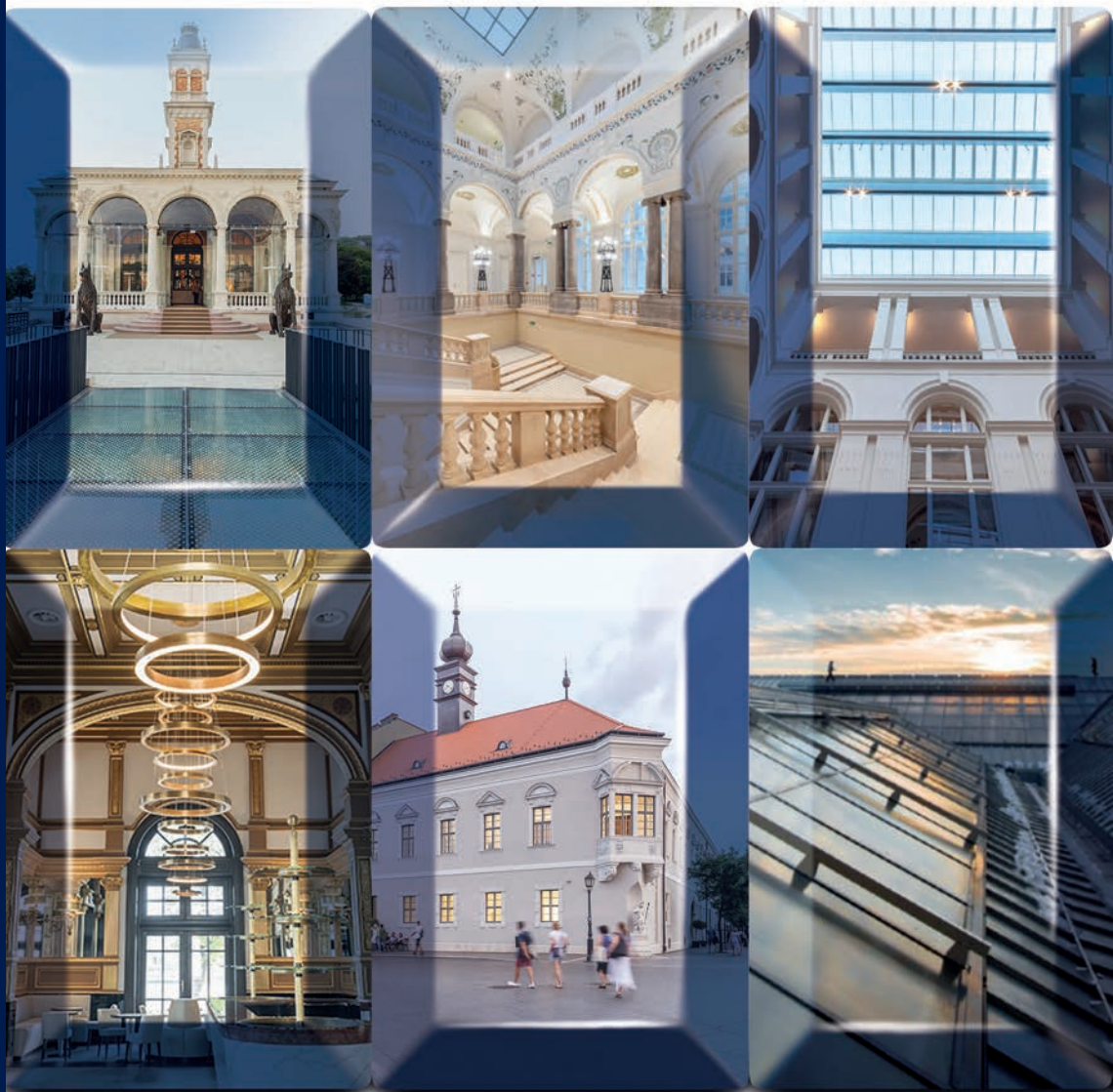




KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2023
ÁPRILIS

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2023
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 értékeikre 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 2022-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 ingatlan-speculációs 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 befektetőkénél 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 adatokra, valamint a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület ülésein elhangzott 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	12
4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca	15
5. A szállodapiac	19
6. A kereskedelmiingatlan-befektetések	21
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	25
Mellékletek	29
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	29
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	30
3. számú melléklet: A melléklet ábrái	31
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2023. márciusi ülésének összefoglaló üzenetei	18

1. Vezetői összefoglaló

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogathat. A makrogazdasági környezetet lekövetve, a kereskedelmiingatlan-piacot 2022 első felében összességében kedvező folyamatok jellemezték, azonban a második félévben a konjunktúra ciklusához köthető kockázatok Magyarországon és európai szinten is emelkedtek. Az Európai Rendszerkockázati Testület (ESRB) 2022. decemberben ajánlás kiadásáról döntött az EGT-országok kereskedelmiingatlan-piacaival összefüggő kockázatok fokozottabb követésére.

A budapesti irodapiacon 2022. év végére 2,1 százalékponttal 11,3 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig 0,6 százalékponttal 3,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta az egy évvel korábbi szintekhez képest. Az irodapiaci ráta jelenlegi szintje ugyan ciklus-csúcsot jelent, de érdemben a historikus, 2009-ben látott csúcserték alatt tartózkodik, az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansága pedig kifejezetten alacsony történelmi összevetésben. Új irodaprojektek 2022 második felében már nem indultak érdemi volumenben, míg az ipari-logisztikai piacon a magas kereslet hatására sok fejlesztés kezdődött, az előbérletek alacsony aránya ellenére is. A folyamatban lévő építkezések alapján az irodapiacon egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig középtávon már jelentős a túlkínálat kialakulásának kockázata. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjaiban országszerte korrekció történt, leginkább a regionális városok plázáinak kínálati bérleti díja csökkent. 2022-ben a hazai szállodák forgalma jelentősen javult éves összevetésben, ugyanakkor a vendégéjszakák száma még mintegy negyedével elmaradt a 2019-es szinttől. 2023-ban közel 3,5 ezer új szállodai szoba (a meglévő kapacitás 6 százaléka) kerülhet átadásra, azonban az átadások megvalósulásában nagy a bizonytalanság.

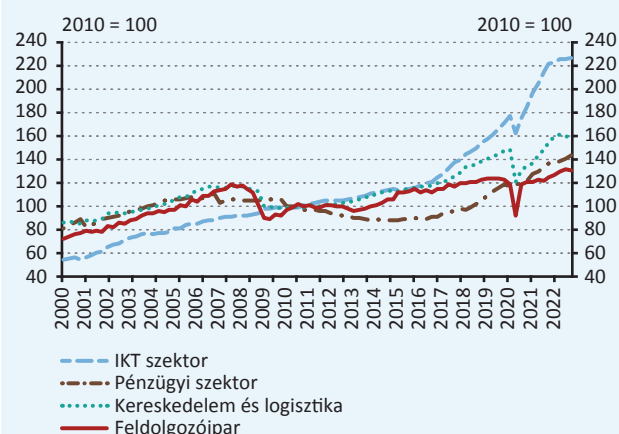
A hazai befektetési piac 2022-ben a cégcsoporton belüli adásvételek figyelembevételével 0,9 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 28 százalékkal alacsonyabb a 2021-es befektetési forgalomhoz képest. Az éves tranzakciós volumen közel háromnegyede hazai befektetőkhez kötődött. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok, valamint a nemzetközi kamatkörnyezetben a kockázatmentes hozamok emelkedésével szűkülő hozamprémiumok hatására a befektetők már 2022. második negyedévtől kezdődően kivárási álláspontra helyezkedtek. Ez a kivárási álláspontra a 2023-as befektetési forgalomban még jobban érezhető majd a hatását. A KKE régió több országában emelkedett a prime (legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. A prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján, a számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 3 százalékkal, ezen belül Budapesten 14 százalékkal csökkentek 2022 végére az egy évvel korábbihoz képest. A régióban a hozamemelkedés – részben az alacsonyabb tranzakciószám okozta nehezebb hozamkövetés miatt – egyelőre kisebb mértékű volt, mint az érettebb nyugat-európai irodapiacokon, ami további hozamemelkedés lehetőségét vetíti előre.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlanfedezett projekthiteleinek állománya 2022. év végére 7,4 százalékkal nőtt éves alapon, árfolyamváltozással korrigálva viszont stagnált. A projekthitel-állomány devizaaránya enyhén emelkedett éves összevetésben, és 81 százalékot tett ki az év végén. 2022 során a bankok hasonló volumenű kereskedelmi ingatlanfedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban. A folyósítások fele továbbra is irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz, közel egyötöde pedig az ipar-logisztika szegmenshez kötődött. A lakóparkok finanszírozására nyújtott projekthitelek 2022-es volumene duplája volt a 2021-es új szerződéskötéseknek. A Hitelezési felmérés alapján 2022. második félévben folytatódott az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek a szigorodása, előretételek pedig a bankok nettó értelemben vett 31 százaléka helyezett kilátásba további szigorítást. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlanfedezett projekthitel-kitettsége a szavatolótőke arányában kevesebb mint fele a 2008-as válság után látott értéknek. Emellett a hazai prime irodák becsült tőkeérték-csökkenése is érdemben kisebb: 2008 első negyedévet követő egy évben mintegy 30 százalékkal, másfél éves időtávon pedig már 34 százalékkal mérséklődött. Az ingatlanok értékváltozásával kapcsolatos aktuális folyamatokat pénzügyi stabilitási szempontból ugyanakkor kiemelt figyelemmel kell kísérni.

2. Az irodapiac

2022-ben a budapesti irodapiac bérleti kereslete 7 százalékkal emelkedett az előző évihez képest, azonban a koronavírus-járvány előtti szinteket nagyságrendileg mintegy harmadával alulmúlja. Az éves nettó piaci felszívás magas volt, a 2019-es értéket is meghaladta, amiben nagy szerepe volt több saját használatú új irodaház átadásának. A budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája részben a megszűnő bérleti szerződések, részben pedig az újonnan átadott épületek üres területei miatt 2022-ben 2,1 százalékponttal emelkedett, és december végén 11,3 százalékon állt. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2023-ban is magas lesz az új átadások volumene, de a fejlesztési aktivitás már csökkent 2022-ben, jelentős volumenben már nem indultak új irodaprojektek a második félévben. A közép-kelet-európai régió legtöbb fővárosának irodapiacán emelkedett a kihasználatlansági ráta, fejlesztések tekintetében az állomány 3–8 százalékának megfelelő irodaterület épül a fővárosokban, Budapest a skála felső végén helyezkedik el 7,5 százalékos értékkel. Előretekintve az új irodaterületek piacra érkezésével a kihasználatlan állomány tovább bővíülhet valamennyi fővárosban.

1. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye



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

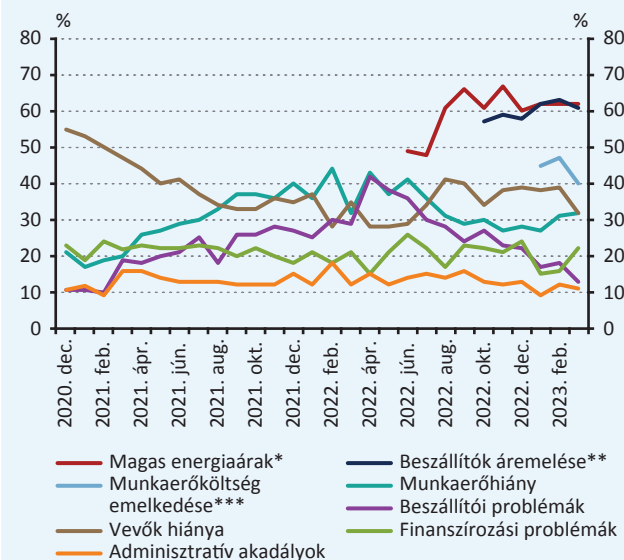
Forrás: KSH.

2022 negyedik negyedévében a hazai gazdaság növekedése tovább lassult, de a foglalkoztatottak száma magas szinten maradt. A GDP 2022 negyedik negyedévében 0,4 százalékkal bővült éves bázison, 2022 egészében pedig 4,6 százalék volt a növekedés mértéke. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatokban nagyrészt kedvezően alakult a hozzáadott érték éves változása 2022 negyedik negyedévében (1. ábra). Az infokommunikációs, a pénzügyi, a feldolgozóipari és logisztika szektorban is növekedést regisztráltak éves bázison, míg a kereskedelmi szektor stagnált. A szolgáltatások hozzáadott értéke együttesen 2,9 százalékkal emelkedett, és az ingatlanügyletek (+5,3 százalék) nemzetgazdasági ágban szintén jelentős bővülés történt. Felhasználási oldalról a háztartások fogyasztási kiadása 1,8 százalékkal növekedett, ugyanakkor a beruházások hozzáadott értéke 9,0 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Éves alapon tovább bővült a foglalkoztatás 2022. negyedik negyedévében, ami a versenyszféra létszámbővülésére vezethető vissza, ugyanakkor a szezonálisan igazított adatok alapján 2023 februárjában a foglalkoztatás szintje januárhoz képest már enyhén csökkent. A munkanélküliségi ráta nemzetközi összehasonlításban továbbra is alacsony, 2023. februárban 4 százalék volt.³

A vállalatok a magas energiaárakat és a beszállítók áremelését nevezték meg a termelést leginkább korlátozó tényezőkként. Az MNB 2023. márciusi vállalati konjunktúra felmérése szerint a munkaerőköltségek növekedése egyre kevésbé jelenik meg korlátozó tényezőként, és a finanszírozási problémák is kevés vállalatnál merülnek fel, részben a támogatott hitelprogramok elérhetőségének köszönhetően (2. ábra). Ugyanakkor a vállalatok a termelésoldali

³ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2023. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2023-03-30-inflacios-jelentes-2023-marcius>

2. ábra
A termelés növekedését akadályozó tényezők

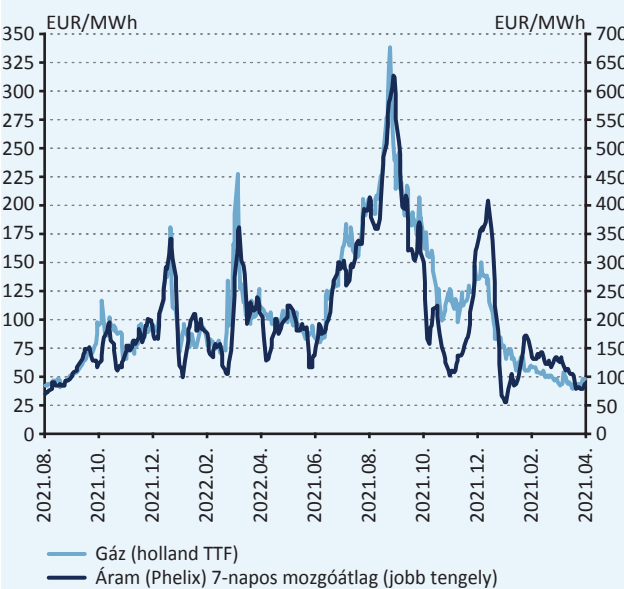


Megjegyzés: *A válaszlehetőség 2022. júniustól szerepel a felmérésben. **A válaszlehetőség 2022. októbertől szerepel a felmérésben. ***A válaszlehetőség 2023. januártól szerepel a felmérésben.
Forrás: MNB vállalati konjunktúrafelmérés.

nehézségeket bevételoldalon kompenzálni tudják, mivel a KSH adatai szerint a bruttó működési eredmények éves összevetésben 26,1 százalékkal emelkedtek 2022. negyedik negyedévben.

A gáz és az áram világgpiaci ára az elmúlt időszakban jelentősen csökkent, és a háború előtti szint közelében stabilizálódott (3. ábra). Az energiaválság negatív hatásai az elmúlt időszak enyhe időjárásának köszönhetően némileg mérséklődtek Európában. Ugyanakkor a hazai vállalatok egy része a magasabb gáz- és áramárakon kötött szerződést szolgáltatójával, így esetükben a globálisan csökkenő energiaárak egyelőre nem jelentik a rezsköltségek mérséklődését. Az alacsonyabb energiaárak a szerződések lejártával a következő szerződési ciklusban éreztetik majd hatásukat.

