



Magyar ingatlanpiaci körkép 2024

Tartalom



3

Hazai ingatlanpiaci trendek



11

ESG trendek az ingatlanpiacon



13

Megújuló energiával kapcsolatos trendek az ingatlanpiacon

Bevezetés

Mi, a DLA Piper Hungary Ingatlanjogi csoportja stratégiai jelentőséggel bíró üzleti megoldásokat és személyre szabott jogi tanácsadást nyújtunk ügyfeleinknek. Munkánk során együttműködünk a legfontosabb piaci szereplőkkel, kollégáinkkal közösen megvitatjuk a globális és regionális ingatlanpiaci trendeket, és rendszeresen részt veszünk a szektort érintő hazai és nemzetközi konferenciákon. Jogi tanácsadói tevékenységünk kapcsán gyakran elsőként értesülünk megvalósításra váró, ígéretes ötletekről, illetve a tervezés szakaszában járó projektekről, amelyek következtében sok esetben olyan piaci trendek rajzolódnak ki előttünk, amelyek az ingatlanszektorban tevékenykedő szereplők részére értékes információk lehetnek.

Kiadványunkban azonosítottunk néhány olyan ingatlanpiaci trendet, amelyek az elmúlt évben befolyásolták a magyar piacot, és amelyek akár az elkövetkező évek szempontjából is meghatározóak lehetnek az ingatlanpiaci szereplők számára. Ezeket a trendeket a saját tapasztalásaink és munkatapasztalataink, a piaci szereplők által szolgáltatott információk, a különféle új jogszabályi rendelkezések és az egyébként nyilvánosan elérhető ingatlanpiaci statisztikák alapján foglaltuk össze. Bízunk benne, hogy olvasóink az ingatlanpiaci trendekről szóló összefoglalónkat hasznosnak és sok szempontból gondolatébresztőnek fogják találni.

