



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2025. OKTÓBER



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

**Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok**

Befektetések, értékeltség

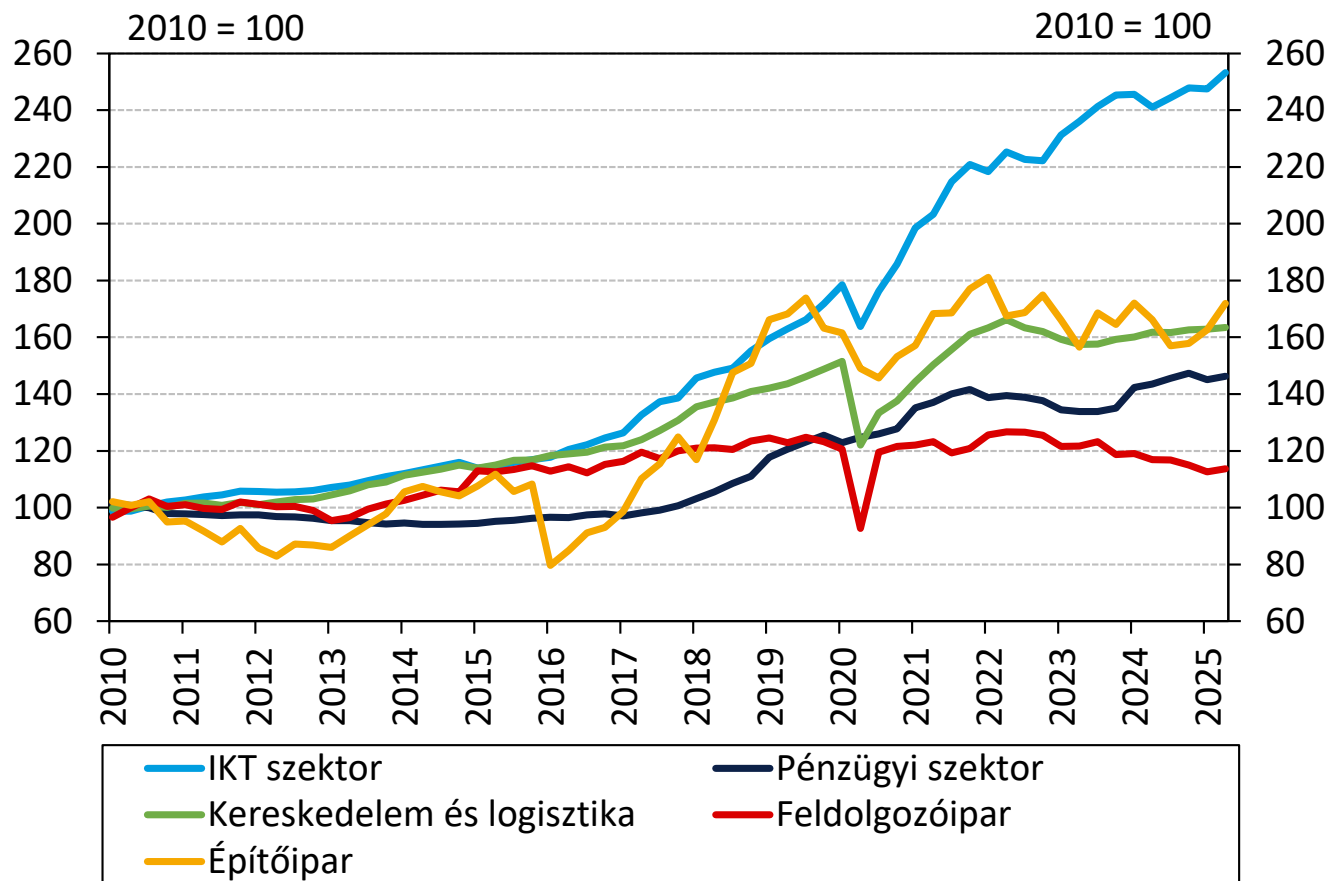
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

STAGNÁLÓ GAZDASÁGI AKTIVITÁS MELLETT CSUPÁN NÉHÁNY SZEKTOR AKTIVITÁSA HATOTT POZITÍVAN A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACRA

A KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS
ÁGAZATOK TELJESÍTMÉNYE



2025. I. félévben a hazai gazdaság stagnált, 2025 egészében 0,6 százalékkal bővülhet a GDP.

2025. I. félévben a turizmus és a kiskereskedelem forgalma nőtt.

Az irodapiac szempontjából meghatározó IKT* és pénzügyi szektor teljesítménye is emelkedett az első félévben.

A csökkenő ipari termelés visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását.

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

MNB Inflációs jelentés, 2025. október



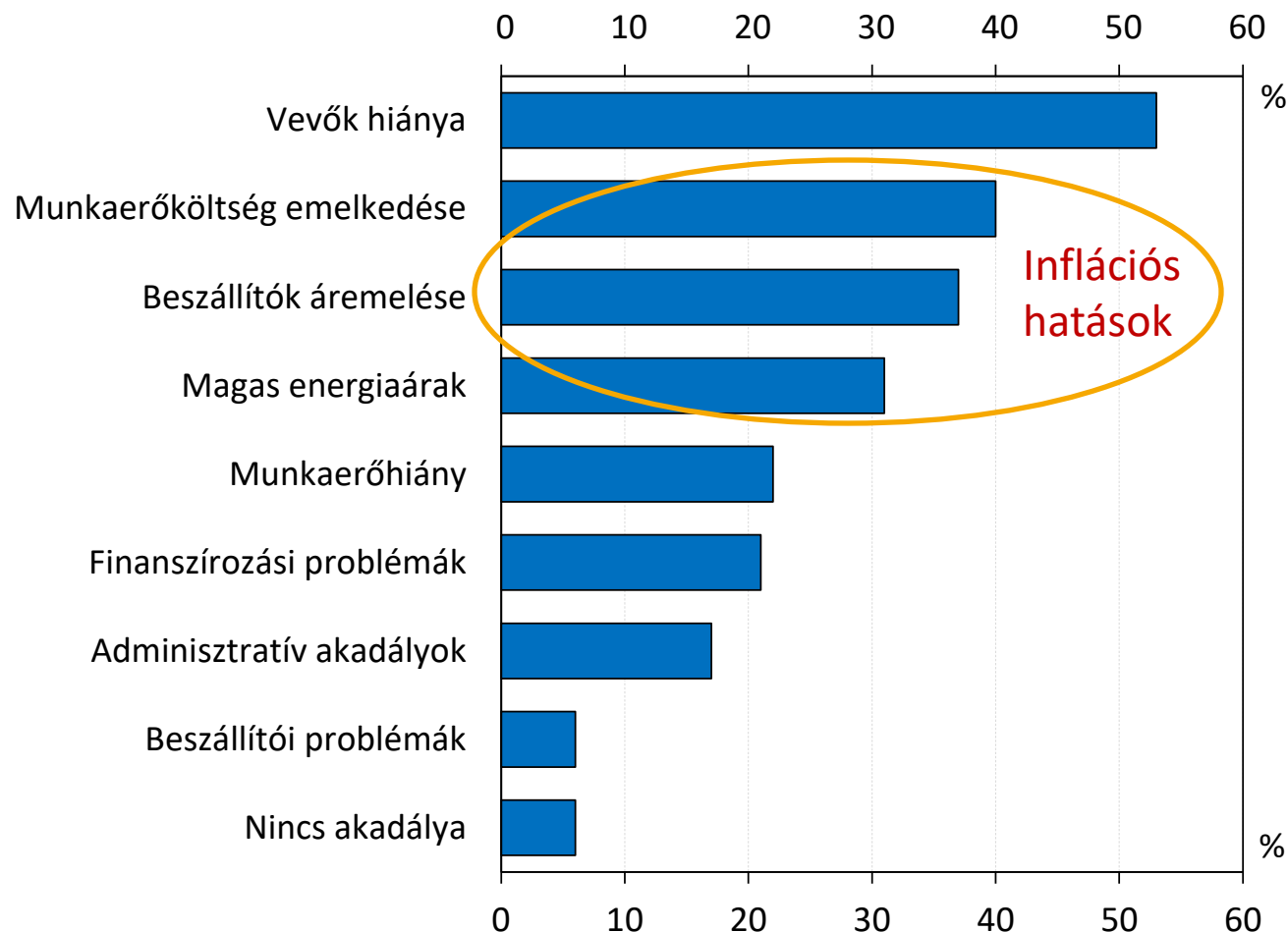
Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok. Az *IKT szektor az információs és kommunikációs technológiák ágazatot takarja.
Utolsó adatpont 2025. második negyedév.
Forrás | KSH, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

