

Kereskedelmiingatlan-piac: féken tartott banki kockázatok, stabil pénzügyi rendszer

2023 második felében a konjunktúra folytatódó lassulásával a kereskedelmiingatlan-piacot jellemző mutatószámok az emelkedő kockázatok irányába mozdultak el. A befektetési piacon az alacsony aktivitás és a hozamok további emelkedése mellett az ingatlanértékek csökkentek. Az irodapiaci és ipari-logisztikai kihasználatlansági ráták emelkedtek. A kiskereskedelmi- és a szállodaszektorra az átmenetileg mérséklődő reálbérek hatottak negatívan. A hitelintézetek sokkellenálló-képessége ugyanakkor továbbra is erős, tőkeellátottságuk megfelelő szintű, amelyet az MNB preventív tőkepuffer előírással tovább erősít.

2023. első félévben a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatóak a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető. A GDP és a beruházási aktivitás csökkenése az irodák és az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti kereslete szempontjából negatív kilátásokat előrevetítő fejlemény. Az eurohitelek emelkedő kamata pedig az egy éve régiószerte csökkenő ingatlanbefektetési kedvet még inkább konzerválta.

A budapesti irodapiacon 2023. első félév során 1,3 százalékponttal 12,6 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Az emelkedés ellenére mindkét szegmens kihasználatlansági rátája a historikus csúcsérték alatt tartózkodik, de a tervezett új átadási volumenek magas szintje, valamint az alacsony első félévi nettó piaci felszívás a további emelkedés kockázatát erősíti. Új irodaprojektek 2023 első felében már nem indultak érdemi volumenben, és az ipari-logisztikai szegmensben is megfigyelhető az elinduló új fejlesztések volumenének csökkenése. A folyamatban lévő építkezések és az első féléves keresleti adatok alapján azonban az irodapiacon már egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig két éven belül túlkínálat alakulhat ki.

A hazai befektetési piac 2023. első félévben 0,25 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 60 százalékkal alacsonyabb a 2022. első félévi befektetési forgalomnál. A tranzakciós volumen 80 százaléka hazai befektetőkhez kötődött. A KKE régió legtöbb országában csökkent a befektetési forgalom és emelkedett a prime (legjobb kategóriájú ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. A prime irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 10 százalékkal, Budapesten 19 százalékkal csökkentek 2023. második negyedév végére az egy évvel korábbihoz képest. A leértékelődés mértéke jelenleg kisebb, mint a 2008-as válság kitörését követően, ugyanakkor az ingatlanok értékváltozásával kapcsolatos aktuális folyamatokat pénzügyi stabilitási szempontból kiemelt figyelemmel kell kísérni.

2023. első félévben a bankok a hitelezési feltételek változatlansága mellett 44 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlanlal fedezett projekthiteleket, mint az előző év azonos időszakában, a szállodák és lakóparkok kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. A hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlanlal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg és szavatoló-tőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, ugyanakkor a potenciálisan emelkedő kockázatok miatt indokoltá vált a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől történő, preventív célú újraaktiválása, amellyel erősödik a bankok sokkellenálló-képessége.

<http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes>

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajto@mnb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/7768/kereskedelmiingatlan-piac-feken-tartott-banki-kockazatok-stabil-penzugyi-rendszer/>