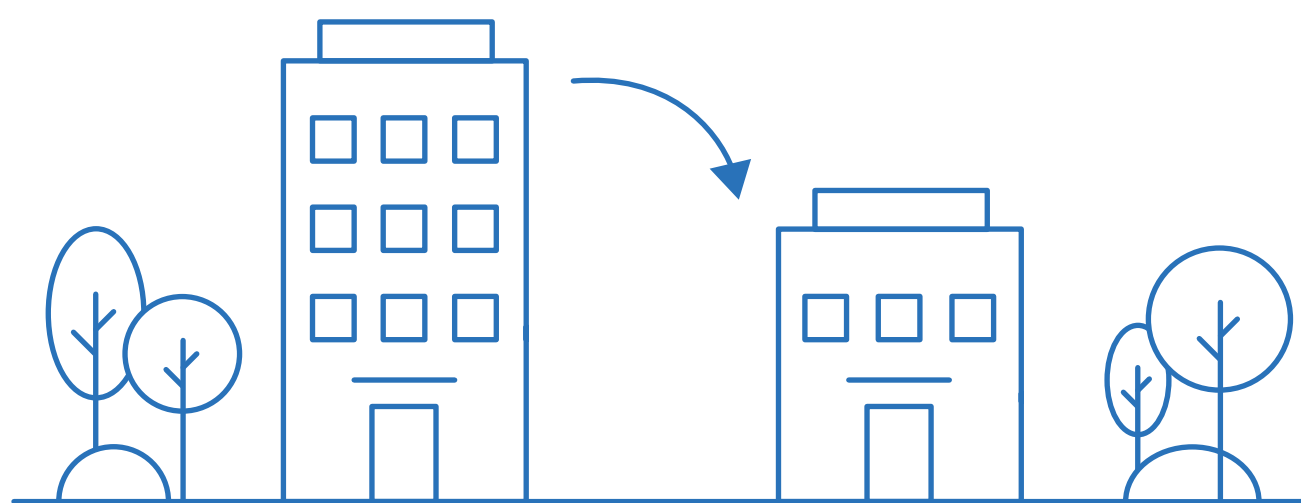
Ingatlanfejlesztések



Fejlesztési trendek az irodapiacon

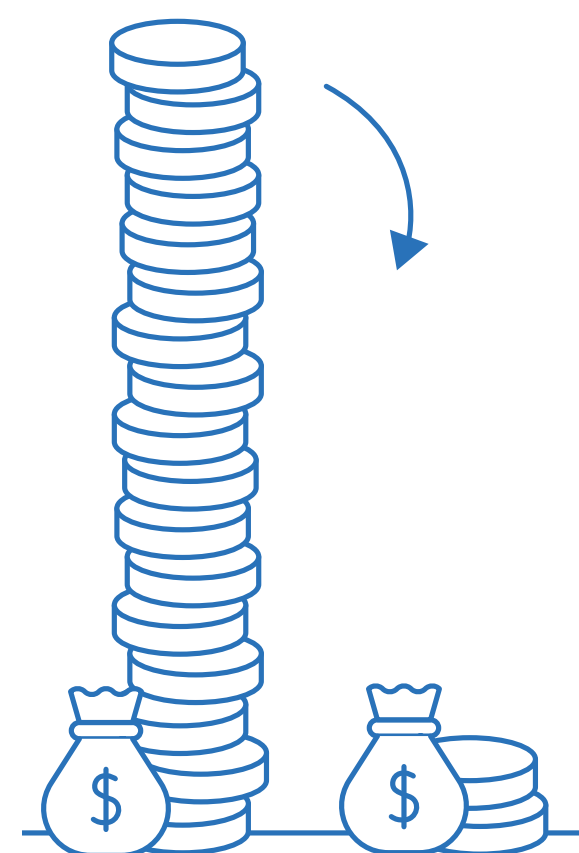
Az elmúlt évben az irodafejlesztések a korábbi évekhez képest kevésbé voltak jelentősek, a fejlesztők főként a már megkezdett és folyamatban lévő fejlesztéseket, illetve a „built-to-suit” projekteket fejezték be.

A piaci adatok szerint



2022-hez képest 2023-ban **62%-kal** csökkent a befejezett irodafejlesztések száma, ami jelentős visszaesést jelent.

Ez a tendencia, vagyis amely alapján a fejlesztők és beruházók egyre kevésbé koncentrálnak irodafejlesztésekre, illetve magára az irodaházakra, mint befektetési eszközökre, saját tapasztalatainkban és statisztikáinkban is tükröződik. Az általunk ellátott ügyeket figyelembe véve



azt tapasztaltuk, hogy az irodai ingatlanokkal kapcsolatos ügyek az általunk kezelt összes ügy kevesebb mint **10%-át** tették ki,

ami az irodahelyiségek iránti beruházói érdeklődés egyértelmű csökkenését jelzi. Az elmúlt évet összességében a kiszámíthatatlanság és a nem szokványos kihívások jellemezték ezen a piacon.



Bár az üres ingatlanok aránya továbbra is magas, és a gazdasági bizonytalanságok sem támogatják az irodafejlesztések jelentős fellendülését, 2024-ben már egyes előrejelzések szerint lassú fellendülés várható.

Ez a fellendülés részben annak köszönhető, hogy az állami intézmények számára több új épületet építenek, és egyre több munkavállaló térhet vissza az irodába. Miközben a korábbi években a távmunka széles körben elfogadottá és elterjedtté vált, a bérlők részéről egyre nagyobb igény mutatkozik a magasabb minőséget képviselő, vonzóbb irodai környezetet megteremtő irodahelyiségek iránt, a bérlők munkavállalóinak visszacsábítása érdekében. Ez utóbbi trend, vagyis a magasabb színvonalú irodai környezetek kialakítása felé való elmozdulás nagyobb energiabefektetést és erőfeszítést igényel az irodafejlesztőktől, amely egyúttal magasabb beruházási költségeket is eredményez.

Azonban a fellendülésre utaló, valamilyes pozitív előrejelzések ellenére nem valószínű, hogy az irodafejlesztések volumene a közeljövőben eléri a járvány előtti szintet.



