



KERESKEDELMINGATLAN-PIACI JELENTÉS, 2026. ÁPRILIS





KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

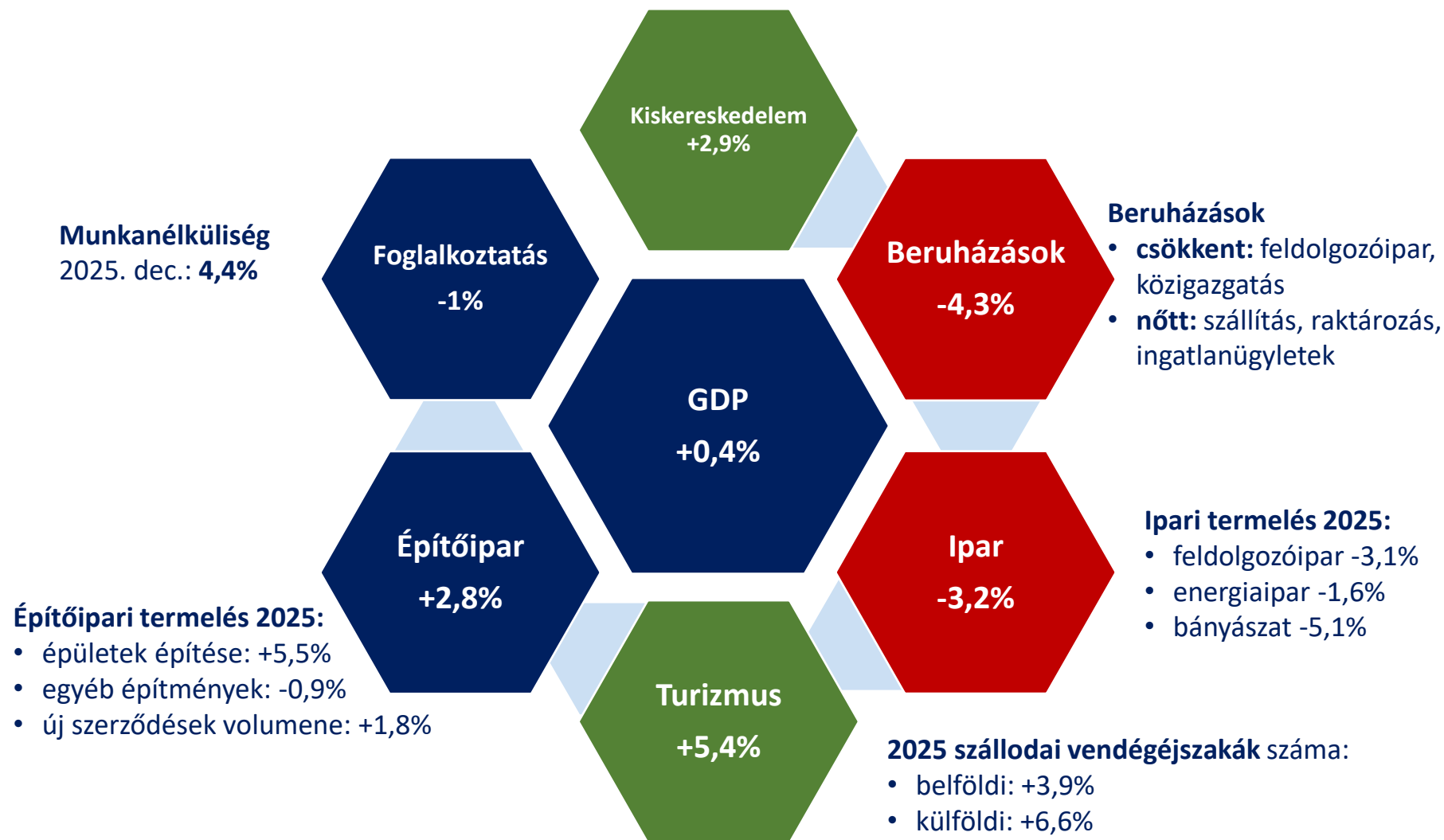
Befektetések, értékeltség

Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACOT A GAZDASÁGI CIKLUSOK VEZÉRLIK, 2025-BEN CSAK EGYES RÉSZPIACOKON ZAJLOTTAK TÁMOGATÓ FOLYAMATOK



Megjegyzés: 2025-ös éves változások az előző évhez képest, a foglalkoztatási adat esetében a 2025. október-december hónapok átlagos foglalkoztatottsági számának változása az előző év azonos időszakához képest, a turizmus esetében a 2025-ös szállodai vendégéjszakák számának éves változása.