3. ábra
A gáz és az áram piaci árának alakulása

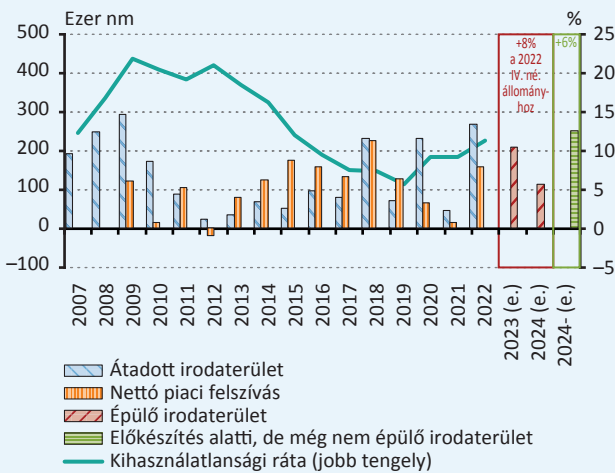


Forrás: Bloomberg.

Legutóbb 2009-ben, a gazdasági és pénzügyi világválság első évében adtak át több irodaterületet, mint 2022-ben. 2022. december végén a budapesti modern irodák állománya 4,3 millió négyzetmétert tett ki, az év során 267 ezer négyzetméter új irodaterületet (az előző év végi állomány 6,8 százaléka) adtak át, amire legutóbb 2009-ben volt példa (4. ábra). Év végén a kihasználatlansági ráta 11,3 százalékon állt, 2021. év végéhez képest 2,1 százalékponttal emelkedett. A bérbeadott állomány változását mutató nettó piaci felszívás⁴ különösen magas, 159 ezer négyzetméter volt 2022-ben, de ebben nagy szerepe volt annak, hogy az év során több saját használatra épült irodaházat is átadtak (összesen 105 ezer négyzetméter területtel). 2023-ban további jelentős volumenű új átadások várhatóak, a meglévő modern irodaállomány 8 százalékának megfelelő (320 ezer négyzetméter) irodaterület épült 2022. év végén. Ennek 22 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel, ami érdemi csökkenés az elmúlt évek 35 százalékot meghaladó szintjeihez képest. Budapesten az irodafejlesztési aktivitás csökkenése figyelhető meg, az elmúlt negyedévben már nem indultak jelentős volumenben új fejlesztések. A folyamatban lévő fejlesztések volumene és a kereslet szintje alapján a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható 2023-ban.

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

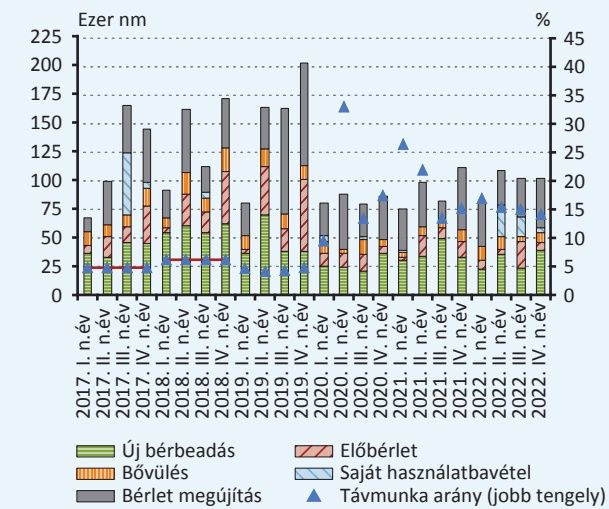
4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



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

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

5. ábra
A budapesti irodapiac kereslete és a távmunkavégzés aránya a szellemi foglalkozásúak körében



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

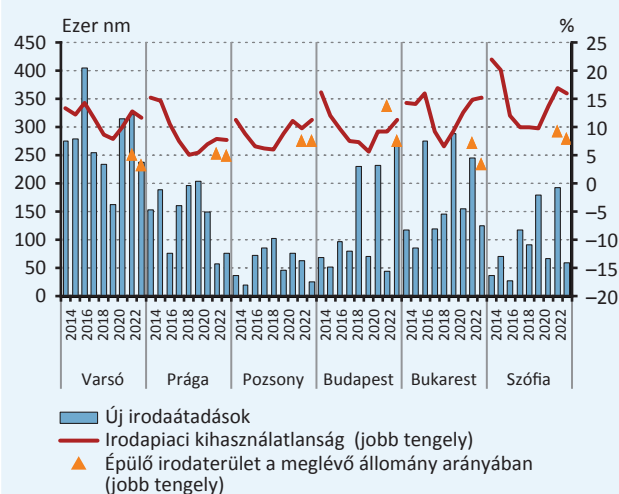
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, KSH.

Az irodapiaci kereslet 2022-es emelkedésében nagy szerepe volt a saját használatba vételeknek. 2022-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 7 százalékkal meghaladta az előző évi szintjét, ebben is a saját használatbavételeknek volt jelentős szerepe, amelynek volumene legutóbb 2017-ben volt hasonlóan magas (5. ábra). A 2022-ben megkötött bérleti szerződések volumene 392 ezer négyzetméter volt, amelynek 37 százalékát adták a szerződés-hosszabbítások, 30 százalékát az új bérleti szerződések, 13 százalékát az említett saját használatbavételi tranzakciók, 11 százalékát az előbérletek, 9 százalékát pedig a területbővítési tranzakciók. A teljes kereslet szintje 2018–2019-hez viszonyítva ugyanakkor mintegy 27–36 százalékkal alacsonyabb. A szellemi foglalkozásúakat alapul véve a távmunkavégzés aránya az elmúlt egy évben 15 százalék körül látszik stabilizálódni, de emellett a munkáltatók által biztosított hibrid munkavégzés tovább emeli az irodán kívül dolgozók arányát, és az irodaterületek tényleges kihasználtságát. A Budapest Research Forum által rendszeresen monitorozott teljes modern irodaállomány vonatkozásában a kínálati bérleti díj átlagos havi szintje 14 euro/négyzetméter volt 2022. negyedik negyedévben, ami éves összevetésben 3 százalékos emelkedést jelent. Éves összehasonlításban ugyanekkora emelkedés mérhető a jobb minőségű („A” kategóriás) irodák esetén is, ezek kínálati bérleti díja átlagosan 16,4 euro/négyzetméter/hó volt a negyedik negyedévben.

A fenntarthatósággal, az épületek zöld minősítésével kapcsolatos elvárások a bérlők széles körében váltak általánossá az elmúlt években. A zöld minősítés megléte általában magasabb épületminőséggel társul, ami a bérleti díjban és ezáltal az ingatlan értékében is tükröződik. Habár az ingatlanok sokféle jellemzője befolyásolja a bérleti díj szintjét, a CBRE becslése szerint a budapesti irodapiacra mintegy 9–10 százalék zöld prémium mérhető a bérleti díjakban, szemben a 6 százalékos európai átlaggal.⁵ Azonban, a zöld minősítéssel rendelkező irodákért fizetendő magasabb bérleti díjat kompenzálhatja a magasabb fokú energiahatékonyságból eredő alacsonyabb rezsiköltség. A változó piaci követelményekhez a kínálat is igazodott, a 2022-ben átadott (új építésű vagy felújított) budapesti modern irodaházak mindegyikének legalább BB volt az energetikai besorolása, ami megfelel a közel nulla energiaigény (KNE) energiahatékonysági szintnek, és valamennyi új épület zöld minősítést is szerzett. A hatályos hazai jogszabályok szerint, a KNE követelményszint teljesítése 2024. július 1-jétől válik majd kötelezővé a használatbavételi engedélyezési eljárásoknál.

⁵ CBRE Research Hungary, Market Outlook 2023. Elérhető: https://insights.cbrehungary.hu/market_outlook_2023

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



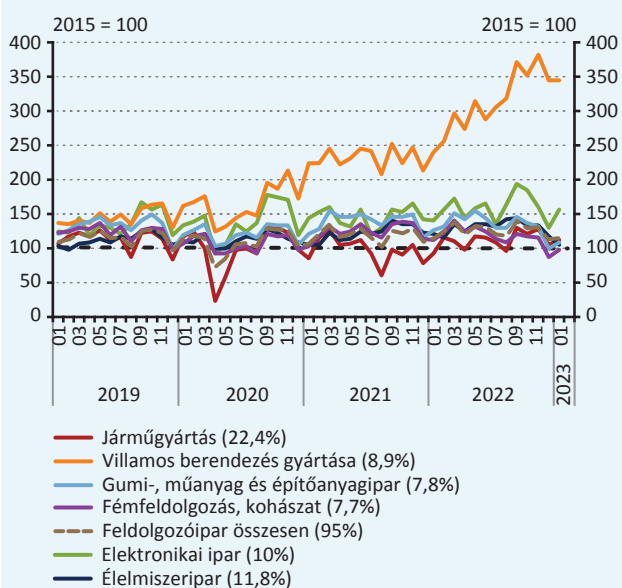
Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

Budapesthez hasonlóan, a többi közép-kelet-európai fővárosban sem indultak nagy volumenben új irodaprojektek az elmúlt negyedévekben. 2019. év vége óta a KKE régió valamennyi fővárosának irodapiacán emelkedő tendenciát mutat a kihasználatlansági ráta, 2022-ben három fővárosban történt emelkedés, és háromban csökkenés (6. ábra). Bukarestben és Szófiában 15–16 százalék között, Budapesten, Pozsonyban és Varsóban 11–12 százalék között tartózkodik a kihasználatlansági ráta. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,7 százalékot) Prágában, legmagasabbat (15,9 százalékot) Szófiában lehetett megfigyelni, Budapest a középmezőnyben helyezkedik el. A legtöbb fővárosban az épülő irodaterületek meglévő állományhoz viszonyított aránya csökkent az elmúlt egy évben, egyedül Pozsonyban maradt az arány változatlan 2021. év végéhez képest, itt alacsony volumenű új átadás történt 2022-ben.

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2022 negyedik negyedévében az ipari termelés bővülése alágak szerint eltérő, de összességében lassuló tendenciát mutatott, 2023. januárban pedig már 0,2 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakához képest. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2022-ben összességében 0,6 százalékponttal 3,8 százalékra emelkedett, amely történelmi összehasonlításban továbbra is alacsony szint. 2022-ben 333 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, ami csupán 2 százalékkal maradt el a 2021-es rekord volumentől. A 2023-ra tervezett átadások területe az elmúlt két évhez hasonlóan magas szintű, mintegy 358 ezer négyzetméter lehet, amelynek csupán 6 százalékát kötötték le előbérleti szerződéssel 2022. december végéig. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet erős volt az elmúlt év során, emellett a bérleti díjak emelkedése volt megfigyelhető. A hazánkban folyamatban lévő ipari nagyberuházások és a hozzájuk kapcsolódó beszállítói kör jelentős igényt támasztanak az ipari-logisztikai fejlesztések iránt, azonban középtávon már a piaci szereplők is bizonytalanságot látnak a kereslet alakulásában, és túlkínálat kialakulásától tartanak.

7. ábra
Feldolgozóipari alágak termelésének volumenváltozása (2015 = 100)



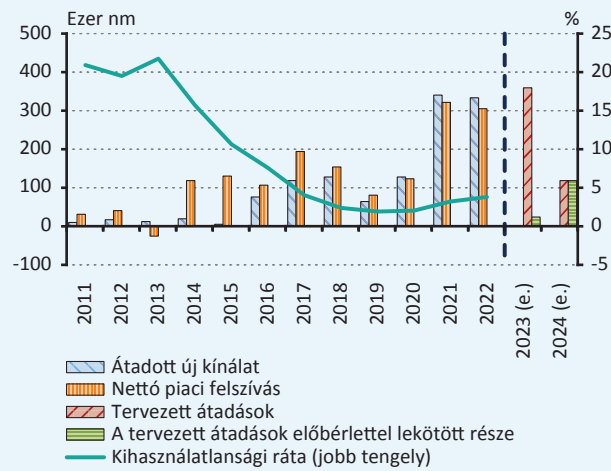
Megjegyzés: 2015. év havi átlagához képest, szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari alágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott alág 2022-es ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

A villamosberendezés-gyártás, az elektronika ipar és járműgyártás fenntartják az ipari termelés szintjét és a beruházási rátát is. A 2022 negyedik negyedévi lassulást követően 2023 januárjában az ipari termelés már 0,2 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakához képest. A feldolgozóipari alágak többségében csökkent a termelés, azonban a járműgyártásban és az akkumulátorgyártásban jelentős emelkedést regisztráltak éves alapon (7. ábra). 2023. januárban a legnagyobb súlyú járműgyártás kibocsátása 20,3 százalékkal, az akkumulátor- és villamosmotor-gyártást is magába foglaló villamos berendezések gyártása alágzat termelése 43,5 százalékkal, a számítógép, elektronikai termékek gyártása 10,8 százalékkal bővült éves alapon. Ugyanakkor az ipari alágak közül a kőolajfeldolgozás, a vegyi anyagok gyártása, az energiatermelés, a bányászat, a gumi-, műanyag- és nemfém-gyártás, a fémipar és az élelmiszeripar esetében is jelentősen (12–34 százalékkal) csökkent a kibocsátás a 2022. januárihoz képest. A nemzetgazdasági beruházások 2022 negyedik negyedévében 6,3 százalékkal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva. A legnagyobb súlyt képviselő feldolgozóipar beruházásai 12,7 százalékkal növekedtek, valamint a pénzügyi és biztosítási tevékenység ágazatban regisztráltak 13,6 százalékos emelkedést, de a többi kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazat csökkenő beruházási dinamikát mutatott (melléklet 2. ábra).

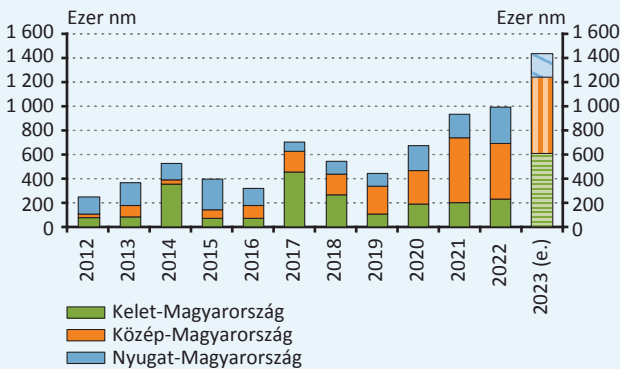
Az erős kereslet élénk fejlesztési aktivitás mellett is alacsonyan tartotta a budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági rátát, de középtávon túlkínálat is kialakulhat. 2022-ben 333 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, és 2023-ban is nagy volumen (358 ezer négyzetméter) átadása várható. Az új átadások még üres területeit és a megszűnő bérleti szerződések hatására megüresedő területeket a kereslet nem tudta teljes

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



Megjegyzés: 2022. év végi adatok alapján.
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



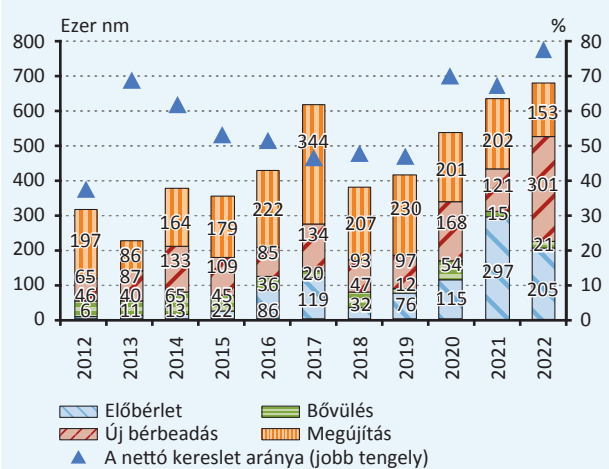
Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket. A 2023-ra tervezett átadások 2022. év végi adatok alapján.
Forrás: CBRE.

egészében felszívni, ami a kihasználatlansági ráta enyhe, 0,6 százalékpontos emelkedését eredményezte az év során (8. ábra). 2022-ben az első félév végére a Budapest és környéki ipari-logisztikai ingatlanok átlagos kihasználatlansági rátája 6 százalék fölé emelkedett, de az élénk keresletnek köszönhetően év végére 3,8 százalékra süllyedt vissza. A 2022-ben újonnan piacra érkezett területek kétharmada az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján a 2023-ra tervezett átadások mindössze 6 százaléka volt előbérleti szerződésekkel lekötve 2022. december végén. A korábbi időszakok fényében ez az előbérleti arány alacsonynak számít, azonban egyelőre a magas keresleti szint gyorsan felszívja az épülő fejlesztések szabad területeit. 2024-es átadással továbbá egy jelentős területű fejlesztés vált 2022. év végéig ismertté, amely már teljes egészében előbérlettel bír. A 2021–2022 évek keresleti szintjeinek fennmaradása esetén 2023-ban sem kell az ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátájának számottevő növekedésével számolni. Amennyiben továbbra is és tartósan az elmúlt negyedévekben látotthoz hasonló volumenben indulnak ipari-logisztikai fejlesztések Budapesten és környékén, középtávon már a kihasználatlansági ráta emelkedése is felmerül kockázatként.

