



KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2025. ÁPRILIS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

**Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok**

Befektetések

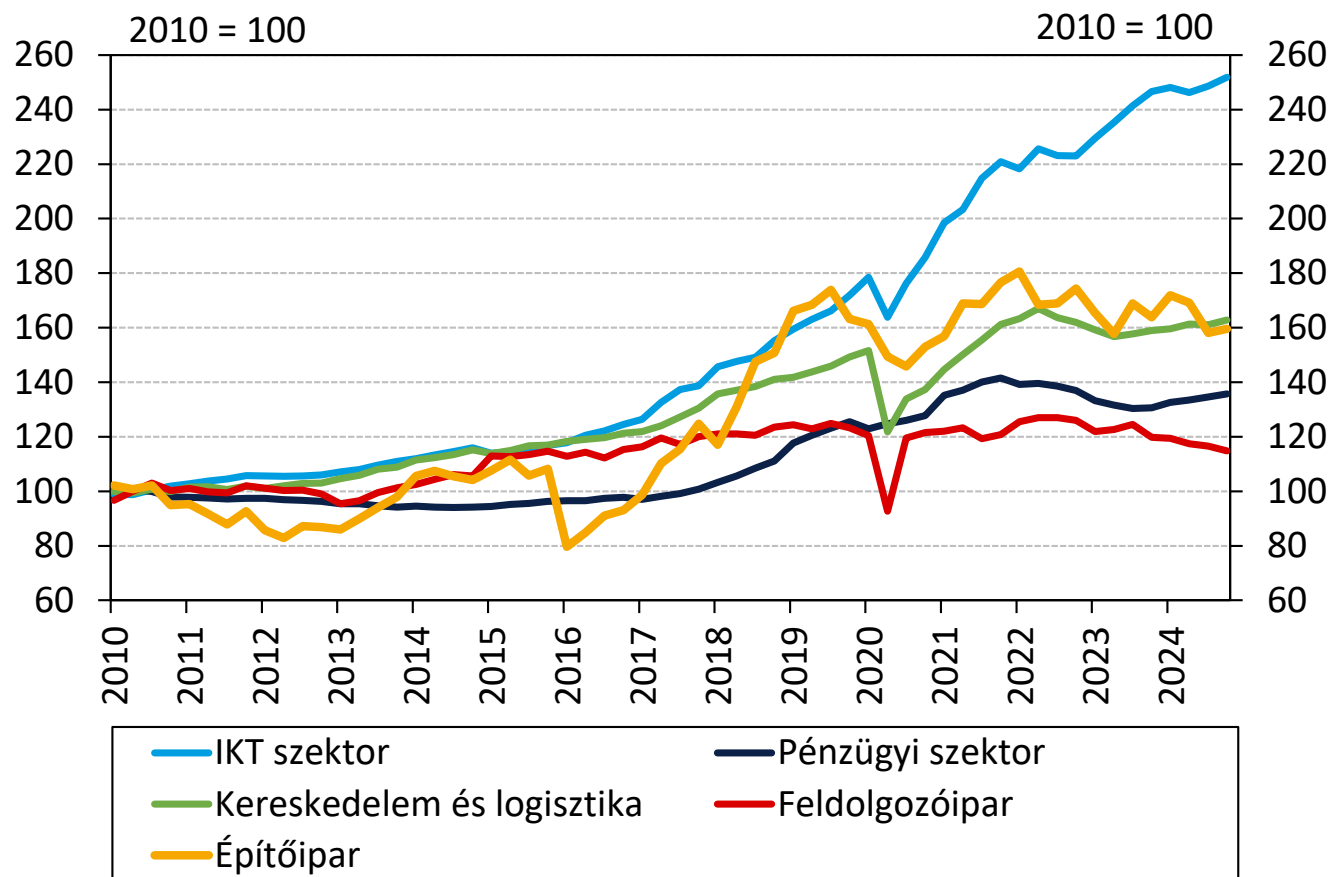
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

A FELDOLGOZÓIPAR KIVÉTELÉVEL A RELEVÁNS ÁGAZATOK TELJESÍTMÉNYE EMELKEDETT

A KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC SZEMPONTJÁBÓL
RELEVÁNS ÁGAZATOK TELJESÍTMÉNYE



2025. januárban 9,6%-kal csökkent az építőipari termelés volumene éves alapon.

2025-ben várhatóan szélesebb bázison, 1,9–2,9 százalék közötti mértékben bővíthet a GDP.

A 2025-ben bővíthet a fogyasztás, amit az emelkedő reálbérek mellett kormányzati intézkedések is támogatnak.

MNB Inflációs jelentés, 2025. március



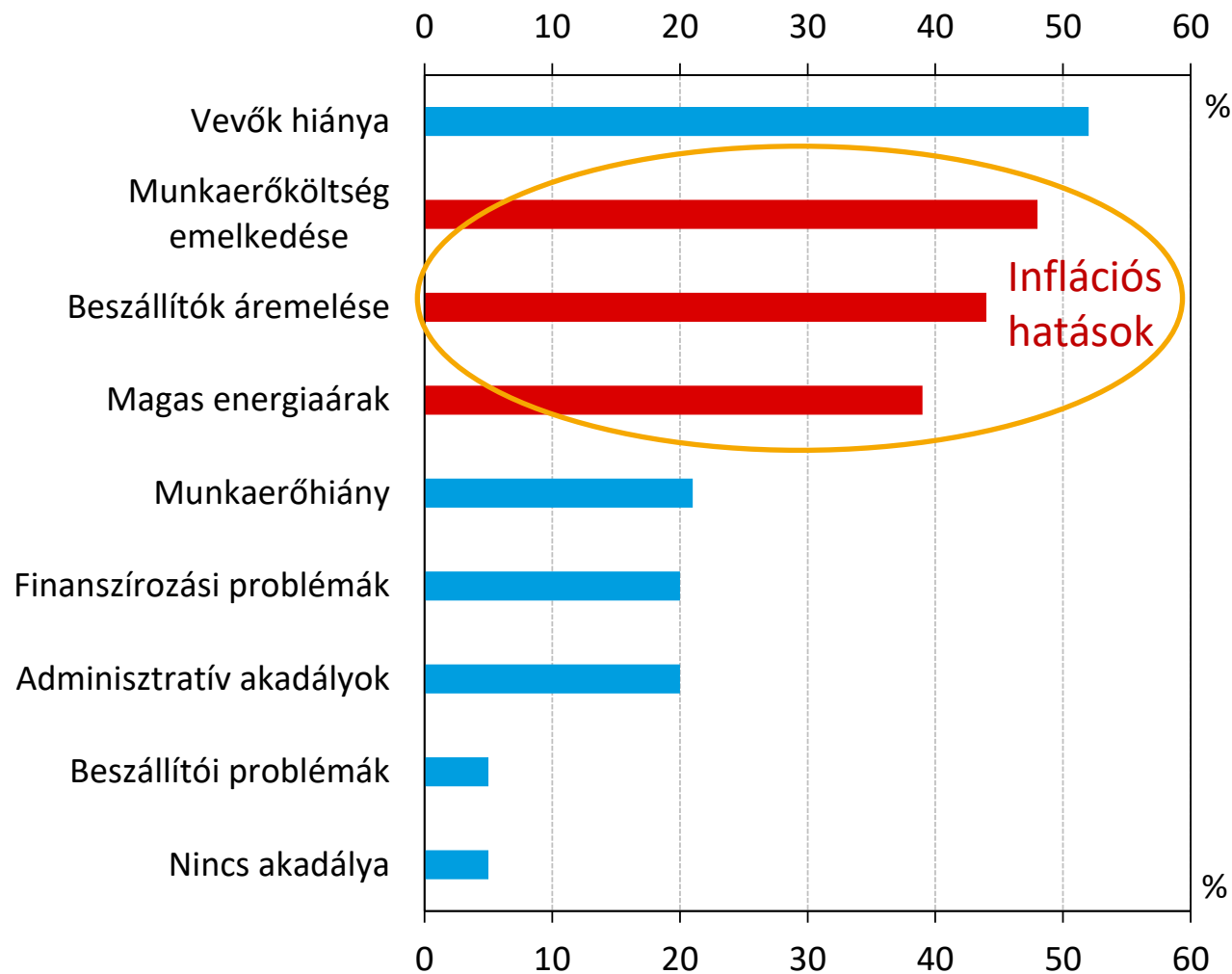
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatot takarja.
Utolsó adatpont 2024. IV. negyedév.
Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mn.b.hu

