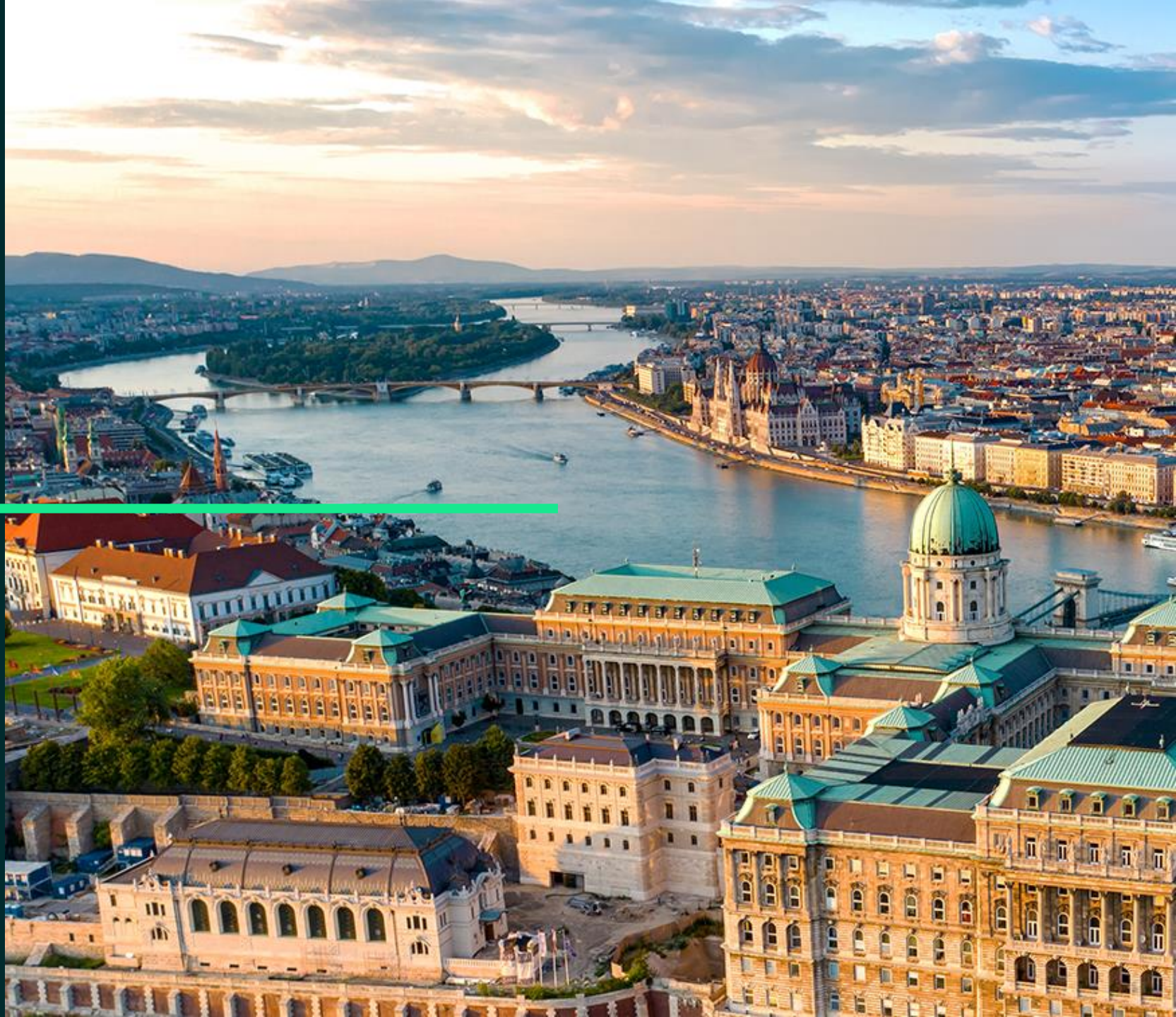


CBRE

2025

Ingatlanpiaci helyzetelemzés

2025 MÁRCIUS 13.



Agenda

1. Befektetői piac

2. Bérleti piac

- **Irodák**
- **Ipari és logisztikai ingatlanok**
- **Kiskereskedelmi ingatlanok**

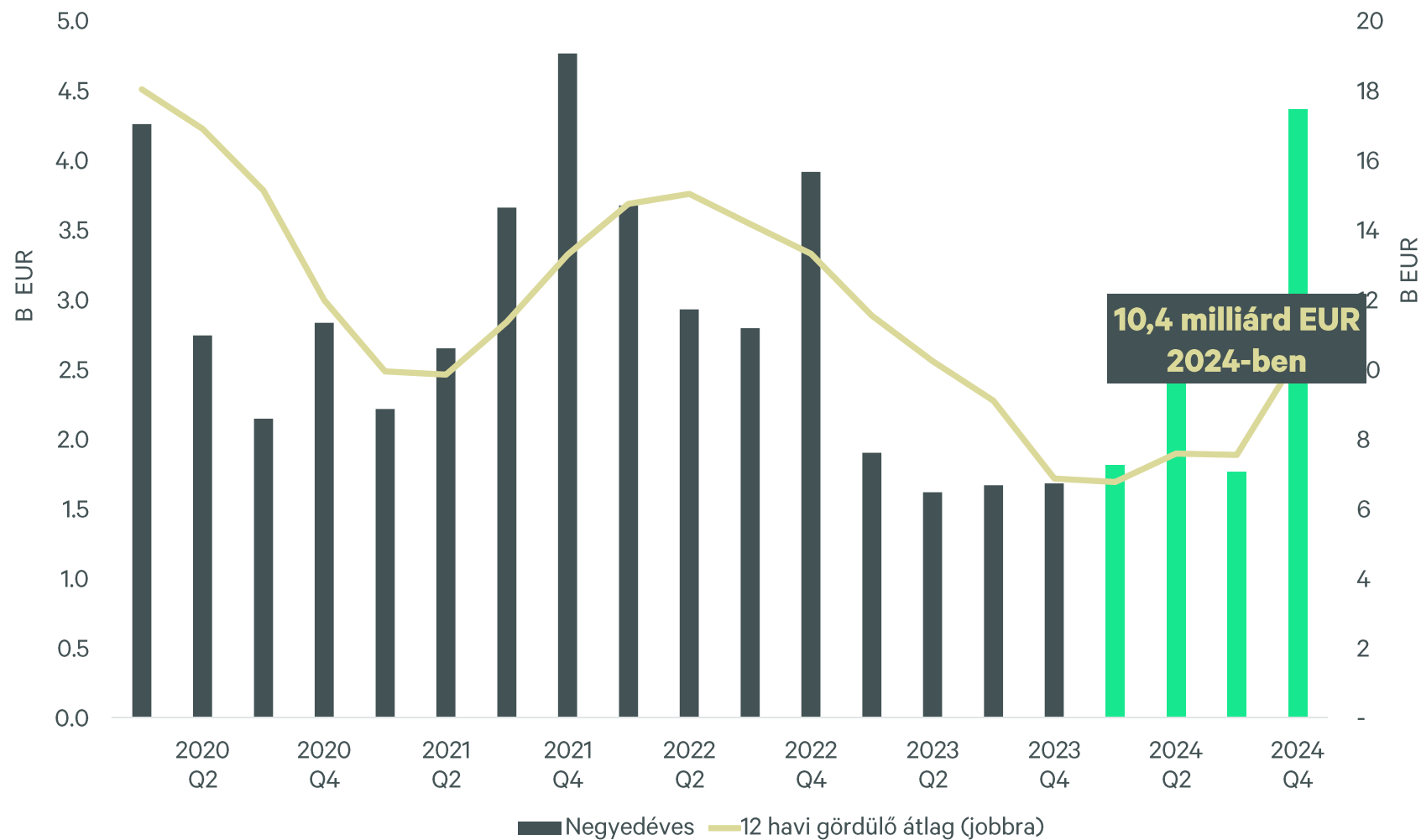
1

Befektetési piac

A CEE régiós befektetési volumen 50%-kal nőtt 2024-ben

	2024 (EUR)	Év/év változás
Csehország	2,0 milliárd	+40%
Magyarország	305 millió	-30%
Lengyelország	5,0 milliárd	+140%
Románia	735 millió	+47%
Szlovákia	540 millió	-20%
SEE-4	830 millió	-29%
Baltikum-3	980 millió	+58%

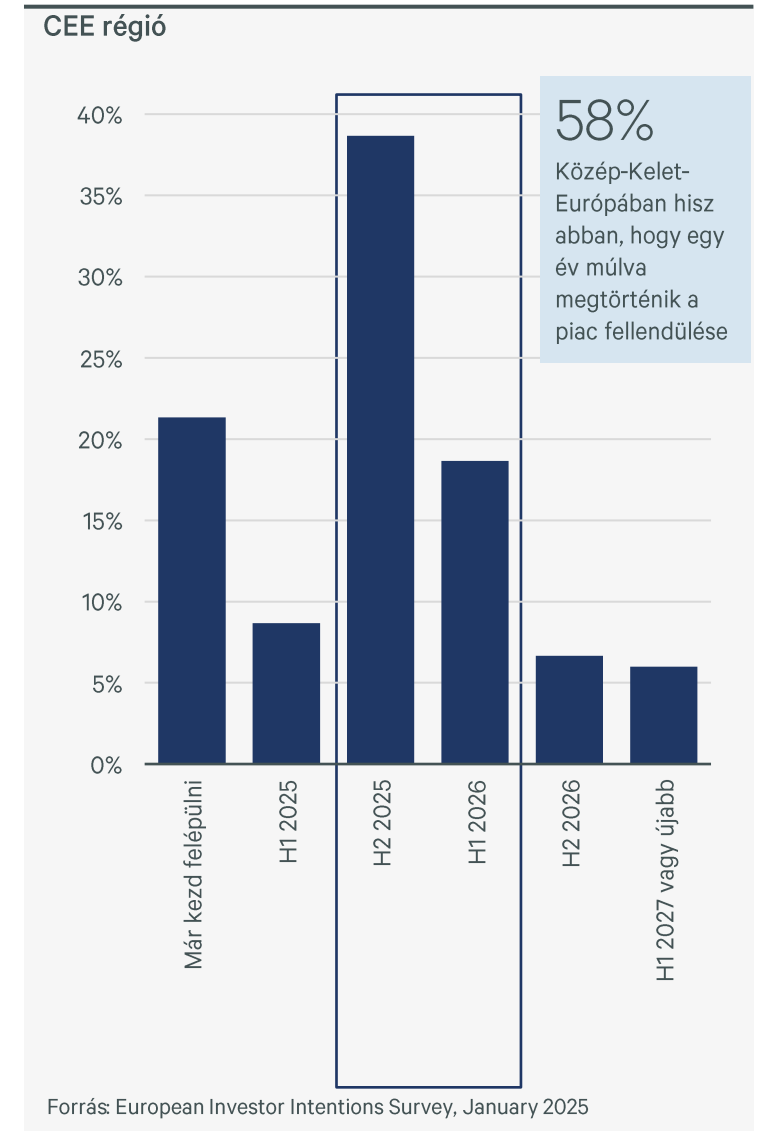
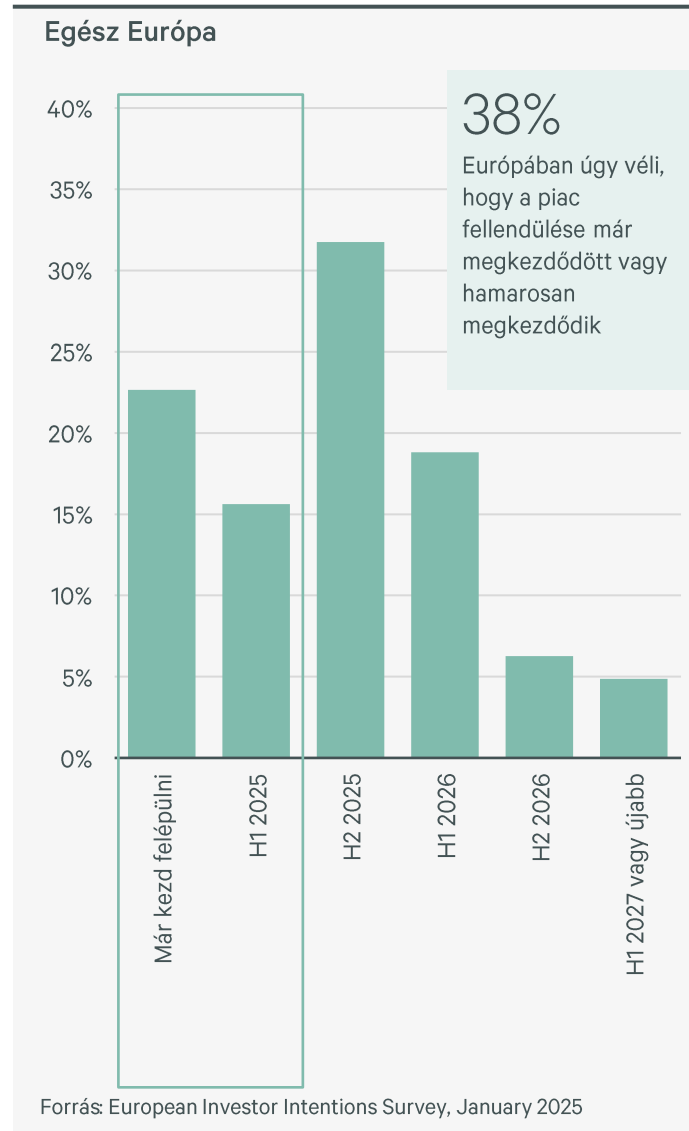
Negyedéves és 12 havi gördülő átlag befektetési volumen a CEE régióban