A nagy ipari beruházások jelentős keresletet generálnak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt, Kelet-Magyarországon az átadások jelentős bővülése várható. 2022. év végén országos szinten mintegy 12,8 millió négyzetméter volt az ipari-logisztikai ingatlanok állománya. 2022-ben 992 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, ebből a Budapesten kívüli átadásokat (658 ezer négyzetméter) vizsgálva, az új területek 46 százaléka a Nyugat-Magyarország, 36 százaléka a Kelet-Magyarország, 19 százaléka pedig a Közép-Magyarország régióban valósult meg (9. ábra). Országos szinten a folyamatban lévő ipari beruházások és az ezekhez kapcsolódó beszállítói kör jelentős keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2023-ban országos szinten, rekordszintű, 1,4 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható, amelynek – követve a nagy ipari beruházásokat – 44 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 43 százaléka Kelet-Magyarországon, 31 százaléka pedig a Nyugat-Magyarországon várható. A tervezett átadások alapján a keleti országrész ipari-logisztikai átadásaiban több mint két és félszeres bővülésre lehet számítani 2023-ban.

Emelkedő kivitelezési költségek és alacsony állományi kihasználatlanság mellett az ipari-logisztikai bérleti díj 10 százalék feletti mértékben emelkedett 2022-ben. 2022-ben 680 ezer négyzetméternyi ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ez a volumen 7 százalékkal meghaladja a 2021-es adatot, a koronavírus-járvány előtti, 2019. évi szinthez képest pedig 64

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



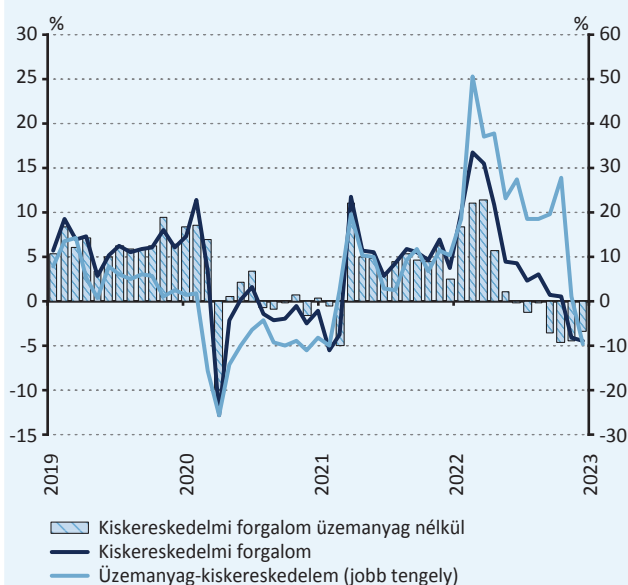
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

százalékkal több (10. ábra). Az előző évhez képest 2022-ben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 22 százalékkal emelkedett, a szerződésmegújítások volumene pedig 24 százalékkal csökkent. A szerződésmegújítások volumenének csökkenésében tükröződik, hogy a piacon lazott a kínálathiány, a költözést tervezőknek van mozgástere. A bérleti keresleten belül 44 százalékkal az új bérleti szerződések aránya volt a legmeghatározóbb, emellett az előbérletek 30 százalékot, a megújítások 23 százalékot, a bővülések pedig 3 százalékot tettek ki. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplője 2022-ben a késztermék forgalmazás, kereskedelem szektor volt, a teljes bérbeadás 32 százaléka köthető hozzá, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 29 százalékos részesedése is magas volt (melléklet 14. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2022. év végén továbbra is a 4,95–5,50 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 15. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke 2021 végéhez képest 12 százalékkal emelkedett. Új fejlesztések esetén az emelkedő kivitelezési költségek a bérleti díjak emelkedését vetítik előre, meglévő épületek esetén pedig a 4 százalék alatti kihasználatlansági ráta mellett nincsenek olyan volumenben kiadatlan területek, amelyek alapján a bérleti díj mérséklődésére lehetne számítani.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 2022 során jellemzően stagnált, a budapesti elsődleges központok esetén pedig mérséklődött. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjsávjában érdemi csökkenés figyelhető meg, a csökkenés mértéke a regionális városokban volt a legmagasabb, mintegy 25 százalék. 2022. július óta csökken a kiskereskedelmi forgalom volumene az előző év adataihoz viszonyítva, ami a lakosság reál nettó keresettömegének csökkenésére és a lakossági bizalmi indikátor alacsony szintjére vezethető vissza. 2022–2023 telén az enyhe időjárás ellenére, a kevésbé korszerű bevásárlóközpontokban a havi rezsiköltségek összege a bérleti díj összegét is meghaladhatta. A magas energia-költség a tél elmúltával is kockázat marad, hiszen ezen ingatlanok esetében a nyári hűtés energiafelhasználása is jelentős.

11. ábra
A kiskereskedelmi forgalom és az üzemanyag-kiskereskedelem éves volumenváltozása

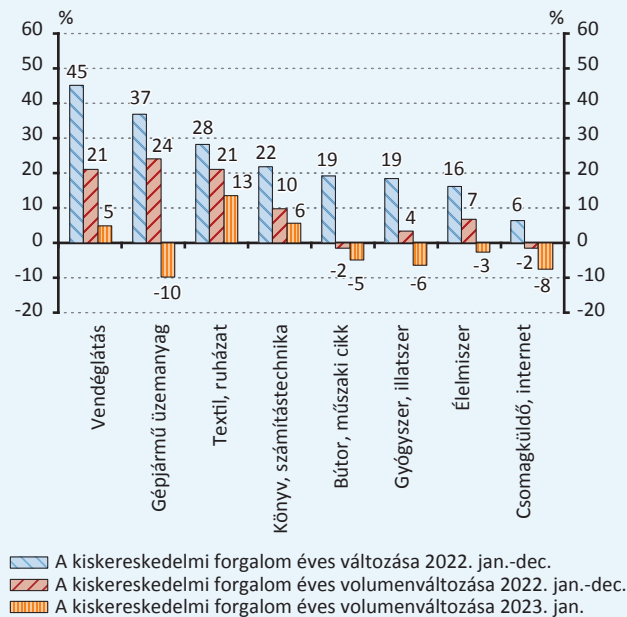


Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. 2022-ben az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 17,8 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

Az üzemanyag-töltő állomások értékesítése nélkül a kiskereskedelmi forgalomban 2022. július óta tart a csökkenés éves bázison. A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a reál nettó keresettömeg tovább csökkent 2022. decemberben éves bázison (melléklet 4. ábra). A lakossági bizalmi indikátor 2023. januári értéke enyhén javult az egy hónappal korábbihoz mérten, de továbbra is alacsony szinten tartózkodik. A kiskereskedelmi értékesítések folyó áron növekedtek, de volumen alapon több üzlet-típusban már csökkenés volt megfigyelhető. 2023. januárban a kiskereskedelmi értékesítések volumene éves összevetésben 4,5 százalékkal (üzemanyag-kereskedelem nélkül számítva 3,4 százalékkal) csökkent a naptárhatástól megtisztított adatok alapján (11. ábra). A legnagyobb súlyt képviselő élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 4,9 százalékkal csökkent a forgalom éves alapon, legnagyobb mértékű (–9,7 százalékos) volumencsökkenés az üzemanyag-töltő állomásokon történt az árstop megszüntetése és a 2022. év eleji magas bázis következtében (12. ábra). Csökkentek még az online üzletek (–7,6 százalék), a bútort- és műszaki cikket (–6,4 százalék), a gyógyszer-, gyógyászati-termék, illatszert (–2,7 százalék) és az iparcikket (–1,9 százalék) árusító üzletek eladásai. Ugyanakkor a textil-, ruházati- és lábbeli (+13,4 százalék), a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk (+5,6 százalék) és a gépjármű- és járműalkatrész üzletekben (+1,3 százalék) növekedett az értékesítések volumene. A kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya 2022-ben enyhén csökkent, a 2021-es 11,4 százalékról 10,3 százalékra.

12. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

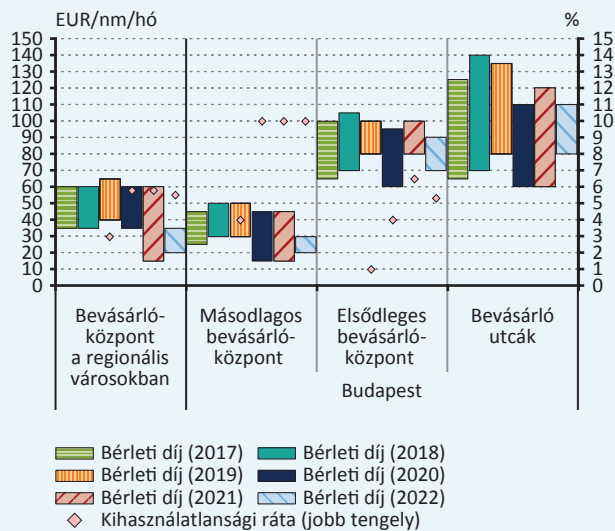


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2022-ben a bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjaiban korrekciót lehetett megfigyelni, leginkább a regionális városok plázáiban csökkentek a bérleti díjak. 2022-ben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei az üzlettypusok többsége esetén csökkentek a 2021. év végi szintekhez képest. A regionális városok bevásárlóközpontjainak jellemző kínálati bérleti díja csökkent leginkább, mintegy 25 százalékos mértékben. A budapesti bevásárlóközpontokban is csökkenés történt a kínálat bérleti díjakban, amelynek mértéke 15 százalékra tehető, a bevásárlóutcák esetében pedig 5 százalékos emelkedés figyelhető meg. A budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználtsági rátája a 2021. év végi 6,5 százalékról 5,3 százalékra csökkent 2022. év végére, a többi ingatlantypus esetén pedig nem volt érdemi változás az átlagos kihasználtsági szintben (13. ábra). A kiskereskedelmi szegmensben a bérlők számára az infláció és a vásárlóerő csökkenése jelenti a legnagyobb és leginkább újszerű kihívást 2023. első negyedében. A kiskereskedelmi piacot és az egyéb ingatlanszegmenseket érintő további kérdésekről is szó esett a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2023. márciusi ülésén, az elhangzott véleményeket az 1. keretes írásban foglaltuk össze.

13. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználtsági ráták Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlantypusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak szóródását mutatják.

Forrás: CBRE.

1. keretes írás**A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2023. márciusi ülésének összefoglaló üzenetei**

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2023. márciusi kereskedelmiingatlan-piacról foglalkozó ülésén a piac szereplői az építőipar helyzetét és kilátásait, az ipari-logisztikai fejlesztések tendenciáit, az iroda- és kiskereskedelmi ingatlanok bérleti piaci folyamatait, a kereskedelmiingatlan-befektetések és -finanszírozás kihívásait, valamint ehhez kapcsolódóan a fenntarthatósági (ESG) szempontok érvényesülését vitatták meg.

Építőipar helyzete

A piaci szakemberek elmondása alapján az építőiparban jelenleg tart még a lendület a korábban megkezdett munkák révén, ugyanakkor előretekintve már látszik a lassulás, a megrendelések csökkenésével. Az év közepén már nem kizárt, hogy a szerződésállomány számaiban a visszaesés jelei fognak mutatkozni. A mélyépítési szektorban, ahol az állami- és EU-finanszírozás dominál, az autópálya-koncesszió kivül nagy visszaesés látható. A magasépítések terén összességében az állami megrendelések visszaesése, a makrogazdasági környezet jelentette bizonytalanság és a magas kamatszint következtében jelenleg lassítanak, kívánnak a beruházók. A Testületi tagok szerint, a Kormányzat iparosítási politikája kezd beérni a nagy külföldi gyárberuházásokkal, ugyanakkor az építőipar számára nehéz és kihívással teli időszak következik. Ennek oka, hogy a külföldi nagyberuházások esetén más megrendelői igényekkel, más építési kultúrával találkozhatnak, ami a megszokotthoz képest magasabb fokú felkészültséget igényel. A logisztika szegmens mentsvárat jelenthet az építőipar számára, ugyanis a nagy gyárak mind maguk mellett szeretnék tudni a beszállítóikat, ami jelentős igényt támaszt az új és modern ipari-logisztikai ingatlanok fejlesztése iránt. Az erős verseny miatt az ipari-logisztikai fejlesztések szegmensében jelentős előnyre tehetnek szert a régebb óta jelen lévő cégek.

A szakemberek véleménye szerint az építőanyagáraknak már csökkenniük kellett volna, ugyanakkor 2023. év elején is nagy áremeléseket lehetett tapasztalni, amelyeket egyes vélemények szerint nem a piaci folyamatok indokolnak, hanem a gyártók oligopol vagy monopol helyzete miatt alakulnak így. A cement magas ára jelentős probléma az építőiparnak. 2021-ben a maximalizált eladási árnak kedvező hatása volt, ugyanakkor utókövetés nem történt, és a külföldi tulajdonban lévő cementgyárak importon keresztül nagy áremeléseket hajtottak végre. A szakemberek elmondása alapján a koronavírus-járvány következtében szétszakadó ellátási láncok mára érdemben javultak, több, korábban hiánytermék (többek között mikrochipek, liftek) beszerzése is sokkal kiszámíthatóbb lett, bár a szállítási idő hosszabbodott valamelyest. A törökországi földrengés okozta katasztrófa következtében az ott gyártott építőanyagok nagy részét felszívhatja a helyi piac, ami a nyugat-európai anyagok további drágulását okozhatja.

Ipari-logisztikai fejlesztések

Nagy számú ipari-logisztikai ingatlanfejlesztés zajlik jelenleg Budapesten és környékén, valamint Debrecenben is. Ennek kapcsán elhangzott olyan vélemény, miszerint a Budapest–Debrecen–Kecskemét hármás régió már túl-, más területek pedig relatíve alulfejlesztetté válnak. A vidéki logisztikai fejlesztéseket összességében az autóipar húzza, a nagyberuházásoknál már említett beszállítóközelítés és megemelkedett gyártói készletezési igények miatt, amelyek az építőipart is táplálják. Az ipari-logisztika szegmensben a logisztikai cél mellett, némileg megnövekedett arányban termelési célokra is keresnek jelenleg ingatlant a bérlők. A szakemberek felhívták a figyelmet arra, hogy az épülő gyárak elindítására kitűzött jellemzően 2 éves határidők sok esetben nagy nyomást helyeznek a beszállítókra és az építőiparra, a rövid építkezési- és tesztidőszakok miatt. Kérdés, hogy az ingatlanpiac, az ingatlanfejlesztések képesek-e lépést tartani ezzel a tempóval, és amennyiben nem, úgy a beruházások késedelmet szenvedhetnek.

Elhangzott olyan vélemény, ami szerint a jelenleg fejlesztés alatt álló nagy állományra már nem látszik teljes mértékben piaci igény, ami 2023. év végével a kihasználatlansági ráta emelkedését eredményezheti. Egyes, az elmúlt években kifejezetten az ipar-logisztika szegmensben aktív fejlesztő cégek már elhalasztanak beruházásokat, ami alapján összességében alacsonyabb fejlesztési „pipeline” várható, ugyanakkor az online kereskedelemben a piaci szereplők további teret látnak a bővülésre.

Iroda- és kiskereskedelmi bérleti piac

Az ingatlanpiaci szakemberek elmondása alapján a bérlők oldaláról egyelőre nem látszanak nagy problémák. A közös üzemeltetési költség és az energiaköltség összességében jobban emelkedett, mint a bérleti díj. Az energiaszámla tekintetében ugyanakkor a 2022–2023-as téli időszak kedvező volt, viszont közeledik a nyár és az ingatlanok hűtése szintén nagy energiaigénnyel jár. Nagyobb bérlőknél az összes költségen belül 1 százalékról 2 százalékra emelkedett az üzemeltetési költség az energiaárak miatt, de a humánerőforrás-költségek mellett ez még mindig elenyésző. Az devizabevétellel rendelkező nagyobb irodai- és kiskereskedelmi bérlők a forint árfolyamának volatilitásával szemben védettek. A kiskereskedelmi bérlőknél a fogyasztók vásárlóerejének mérséklődése és az infláció jelenti a legnagyobb kezelendő és leginkább újszerű problémát.

