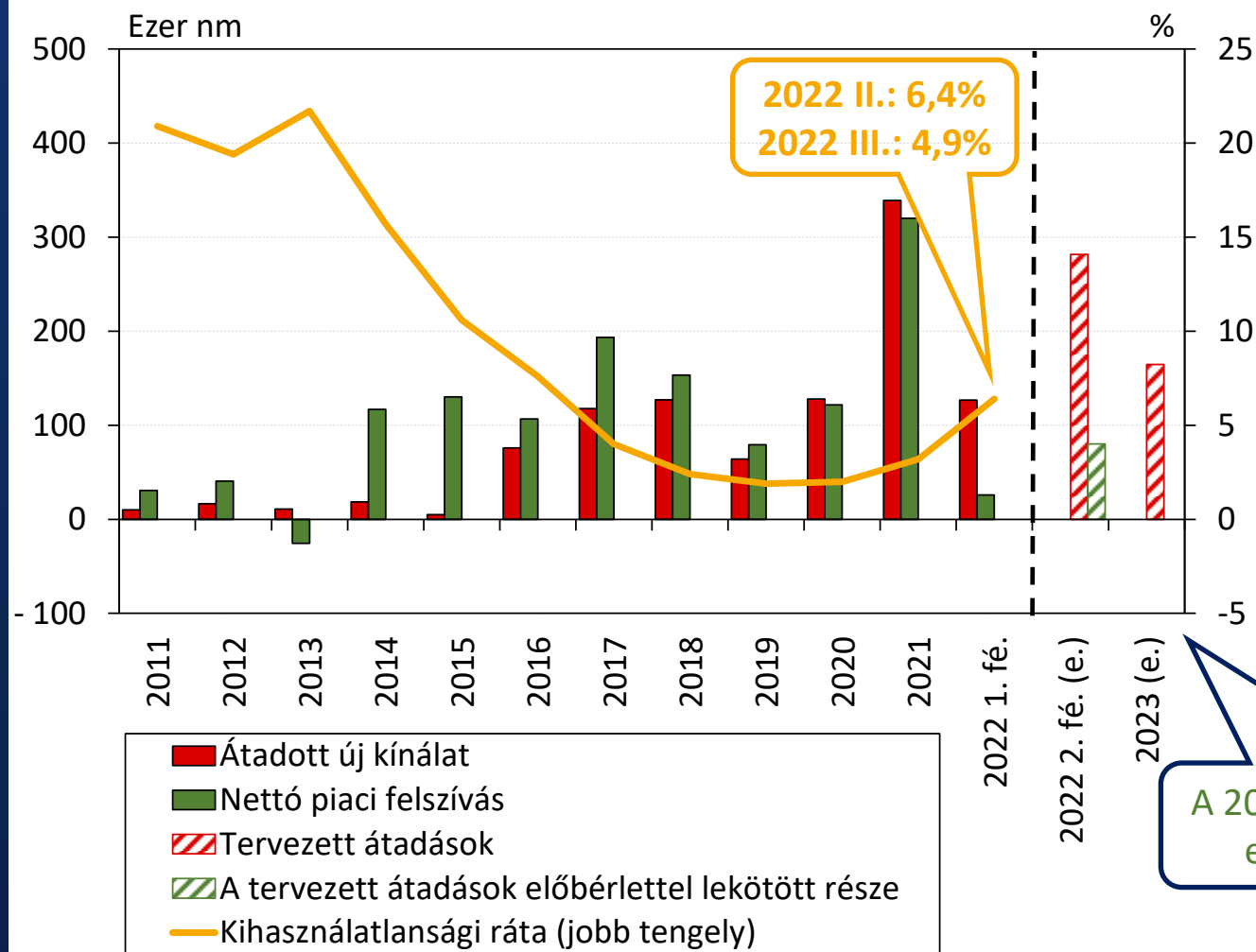
FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA A RÉGIÓS FŐVÁROSOK IRODAPIACAIN

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

IPAR-LOGISZTIKA SZEGMENSBEN AZ ELSŐ FÉLÉVBEN 3,2%-PONTTAL NÖTT A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA, DE SZINTJE MÉG ALACSONY



- Budapesten és környékén mintegy **450 ezer nm ipar-logisztikai terület épül** (a meglévő állomány 15 százaléka).
- Az **első félév** teljes kereslete éves alapon 6%-kal csökkent, viszont a **nettó felszívás csak ötöde volt az egy évvel korábbiak**.

A 2022-re tervezett átadások előbérleti aránya 29%.

