

Magas kihasználatlanság és szűkülő hozamfelárák lassítják a kereskedelmiingatlan-piaci fellendülést

A hazai kereskedelmiingatlan-piac már túl lehet a ciklikus mélypontján, ugyanakkor a konjunktúra lassú élénkülése és a magas bizonytalanság miatt a fellendülés elhúzódhat. 2026. első félévben éves összevetésben nőtt a befektetési forgalom, de szintje továbbra is mérsékelt, és a hazai befektetők aránya ismét emelkedett. A geopolitikai feszültségek az emelkedő kockázatmentes euróhozamokon keresztül kedvezőtlen hatással vannak a kereskedelmiingatlan-piacra befektetési, bérleti és fejlesztési oldalon is. Az aktuális 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-piaccal szembeni hitelkitettségekben nem azonosítható túlzott kockázatvállalás, ugyanakkor kötvénykitettségeik kockázata nőtt 2026 második negyedévében.

2026. első félévben a lassan élénkülő konjunktúra nem támogatta érdemben a kereskedelmiingatlan-piacot. Egyes piaci szegmensekben ugyanakkor kedvező folyamatok láthatók: a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index többéves csúcsra emelkedésével. 2026. első félévben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, de az elmúlt negyedévek felmérési adatai alapján a piaci szakemberek helyzetértékelése továbbra is bizonytalanságot tükröz.

A budapesti irodapiacon 2026. első félévben 0,3 százalékponttal 12,2 százalékra mérséklődött a kihasználatlansági ráta, ezzel 13,2 százalékos hosszú távú átlaga alatt tartózkodott a mutató. Az ipari-logisztikai piacon ezzel szemben jelentős, 2 százalékpontos ugrással 14,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta, ezzel jelentősen meghaladja 10,5 százalékos hosszú távú átlagos értékét, és szintje a régiós fővárosok közötti összevetésben is magasnak számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac első féléves negatív nettó piaci felszívása eredményezte. Az irodapiacon az épülő irodák alacsony előbérleti aránya, valamint az átadásra váró, állami irodaházak használatba vételével várható költözések miatt rövid távon a kihasználatlansági ráta emelkedése várható. Az ipari-logisztikai piacon szintén a mutató további emelkedésére lehet számítani.

2026. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 560 millió eurót tett ki, ami az előző év azonos időszakát 50 százalékkal haladta meg. A féléves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, három ilyen adásvétel adta a forgalom 42 százalékát. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya az első félévben ismét nőtt, 80 százalékot tett ki a 2025-ös 61 százalék után, miközben a KKE régió átlagában 35 százalékot tett ki a hazai befektetők aránya. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok. A 2026. második negyedév végét megelőző egy évben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,4 százalékkal, Budapesten pedig 1 százalékkal emelkedtek. A nem enyhülő geopolitikai feszültségek, az euróhozamok emelkedése és a befektetési forgalom továbbra is visszafogott szintje az ingatlanpiaci elvárt hozamok csökkenése ellenében hatnak, akadályozva az értékeltség érdemi javulását.

2026. első félévben a bankok az előző év azonos időszakához képest 21 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai ingatlanok és lakóparkok esetében nőtt legnagyobb mértékben. A hitelintézetek

kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának kockázati besorolása összességében nem romlott, de az ingatlanszektorhoz kapcsolódó kötvénykitettségek kockázata emelkedett a második negyedévben.

Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2026 második negyedévében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 százalékkal szigorított. 2026 második félévére előretekintve, a bankok 10 százaléka szektorspecifikus kockázatokra és túlértékeltségre 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 kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli a portfólió konzervatív átlagos 50 százalékos körüli LTV-aránya, valamint a nemteljesítő hitelek alacsony aránya 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=33676>