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

A VÁLLALATOK TEVÉKENYSÉGÉT NEHEZÍTŐ TÉNYEZŐK 2025. SZEPTEMBER



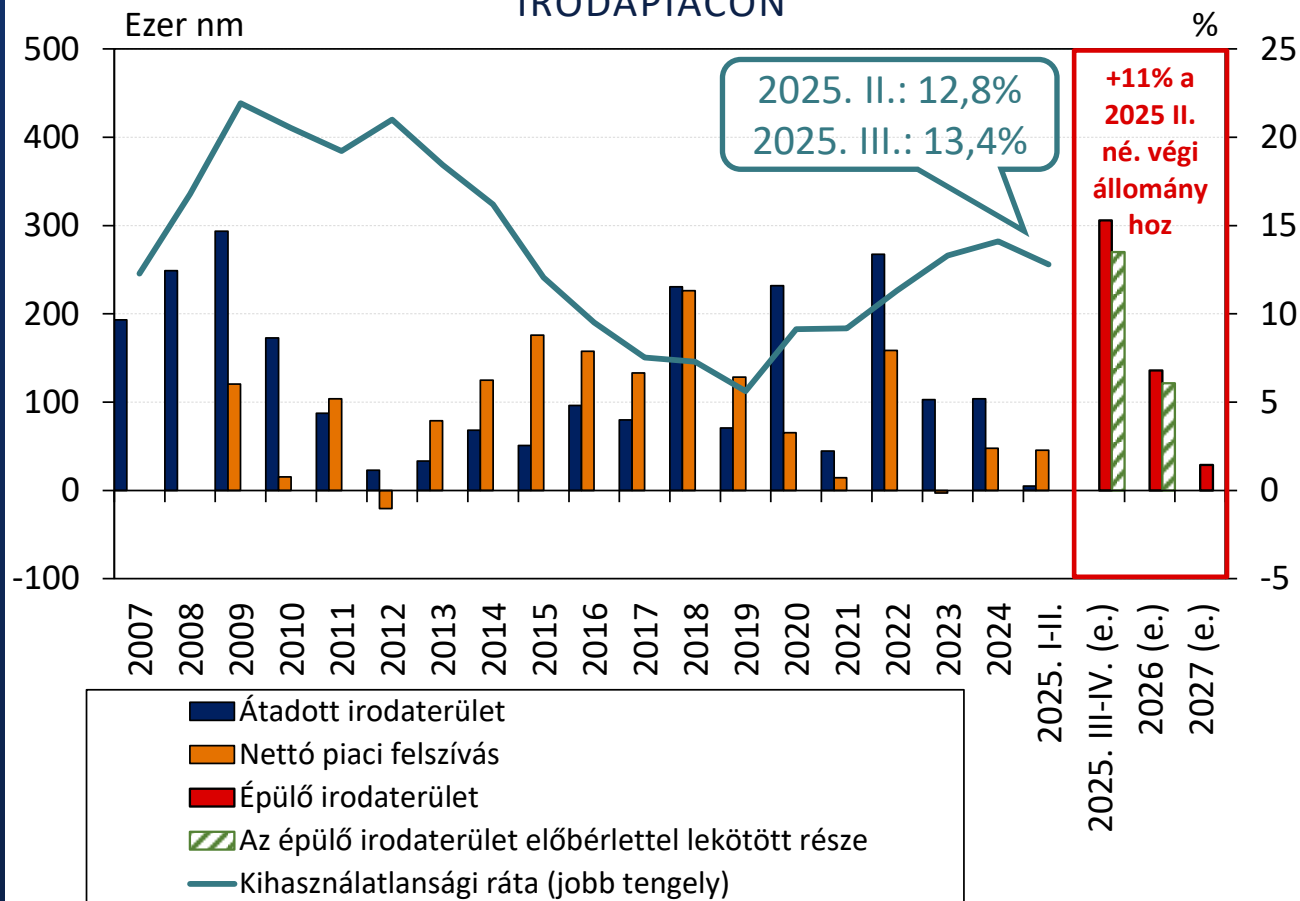
Az Európai Bizottság által közzétett felmérés (ESI) szerint az építőiparban is az elégtelen kereslet jelenti a legfőbb korlátot.



KÉRDÉSEK
sajto@mn.b.hu

2025. ELSŐ FÉLÉV VÉGÉRE AZ IRODAPIAC KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁJA CSÖKKENT, DE ELŐRETEKINTVE ISMÉT EMELKEDÉS VÁRHATÓ

BÉRLETI ÉS FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS A BUDAPESTI IRODAPIACON



Bruttó bérleti kereslet*:

2025. I. f.év vs. 2018-19 átlag: -9%

Nettó bérleti kereslet**:

2025. I. f.év vs. 2018-19 átlag: -40%

A folyamatban lévő **fejlesztések közel 83%-a saját használatra** épül
➔ historikusan magas előbérleti szint, de a **költözésekkel megüresednek irodaterületek.**

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

Megjegyzés | Az épülő irodaterületek 2025. június végi adatok alapján. * Teljes vagy bruttó bérleti kereslet: az új bérbeadási, előbérleti, bővülési, saját használatbavételi és szerződés megújítási/hosszabbítási bérleti tranzakciótípusok együttes volumene.