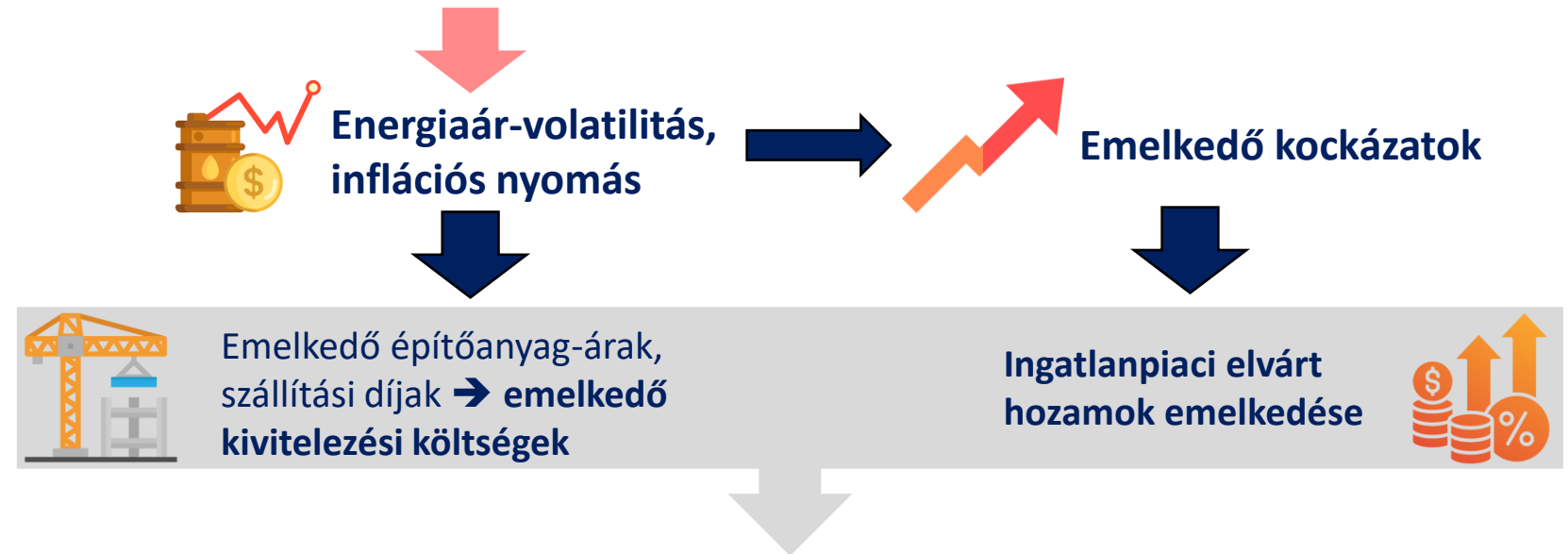


KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A GEOPOLITIKAI FESZÜLTSEGEK MAGAS SZINTJE A KERESKEDELMI- INGATLAN-PIACI AKTIVITÁSRA IS NEGATÍVAN HAT

2026. I. negyedév

A geopolitikai feszültségek kiéleződése az iráni konfliktusban.



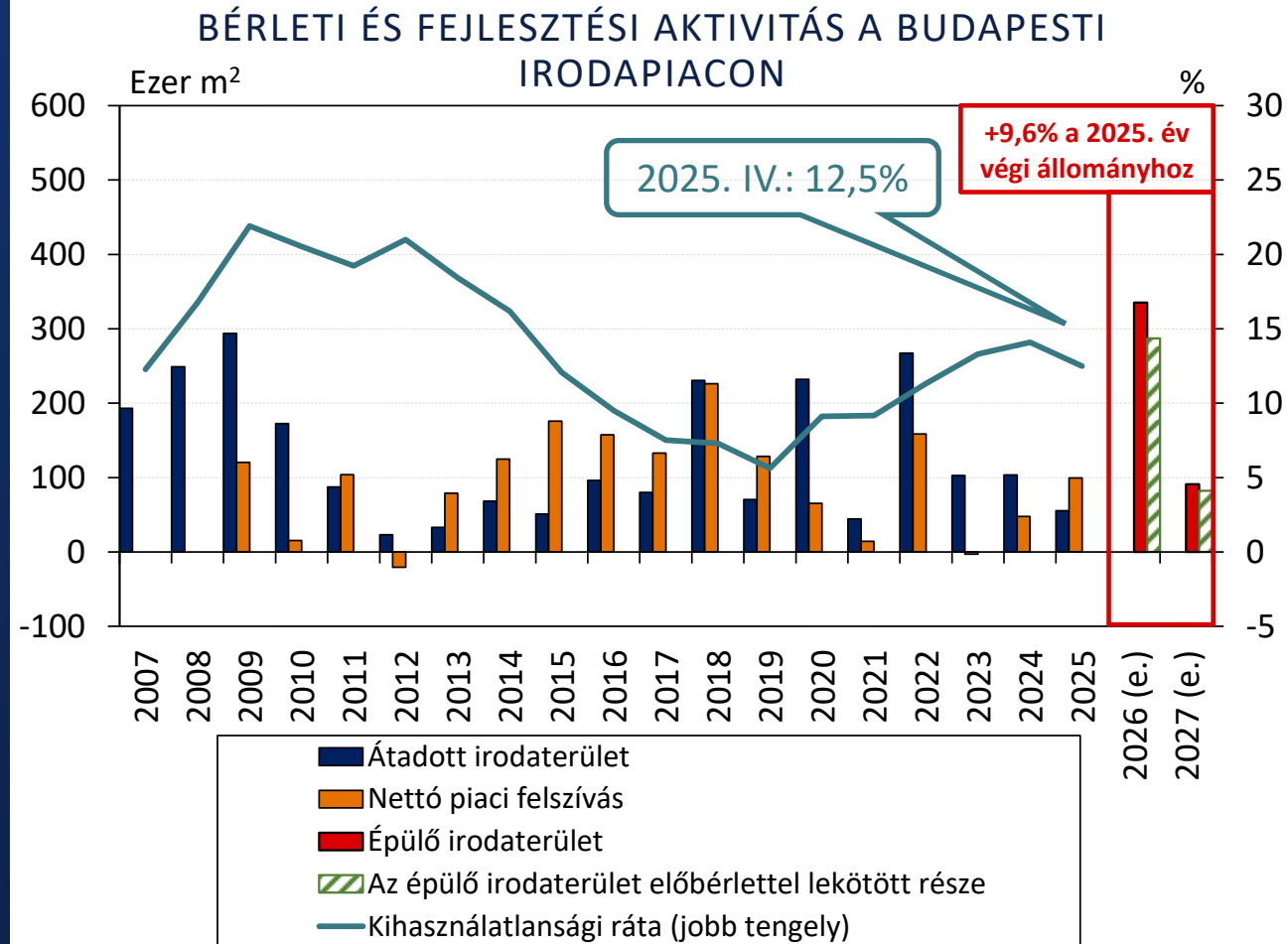
Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (2026. március)

- **A hazai kereskedelmiingatlan-piaci befektetési aktivitás kilátásai a 2026. január-februári helyzethez képest jelentősen romlottak**
- **Kőolaj-származék alapú építőanyagok drágulása rövid távon**
- **Bizonytalanság emelkedése a bérleti piacokat is visszafogja**
- **Pozitív fejlemény lehet:**
 - **Ipar-logisztika: a nearshoring ismételt erősödése**
 - **Turizmus: biztonságos európai helyszínek iránti kereslet emelkedése**



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025-BEN A BUDAPESTI IRODAPIAC KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTÁJA CSÖKKENT, DE ELŐRETEKINTVE A TÚLKÍNÁLAT KOCKÁZATA ERŐSÖDŐ



A tervezett rekord átadások túlnyomó része (80%) saját használatú, a hátrahagyott területek a kihasználatlansági rátát emelhetik.