A fenntarthatósági szempontok megléte komoly elvárássá vált a bérlők részéről. Sok esetben az anyacég, tulajdonos elvárása, hogy a leányvállalat kibocsátásmentes épületbe költözzön, e cégek az energiakitettségek minimalizálására törekednek, így a nem zöld ingatlanok kiadhatósága érdemben romolhat a jövőben. Emiatt jelentős beruházásokra lesz szükség, és a fenntarthatósági szempontok megjelenése már most nagy felújításokat indított el az ingatlan-tulajdonosok oldaláról, a bérbeadhatóság fenntartása érdekében. A fejlesztés alatt lévő, új építésű irodáknál már sok esetben nem terveznek gázfelhasználással, ugyanakkor a karbonsemlegességet célzó elvárások drágítják a fejlesztéseket. Az építési költségek emelkedésével az új fejlesztések bérleti díjai is emelkednek, ezért a fenntarthatósági elvárásokat támaztó bérlői kör szélesedésével a nem túl régi, de az ESG elvárásoknak már megfelelő ingatlanok bérbeadhatóság szempontjából előnyben lehetnek az új fejlesztésekkel szemben. Az ülésen elhangzottak alapján sok esetben a bérlők elkezdtek takarékoskodni, előfordult olyan bérlő, aki 40 százalékot is meg tudott takarítani az energiafelhasználásból, ugyanakkor nem mindenki tette ezt, voltak, akik tartották a komfortot. A nagy nemzetközi jelenlétű bérlők helyzete összességében stabil, ezek a cégek a kiskereskedelmi ingatlanok bérlői összetételének mintegy 40–60 százalékát adják Budapesten, ugyanakkor vidéken a bérlői mixben hangsúlyosabban vannak jelen a kisebb magyar bérlők.

Finanszírozás és befektetési piac

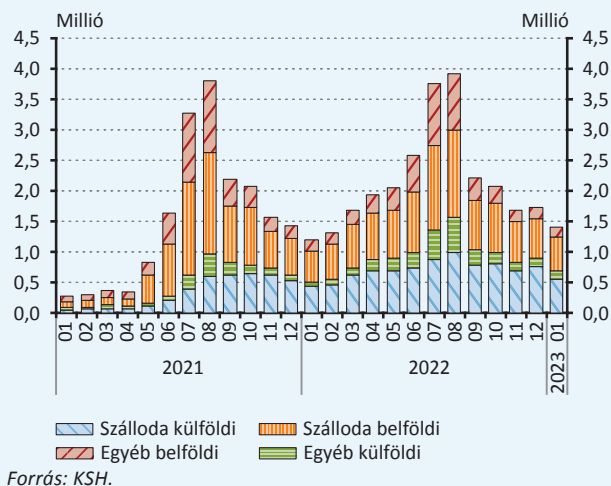
2023-ban összességében nem várható nagy volumenű projektfinszírozási aktivitás, a bankok ugyanis alkalmazkodnak a lassuló ingatlanpiaci folyamatokhoz. A banki projektfinszírozást jelenleg konzervativizmus jellemzi, csak prémium lokációval rendelkező és prémium minőségű, ESG-kritériumoknak is megfelelő ingatlanokat finanszíroznak. Az állami programokra mindezek tükrében a piaci szakemberek elmondása szerint nagy szükség van. A hotel szegmensben több sokk is volt az elmúlt években. Korábban a fővárosi belvárosi butikhoteltek jó finanszírozási célpontot jelentettek, majd a koronavírus-járvány kitérésével a vidéki wellness szállodák váltak alacsonyabb kockázatú célponttá. 2021. második félévtől az energiaárak emelkedése miatt azonban ezek kockázata is jelentősen megemelkedett. Új építésű hotelek esetén van egy 2–3 éves felfutás a feltöltöttségben, amely a jelen körülmények és kilátások mellett nehezen előrejelezhető, ezért a bankok az új szállodák finanszírozását most nagyon nehezen kezelhető, kerülendő kockázatnak tartják.

Az ingatlanpiaci szakemberek elmondása alapján az elmúlt 3 év, a nyilvános ingatlanalapok befektetési jegyeinek T+180 napos visszaváltásával majd a koronavírus-járvánnyal, kihívásokkal teli volt az ingatlanbefektetési alapok számára. Végül a nyilvános ingatlanalapok T+180 napos sorozatai sikeresek lettek, és a járvány sem gyakorolt különösen negatív hatást az alapokra. A jelenlegi magas kamatkörnyezetben, a likvid eszközökön elérhető hozam nem ösztönzi az alapokat ingatlanvásárlásra. Ugyanakkor a piacon olyan vásárlási lehetőségek nyíltak meg, amelyekre az elmúlt években nem volt példa, ezért a szakemberek elmondása szerint az ingatlanbefektetési lehetőségek vizsgálata is hangsúlyos jelenleg az alapoknál. A vásárlásokat és a finanszírozási döntéseket azonban nehezíti a lecsökkent tranzakciós szám, a benchmarknak tekinthető adás-vételek hiánya, és ebből fakadóan a hozamok, áruk bizonytalansága.

5. A szállodapiac

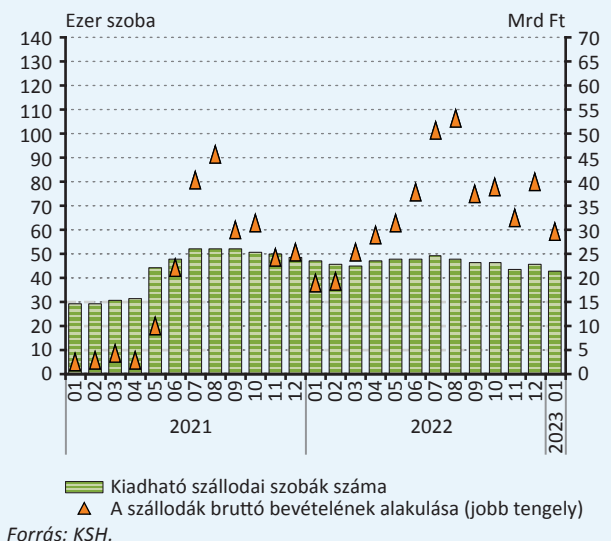
2022-ben országos szinten a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma 45 százalékkal emelkedett az előző évihez képest, amiben főként a külföldi vendégéjszakák emelkedő számának volt nagy szerepe. A kereskedelmi szálláshelyeken belül, a szállodák bevétele 2022-ben 72 százalékkal volt magasabb az előző évinél, azonban az energiaárak emelkedése üzemeltetési oldalon jelentős költségnövekedéssel járt, az árbevétel arányában duplájára-négyszeresére emelkedett. A szállodaszektorban emelkedő átadási volumen várható, 2023-ra közel 3500 szoba szerepel a tervekben, azonban a tervezett átadások megvalósulásában nagy bizonytalanság mutatkozott az elmúlt években. A KKE régió fővárosaiban – hasonlóan Budapesthez – a szállodák foglaltsága 2022-ben tovább javult, a járvány előtti szintekhez képest ugyanakkor még 10–20 százalékpontos elmaradás is megfigyelhető.

14. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken



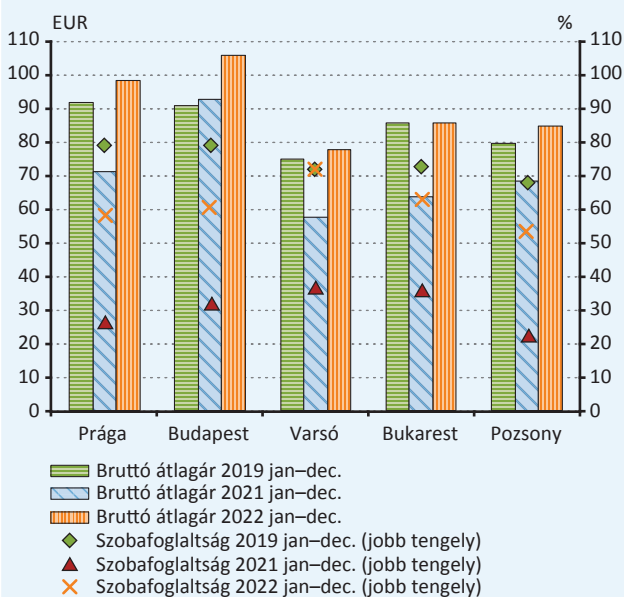
A szállodák külföldi vendégéjszakáinak száma több mint duplájára emelkedett éves összevetésben, azonban még harmadával elmarad a 2019-es szinttől. 2022-ben a hazai kereskedelmi szálláshelyeken összesen 10,3 millió vendég 26,2 millió vendégéjszakát töltött el, a vendégek száma 58, a vendégéjszakáké 45 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest (14. ábra). A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 18 százalékkal, a külföldi vendégéjszakáké pedig 106 százalékkal emelkedett 2021-hez viszonyítva. A belföldi és külföldi vendégéjszakák 71 százalékát, a külföldi vendégéjszakák 75 százalékát szállodákban töltötték el. A budapesti szállodák vendégéjszakáinak száma 93 százalékkal emelkedett 2022-ben az előző évhez képest (melléklet 7. ábra). E nagymértékű emelkedésben a bázishatásnak is szerepe volt, mivel 2021. év eleje még járványügyi korlátozásokkal érintett időszak volt. A szállodák vendégforgalmát tekintve, 2022-ben országos szinten a szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma még mintegy negyedével, ezen belül a külföldi vendégéjszakák száma mintegy harmadával maradt el a 2019-es szinttől.

15. ábra
A hazai szállodák kapacitása és bruttó bevételük alakulása



A szállodák bevétele közel háromnegyedével emelkedett 2022-ben, viszont az energiaárak, az infláció és a bérék alakulása a költségeket is jelentősen megemelte. A 2022-ben a kiadható szállodai szobák száma stabilan alakult, havi átlagban 46,4 ezer szoba volt elérhető, ami 8 százalékkal meghaladja a 2021-es átlagos szobakínálatot (15. ábra). A vendégéjszakák számának növekedésével párhuzamosan 2022-ben a hazai szállodák bevétele 72 százalékkal haladta meg a – járványügyi korlátozásokkal még érintett – 2021. évi bevételt. Az energiaárak emelkedése a szállodák üzemeltetési költségének érdemi növekedésével járt, míg 2019 decemberében az energiaköltség – szállodatípustól és a kínált szolgáltatásoktól – függően a nettó árbevétel 3–13

16. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói 2019–2022



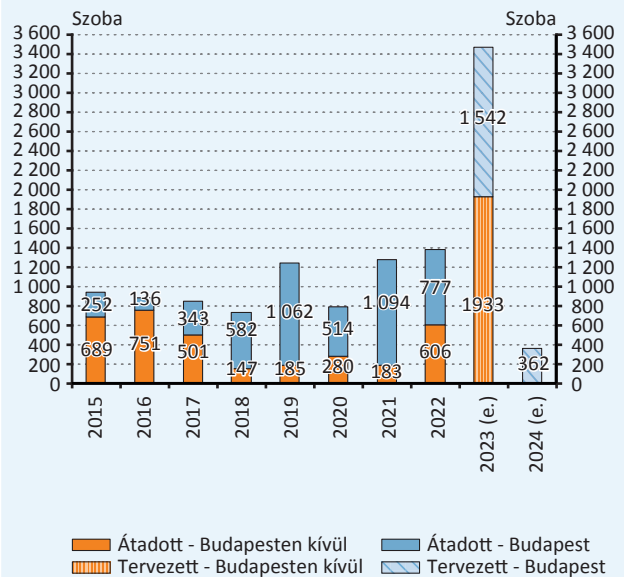
Forrás: CBRE, STR Global.

százalékát tette ki, addig 2022 decemberében ez az arány 12–27 százalék volt.⁶

A KKE régió valamennyi fővárosában javult a szállodák teljesítménye, szobaár tekintetében elérte a 2019-es szintet. 2022-ben a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 53–72 százalék között alakult, ami 0–20 százalékpontos elmaradás a 2019-es adatokhoz képest (16. ábra). A legmagasabb, 72 százalékos szobafoglaltságot Varsó szállodái érték el a régióban, ami már megfelel a három évvel korábbi adatnak. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében a budapesti szállodák legdrágábbak a régióban 106 eurós szinttel, amely 17 százalékkal meghaladja a régiós átlagot. 2022-ben a szállodai szobaárak valamennyi fővárosban emelkedtek, ennek mértéke Prágában volt a legmagasabb, 38 százalék, a 2021-es alacsony bázis miatt. Az átlagos szállodai szobaár már valamennyi régiós fővárosban elérte vagy meghaladja a 2019. évi szintet.

Az emelkedő vendégforgalom növeli a keresletet, azonban a gazdasági kilátások és az infláció kockázatot jelentenek a turizmus további növekedésére nézve. 2022-ben ország-szerte összesen mintegy 1400 új szállodai szobát adtak át (17. ábra). Az elkészült szobák 56 százaléka Budapesten található. A folyamatban lévő szállodafejlesztések a következő időszakokban is jelentős átadásokat eredményeznek: 3475 szállodai szoba építése van folyamatban, amelyeket 2023-ban terveznek átadni, és ennek 44 százaléka Budapesten található. Összességében a 2022. év végén folyamatban lévő szállodaprojektek szobaszáma a 2019. év végi mintegy 60 ezer szobás országos szállodakapacitás 6 százalékának felel meg. Az építőanyagok rendelkezésre állása és árának emelkedése, valamint a gazdasági kilátások alakulása kockázatot jelent a fejlesztések időbeli átadására és a szállodanyitásokra, emiatt sok esetben csúszással lehet számolni az átadási tervhez képest.

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



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

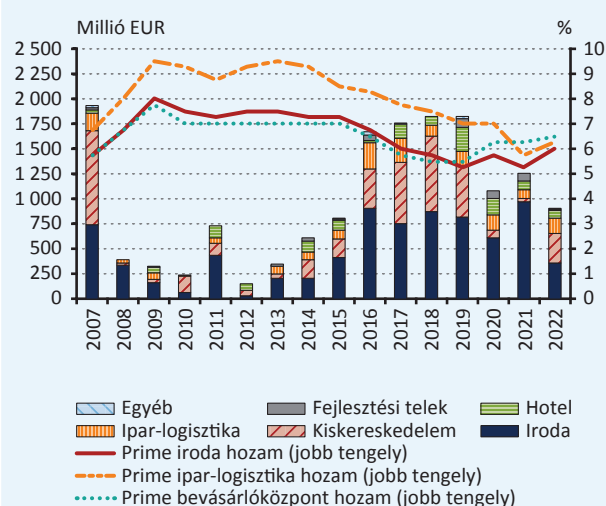
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége.

⁶ Forrás: Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége, Trendriport 2022. december; Elérhető: <http://hah.hu/elemlzesek/trendriport>

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

A hazai befektetési piac 2022-ben a cégcsoporton belüli adásvételek figyelembevétele nélkül 0,9 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 28 százalékkal alacsonyabb a 2021-es befektetési forgalomhoz képest. A forgalom 72 százaléka kötődött hazai befektetőkhöz, a nagy értékű tranzakciók az éves volumen 39 százalékát tették ki. Elsődleges hozamok tekintetében az irodapiacon 75 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 50 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 25 bázispontos hozamemelkedés történt 2022-ben. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatására a befektetők már 2022. második negyedévtől kezdődően kivárálláspontra helyezkedtek, ez a kivárállás a 2023-as befektetési forgalomban még jobban érezhető hatásait. A KKE régiót tekintve, több országban emelkedett az elsődleges (prime) irodahozam, azonban ez a hozamemelkedés – részben az alacsonyabb tranzakciószám okozta nehezebb hozamkövetés miatt – egyelőre kisebb mértékű volt, mint az érettebb nyugat-európai irodapiacokon. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak változása alapján a számított tőkeértékek régió-szerte csökkentek. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességgel felmérése⁷ alapján, a korábbi negyedévek 50–60 százalékos arányához képest, 2022. negyedik negyedévében már 87 százalékra emelkedett az ingatlanpiaci ciklust visszaesési szakaszba tevő válaszadók aránya.