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

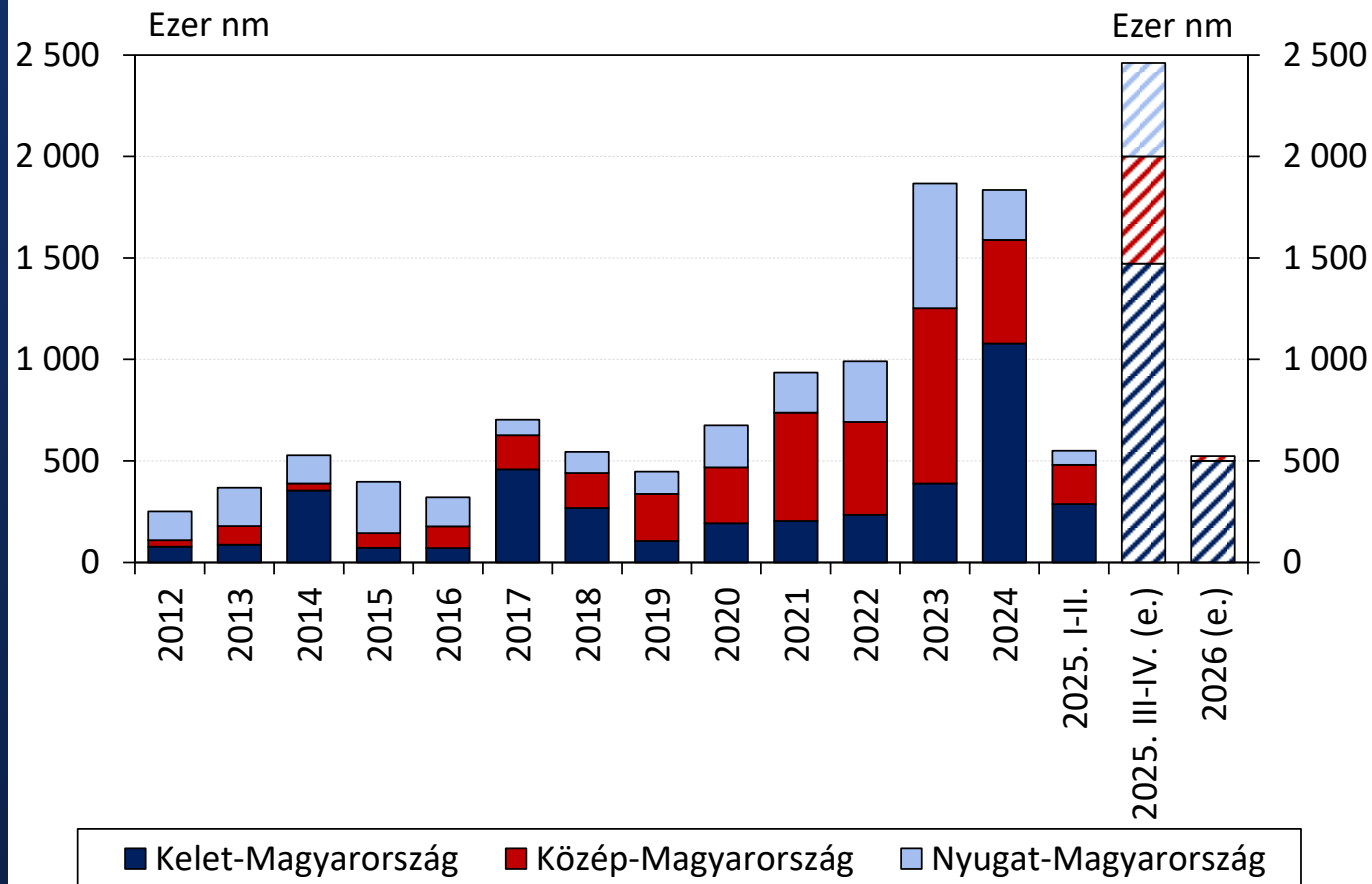
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

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

A MEGVALÓSULT ÉS TERVEZETT IPARI-LOGISZTIKAI ÁTADÁSOK
MAGYARORSZÁGON



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2025. június végi adatok alapján.

Forrás | CBRE

2025. II. félévben mintegy **14%-kal bővülhet az országos ipari-logisztikai állomány**, ami főként az **FDI beruházásokhoz** köthető fejlesztés.

Vidéki ipari ingatlanok
LITT ülés:

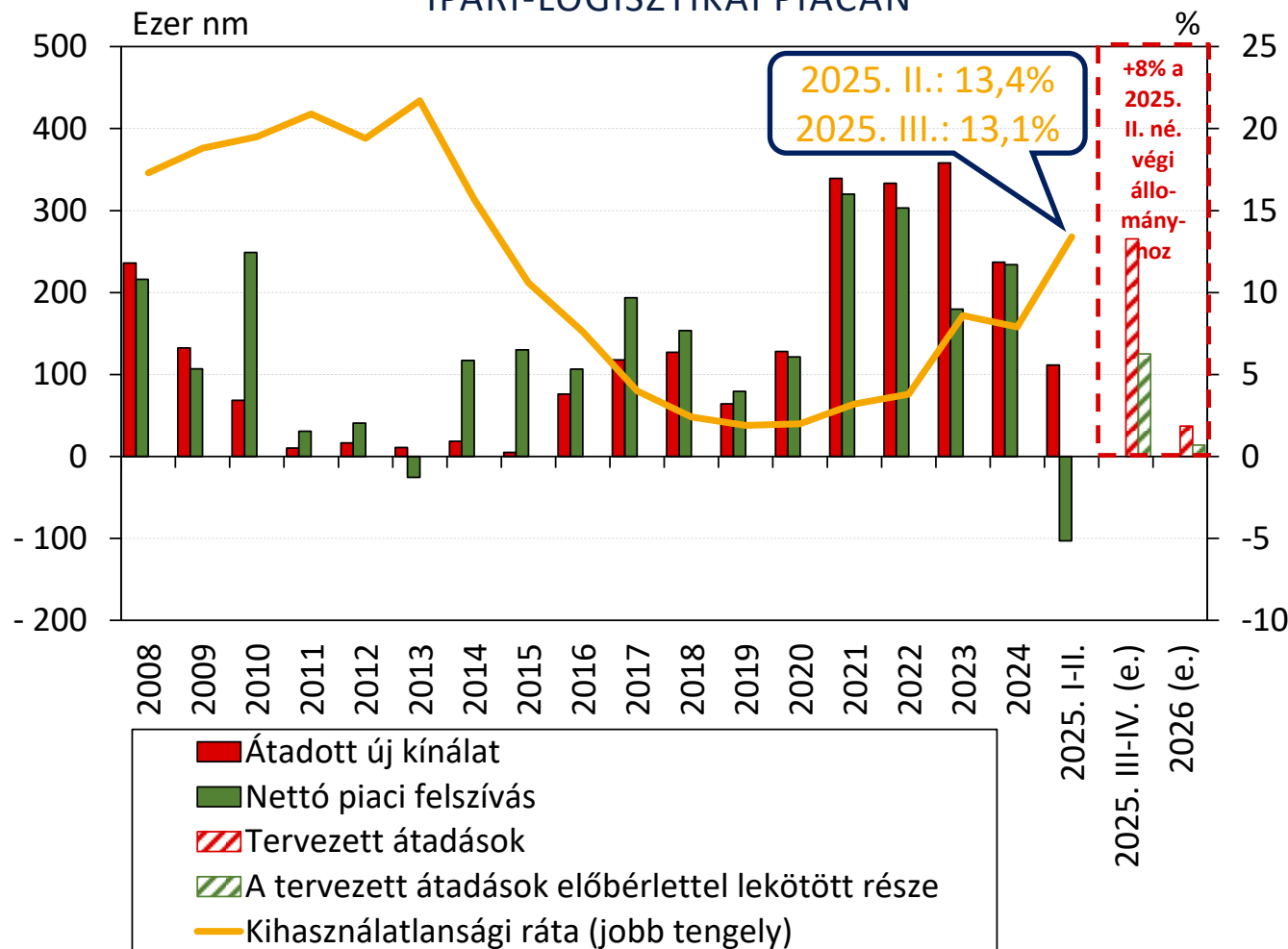
- **Romló fundamentumok a vámháború és a gyártói beruházások** termelésének tervezettnél **későbbi indulása** miatt.
- Az **EU-USA kereskedelmi megállapodás** javított a kiszámíthatóságon, de a **vidéki ipar-logisztika** iránti **bérleti kereslet egyértelműen romlott** a két évvel korábbi környezethez képest.