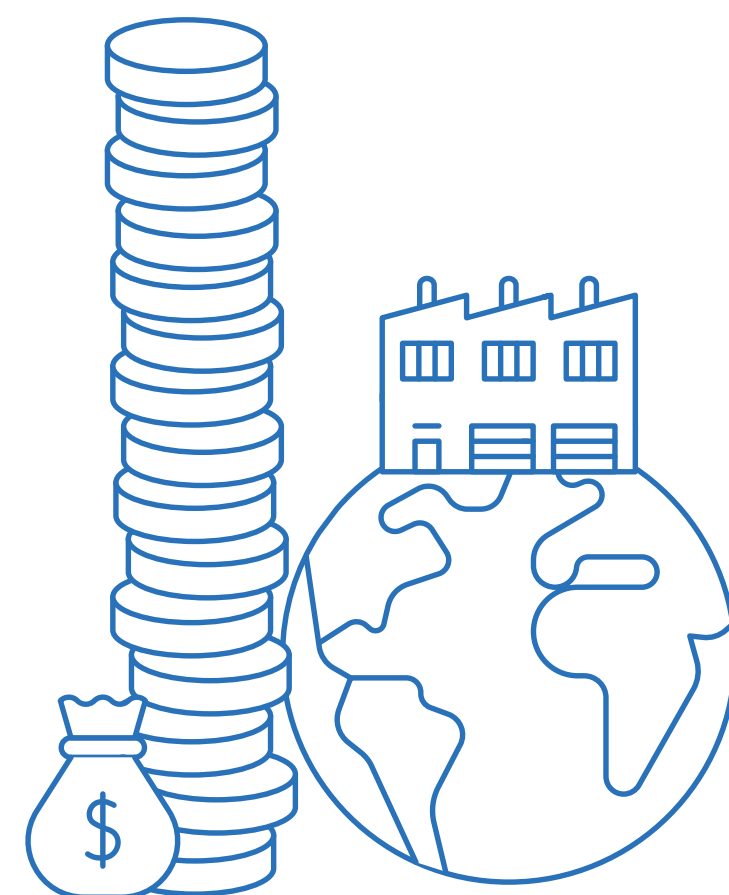
Fejlesztési trendek a logisztikai- és ipari piacon

A logisztikai szegmensben 2023-ban növekvő hozamokat tapasztaltunk, valamint jellemző volt a szerződeshosszabbítások és az előbérleti szerződések volumenének növekedése, amely mérsékelt pozitív nettó piaci bérbeadást eredményezett. Ez ugyanakkor igényt eredményezett a bérbe vehető területek biztosítására a bérlők részéről. 2024-ben – a világvárvány alatti és azt követő megnövekedett kereslet után – a logisztikai piac növekedési trendjei stabilizálódni látszottak, a fejlesztők pedig a korábbi évekhez mérten kevesebb fejlesztési tevékenységet végeznek.

A 2024. évi csökkenő tendencia ellenére az új területekre vonatkozó előbérleti szerződések aránya magas maradt, ami csökkentette az üres ingatlanállományra nehezedő nyomást.

A fenntarthatósági követelményeknek való megfelelés kulcsfontosságú ebben az ágazatban is. Az ingatlanpiac egyéb részpiacaihoz hasonlóan a logisztikai piacon is megfigyelhető az ESG trendek előre törése és az energiahatékonysági követelmények egyre hangsúlyosabb előtérbe kerülése.

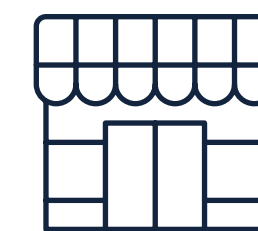
Az általunk kezelt ügyekben szinte az összes logisztikai fejlesztő és beruházó fontolóra vette az energiahatékonysággal és a zöld energiával kapcsolatos lehetőségek növelését célzó beruházásokat, különösen vizsgálva a tetőre szerelt napelemek telepítésének lehetőségeit.



Az ipari- és logisztikai szegmensben tőlünk tanácsadást igénybe vevő beruházók 67,5%-a az Európai Unión kívüli székhellyel rendelkezett.

A lassuló tendencia egyik fő mutatója a webshopok raktárigényének csökkenése, amely végső soron a bérelt területek iránti igény csökkenéséhez vezet. Másrészt az olyan ágazatok, mint a feldolgozóipar, különösen a fenntarthatóságot előtérbe helyező gyártók (például az elektromos járművek akkumulátorainak gyártásával foglalkozó cégek), valamint az élelmiszer- és diszkont-kiskereskedelem várhatóan jól teljesítenek, hozzájárulva a piac stabilizálódásához.

Az elmúlt év egyértelmű piaci trendje az ázsiai országokból érkező jelentős beruházási volumen, amelyet az általunk megfigyelt tranzakciós és beruházási trendek is alátámasztanak.