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



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

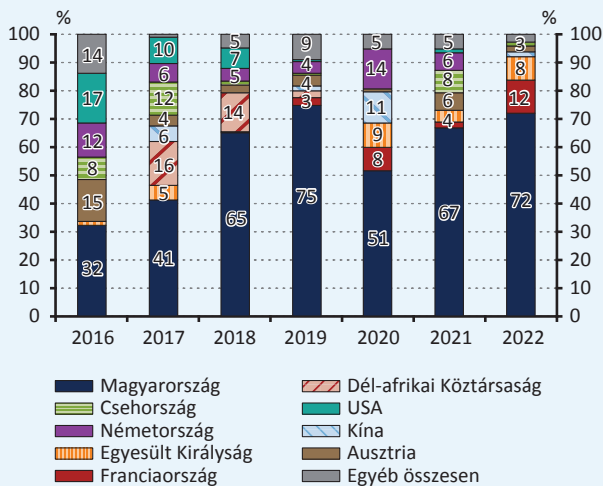
Az ingatlanbefektetési hozamfelár csökkenése és a finanszírozási költségek emelkedése csökkentik a befektetői érdeklődést. 2022-ben a kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,9 milliárd eurót ért el (18. ábra), emellett 0,5 milliárd euro értékben további, cégcsoport-portfólión belüli átrendezést célzó tranzakciók valósultak meg. A cégcsoporton belüli tranzakciókkal együtt a befektetési forgalom 13 százalékos emelkedése, nélkülük pedig 28 százalékos csökkenése mérhető. Az év során három 50 millió eurót elérő vagy meghaladó, nagy összegű adásvételi tranzakció történt, amelyek a teljes befektetési forgalom 39 százalékát adták. A volumen 40 százaléka irodaházak, 33 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok, 16 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 9 százaléka szállodák, 2 százaléka egyéb ingatlantípusok adásvételéből adódott. Az elsődleges (prime) hozamok⁸ 2022 második negyedévéig stabilak maradtak, azonban a második félév csökkenő befektetési aktivitása mellett a hozamok 25–75 bázisponttal emelkedtek év végére az egyes szegmensekben. Az iroda és ipar-logisztika szegmensek hozamszintje 75–75 bázisponttal, rendre 6,00 és 6,25 százalékra emelkedett december végére. A kiskereskedelmi szegmensben pedig a második féléves 25 bázispontos emelkedést követően 6,50 százalék volt 2022. év végén a prime hozamszint. A szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz⁹ képest csökkent (melléklet 18. ábra). A hozamfelárak csökkenése globális és európai szinten jellemző folyamat, amely csökkenti a befektetői

⁷ Royal Institution of Chartered Surveyors, Global Commercial Property Monitor. Elérhető: <https://www.rics.org/eu/news-insight/research/market-surveys/global-commercial-property-monitors/>

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

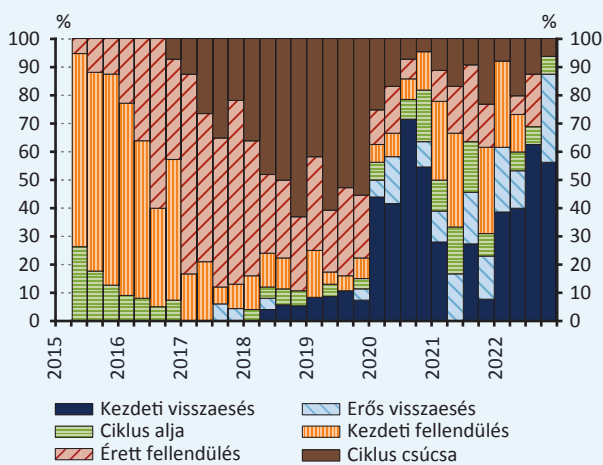
⁹ A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak átlaga.

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



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

20. ábra
A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2023. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

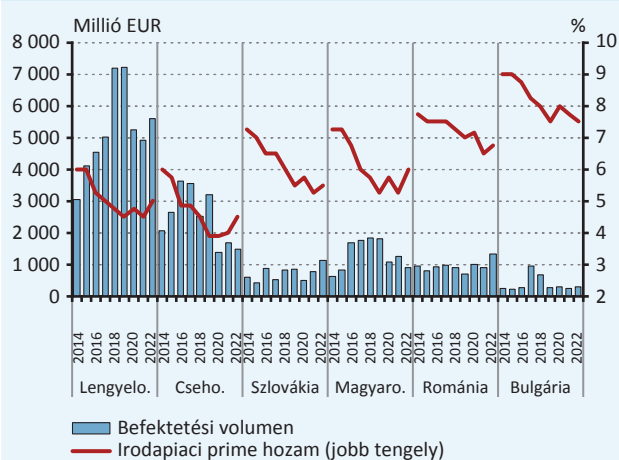
érdeklődést és az ingatlanpiacra áramló tőke volumenét. Az Európai Központi Bank (EKB) 2023. februárban és márciusban összesen 100 bázisponttal emelte irányadó kamatait, ami alapján 2023-ban további hozamemelkedésre és alacsony befektetési forgalomra lehet számítani.

2022-ben a befektetési forgalom közel háromnegyede hazai befektetőkhez kötődött. Az éves befektetési forgalom 72 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (19. ábra). A hazai befektetők után a Franciaországból érkező befektetők vásárlásainak összértéke volt a legmagasabb, az éves volumen 12 százaléka. A hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttes részesedése a befektetési forgalomból 32 százalék volt, a magyar ingatlanbefektető cégek 28 százalékkal, a külföldi ingatlanbefektető cégek pedig 12 százalékkal részesedtek (melléklet 17. ábra). A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapokból 2022-ben összességében enyhe tőkekiáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága emellett is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével¹⁰ – 50 százalék volt 2023. március végén (melléklet 20. ábra).

2022 végére a kereskedelmiingatlan-piac már a visszaeső szakaszába ért a szakemberek többsége szerint. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérésében megkérdezett szakértők 2022 harmadik és negyedik negyedében rendre 63 és 56 százalékkal a kereskedelmiingatlan-piaci ciklust a kezdeti visszaesés szakaszába helyezték, év végére pedig a válaszadók további 31 százaléka már a piac erős visszaesését is jelezte (20. ábra). Utoljára a koronavírus-járvány megjelenését követően, 2020-ban volt 50 százalék felett azok aránya, akik a piacon fordulatra számítottak, majd 2021-ben ismét megváltozott a felmérésben résztvevő piaci szakemberek ciklus pozícióját alkotott képe. Mindez jól mutatja a kereskedelmiingatlan-piacon a bizonytalanságot, azonban 2022 negyedik negyedében már egyetlen válaszadó sem gondolta úgy, hogy fellendülő szakaszában lenne a piac. 2022. év végén a válaszadók az irodapiacra a belföldi és külföldi befektetői érdeklődésben is csökkenést jeleztek, egyedül az ipari-logisztikai ingatlanok iránt maradt változatlan a befektetési kereslet. Az irodapiac és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében 2022 második felében is negatívak maradtak a három hónapra előretekintő tőkeérték-várakozások (melléklet 25. ábra).

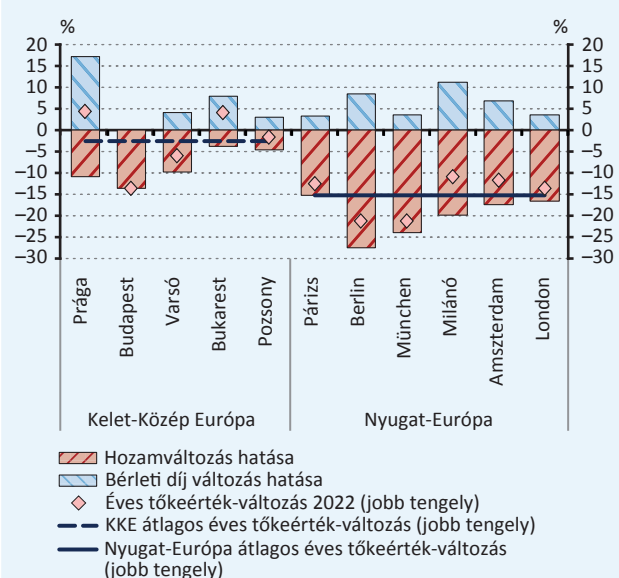
¹⁰ A 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól lehetővé teszi a feltétel nélkül és azonnal lehívható hitelkeretek figyelembevételét is a likvid eszközök arányának számításánál.

21. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban



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

22. ábra
Elsődleges (prime) tőkeérték-változások a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai irodapiacokon (2022)



Megjegyzés: Éves változások a 2021. és 2022. negyedik negyedévi adatok összevetése alapján. A prime irodapiaci szegmens értékalakulásának mértéke nem reprezentatív a teljes piacra nézve, azonban annak iránya jó indikátor a teljes piaci értékalakulás tendenciájára.

Forrás: Cushman & Wakefield adatai alapján MNB-számítás.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok Európa-szerte fókuszba kerültek, amire az ESRB ajánlás közzétételével reagált. Az Európai Rendszerkockázati Testület (European Systemic Risk Board, ESRB) 2022. december 1-jén ajánlás közzétételéről döntött az az Európai Gazdasági Térség kereskedelmiingatlan-szektorának sebezhetőségeivel kapcsolatban.¹¹ Az ESRB ajánlása szerint, a pénzügyi stabilitási és -felügyeleti mandátummal rendelkező uniós és a nemzeti hatóságoknak javítaniuk szükséges a kereskedelmiingatlan-ágazatból eredő rendszerszintű kockázatok nyomon követését. A szektorral kapcsolatos sebezhetőségek nyomon követése kulcsfontosságú a pénzügyi stabilitást fenyegető lehetséges kockázatok azonosításához és az azokra adandó lehetséges válaszok felméréséhez. Az ajánlás kitér a kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok monitoringjának további fejlesztésére, a pénzügyi intézmények egészséges finanszírozási gyakorlatának ösztönzésére, a pénzügyi intézmények ellenálló képességének tőkealapú vagy egyéb makroprudenciális intézkedéseken keresztüli javítására. Továbbá a szabályozási arbitrázs elkerülése érdekében az ajánlás a tevékenység alapú pénzügyi szabályozás EU-ban való alkalmazási lehetőségének megvizsgálására is felkérte az Európai Bizottságot. A nemzeti hatóságoknak az Európai Parlamentnek, az Európai Tanácsnak, az Európai Bizottságnak és az ESRB-nek készítendő jelentésekben kell majd számot adniuk a megvalósított lépésekről, intézkedésekről.

A KKE régió több országában emelkedtek a befektetési hozamok. A KKE régió országainak befektetési piacait 2021-ben még csökkenés, 2022. első félévben pedig inkább a hozamok stagnálása jellemezte, 2022 második félévétől azonban egyre több piacon az emelkedő hozamok jelezték a ciklusfordulót. Egy kivétel a legmagasabb hozamszinttel rendelkező Bulgária, ahol csökkent az irodapiaci elsődleges hozam: a 2021. év végi szinthez képest 25 bázisponttal 7,50 százalékra csökkent (21. ábra). A KKE régió országai közül továbbra is Prágában a legalacsonyabb a prime irodahozam, 4,5 százalék. Régiós szinten a 2022. évi befektetési forgalom 12 százalékkal meghaladta a 2021-es adatot (melléklet 19. ábra), legnagyobb mértékben (48 százalékkal) Szlovákiában és (47 százalékkal) Romániában emelkedett a tranzakciós volumen.

¹¹ RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 1 December 2022 on vulnerabilities in the commercial real estate sector in the European Economic Area (ESRB/2022/9). Elérhető: <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2023/html/esrb.pr230125~f97abe5330.en.html>

A nyugat-európai országokhoz képest a KKE régió hozamai kisebb mértékben emelkedtek. Az érettebb nyugat-európai irodapiacok (Amszterdam, Berlin, Brüsszel, London, Milánó, München, Párizs) 50–100 bázispontos hozamemelkedéseihez képest, a KKE régió fővárosaiban összességében kisebb (jellemzően 25–50 bázispontos, Budapesten ugyanakkor 75 bázispontos) hozamnövekedés történt. Tekintve, hogy a tranzakciók számának csökkenése az ár- és hozamalakulás követését megnehezíti, a nyugat-európai hozamalakulás fényében a KKE régióban további hozamemelkedés várható. A hozamok emelkedése az ingatlanérték csökkenésének irányába hat, azonban ezt részben vagy egészben ellensúlyozhatja a bérleti díjak emelkedése. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján, 2022-ben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték¹² 10–20 százalékkal csökkent¹³ (22. ábra). Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 3 százalékos csökkenéséről beszélhetünk, azonban országonként érdemi eltérések mutatkoznak. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten a tőkeérték 14 százalékkal csökkent, ami a Nyugat-Európában megfigyelhető értékcorrekciókhoz áll közelebb. A hozamok és bérleti díjak változása Varsóban 6 százalékkal, Pozsonyban 2 százalékkal alacsonyabb tőkeértékeket indukál éves összevetésben, ugyanakkor Bukarestben és Prágában 4 százalékkal emelkedhettek is az értékek a bérleti díjak emelkedésének köszönhetően.

¹² Az elsődleges (prime) irodák tőkeértéke egy számított, elméleti érték, ami a prime bérletidíj-szintből adódó éves nettó bérleti bevételnek a prime hozammal, örökjáradék-szerűen tőkésített összege (éves prime bérleti bevétel/prime hozam).

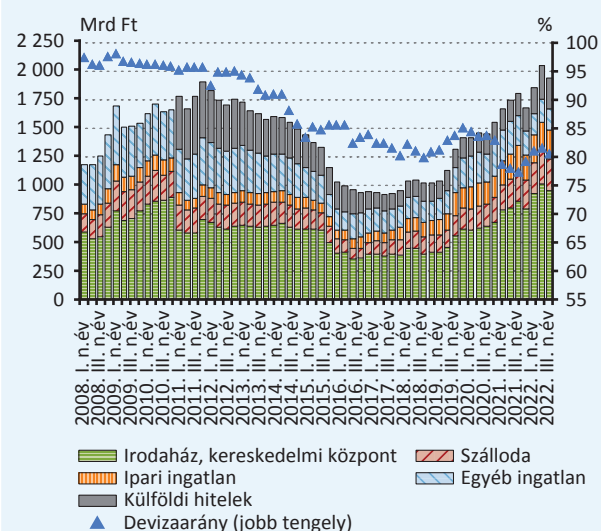
¹³ A prime hozamok és bérleti díjak változása alapján becsült tőkeérték-változások kapcsán megjegyzendő, hogy a prime hozam és bérleti díj az adott piacon a legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanok esetén elvárt hozamot és bérleti díjat jelentik. A prime ingatlankategóriában mért változások mértéke nem feltétlenül tükrözi a teljes irodapiac átlagos tendenciáját, de jó indikátor a változások iránya tekintetében.

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthiteleinek állománya 2022. év végére 7,4 százalékkal nőtt éves alapon, ugyanakkor az árfolyamszűrt érték stagnált. A projekthitel-állomány devizaaránya az NHP Hajrá keretösszegének kimerülésével, illetve a forint euróval szembeni gyengülésével párhuzamosan enyhén emelkedett éves összevetésben, és 81 százalékot tett ki a negyedik negyedév végén. 2022 során a bankok hasonló volumenű kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban. A folyósítások fele továbbra is irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz kötődött, közel egyötöde pedig az ipar-logisztika szegmenshez. A lakóparkok finanszírozására nyújtott projekthitelek 2022-es volumene duplája volt a 2021-es új szerződéskötéseknek, azonban a nagy növekedésben a 2020. év végi újlakás-árával kapcsolatos bizonytalanságnak és az ebből fakadó alacsony 2021-es lakásfejlesztési aktivitásnak volt nagy szerepe. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2022 második félévében folytatódott az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek a szigorodása, előretekintve pedig a bankok nettó értelemben vett 31 százaléka helyezett kilátásba további szigorítást. A válaszadó intézmények kicsit több mint fele érzékelt csökkenő keresletet az év második felében, 2023 első és második negyedévére pedig még nagyobb arányuk, 76 százaléku várja ugyanezt.

23. ábra

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

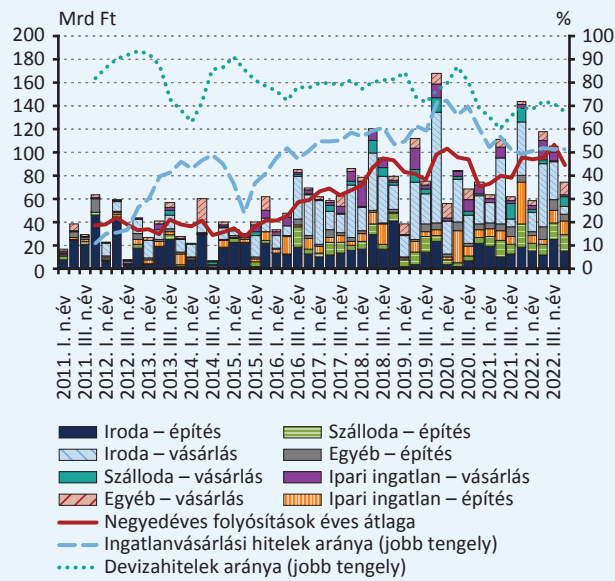


Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás.