A KERESLET HIÁNYA ÉS A MAGAS INFLÁCIÓS IDŐSZAK ELHÚZÓDÓ HATÁSA AKADÁLYOZZA LEGINKÁBB A VÁLLALATOK TERMELÉSÉT

A VÁLLALATOK TEVÉKENYSÉGÉT NEHEZÍTŐ TÉNYEZŐK 2025. JANUÁR



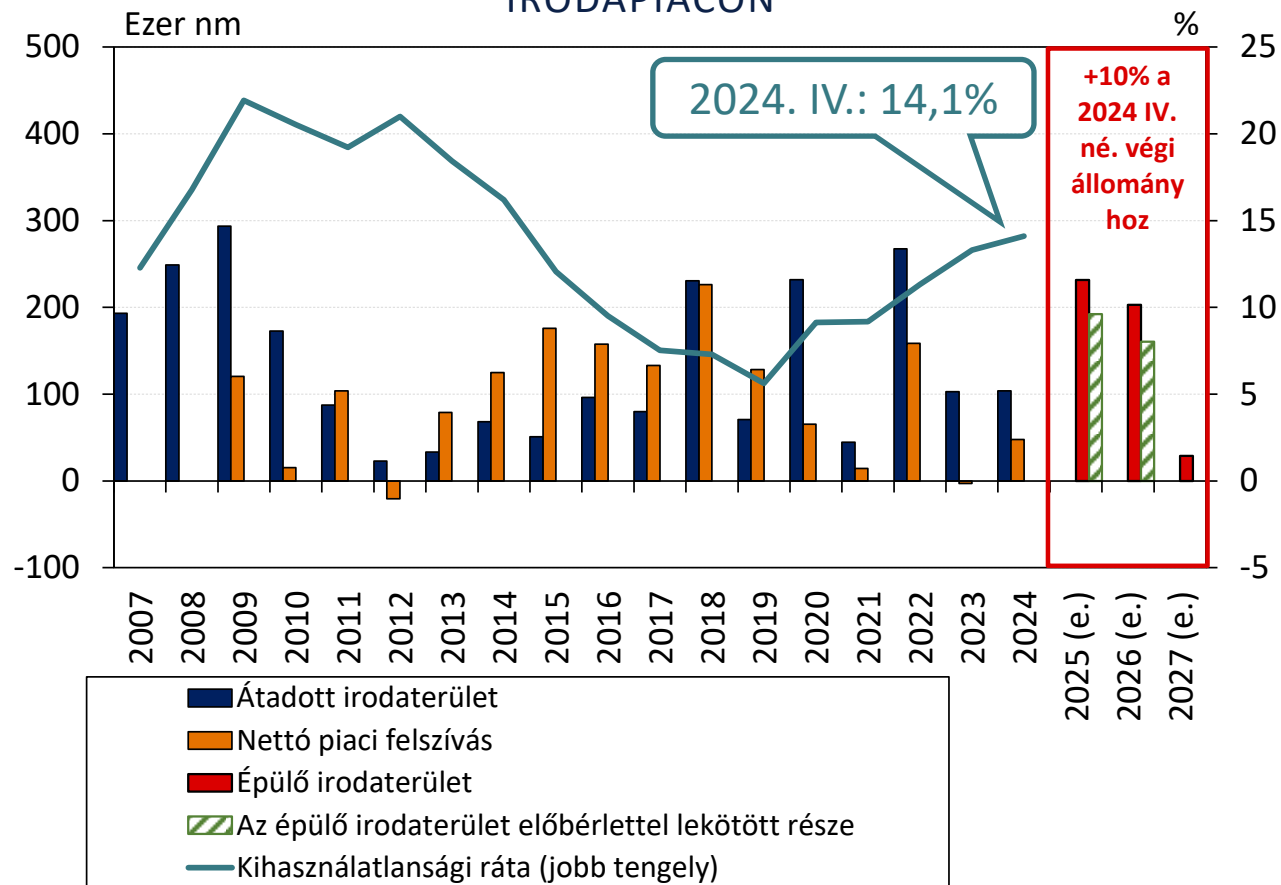
Az Európai Bizottság által közzétett felmérés (ESI) szerint az építőiparban is az elégtelen kereslet jelenti a legfőbb korlátot.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A BUDAPESTI IRODAPIACON 5 ÉVE TART A KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA EMELKEDŐ TENDENCIÁJA, ÉS TOVÁBB FOLYTATÓDHAT

BÉRLETI ÉS FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON



Bruttó bérleti kereslet*:
2024 vs. 2018-19 átlag: -12%

Nettó bérleti kereslet:**
2024 vs. 2018-19 átlag: -43%

A folyamatban lévő fejlesztések közel 2/3-ada saját használatra épül → historikusan magas előbérleti szint, de a **költözésekkel megüresednek irodaterületek.**

A tervezett átadásokkal és költözésekkel, az elmúlt negyedévek keresleti szintjei mellett összességében a **kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.**

Megjegyzés | 2024. év végi adatok alapján. * Teljes vagy bruttó bérleti kereslet: az új bérbeadási, előbérleti, bővülési, saját használatbavételi és szerződés megújítási/hosszabbítási bérleti tranzakciótípusok együttes volumene.

** Nettó bérleti kereslet: a ténylegesen új bérleti szerződéskötések: megújítások nélküli bruttó bérbeadás. A nettó piaci felszívás (vagy nettó abszorpció): a bérbe adott állományban történt változást mutatja a vizsgált időszakban.

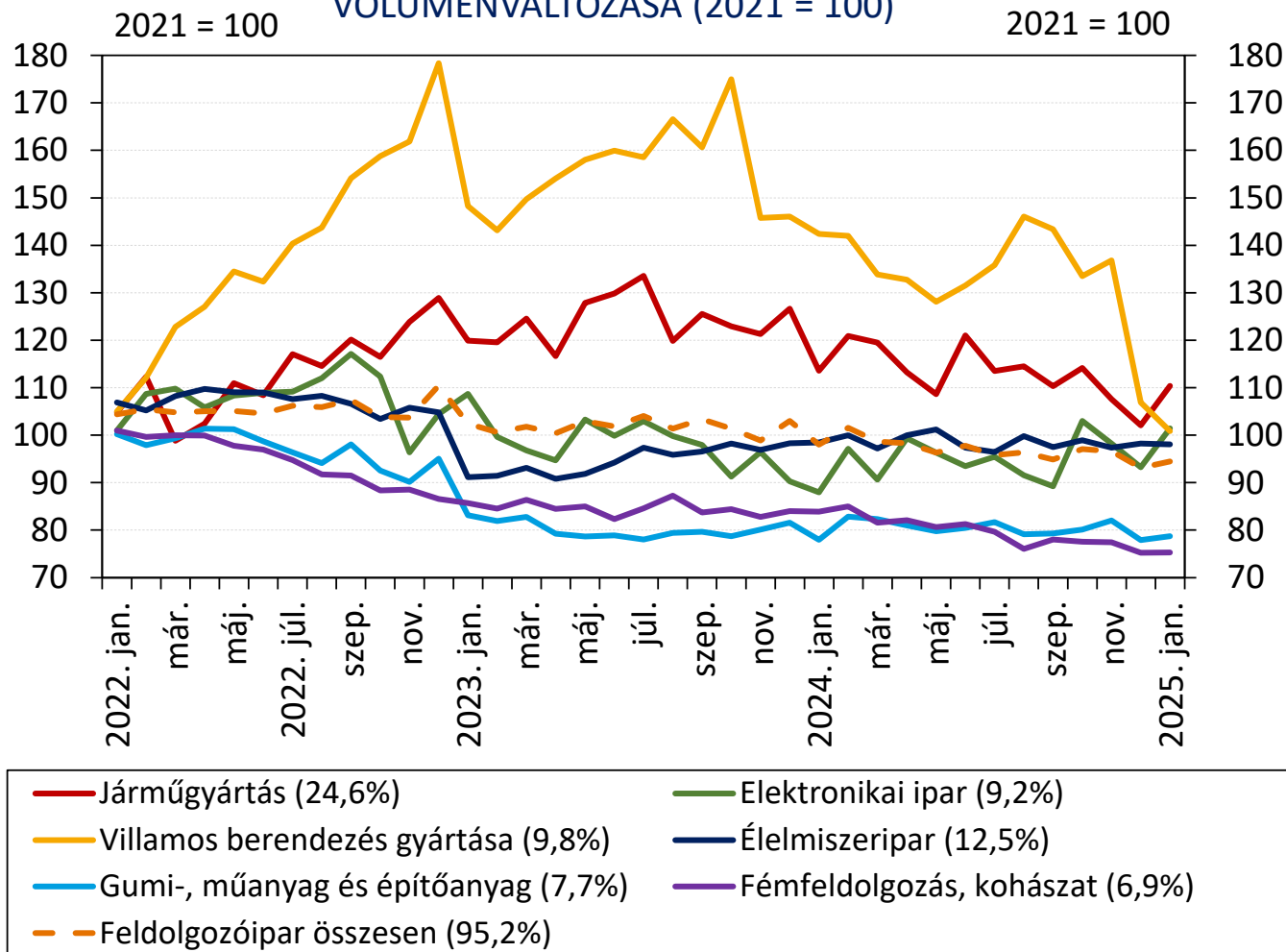
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024 FOLYAMÁN ÉS 2025 ELEJÉN IS FOLYTATÓDOTT AZ IPARI TERMELÉS VISSZAESÉSE