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

2025. MÁSODIK NEGYEDÉVBEN AZ IPARI-LOGISZTIKAI KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA ÉRDEMBEN NÖTT

BÉRLETI ÉS FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN



A kihasználatlansági ráta régiós összevetésben a legmagasabb (13,4%), második legmagasabb adat Varsóban 6,6%.

Az épülő fejlesztések volumene magas (az állomány 7,8%-a), 2025-ben 265 ezer m² várható (az állomány 6,9%-a), 47%-os előbérlettel.

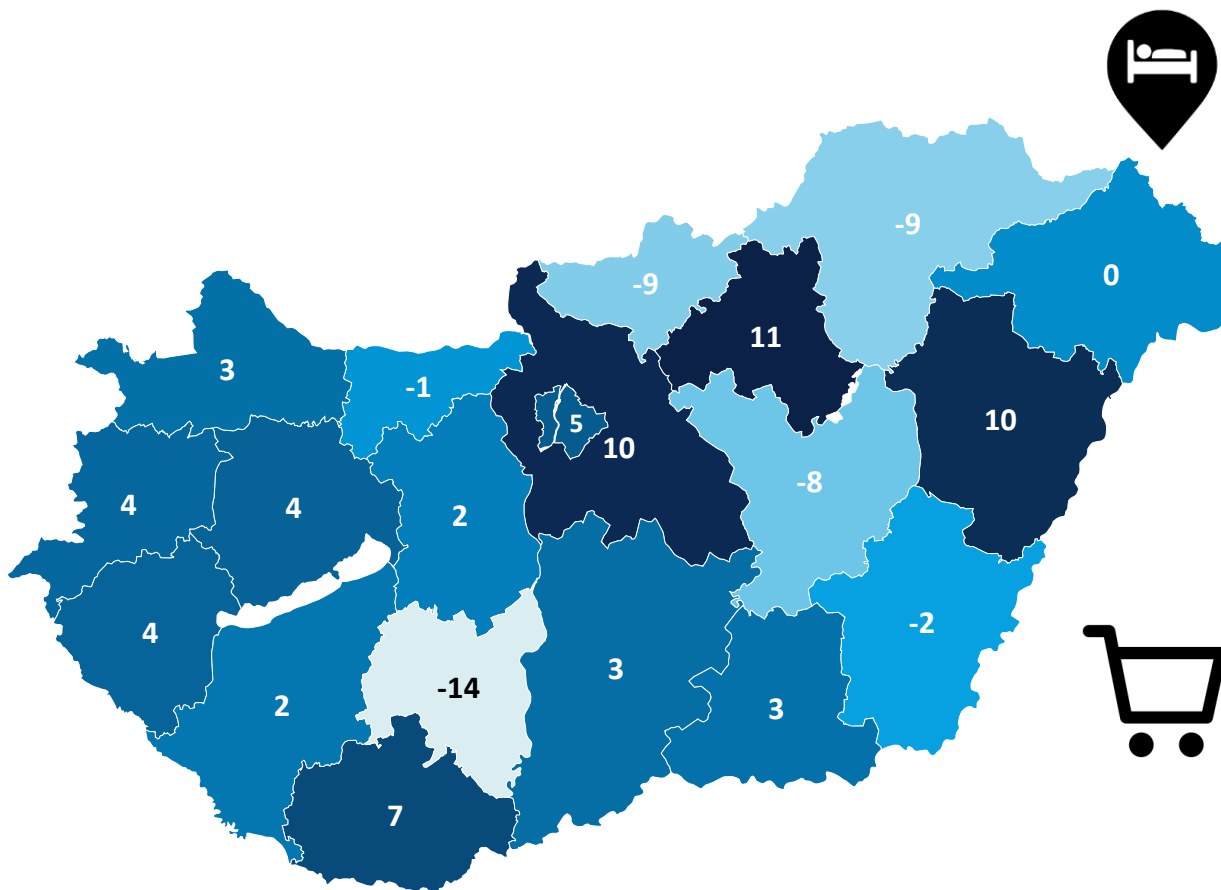
2025. év végére 15%-ot is elérhet a kihasználatlansági ráta.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KÜLFÖLDI TURIZMUS, AZ EMELKEDŐ REÁLBÉREK ÉS A BŐVÜLŐ FOGYASZTÁS A SZÁLLODA ÉS KISKERESKEDELMI SZEGMENSEKRE POZITÍVAN HAT

A SZÁLLODÁKBAN ELTÖLTÖTT VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ÉVES VÁLTOZÁSA VÁRMEGYÉK SZERINT (2025. JANUÁR-JÚLIUS)



Szálloda szegmens:

- 2025. január – július között a szállodai **vendégéjszakák száma 4,2%-kal** emelkedett.
- A szállodák **bevétele 17%-kal** haladta meg az egy évvel korábbit.
- A KKE régió szállodáinak teljesítménye javult, de a **szobafoglaltság csak Varsóban** haladta meg a 2019-es szintet.

Kiskereskedelmi szegmens:

- A forgalmat **lassú növekedés** jellemzi: 2025. első félévben +3,1% év/év
- A **budapesti bevásárló utcák bérleti díj emelkedését** az erősödő turizmus keresletgeneráló hatása hajtja.

Százalékos változás 2024 azonos időszakához képest.

