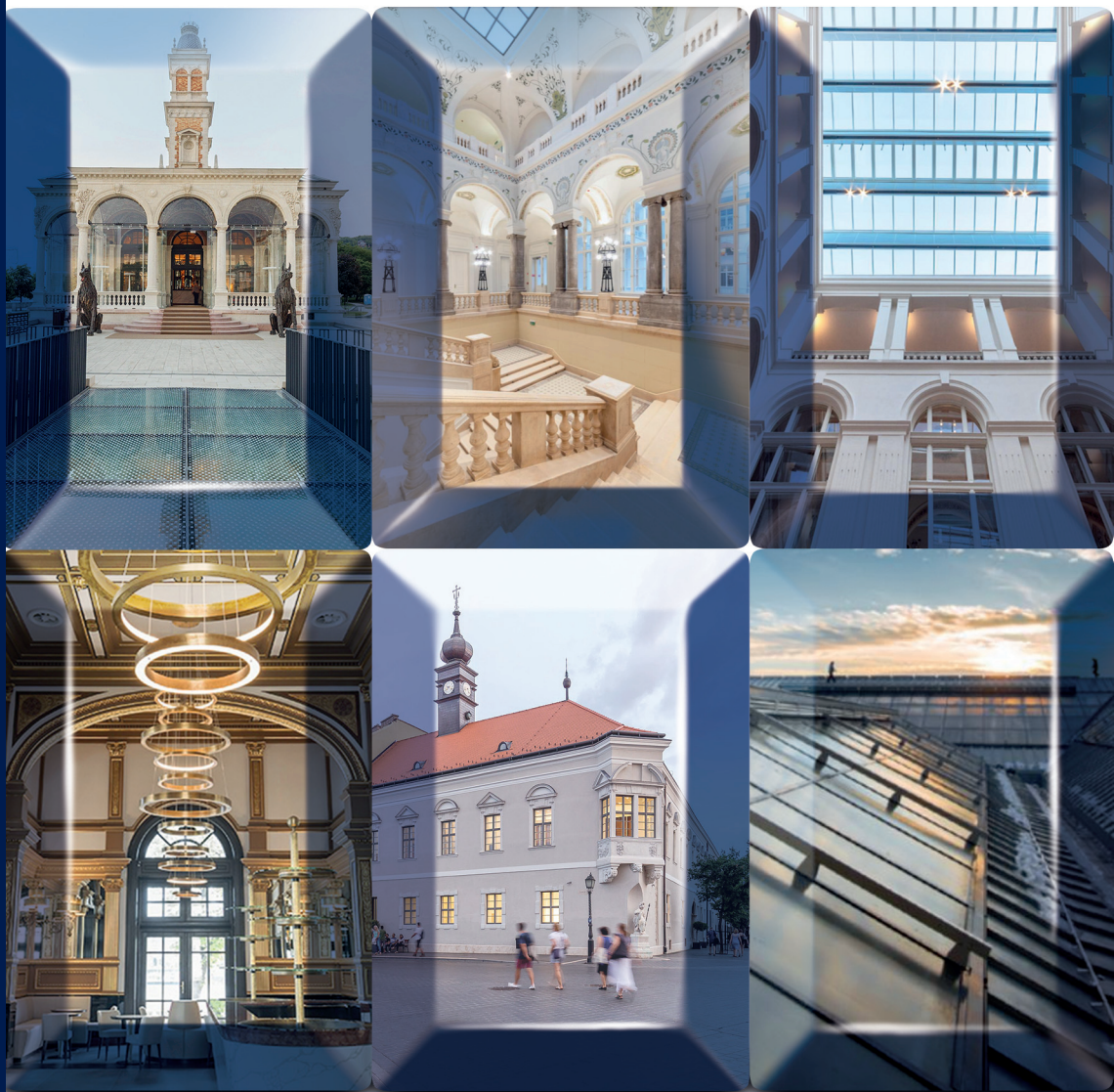




KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS



2025
ÁPRILIS

„a tetteid tesznek időtállóvá”

Ybl Miklós



KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS

2025
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 reáleszköz, amit a gazdaság szereplői termelési tényezőként felhasználnak tevékenységükhöz, és ezáltal értékükre kihat a rájuk irányuló kereslet és kínálat viszonya.
- II. Másrészt a kereskedelmi ingatlan befektetési eszköz szerepet is betölt: a befektetők azért vesznek ilyen eszközöket, hogy az ingatlan hasznosításából származó pénzáramon és/vagy az értéknövekedésen keresztül a számukra elérhető kockázatmentes hozamon felül – többletkockázat vállalása mellett – hozamprémiumot realizáljanak.

Ebből adódóan a kereslet-kínálat alakulásán túlmenően a kereskedelmi ingatlanok értéke – a pénzügyi piacokra jellemző módon – nagymértékben kitett a befektetői várakozások alakulásának. Mindemellett a kereskedelmiingatlan-piac alakulása a pénzügyi rendszer működésére is hatással van. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a hitelintézetek vállalati hitelállományának jelentős része – Magyarországon az állomány mintegy 40 százaléka – kereskedelmi célú ingatlannal fedezett hitel.¹

Mivel a banki eszközök ilyen mértékű része kapcsolható kereskedelmi ingatlanhoz, erős kapcsolat keletkezik a kereskedelmi ingatlanok értékének alakulása és a hitelciklus között. Gazdasági fellendülés során pozitív visszacsatolás alakulhat ki az ingatlan értékének gyors növekedése és a hitelezés között, amely túlzott hitelezéshez vezethet, valamint kedvez az ingatlanspekulációs célú hitelfelvételnek. Gazdasági válság esetén a bankoknál jelentkező nemteljesítő állományok terhelik az intézmények tőke megfelelését, ami a hitelkínálat visszafogását eredményezi. A kereskedelmiingatlan-piac meghatározó szereppel bír a bankok prociklikus viselkedésében, amelyet a 2008-ban kitört válság tapasztalata is megerősít. A kereskedelmiingatlan-árakban bekövetkezett korrekciók kihatnak továbbá a jövőbeli beruházások és így a reálgazdaság alakulására, amely a bankok működési környezetét is befolyásolja. A kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése a bankok mellett a nagy ingatlankitettségekkel rendelkező intézményi befektetőknel 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 jelentésében² 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, kamatstatisztikákra és hitelszerződés szintű, granuláris hiteladatokra támaszkodik, továbbá a Hitelezési felmérésből³ a hitelezési folyamatok kvalitatív jellemzőiről gyűjtött információk is felhasználásra kerülnek.

¹ Ebbe beleértve a kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelek mellett azon klasszikus vállalati hiteleket is, amelyekhez kereskedelmi ingatlanon alapított jelzálogjogot nyújtottak biztosítékként.

² Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés: <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes>

³ 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	16
5. A szállodapiac	18
6. A kereskedelmiingatlan-befektetések	20
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása	24
Mellékletek	28
1. számú melléklet: A budapesti irodapiac alpiacainak bemutatása	28
2. számú melléklet: A bérleti kereslettel kapcsolatos fogalmak	29
3. számú melléklet: A melléklet ábrái	30
Keretes írások jegyzéke	
1. keretes írás: A Lakás- és ingatlanpiaci tanácsadó testület 2025. márciusi ülése	14

1. Vezetői összefoglaló

2024 első felében megállt a kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése, és a piac ciklikus helyzetének megítélésében pozitív elmozdulás mutatkozott. A várakozásoktól elmaradó GDP-növekedés azonban nem tudott jelentős lökést adni a bérbeadási és befektetési tevékenység élénkülésének az év második felében. Előretekintve a hazai GDP gyorsuló, szélesebb körű – 2025-ben várhatóan 1,9–2,9 százalékos – növekedése és az európai piacokon kibontakozó fordulat mérsékelheti a ciklikus kockázatokat, ugyanakkor a változó bérleti és befektetői igények továbbra is kihívást jelentenek, leginkább az irodapiacon.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, 2024-ben pedig már nemcsak a külföldi, hanem a belföldi vendégéjszakák száma is emelkedett. A kiskereskedelmi forgalom is emelkedett, és a szegmens kihasználatlansági mutatói javultak mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. 2025-ben a tovább bővülő fogyasztás lehet a növekedés motorja, amit az emelkedő reálbérek mellett kormányzati intézkedések is támogatnak.

A budapesti irodapiacon 2024-ben 0,8 százalékponttal 14,1 százalékra emelkedett, az ipari-logisztikai piacon pedig 0,7 százalékponttal 7,9 százalékra csökkent a kihasználatlansági ráta. A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac bérleti kereslete 2024. negyedik negyedévében kedvezően alakult, ugyanakkor az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta mérsékelt emelkedése várható. A jelenleg épülő irodaterületek volumenén belül magas a tulajdonosi, elsősorban állami használatra épülő irodaházak aránya, aminek köszönhetően kedvező a fejlesztések átlagos előbérleti szintje, azonban a költségekkel jelenleg használatban lévő területek szabadulnak fel, ami a kihasználatlansági ráta emelkedését eredményezi. Emiatt a túlkínálat kialakulásának kockázata ezen előbérleti szintek mellett is fennáll.

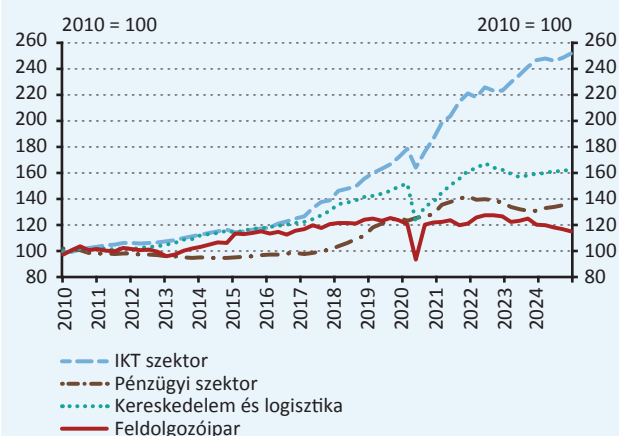
2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 400 millió eurót tett ki, ami 28 százalékkal elmarad a 2023-as – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 69 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, stagnáló elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam szintek mellett. A továbbra is koncentrált, 73 százalékos belföldi befektetőkörhöz köthető, alacsony hazai befektetési forgalom kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. 2024-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban még átlagosan fél százalékkal, Budapesten 3,6 százalékkal csökkentek, ugyanakkor a hozamok 2024. második félévi stagnálása és a bérleti díjak emelkedése mentén a régió több országában is fordulat történt, ezzel pedig emelkedett az irodák értékeltsége.

2024-ben a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest 36 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A szállodák és az irodaházak kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt az új kibocsátási volumen emelkedése. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024. negyedik negyedévében a bankok az irodaházak és logisztikai központok esetében még szigorítottak a hitelezési feltételeken, 2025. első félévére ugyanakkor már nem helyeztek kilátásba további szigorítást. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg- és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni legmagasabb szintnek, és a nemteljesítő hitelek aránya is alacsony, 3,7 százalékos szinten tartózkodott 2024. év végén. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) 2024. júliusától preventív céllal és felülvizsgált formában újraaktiválta.

2. Az irodapiac

2024-ben a bruttó hazai termék 0,5 százalékkal emelkedett éves összevetésben. Az irodapiaci kereslet szempontjából fontos szolgáltató ágazatok hozzáadott értéke vegyesen alakult: az infokommunikációs szektoré 4,4, a pénzügyi szektoré 2 százalékkal emelkedett, ugyanakkor a feldolgozóiparé 4,3 százalékkal csökkent 2024-ben. Ezen ágazatok közül az alkalmazotti létszám tekintetében legnagyobb súlyú feldolgozóipar foglalkoztatása csökkent, a többi ágazat esetében pedig stabilan alakult, emelkedett. 2024-ben a budapesti irodapiac bruttó bérleti kereslete 8 százalékkal emelkedett az előző évhez képest, de a koronavírus-járvány előtti 2018–2019. évek átlagos keresletét továbbra is mintegy 12 százalékkal múlta alul. A bruttó kereslet összetételében a szerződésmegújítások aránya tovább emelkedett, és 2024-ben 57 százalékot tett ki, ami 9 százalékpontos emelkedés a 2023-as adathoz képest. 2024-ben a nettó piaci felszívás, nem volt elegendő az új átadások szabad területeinek és a megszűnő bérleti szerződések miatt megüresedett területek kihasználatlanságra gyakorolt hatásának ellensúlyozására. A budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája 2024. év végén 14,1 százalékon állt, amely 0,8 százalékpontos emelkedést jelent 2023. év végéhez képest, de történelmi összehasonlításban ez a szint még nem tekinthető kiugrónak. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2025-ben 232 ezer négyzetméter új irodaterület átadása szerepel a fejlesztők terveiben. A Budapesten épülő irodaterületek volumenén belül 63 százalékot tesznek ki a tulajdonos, elsősorban egyes minisztériumok és állami intézmények saját használatára épülő irodaházak. Ezzel a teljes épülő állomány bérbeadottsági szintje kedvező (76 százalék), viszont a költözésekkel majd jelenleg bérbeadott területek üresednek meg, ami növeli az irodaállomány kihasználatlansági rátáját. A közép-kelet-európai fővárosokban az állomány 2–10 százalékanak megfelelő irodaterület áll építés alatt jelenleg, mely skálán Budapest legfelül helyezkedik el 10 százalékos értékkel.

1. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye

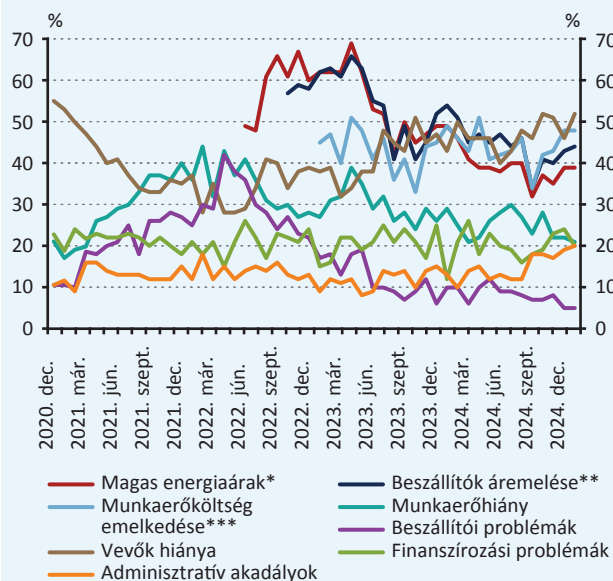


Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatát takarja.

Forrás: KSH.

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye a feldolgozóipar kivételével emelkedett 2024. negyedik negyedévben. A bruttó hazai termék 2024 negyedik negyedévében a nyers adatok alapján 0,4 százalékkal, az év egészében pedig 0,5 százalékkal növekedett. Az Európai Unió gazdasága 1,4 százalékkal, az eurozónáé pedig 1,2 százalékkal bővült a negyedik negyedévben, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint. A nemzetgazdaság negyedik negyedévi teljesítményét elsősorban a szolgáltatások támogatták, míg a termelő ágazatok (ipar, építőipar és mezőgazdaság) visszafogták azt. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok teljesítménye a feldolgozóipar kivételével emelkedett a negyedik negyedévben: a pénzügyi szektor 3,3 százalékkal, a kereskedelem és logisztika 2,7 százalékkal, míg az IKT szektor 2,1 százalékkal bővült éves összevetésben (1. ábra). A feldolgozóipar teljesítménye 4,5 százalékkal mérséklődött. 2024. év végén a foglalkoztatottak száma a kereskedelemben 1,6 százalékkal, az IKT szektorban 1,3 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbi adathoz képest, ugyanakkor a feldolgozóiparban 1,8 százalékkal, a pénzügyi szektorban pedig 0,5 százalékkal alacsonyabb létszámot mértek.