A FŐBB FELDOLGOZÓIPARI ALÁGAK TERMELÉSÉNEK
VOLUMENVÁLTOZÁSA (2021 = 100)



2025. január (év/év)
A feldolgozóipari alágak többségében csökkent a termelés, azonban:

- villamos berendezés (pl. akkumulátor) gyártás: - **29,5%**
- járműgyártás: -**3%**

Megjegyzés: Szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok, 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari alágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott alág 2024. évi ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

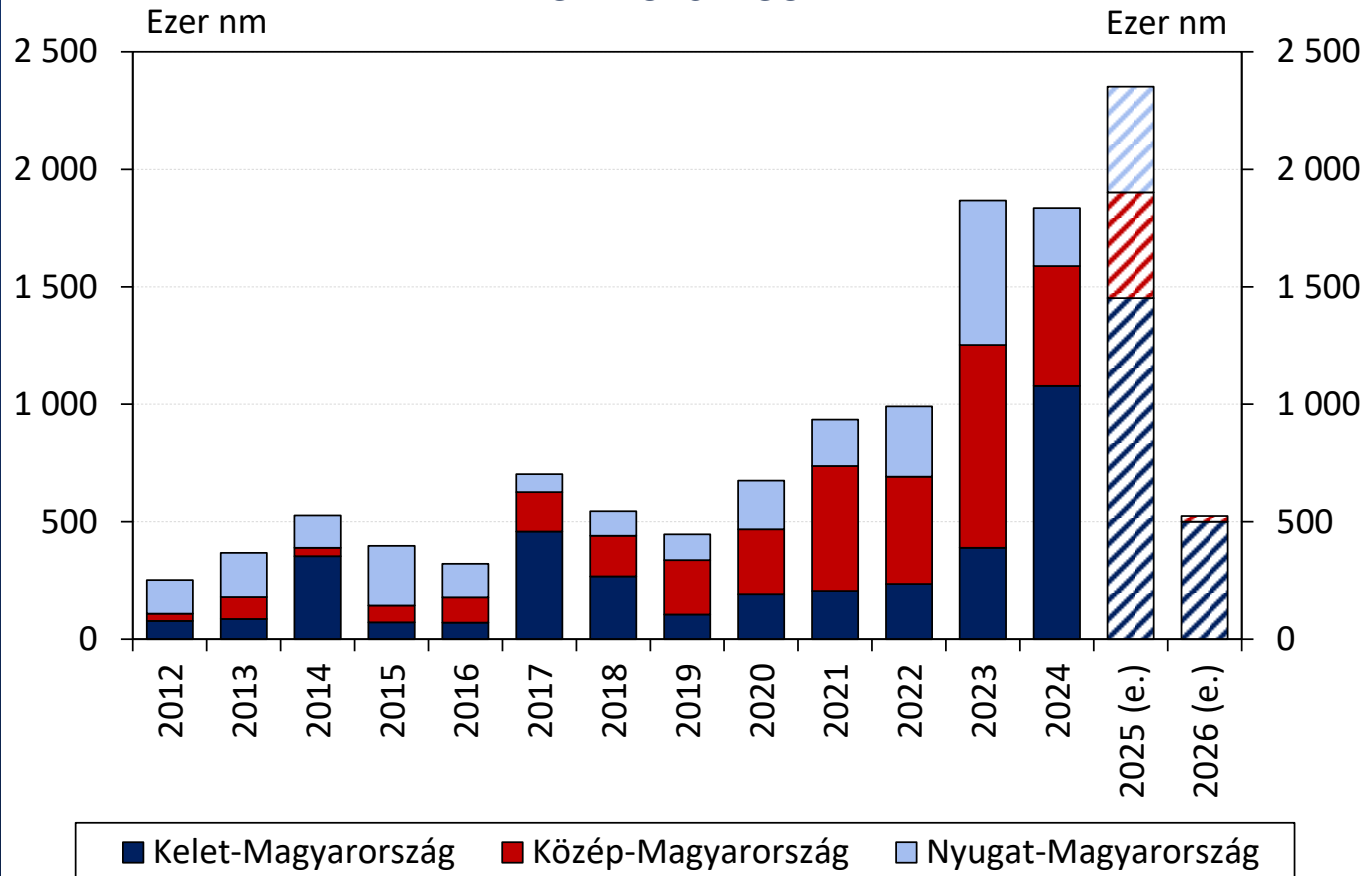
Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

REKORD VOLUMENŰ IPARI-LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS ZAJLIK, A KELETI RÉGIÓBAN VÁRHATÓ A LEGTÖBB ÚJ ÁTADÁS

A MEGVALÓSULT ÉS TERVEZETT IPARI-LOGISZTIKAI ÁTADÁSOK
MAGYARORSZÁGON



2025-ben mintegy **14%-kal** bővíülhet az országos ipari-logisztikai állomány, ami főként az **FDI beruházásokra** vezethető vissza.

LITT:

- Az ipar **konjunkturális** helyzete miatt **lassulnak a gyártói beruházások**, de hosszú távon az **ázsiai vállalatok** elkötelezettek, **stratégiai céljuk**, hogy **gyártási kapacitásokkal** rendelkezzenek az **EU területén**.

Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket.
A tervezett átadások 2024. év végi adatok alapján.