A budapesti iroda kihasználatlanság a KKE régiós fővárosok átlaga (11%) felett.

LITT: új bérlők vonzása vagy meglévők megtartása csak nyomott díjakon lehetséges.

Prágában és Varsóban alacsonyabb kereslet-kínálati kockázatok mellett tudnak irodaházat vásárolni a befektetők.

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

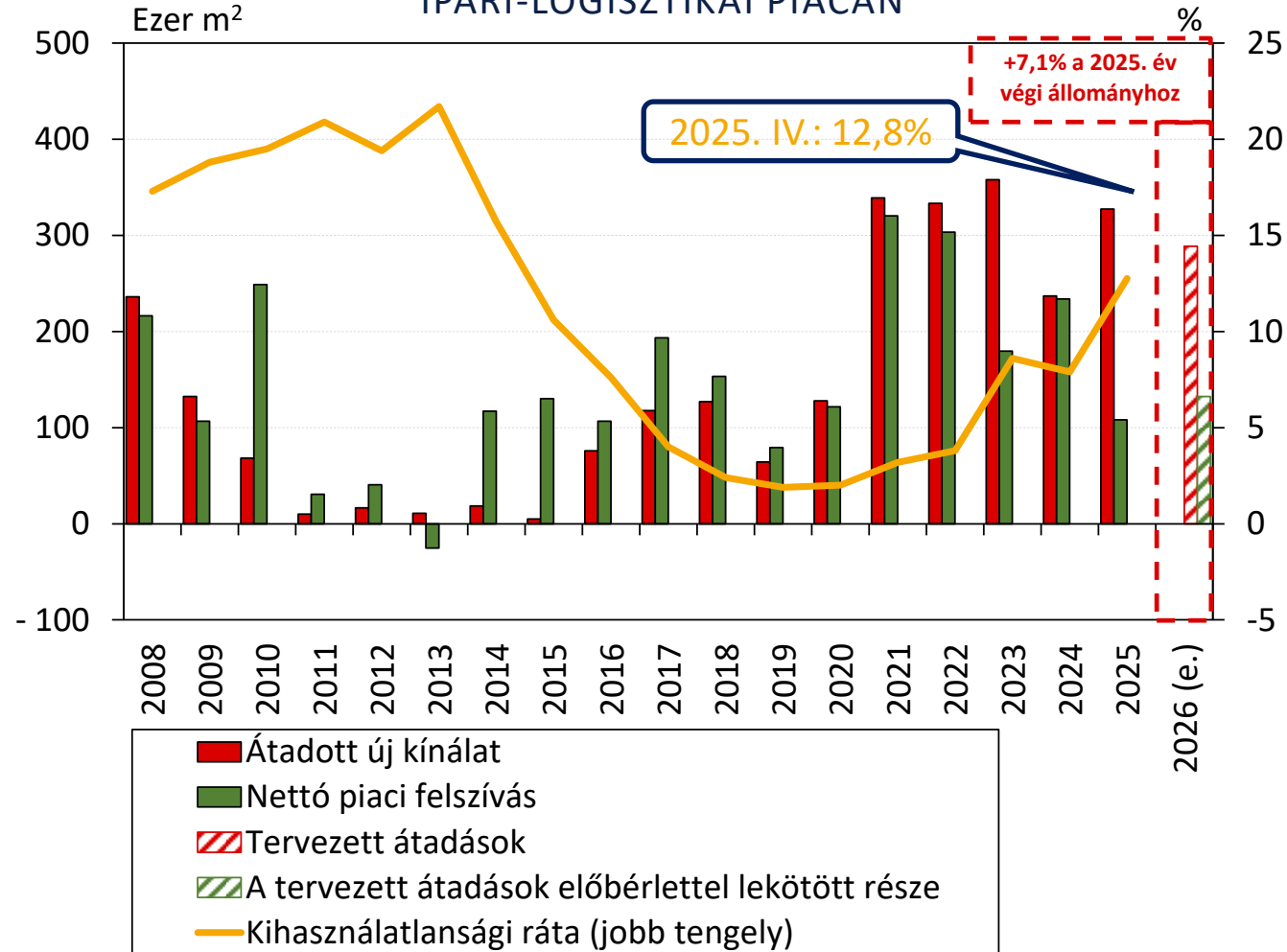
Forrás | Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield, MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025-BEN A BUDAPESTI IPARI-LOGISZTIKAI KIHASZNÁLATLANSÁGI RÁTA A RÉGIÓS FŐVÁROSOK DUPLÁJÁRA EMELKEDETT

BÉRLETI ÉS FEJLESZTÉSI AKTIVITÁS BUDAPEST ÉS AGGLOMERÁCIÓJA IPARI-LOGISZTIKAI PIACÁN



A Budapest és környéki kihasználatlansági ráta szintje régiós összevetésben a legmagasabb, 2025 végén több mint duplája a régiós átlagnak (12,8% vs. 5,8%).

Az épülő fejlesztések volumene magas, de éves összevetésben csökkent. A kihasználatlansági ráta tovább emelkedhet.