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.

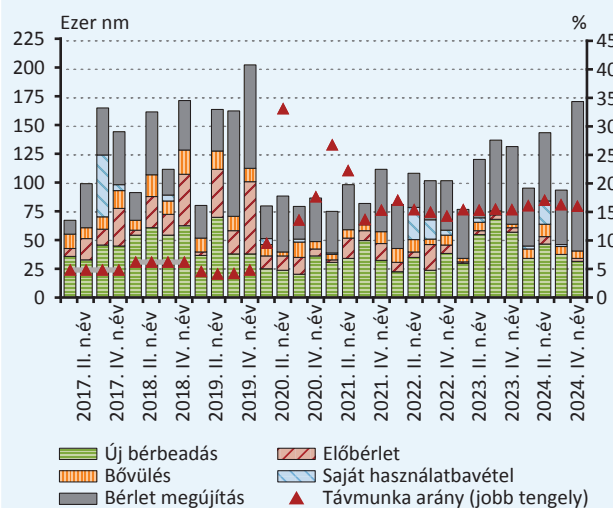
Forrás: MNB vállalati konjunktúrafelmérés.

2025-ben várhatóan 1,9–2,9 százalékos mértékben bővíthet a bruttó hazai termék.⁴ A 2025 során tovább bővülő fogyasztás előretekintve a növekedés motorja lehet, amit az emelkedő reálbérek mellett kormányzati intézkedések is támogatnak. Az elmúlt években az iparban zajló nagy kapacitásbővítő beruházási projektek 2025 végén és 2026 folyamán megkezdhetik a termelést. Ugyan a mérsékelt európai konjunktúra rövid távon továbbra is visszafogott keresletet jelent a hazai kivitel számára, a fokozatosan meginduló keresletnövekedés élénkíti az exportot.

Továbbra is a kereslet hiánya és a magas inflációs időszak elhúzódó hatása akadályozza leginkább a vállalatok termelését. Az MNB 2025. januári vállalati konjunktúra felmérésében a vállalatok a vevők hiányát, a munkaerőköltségek növekedését és a beszállítók áremelését nevezték meg, mint a termelést leginkább korlátozó tényezőket (2. ábra). A legkevésbé a beszállítói problémákat (késés és termékhiány), a finanszírozási problémákat és az adminisztratív akadályokat említették a vállalatok a felmérésben. Az Európai Bizottság által közzétett felmérés (ESI) szerint az ingatlanpiac szempontjából kiemelten fontos építőiparban is az elégtelen kereslet jelenti a legfőbb korlátot, a munkaerőhiány csökkenő mértékben akadályozza az építőipari termelést (melléklet 1. ábra). A felmérés eredményeit jól tükrözi, hogy 2025. januárban 9,6 százalékkal csökkent az építőipari termelés volumene éves összevetésben. A megkötött új építési szerződések volumene 15,8 százalékkal, míg az építőipari vállalkozások január végi szerződésállományának volumene 0,2 százalékkal mérséklődött az egy évvel korábbihoz képest. Ezen belül az épületek építésére vonatkozó szerződéseké 14,7 százalékkal kisebb, az egyéb építményekre vonatkozóké 14,2 százalékkal nagyobb volt a 2024. januárinál, köszönhetően néhány nagyobb infrastrukturális beruházásnak.

2024-ben az irodakereslet több mint felét a megújítások tették ki. 2024-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 8 százalékkal meghaladta az előző évi szintet. A keresleten belül egyedül az új bérbeadási és előbérleti tranzakciók volumene csökkent (rendre 29 és 24 százalékkal) éves összevetésben, a többi tranzakciótípus volumene emelkedett (3. ábra). Az éves nettó (megújítások nélküli) kereslet 11 százalékkal alacsonyabb volt az egy évvel korábbinál. A 2024-ben megkötött bérleti szerződések volumene 502 ezer négyzetméter volt, amelynek 57 százalékát adták a szerződeshosszabbítások, érdemben meghaladva az előző öt év (2019–2023) 42 százalékos átlagos értékét. Az új bérleti szerződések a teljes kereslet 30 százalékát, a területbővítési tranzakciók 6 százalékát, a saját használatbavételek 5 százalékát, az előbérletek pedig 2 százalékát

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

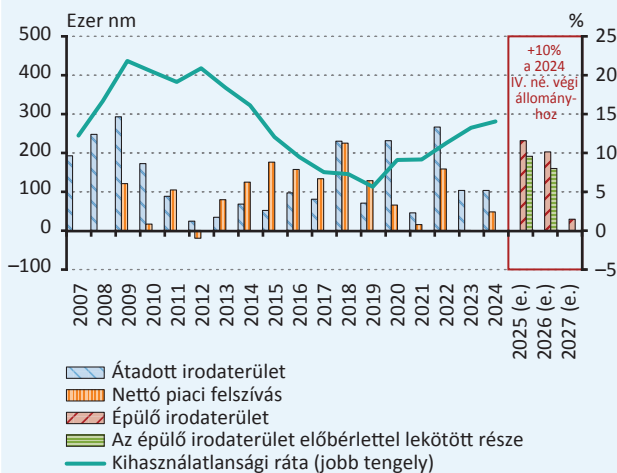


Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgóátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában. 2017 és 2018 minden negyedévének az éves távmunka arány van feltüntetve, ezekre az évekre nem állnak rendelkezésre negyedéves adatok.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, KSH.

⁴ Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2025. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/inflacios-jelentes/2025-03-27-inflacios-jelentes-2025-marcius>

4. ábra
Bérleti és fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

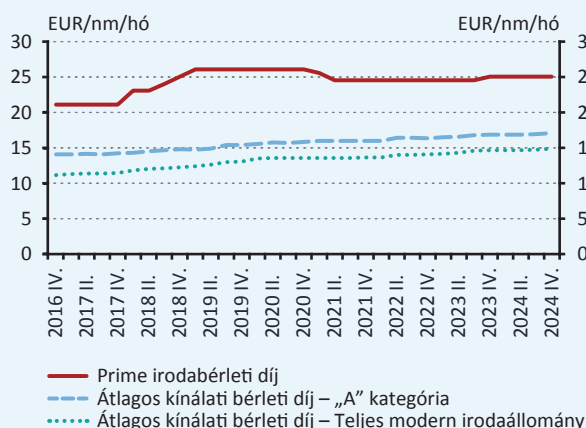
tették ki. Az irodapiaci nettó kereslet gazdasági szektorok szerinti eloszlását tekintve, 2024-ben az üzleti szolgáltatások és kereskedelem, valamint a gyártó szektorok részaránya emelkedett 2023-hoz képest. Csökkenés leginkább az informatika, távközlés részarányában történt (melléklet 12. ábra). A szellemi foglalkozású munkavállalók számát alapul véve, a távmunkavégzés aránya országos szinten a 2023-ban stabilan 15 százalékos szintről 2024. második negyedévében 17 százalékra emelkedett, év végén pedig 16 százalékra állt. A budapesti irodapiacra koncentrálni ez az arány érdemben magasabb lehet.

2024-ben mérsékelt nettó piaci felszívás mellett a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája emelkedett, és e tekintetben egyelőre nem várható trendforduló. 2024-ben 104 ezer négyzetméter új irodaterületet (az előző év végi állomány 2,4 százaléka) adtak át a budapesti irodapiacra, amely közel azonos a 2023-as átadási volumennel (4. ábra). Ezzel 2024 végén a budapesti modern irodák állománya 4,46 millió négyzetméterre tett ki, a kihasználatlansági ráta pedig 14,1 százalékra állt, ami 2023. év végéhez képest 0,8 százalékpontos emelkedés. A bérbeadott állomány változását mutató nettó piaci felszívás⁵ éves volumene 48 ezer négyzetméterre tett ki, aminél az elmúlt 13 évben csak három alkalommal (2012, 2021 és 2023) mértek alacsonyabb értéket. 2025-ben 232 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható, ebből 132 ezer négyzetméter tulajdonosi, elsősorban állami használatra épül. A 2025-ös átadással, bérbeadási célra épülő 100 ezer négyzetméternyi terület 61 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. december végén. Ez az arány magasabb a megelőző öt év azonos időszaki adatainak 35 százalékos átlagánál, és némileg csökkentheti a nyomást az emelkedő kihasználatlansági rátán.⁶ 2024. december végén összesen 463 ezer négyzetméter irodaterület építése zajlott Budapesten, amely a meglévő modern irodaállomány 10,4 százalékának felel meg. Összességében a fejlesztés alatt álló volumen és az alacsony keresleti (nettó felszívási) adatok a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, ami 2025-ben elérheti a 15 százalékot.

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

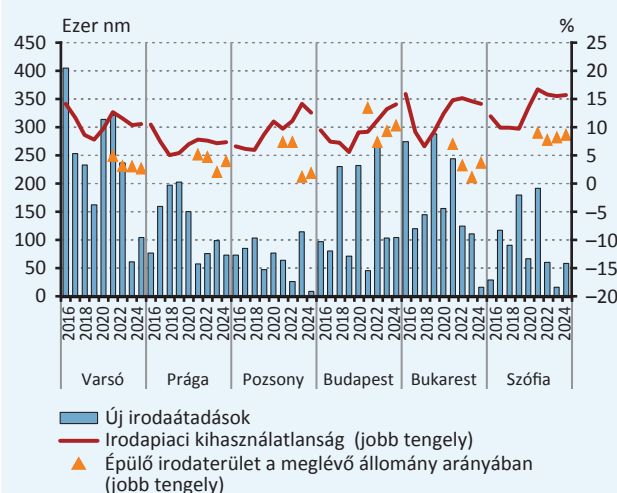
⁶ Az új átadások előbérleti szintjének kihasználatlansági rátára gyakorolt hatását érdemben befolyásolja, hogy az előbérleti szerződések mögött milyen összetételben húzódnak meg új bérleti igények és költözések, mert ez utóbbiak megürülő területeket hagynak maguk után, növelve az üres területek volumenét és ezáltal a kihasználatlansági rátát.

5. ábra
Kínálati bérleti díjak a budapesti irodapiacra



Forrás: CBRE.

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



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

Mérsékelt kereslet mellett a kínálati bérleti díjak az euro-zóna inflációs adatától elmaradó mértékben emelkedtek.

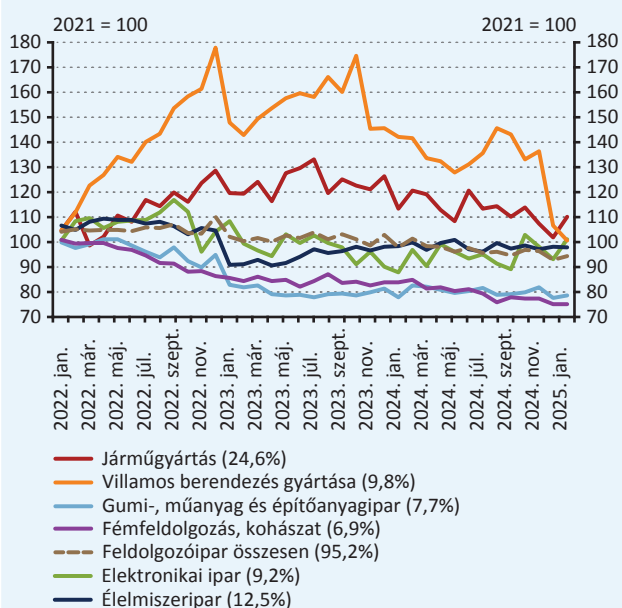
A Budapest Research Forum által rendszeresen monitorozott teljes modern irodaállomány vonatkozásában a kínálati bérleti díj átlagos havi szintje 14,85 euro/négyzetméter volt 2024 végén, ami éves összevetésben 1 százalékos emelkedést jelent (5. ábra). A jobb minőségű („A” kategóriás) irodák esetén szintén 1 százalékkal, 17 euro/négyzetméter/hó szintre emelkedett az átlagos kínálati bérleti díj, az egy évvel korábbi szinthez képest. A legjobb elhelyezkedésű és minőségű irodaházakra vonatkozó elsődleges (prime) bérleti díj 25 euro/négyzetméter/hó szinten stagnált 2024-ben. Az átlagos kínálati bérleti díj növekedési üteme elmarad az eurozóna 2024. decemberi 2,4 százalékos éves inflációs adatától (HICP).

Nincs egységes trend a régiós fővárosok irodapiacainak kihasználatlansági rátájában. 2024-ben a KKE régióban Budapesten, Prágában, Szófiában és Varsóban nőtt, a többi fővárosban pedig csökkent az irodapiac kihasználatlansági rátája (6. ábra). Bukarestben és Pozsonyban 0,5–1,6 százalékpontos mérséklődés, Budapesten, Prágában, Szófiában és Varsóban 0,2–0,8 százalékpontos emelkedés történt. Legalacsonyabb kihasználatlansági szintet (7,4 százalékot) Prágában, legmagasabbat (15,8 százalékot) pedig Szófiában lehetett megfigyelni, a budapesti adat (14,1 százalékos) a hat vizsgált főváros mutatóinak átlaga (12,5 százalékos) fölött helyezkedik el. Az épülő irodaterületek meglévő állományhoz viszonyított aránya a vizsgált hat főváros közül csak Varsóban csökkent. 2024 végén Bukarestben, Pozsonyban, Prágában és Varsóban 1,9–4,1 százalékos volt ez az arány, Szófiában és Budapesten pedig magasabb, rendre 8,8 és 10,4 százalékos. A 2024-es új átadások tekintetében, 2023-hoz képest Bukarestben és Pozsonyban jelentősen, Prágában kis mértékben csökkent az átadási volumen, Budapesten stagnált, Szófiában és Varsóban pedig alacsony bázisról érdemben nőtt. Legnagyobb volumenű új átadást (104 ezer négyzetmétert) Budapesten regisztráltak, de Prágában és Varsóban is rendre 66 ezer és 64 ezer négyzetméternyi új irodát adtak át.

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2024. második félévben az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene átlagosan 5,2 százalékkal, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 17,3 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakától. A Budapest és környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben csökkent, 2024. év végén 7,9 százalékon állt. 2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az új bérbeadások dominálták, a nettó piaci felszívás közel azonos volt az új átadások területével. 2025-ben ismét nagyobb volumenű, 259 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadását tervezik a Budapest és környéki piacon, ezt és a 2024-es nettó piaci felszívási adatot alapul véve, a kihasználatlansági ráta mérsékelt emelkedése várható. Rekordnagyságú, az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódó fejlesztés elsősorban a keleti országrészbe várható. Az ipari-logisztikai ingatlanok euróban megállapított jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.