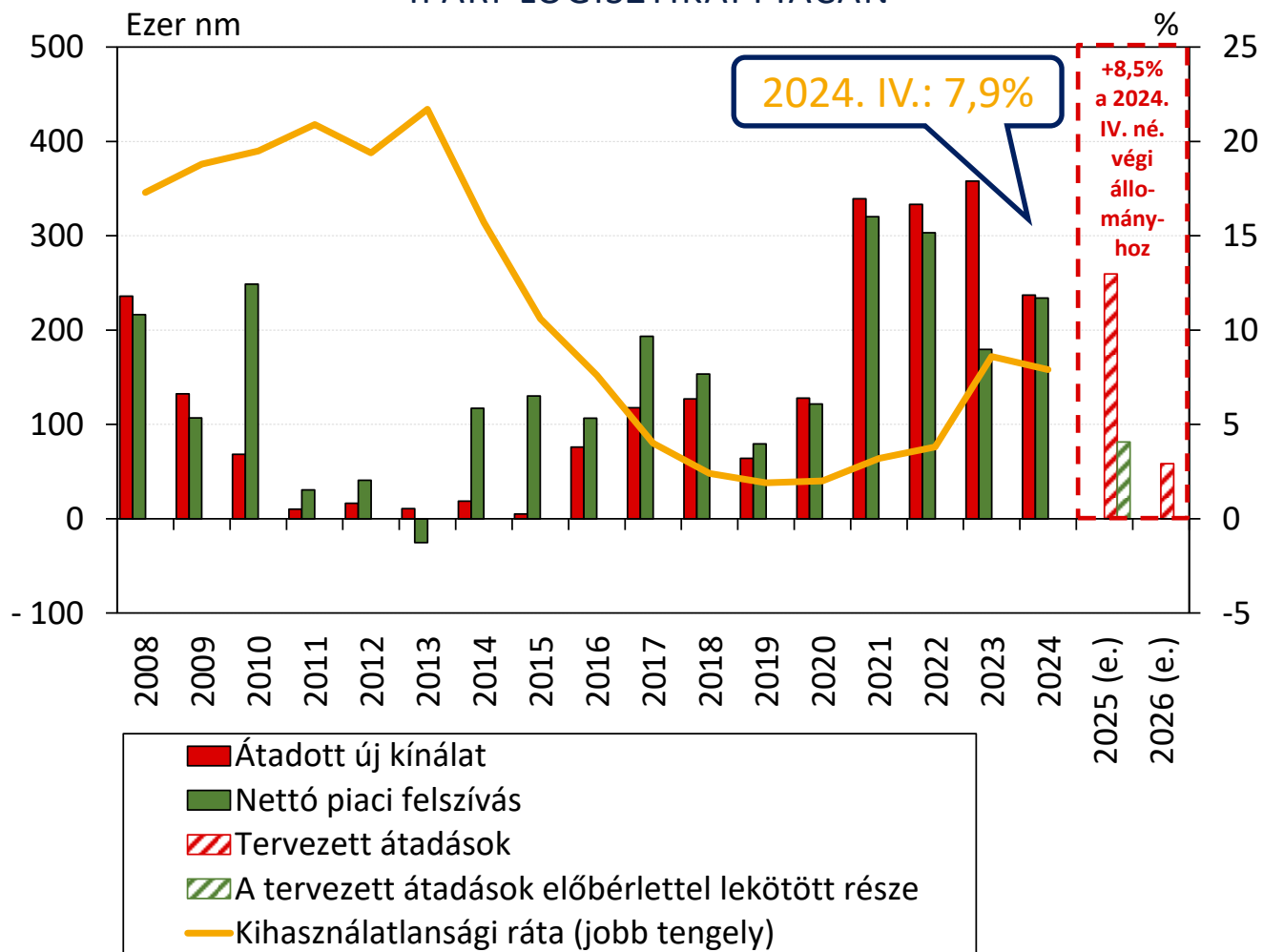
Forrás | CBRE



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2024-BEN AZ IPARI-LOGISZTIKAI SZEGMENS KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁJA CSÖKKENT, DE ELŐRETEKINTVE EMELKEDÉS VÁRHATÓ

BÉRLETI ÉS FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN



A kihasználatlansági ráta régiós összevetésben a legmagasabb (7,9%), második legmagasabb adat Bukarestben 5,5%.

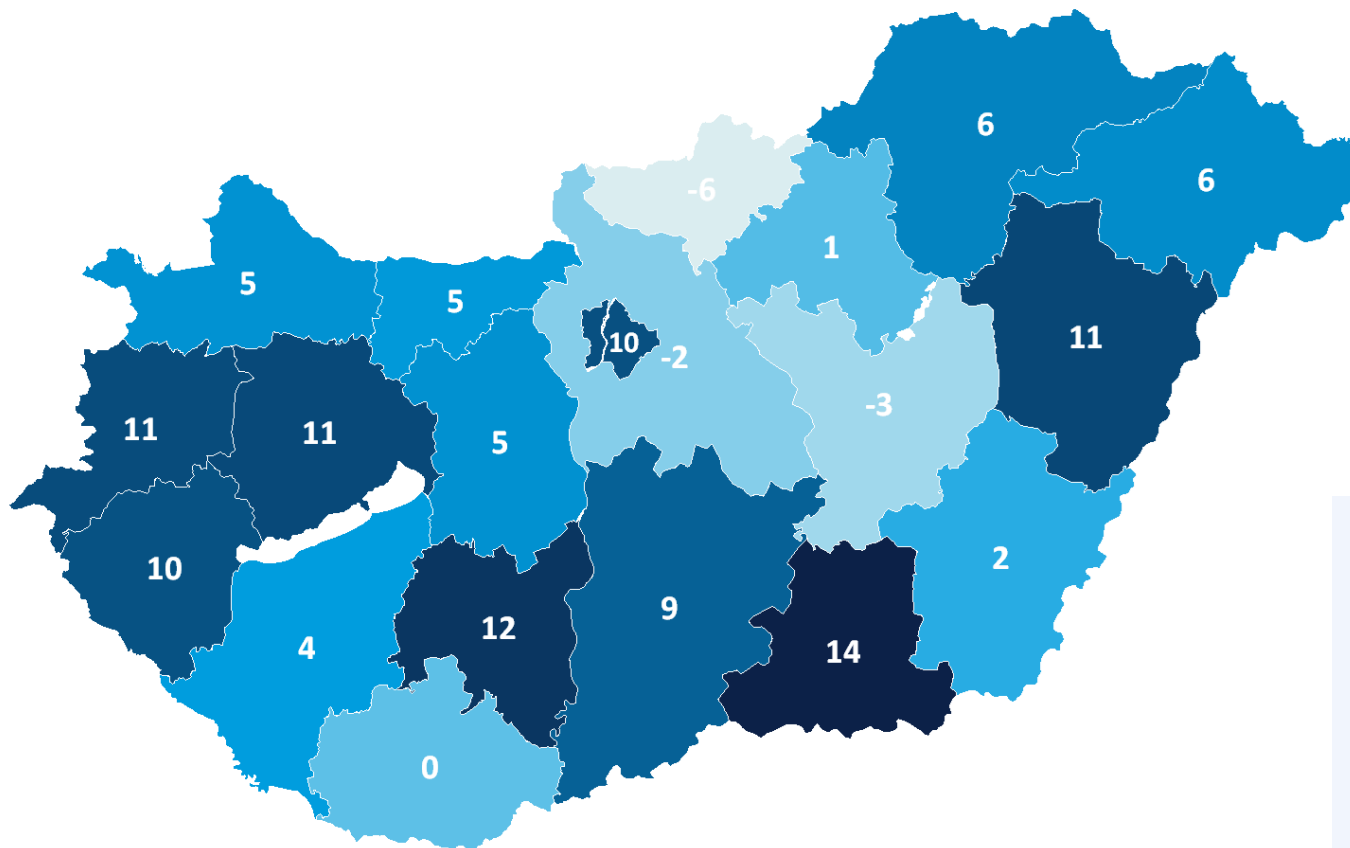
Az épülő fejlesztések volumene magas (az állomány 8,5%-a), 2025-ben 259 ezer m² várható (az állomány 6,9%-a), 31%-os előbérlettel.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024-BEN A HAZAI SZÁLLODÁK VENDÉGFORGALMA 8%-KAL NŐTT, AMIT MÁR A BELFÖLDI VENDÉGFORGALOM IS TÁMOGATOTT

A SZÁLLODÁKBAN ELTÖLTÖTT VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ÉVES
VÁLTOZÁSA VÁRMEGYÉK SZERINT (2024. JANUÁR-DECEMBER)



Vendégéjszakák száma
2024 vs. 2023

Szállodák

Országos szinten: +8,1%

Külföldi: +9,9%

Belföldi: +6,2%

Egyéb szálláshelyek

Országos szinten: -7,2%

Külföldi: -5,9%

Belföldi: -8,1%

2025-re országosan mintegy
1900 új szállodai szoba
átadása várható (ennek
43%-a Budapesten), ez a
meglévő kapacitás 3
százaléka, de az átadási
tervekben jelentős a
bizonytalanság.

Százalékos változás 2023-hoz képest.

Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések

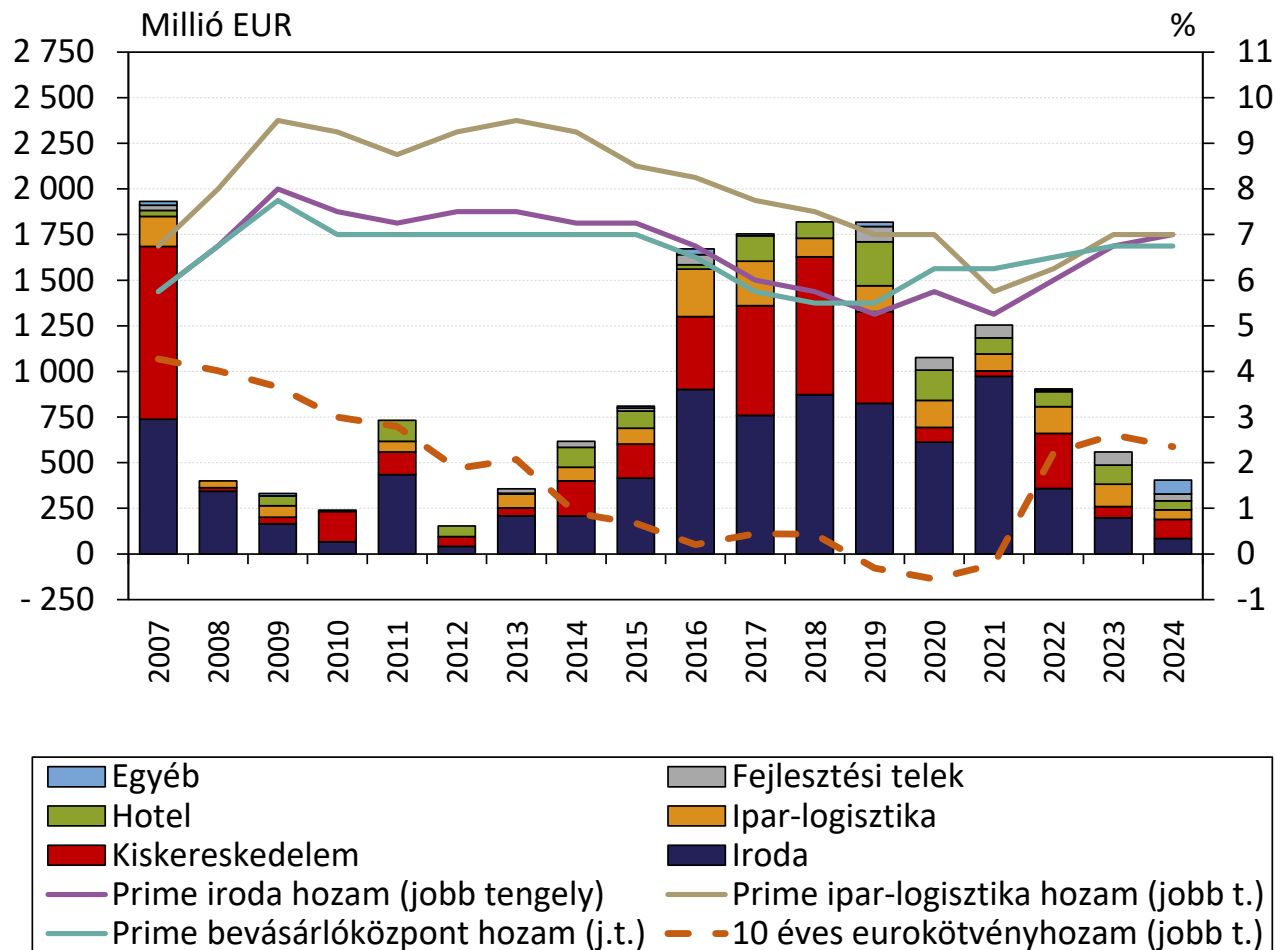
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI FORGALMA CSÖKKENT, A 2024-ES FORGALOM AZ ELMÚLT 10 ÉV LEGALACSONYABB ADATA

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE ÉS A PRIME HOZAMOK

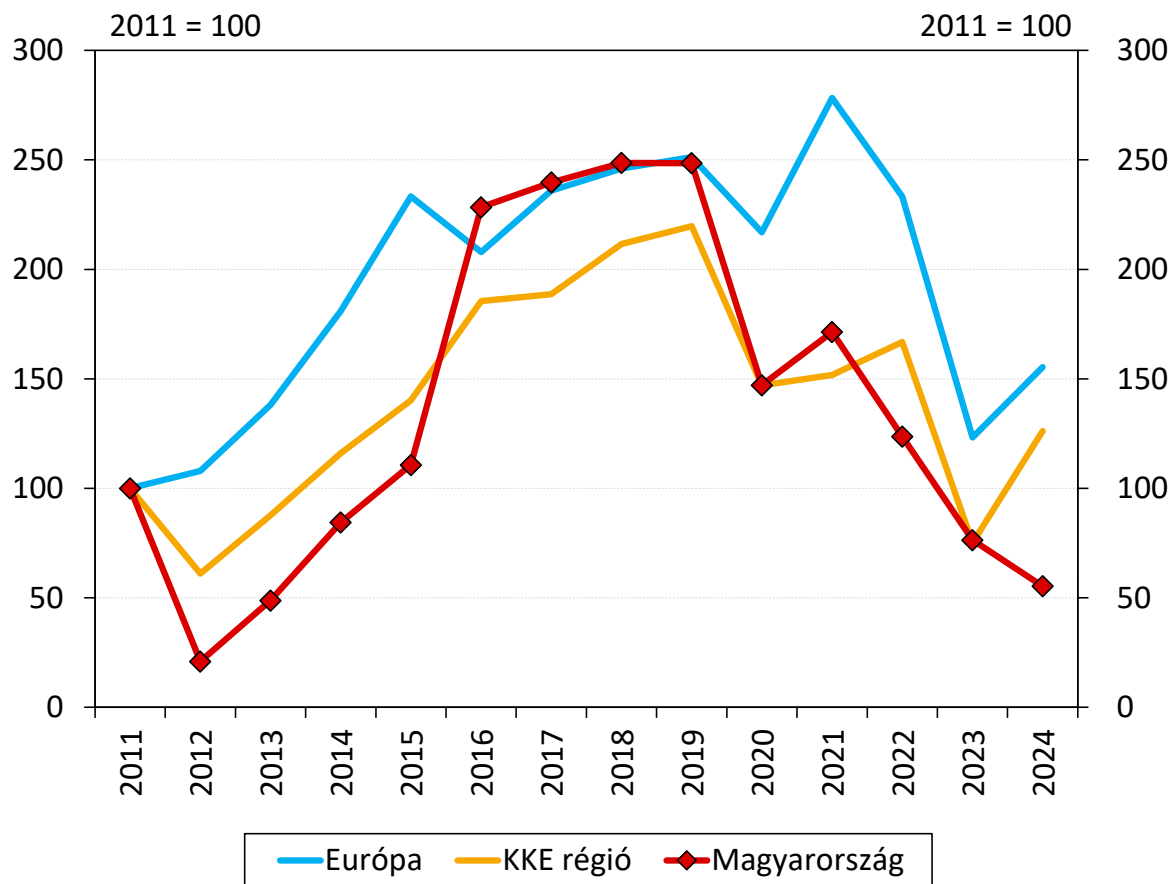




KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024-BEN A HAZAI BEFEKTETÉSI FORGALOM NEM TÜKRÖZTE AZ EURÓPAI ÉS RÉGIÓS ADATOKBAN IS MEGFIGYELHETŐ FORDULATOT

A KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI FORGALMÁNAK ALAKULÁSA EURÓPÁBAN, A KKE RÉGIÓBAN ÉS MAGYARORSZÁGON



A tranzakciók alacsony volumene

kockázatot jelent a hazai ingatlanok értékeltségére.

Az alacsony forgalom egyik oka, hogy a **külföldi befektetők érdeklődése** a magyar ingatlanpiac iránt **lecsökkent**.

Az **alacsony befektetési forgalom** a **fejlesztői tevékenységet is korlátozza**, mivel az elkészülő ingatlanok értékesítése is bizonytalan.

KKE befektetések 2024 (+69% év/év)

- CZ: 1,6 Mrd EUR (+44%)
- SK: 0,4 Mrd EUR, (-43%)
- PL: 4,7 Mrd EUR, (+165%)
- RO: 0,7 Mrd EUR, (+53%)
- HU: 0,4 Mrd EUR, (-28%)

Megjegyzés: Az európai adatok a következő országok befektetési forgalmát tartalmazzák: Ausztria, Belgium, Bulgária, Csehország, Dánia, Észtország, Egyesült Királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Németország, Norvégia, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Svájc, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Ukrajna.