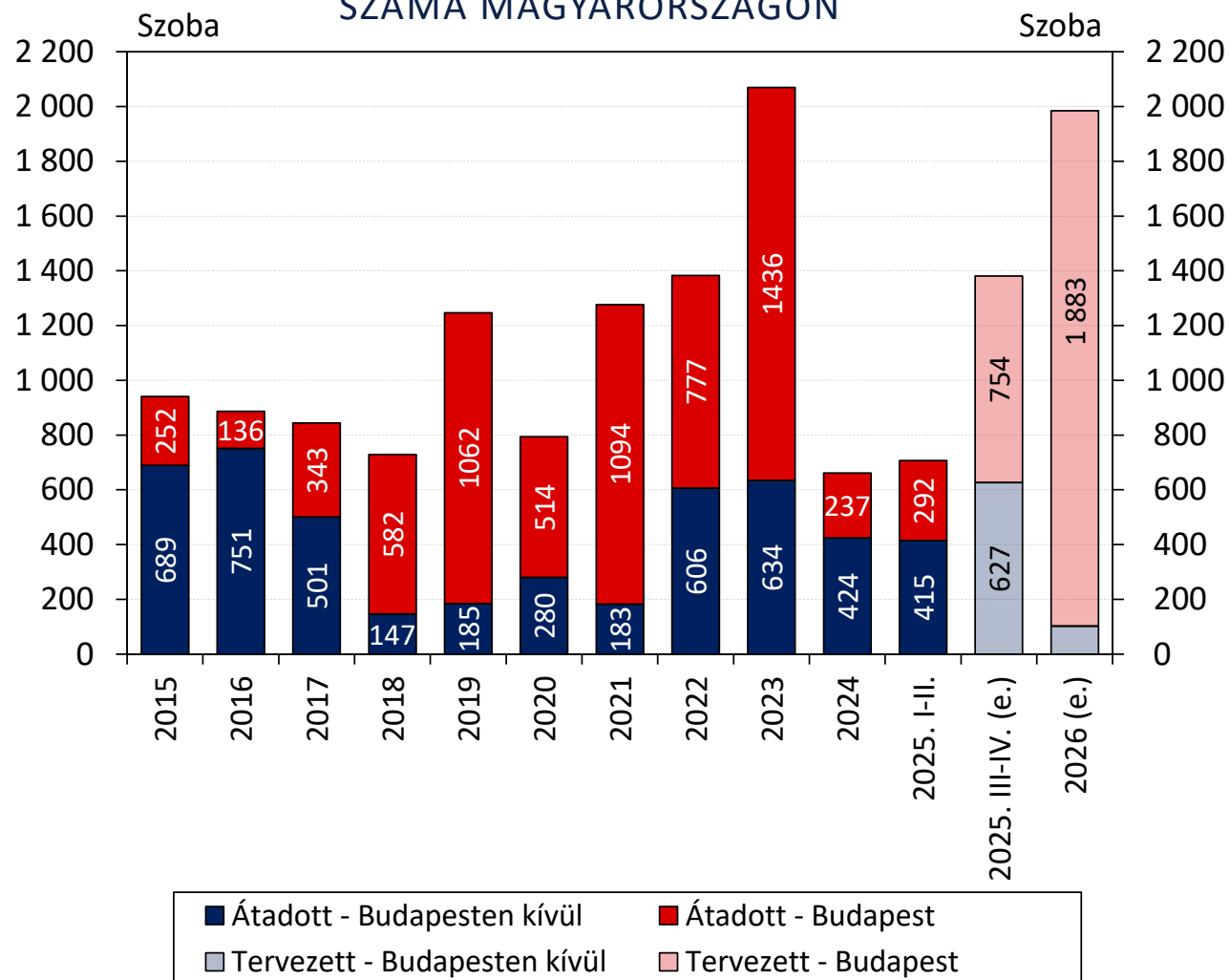
Forrás | KSH



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KÖVETKEZŐ MÁSFÉL-KÉT ÉVBEN 5%-KAL BŐVÜLHET A SZÁLLODAI SZOBÁK ÁLLOMÁNYA MAGYARORSZÁGON

AZ ÁTADOTT ÉS ÁTADNI TERVEZETT SZÁLLODAI SZOBÁK SZÁMA MAGYARORSZÁGON



2025. I. félév:
Budapesten 292, vidéken 415 új
szállodai szobát adtak át.

Közel **3400** szállodai szoba épül
országsszerte, ennek **78%-a**
Budapesten.

Megjegyzés: A tervezett átadások 2025. június végi adatok alapján.

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



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések, értékeltség

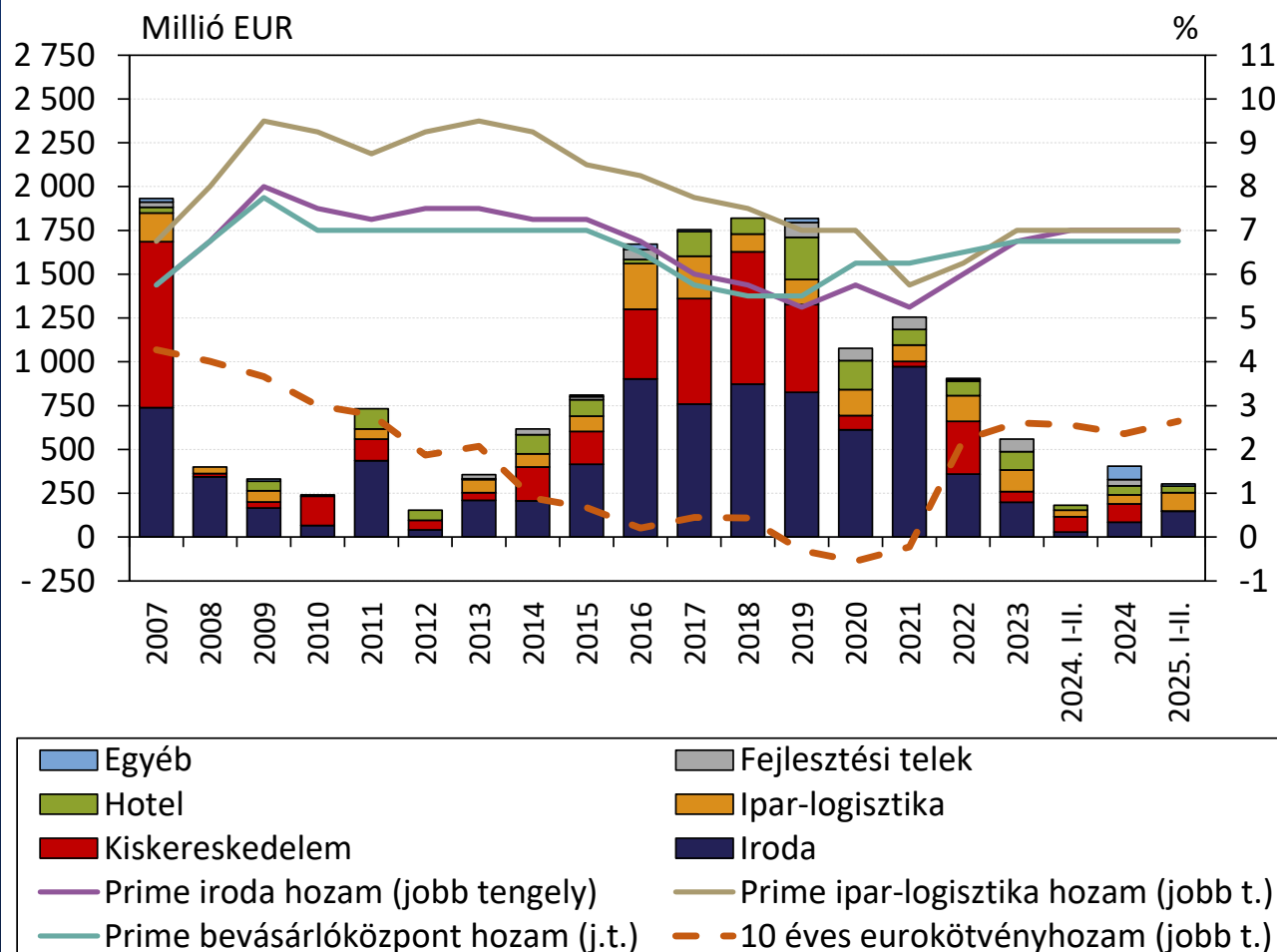
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2025. I. FÉLÉVBEN EMELKEDETT A BEFEKTETÉSI FORGALOM, NAGY ÉRTÉKŰ TRANZAKCIÓK ÉS MAGASABB KÜLFÖLDI RÉSZARÁNY MELLETT

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE ÉS A PRIME HOZAMOK



- **2025 H1 befektetési forgalom: 303 mEUR (+67% y/y)**
 - 48% iroda
 - 35% ipar-logisztika
- A teljes forgalom **46%-a két nagyüglethez** kötődött.
- 2025. első félévben a befektetési forgalomban **emelkedett a külföldi befektetők aránya (2024: 27% → 42%)**.