7. ábra
A főbb feldolgozóipari álgak termelésének volumenváltozása (2021 = 100)

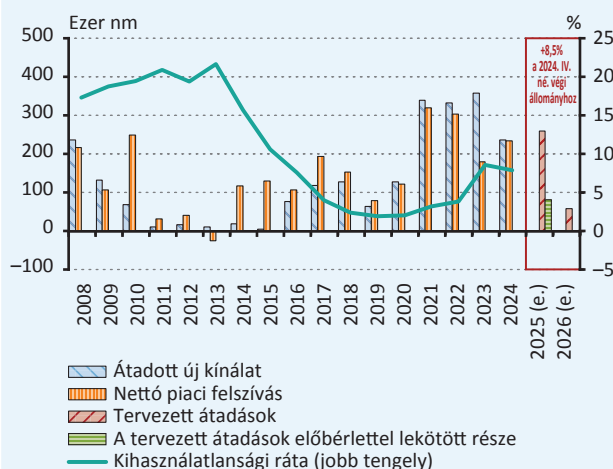


Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari álgak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott álg 2024. évi ipari termelésen belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

2025 januárjában az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024 második félévében havonta átlagosan 5,2 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. Ezt követően 2025. januárban 3,9 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest, míg az előző hónaphoz képest 0,8 százalékos volt a csökkenés mértéke a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint. A feldolgozóipari álgak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás (-3,0 százalék) és a villamos berendezések kibocsátása (-29,5 százalék) egyaránt mérséklődött éves alapon januárban (7. ábra). Az ipari export volumene 5,7 százalékkal nőtt, míg az ipar belföldi értékesítése 3,9 százalékkal mérséklődött az előző év azonos hónapjához képest. Az összes rendelésállomány január végén 13,6 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. 2024. negyedik negyedévben a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása a pénzügyi szektor kivételével csökkent (melléklet 2. ábra). A logisztikai ágazatokban (-30,4 százalék) mérték a legnagyobb visszaesést, emellett a kereskedelem (-20,3 százalék), az IKT szektorban (-9,1 százalék), illetve a feldolgozóiparban (-6,4 százalék) egyaránt visszaestek a beruházások éves összevetésben.

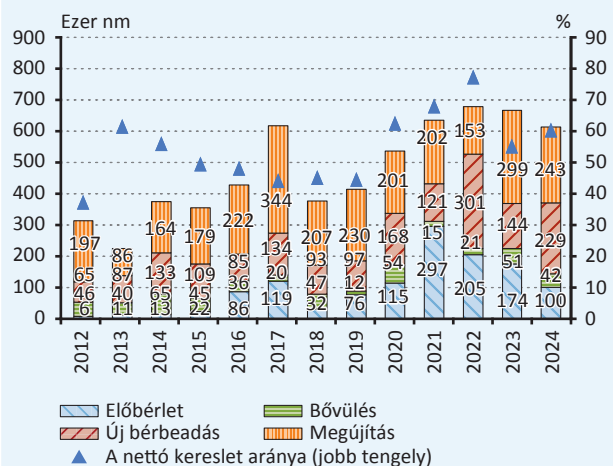
8. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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



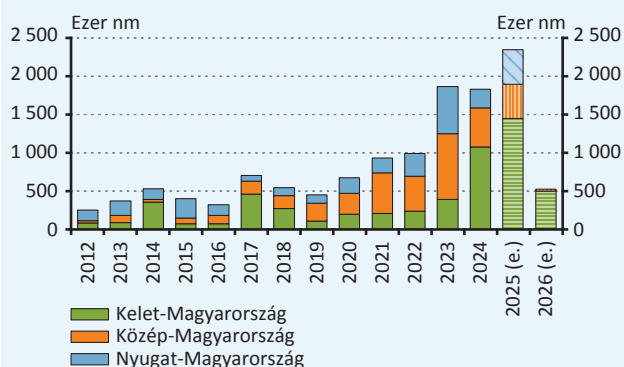
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

2025-ben a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája emelkedhet. 2024-ben 237 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2023. év végi állomány 6,8 százalékának felel meg, és az előző három év átadásaival összevetve, alacsonyabb volumennek számít (8. ábra). A 2024-ben újonnan piacra érkezett területek 96 százalékának az átadáskor már volt bérelője. 2025-ben 259 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 6,9 százalékának), amelyeknek 31 százalékuk rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. december végén. Kereslet tekintetében az éves nettó piaci felszívás (234 ezer négyzetméter) 30 százalékkal meghaladta a 2023-as szintet. Az új átadások közel teljes bérbeadottságának, valamint a második félév – azon belül is a negyedik negyedév – magas nettó piaci felszívásának hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 2024 során 0,7 százalékponttal csökkent, év végén 7,9 százalékon állt. 2025-re előretekintve a várható új átadások becsült bérleti keresletet meghaladó üres területeinek hatására, az ipari-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának mérsékelt emelkedésére lehet számítani.

2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és új bérbeadások dominálták, magasnak számító nettó piaci felszívás mellett. 2024-ben 615 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (9. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 8 százalékkal alacsonyabb volt az előző évi adathoz, de a 2021-et megelőző éveket tekintve magasnak számít. 2024-ben éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet szinte azonos volt az egy évvel korábbival, a szerződésmegújítások volumene pedig 19 százalékkal alacsonyabb volt. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződéshosszabbítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest kisebb, 40 százalék volt. Az új bérleti szerződések 37 százalékot, az előbérletek 16 százalékot, a bővülések pedig 7 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024-ben a gyártási tevékenységet végző cégek voltak, a teljes bérbeadás 39 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 35 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 14. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2024. december végén is az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 15. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 6,2 százalékkal emelkedett.

Az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódva, a keleti országrészbe tolódik az ipari-logisztikai ingatlanátadások legnagyobb része. 2024. december végén, országos szinten mintegy 16,4 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve. 2024-ben 1,8

10. ábra
A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



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

Forrás: CBRE.

millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2023. év végi állomány 12,6 százaléka. A Budapesten és környékén kívül eső átadásokat (1,6 millió négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 67 százaléka a Kelet-Magyarország, 17 százaléka a Közép-Magyarország, 15 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (10. ábra). Országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2025-ben rekordvolumenű, közel 2,4 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2024. év végi állományhoz képest 14 százalékos bővülést jelent. A 2025-re tervezett új átadások 62 százaléka Kelet-Magyarországon, 19-19 százaléka pedig Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve) és Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten, Nyíregyházán és Szegeden folyamatban lévő ipari beruházások magyarázzák. Az ipar-logisztika szegmenst érintő ipari beruházások keresletösztönző hatása a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2025. márciusi ülésén is kiértékelésre került, az elhangzott véleményeket az 1. keretes írás foglalja össze.

1. keretes írás

A lakás- és ingatlanpiaci tanácsadó testület 2025. márciusi ülése

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2025. márciusi kereskedelmiingatlan-piacca foglalkozó ülésén az építőipar, ingatlanfejlesztés, -befektetés és -tanácsadás területeken tevékenykedő szakértők, valamint az illetékes minisztériumok és a finanszírozásban meghatározó szereplők áttekintették az építőipar kilátásait, a bérleti piac folyamatait az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, valamint a kereskedelmiingatlan-befektetések helyzetét.

Építőipar, ingatlanfejlesztések

A kereskedelmiingatlan-piaci szakemberek az építőipari megrendelések számának és volumenének csökkenéséről számoltak be. A kereslet csökkenésének fő okaként hazánk legnagyobb exportpartnere, Németország két éve tartó recesszióját, illetve annak a hazai beruházásokra gyakorolt negatív hatását, valamint az állami projektek kiesését jelölték meg. A folyamatban lévő ipari beruházások kapcsán elhangzott, hogy többnyire már a technológiai szerelés szakaszában vannak, és nem a magasépítési kapacitásokat kötik le. Ezen folyamatokból adódóan csökken az építőiparban foglalkoztatottak létszáma, munkaerőhiány nincs a szektorban, ugyanakkor növekedési tartalékok lennének kiaknázzhatóak a munkaerő hatékonyságának javulásával. A megrendelés-állomány bővülését az építőipar jelenleg elsősorban a lakáspiac irányából várja, amely azonban a szektor kapacitásainak jellemzően 10–15 százalékát köti le. Kormányzati oldalról is a lakásépítések számának növelése a fő prioritás, ugyanakkor célként jelölték meg azt is, hogy a német állam védelmi kiadásainak 2025 márciusában bejelentett adósságkorlátozások alóli felmentésével, a bővülő beruházások megvalósításában és az európai védelmi ipar fejlesztésében lehetőség szerint a magyar vállalatok is részt vegyenek. A Kormány által 2025 februárjában meghirdetett 100 Új Gyár Program kapcsán felmerült, hogy az a „tudásgyárak”, K+F tevékenységek és üzleti szolgáltatóközpontok (SSC-k) hazánkba települését is szorgalmazhatja. A turizmus és a szállodafejlesztések szempontjából kedvező fejlemény a hazánkba beutazó turisták és a vendégéjszakák számának bővülése, amihez Románia schengeni övezethez való csatlakozása is hozzájárult.

Bérleti piacok

A piaci szereplők egyetértettek abban, hogy az irodapiaci kihasználatlansági ráta 2025-ben meg fogja haladni a 15 százalékot, de az még bizonytalan, hogy milyen mértékben. A folyamatban lévő irodafejlesztések jelentős része tulajdonosi használatra, túlnyomó részben állami intézmények számára épül, ami a fejlesztéseknek kedvező bérbeadottsági szintet biztosít, de a költözéseket követően további irodaházak üresedhetnek meg a magánszektorban. A kihasználatlansági ráta nagyobb mértékű növekedésének elkerüléséhez vagy a nettó felszívás növekedésére, vagy a megüresedő irodaházak további hasznosítási terveinek mielőbbi kidolgozására (többek között újra bérbeadási lehetőségek, felújítás, energiahatékonyság-növelés, funkcióváltás vizsgálatára) van szükség. A piaci szereplők kíváncsiaknak ítélték a magas hozzáadott értékkel bíró üzleti szolgáltatóközpontok – elmúlt években alábbhagyó – Magyarországra települését támogató állami szerepvállalást. Az SSC-szektor bővülése ugyanis az irodapiac mérsékelt bérleti keresletét érdemben tudná növelni, és egyúttal az építőiparra is kedvező hatással lenne. Az ESG szempontok figyelembevétele miatt nőhet a modern irodaházak bérleti kereslete a jelenleg rossz energiahatékonyságú ingatlanokban működő vállalatok költözésével is, ugyanakkor az ilyen típusú érdeklődés a piaci szereplők szerint csökkent az előző évhez képest. A megüresedő irodák esetleges funkcióváltása ugyanakkor egy kihívásokkal és érdekellentétekkel teli folyamat: az irodák lakóingatlanra alakítása az energetikai követelmények miatt rendkívül költséges lehet, valamint az önkormányzatok sem minden esetben érdekeltek az épületek átminősítésében, egyrészt az elvesző ingatlanadó bevétel, másrészt pedig a lakófunkció által igényelt szolgáltatások biztosítása miatt. Lehetőség még az irodaépületek szállodává alakítása, ugyanakkor az irodák építészeti kialakítása gyakran a hotelfunkció szempontjából ideális méretnél nagyobb szobák létrehozását teszi lehetővé, ami kevésbé gazdaságos. Továbbá az elvárt parkolószám szabályozásában is nagyobb rugalmasságra lenne szükség, mert sok esetben a meglévő épület átalakításából adódó köztételek nem teszik lehetővé az elvárt parkolószám biztosítását.

Az ipari ingatlanok esetében kedvezőbb kilátásokat érzékelnek a piaci szereplők. Az ülésen elhangzott vélemény szerint technológiaváltás és a termelési láncok átrendeződése zajlik, mely folyamatokban a termelővállalatok a hosszabb távú lehetőségeiket vizsgálják, és e téren az ázsiai cégek számára továbbra is prioritás a gyártókapacitások kiépítése a közép- és kelet-európai régióban. Ez akár a következő 5–10 évre is támasza lehet az ipari ingatlanok bérleti keresletének. A logisztikai piacon a termelésvezérelt kereslet továbbra is erős lehet hazánkban, míg fogyasztásvezérelt keresletben (leginkább az e-kereskedelem kiszolgálásához kapcsolódó ingatlanok kereslete) elmaradunk a régiós versenytársainktól.

Befektetések

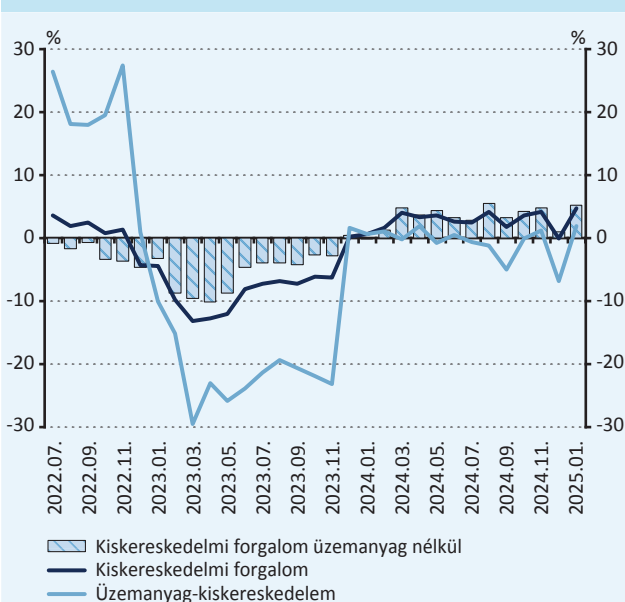
A piaci szakértők szerint a hazai kereskedelmiingatlan-piac számára a befektetési volumen nagyon alacsony szintje jelenti aktuálisan a legnagyobb kihívást. Véleményük szerint amíg kevés tranzakció valósul meg, addig az ingatlanfejlesztők nem tudnak új fejlesztéseket indítani, ez pedig az építőiparra is negatív hatással van. A nemzetközi befektetők szinte teljesen eltűntek a hazai kereskedelmiingatlan-piacról, miközben szűkebb régiókban és a Baltikumban is már a külföldi érdeklődés visszatérése, a befektetési volumenek emelkedése volt jellemző. Volt olyan piaci szereplő ugyanakkor, aki szerint a 2024-es nagyon alacsony szinthez képest 2025-ben Magyarországon is megduplázódhat a befektetési forgalom. A szakértők több akadályt is azonosítottak a befektetési kereslet bővülése kapcsán. Az irodapiaci befektetések általánosságban a magas kihasználatlanság miatt nem vonzóak, továbbá az új irodaházak eladási céllal való építése az aktuális értékeltség (elvárt hozamszintek) és megemelkedett kivitelezési költségek mellett nem tűnik gazdaságosnak. Kiskereskedelmi ingatlanok esetén a plázastopból fakadóan sincs megfelelő kínálat: a meglévő fővárosi bevásárlóközpontok eladási kínálata nem találkozik a befektetői igényekkel, a vidékiek pedig jellemzően felújításra szorulnak, a magas tőkebefektetés-igény miatt nem vonzóak. Az üzleti célú lakásbérbeadási befektetések, mint új eszközosztály potenciális elterjedése kapcsán a piaci szereplők részéről korlátozó tényezőként került bemutatásra a jogi környezet (elavult Lakástörvény, a bérbeadási tevékenység magas áfa-vonzata, a TÉKA⁷ által elvárt lakásminőségből fakadó magas építési költségek), és a forrásköltséghez képest elérhető alacsony hozamráta.

⁷ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettypusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantypus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantypusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi értékesítéseken belül 2023-ban és 2024-ben is 9,8 százalékot tett ki.

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

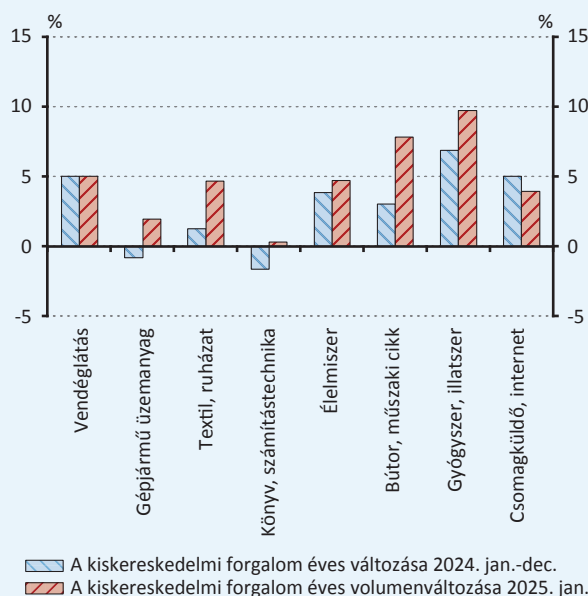


Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. A 2023-ban az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 16,5 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

2024-ben bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. A 2024-es 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2025. januárban 4,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban a naptárhatással igazított adatok szerint (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). 2025. januárban az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem volumene 5,2 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. Januárban nem volt olyan üzlettypus, amelyben mérséklődtek volna az eladások (12. ábra). A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024-ben és 2025 januárjában is 5,0 százalékkal nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent és 2024-ben is ezen a szinten maradt.