2025 CEE Befektetői Hajlandósági Felmérés

Mikorra állhat helyre a piac a befektetők szerint?

Magyarország: 700-800 M EUR befektetési volumennel zárhatja a 2025-ös évet



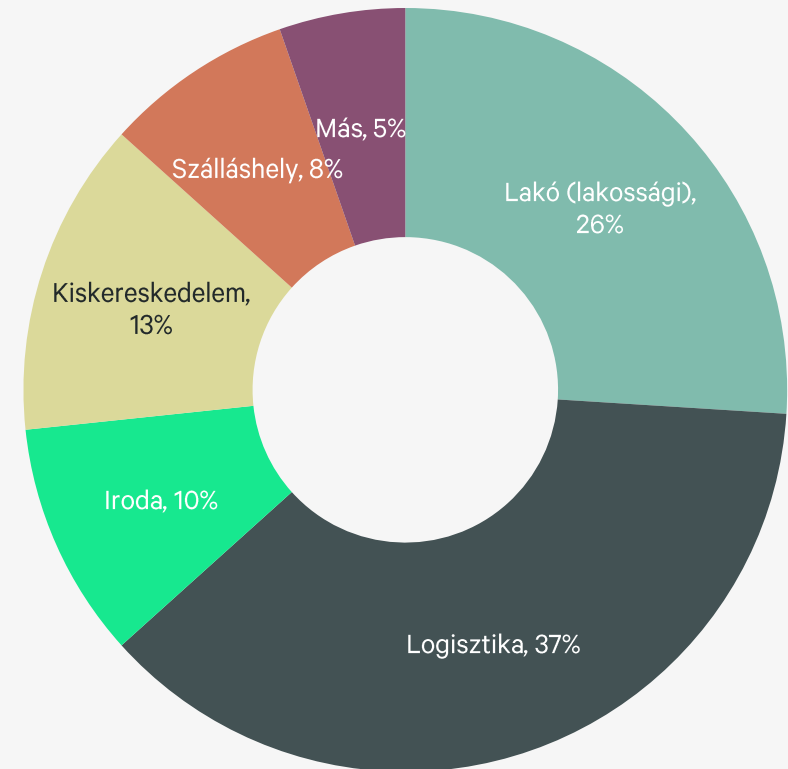
2025 CEE Befektetői Hajlandósági Felmérés

Hogyan változnak a befektetők eszközosztály preferenciái 2025-ben?

Magyar befektetési piac előrejelzés (2025)

- **Irodák:** régebbi eszközök eladása
- **Kiskereskedelem:** nincs komolyabb volumen
- **Logisztika:** végre igazodik a CEE régió piacaihoz
- **Hotel:** folytatódik az erős hangulat a piacon

Eszközosztály-preferenciák a potenciális vásárlók számára
Közép-Kelet-Európában 2025-ben

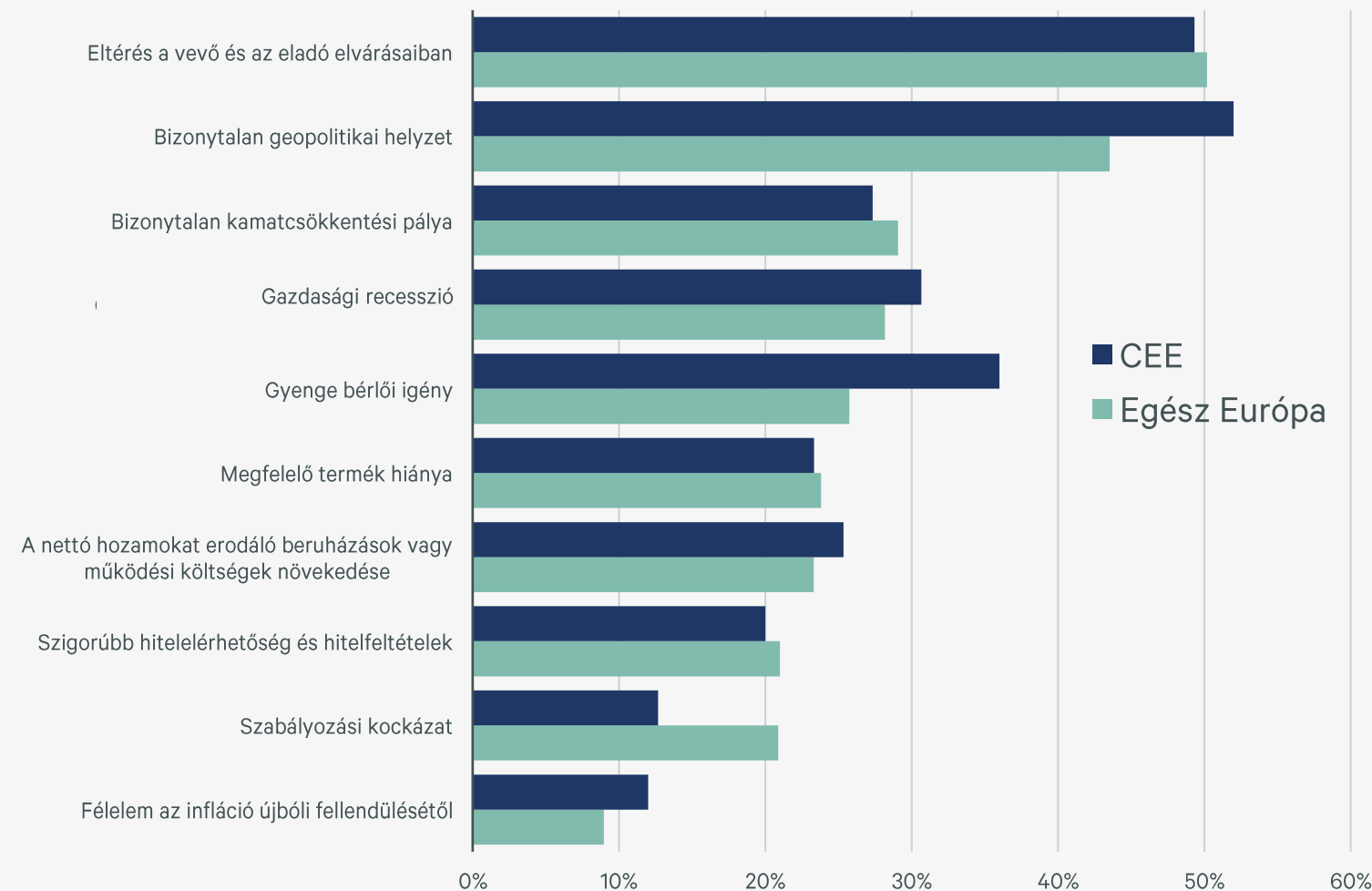


Forrás: European Investor Intentions Survey, January 2025

2025 CEE Befektetői Hajlandósági Felmérés

Milyen főbb kihívásokkal néz szembe a befektetési piac 2025-ben?

Az ingatlanbefektetések előtt álló főbb kihívások 2025-ben

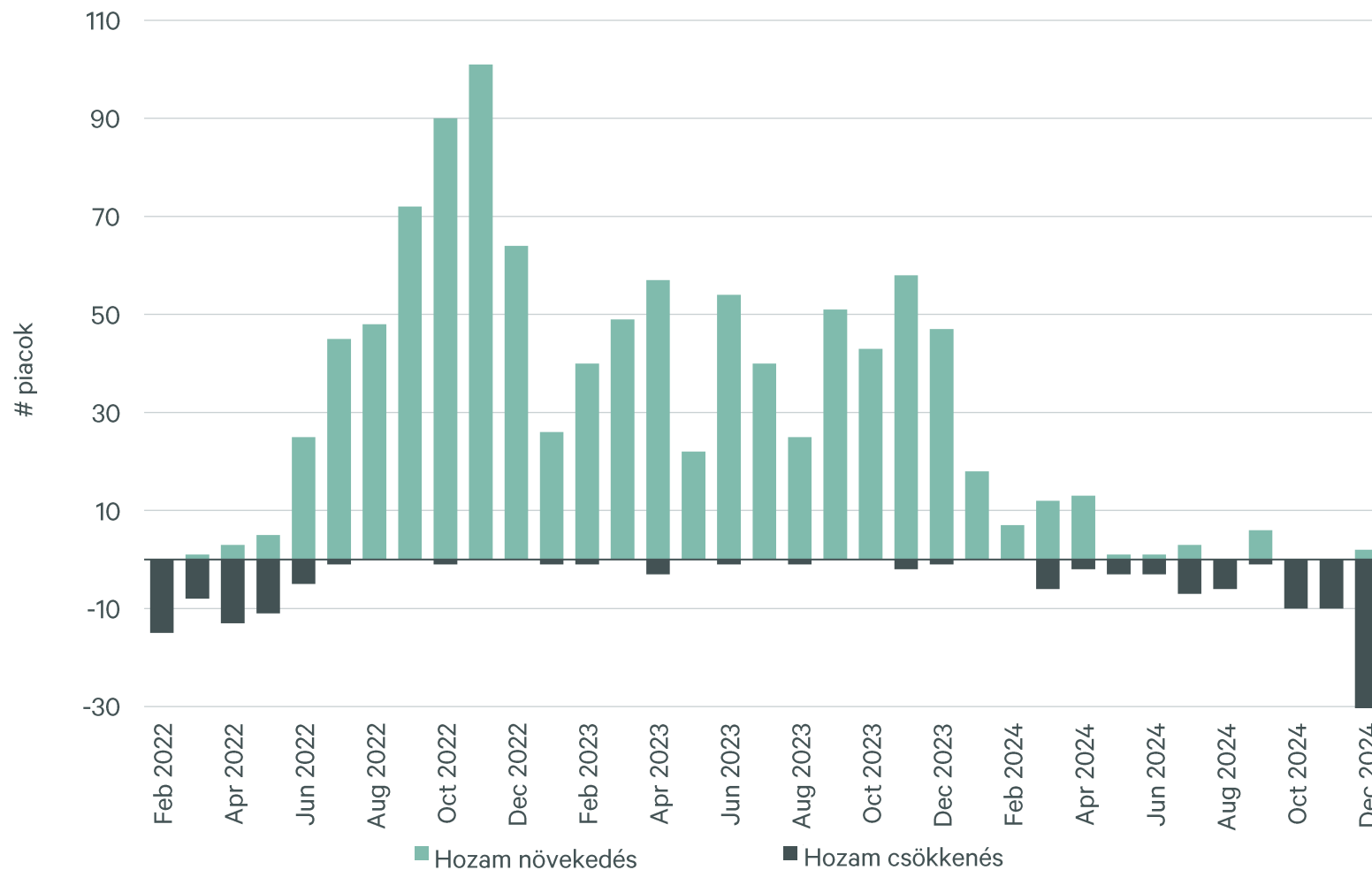


Forrás: CBRE Research, Q4, 2024

A magyar hozamszint változó marad 2025-ben

- 2024: stabil kb. 7.00% a fő prime eszközök esetében
- Nincs hozamcsökkenés – ellentétben a legtöbb szomszédos piaccal
- A rendelkezésre álló eszközök kockázati profilja Magyarországon nagyon eltérő