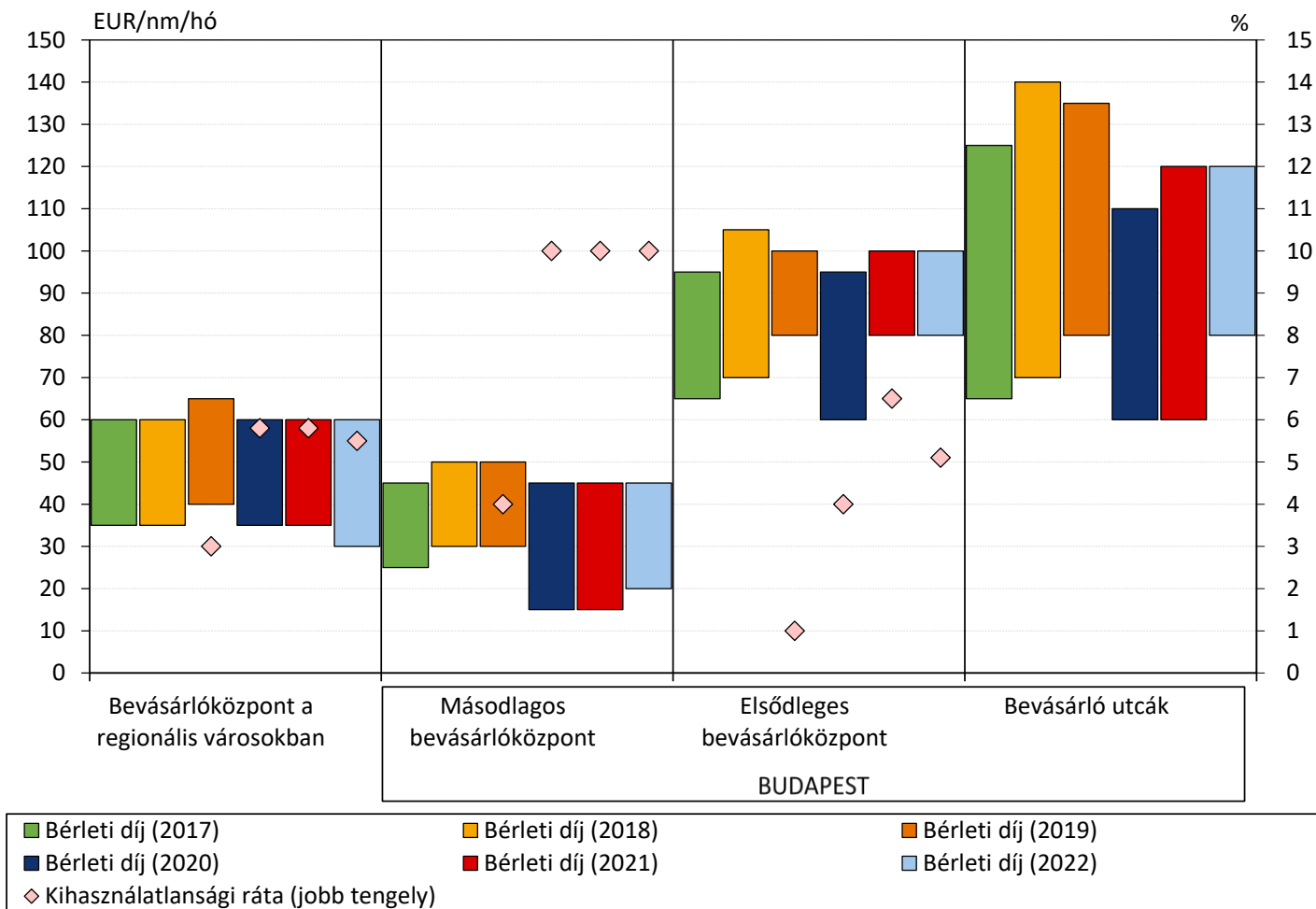
ÚJ ÁTADÁSOK, NETTÓ BÉRBEADÁS ÉS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN

Megjegyzés: A 2022-es előrejelzés 2022. június végi adatok alapján készült.
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KISKERESKEDELEMBEN A BÉRLETI DÍJAK STABILAK MARADTAK, A BÉRLETIDÍJ-SÁVOK ALJÁN TÖRTÉNTEK KORREKCIÓK



A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája a 2021 végi 6,5%-ról 5,1%-ra csökkent.