LITT: Területileg erősödik a fővárosi agglomeráción kívüli piacok szerepe, 2026-ban a bérbeadásra épülő csarnokok fele vidéken készülhet el.



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések, értékeltség

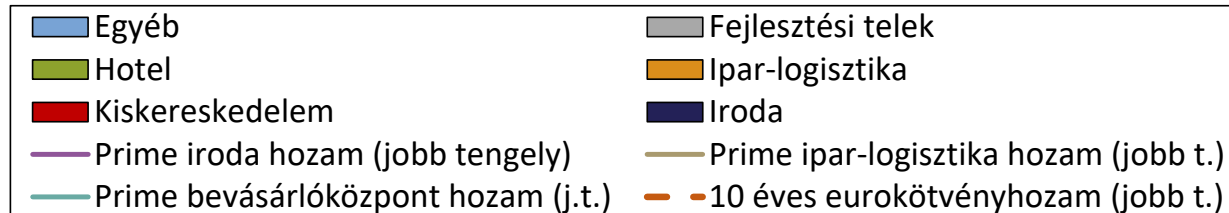
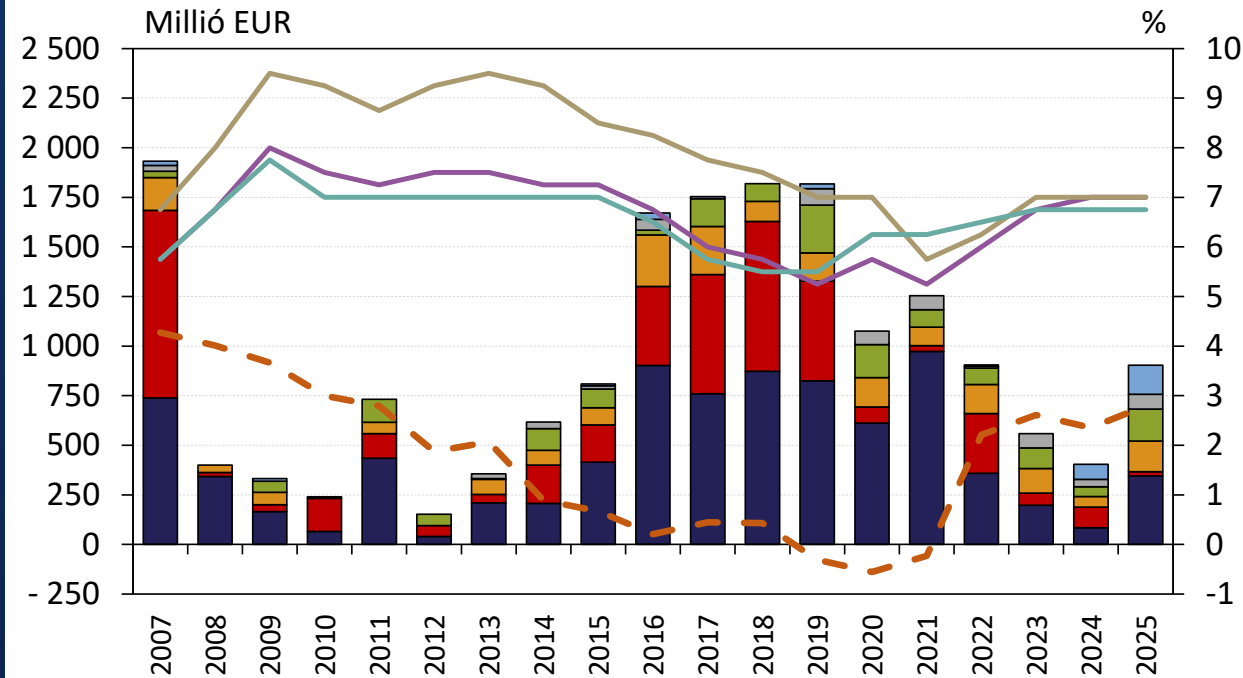
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

2025-BEN A BEFEKTETÉSI AKTIVITÁS EMELKEDETT, TOVÁBBRA IS JELENTŐS SZEREPÜK VOLT NAGYÉRTÉKŰ TRANZAKCIÓKNAK

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE ÉS A PRIME HOZAMOK



Befektetések 2025

HU: 0,9 Mrd EUR (+123% y/y)

- **jövedelemtermelő: 0,6 Mrd EUR (+96% y/y)**
- **nem jöv.termelő: 0,3 Mrd EUR (+218% y/y)**

38% iroda
18% hotel
17% ipar-logisztika
16% egyéb (funkcióváltó épületek)
 8% fejlesztési telek
 2% kiskereskedelmi
61% hazai befektető