LITT ülés:

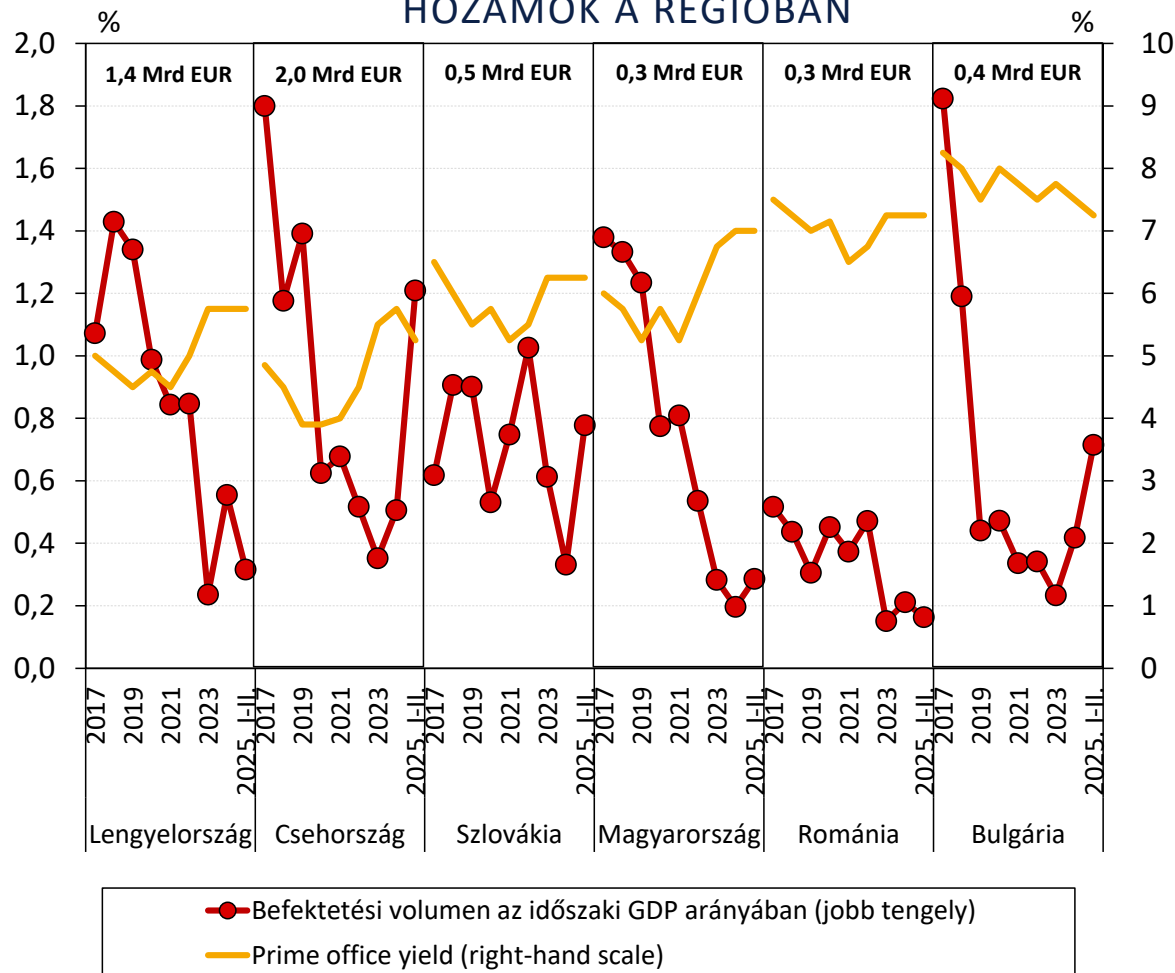
- 2025-ben a hazai CRE befektetési piac forgalma **800 millió** euró körül alakulhat.
- Nyugat-Európából **nem történt érdemi tőkebeáramlás** az elmúlt években.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2025. I. FÉLÉVBEN A KKE RÉGIÓBAN ÉLÉNKÜLT A BEFEKTETÉSI AKTIVITÁS, A FORGALOM ÉVES ALAPON 60 SZÁZALÉKKAL NŐTT

GDP-ARÁNYOS BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIACI HOZAMOK A RÉGIÓBAN



Prime irodapiaci hozamok 2025. I. félév
Stagnálás: HU, PL, RO, SK
CZ: -50bp
BG: -25bp

KKE befektetések 2025. I. félév (+60% év/év)

- SK: 0,5 Mrd EUR, (+503%)
- BG: 0,4 Mrd EUR, (+322%)
- CZ: 2,0 Mrd EUR (+187%)
- HU: 0,3 Mrd EUR, (+67%)
- PL: 1,4 Mrd EUR, (-13%)
- RO: 0,3 Mrd EUR, (-28%)

Megjegyzés: GDP-arányos befektetési forgalom a folyóáron számított időszaki GDP alapján. Az ábra felső részén az országok 2025. első félévi kereskedelmiingatlan-piaci befektetési forgalma szerepel.

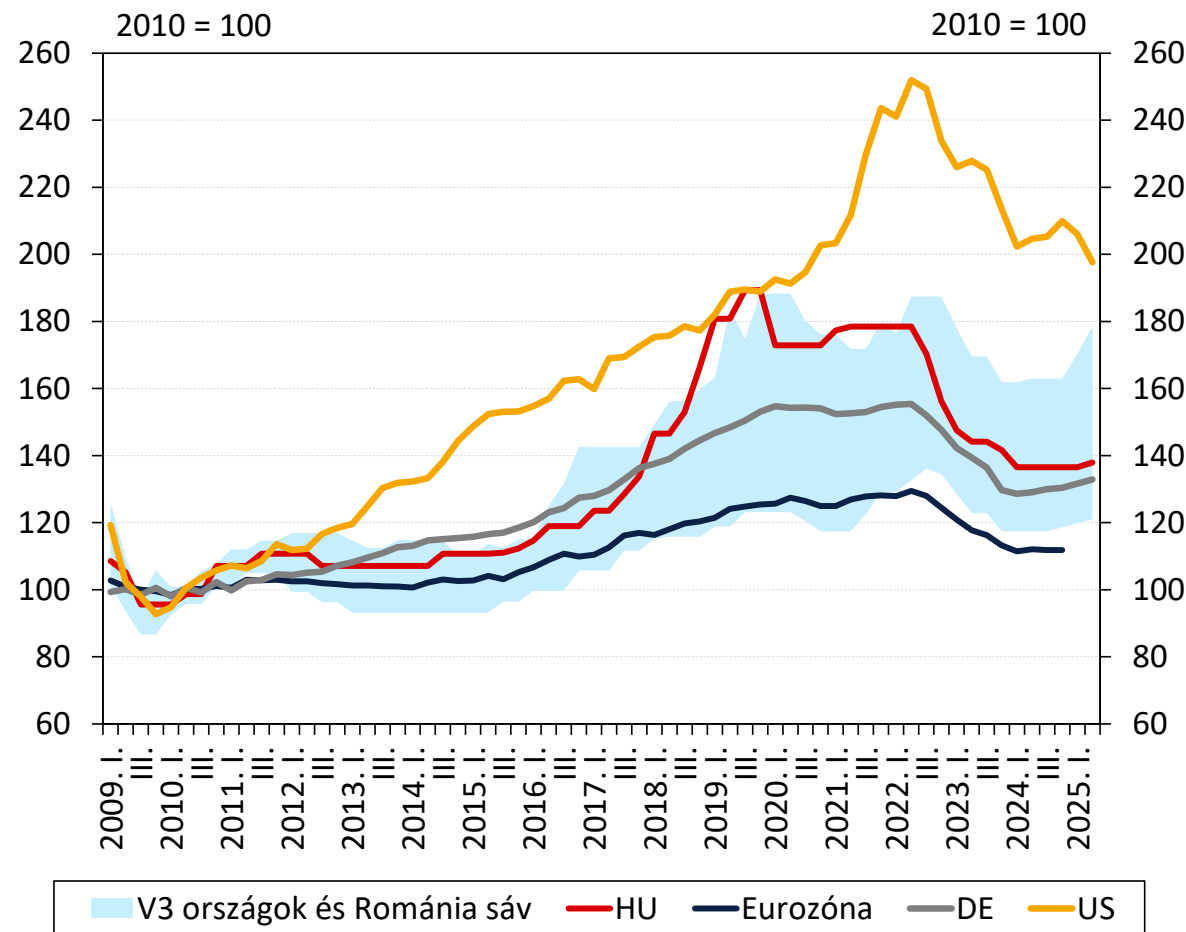
Forrás | CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Eurostat



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2025. I. FÉLÉVBEN A RÉGIÓBAN ÉS NYUGAT-EURÓPÁBAN IS JAVULT A KERESKEDELMI INGATLANOK ÉRTÉKELTSÉGE

A KERESKEDELMI INGATLANOK ÉRTÉKELTSÉGE



Hozamok:

- Elsődleges hozamok valamennyi szegmensben **stagnáltak** Magyarországon.