Fejlesztési trendek a kiskereskedelmi piacon

A kiskereskedelmi piacon 2023-ban csökkent a beruházási ügyletek nagyságrendje. A kiskereskedőknek új funkciók és szolgáltatások nyújtásával vissza kell csalogatniuk a vásárlókat a fizikai üzletekbe, arra ösztönözve őket, hogy a bevásárlóközpontokat válasszák a webshopok helyett. Ez a fajta elmozdulás, amely már az online értékesítési csatornák iránti csökkenő érdeklődésben is megmutatkozik, a vásárlók élményének és kényelmének növelésére összpontosító fejlesztéseket és felújításokat hozott magával a bérbeadók részéről. A változatos szabadidős és étkezési lehetőségeket kínáló bevásárlóközpontok népszerűsége növekvő trendeket mutat, amely minden bizonnyal trendként fog jelentkezni a prémium és alacsonyabb minőségi osztályt képviselő kiskereskedelmi ingatlanok piacán és a prémium termékek felértékelődéséhez vezet.

A logisztikai- és ipari piacon szerzett tapasztalatainkkal ellentétben,



a kiskereskedelmi ingatlanügyletek túlnyomó többségét hazai beruházók bonyolították le.

A várakozások szerint 2024-ben a vásárlók növekvő jövedelmével és az inflációs nyomás csökkenésével az embereknek több szabad jövedelme fog rendelkezésre állni, amelyet a bevásárlóközpontokban költhetnek el. A fenti jelenség feltehetőleg a kiskereskedelmi ágazat látogatottságának és forgalmának javulását fogja eredményezni, ami hozzájárulhat egy lassú, de folyamatos fellendüléshez.



Fejlesztési trendek a szállodapiacon

A szállodai szegmens az egyetlen ingatlanpiaci szegmens, ahol a fejlődési trendekben 2023 és 2024 folyamán nem csak stabilitás, hanem egyértelmű növekedés tapasztalható. Az európai szállodaiiparban 2024-ben várhatóan folytatódik a növekedés, amely tendencia Magyarországon is megfigyelhető.

A nyilvánosan elérhető ingatlanpiaci elemzések alapján a magyar szállodapiac 2023-ban országszerte körülbelül 2.100 új szállodai szobával gyarapodott, amelyeknek mintegy 70%-a Budapesten található. A folyamatban lévő szállodafejlesztések következtében további jelentős átadások várhatók. Megközelítőleg mintegy további 2.100 szállodai szoba van építés alatt, amelyek többsége a tervek szerint 2024-re készül el. Ezek 47%-a Budapesten található.



Gyakorlatunk is ezt a tendenciát támasztja alá, hiszen a szállodai szegmensben nyújtott jogi szolgáltatásaink **65%-a** Budapestre koncentrálódik.

A belföldi és a közeli úticélokra irányuló szabadidős utazások továbbra is a szállodai kereslet fő mozgatórugói maradnak, emellett további növekedés várható különösen az ázsiai piacokról érkező nemzetközi, távoli úti célokra irányuló szabadidős utazásokból adódóan. Előfordulhat, hogy a kínálat nem reagál elég gyorsan a növekvő keresletre, különösen a népszerű idegenforgalmi célpontokon.

Közép- és hosszú távon a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tervezett fejlesztése várhatóan több Európán kívülről érkező, távoli úti céllal rendelkező utast vonz majd, ami növeli a magasabb minőségű szállások iránti keresletet. Azt tapasztaltuk, hogy a szállodákkal kapcsolatos fejlesztési vagy beruházási projektjeink **100%-a négycsillagos vagy annál magasabb kategóriájú létesítményekre irányult, ideértve azon üzemeltetők megjelenését is, akik korábban a magyar piacon egyáltalán nem voltak jelen.**

A 2024-ben és az azt követő években Magyarországon megrendezésre kerülő jelentős sportesemények (ezek közül a legfrissebb a 2026-os UEFA Bajnokok Ligája-döntő) szintén hozzájárulnak a szállodai szobák iránti növekvő kereslethez, ami lehetővé teszi az üzemeltetők számára a szobaárak emelését és a szobakihasználtság növelését. Jelenleg a szállodai alpiac rendelkezik a legígéretesebb kilátásokkal az ingatlanpiacon.