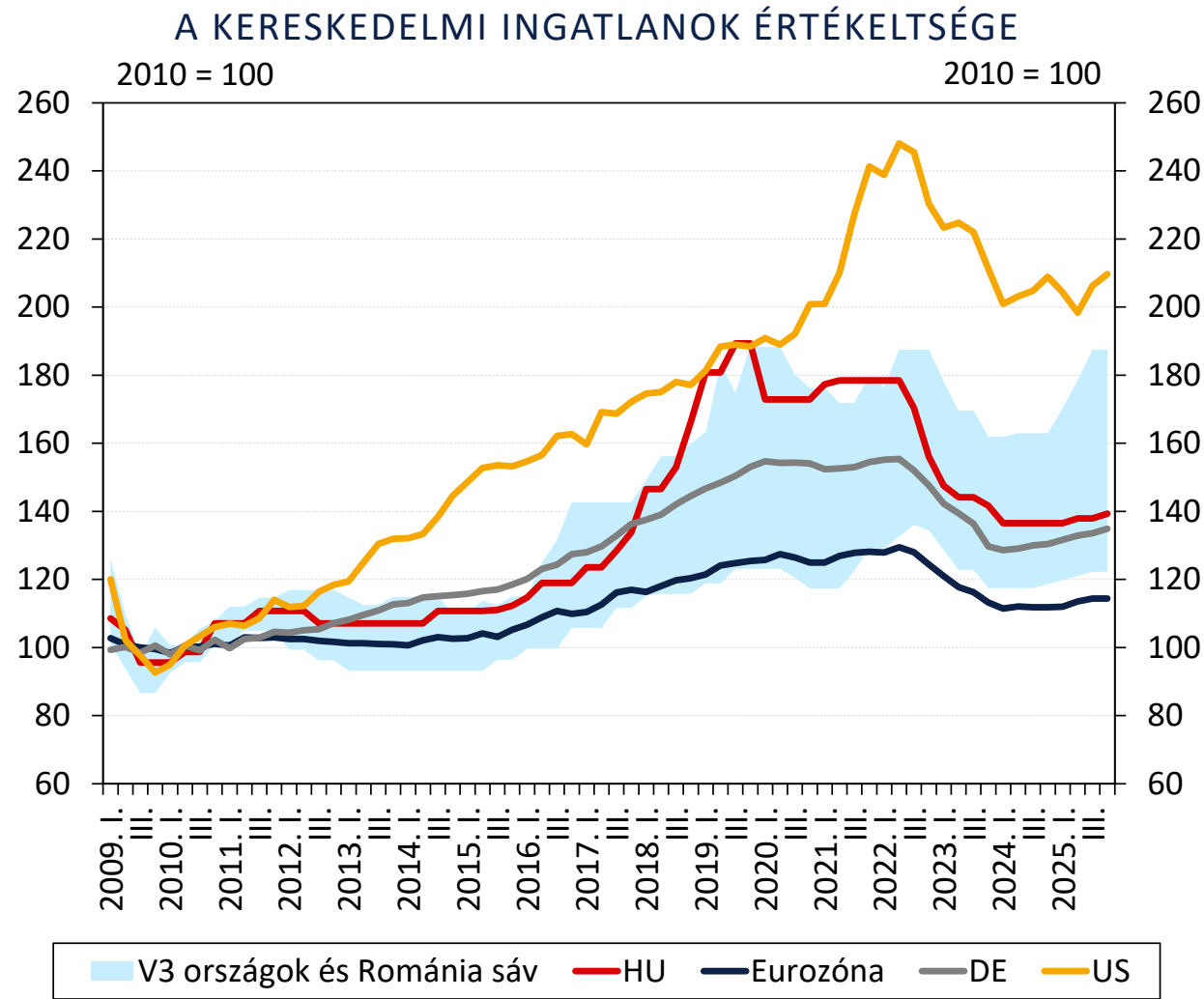
KKE befektetések 2025 (+33% év/év)

- SK: +146%**
- CZ: +151%**
- HU: +96%**
- PL: -12%**
- RO: -31%**



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025-BEN A KKE RÉGIÓBAN ÉS NYUGAT-EURÓPÁBAN IS JAVULT A KERESKEDELMI INGATLANOK ÉRTÉKELTSÉGE



Hozamok:

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

Tőkeérték változása 2025 év/év:

- Nyugat-Európa: **+5,5%**
- Kelet-Közép-Európa: **+5,5%**
- Budapest: **+2%**

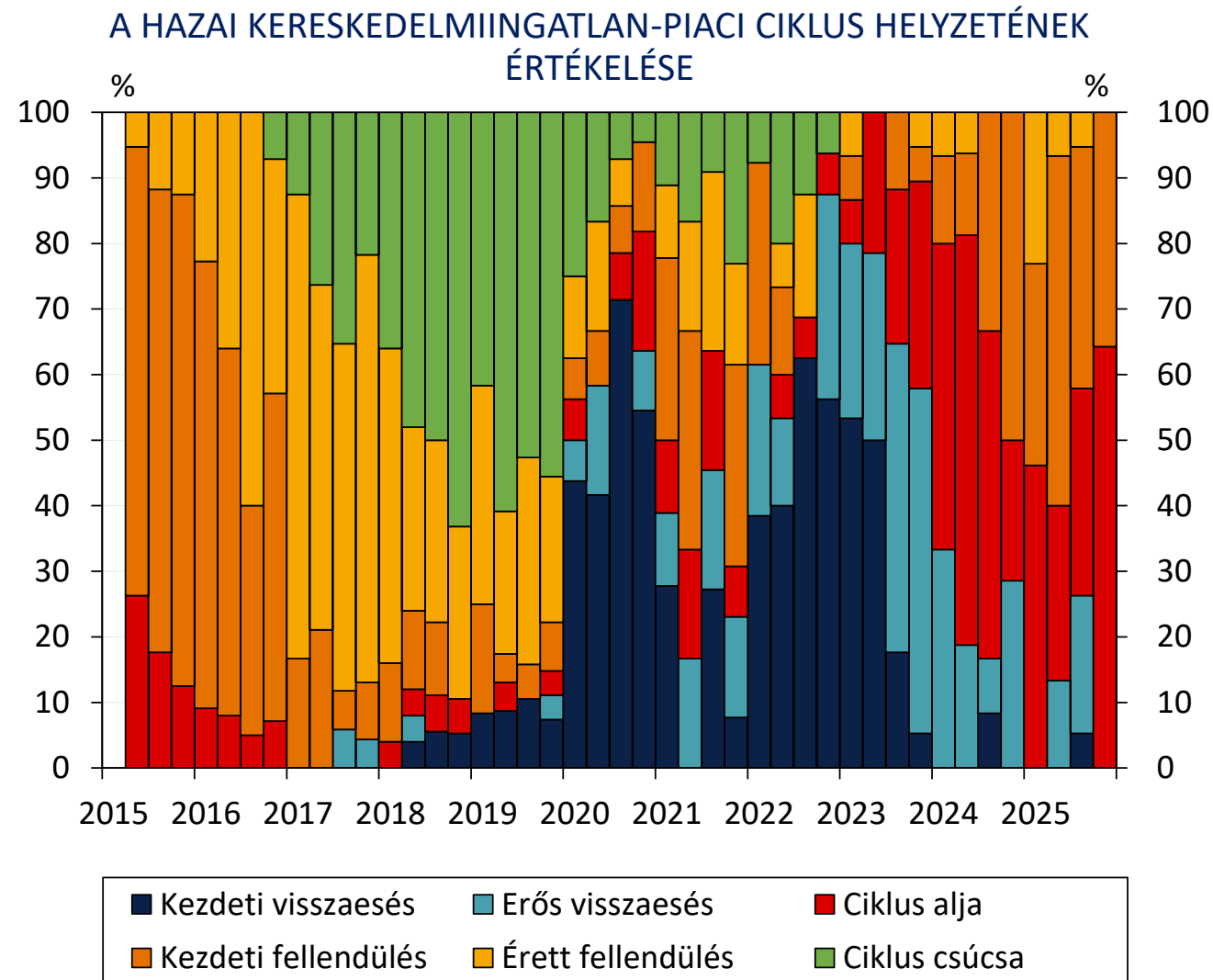
Megjegyzés: A KKE-országok esetében becslült irodapiaci tőkeérték-indexek, az Egyesült Államok és az eurozóna esetében valamennyi kereskedelmiingatlan-típust, Németország esetében az iroda és kiskereskedelmi ingatlanokat magában foglaló, megvalósult tranzakciók alapján becslült index.