12. ábra
A kiskereskedelmi üzlettípusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

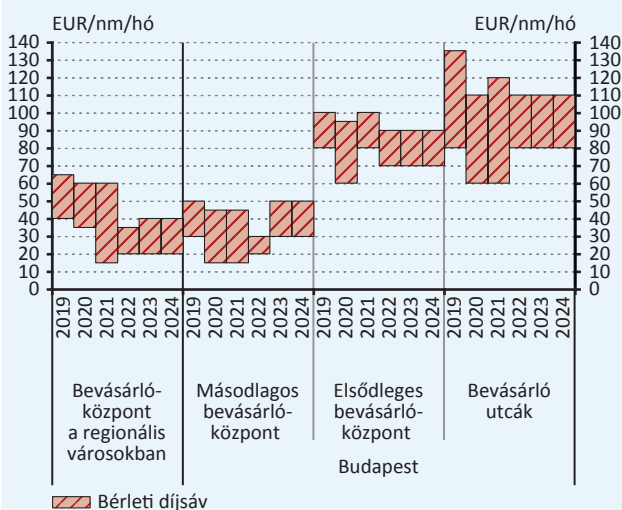


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettípusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatastól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2024-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első félévben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei stagnáltak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén (13. ábra). Ezzel a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok jellemző kínálati bérleti díja továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja pedig a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Az év során a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent, a rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 2024. év végén 1–2 százalék körül alakult, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok esetében viszont inkább a 10 százalékos szint környékén állt. A CBRE adatai alapján, 2024-ben a magyar kiskereskedelmi bérleti piacon nyolc kiskereskedelmi lánc jelent meg új belépőként, többségük divattermékek forgalmazásával foglalkozik. Piacot elhagyó márkát nem regisztráltak az év során. Nettó értelemben az új belépők és a piacról kilépő kiskereskedelmi láncok különbsége legutóbb 2019-ban volt magasabb a 2024-es adathnál, 2022-ben és 2023-ban rendre évi három és kettő piacot elhagyó szereplőt is regisztráltak a nyolc és hat új belépő mellett.

13. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása Magyarországon



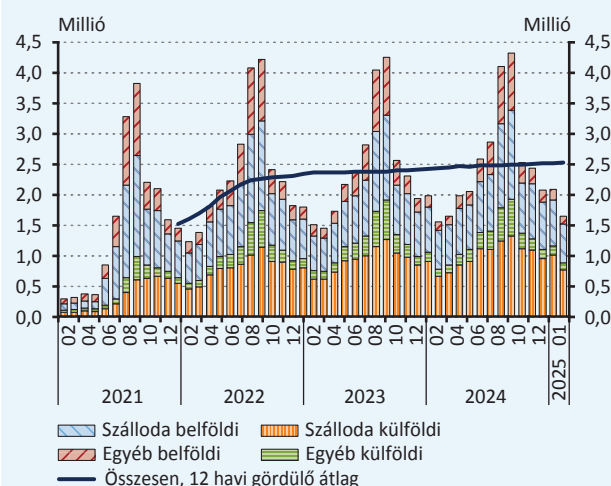
Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlantípusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak terjedelmét mutatják.

Forrás: CBRE.

5. A szállodapiac

2024-ben országos szinten a szállodai vendégéjszakák száma 8 százalékkal emelkedett 2023-hoz képest, melyen belül a belföldi vendégéjszakák száma is érdemben (6 százalékkal) emelkedett éves összevetésben, a külföldi vendégéjszakák száma pedig 10 százalékkal volt magasabb. A vendégéjszakaszám emelkedésével párhuzamosan a szállodák bevétele 17 százalékkal haladta meg a 2023-as adatot. A szállodaszektorban országosan mintegy 3600 új szállodai szoba építése volt folyamatban 2024. év végén, azonban az átadások ütemezésében továbbra is nagy a bizonytalanság. A KKE régió fővárosaiban – hasonlóan Budapesthez – a szállodák foglaltsága 2024-ben tovább javult, és a járvány előtti, 2019-es sinthez képest már csak 3,4 százalékpontos az elmaradás a régió átlagában. Varsó szállodái már 2 százalékponttal meghaladták a 2019-es foglaltsági szintet, Budapesten pedig még 8 százalékpontos a lemaradás.

14. ábra
A vendégéjszakák számának havi alakulása
a kereskedelmi szálláshelyeken

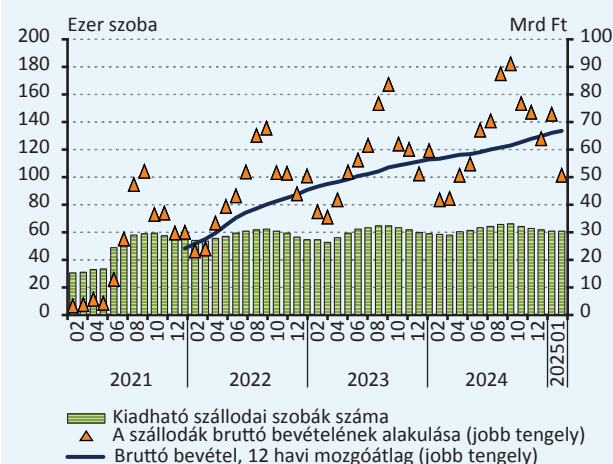


Forrás: KSH.

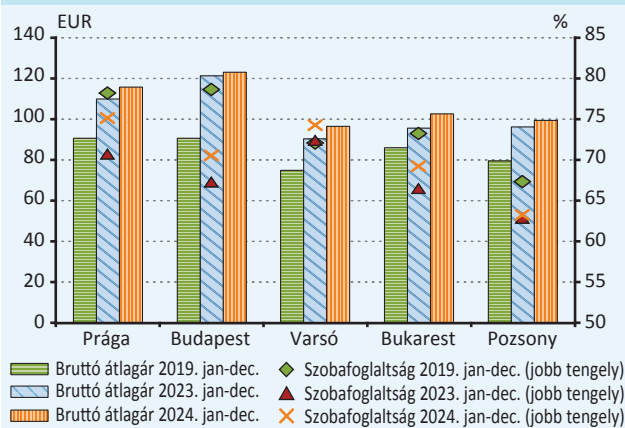
2024-ben a hazai szállodák vendégforgalma 8 százalékkal emelkedett, amit már a belföldi vendégforgalom is támogatott. A 2024-ben a hazai kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött összes (30,1 millió) vendégéjszaka 75 százalékát, és a külföldi vendégéjszakák 80 százalékát szállodákban töltötték el (14. ábra). Országosan a szállodai vendégéjszakák száma 8,1 százalékkal, Budapesten pedig 10,4 százalékkal emelkedett éves összevetésben (melléklet 8. ábra). Az év során a szállodák külföldi vendégéjszakáinak 9,9 százalékos éves emelkedése mellett már a belföldi vendégéjszakák száma is 6,2 százalékkal nőtt. Ez utóbbi 2023-ban még csökkent az előző évhez képest. 2024-ben országos szinten a szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma mintegy 12 százalékkal maradt el a 2019-es szinttől.⁸ A kiadható szállodai szobák száma 2024 valamennyi hónapjában meghaladta az előző év azonos időszak szobakínálatát. Az 57,9 ezer szobás 2024. februári kínálatához képest az augusztusi adat már 65,9 szobát mutatott (15. ábra). A vendégéjszakák számának 8 százalékos emelkedése mellett 2024-ben a hazai szállodák bruttó bevétele 17 százalékkal meghaladta az előző évi adatot.

⁸ A KSH 2022. júniustól új adatforrást használ a kereskedelmi szálláshelyek adatainak publikálásához, az új adatforrásból 2021-ig visszamenően kerültek közzétételre az adatok. Emiatt a 2021 előtti és a 2022. május utáni szálláshely-adatok összevethetősége korlátozott. A 2019. és 2024. évi vendégéjszakák számának változását a KSH régi és új adatforrása alapján közzétett, ugyanazon időszakokra (2021. január–2022. május) elérhető adatok eltéréseiből számított korrekciós tényező felhasználásával becsültük.

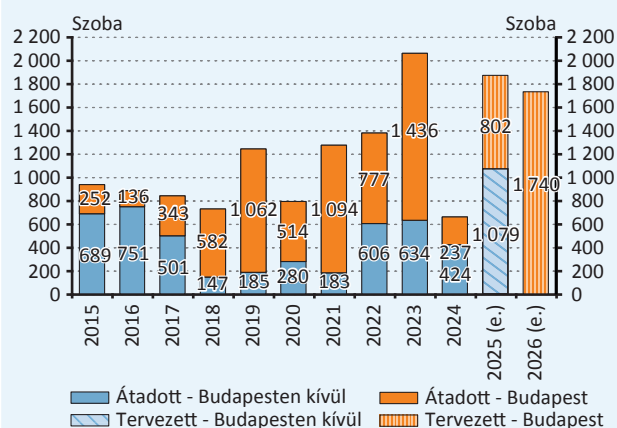
15. ábra
A hazai szállodák kapacitása és bruttó bevételük alakulása



16. ábra
A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói



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



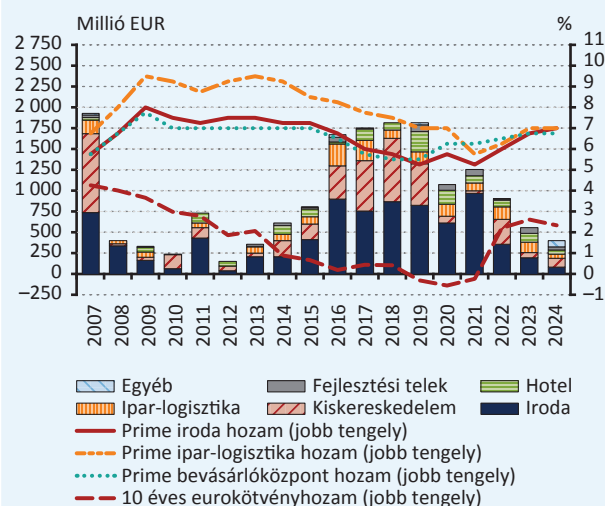
A KKE régió szállodáinak teljesítménye tovább javult, a szobafoglaltság egyelőre Varsóban haladta meg a 2019-es szintet. 2024-ben a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 63–75 százalék között alakult, a budapesti 71 százalékos szint a régiós átlaggal egyezik meg (16. ábra). A régió átlagában 3,4 százalékpontos az elmaradás a 2019-es foglaltsági adatoktól, de Varsóban a szállodák 2024-es foglaltsága már 2 százalékponttal meghaladta a koronavírus-járvány előtti szintet. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében továbbra is a budapesti szállodák a legdrágábbak a régióban, 2024-ben 123 eurós szinttel, amely 15 százalékkal meghaladja a régiós átlagot. 2024-ben a szállodai szobaárak valamennyi fővárosban emelkedtek, az előző évhez képest átlagosan 4,6 százalékkal.

2024-ben visszafogottabb volt az átadott szállodai szobák száma, de 2025-ben ismét magas volumen várható. 2024-ben országszerte összesen 660 új szállodai szobát adtak át, amely egyharmada a 2023-as átadásnak (17. ábra). Az elkészült szobák 36 százaléka található Budapesten. A folyamatban lévő szállodafejlesztések várhatóan 2025-ben és 2026-ban is jelentős volumenű átadásokat eredményeznek: további 3600 szállodai szoba építése van folyamatban, amelynek 52 százalékát 2025-ben tervezik átadni. Szobaszám alapon az épülő szállodák 70 százaléka Budapesten található, ugyanakkor a 2025-re várt átadásokban a Budapesten kívüli helyszínek vannak enyhe (57 százalékos) túlsúlyban. Összességében a 2024. december végén folyamatban lévő szállodaprojektek szobaszáma a meglévő mintegy 65 ezer szobás országos szállodakapacitás 5,6 százalékának felel meg. A szállodaátadási tervekben jelentős időbeli csúszásokat lehetett megfigyelni az elmúlt években, és a jelenlegi átadási tervekben is jelentős a bizonytalanság.

6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

A hazai kereskedelmiingatlan-befektetési piac 2024-ben mintegy 400 millió eurós forgalmat ért el, amely 28 százalékkal alacsonyabb az előző évi befektetési forgalomnál. 2024-ben már csak az irodapiacon történt 25 bázispontnyi emelkedés az elsődleges hozamban, az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben stagnáltak a hozamok, ugyanakkor alacsony volt a tranzakciók száma, a befektetők továbbra is kivárázó állásponton voltak. A KKE régió 2024-es befektetési volumene már emelkedett éves összevetésben, a vizsgált hat ország közül Magyarországon és Szlovákiában csökkent csak a forgalom. Az alacsony hazai befektetési forgalom kockázatot jelent a piac megítélésére, ami a korlátozott befektetési kereslet miatt egyrészt negatívan hat az ingatlanfejlesztési aktivitásra, másrészt pedig az elvárt hozamszintek emelkedéséhez, az ingatlan-értékek csökkenéséhez is vezethet. Egyes piaci szereplők szerint a külföldi befektetők hazai ingatlanpiac iránti érdeklődése jelentősen megcsappant, miközben a KKE régióban továbbra is jelen vannak. 2024 során a KKE országok átlagában már 0,4 százalékkal emelkedett, ugyanakkor Budapesten – az első negyedévi hozamemelkedés miatt – még 3,6 százalékkal csökkent az elsődleges irodák becsült tőkeértéke. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 24 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése⁹ alapján, 2024. negyedik negyedévében az ingatlanpiaci szakemberek erősen megosztottak voltak a piac ciklikus pozícióját illetően, a válaszadók fele már fellendülő piacról számolt be, másik fele pedig még recessziós szakaszban látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előretekintő tőkeérték-várakozásai 2024. második negyedév óta már csak az irodaszegmens esetében voltak negatív tartományban.

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



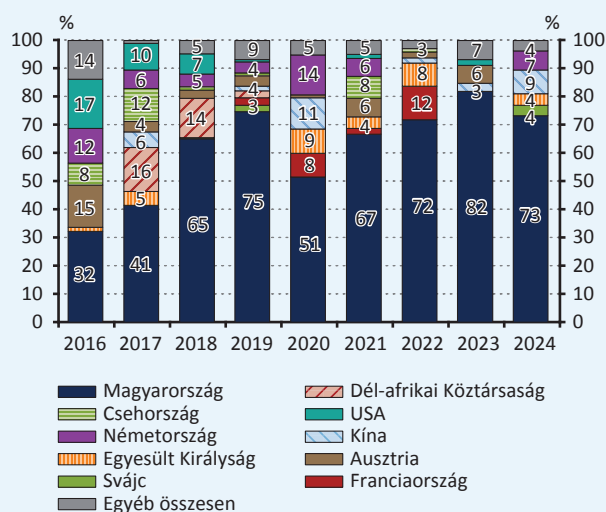
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

2024-ben még csökkenő befektetési aktivitást láthattunk a hazai kereskedelmiingatlan-piacon. 2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 405 millió eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 28 százalékkal csökkent (18. ábra). A volumen 26 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok, 21 százaléka irodaházak, 13 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 12 százaléka szállodák, további 28 százaléka pedig fejlesztési telkek és egyéb, további fejlesztést igénylő ingatlanok adásvételéből adódott. Az év során az átlagos tranzakcióméret közel 11 millió euro volt, amely 41 százalékkal elmarad a 2023-as átlagtól. 2024-ben az elsődleges (prime) hozam¹⁰ az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben nem változott, az irodaszegmensben az első negyedév során még 25 bázisponttal emelkedett, a második negyedév óta pedig a többi szegmenshez hasonlóan stagnált. A csökkenő hozamtrend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulója óta az irodaszegmensben 175 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 50 bázispontos hozamemelkedés történt. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiacon 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt.