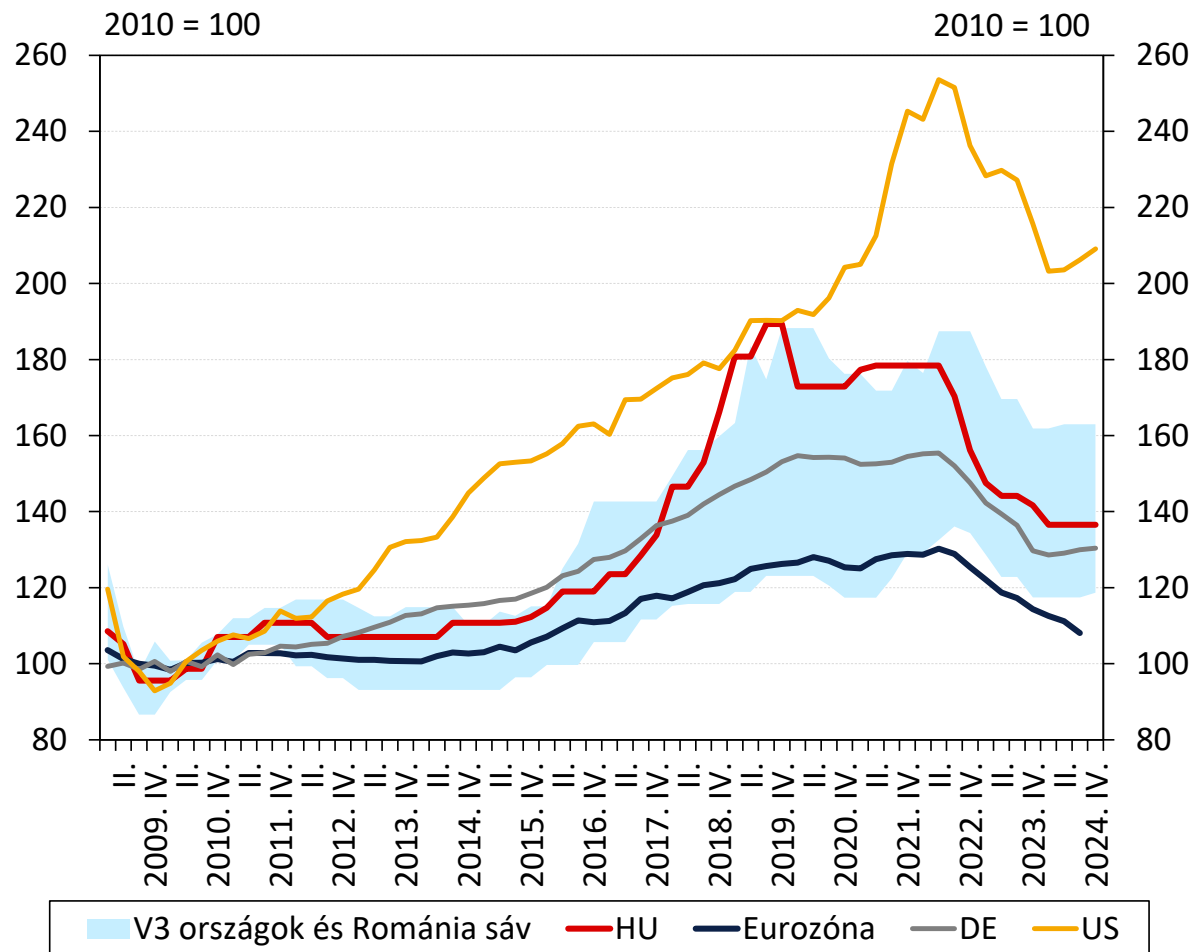
Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024. II. FÉLÉVBEN A RÉGIÓBAN ÉS EGYES NYUGAT-EURÓPAI ORSZÁGOKBAN MEGÁLLT AZ INGATLANÉRTÉKEK CSÖKKENÉSE

A KERESKEDELMI INGATLANOK ÉRTÉKELTSÉGE



Tőkeértékváltozások az irodapiaci elsődleges* hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján:

2023. IV. – 2024. IV.:

- Nyugat-Európa: 0–15%
- KKE: +0,4%
- Budapest: -3,6%

2022. II. – 2024. IV.:

- Nyugat-Európa: (-20)–(-36)%
- KKE: (-1)–(-24)%
- Budapest: -24%

* Az elsődleges vagy prime jelző a legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra utal.

Megjegyzés: A KKE-országok esetében becslült iroda tőkeérték-indexek, az Egyesült Államok esetében valamennyi kereskedelmiingatlan-típust, Németország esetében az iroda és kiskereskedelmi ingatlanokat magában foglaló, megvalósult tranzakciók alapján becslült index. Az Eurozóna esetében minden kereskedelmi ingatlantípust magában foglaló, megvalósult tranzakciók alapján becslült index. Az Eurozóna 2024. negyedik negyedévi adatpontja még nem áll rendelkezésre.

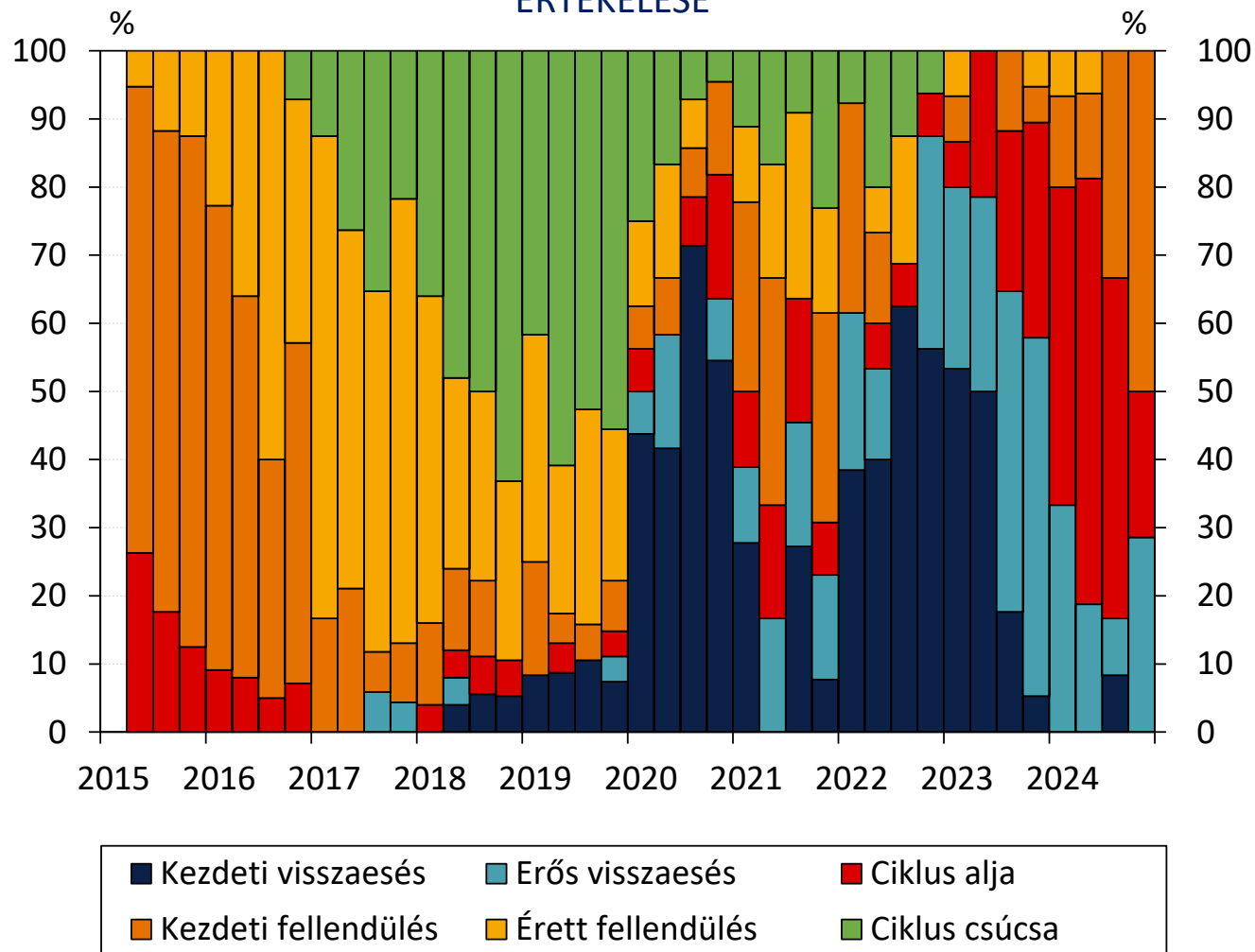
Forrás | BIS, CBRE, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2024 VÉGÉN AZ INGATLANPIACI SZAKEMBEREK ERŐSEN MEGOSZTOTTAK VOLTAK A PIAC CIKLIKUS POZÍCIÓJÁT ILLETŐEN