Az európai piacok elsődleges hozamnövekedést vagy zsugorodást regisztrálnak



Továbbra is vonzó a
hozamkülönbség az
európai ingatlanok
számára

Prime (Németország) irodahozam vs 10 éves német államkötvény

Százalékban



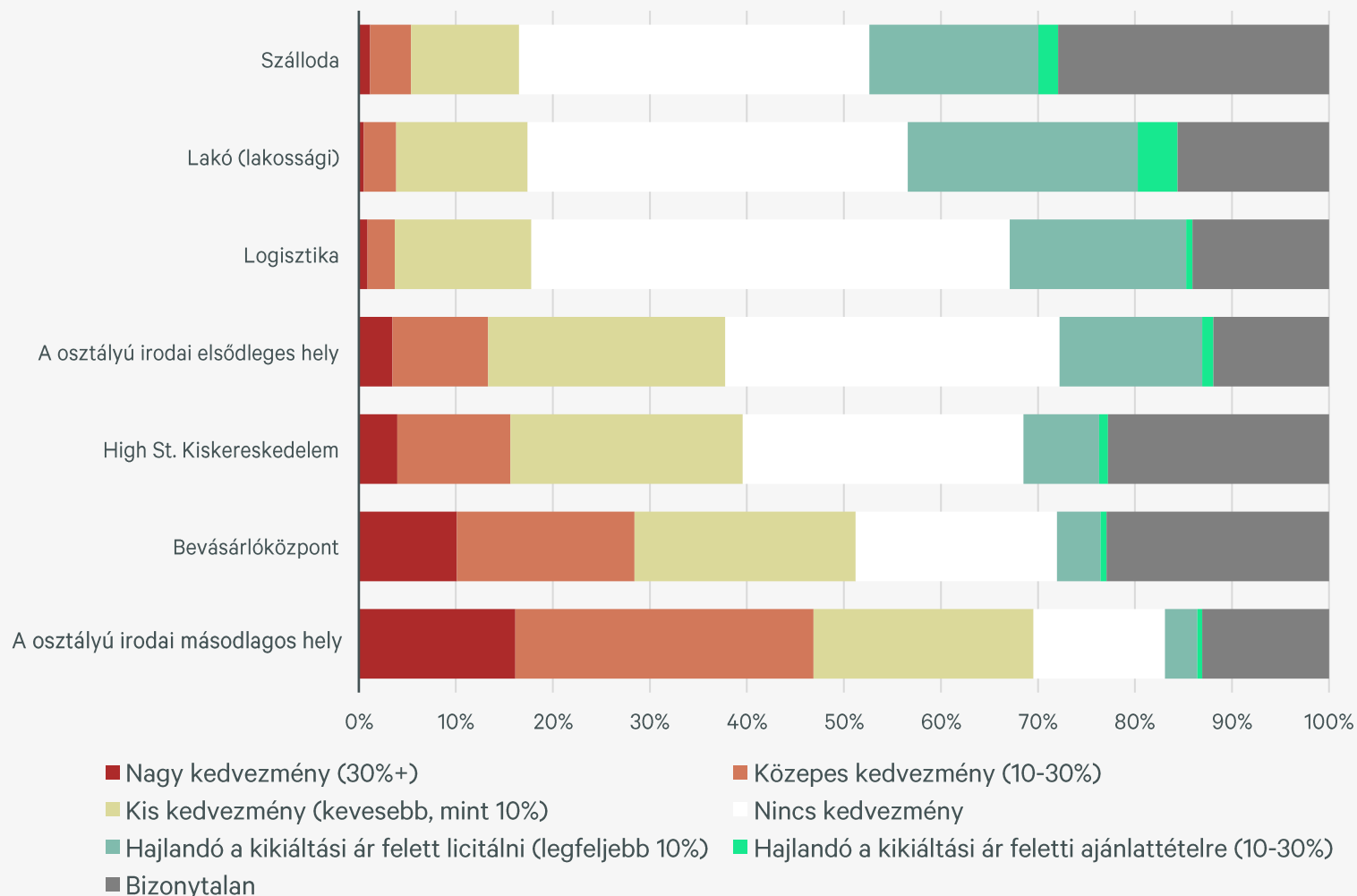
2025 CEE Befektetői Hajlandósági Felmérés

Hogyan változnak a befektetők árazási elvárásai 2025-ben?

A hotelek, lakóépületek és a logisztikai csarnokok kapják várhatóan a legkevesebb kedvezményt.

Az irodák és a kiskereskedelmi egységek (nagy forgalmú bevásárlóutcák és bevásárló központok) valószínűleg alacsonyabb ajánlatokat kapnak.

Árazási várakozások 2025-ben 2024-hez képest



Forrás: European Investor Intentions Survey, January 2025

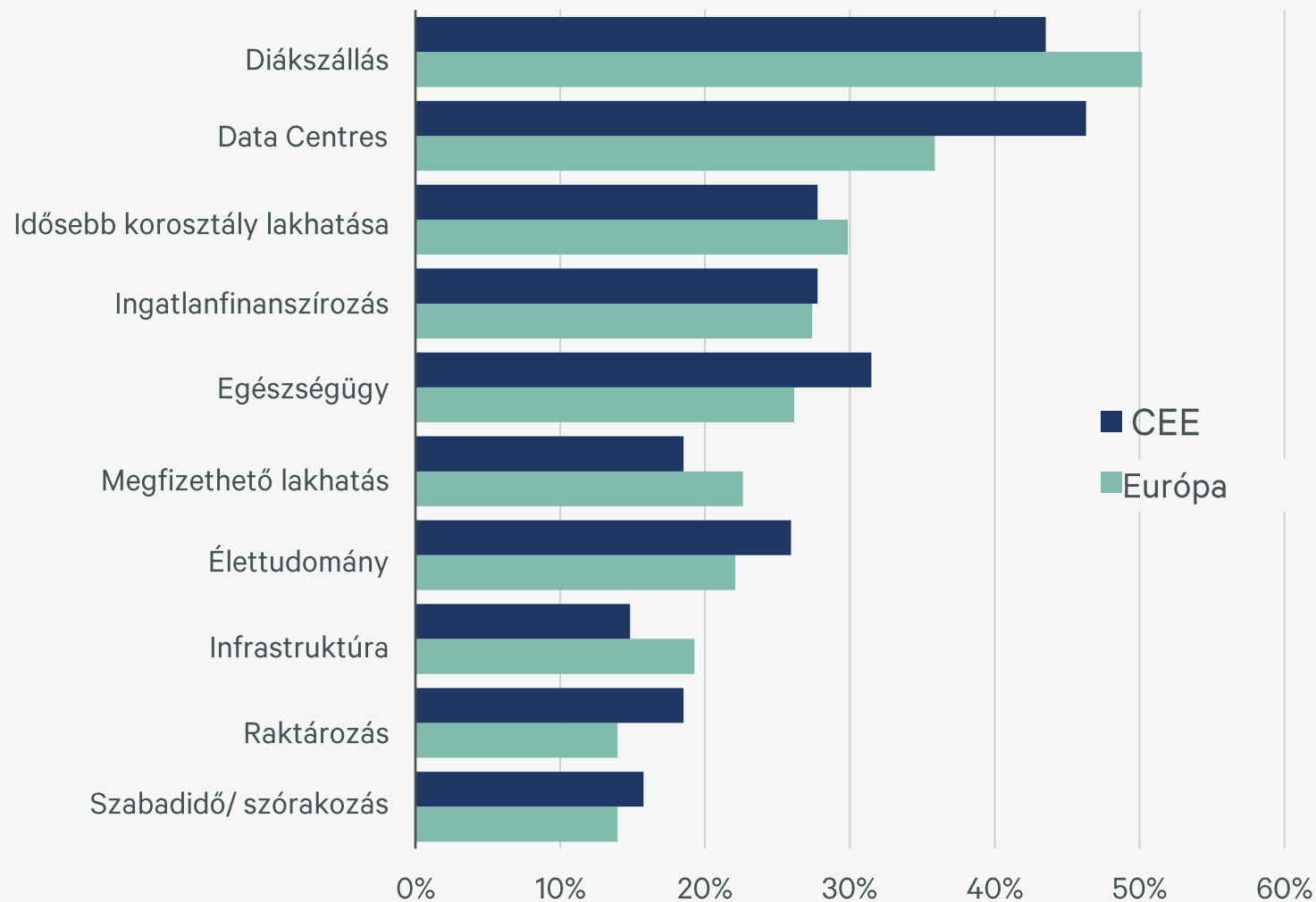
2025 CEE Befektetői Hajlandósági Felmérés

Mely alternatív ágazatok a legvonzóbbak a befektetés szempontjából?