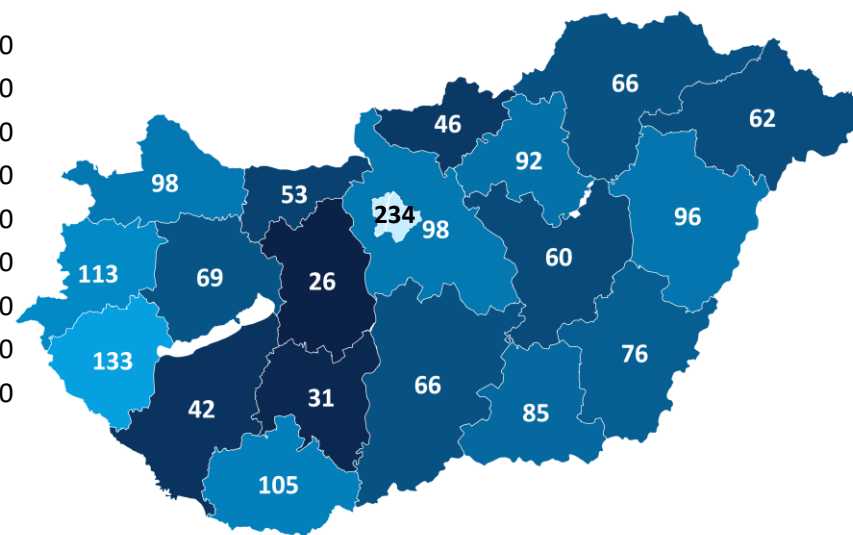
2022. július év/év volumenváltozás:
Kiskereskedelmi forgalom +4,3%
Üzemanyag-forgalom +27,6%
Élelmiszer-forgalom -2,9%

A KISKERESKEDELMI BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA ÉS A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁK
MAGYARORSZÁGON

Forrás | CBRE



Year	Period	2015-2022 (I-II. e.)	2022-2023 (III-IV. e.)	2023-2024 (e.)
2015	2015-2022 (I-II. e.)	689	252	
2016	2015-2022 (I-II. e.)	751	136	
2017	2015-2022 (I-II. e.)	501	343	
2018	2015-2022 (I-II. e.)	147	582	
2019	2015-2022 (I-II. e.)	185	1062	
2020	2015-2022 (I-II. e.)	280	514	
2021	2015-2022 (I-II. e.)	183	1094	
2022	2015-2022 (I-II. e.)	174	338	
2022	2022-2023 (III-IV. e.)		1358	893
2023	2022-2023 (III-IV. e.)		1010	1329
2024	2023-2024 (e.)			101



2022/2021 január-július: +290%



Előretekintve az **energiaár-növekedés** és a **rendelkezésre álló jövedelem várható csökkenése** bizonytalanná teszi a szektor kilátásait.

AZ ÁTADOTT ÉS ÁTADNI TERVEZETT SZÁLLODAI SZOBÁK SZÁMA MAGYARORSZÁGON

Megjegyzés: A tervezett átadások 2022. június végi adatok alapján.

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

A VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ÉVES VÁLTOZÁSA A KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYEKEN MEGYÉNKÉNT

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ MNB EGYEZTETÉSE AZ INGATLANPIACI SZEREPLŐKKEL (2022. OKTÓBER)



Építőipar:

- **Dinamikusan emelkedő építőanyagárak** – nincs rögzített ár, nincs 30+ napra garantált ár. Sok esetben az **euro árfolyamához igazított ár. Magas importarány, több építőanyag előállítása energiaintenzív.**
- **A fejlesztéseknél a felek közötti magasabb fokú transzparencia és szorosabb együttműködés kulcsszerepet kap.**
- **A KKE régió többi országában nem volt olyan mértékű építőipari áremelkedés, mint Magyarországon.**
- **A megrendelések csökkennek, az építőipari termelés 2023. év elején beszakadhat.**
- **Pipeline: ipar-logisztikában rövid távon túllövés; csökkenő irodapipeline, nem indulnak új projektek.**



Bérleti piacok és fejlesztések:

- **A magas ipari-logisztikai kereslet fenntarthatósága bizonytalan. A cseh és lengyel szinteket nem tudjuk elérni, fundamentális különbség.**
- **Az üzemeltetési/energiaköltségek emelkedése a legnagyobb bizonytalanság, nincs fix ár.**
- **A növekvő üzemeltetési teher a bérleti díj indexálást is kérdésessé teszi.**
- **Növekszik a szakadék az energiahatékony és a rossz hatékonyságú ingatlanok bérleti díjai között.**
- **A kiskereskedelmi bérlők között a magyar KKV-k legsérülékenyebbek, a bérlői mix kb. 20-40%-a.**



Befektetések és finanszírozás:

- **A megnövekedett országhoz tartozó bérleti, finanszírozási és befektetési szemszögből is reputációs probléma.**
- **Konzervatívabb finanszírozási környezet következik, de a bankok a tőkeerős ügyfeleknek továbbra is nyújtanak finanszírozást. A hitelkínálat mellett azonban már a hitelkérelmek száma is visszaesett.**



