

A geopolitikai bizonytalanságok rontják a kereskedelmiingatlan-piac kilátásait

A hazai kereskedelmiingatlan-piac már túl lehet a ciklikus mélypontján, ugyanakkor a visszafogott gazdasági növekedés gátolja az érdemi fellendülést. 2025-ben éves összevetésben nőtt a befektetési forgalom, de szintje továbbra is mérsékelt. A külföldi befektetők aránya ismét nőtt az elmúlt évekhez képest. A geopolitikai feszültségek emelkedett szintje kedvezőtlen hatással van a kereskedelmiingatlan-piacra befektetési, bérleti és fejlesztési oldalon is. A tapasztalt keresleti szintek és a tervezett új átadások alapján, a budapesti iroda- és ipari-logisztikai piacon is a kihasználatlansági ráta emelkedése várható. A hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piacsal szembeni kitettségében nem azonosítható túlzott kockázatvállalás.

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi.

A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 százalékponttal 12,5 százalékra – ismét a 13,3 százalékos hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 százalékpontos ugrással 12,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 százalékos hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.

2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. A hazai befektetőkhoz köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, és 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is.

2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 százalékkal több kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettség refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 százalékos állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedévében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 százalékkal szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka a kockázati tolerancia megváltozására

hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken.

A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel a korábbi döntésnek megfelelően az MNB 2026. január 1-jétől 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piaccal szembeni kitétségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitétségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

Az MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése a [linkre kattintva](#) olvasható.

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

Sajtókapcsolat:

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

Eredeti tartalom: Magyar Nemzeti Bank

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=30298>