73%

a befektetőnek
alternatívákba
kívánnak
befektetni
Közép-Kelet-
Európában

Az alternatív szektorokba történő befektetést célzó válaszadók eszköztípusai



Forrás: European Investor Intentions Survey, January 2025

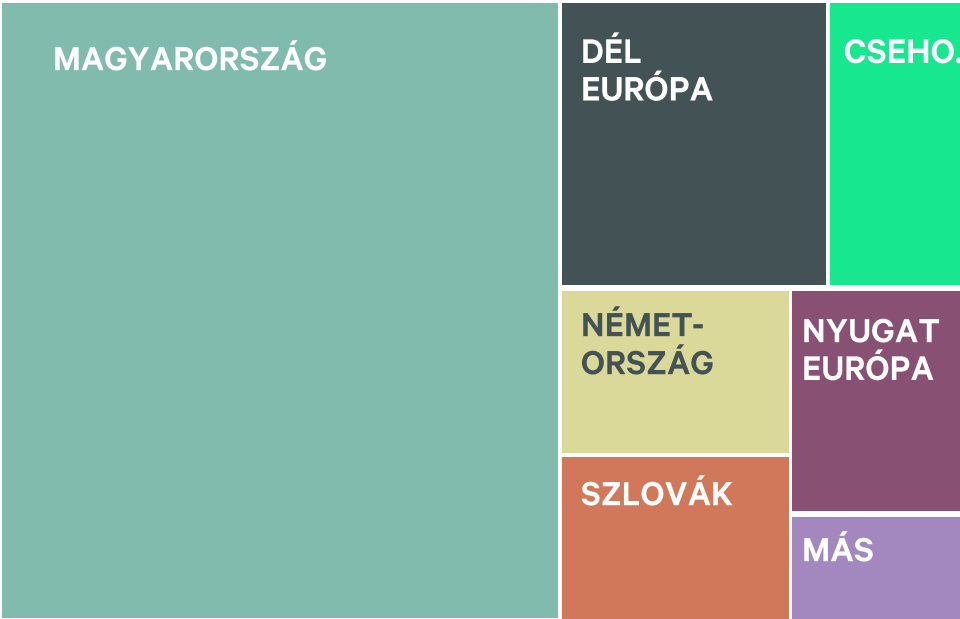
Befektetői profil

Azok a befektetők akik **Magyarországon** terveznek befektetni

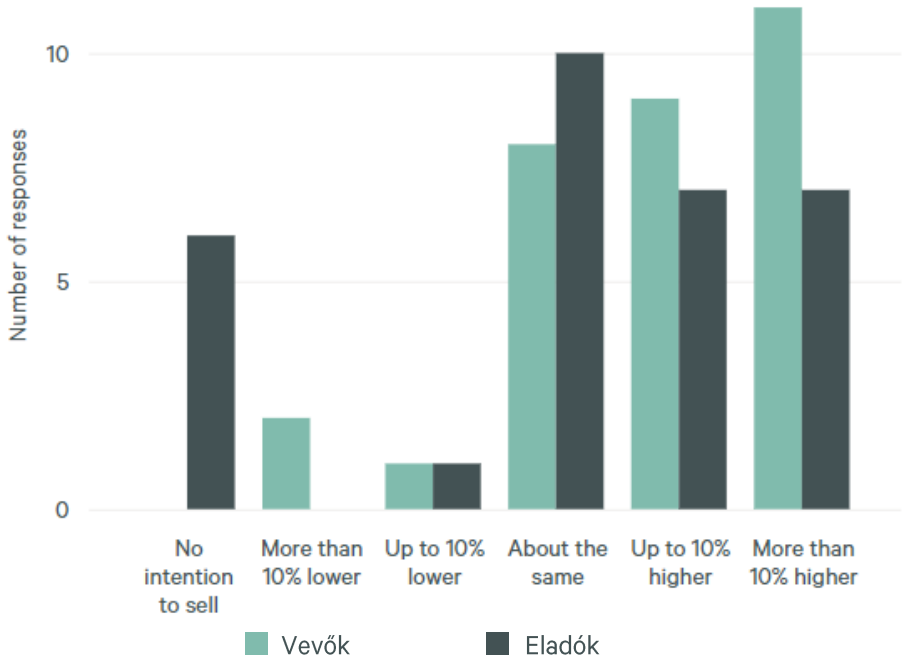
19%
érdeklődik a **közép-kelet-európai országok** iránt

4%
Magyarország iránt
érdeklődik

Befektetők elemzése nemzetiség és profil alapján



Saját befektetési tevékenység 2025-re tervezett beruházási tevékenység 2024-hez képest



Befektetési cél preferencia eszközosztályonként

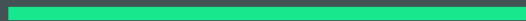


Forrás: European Investor Intentions Survey, January 2025

2

Bérlő piac

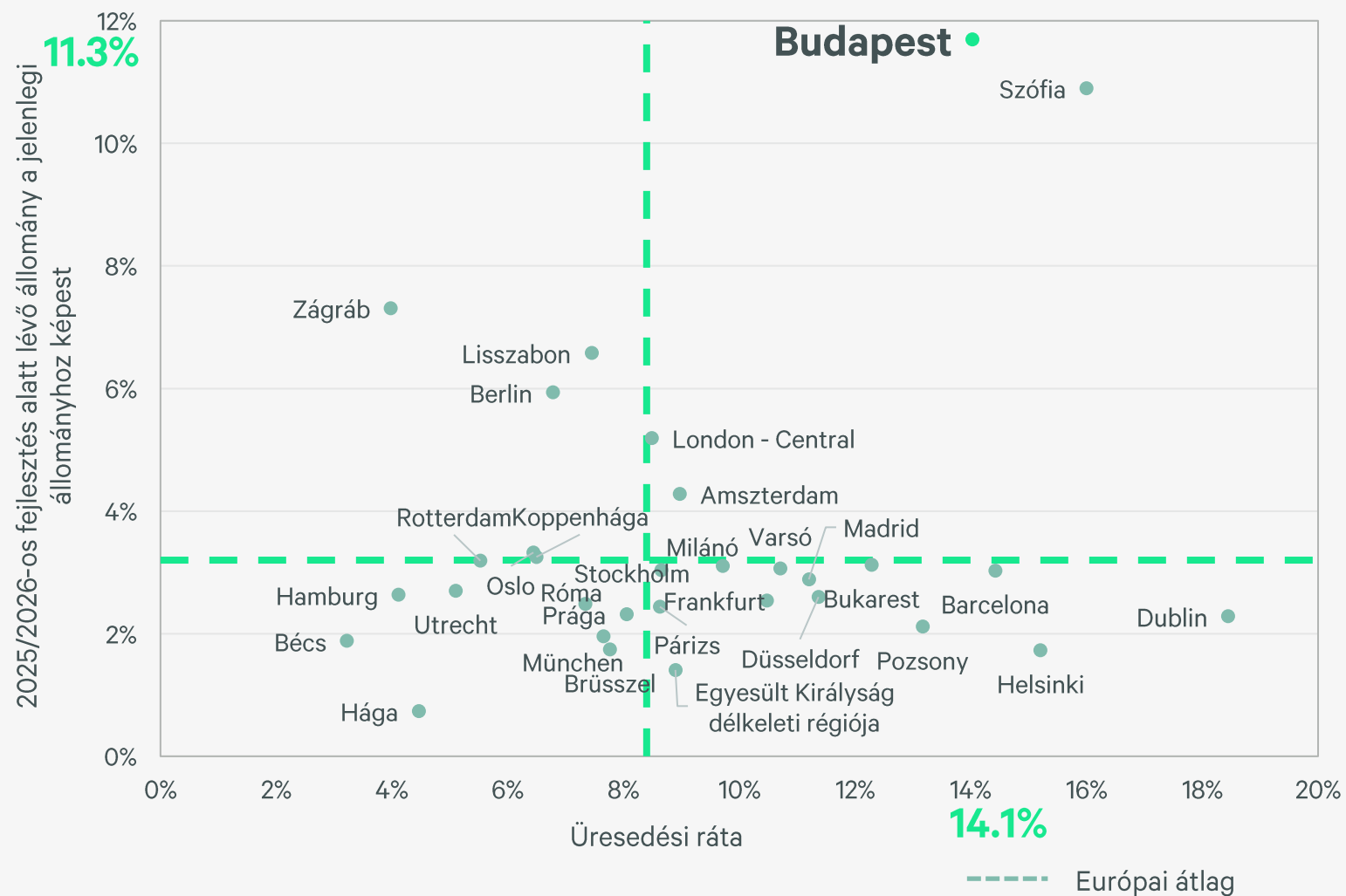
2.1



Iroda

Budapest helyzete félrevezető

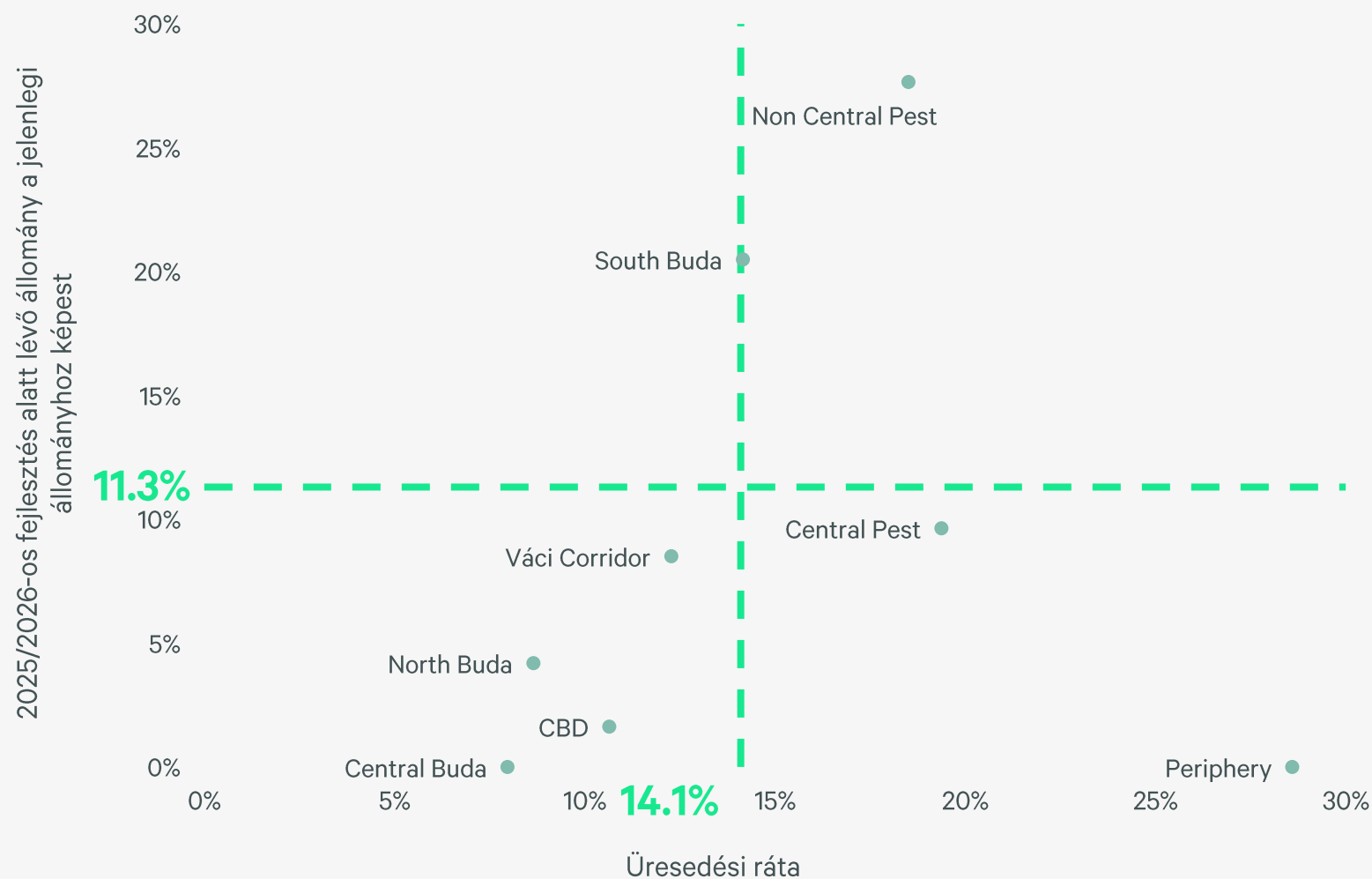
Irodai üresedési arány és fejlesztés alatti épületek volumene



Budapesten két
alpiacnak köszönhető
a kiemelkedő
volumene a fejlesztés
alatt álló
irodaterületeknek

...