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

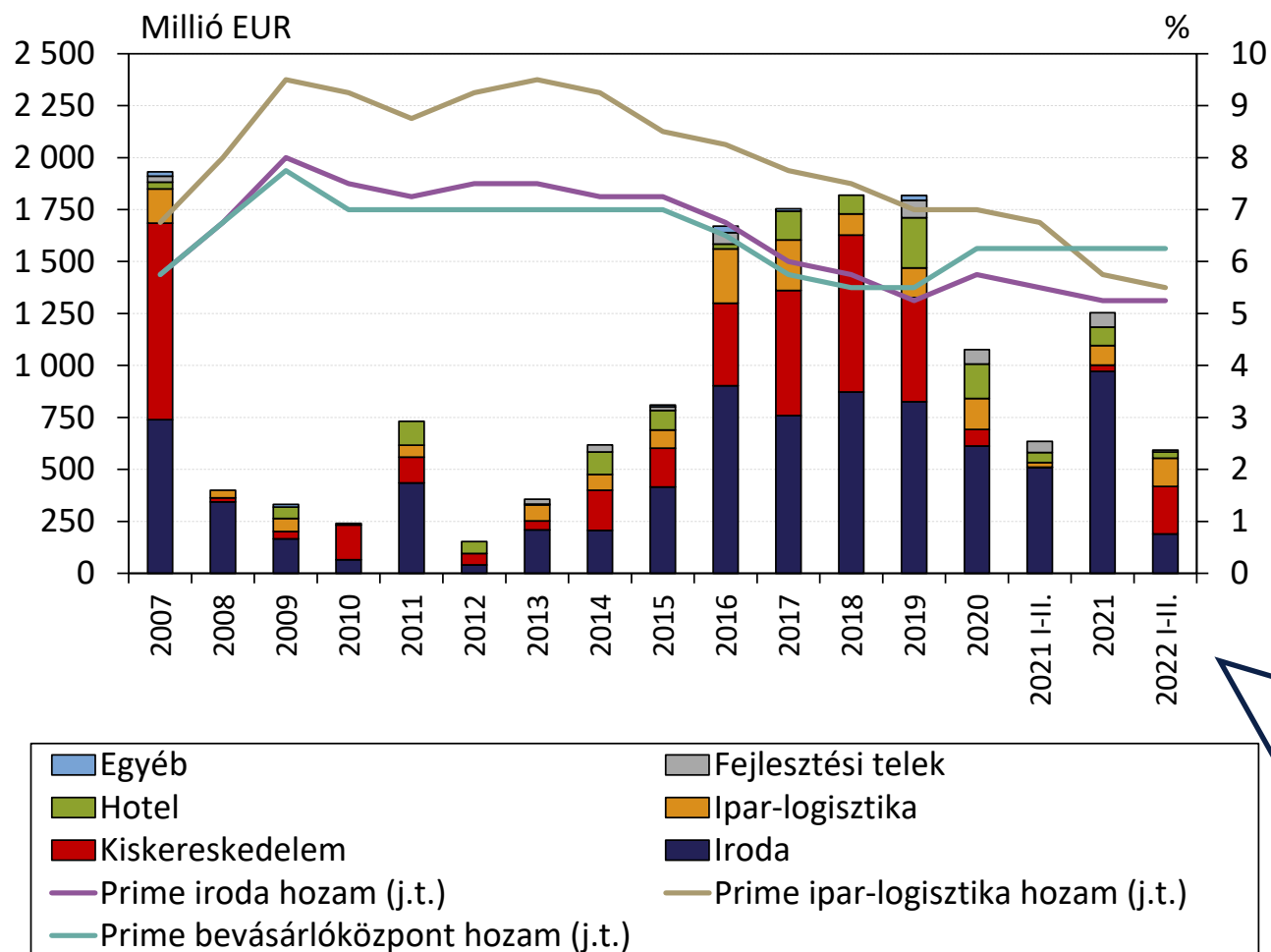
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A FOLYAMATBAN LÉVŐ TRANZAKCIÓK TARTOTTÁK A LENDÜLETET, DE A KIVÁRÁS EGYRE JELLEMZŐBB BEFEKTETŐI VISELKEDÉSSÉ VÁLIK



- A folyamatban lévő tranzakciók nem álltak le, 2022-ben az előző évinél kisebb 1 Mrd EUR körüli éves forgalom várható.
- Koncentráldott a piac, kevesebb ügylet, nagyobb átlagos tranzakcióméret.
- A jelenlegi kivárásnak a **2023-as forgalomra lehet érdemi csökkentő hatása.**

2022 H1: 0.6 Mrd EUR
(-7% év/év)

38% kiskereskedelmi
32% iroda
23% ipar-logisztika
5% hotel
2% fejlesztési telek
74% hazai befektető