⁹ Royal Institution of Chartered Surveyors, Global Commercial Property Monitor. Elérhető: <https://www.rics.org/news-insights/market-surveys/global-commercial-property-monitors>

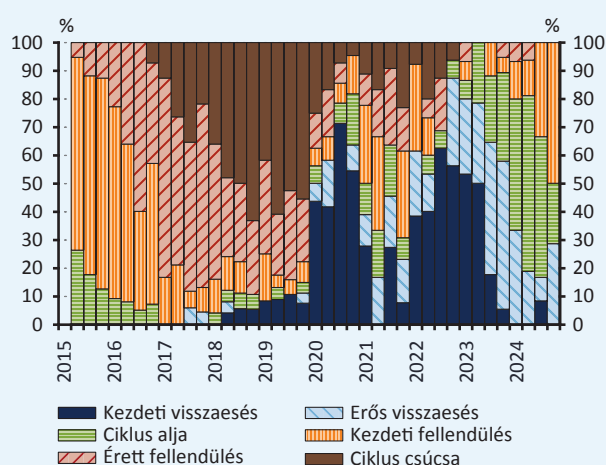
¹⁰ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) bruttó hozamait jelentik, amely az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő, és a befektetők által elvárt hozamszintet tükrözik.

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: 2025. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

2024. év végén az elsődleges iroda- és ipar-logisztika hozam 7 százalékon, a bevásárlóközpont-hozam 6,75 százalékon állt. 2024 során az enyhülő monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz¹¹ képest összességében 25–50 bázisponttal emelkedett az egyes szegmensekben (melléklet 18. ábra).

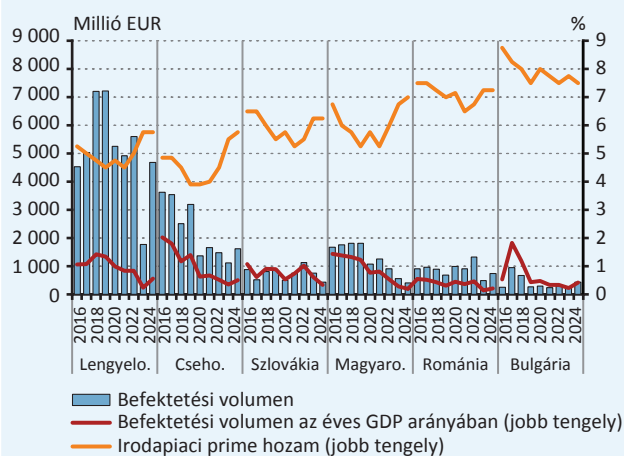
2024-ben a befektetési forgalom közel háromnegyede kötődött hazai befektetőkhez. A 2024. évi befektetési forgalom 73 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (19. ábra). A hazai befektetők tranzakcióin túli befektetéseket Kínából, Németországból, az Egyesült Királyságból, Svájc-ból és Törökországból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok részesedése a befektetési forgalomból 5 százalék volt. A magyar ingatlanbefektető cégek 29 százalékkal, a hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 24 százalékkal, a külföldi ingatlanbefektető cégek 18 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek a 2024-es éves befektetési volumenből (melléklet 17. ábra). A befektetési forgalom csökkenése és külföldi befektetők alacsony aránya a hazai ingatlanbefektetési piac alacsony szintű likviditására utalhat. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2025. első negyedévében összességében enyhe tőkekiáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével¹² – 50 százalék volt 2025. március végén (melléklet 20. ábra).

2024. negyedik negyedévében az ingatlanpiaci szakemberek erősen megosztottak voltak a piac ciklusos pozícióját illetően. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a megkérdezett szakértők fele vélte úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piac már kezdeti fellendülési szakaszban van. Ez érdemi emelkedés a megelőző negyedévek felmérési adataihoz képest. Ugyanakkor a szakemberek másik fele még mindig a ciklus aljára vagy visszaesési szakaszba teszi a piac ciklusos pozícióját, és ezen belül is a negyedik negyedévében jelentősen megemelkedett az erős visszaesési szakaszt jelölők aránya (20. ábra). A kereskedelmiingatlan-piacon a külföldi befektetők érdeklődés további csökkenése mellett a belföldi befektetők növekvő keresletéről számoltak be a szakértők, amely az ipar-logisztika és a kiskereskedelem felé irányult. Ezen szegmensekben a válaszadók rendre 14 és 38 százaléka számít a tőkeérték emelkedésére a következő három hónapban, míg az irodapiacot továbbra is negatív kilátások övezték 2024 második felében (melléklet 25. ábra).

¹¹ A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak átlaga.

¹² 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.

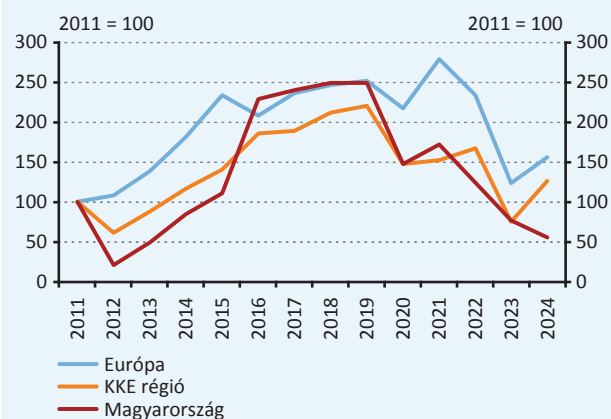
21. ábra
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban



Megjegyzés: GDP-arányos befektetési forgalom a folyóáron számított éves GDP alapján.

Forrás: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Eurostat.

22. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalmának alakulása Európában, a KKE régióban és Magyarországon

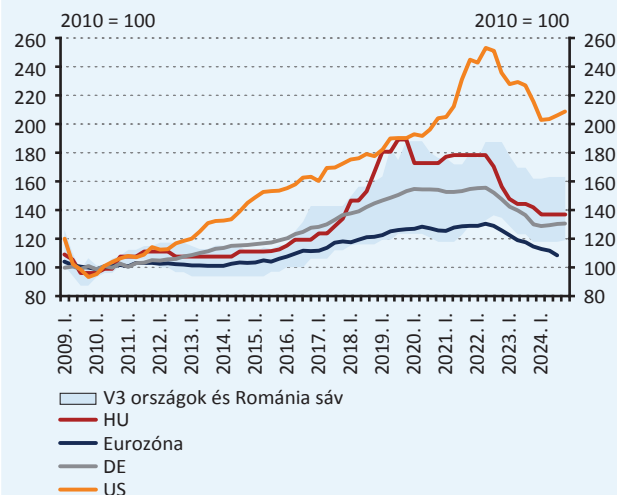


Megjegyzés: Az európai adatok a következő országok befektetési forgalmát tartalmazzák: Ausztria, Belgium, Bulgária, Csehország, Dánia, Észtország, Egyesült Királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Németország,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

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield.

2024-ben a KKE régióban összességében már élénkült a befektetési aktivitás, a tranzakciós volumen éves átlagosan 69 százalékkal nőtt. 2024 során a KKE régió országai közül Lengyelországban, Romániában és Szlovákiában stagnált, Csehországban és Magyarországon 25–25 bázisponttal emelkedett, Bulgáriában pedig 25 bázisponttal csökkent az elsőleges irodabefektetési hozam (21. ábra). A vizsgált fővárosi irodapiacok közül Prágában és Varsóban a legalacsonyabb, 5,75 százalék a prime irodahozam, legmagasabb pedig Szófiában, 7,50 százalékos szinttel. A befektetési forgalom alakulását a GDP arányában vizsgálva, 2016 és 2024 között összességében csökkenő tendencia jellemezte a mutatót szerte a régióban. A gazdaságok GDP-termelésben mért méretének arányában 2024-ben Lengyelországban volt legmagasabb (0,6 százalék) a kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma. Régiós szinten a 2024-es befektetési forgalom 69 százalékkal meghaladta az előző év forgalmát, legnagyobb mértékben – alacsony bázisról – Lengyelországban (165 százalékkal) nőtt a tranzakciós volumen, de Bulgáriában (96 százalékos), Romániában (53 százalék) és Csehországban (44 százalék) is érdemi emelkedések történtek. Forgalomcsökkenés Szlovákiában (-43 százalék) és Magyarországon (-28 százalék) történt. Ezzel 2024-ben a hazai befektetési forgalom alakulása még nem tükrözte az európai és régiós szinten is megfigyelhető fordulatot a kereskedelmiingatlan-befektetési aktivitásban (22. ábra).

23. ábra
A kereskedelmi ingatlanok értékeltsége



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

Forrás: BIS, CBRE, Cushman & Wakefield.

2024. második félévben a régióban és egyes nyugat-európai országokban megállt a kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése, de az eurozónában még mérséklődött.

A 2021-es csúcstérteket követően két év csökkenés után, 2024-ben a kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma európai összesítésben 22 százalékkal emelkedett (melléklet 19. ábra). Kevés kivételtől eltekintve az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. Németországban az irodákra és kiskereskedelmi ingatlanokra vonatkozó árindex a második félévben emelkedett. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján 2024-ben Nyugat-Európában a prime irodák számított tőkeértéke¹³ átlagosan 6,6 százalékkal emelkedett.¹⁴ Kelet-Közép-Európában is már emelkedett az értékeltség, átlagosan a tőkeértékek 0,4 százalékos emelkedése volt megfigyelhető az év során, országonként (-5)–(+8) százalék közötti értékeket mutatva. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodabefektetések tőkeértéke 3,6 százalékkal csökkent 2024-ben, azon belül is még az első negyedévben. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2024. december végéig átlagosan 26 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 24 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (23. ábra).

¹³ 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).

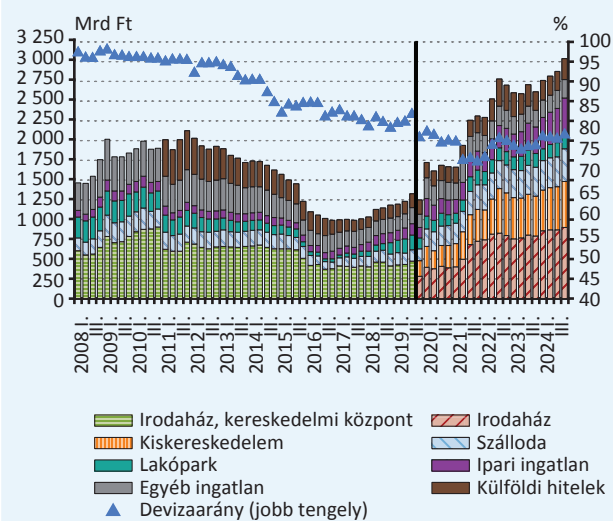
¹⁴ A prime hozamok és bérleti díjak változása alapján becsült tőkeérték-változások kapcsán megjegyzendő, hogy a prime hozam és bérleti díj az adott piacon a legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanok esetén elvárt hozamot és bérleti díjat jelentik. A prime ingatlankategóriában mért változások mértéke nem feltétlenül tükrözi a teljes irodapiac átlagos tendenciáját, de jó indikátor lehet a változások iránya tekintetében.

7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya éves összevetésben 16 százalékkal, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 10 százalékkal bővült 2024-ben. A lakóingatlan-projektek kivételével valamennyi ingatlanszegmens hitelállománya bővült 2024 során. A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományban a nemteljesítő hitelek aránya alacsony, 3,7 százalék volt az év végén. 2024 egészében a bankok az egy évvel korábbi volumenhez képest 36 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, ebben az ipari-logisztikai folyósításoknak volt legnagyobb szerepe. 2024-ben 71 százalékra emelkedett a devizahitelek részaránya a folyósításokon belül, míg 2023-ban 56 százalékot tett ki. A piaci alapú forint projekthitelek átlagos kamata – a 2024. második félévi megemelkedett szint ellenére – összességében 3,4 százalékponttal csökkent éves összevetésben. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok közel ötöde szigorított az irodaházak és a logisztikai központok finanszírozási feltételein az iparágat érintő kihívások miatt. 2025 első félévére előretekintve a bankok nem szándékoznak változtatni a hitelhez jutás feltételein egyik üzleti ingatlan szegmensben sem. Az intézmények egyedül a lakásprojektek esetében tapasztalták a hitelkereslet élénkülését 2024 negyedik negyedévében, 2025 első felében pedig a lakásprojektek mellett már a bevásárlóközpontok tekintetében is élénkülhet a hitelkereslet a korábbi negyedéveket jellemző stagnálás után.

24. ábra

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



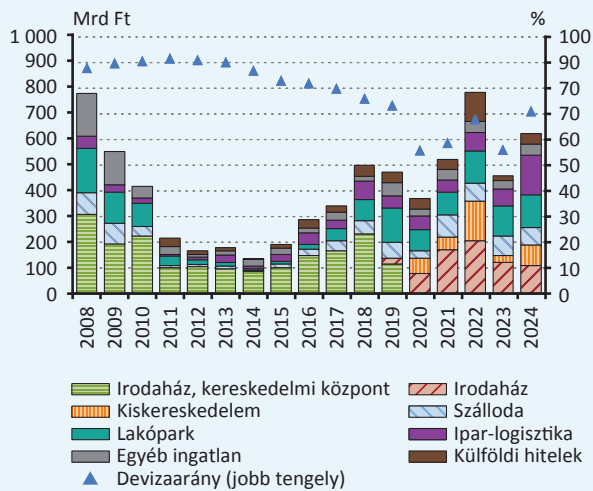
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelek nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága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

Forrás: MNB.

A lakóparkok kivételével minden szegmens kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állománya bővült. 2024. december végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány¹⁵ 3019 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16 százalékkal, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 10 százalékkal bővült (24. ábra). Az állomány legnagyobb hányadát, mintegy 30 százalékát az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott hitelek adják, amelyek állománya éves szinten 14 százalékkal bővült. A 16 százalékos részesedéssel bíró ipari ingatlanok esetében történt a legnagyobb, 40 százalékos állománybővülés az előző év azonos időszakához viszonyítva, a kiskereskedelmi ingatlanok és szállodák esetében pedig rendre 15 és 13 százalékos éves növekedés volt megfigyelhető. Egyedül a lakóparkok esetében zsugorodott kismértékben, másfél százalékkal a hitelállomány. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 12 százalékkal bővült 2023 negyedik negyedévéhez képest. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya 2 százalékpontos éves emelkedést követően 78 százalékon állt 2024. negyedik negyedév végén (melléklet 22. ábra). A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományában a nemteljesítő hitelek aránya alacsony, 3,7 százalékot tett ki 2024. év végén.

¹⁵ A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány, és -folyósítások monitorozásában az MNB a hitelregiszter adatszolgáltatás hitelszerződés szintű adatainak használatára tért át, amelyek 2019. decembertől állnak rendelkezésre. A hitelregiszter a korábban használt – a CRR projekthitel-definícióját alapul vevő – adattáblákhoz képest a projekthitelek egy szélesebb körére nyújt rálátást, ezért a 24. és 25. ábrákon a 2019. negyedik negyedév előtti állományi adatok összehasonlíthatósága a 2019. negyedik negyedéves és azt követő adatokkal korlátozott.

25. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint

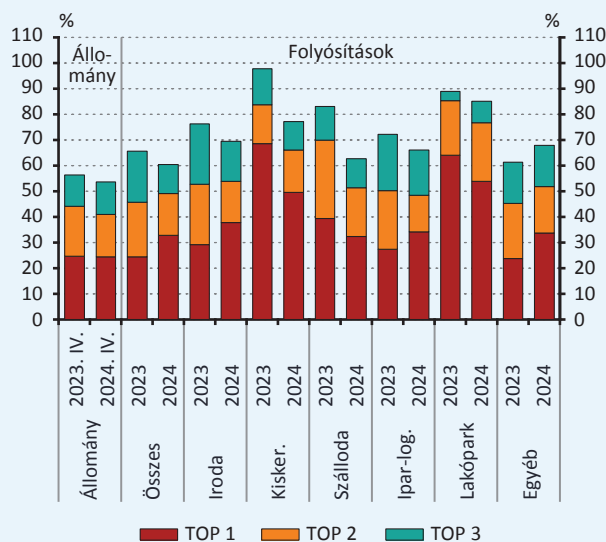


Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelek nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága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

Forrás: MNB.

A projekthitel-kihelyezések 2024. évi bővüléséhez az ipari-logisztikai ingatlanokhoz kapcsolódó folyósítások járultak hozzá a legnagyobb mértékben. 2024 során összesen 623 milliárd forint kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 36 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 33 százalékos) bővülést jelent (25. ábra). Az éves kibocsátás egynegyedét adó ipari ingatlanok esetében 132 százalékkal nőtt a folyósított volumen, valamint a kiskereskedelem esetében is alacsony bázisról 192 százalékkal nőtt a hitelkihelyezés. A kibocsátás 20 százalékát adó lakópark-hitelek esetében 9 százalékkal folyósítottak nagyobb volument a bankok, mint 2023 folyamán. 2024-ben az irodaházak finanszírozására folyósított hitelvolumen 10 százalékkal alulmúlta az egy évvel korábbi kihelyezéseket, amelyben az irodapiacot övező kockázatok is szerepet játszhattak. A külföldi ingatlanokra folyósított hitelek volumene alacsony 2023-as bázisról jelentősen, 115 százalékkal emelkedett 2024-ben. A devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 2024-ben 71 százalékot tett ki, ami 15 százalékpontos éves emelkedést jelent. Az építési célú folyósítások – 2023-hoz hasonlóan – 2024-ben is a teljes volumen kétharmadát tették ki, ez az arány az elmúlt két évben mintegy 10 százalékponttal meghaladta a 2020–2022. évi adatokat. 2023-hoz képest az építési célú folyósítások 39 százalékkal, a vásárlási célú lehívások pedig 30 százalékkal emelkedtek 2024-ben.

26. ábra
A hitelintézeti szektor kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja



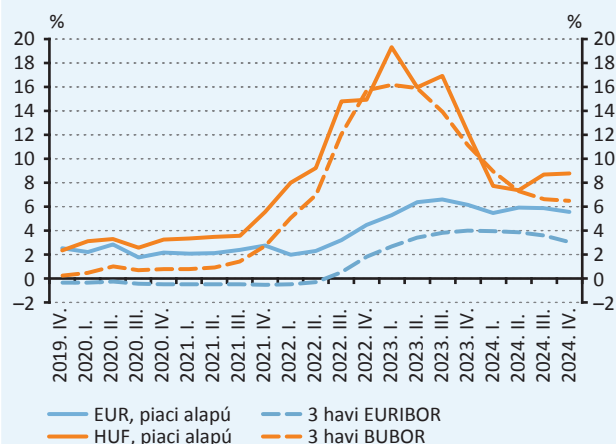
Megjegyzés: Állomány: a három legnagyobb kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel-állománnyal rendelkező intézmény állományának halmozott aránya a hitelintézeti szektor teljes állományához viszonyítva. Folyósítások: a három legnagyobb összegű kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel folyósító intézmény éves folyósításainak halmozott aránya a hitelintézeti szektor folyósításain belül.

Forrás: MNB.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekt-hitel-folyósításain belül enyhén csökkent az intézményi koncentráció. 2024. december végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 54 százalékos részesedéssel bír a sektorszintű fennálló tőkeösszegeből (26. ábra). A 2024-es folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a sektorszintű volumen 60 százalékát folyósította, ez 5 százalékponttal kisebb a 2023. egész évi adatnál. A folyósításokat ingatlantípus szerint megbontva, az egyes szegmenseken belül 63 és 85 százalék között mozog a három legnagyobb volument folyósító intézmény aránya. 2024-ben a legmagasabb koncentráció a lakásprojektek és a kiskereskedelmi ingatlan kategória folyósításaiban mérhető, a három legnagyobb volument folyósító intézmény rendre 85 és 77 százalékos részesedésével. A 2023. évi folyósításokkal összevetve, 2024-ben az egyéb kategória kivételével valamennyi szegmens esetében és összességében is kisebb koncentráció figyelhető meg a három legaktívabb intézmény vonatkozásában. Irodák esetében csökkent a három legnagyobb projekthitel-volument folyósító intézmény folyósításokon belüli együttes aránya, de a legnagyobb összegben folyósító intézményé 8 százalékponttal emelkedett.

27. ábra

Az új, kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések átlagkamata és a 3 havi bankközi kamatok



Megjegyzés: Az adott negyedévben megkötött kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-szerződések szerződéses összeggel súlyozott átlagos kamatlába. A bankközi kamat adatok negyedéves átlagok.

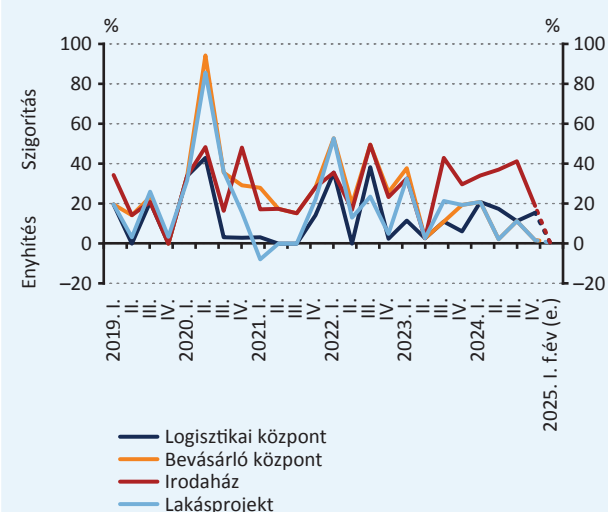
Forrás: EKB, MNB.

2024. második félévben a piaci alapú forint projekthitelek átlagos kamata emelkedett, ami összetételhatásra vezethető vissza. 2024-ben a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan-hitelszerződések kamata összességében 3,4 százalékponttal csökkent, és a negyedik negyedévben 8,8 százalékot tett ki. Az éves csökkenés mellett a harmadik negyedévben az új forint hitel-szerződések átlagos kamata 1,3 százalékponttal emelkedett, a bankközi kamatban ebben az időszakban látható csökkenő tendencia ellenére (27. ábra). Ez utóbbi a folyósítások összetételére vezethető vissza, mivel a harmadik és negyedik negyedévi forint folyósításokon belül magas, rendre 80 és 84 százalék volt a jellemzően magasabb kamatlábú, lakóparkokhoz és kiskereskedelmi ingatlanokhoz kötődő folyósítások súlya. Az eurohitelek kamata 2024 negyedik negyedévére éves összevetésben 0,6 százalékponttal 5,5 százalékra csökkent.

Az irodaházak és logisztikai központok finanszírozási szten-derdjain a bankok közel ötöde szigorított, de előretekintve nem várható további szigorítás. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok rendre 19 és 16 százaléka szigorított az irodaházak és a logisztikai központok finanszírozási feltételein az iparágat érintő kihívások miatt. A bevásárlóközpontok és lakásprojektek tekintetében változatlanok maradtak a hitelfeltételek a megelőző negyedévhez képest (28. ábra). 2025 első félévére előretekintve a bankok nem szándékoznak változtatni a hitelhez jutás feltételein egyik üzleti ingatlan szegmensben sem, amit kedvező tőkehelyzetük is támogat (melléklet 24. ábra).

28. ábra

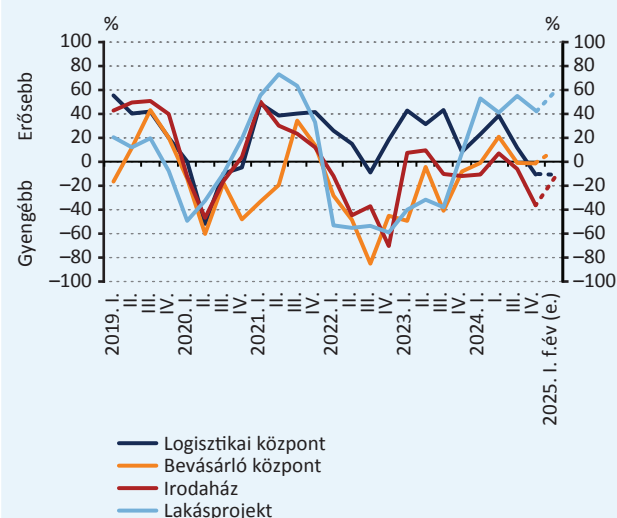
Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek alakulása



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

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

29. ábra
Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása



Megjegyzés: A nettó arány az erősebb és gyengébb keresletet jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2024 negyedik negyedévében egyedül a lakásprojektek esetében tapasztalták a bankok a hitelkereslet élénkülését, ami 2025-ben tovább erősödhet. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok 42 százaléka élénkülő hitelkeresletről számolt be a lakásprojektek finanszírozása kapcsán a kedvezőbbé váló kamatkörnyezet hatására, míg a logisztikai központok esetében 11 százaléuk, az irodaházak esetében pedig 36 százaléuk tapasztalt csökkenő keresletet. A válaszadó intézmények szerint a visszafogottabb kereslet mögött az ügyfelek projektekre szánt forrásainak csökkenése állhatott (29. ábra). 2025 első félévére előretekintve a lakásprojektek iránt a bankok növekvő aránya, 57 százaléka vár erősödő hitelkeresletet a javuló ingatlanberuházási kedv eredményeként, míg a logisztikai központok és irodaházak esetében rendre 11 és 14 százaléuk a hitelkereslet további mérséklődésére számít. A bevásárlóközpontok tekintetében 2025-ben már élénkülhet a hitelkereslet a korábbi negyedéveket jellemző stagnálás után.

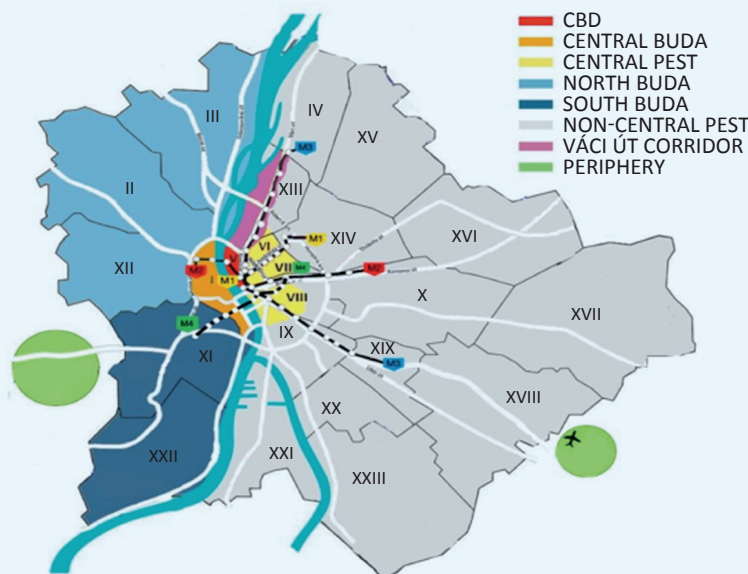
Mellékletek

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BUDAPESTI IRODAPIAC ALPIACAINAK BEMUTATÁSA¹⁶

Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (30. ábra):

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

30. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

¹⁶ Forrás: Cushman & Wakefield.

- **Dél-Buda (South Buda):** A XI. és XXII. kerület. Ezen alpiac fejlődésében az elérhető fejlesztési területek kínáltak alternatívát a Váci úti irodafolyosó szolgáltató központ célú irodabérlőinek, azonban az alpiac megközelíthetősége gyengébb, mint a Váci úti irodafolyosóé.
- **Nem központi Pest (Non-Central Pest):** Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.
- **Váci úti irodafolyosó (Váci út corridor):** A Szent István krt.–Váci út–Újpest városkapu–Duna által határolt terület. Az a budapesti irodafolyosó, ahol a legjelentősebb irodafejlesztések történtek az elérhető fejlesztési területeknek és a jó megközelítésnek (tömegközlekedéssel az M3 metróvonal, gépkocsival a Váci úton keresztül) köszönhetően. Ez a legnépszerűbb alpiac a nemzetközi cégek körében, szolgáltató központjaik elhelyezése kapcsán.
- **Agglomeráció (Periphery):** Az agglomeráció területei, elsősorban Budaörs, Vecsés, Biatorbágy és Törökbálint.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A BÉRLETI KERESLETTEL KAPCSOLATOS FOGALMAK

A Budapest Research Forum tagjai (CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Eston International, iO Partners, Robertson Hungary), 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:

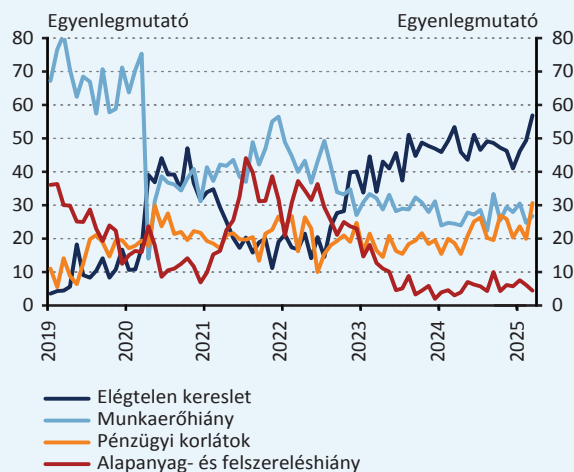
- **Teljes bruttó bérbeadás (vagy teljes bruttó bérlői kereslet):** a fenti öt bérleti tranzakciótípus együttes volumene a vizsgált időszakban.
- **Nettó bérbeadás:** a ténylegesen új bérleti szerződéskötések állományát méri, s így a fentiek közül az új bérbeadás, az előbérlet és a bővülés tranzakciók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

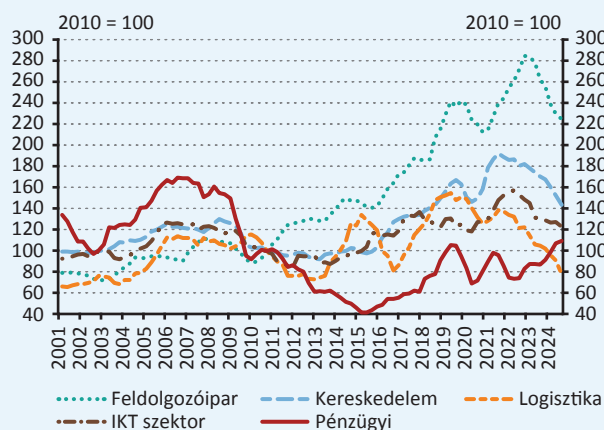


Megjegyzés: Utolsó adatpont 2025. március.

Forrás: Európai Bizottság.