Irodai üresedési arány és fejlesztés alatti épületek volumene Budapesten

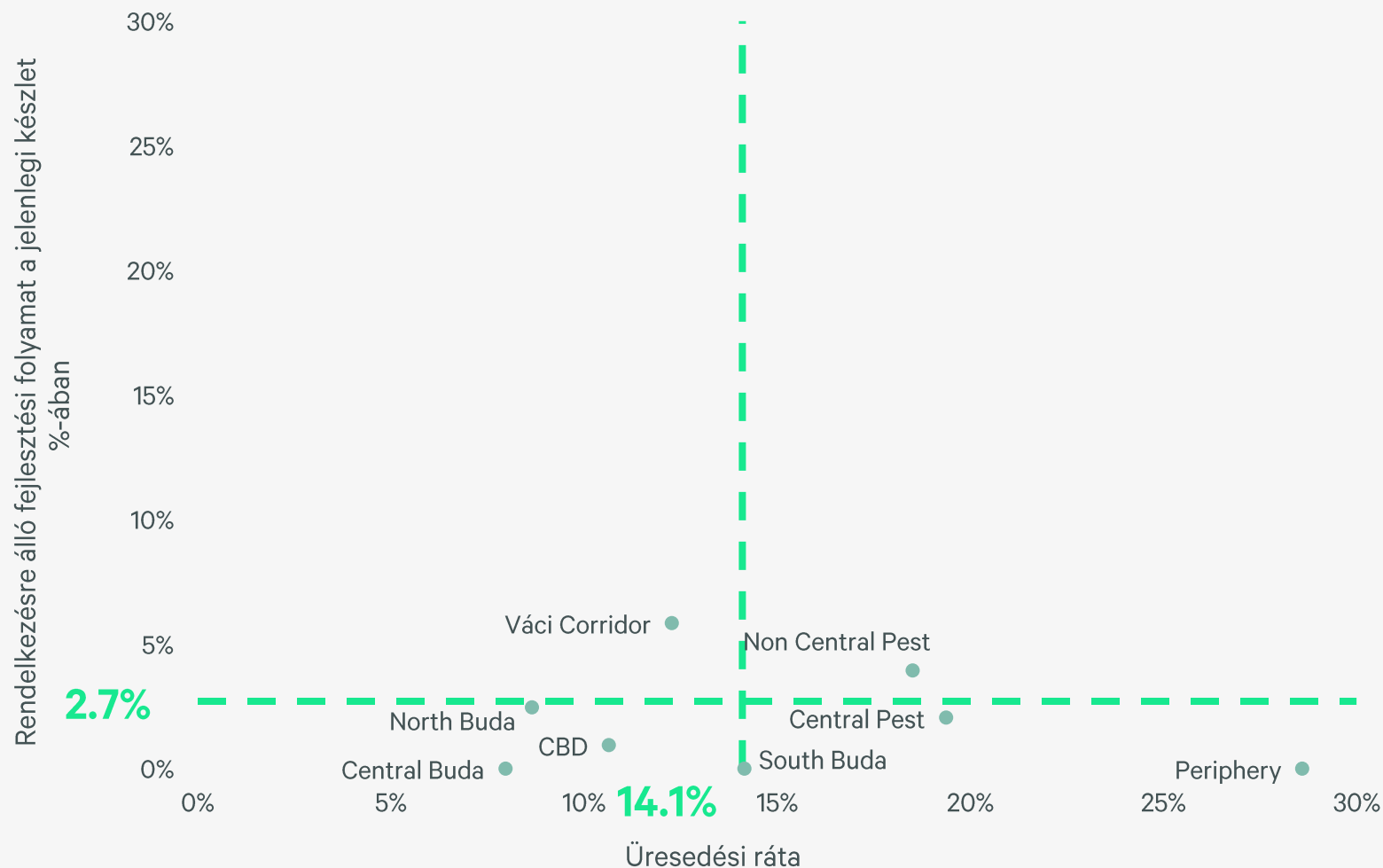


Budapesten két
alpiacnak köszönhető
a kiemelkedő
volumene a fejlesztés
alatt álló
irodaterületeknek

...

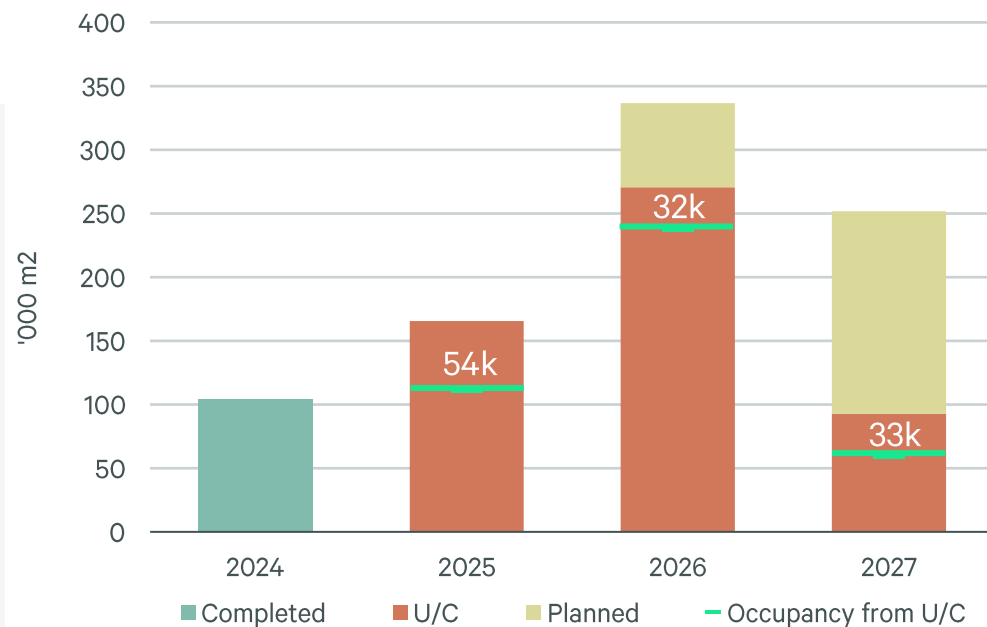
míg az új piaci bérlők
számára nagyon
korlátozottak a
lehetőségek

Irodai üresedési arány és fejlesztés alatti épületek volumene Budapesten



Kevés elérhető terület az erős fejlesztési volumen ellenére

Iroda átadási és fejlesztés alatt álló volumen Budapesten

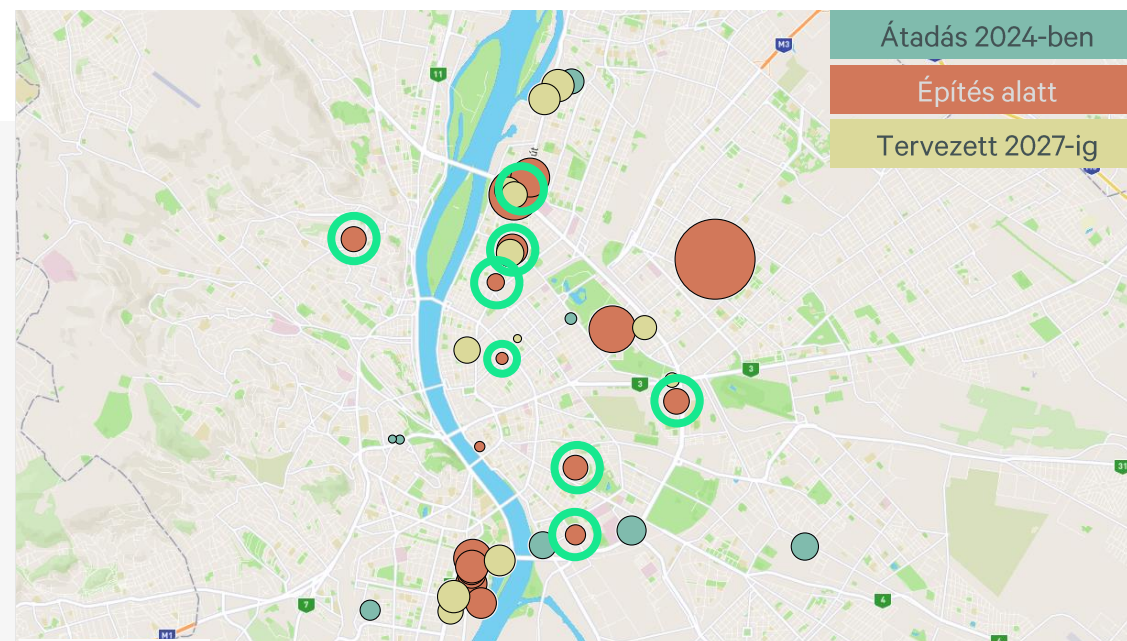


530,000 m2

Építés alatt

119,000 m2

Bérelhető (elérhető terület)

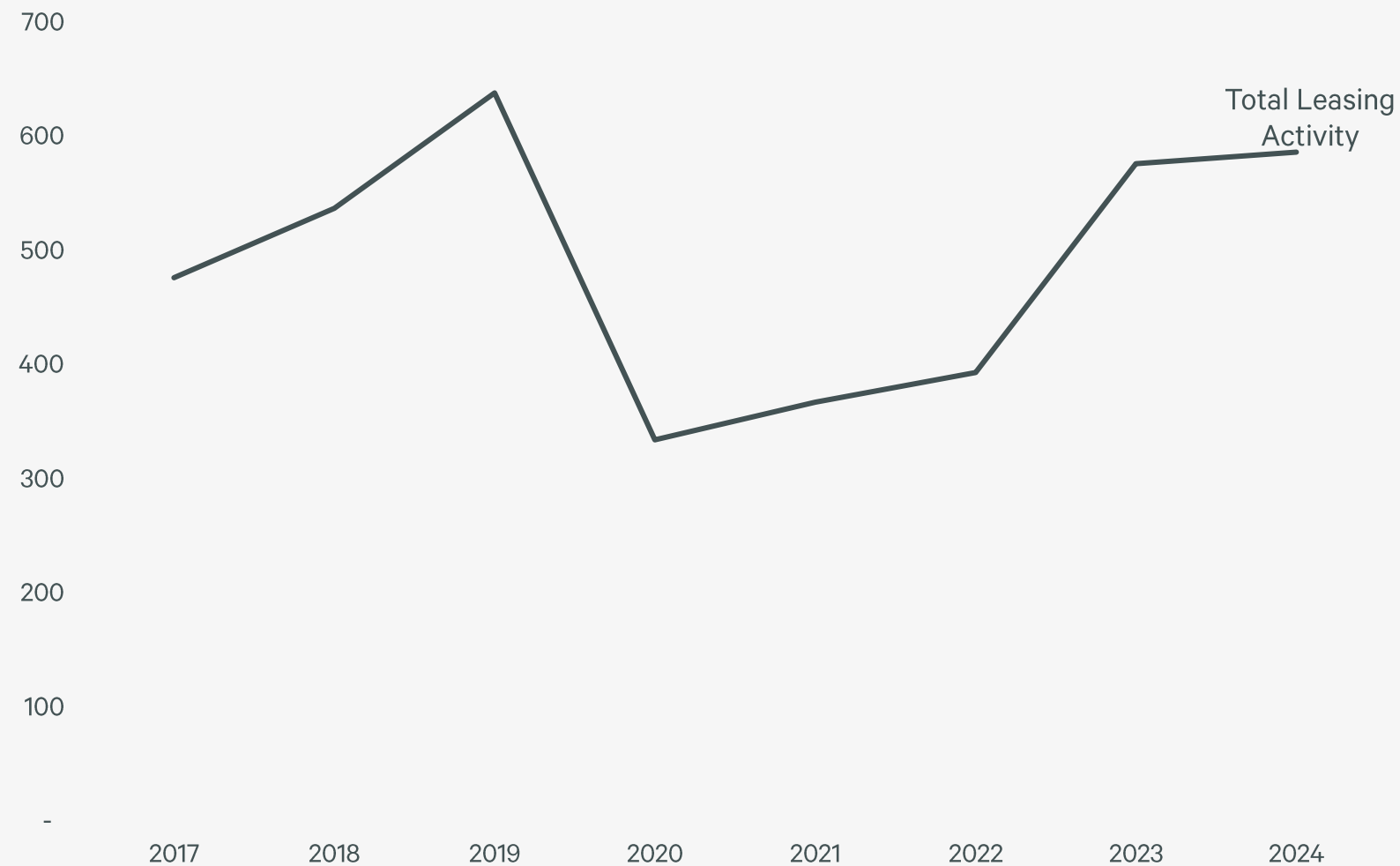


Az irodai kereslet éves szinten növekszik

...