Forrás: MNB.

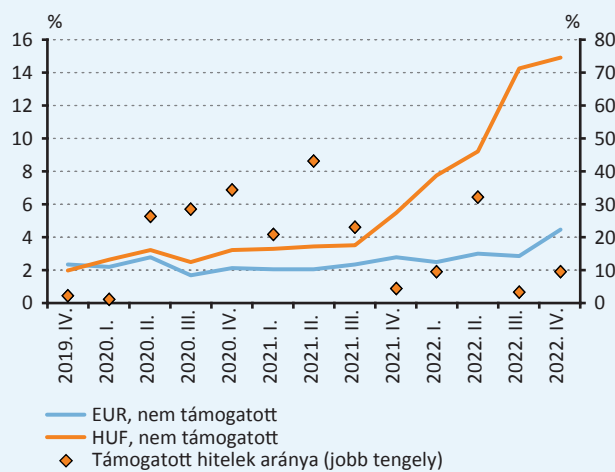
Az árfolyamszűrt állomány stagnálása mellett enyhén nőtt a devizahitelek részaránya a kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitelek esetében. 2022. év végén a hitelintézetek mérlegében összesen 1939 milliárd forint kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel volt (23. ábra). Ez az állomány 7,4 százalékos bővülését jelenti éves összevetésben, azonban a növekedés közel teljes egészét a forint euróhoz viszonyított gyengülése magyarázza, az árfolyamhatás kiszűrése mellett a portfólió stagnálása volt megfigyelhető. 2022 során a fizetési moratórium érdemben már nem támogatta az állománybővülést, 2022. év végén, a program lezárásakor a hitelintézetek kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel-állományának már csak 0,8 százaléka vett részt a moratóriumban. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya a 2021. negyedik negyedévi 77,6 százalékos történelmi mélypontjáról 2022 harmadik negyedévére 81,7 százalékra emelkedett, majd az év végére 80,8 százalékra mérséklődött. 2022. év végén a hitelintézetek kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel-állományának közel fele irodaházak vagy kereskedelmi központok fejlesztését, vásárlását finanszírozta, 14-14 százaléka kötődött a szálloda szegmenshez, illetve külföldi vállalatoknak nyújtott hitelekhez, 13 százaléka pedig ipari-logisztikai ingatlanokhoz kapcsolódott. Éves összevetésben a külföldi hitelekhez kapcsolódó hitelportfólió emelkedett a legnagyobb mértékben, 44 százalékkal, amelyet az ipar-logisztika szegmens hitelállománya követett 15 százalékos bővüléssel.

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



Forrás: MNB.

25. ábra
Az új, kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések átlagkamata és a támogatott hitelek aránya az új szerződéseken belül



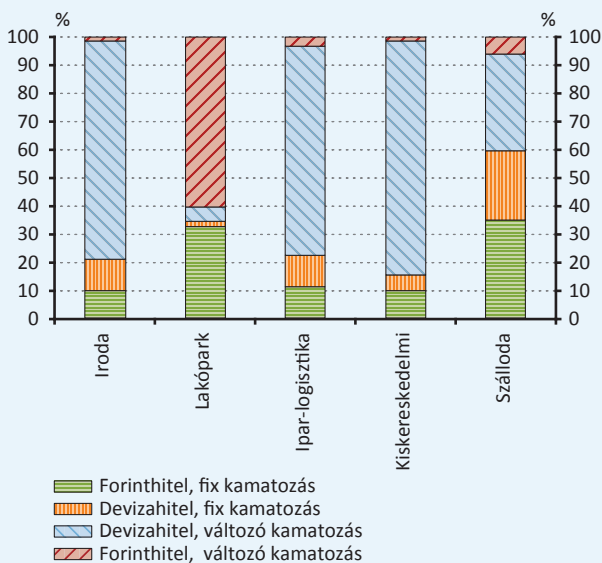
Megjegyzés: A támogatott kereskedelmiingatlan-projekthitelek a következő konstrukciókba tartoznak: Növekedési Hitelprogram Hajrá, Széchenyi Beruházási Hitel (Plusz, Gol, Max). A támogatott hitelek aránya szerződéses összeg alapján.

Forrás: MNB.

A bankok 2022-ben is az előző évhez hasonló volumenben folyósítottak ingatlannal fedezett projekthiteket, továbbra is leginkább irodaházak és kereskedelmi központok vásárlását finanszírozták. 2022 során összesen 356 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek belföldi vállalatok részére, amely 6 százalékkal marad el az NHP Hajrá Programmal is érintett 2021-es kibocsátási volumentől (24. ábra). A külföldre folyósított hitelekkel együtt 457 milliárd forintot tett ki a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek kibocsátása, ami 9 százalékkal meghaladja a 2021-es adatot. A belföldi vállalatoknak folyósított 2022-es volumen 50 százaléka irodaházak és kereskedelmi központok fejlesztését és vásárlását finanszírozta – amelyen belül 62 százalék vásárlási célokhoz volt köthető – további 18 százalék pedig az ipari ingatlanokhoz kapcsolódott. Éves összevetésben az egyéb ingatlantípusokhoz nyújtott hitelek kivételével minden részportfólió esetében mérséklődött a kihelyezett új volumen, legnagyobb mértékben, 21 százalékkal a szálloda szegmens tekintetében. Az ipar-logisztika, illetve az irodaházak és kereskedelmi központok esetében kettősség volt megfigyelhető: míg utóbbi esetében a vásárlási cél kapcsán 13 százalékos csökkenés volt megfigyelhető az új kibocsátásban, addig az irodaépítésre nyújtott hitelek 11 százalékkal nőttek éves összevetésben. Az ipari ingatlanok építésére igényelt új volumen 42 százalékkal volt alacsonyabb, mint egy évvel korábban, azonban a vásárlásra nyújtott hitelek esetében 64 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 2022 első felében 70 százalékra emelkedett, majd a második félév során 65 százalékra mérséklődött. Így az éves kibocsátáson belül összességében 68 százalékos részesedéssel rendelkeztek a devizahitelek, mely a 2021-es értékhez hasonló részarány.

A kamatkörnyezet emelkedésével párhuzamosan a projekthitelek finanszírozási költsége is emelkedett. 2022. negyedik negyedévben az euróban denominált projekthitelek kamata az új szerződéskötések alapján érdemben emelkedett: 2021. év végéhez képest 1,7 százalékponttal tolódott feljebb az átlagos euro kamatszint a projekthitelek esetén (25. ábra). Ugyanakkor 2023. február elején és március közepén az EKB további 50-50 bázisponttal emelte az irányadó kamatot, ami várhatóan további kamatemelkedést indukál az euróhiteleknél. A projekthitelek között a piaci alapú új forinthitelek átlagos kamata 9,4 százalékponttal emelkedett 2022-ben, e hitelek 2022-ben összességében a szerződéskötések 30 százalékát, 2022. negyedik negyedévben pedig 15 százalékát tették ki. 2022-ben az új szerződéskötések között 14 százalék volt a támogatott hitelek aránya, amely 11 százalékponttal alacsonyabb a 2021-es adatnál.

26. ábra
Az egyes kereskedelmi ingatlantípusok projekthiteleinek kamatozás és devizanem szerinti összetétele



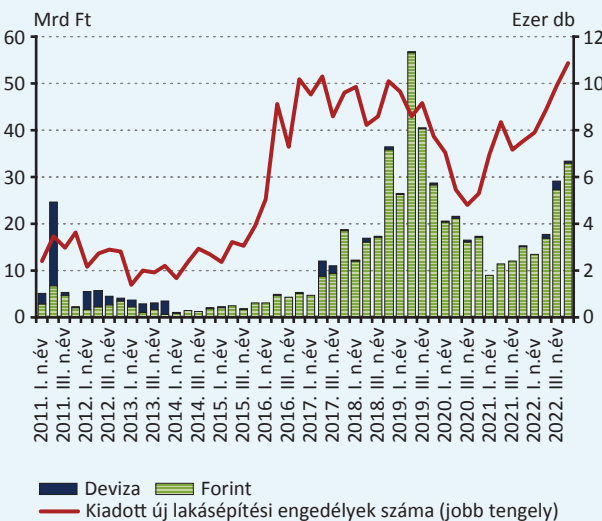
Megjegyzés: A hitelintézeti szektor 2022. év végi kereskedelmi ingatlanlal fedezett projekthitel-állománya alapján.

Forrás: MNB.

A kamatkörnyezet emelkedése leginkább a lakópark-fejlesztéseknél érezteti hatását. 2022. év végén a projekthitel-állomány közel háromnegyede változó kamatozású hitel volt, ezen belül 66 százalékpontot tettek ki a deviza, jellemzően euróhitelek. A kamatemelkedéssel leginkább érintett forint változó kamatozású hitelek a lakópark-fejlesztések esetén jellemzőek, a lakópark-hitelek 60 százalékát teszik ki (26. ábra). Emiatt a kamatszint emelkedése előretéknítve a társasházi fejlesztések visszaesésének irányába mutat. Irodaházak, ipari-logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok esetén a devizafinanszírozás (túlnyomó részben euro) a jellemző, a hitelek 85–89 százaléka devizahitel. A szállodákat finanszírozó hitelek többsége (59 százaléka) is devizahitel, azonban az előzőekben említett ingatlantípusokhoz képest kisebb arányban. Szállodák esetén szembeűnő még, hogy viszonylag magas, 60 százalék az állományban a fix kamatozású hitelek aránya, ami az elmúlt évek szállodafejlesztési aktivitására és a támogatott hitelprogramoka vezethető vissza.

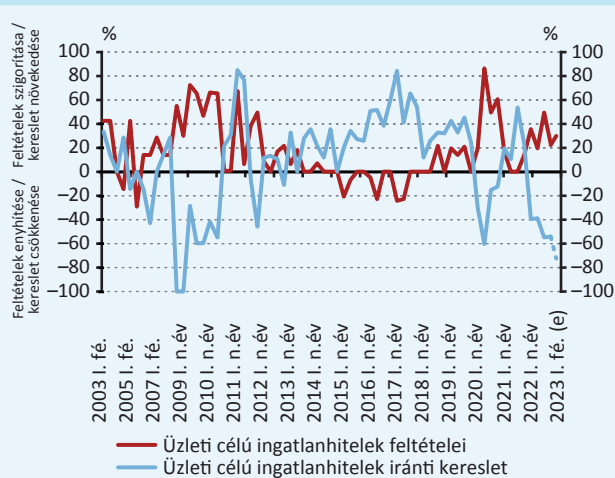
Közel duplájára nőt a lakóparkok finanszírozására folyósított projekthitelek volumene 2022-ben éves összevetésben. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozásához hasonló kockázatokkal rendelkező lakópark-beruházásokhoz nyűjtott új hitelek volumene 94 milliárd forintot tett ki 2022 során, amely duplája a 2021-es folyósításoknak (27. ábra). A jelentősebb növekedésben szerepe volt a bázishatásnak, amely egyrészt a kedvezményes 5 százalékos újlakás-áfavál kapcsolatos 2020. második félvéi bizonytalanságra, és a lakásépítési engedélyek számának szabályozás által kiváltott csökkenésére vezethető vissza. Másrészt pedig a Növekedési Kötvényprogram, mint alternatív forrásszerzési lehetőség is mérsékeltebb banki hitelkibocsátást eredményezett 2021-ben. Az újlakás-áfa 5 százalékos szinten tartása 2022-ben már támogatta a kibocsátási volument, és az építési engedélyek számának jelentős növekedéséhez is hozzájárult. Utóbbi azzal van összefűggésben, hogy eredetileg a 2022. év végéig jogerős építési engedéllyel rendelkező projekteknél is igénybe lehetett venni a kedvezményes áfakulcsot, amely könnyítő rendelkezés további meghosszabbításra került, így jelenleg 2024. év végéig van érvényben.

27. ábra
Lakóparkok fejlesztése vagy vásárlása céljából nyűjtott új projekthitelek volumene



Forrás: KSH, MNB.

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



Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

Az üzleti célú ingatlanhitelek szigorodó sztenderdjei mellett a bankok fele a hitelkereslet visszaeséséről számolt be.

Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2022 harmadik és negyedik negyedévében rendre a bankok nettó értelemben vett 50 és 23 százaléka szigorított az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, ami főként a bevásárlóközpontokat és irodaházakat érintette (28. ábra). A szigorítás mögött indokként a kereskedelmi-ingatlan-piacon jelentkező összetett kihívások, valamint a dráguló banki források álltak (melléklet 24. ábra). 2023 első felévére előretekintve azonban már a lakásprojektek kapcsán is az intézmények fele szigorítani tervez az iparág-specifikus kockázatok és a bankok megváltozó kockázati toleranciája miatt. A negyedik negyedévében az üzleti célú ingatlanhitelek tekintetében a bankok nettó értelemben vett 54 százaléka, ezen belül az irodaházak esetében 70 százaléka, a lakásprojektek esetében 59 százaléka számolt be csökkenő keresletről. Az üzletiingatlan-piac egyes szegmensei közül egyedül a logisztikai központok finanszírozása iránt nőtt a kereslet a negyedév során. 2023 első felében az üzleti célú ingatlanhitelek iránti keresletben a bankok 76 százaléka további visszaesésre számít a szigorúbb kamatkörnyezet és a visszafogottabb ingatlanberuházási tervek miatt.

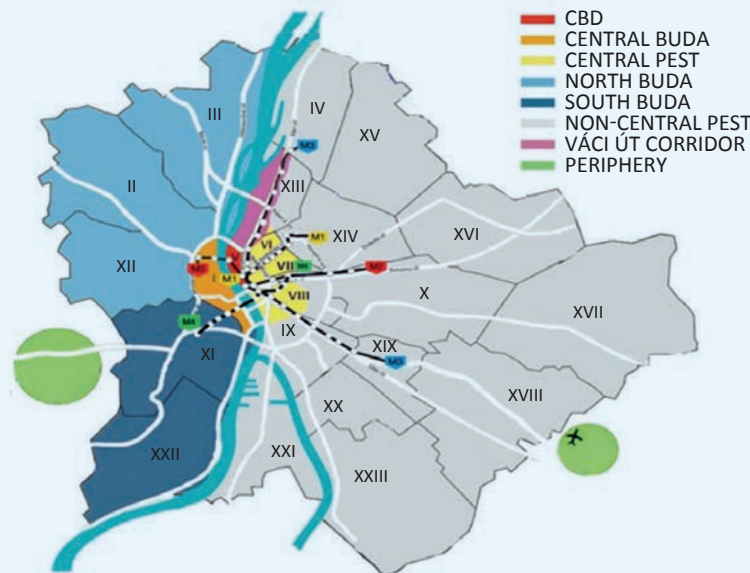
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹⁴

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (29. ábra):

- **Belváros (Central Business District–CBD):** Budapest belső kerületei, elsősorban az V. kerület és az Andrásy út iroda-épületei, valamint a környező utcák a Bajcsy-Zsilinszky úttól az Oktogonig. A Belváros jórészt építészetiileg védett övezet, kevés „A” kategóriás irodaházzal és nagyon limitált fejlesztési lehetőséggel.
- **Buda központi terület (Central Buda):** A Margit körút–Krisztina körút–Böszörményi út–Jagelló út–Villányi út–Fehérvári út–Október huszonharmadika utca–Irinyi József utca által határolt terület. Hasonlóan a Belvároshoz, a fejlesztési lehetőségek itt is korlátozottak.
- **Pest központi terület (Central Pest):** A Belváros–Váci úti irodafolyosó–Dózsa György út–Thököly út– Fiumei út–Orczy út–Haller utca által határolt terület. Ezen az alpiacra koncentrált fejlesztések történtek.
- **Észak-Buda (Non Central Buda North):** A II., III. és XII. kerület nagy része, a fejlesztések itt is kisebb területekre koncentrálódnak.

29. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

- **Dél-Buda (Non Central Buda South):** A XI. és XXII. kerület. Ezen alpiac fejlődésében az elérhető fejlesztési területek kínáltak alternatívát a Váci úti irodafolyosó szolgáltató központ célú irodabérlőinek, azonban az alpiac megközelíthetősége gyengébb, mint a Váci úti irodafolyosóé.