2. ábra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása

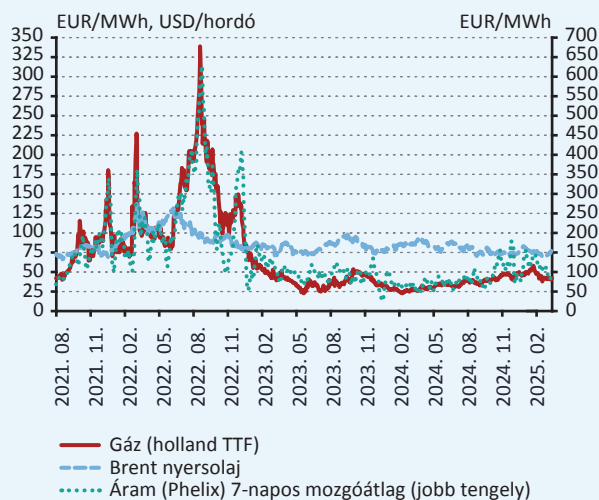


Megjegyzés: Négy negyedéves mozgóátlag. Az IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatot takarja.

Forrás: KSH, MNB-számítás.

3. ábra

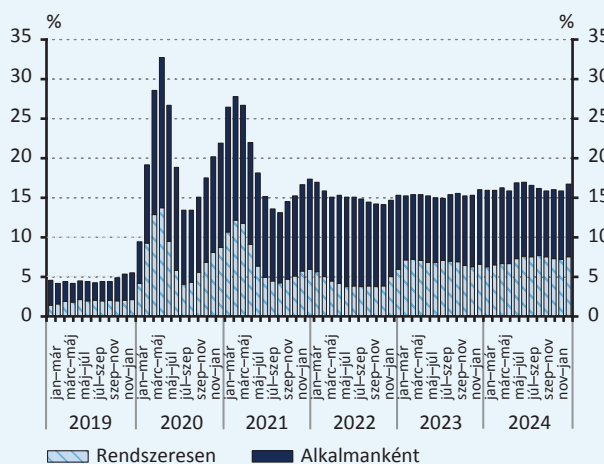
A gáz, az olaj és az áram piaci árának alakulása



Forrás: Bloomberg.

4. ábra

A távmunkában vagy otthoni munkavégzés keretében dolgozók a szellemi foglalkozásuk arányában

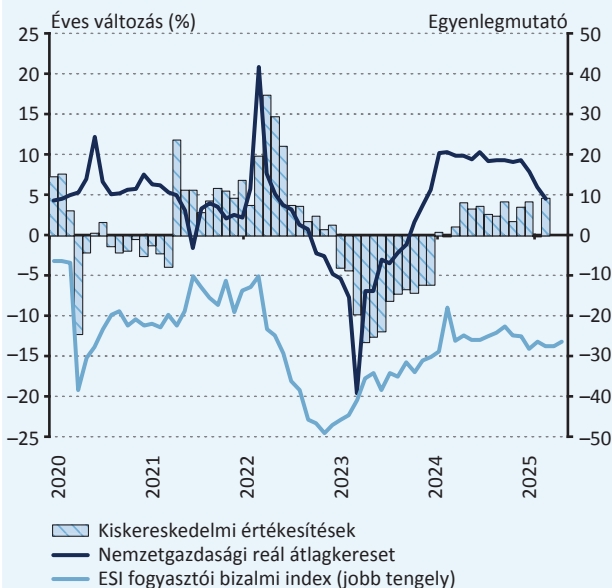


Megjegyzés: A 15–74 éves foglalkoztatottak távmunkavégzésének háromhavi mozgóátlaga a szellemi foglalkozásuk százalékában.

Forrás: KSH.

5. ábra

A kiskereskedelmi értékesítések, a nemzetgazdasági reál átlagkereset és a fogyasztói bizalom alakulása

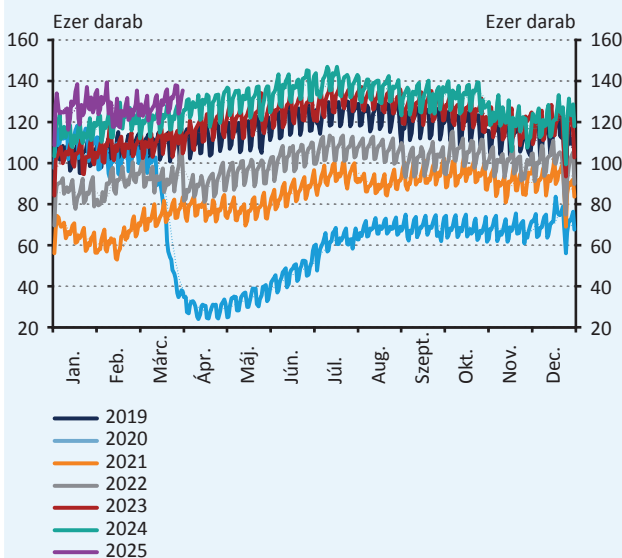


Megjegyzés: A kiskereskedelmi értékesítések naptárhatással igazított adatok.

Forrás: Európai Bizottság, KSH.

6. ábra

A kereskedelmi repülőjáratok globális számának alakulása

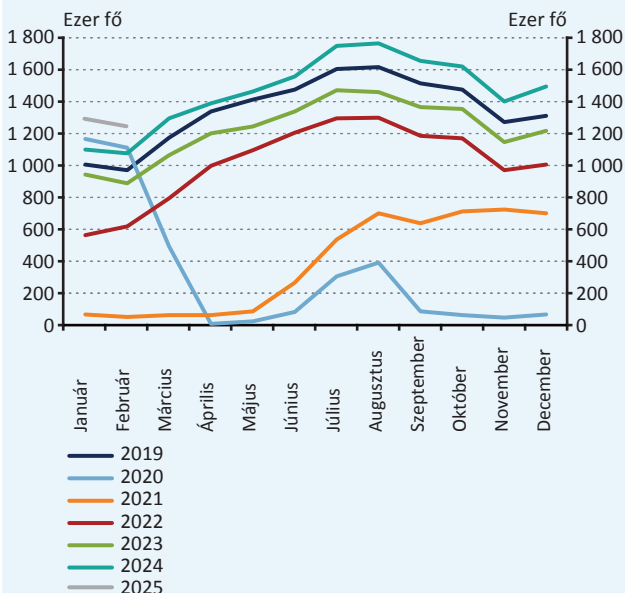


Megjegyzés: A kereskedelmi járatok a kereskedelmi személyszállítást, a teherszállítást, a charterjáratokat és üzleti repülőutakat foglalnak magukban.

Forrás: Flightradar24.

7. ábra

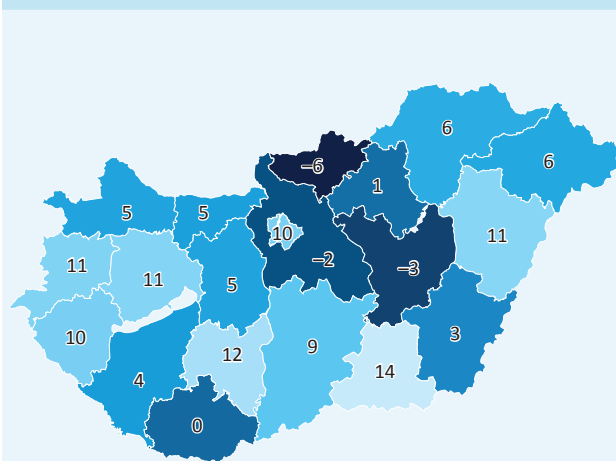
Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma



Forrás: KSH.

8. ábra

A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák számának éves változása vármegyék szerint (2024. január–december)

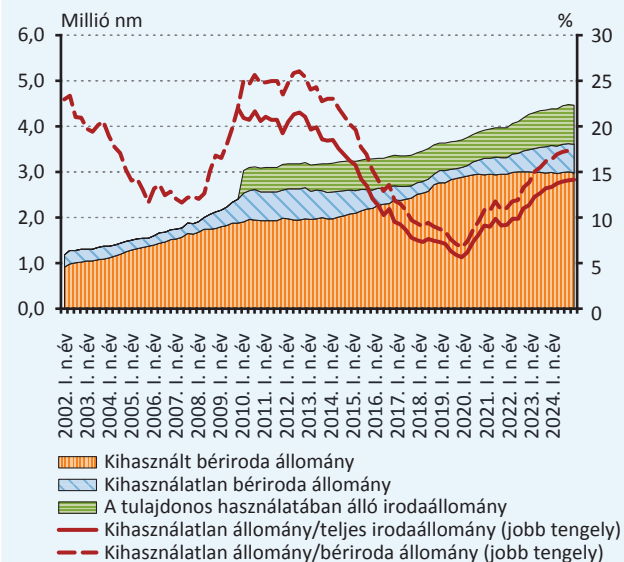


Megjegyzés: Százalékos változás 2023 azonos időszakához képest.

Forrás: KSH.

2. Irodapiac

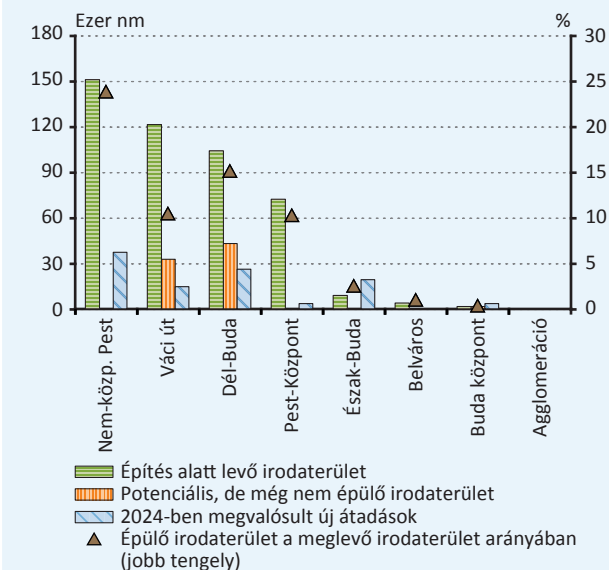
9. ábra
A budapesti modern irodák területe és
kihasználatlansági rátája



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

Forrás: Budapest Research Forum.

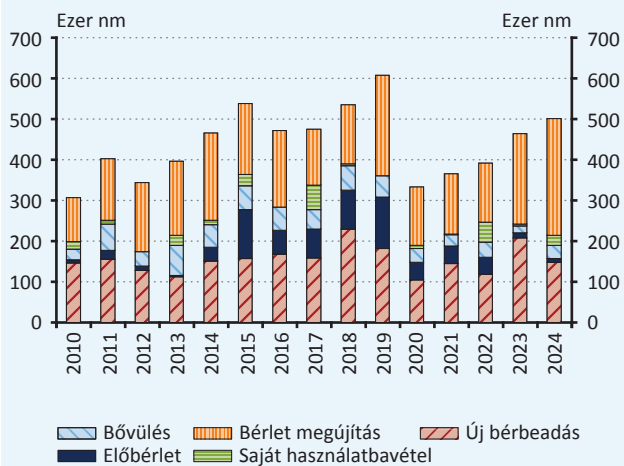
10. ábra
A budapesti irodefejlesztések megoszlása,
a megújulási ráta és az új átadások alpiacok szerint



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

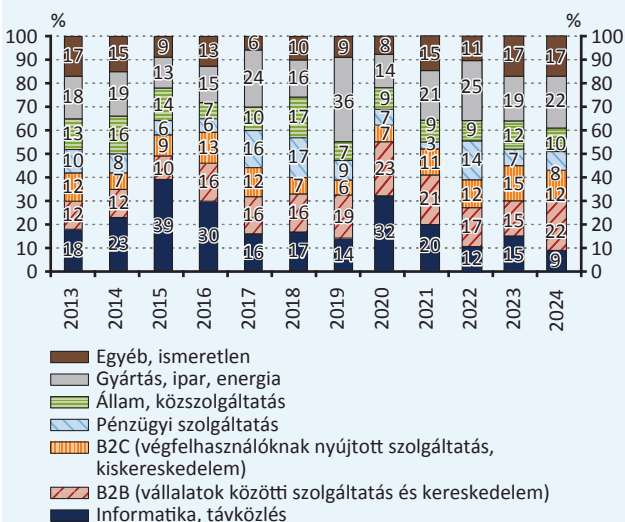
Forrás: Cushman & Wakefield.

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



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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

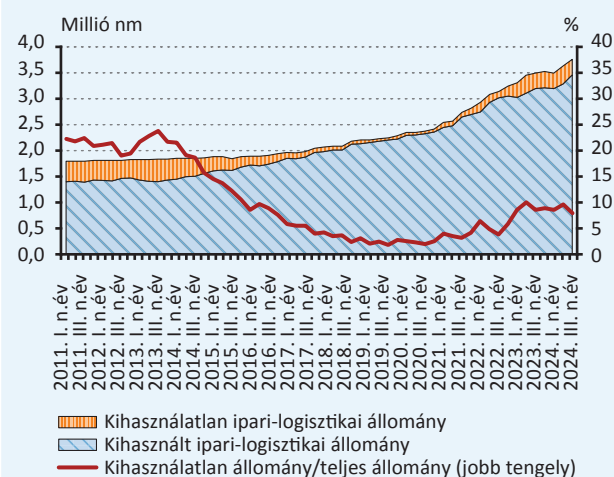


Forrás: CBRE.

3. Ipar-logisztika

13. ábra

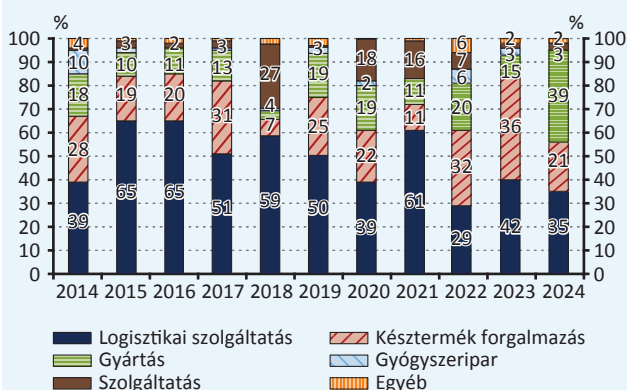
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



Forrás: Budapest Research Forum.

14. ábra

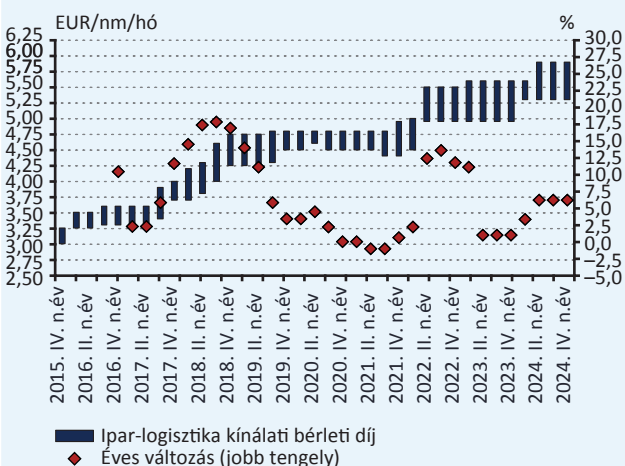
A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint



Forrás: Cushman & Wakefield.