Az irodai kereslet alakulása

Ezer nm



Az irodai kereslet éves szinten növekszik

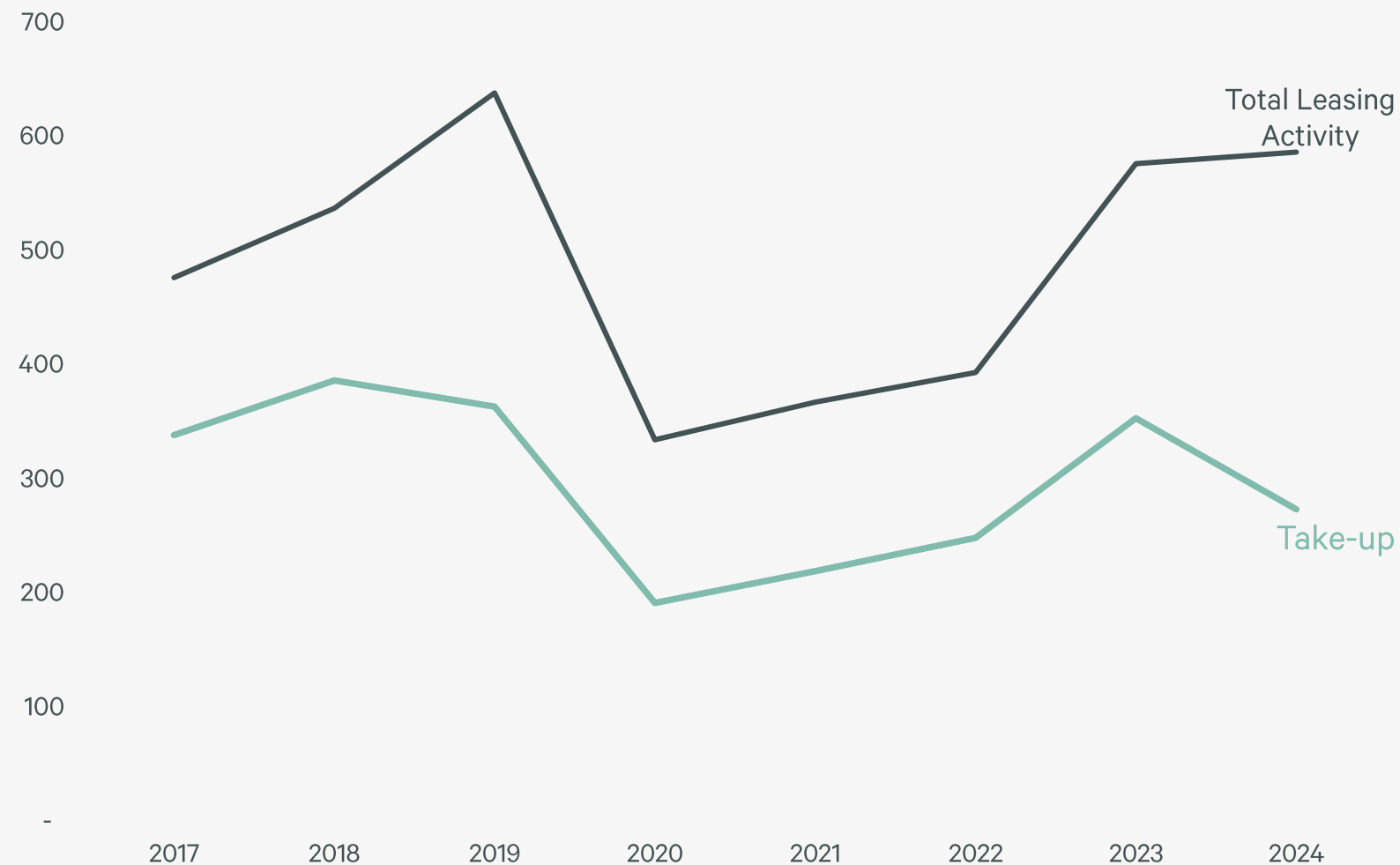
...

a hosszabbítások
irányába történő
növekvő
elmozdulással

...

Az irodai kereslet alakulása

Ezer nm



Az irodai kereslet éves szinten növekszik

...

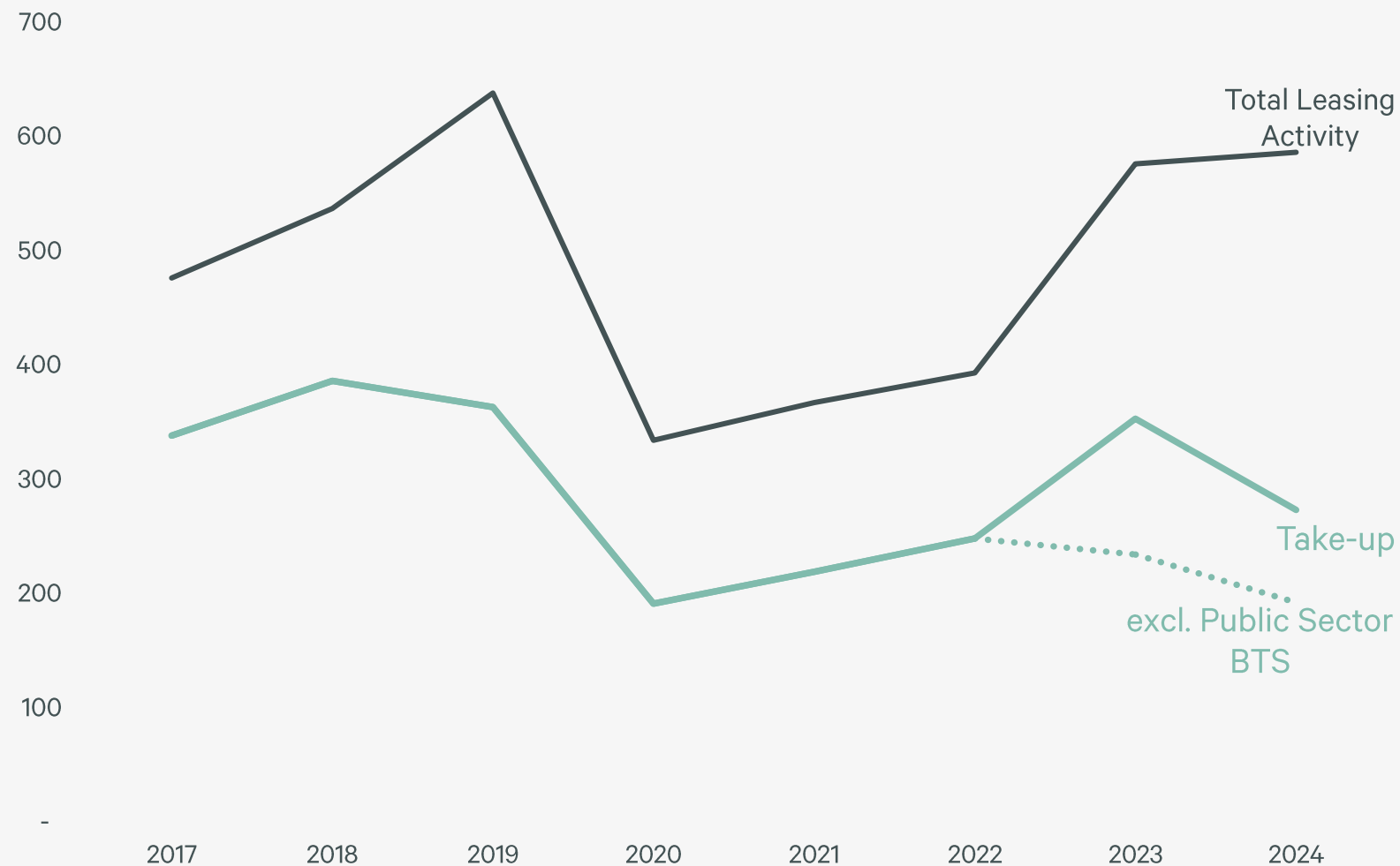
a hosszabbítások
irányába történő
növekvő
elmozdulással

...

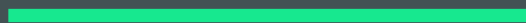
és a piacon kívüli
ügyletek domináns
részesezésével

Az irodai kereslet alakulása

Ezer nm



2.2



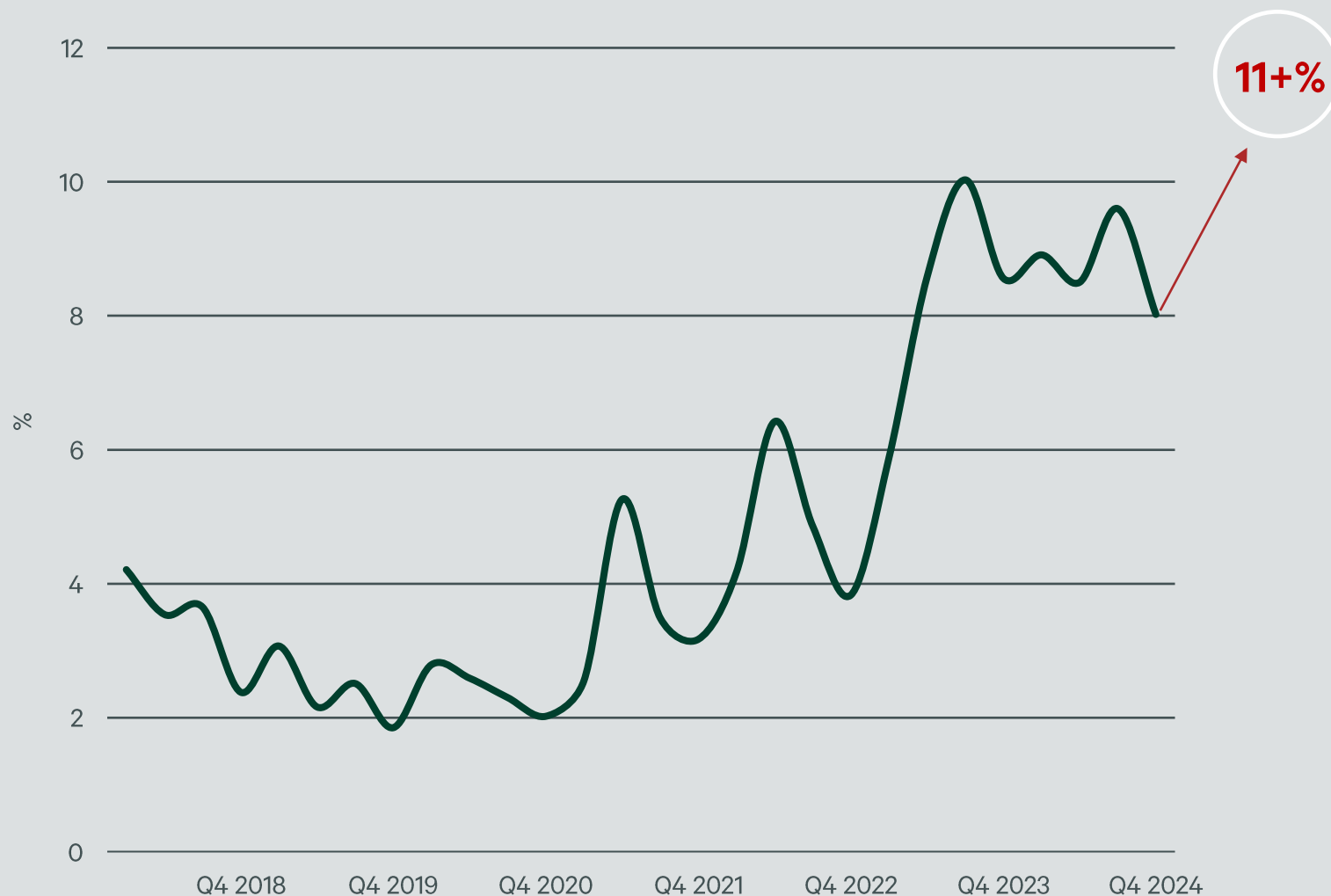
Ipari ingatlanok

Az üresedés átmeneti
csökkenése mögötti
kockázatok

27,800 m²
ROSSMANN

92,800 m²
TESCO

Üresedési ráta a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF, CBRE Research

A bérleti feltételek rugalmasabbak a bérleti időtartam és az ösztönzők tekintetében.