Tőkeérték változása 2025. első félév vége, év/év:

- Nyugat-Európa: **+6,7%**
- Kelet-Közép-Európa: **+3,8%**
- Budapest: **+1%**

Ugyanakkor az **Egyesült Államokban** 2025-ben megfigyelhető **korrekció a ciklusforduló törékeny** jellegére utal.



Megjegyzés: A KKE-országok esetében becsült iroda 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 esetében az utolsó adatpont 2024. negyedik negyedév.

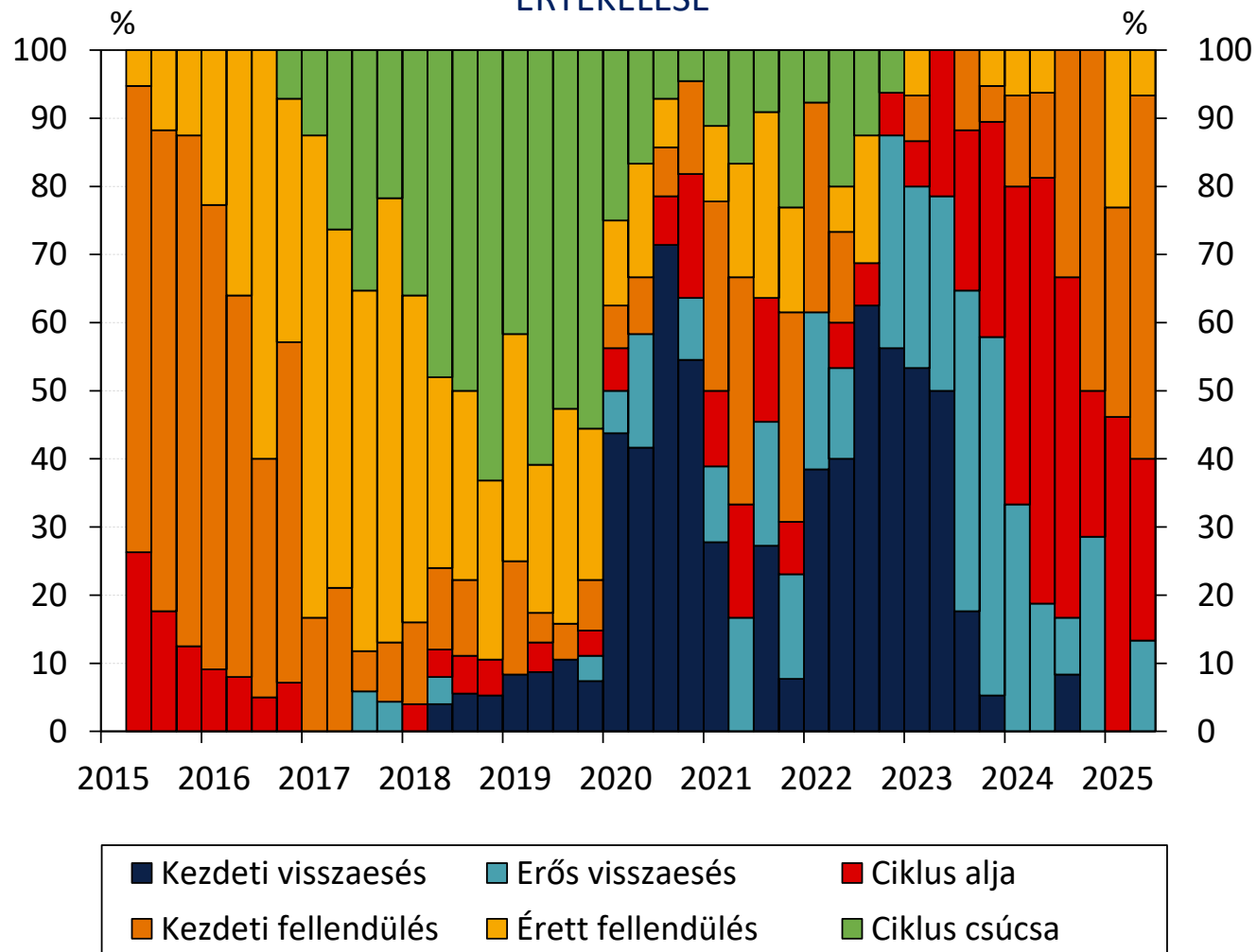
Forrás | BIS, CBRE, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2025. II. NEGYEDÉVBEN A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI SZAKEMBEREK TÖBBSÉGE MÁR A PIAC FELLENDÜLÉSÉT ÉRZÉKELTE

A HAZAI KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI CIKLUS HELYZETÉNEK ÉRTÉKELÉSE



Kezdeti fellendülés: 53%
Ciklus alja: 27%
Erős visszaesés: 13%
Érett fellendülés: 7%