15. ábra

Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén



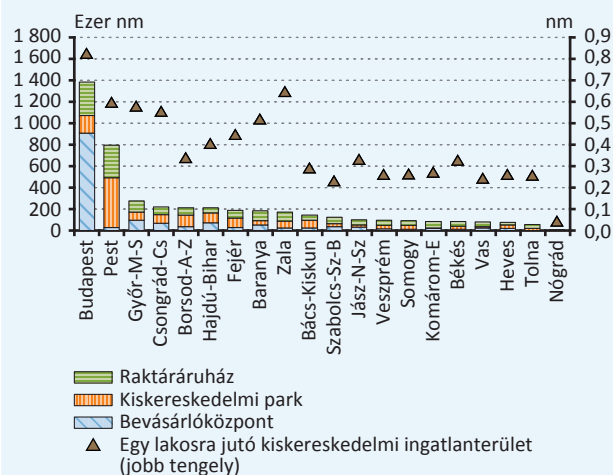
Megjegyzés: Az éves változás a bérleti díjsávok középértékének éves változását mutatja.

Forrás: CBRE.

4. Kiskereskedelmi ingatlanok

16. ábra

A hazai modern kiskereskedelmi ingatlanállomány vármegyék szerinti megoszlása és összetétele



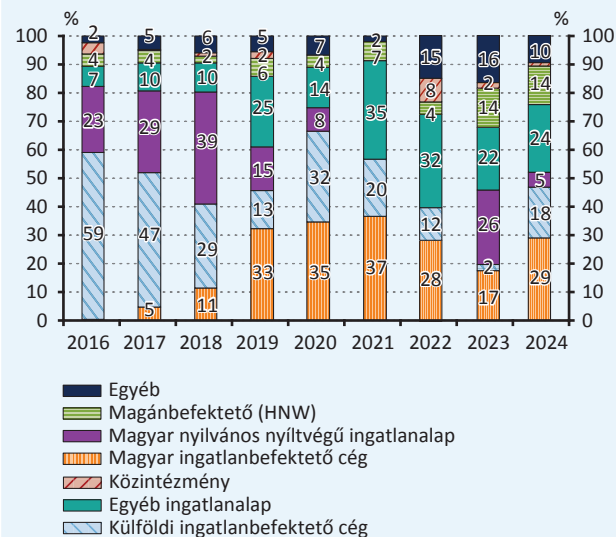
Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

5. Kereskedelmiingatlan-befektetések

17. ábra

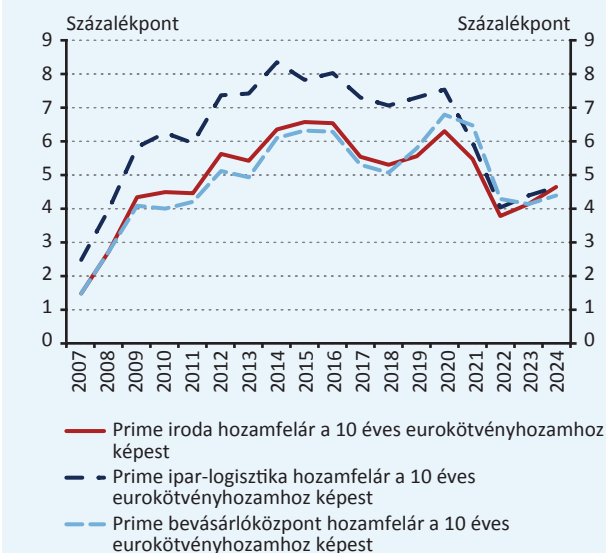
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása befektetőtípusok szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

18. ábra

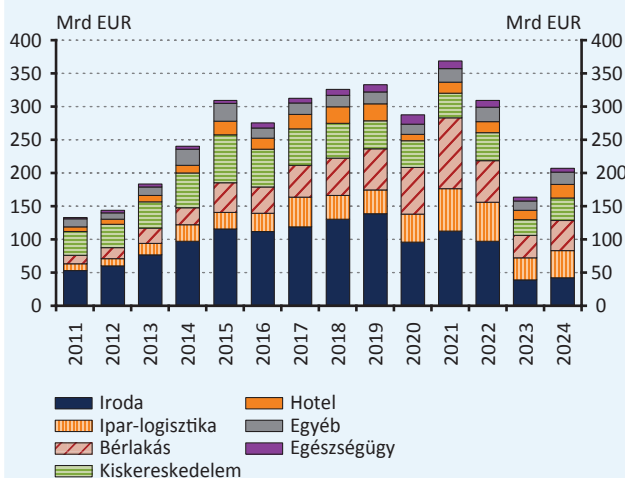
A budapesti prime ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves euro állampapírhozamhoz képest



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

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, EKB.

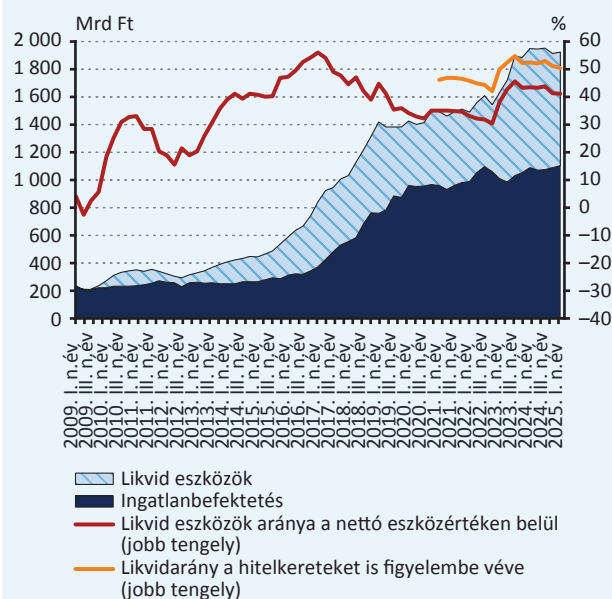
19. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma Európában



Megjegyzés: Az 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.

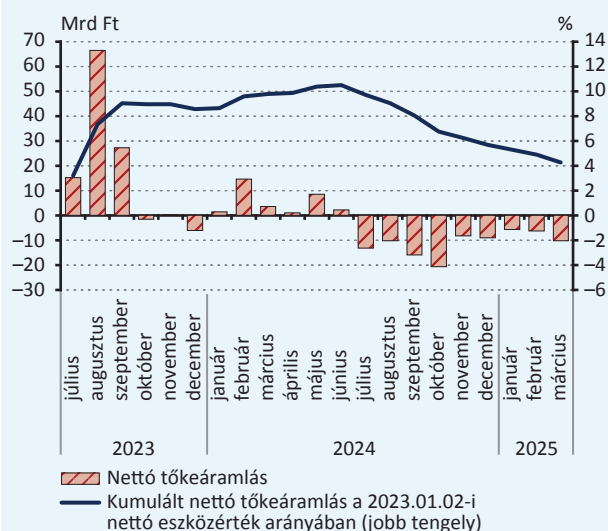
Forrás: CBRE.

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



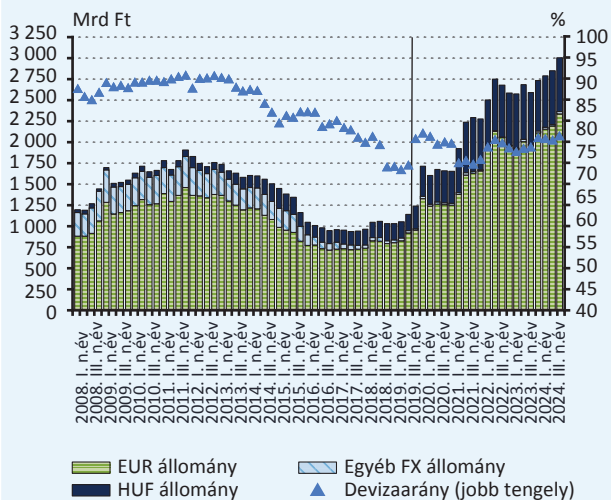
Megjegyzés: A 2023. augusztusi-szeptemberi magas tőkebeáramlások az intézmények által a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogram pályázatán elnyert, a Magyar Fejlesztési Bank általi tőkebefektetésekhez kapcsolódnak.

Forrás: MNB.

6. A kereskedelmi ingatlanok banki finanszírozása

22. ábra

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

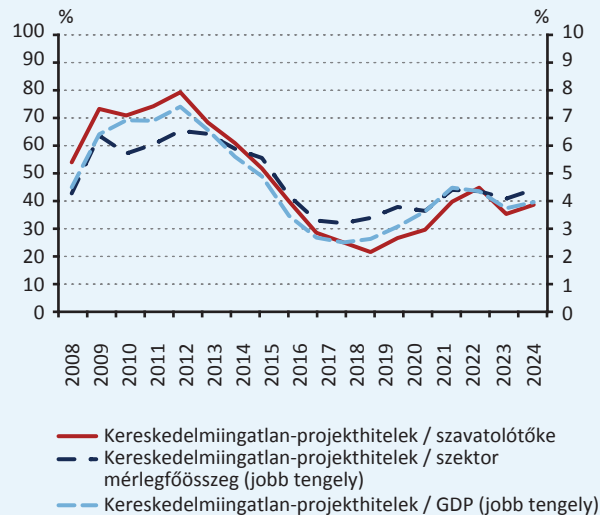


Megjegyzés: 2019 III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019 IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott.

Forrás: MNB.

23. ábra

A kereskedelmiingatlan-projekthitelek jelentősége a hitelintézeti szektorban

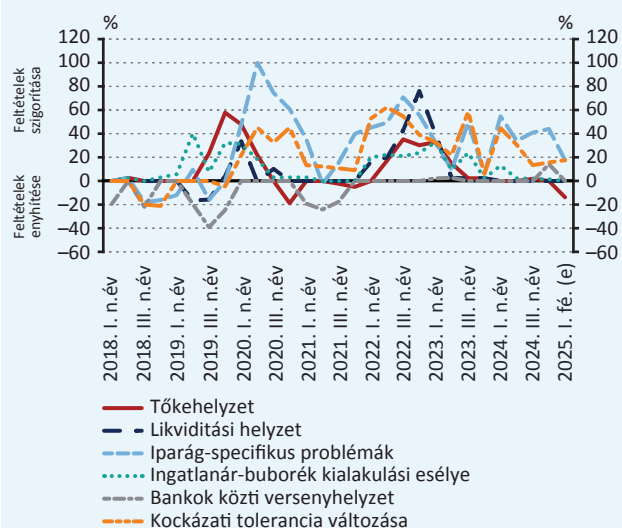


Megjegyzés: A hitelintézeti szektor a fióktelepek nélküli, nem konszolidált adatai. 2019-ig a CRR projekthitel-definíció szerinti projekthitel-állomány alapján, 2020-tól bővebb projekthitel-definíció alapján, a bővebb definíció használata nagyságrendileg egynegyedével magasabb projekthitel-állományt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

Forrás: MNB.

24. ábra

Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők

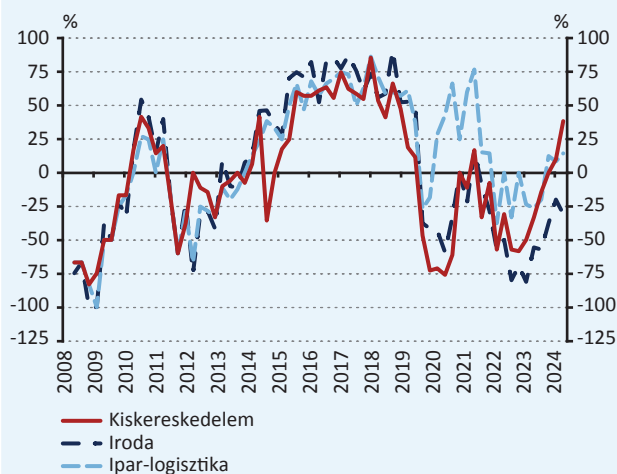


Megjegyzés: A válaszadó bankok piaci részesedéssel súlyozott válasza.

Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.

7. Az RICS kereskedelmiingatlan-piaci felmérése

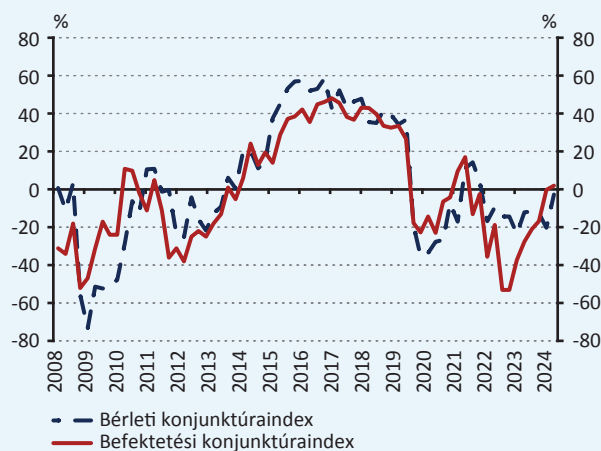
25. ábra
Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



Megjegyzés: Nettó arány, a tőkeérték emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2025. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

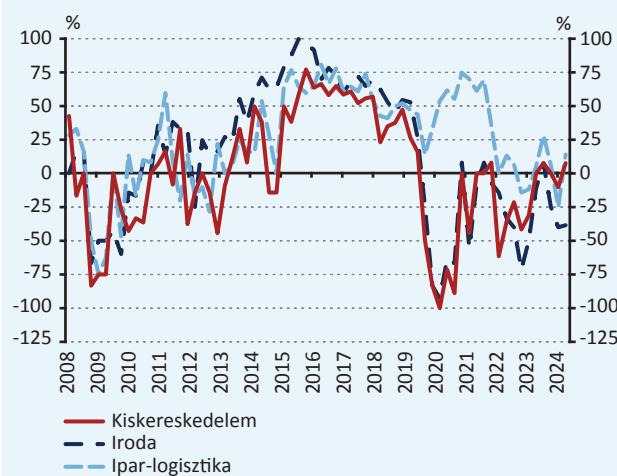
26. ábra
A befektetési és a bérleti konjunktúraindex alakulása



Megjegyzés: 2025. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

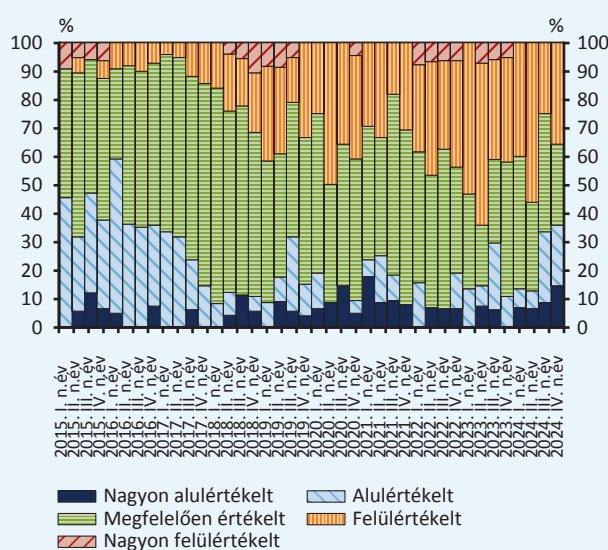
27. ábra
A bérleti kereslet alakulása az egyes szegmensekben



Megjegyzés: Nettó arány, a kereslet emelkedését és csökkenését jelzők arányának különbsége. 2025. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

28. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac értékeltségének helyzete



Megjegyzés: 2025. 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 főteli kastély átépítésével. A megbízás a hozzá tartozó római katolikus templom tervezésére is vonatkozott, amely középkorra utaló, romantikus stílusban épült, Ybl Miklós egyik kiemelkedő alkotásának számít. A kastélyok tervezése végig kísérte Ybl Miklós életét. E munkái közül érdemes kiemelni még Battyhány Lajos gróf ikervári, illetve a Károlyi-család parádsasvári kastélyát.

Alkotói tevékenységének legfontosabb 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

2025. április

Nyomda: Prospektus Kft.

8200 Veszprém, Tartu u. 6.

mnb.hu

©MAGYAR NEMZETI BANK

1013 BUDAPEST, KRISZTINA KÖRÚT 55.