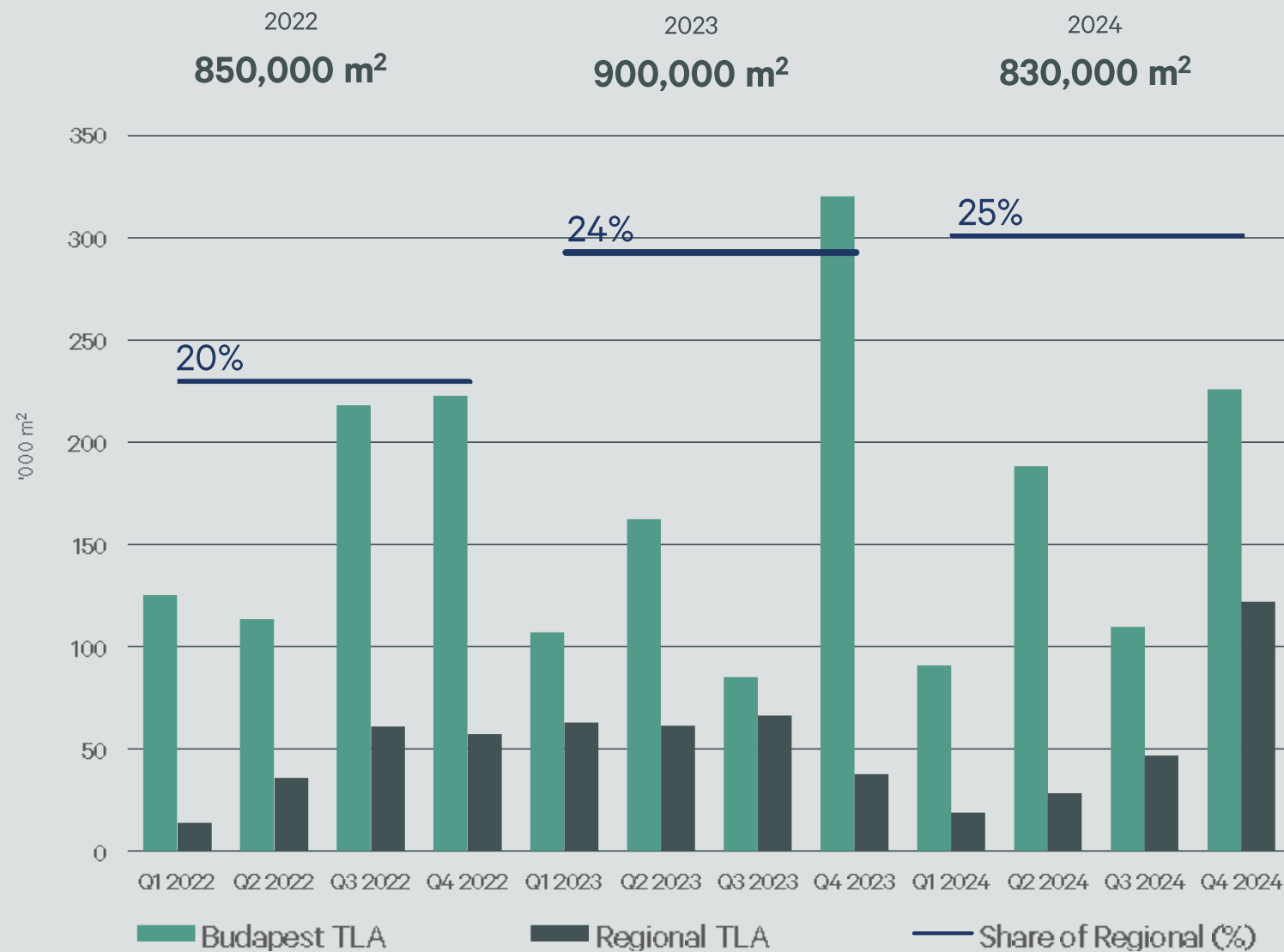
Ipari és logisztikai bérleti díj alakulása



Forrás: CBRE Research

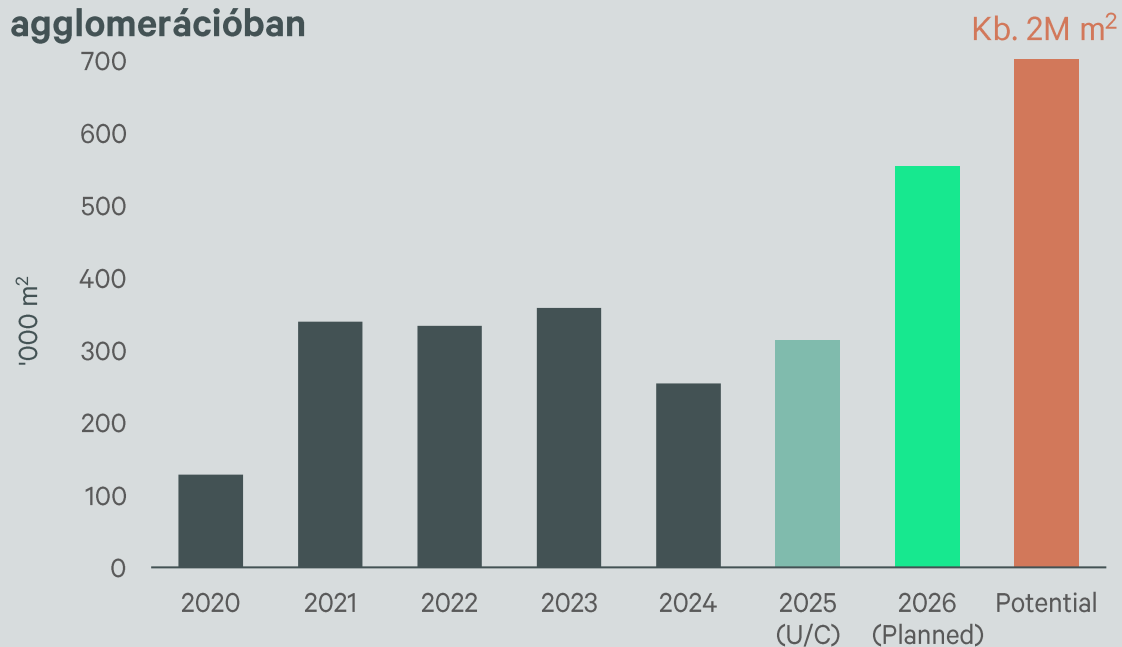
Növekszik a lízingtevékenység a regionális piacokon