Forrás | BIS, CBRE, Cushman & Wakefield



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

2025. NEGYEDIK NEGYEDÉVBEN A KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI SZAKEMBEREK KÖZÖTT MÁR SENKI NEM ÉRZÉKELT VISSZAESÉST



Megjegyzés: 2026. januári válaszok alapján.
Forrás | Royal Institution of Chartered Surveyors



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

Makrogazdasági környezet és
bérleti piacok

Befektetések, értékeltség

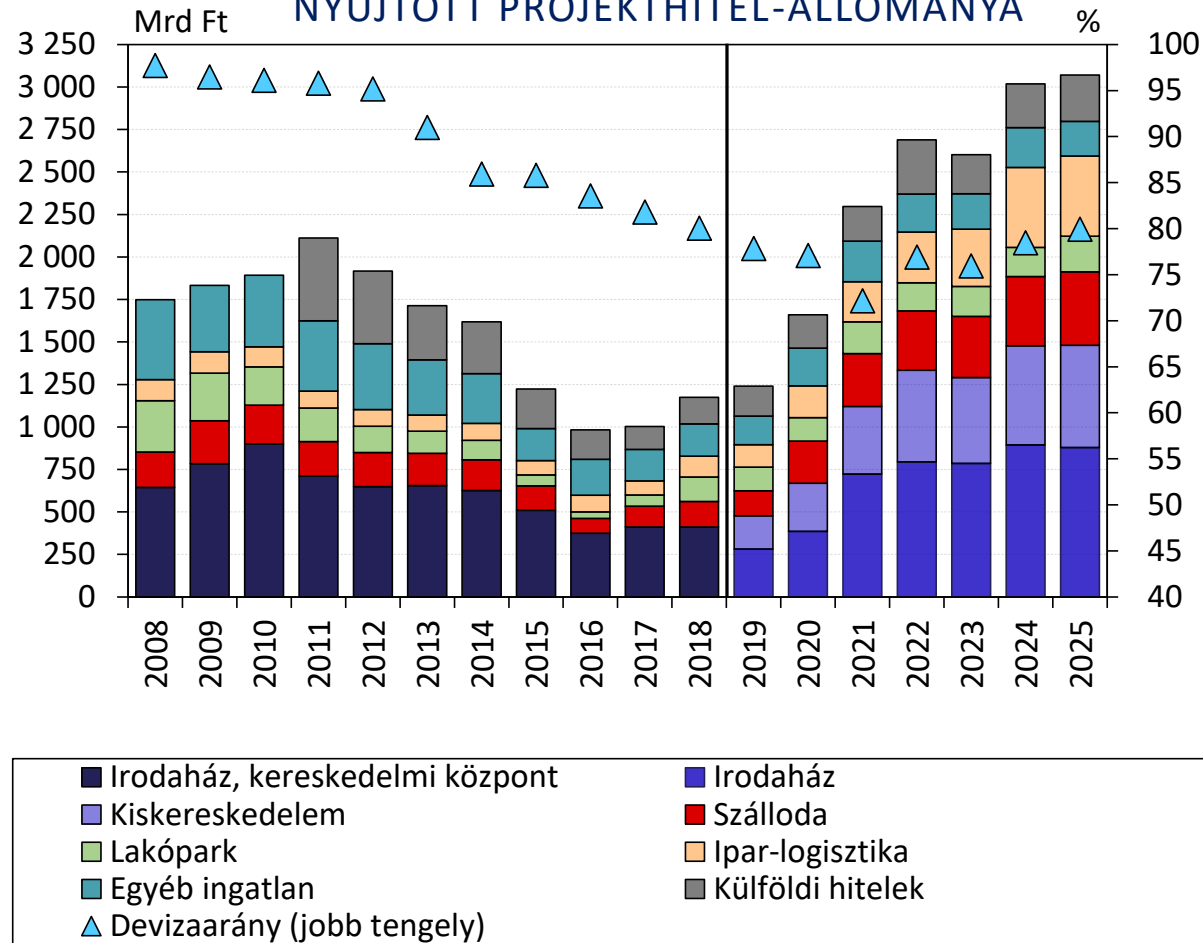
Finanszírozás



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KERESKEDELMI INGATLAN PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNY AZ ÁRFOLYAMHATÁS KISZŪRÉSE MELLETT 7%-KAL EMELKEDETT

A HITELINTÉZETI SZEKTOR KERESKEDELMI INGATLANOKHOZ NYÚJTOTT PROJEKTHITEL-ÁLLOMÁNYA



Folyósítások 2025 (év/év változások):

- Kiskereskedelem +143%
- Irodaház +74%
- Szálloda +73%
- Lakópark +60%
- Ipar-logisztika -3%
- Mindösszesen +54%**

Több szegmens esetében jelentős rész a refinanszírozási cél.