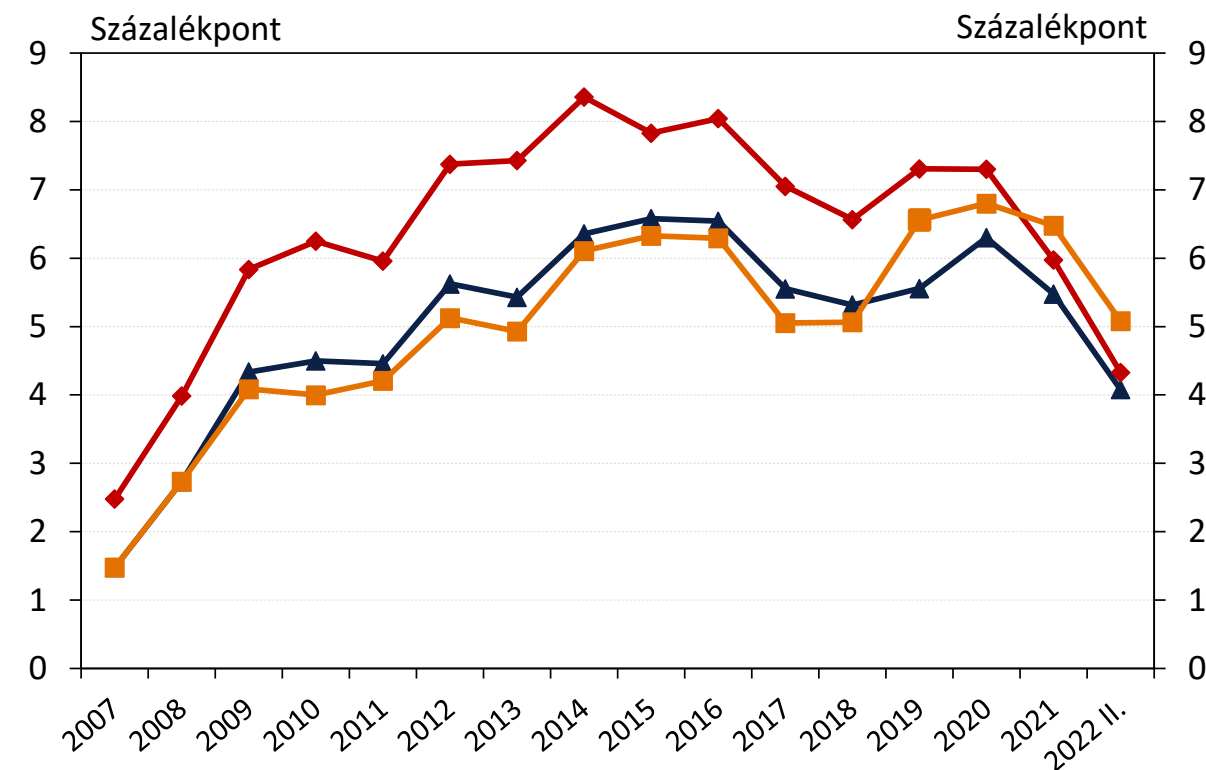
A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE, ANNAK
ÖSSZETÉTELE PIACI SZEGMENSEK SZERINT ÉS PRIME HOZAMOK

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ INGATLANBEFEKTETÉSEK EUR ÁLLAMPAPÍRHOZAM FELETTI HOZAMFELÁRA 140BP-TAL CSÖKKENT 2021 VÉGE ÓTA



2022. első félévben az ipar-logisztika szegmensben 25bp-tal csökkent a prime hozamszint, a többi szegmensben stagnált az elsődleges hozam.

A piaci szereplők 2022 III. negyedévében már emelkedő hozamokat tapasztaltak.

- ▲ Prime iroda hozamfelár a 10 éves eurokötvény-hozamhoz képest
- ◆ Prime ipar-logisztika hozamfelár a 10 éves eurokötvény-hozamhoz képest
- Prime bevásárlóközpont hozamfelár a 10 éves eurokötvény-hozamhoz képest