Ingatlanhasznosítás



Ingatlanhasznosítási trendek az irodapiacon

Az irodaházak bérlőinek megnyerése és megtartása egyre nagyobb kihívást jelent. Tanácsadóként megfigyeltük, hogy a korábban a bérbeadók által dominált piac átalakul egy olyan piaccá, ahol a bérlők jóval előnyösebb pozícióval rendelkeznek a bérleti szerződések tárgyalása során a múltban megszokotthoz képest. A COVID-19 előtt a bérbeadók nagymértékben egyoldalúan szabhatták meg a bérleti szerződések főbb feltételeit, a bérlőknek pedig alkalmazkodniuk kellett. Ez a dinamika megváltozott és a bérlők ma már jobban érvényesíteni tudják igényeiket, ami kiegyensúlyozottabb tárgyalási pozíciókat eredményez. A COVID-19 és a közelmúltbeli globális gazdasági- és geopolitikai kihívások, valamint a munkatársak jólétére és a környezeti, társadalmi és irányítási célkitűzésekre való odafigyelés arra készítette a vállalatokat, hogy holisztikusabb megközelítést alkalmazzanak irodabérleteik keresése kapcsán, illetve ehhez mérten rugalmasabb feltételeket keressenek a dinamikusan változó üzleti környezethez való alkalmazkodás jegyében.

Az új bérleti szerződések számának csökkenését, illetve a bérleti szerződések megújításának túlsúlyát is megfigyeltük, amelyek gyakran az irodahelyiségek csökkentésére vonatkozó bérlői igényekkel és kérésekkel is párosulnak.

Az általunk kezelt irodák hasznosítására irányuló ügyek mintegy 70%-a meglévő bérleti szerződések meghosszabbítására irányult, amelynek keretében számos bérlő egyúttal az általa korábban bérelt terület csökkentését is kérte.

Ez összhangban van a bérleti feltételek rugalmasságát biztosítani kívánó általános szerződéses tendenciával is, ugyanis a bérlők – különösen a hosszú távú bérleti szerződésekben – a rugalmasság megőrzése érdekében egyre gyakrabban igénylik olyan szerződéses feltételrendszerek kidolgozását, amelyek biztosítják részükre a rendes felmondás, vagy a bérelt területek egyoldalú csökkentésének lehetőségét.

A bérlők azonban nem csak rugalmasságot várnak a bérleti szerződéseikben. A bérlők jelenleg olyan magasszínvonalú szolgáltatásokat keresnek, amelyek javítják a munkavállalók jólétét, így például jobb minőségű éttermeket és kávézókat, fitnesz- és wellness-szolgáltatásokat, jobb tömegközlekedési elérhetőséget és

közelben lévő üzleteket, teszik mindezt annak érdekében, hogy ezzel is visszacsábítsák a munkavállalókat az irodába. Azt is megfigyeltük, hogy a bérlők által támasztott fenntarthatósági követelmények egyre hangsúlyosabbak, amelyek már nem pusztán az irodaházak fejlesztése, hanem azok használata során is megjelenik.

Az általunk látott irodabérletek 80%-ánál az ESG, valamint az energiahatékonysági szempontok jelentős szerepet játszottak.