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések, értékeltség

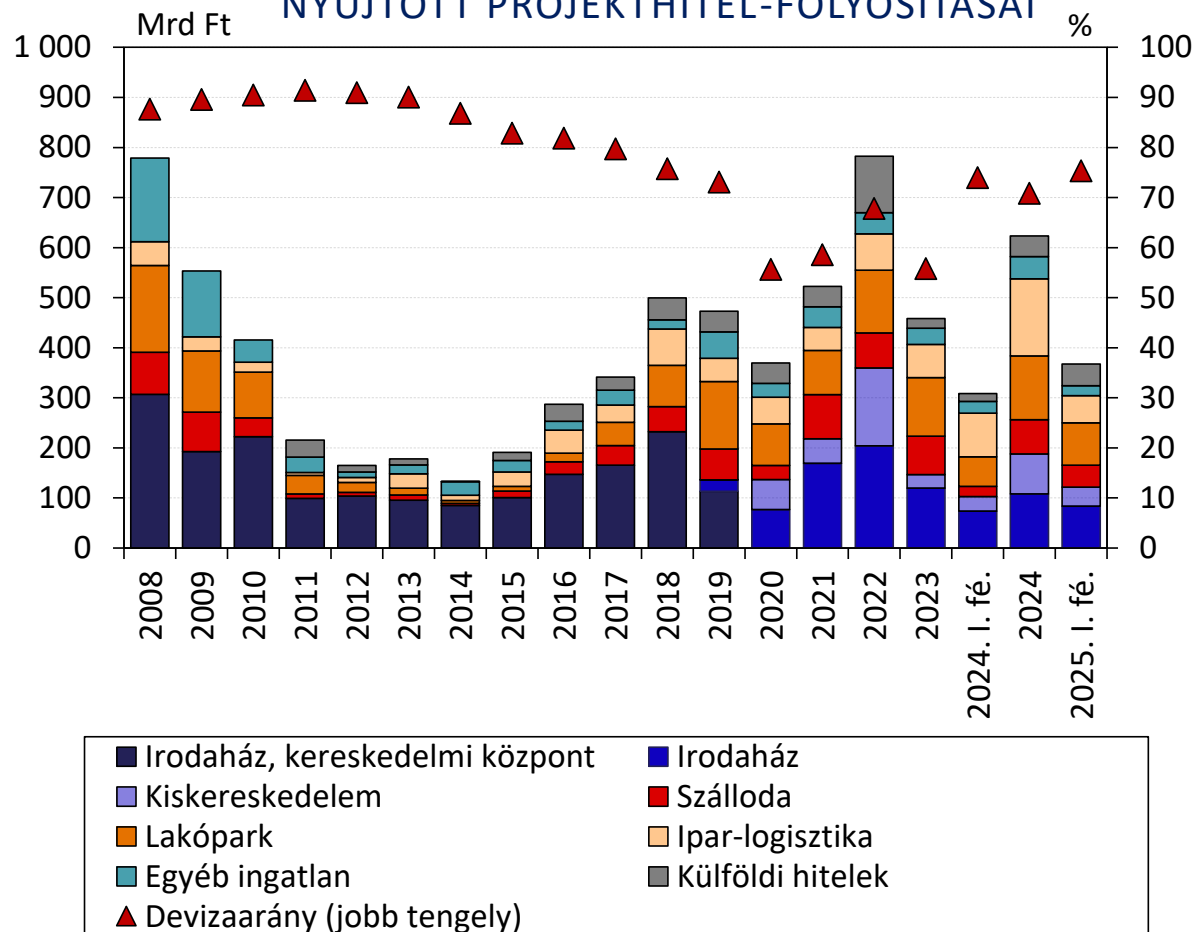
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mn.b.hu

A HITELINTÉZETEK KERESKEDELMI INGATLAN PROJEKTHITEL- ÁLLOMÁNYA 4%-KAL EMELKEDETT AZ ELSŐ FÉLÉVBEN

A HITELINTÉZETI SZÉKTOR KERESKEDELMI INGATLANOKHOZ NYÚJTOTT PROJEKTHITEL-FOLYÓSÍTÁSAI



A folyósítások 2025. I. félévi alakulása
év/év: +19%

Szálloda +117% (hitelkiváltás jelentős)

Lakópark +44%

Kiskereskedelem +28%

Irodaház +14%

Ipar-logisztika -38%

Hitelezési felmérés, projekthitelek:

- 2025. II. n.évben az irodaházak kivételével a bankok nettó **11%-a valamennyi szegmensben lazított a hitelhez jutás feltételein**, ami mögött a verseny fokozódása állt.
- 2025. II. félévre előretekintve az **irodaházak** esetében a válaszadók **10%-a szigorítást** helyezett kilátásba az iparágat érintő kihívások miatt.

Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekéről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019-ig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2020-tól egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2020-tól a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

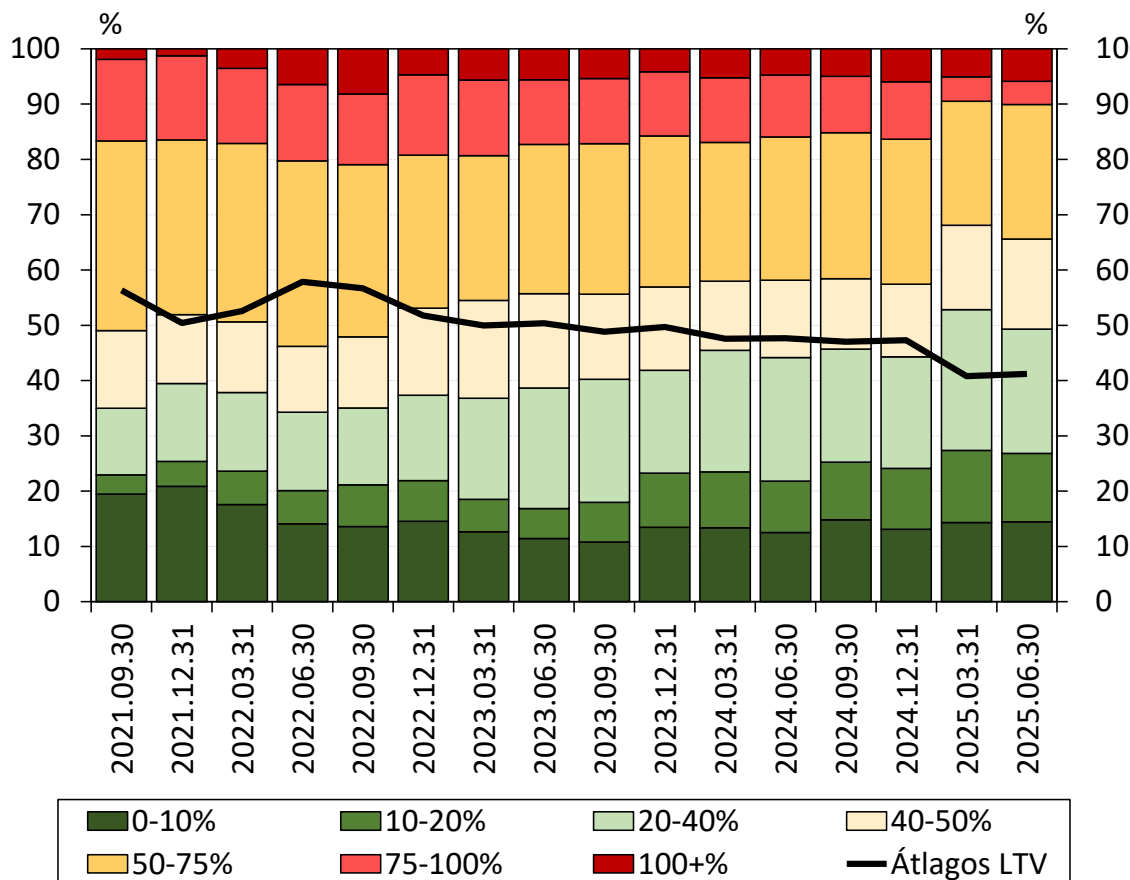
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnbb.hu

KERETES ÍRÁS: A KERESKEDELMIINGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNY KOCKÁZATAI MÉRSÉKELTEK

A KERESKEDELMI INGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNY LTV-KATEGÓRIÁK SZERINTI ÖSSZETÉTELE



A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány kockázati értékelése:



Az állomány **kétharmada konzervatív, 50% alatti LTV-vel** rendelkezik.



Szektorszinten a hitelintézetek **szavatolótőke-arányos kereskedelmiingatlan-projekthitel kitétsége mérsékelte 36%**, mintegy fele a 2008–2012 közötti 68–79%-os értékeknek.



Alacsony NPL-ráta: 2,8% (2025. II.)



Magas, **80%-os devizaarány**, ami a devizabevételekkel nem rendelkező bérlők esetében árfolyamkockázatot jelent.



Az értékvesztési besorolások (stage-ek) alapján az **irodakitettségek** esetében **erősödő hitelezési kockázatot** érzékelnek a bankok.

Megjegyzés: A fennálló tőkeösszeg arányában, lakópark hitelek nélkül. A teljes állomány mintegy 10 százalékára, 2025. június végén 22 százalékára nem áll rendelkezésre LTV-adat.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI





KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!