¹⁴ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **Nem központi Pest (Non Central Pest):** Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.
- **Váci úti irodafolyosó (Váci út corridor):** A Szent István krt.–Váci út–Újpest városkapu–Duna által határolt terület. Az a budapesti irodafolyosó, ahol a legjelentősebb irodafejlesztések történtek az elérhető fejlesztési területeknek és a jó megközelítésnek (tömegközlekedéssel az M3 metróvonal, gépkocsival a Váci úton keresztül) köszönhetően. Ez a legnépszerűbb alpiac a nemzetközi cégek körében, szolgáltató központjaik elhelyezése kapcsán.
- **Agglomeráció (Periphery):** Az agglomeráció területei, elsősorban Budaörs, Vecsés, Biatorbágy és Törökbálint.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BÉRLETI KERESLETTEL KAPCSOLATOS FOGALMAK

A Budapest Research Forum tagjai (CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, JLL, Robertson), a kereskedelmi ingatlanok bérleti piacán történő szerződéskötéseket, a következő tranzakciótípusok szerint besorolva gyűjtik:

- **Új bérbeadás:** azonnal rendelkezésre álló területre megkötött bérleti szerződés egy olyan bérlővel, aki az adott ingatlanban még nem volt jelen.
- **Előbérlet:** egy olyan épületre vonatkozóan megkötött előbérleti szerződés, amely még nem került átadásra, nem szerepel az aktuális kínálatban. Ebből kifolyólag, a vizsgált időszak során megkötött előbérleti tranzakciók volumene, ténylegesen nem növeli azonnal a bérbe adott állományt, hanem csak később, amikor az valójában piacra is kerül.
- **Bővülés:** egy olyan bérlővel megkötött bérleti szerződés, aki az adott ingatlanban már jelen van, de meglévő bérleménye mellett további területet vesz bérbe.
- **Saját használatbavétel:** az ingatlan tulajdonosa foglalja el az adott területet, amivel gyakorlatilag kivonja a piacról, csökkentve a bérletre kínált állományt.
- **Bérlet megújítás:** egy már meglévő szerződés meghosszabbítása, ami nem változtat a bérbe adott állományon.

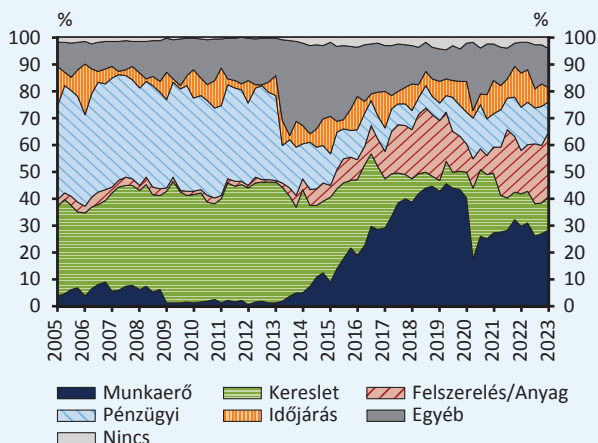
A bérleti piac aktivitásának összesítő mérőszámai:

- **Teljes bruttó bérbeadás (vagy teljes bruttó bérlői kereslet):** a fenti öt bérleti tranzakciótípus együttes volumene a vizsgált időszakban.
- **Nettó bérbeadás:** a ténylegesen új bérleti szerződéskötések állományát méri, s így a fentiek közül az új bérbeadás, az előbérlet és a bővülés tranzakciók együttes volumenét foglalja magában, a vizsgált időszakra vonatkozóan.
- **Nettó piaci felszívás (vagy nettó abszorpció):** a bérbe adott állományban történt változást mutatja a vizsgált időszakban. A nettó abszorpció és a bruttó bérbeadás közti különbséget a bérlet megújítások, az előbérletek, valamint a piacról kivonuló bérlők eredményezik.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A MELLÉKLET ÁBRÁI

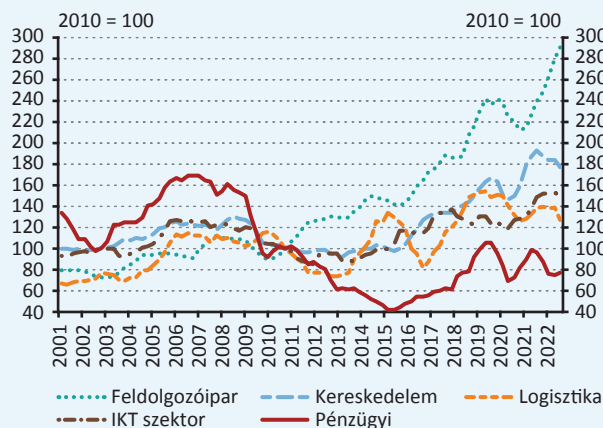
1. Makrogazdasági környezet

1. ábra
Az építőipar teljesítményét akadályozó tényezők alakulása



Forrás: Európai Bizottság.

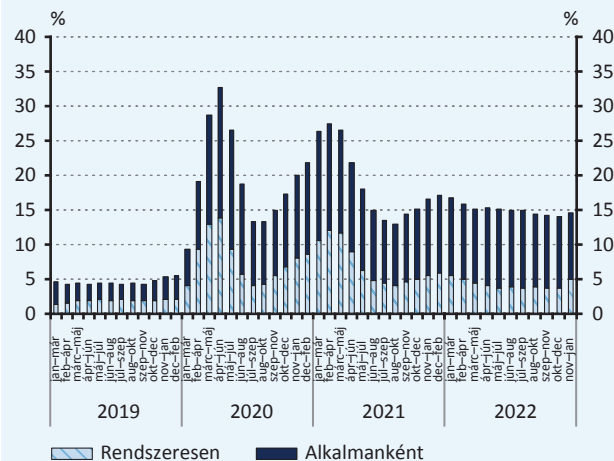
2. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása



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

Forrás: KSH, MNB-számítás.

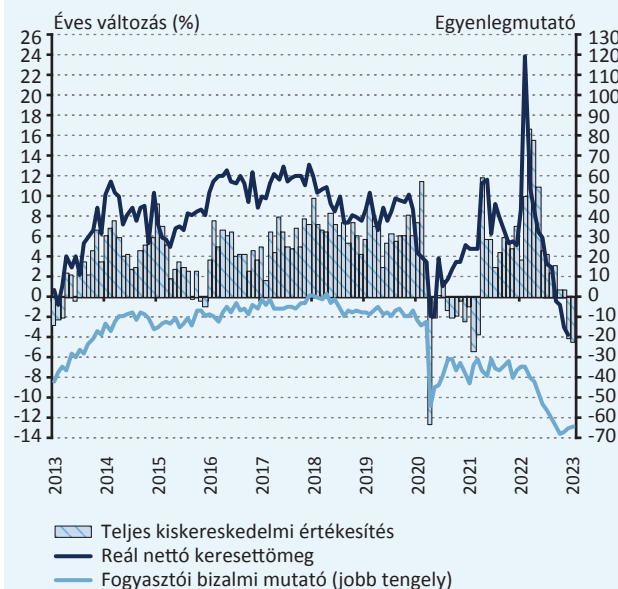
3. ábra
A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásúak arányában



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

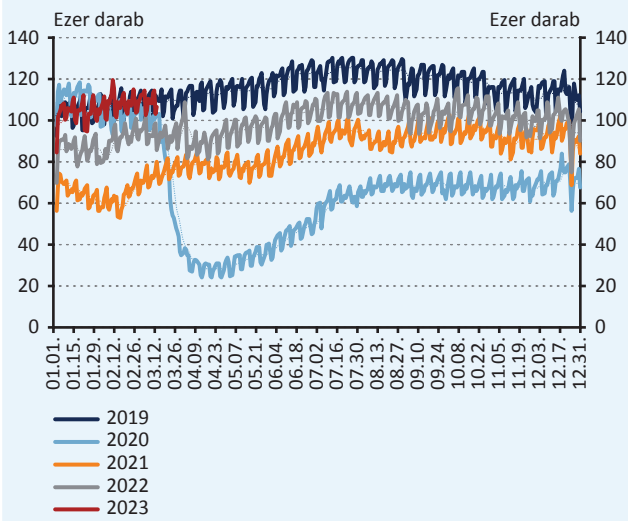
Forrás: KSH.

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



Forrás: Európai Bizottság, KSH.

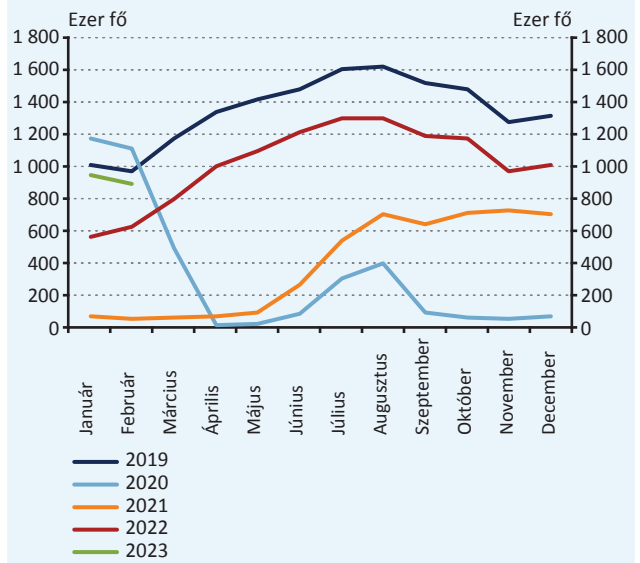
5. ábra
A kereskedelmi repülőjáratok globális számának alakulása



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

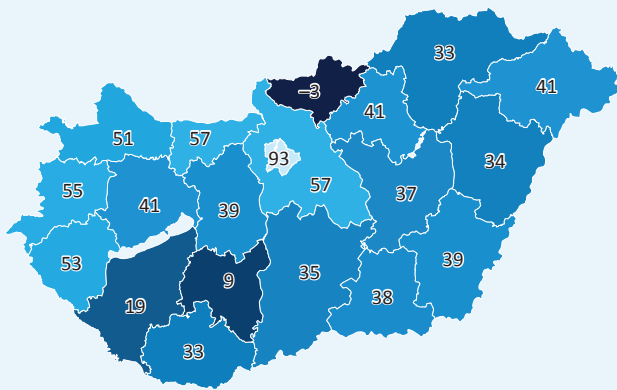
Forrás: Flightradar24.

6. ábra
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma



Forrás: KSH.

7. ábra
A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák számának éves változása megyénként (2022. január–december)

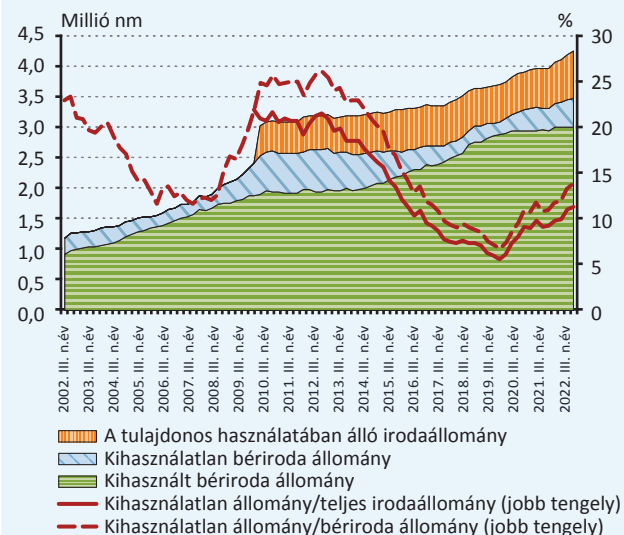


Megjegyzés: Százalékos változás 2021. év azonos időszakához képest.

Forrás: KSH.

2. Irodapiac

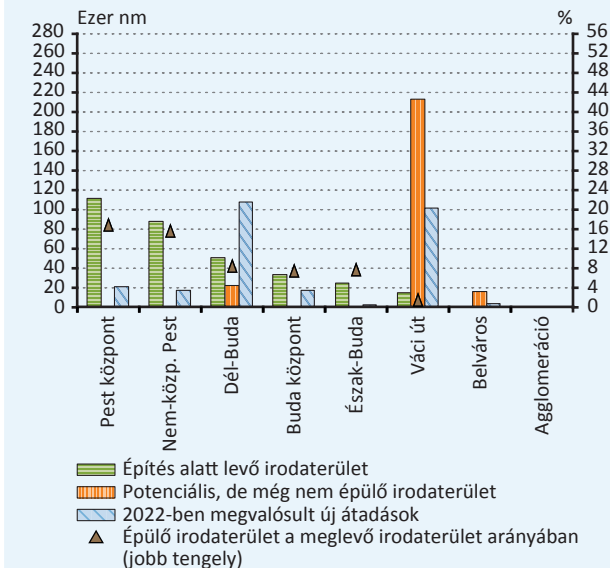
8. ábra
A budapesti modern irodák területe és kihasználatlansági rátája



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

Forrás: Budapest Research Forum.

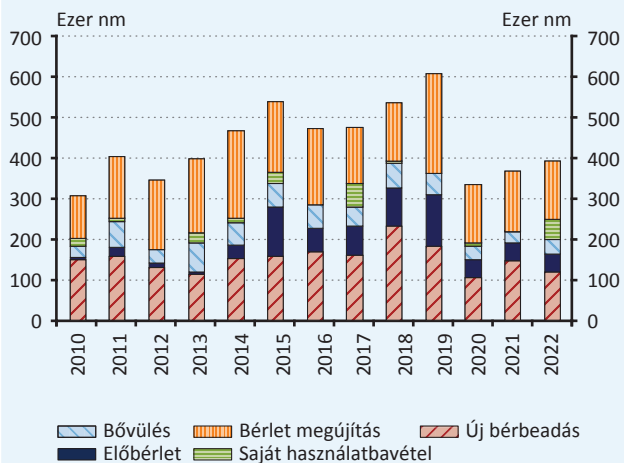
9. ábra
A budapesti irodafejlesztések megoszlása, a megújulási ráta és az új átadások alpiacok szerint



Megjegyzés: 2022. évi adatok alapján.

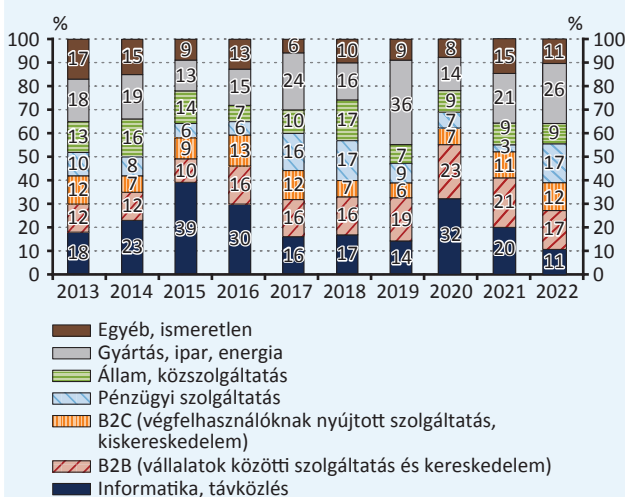
Forrás: Cushman & Wakefield.

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



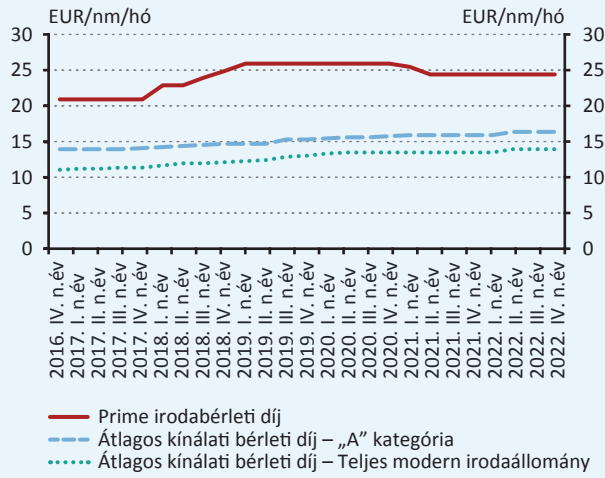
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



Forrás: CBRE.

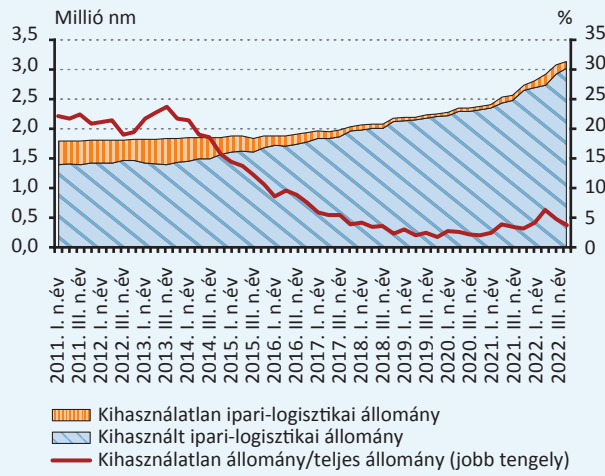
12. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacon



Forrás: CBRE.