Hitelezési felmérés 2025. IV.:

- A bankok összességében nem változtattak, egyedül az irodaházak elbírálási feltételeiben jelzett nettó 11% szigorítást,
- előretekintve irodaházak esetében az **intézmények mintegy negyede szigorítana.**

Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekéről nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2018-ig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019-től egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019-től a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

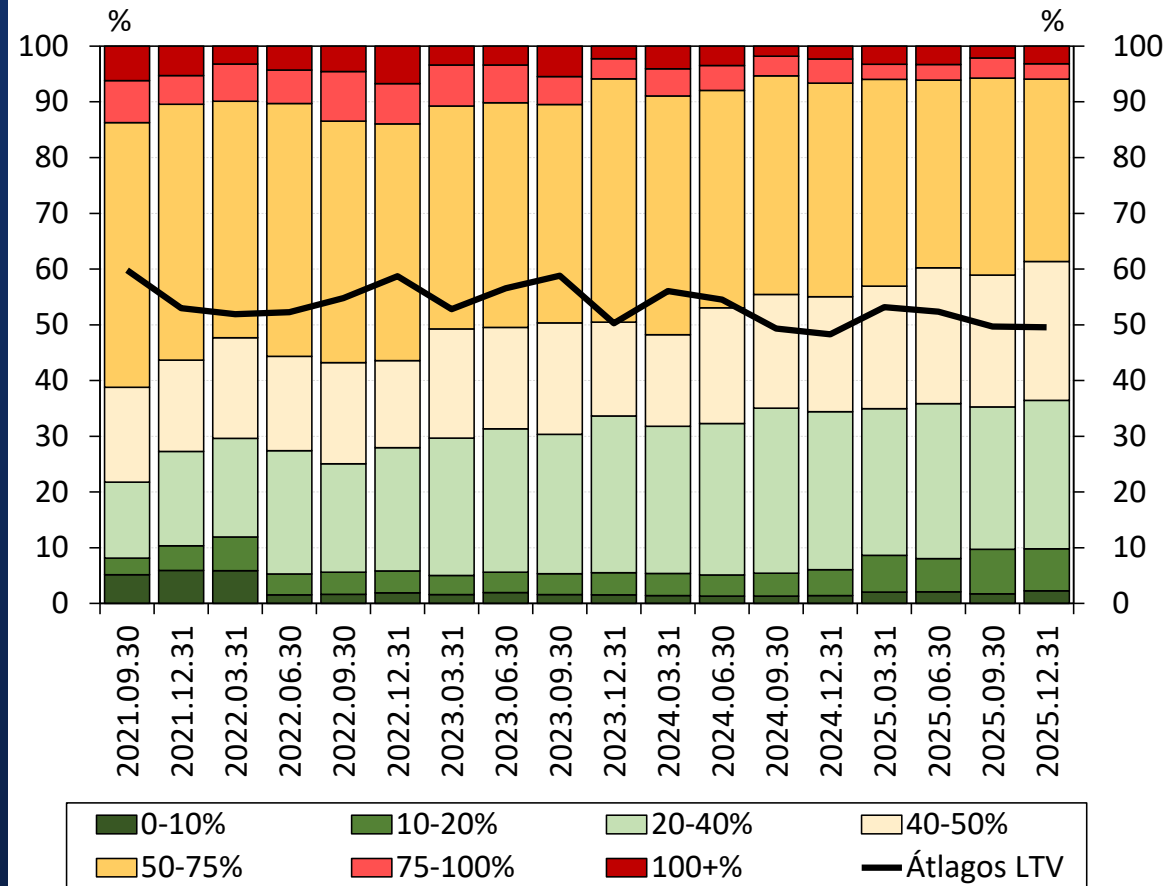
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mb.hu

A KERESKEDELMI INGATLANNAL FEDEZETT PROJEKTHITEL- ÁLLOMÁNYHOZ KAPCSOLÓDÓ KOCKÁZATOK SZINTJE MÉRSÉKELT

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



A CRE-fedezett projekthitel-állomány kockázati értékelése:

- A hitelfedezeti mutatókban (LTV) **nem látszik emelkedés**.
- Szektorszinten a hitelintézetek **szavatolóőke-arányos hitel kivettsége mérsékelte 37%**, mintegy fele a 2008–2012 közötti 68–79%-os értékeknek.
- 2025-ben valamennyi szegmensben **mérséklődött a megnövekedett hitelezési kockázatú (Stage 2) állomány aránya**.
- A **portfólióminőség továbbra is megfelelő: CRE NPL-ráta 2025. IV. negyedév: 3,1%** (-0,6%-pont év/év)

Megjegyzés: A fennálló tőkeösszeg arányában, lakópark hitelek nélkül. A teljes állomány mintegy 80 százalékára, 2025. december végén 81 százalékára állnak rendelkezésre az LTV-számításhoz szükséges adatok.