A HAZAI KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI CIKLUS HELYZETÉNEK
ÉRTÉKELÉSE



Kezdeti fellendülés: 50%
Erős visszaesés: 29%
Ciklus alja: 21%

A felmérés eredményében is
tükröződő **bizonytalanság** az
alacsony befektetési
aktivitás egyik oka.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések

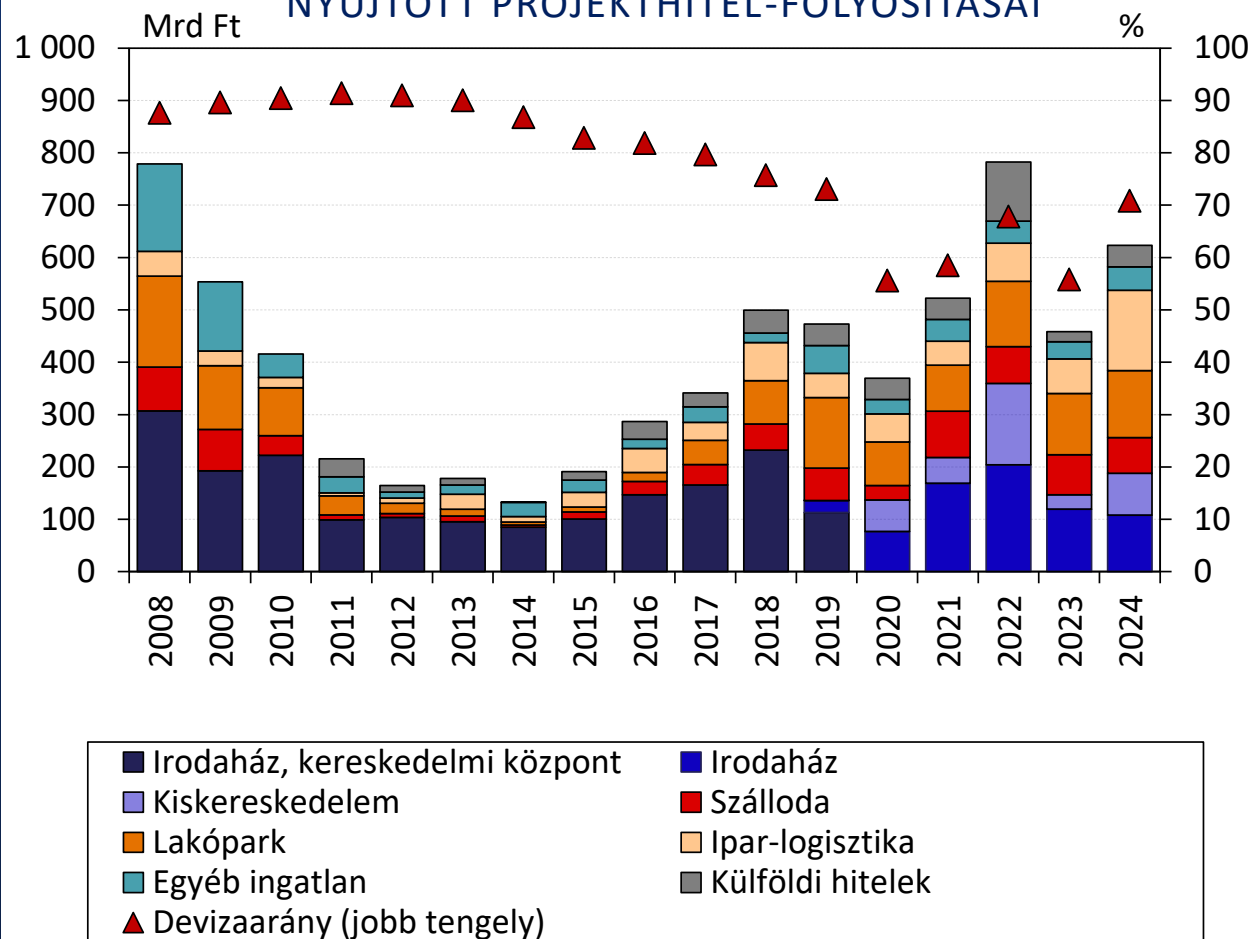
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mn.b.hu

2024-BEN A BANKOK 36%-KAL TÖBB PROJEKTHITELT FOLYÓSÍTOTTAK, LEGINKÁBB A KISKER. ÉS IPARI-LOGISZTIKAI FOLYÓSÍTÁSOK NÖTTEK

A HITELINTÉZETI SZÉKTOR KERESKEDELMI INGATLANOKHOZ NYÚJTOTT PROJEKTHITEL-FOLYÓSÍTÁSAI



Folyósítások 2024:

Kiskereskedelem +192%

Ipar-logisztika +132%

Lakópark +9,3%

Irodaház -9,7%

Szálloda -11%

**Építési hitelek aránya 67%,
vásárlási hitelek aránya 33%**

Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekéről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019 III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019 IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019. IV. negyedévtől a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

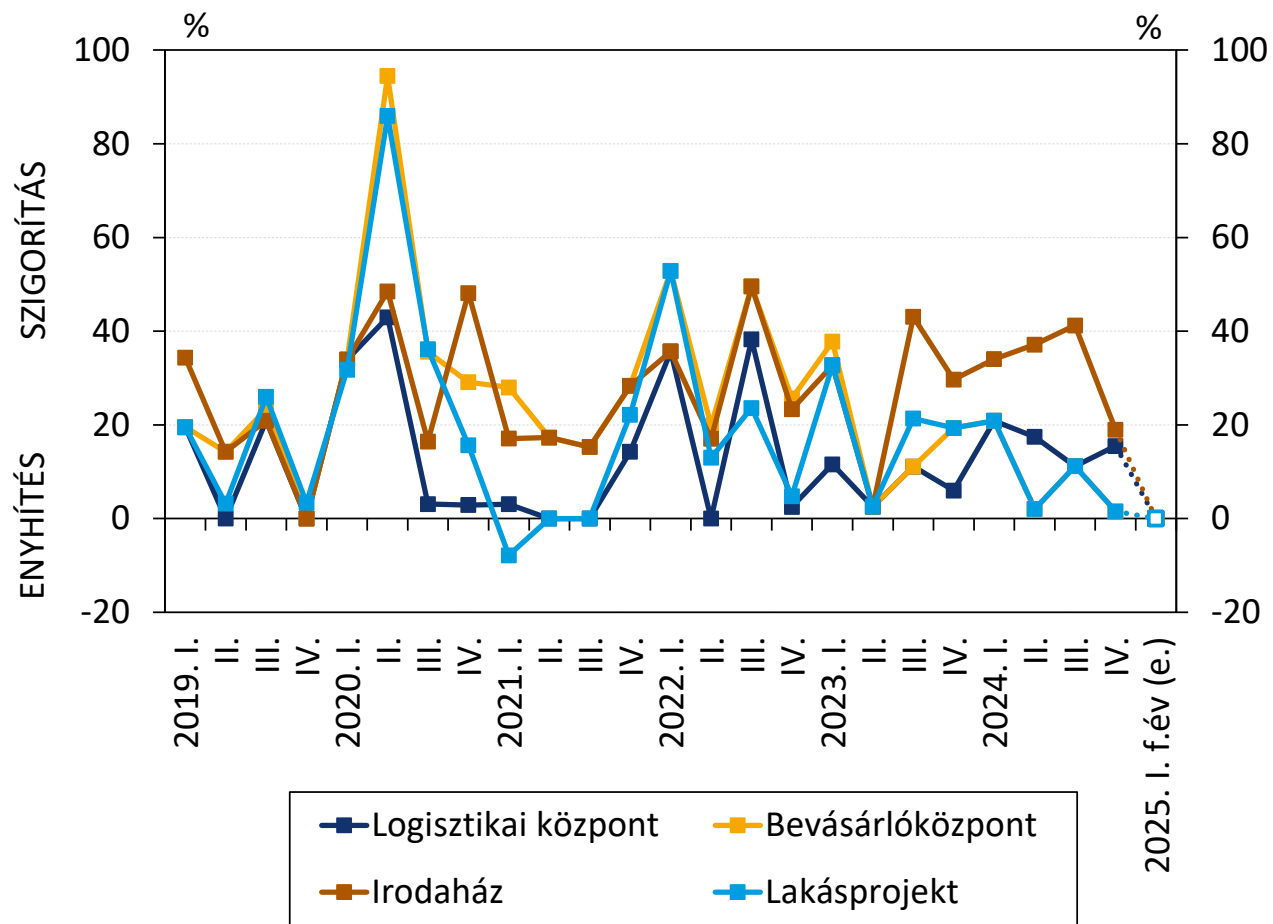
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KOCKÁZATKERÜLÉS ÉS CSÖKKENŐ KERESLET JELLEMEZTE AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK PIACÁT AZ ELMÚLT IDŐSZAKBAN