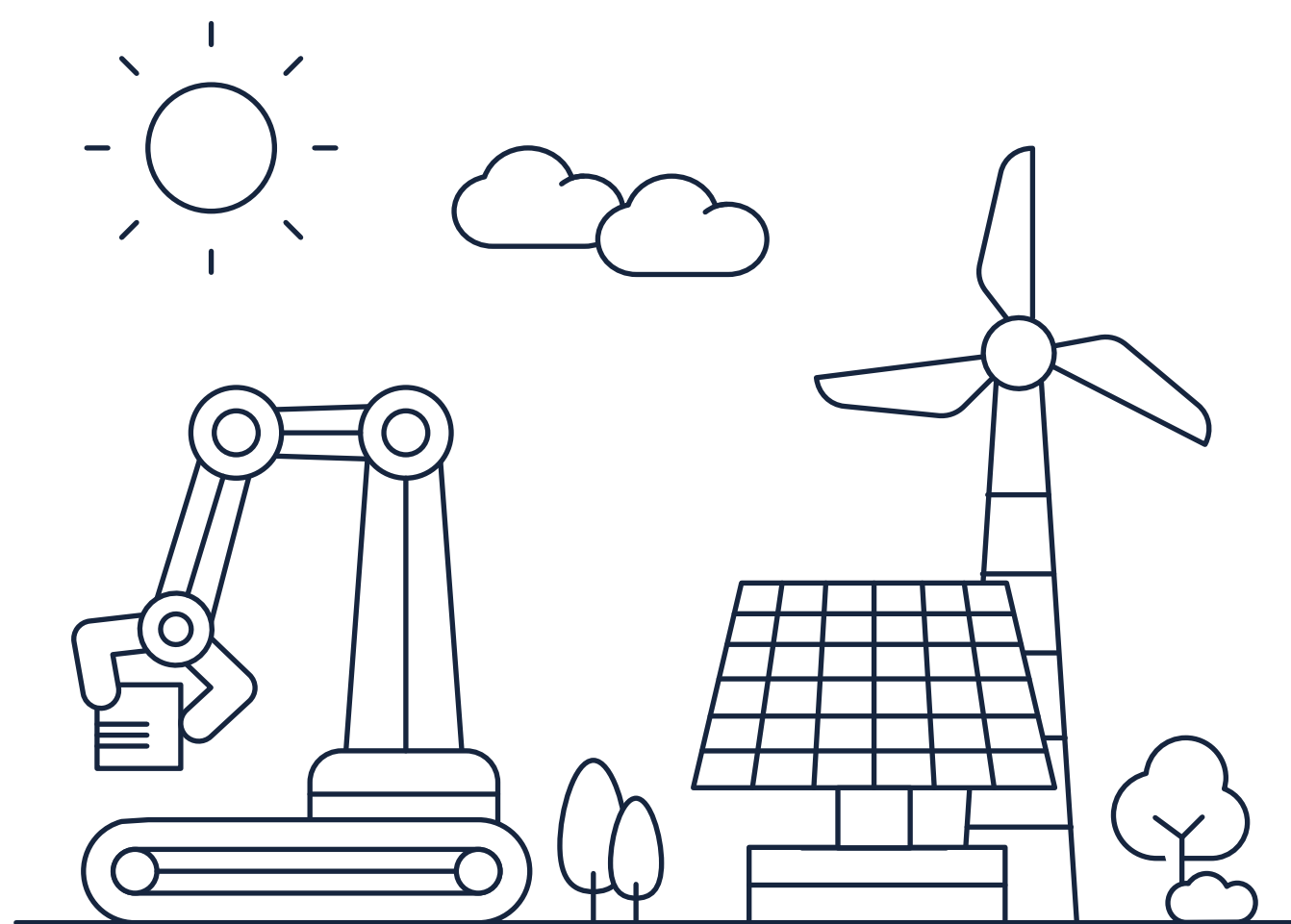
Ingatlanhasznosítási trendek a logisztikai- és ipari piacon

A fenntarthatósági szempontok egyre fontosabbá válnak, ami arra készteti a bérlőket, hogy energiahatékony, az ESG szempontoknak megfelelő épületeket keressenek, továbbá, hogy a bérbeadóktól teljes körű felújítást vagy funkcionális változtatásokat kérjenek az elavult, kevésbé hatékony irodahelyiségek esetében. A bérlők tudatosabb magatartást tanúsítanak, és nem csak üres szerződéses frázisokat és zöld címkéket, hanem hatékony megoldásokat és mérhető energiahatékonsági intézkedéseket várnak el.

Az irodapiac várható lassú fellendülése miatt a bérbeadás szintje előreláthatóan fokozatosan növekedni fog, elsősorban a jó minőségű ingatlanok esetében, ami a bérleti díjak lassú emelkedéséhez vezethet. Bár az üres ingatlanok aránya a csúcspontjához közelíthet, a bérbeadási volumen 2024-ben várhatóan lassan növekedni fog.

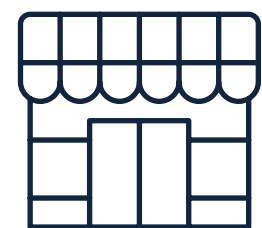
E lassú fellendülés folyamatát erősíthetné, ha a bérbeadók világos stratégiákat dolgoznának ki, és felismernék, hogy milyen kiegészítő szolgáltatások és tulajdonságok különböztetik meg őket versenytársaiktól, valamint felvázolnák az irodába való visszatérést elősegítő egyértelmű stratégiáikat. Ez a megközelítés segíthet a bérbeadóknak abban, hogy jobban pozícionálják magukat a piacon és könnyebben tudjanak alkalmazkodni a bérlők igényeihez.