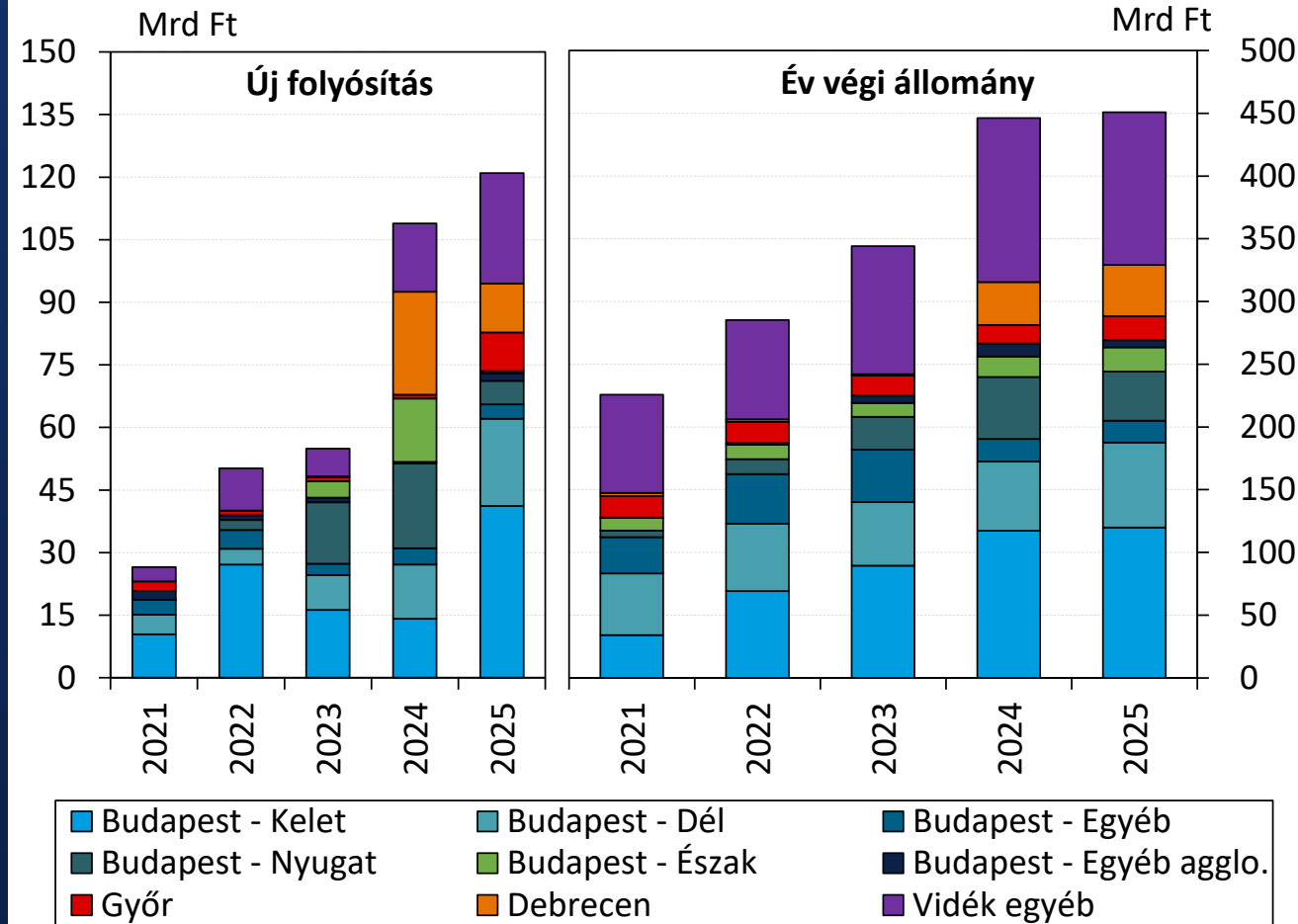
Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

KERETES ÍRÁS: AZ IPARI-LOGISZTIKAI KITETTSÉGEK BUDAPESTEN ÉS AGGLOMERÁCIÓJÁBAN KONCENTRÁLÓDNAK, EMELKEDŐ VIDÉKI KITETTSÉG MELLETT

A BELFÖLDI PROJEKTHITELEK MEGOSZLÁSA AZ IPAR-LOGISZTIKA SZEGMENSBEN



- A hitelintézetek **irodai** projekt hitel-kitettsége gyakorlatilag **Budapestre koncentrálódik (97%)**.
- A **vidéki ipari-logisztikai** projekt hitel-kitettségek: a **Debrecen** vonzáskörzetéhez kapcsolódó **kitettség jelentősen emelkedett**.
- A **kiskereskedelmi** projekt hitelek: **emelkedni kezdett a főváros külső kerületeiben és a vidéken** elhelyezkedő fedezetek aránya.
- A **szálloda** portfólió is nagyrészt **Budapest fókuszú**, az **üdülőkörzetekben sincs nagy kitettség**.

Megjegyzés: A fedezet területi elhelyezkedése szerint.

Forrás | MNB



KÉRDÉSEK
sajto@mnb.hu

A KIADVÁNY FŐ ÜZENETEI

- 2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a piacot. Ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok is láthatók (kisker., szálloda). 2025 végén a szakemberek többsége a ciklus mélypontján látta a hazai kereskedelmiingatlan-piacot, visszaesést már senki nem tapasztalt.
- 2026. I. negyedévben az iráni konfliktusban kiéleződő geopolitikai feszültségek növelik a bizonytalanságot és kedvezőtlen hatással vannak a kereskedelmiingatlan-piaci kilátásokra.
- Az **irodapiac**on átmenetileg **12,5%-ra** mérséklődött, az **ipar-logisztika** piacon pedig jelentősen, **12,8%-ra** emelkedett a **kihasználatlanság** 2025-ben, **előretekintve** a kihasználatlansági ráták további **emelkedése** várható.
- A KKE régiós tendenciába illeszkedően, 2025-ben már Magyarországon is emelkedett befektetési forgalom. 2025. végére éves alapon Budapesten 2%-kal emelkedett az értékeltség, a KKE-régióban és Nyugat-Európában is átlagosan 5,5%-kal emelkedtek az értékek.
- Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piacal szembeni kitétségében nem azonosítható túlzott kockázatvállalás, ami tükröződik a portfólió konzervatív átlagos LTV-arányában, a kitétségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlásában, és az alacsony NPL-rátában is.



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!