AZ ÜZLETI CÉLÚ INGATLANHITELEK FELTÉTELEINEK ALAKULÁSA



HITELFELTÉTELEK

2024. IV. negyedévben a bankok az **irodaházak és logisztikai központok** hitelfeltételein **szigorítottak**, míg **2025. I. f.évre nem jeleztek további szigorítást**.

HITELKERESLET

2024. II. f.évben a bankok a **logisztikai központ és irodaház** hitelekén **kívül emelkedő keresletet** érzekeltek.

2025. I. f.évre logisztikai központok és irodaházak esetében további csökkenő keresletet, lakásprojektek esetében pedig keresletélénkülést várnak az intézmények.

Megjegyzés: A nettó arány a szigorítók és enyhítők, illetve az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

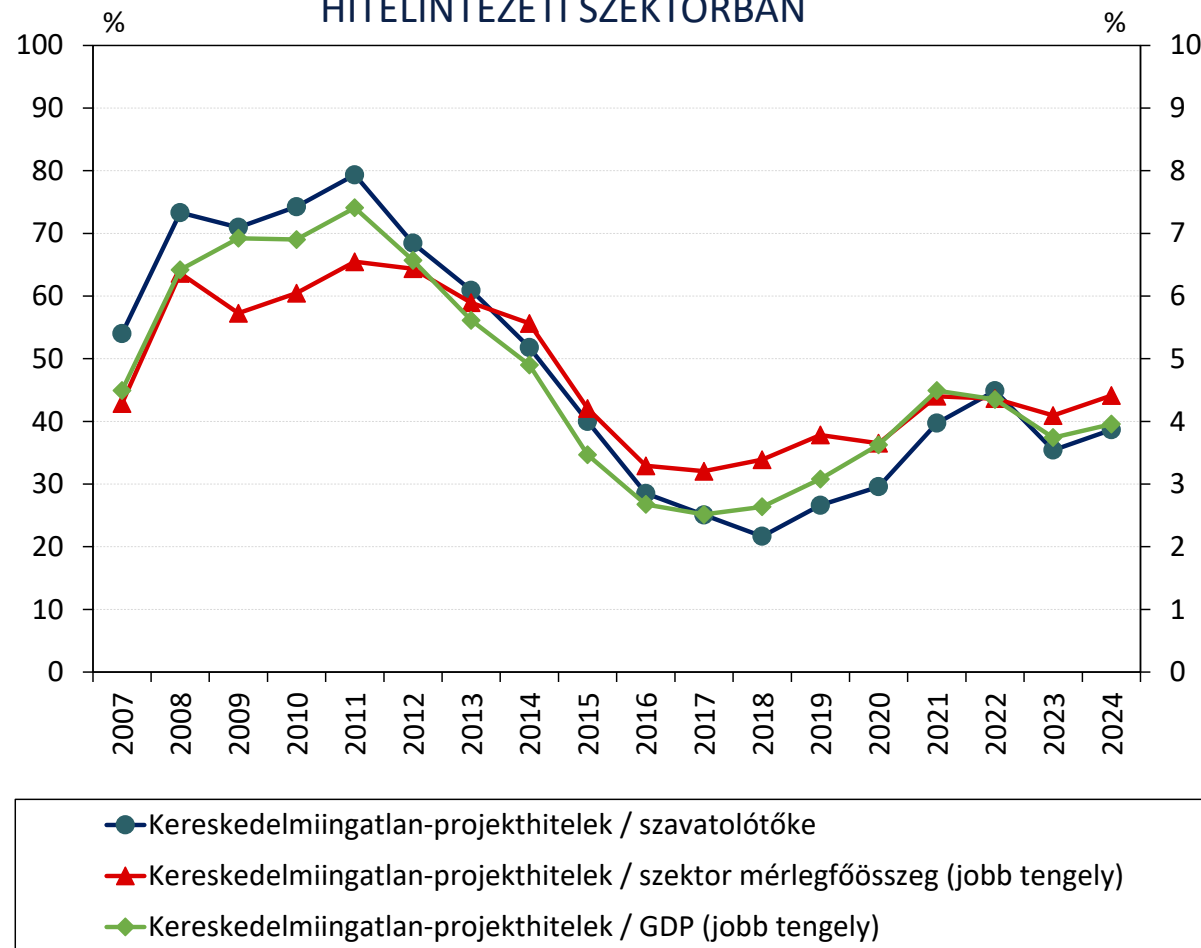
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mn.b.hu

A BANKOK INGATLANKITETTSÉGE TŐKE ÉS MÉRLEGFŐÖSSZEG ARÁNYÁBAN IS MINTEGY FELE A 2008 UTÁNI SZINTNEK

A KERESKEDELMIINGATLAN-PROJEKTHITELEK JELENTŐSÉGE A HITELINTÉZETI SZÉKTORBAN



A hazai **bankrendszer** **sokkellenálló-képessége erős, tőkeellátottsága megfelelő** szintű az ingatlanpiaci kockázatok kezeléséhez.

A kereskedelmiingatlan-projekthitelek **portfólióminősége** továbbra is megfelelő, az **NPL-ráta alacsony**:

➔ NPL-ráta **2024. IV. : 3,7%** (-0,2%-pont év/év)

Megjegyzés: A hitelintézeti szektor a fióktelepek nélküli, nem konszolidált adatai. 2019-ig a CRR projekthitel-definíció szerinti projekthitel-állomány alapján, 2020-tól bővebb projekthitel-definíció alapján, a bővebb definíció használata nagyságrendileg egynegyedével magasabb projekthitel-állományt eredményez a CRR definícióhoz képest. 2019-től a projekthitel-kitettség az ingatlanügyletekhez kapcsolódó NKP-állománnyal növelve.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

2024. I. negyedév óta a hozamnövekedés megállt, de a várakozásokat alulmúló GDP-növekedés nem tudott érdemi lendületet adni a piaci aktivitásnak. A GDP gyorsabb ütemű, szélesebb bázisú növekedése enyhítheti a ciklikus kockázatokat, de egyes szegmensek (pl. irodapiac) strukturális kihívásokkal küzdenek.

Irodapiac: a mérsékelt kereslet és az új átadások a kihasználatlansági rátát 14,1%-ra emelték 2024. év végére.

Ipar-logisztika: viszonylag magas átadási volumen és a kedvező negyedik negyedévi piaci felszívás mellett a kihasználatlansági ráta mérséklődött az utolsó negyedévben, és 7,9% volt 2024. év végén.

A budapesti irodaállomány 10%-kal a budapesti ipar-logisztika állomány 8,5%-kal bővíthet a következő két évben. A kihasználatlansági ráták további emelkedése várható.

A KKE régió több országával ellentétben Magyarországon éves összevetésben csökkent a 2024-es befektetési forgalom. 2024. év végére éves alapon Budapesten 3,6%-kal csökkent az értékeltség, a KKE-régióban átlagosan 0,4%-kal, Nyugat-Európában átlagosan 6,6%-kal már emelkedtek az értékek.

Élénkülő hitelkibocsátás mellett a projekthitelezési feltételeket továbbra is a kockázatkerülés jellemezi: leginkább logisztikai központok és irodaházak esetében szigorodtak a feltételek, és ezek iránt csökkent is a kereslet. A hitelezési feltételekben a bankok 2025 első félévére nem jeleztek további szigorítást.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!