Teljes bérleti tevékenység (TLA) Magyarországon



A 2025-ös átadási volumen a tavalyi szinten a fővárosi agglomerációban

Átadási és fejlesztés alatti volumen a fővárosi agglomerációban



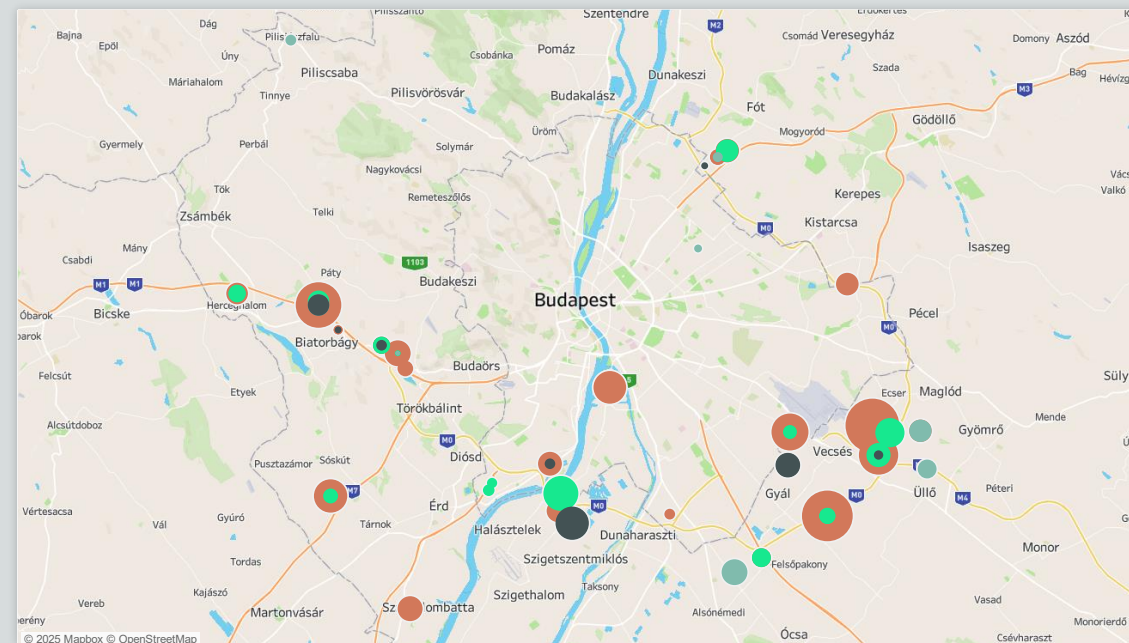
Forrás: BRF, CBRE Research

237,000 m²

2024 átadási volumen

314,000 m²

2025 építés alatt



A fejlesztők a fő FDI befektetések körül

249,000 m²

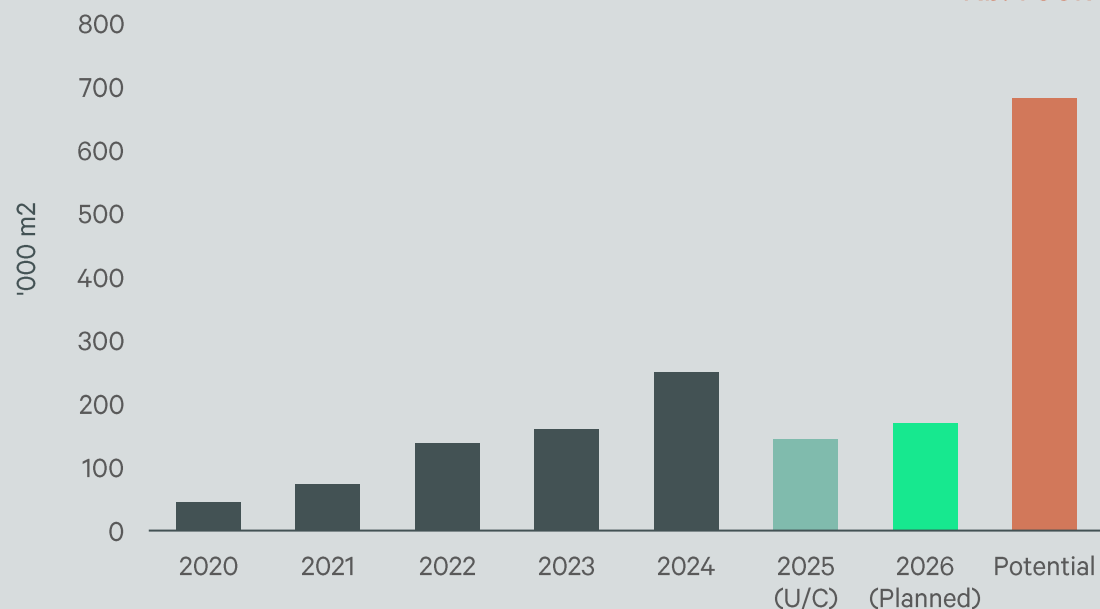
2024 átadási volumen

144,000 m²

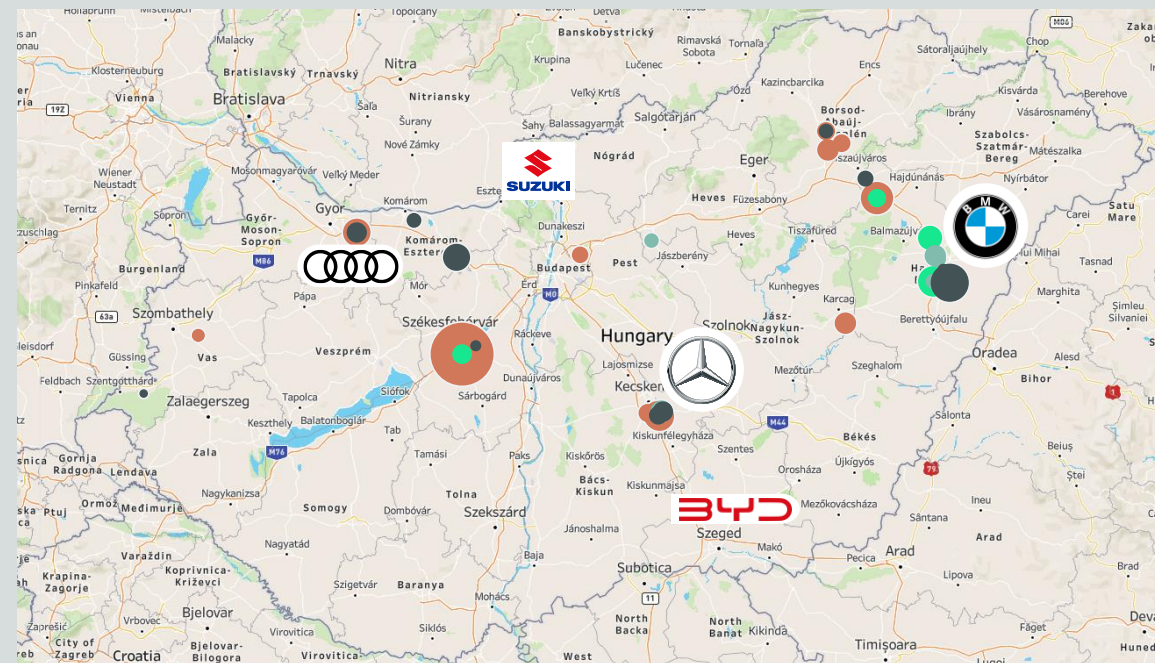
2025 építés alatt

Átadási és fejlesztés alatti volumen a regionális városokban

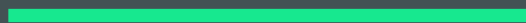
Kb. 700k m²



Forrás: BRF, CBRE Research



2.3



Kiskereskedelem

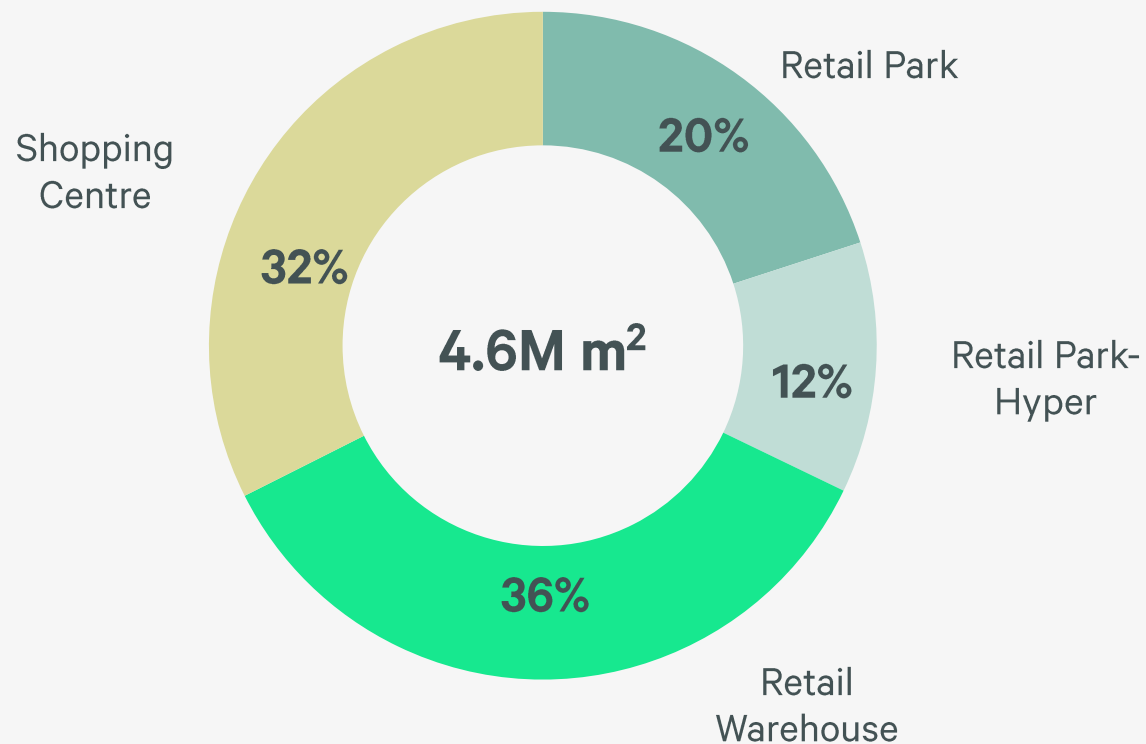
KISKERESKEDELEM

Kb. 60,000 m² új
kiskereskedelmi
fejlesztés 2025-ben



Forrás: CBRE Research

Confidential & Proprietary | © 2025 CBRE, Inc.



Duna Plaza Budapest
+15,000 m²
2028



Alba Plaza Székesfehérvár
+20,000 m²
2028



FÓRUM Debrecen
+15,000 m²
2027

ZENIT CORSO

Bayer Properties

A projekt mérete:	11,000 m²
Üzletek száma	42
Iroda méret:	150,000 m²
Lakóépület száma:	168 lakás
Átadás:	2025 október



Kiskereskedelmi nyitások 2024-ben

PRIMARK®

KOTON

MARCiano
by
GUESS

orsay

LUXOYA
WAY OF LIFE

ANYBODY

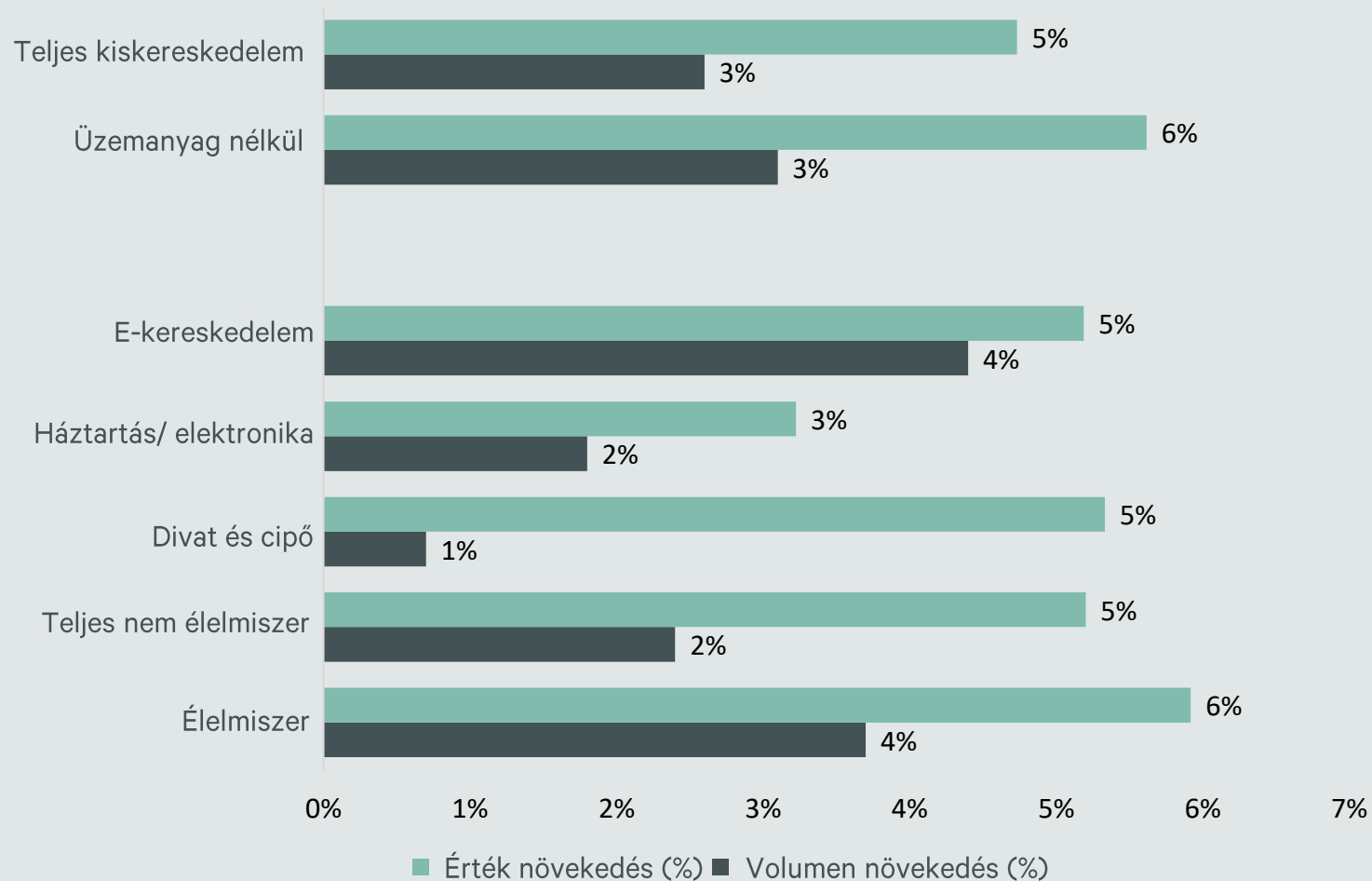
VELLEA HOME

BANANA
MOON
californian sunwear

Forrás: Shopingy, CBRE Research

Confidential & Proprietary | © 2025 CBRE, Inc.

Kiskereskedelmi forgalom volumen- és értékindexe



További információkért keressenek minket:



Margaréta Mészáros

Senior Director, Head of Valuation
Hungary

margareta.meszaros@cbre.com



Christofer Pehrsson

Director, Capital Markets
Hungary

christofer.pehrsson@cbre.com



Gábor Borbély

Director, Head of Research
CEE & Hungary

gabor.borbely@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved.

This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projection based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

CBRE



CBRE

Köszönjük!

CBRE ©2025 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.