A BUDAPESTI PRIME INGATLANBEFEKTETÉSEK HOZAMFELÁRA A 10 ÉVES EURO ÁLLAMPAPÍRHOZAMHOZ KÉPEST

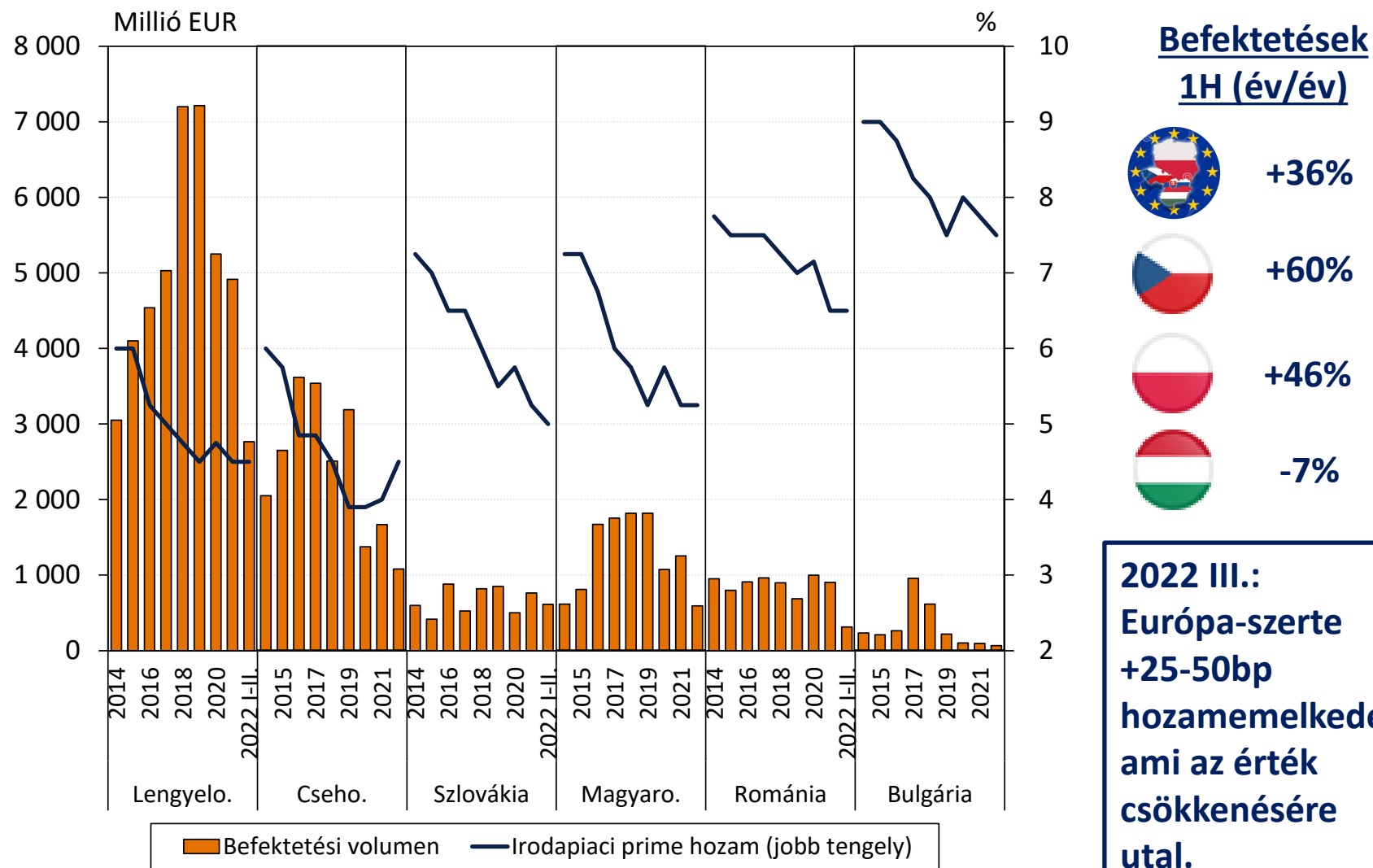
Megjegyzés: A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga. A 2022. második negyedévi hozamfelárok számítása a 2022. második negyedévi állampapír átlaghozam és a 2022. június végi prime hozamok figyelembevételével történt.

Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, EKB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A PRIME IRODAPIACI HOZAMOK VÁLTOZATOSAN ALAKULTAK A KKE RÉGIÓBAN, STAGNÁLÁS VOLT A LEGJELLEMZŐBB



BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIACI HOZAMOK A RÉGIÓBAN

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
kihívások

Piaci folyamatok

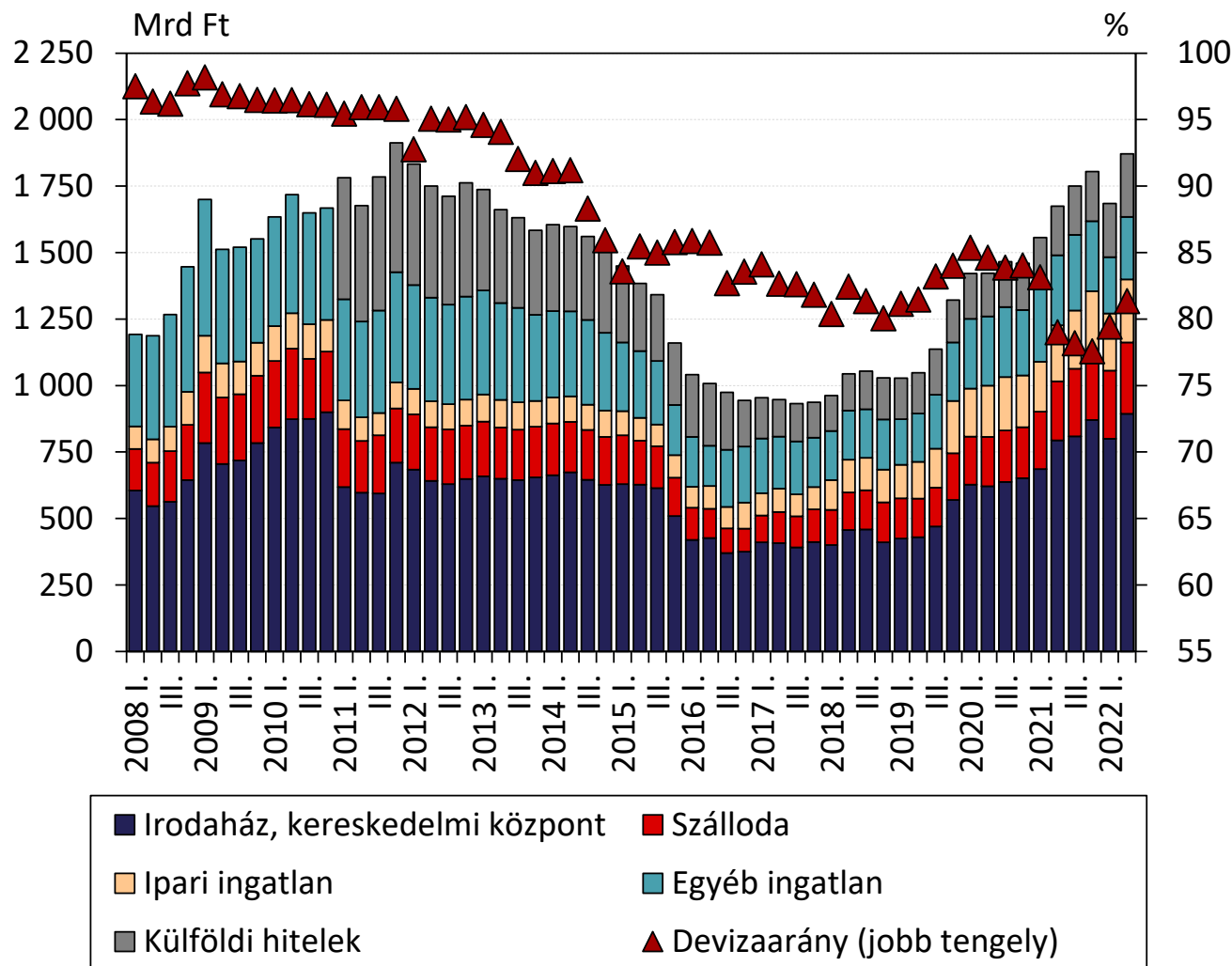
Befektetések

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

AZ ÁRFOLYAMSZŰRT ÁLLOMÁNY STAGNÁLÁSA MELLETT ENYHÉN NÖTT A DEVIZAHITELEK RÉSZARÁNYA



Kereskedelmi ingatlannal
fedezett projekthitel-
állomány:
+12% év/év
+1,4% év/év árfolyamszűrt

