

Emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok mellett továbbra is erős a banki sokkellenálló-képesség

2023-ban a kereskedelmiingatlan-piac mutatószámai a szállodaszegmens kivételével kockázatemelkedést jeleztek. Az alacsony befektetési forgalom és a hozamemelkedés az ingatlanértékek csökkenésének irányába mutat. Az irodapiaci és ipari-logisztikai kihasználatlansági ráták visszafogott kereslet és érdemi új átadások mellett tovább emelkedtek. Előretekintve, ugyanakkor 2024-ben a csökkenő infláció, az emelkedő reálbérek és az erősödő fogyasztói bizalom támogatják a gazdasági növekedést, és ezen keresztül a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás erősödését. A projekthitel-portfólió minősége kedvező, a hitelintézetek sokkellenálló-képessége erős, tőkeellátottságuk megfelelő szintű, amelyet az MNB preventív tőkepuffer előírással tovább erősít.

✘ A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés idején tapasztalható visszatérési hozhatnak némi javulást. Előretekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálbérek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszegmensekre. Az exportteljesítményt a gyenge európai konjunktúra visszafogja, ugyanakkor a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások megvalósulása hosszú távon segíti az export bővülését, pozitív hatást gyakorolva az ipari-logisztikai keresletre és fejlesztésekre.

A budapesti irodapiacon 2023-ban 2 százalékponttal 13,3 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A 2023-as keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett a mutató további emelkedése várható. Az épülő irodaterületek volumenének csökkenő trendje 2023. negyedik negyedévben megtört, a közintézmények irodaigényei miatt több új épület kivitelezése is elindult. 2023-ban az ipari-logisztikai szegmensben az elinduló új fejlesztések volumene közel negyedére csökkent, az előző évihez képest. A 2024-ben átadni tervezett új területek előbérleti aránya az iroda- és ipari-logisztikai fejlesztéseknél is 55 százalék körüli, amely magasabb a megelőző két év adatánál, enyhítve a kihasználatlansági ráták emelkedésének irányába ható nyomást.

2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót tett ki, ami 38 százalékkal elmarad a 2022. évi forgalomtól. E volumen 82 százaléka hazai befektetőkhöz kötődött. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költség és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kivárással ösztönzi a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régió valamennyi országában emelkedett az elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam, és országonként 24–68 százalék közötti mértékben csökkent a befektetési forgalom. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal csökkentek 2023. év végére az egy évvel korábbihoz képest, az elmúlt másfél évben kumuláltan pedig már rendre 13 és 21 százalékos értékcsökkenés látszik.

2023-ban a bankok 42 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlanra fedezett projekthiteleket, a szállodák kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023. negyedik negyedévében a bankok valamennyi

üzletiingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati tolerancia miatt. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlanal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, és a portfólióminőség tekintetében sem mutatkozott romlás. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, 2023 októberében az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitérésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024 júliusától történő, preventív célú újraaktiválásáról döntött, erősítve a bankok sokkellenálló-képességét.

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

Sajtókapcsolat:

- +36 1 428 2600
- sajt@mnbb.hu

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/13158/emelkedo-kereskedelmiingatlan-piaci-kockazatok-mellett-tovabbra-is-eros-a-banki-sokkellenallo-kepesseg/>