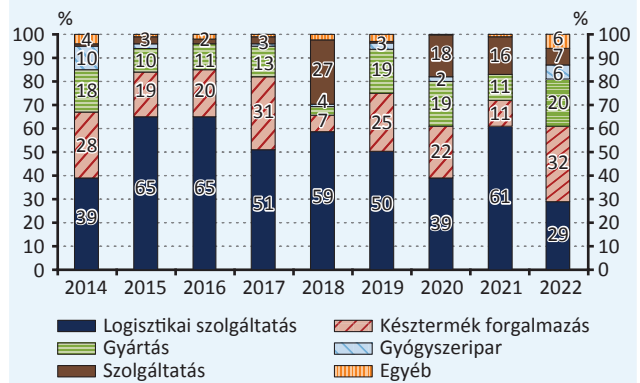
3. Ipar-logisztika

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



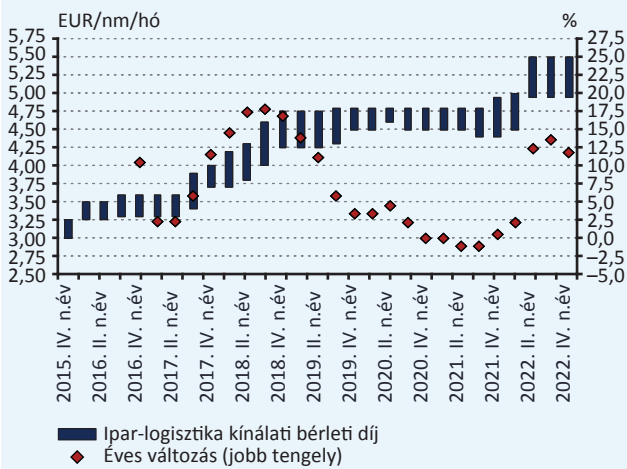
Forrás: Budapest Research Forum.

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



Forrás: Cushman & Wakefield.

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

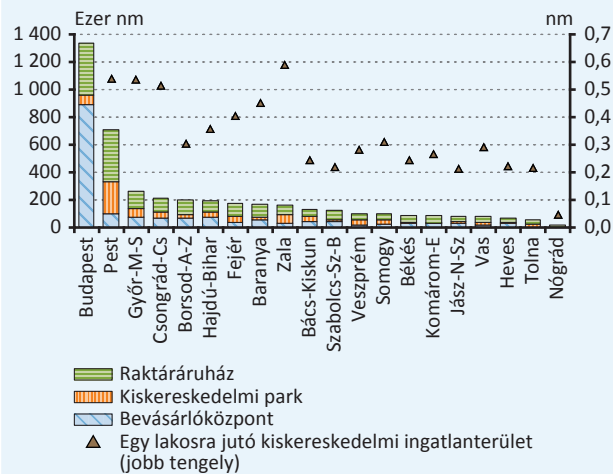


Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. Kiskereskedelmi ingatlanok

16. ábra
A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány
megoszlása és összetétele



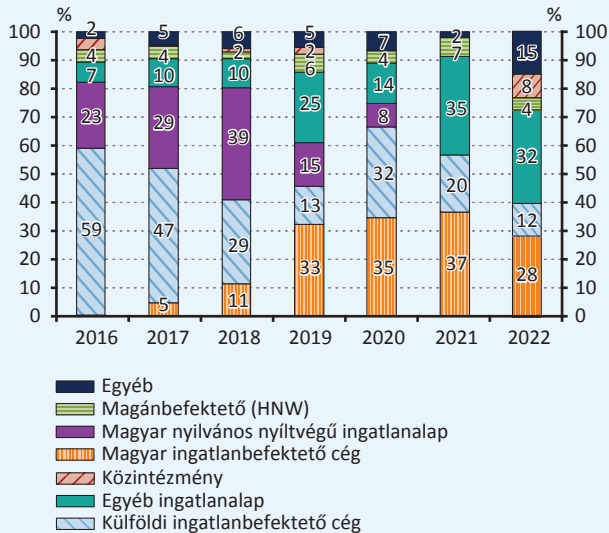
Megjegyzés: 2022. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. Kereskedelmiingatlan-befektetések

17. ábra

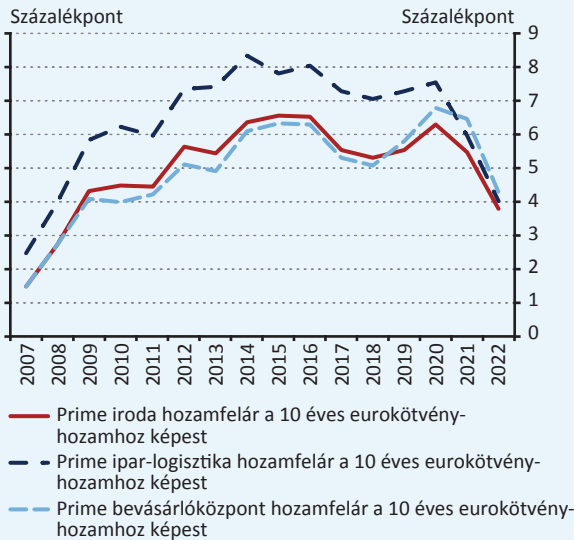
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

18. ábra

A budapesti prime ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves euro állampapírhozamhoz képest

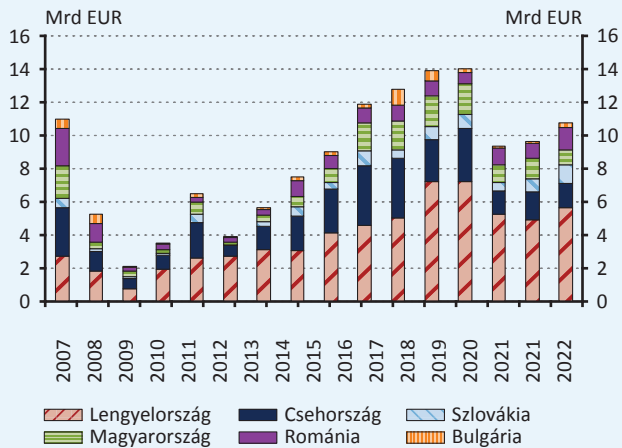


Megjegyzés: A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak negyedik negyedévi átlaga.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, EKB.

19. ábra

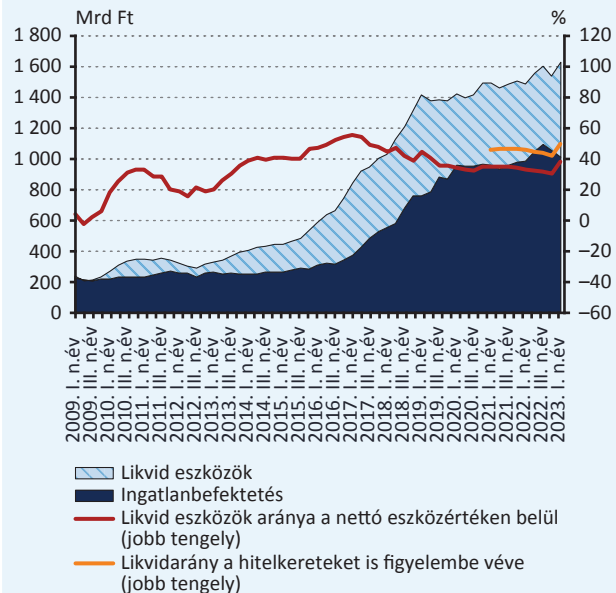
A közép-kelet-európai régió kereskedelmiingatlan-piacának befektetési forgalma



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

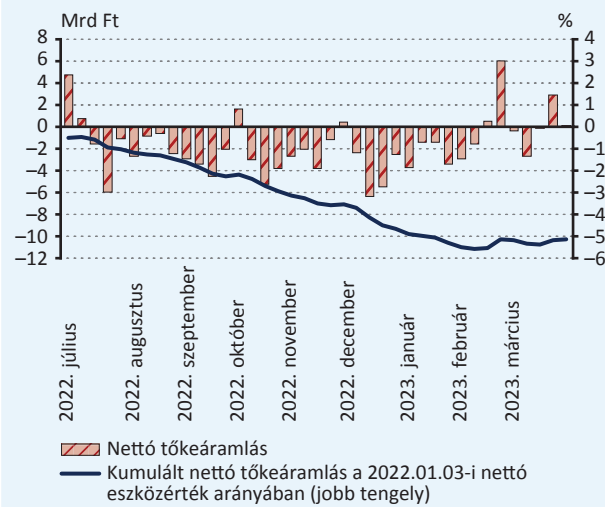
20. ábra

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



Forrás: MNB.

21. ábra
Nettó tőkeáramlás a hazai nyilvános ingatlanbefektetési alapoknál

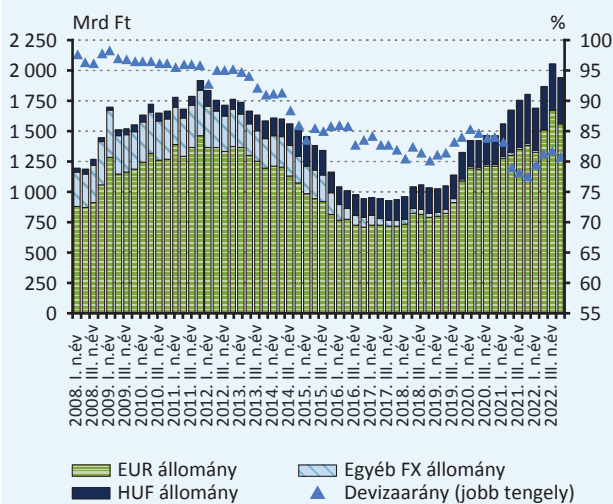


Megjegyzés: Heti adatok.

Forrás: MNB.

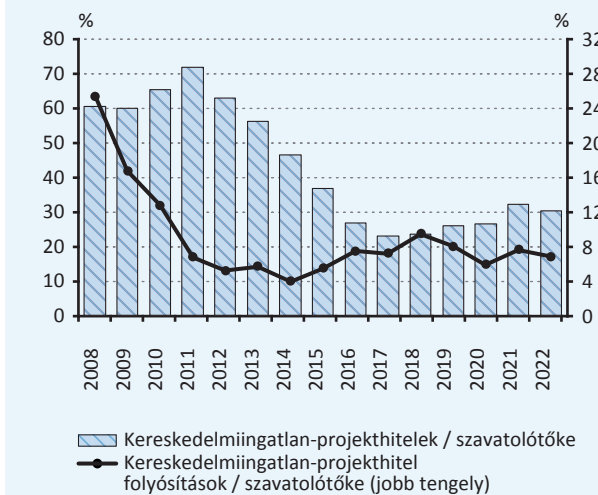
6. A kereskedelmi ingatlanok banki finanszírozása

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



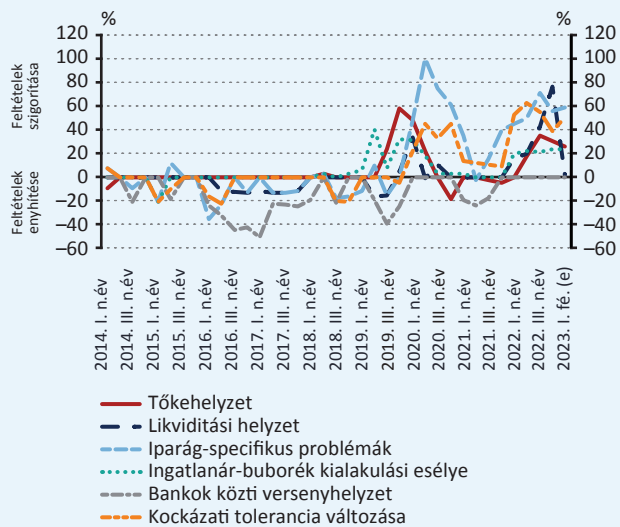
Forrás: MNB.

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



Forrás: MNB.

24. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők

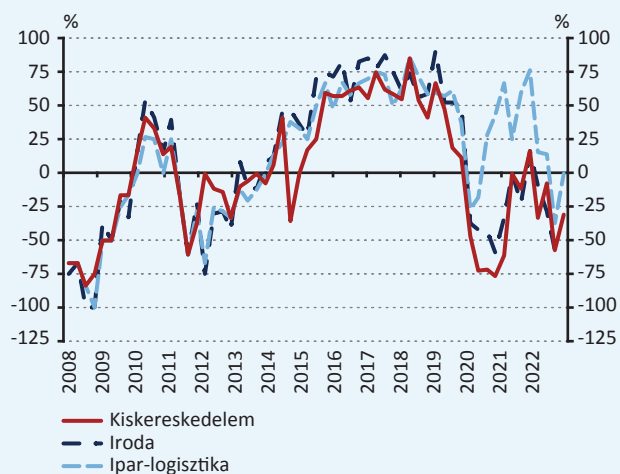


Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott választai.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

7. Az RICS kereskedelmiingatlan-piaci felmérése

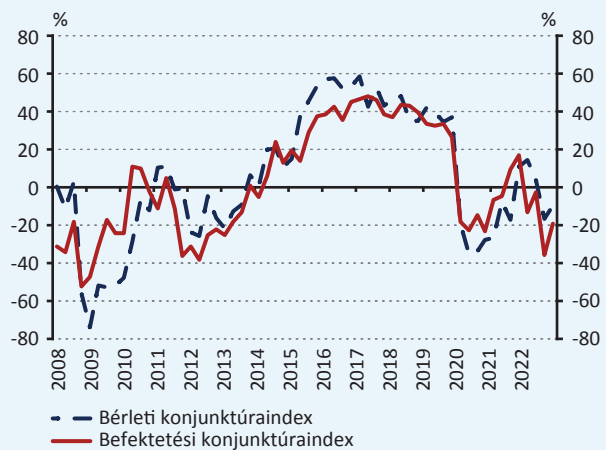
25. ábra
Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



Megjegyzés: Nettó arány, a tőkeérték emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2023. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

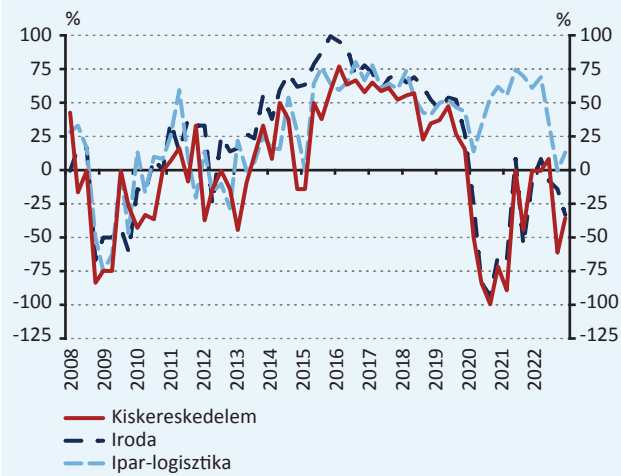
26. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



Megjegyzés: 2023. januári válaszok alapján.

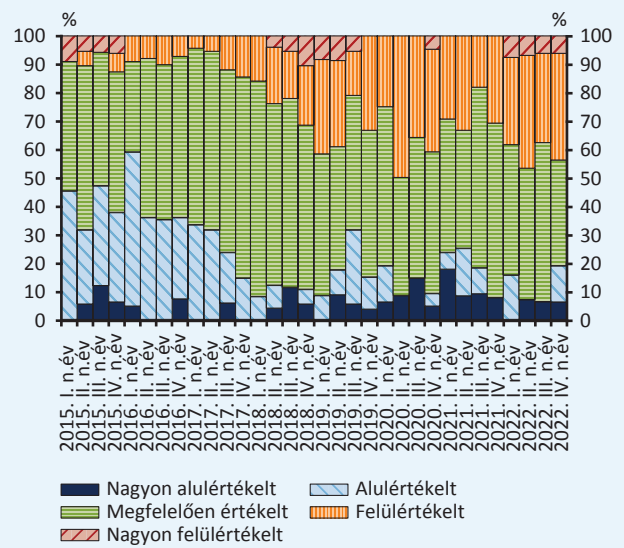
Forrás: RICS.

27. ábra
A bérleti kereslet alakulása az egyes szegmensekben



Megjegyzés: Nettó arány, a kereslet emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2023. januári válaszok alapján.
Forrás: RICS.

28. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



Megjegyzés: 2023. 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 építészként is dolgozott. Károlyi István 1845-ben bízta meg a fői 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 időszakai az európai városfejlődés egyik legjelentősebb időszakára esett. Ebben a korban 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

2023. április

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.