Az állomány devizaaránya:
2022 II: 81% ↑

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

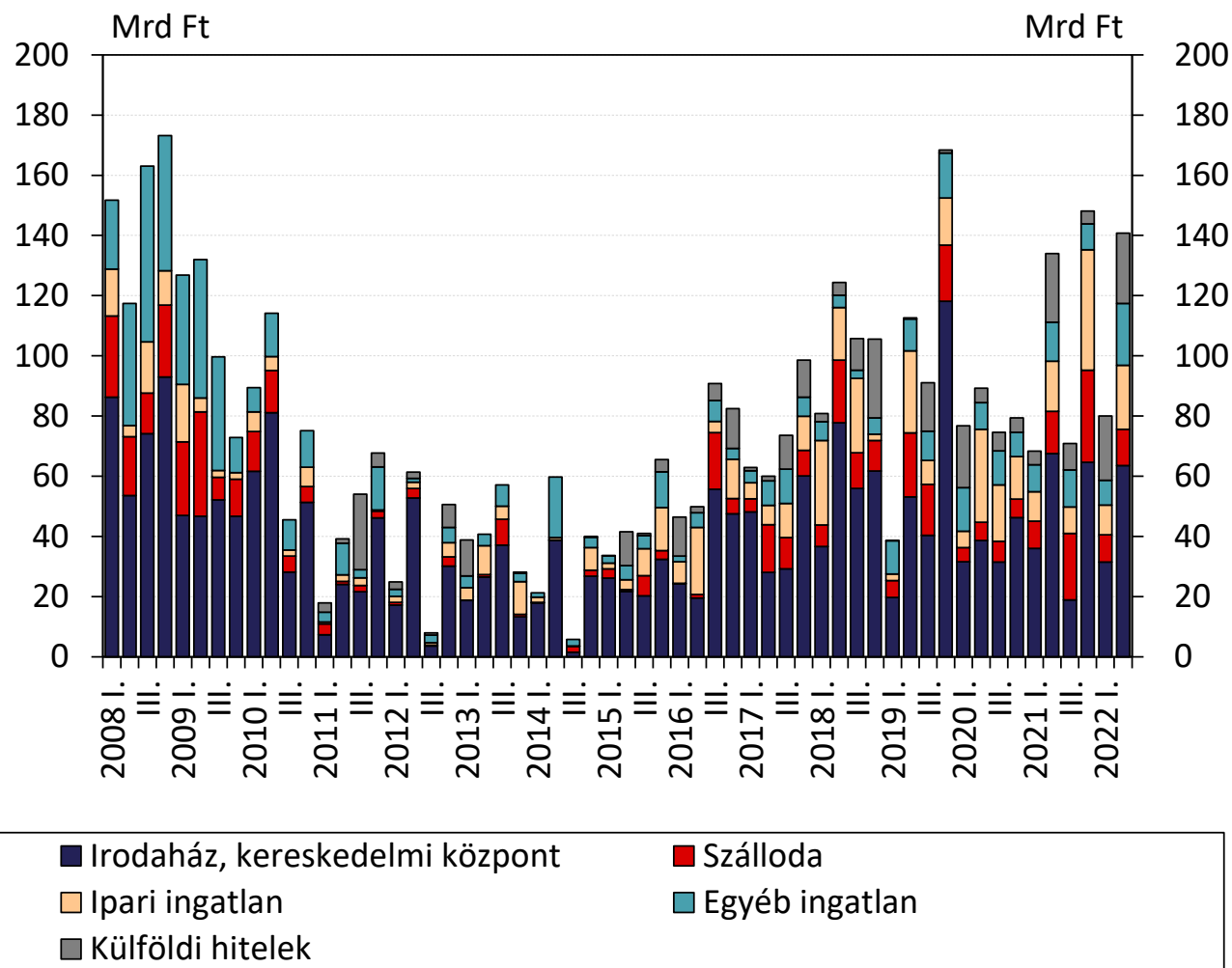
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekrol nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás | MNB



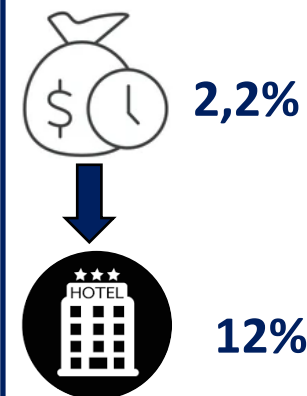
KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2022. ELSŐ FÉLÉVBEN ÉVES ALAPON 9%-KAL EMELKEDETT A PROJEKTHITELEZÉSI AKTIVITÁS



Folyósítások
Irodaház 43%
Külföldi ingatlan 20%
Ipar-logisztika 14%
Változás év/év
Külföldi ingatlan +64%
Egyéb ingatlan +32%

Moratórium arány
2022. június



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

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

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- CRE-piaci kihívások: romló gazdasági kilátások, energiaárak, növekvő építési költségek, forintgyengülés, emelkedő kamatok és szigorodó finanszírozási feltételek.
- Alacsonyabb kereslet és az új átadások az iroda- és ipar-logisztika piac kihasználatlansági rátáját is emelték az első félévben (iroda 9,9 %; ipar-log. 6,4%).
- Az irodaállomány 11%-kal az ipar-logisztika állomány 15%-kal is bővíülhet a következő 2 évben. A kihasználatlansági ráták további emelkedése várható.
- Nem álltak le folyamatban lévő befektetési tranzakciók, de az új ügyletekkel kívárnak a befektetők, ami a 2023-as forgalom csökkenését eredményezheti.
- A projekthitelezési feltételek tovább szigorodnak és a hitelek iránti kereslet csökken.

	Iroda 	Ipar-logisztika 	Kisker. 
Kihasználatlanság	↑	↑	→
Bérleti díjak	↑	↑	→
Hozam	→	↓	→
Befektetési volumen	↓		
Finanszírozás	Folyósítások →		Hitelfeltételek ↑

Megjegyzés: A táblázatban az értékcsökkenés irányába mutató folyamatok piros/sárga, a felértékelődés irányába mutató folyamatok zöld, az értéket nem változtató folyamatok pedig kék színnel jelölve.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!