Az logisztikai- és ipari piacon 2023-ban a megújítások és az előbérleti szerződések domináltak, amely mérsékelte a piacra az elmúlt években gyakorolt nyomást. A fejlesztők 2024-től a trendek stabilizálódására és az új területek iránti kiegyensúlyozottabb igényre számítanak. A világjárvány okozta fellendülés véget ért, az online kiskereskedelem rohamos bővülésének nyomása lassul, az emberek visszatérnek a bevásárlóközpontokba, az e-kereskedelem pedig hátrébb szorulhat, amely a kiskereskedelemmel kapcsolatos bérlői igények csökkenéséhez vezethet.



Ennek következtében az új kínálat is csökkenő trendet mutat, és a logisztikai ágazatban valószínűleg a feldolgozóipari és a fenntarthatósághoz kapcsolódó gyártók virágzóbb működése várható. Várhatóan ezek az ágazatok lesznek az új helyiségek iránti kereslet elsődleges mozgatói.

A prémiumkategóriás bérletek várhatóan továbbra is növekvő tendenciát mutatnak, a piaci olló pedig egyre inkább szétnyílik, mivel az új prémiumkategóriás egységek és a régebbi épületek iránt eltérő keresletet mutatkozik. Amennyiben a régebbi ingatlanok jelentősebb mértékű modernizálása és felújítása elmarad, a prémiumkategóriás ingatlanok után fizetendő bérleti díjak valószínűleg emelkedni fognak, míg a régebbi ingatlanok esetében csökkenhet a kereslet és a bérleti díjak mértéke. Az integrált logisztikai parkok fejlesztése különösen előnyös lehetőséget nyújt a beruházók számára annak érdekében, hogy a változó igényekhez és bérlőtípusokhoz minél könnyebben legyen lehetőségük alkalmazkodni, továbbá fejlesztéseiket a tényleges és jövőbeli kereslethez igazítsák.



Ingatlanhasznosítási trendek a kiskereskedelmi piacon

Mint korábban megállapítottuk elemzésünkben, a kiskereskedők egyre magabiztosabban veszik igénybe a kiskereskedelmi egységek helyiségeit, mivel érzékelhető az a tendencia, hogy az emberek visszatérnek a bevásárlóközpontokba. E megnövekedett forgalom növeli a kiskereskedelmi helyiségek iránti keresletet, ami a bérleti díjak fokozatos emelkedéséhez vezethet. E tendencia kihasználása érdekében a kereskedők elsődlegesen a több vásárlót vonzó kiemelt helyszínekre összpontosítanak. A trendek azonban továbbra is azt mutatják, hogy az üres ingatlanok aránya változatlanul magasabb a prémium bevásárlóközpontokban és a nagyobb városokban, miközben az másodlagos kategóriát képviselő kiskereskedelmi egységek esetében stabil. Említést érdemel, hogy az elmúlt időszakban a legtöbb bérlő multinacionális vállalat volt.

Várható továbbá a fogyasztói kiadások fellendülése az alacsonyabb infláció és a növekvő fizetések miatt. Ez feltételezhetően növeli a boltok forgalmát, ami emeli a bérbeadási volument.



A kiskereskedelmi forgalom volumene 2024 elején az előző évhez képest növekedett, ami szintén hozzájárult a bérleti díjakból elért magasabb forgalomhoz.



Ingatlanhasznosítási trendek a szállodapiacon

Amint azt a fejlesztési pontban említettük, 2024-ben várhatóan jelentős mennyiségű új szállodai szobákat adnak át, bár ezek befejezésének időpontja a kereslet ingadozása miatt némileg bizonytalan. Azt azonban határozottan kijelenthetjük, hogy a szállodák kihasználtsága folyamatosan nő, ami nagymértékben függ az utazási igényektől, a hotelpiac sajátosságaitól és a megrendezésre kerülő különböző rendezvényektől.

Érdekes új trendként megfigyeltük, hogy egyes fejlesztők a vegyes felhasználású (mixed-use) fejlesztéseket, illetve átalakításokat biztonságosabb lehetőségnek tekintik, amellyel csökkenthetők a fejlesztési kockázatok. Tapasztalataink szerint a szállodabérlők is egyre inkább keresik ezeket az újonnan kialakított vegyes felhasználású ingatlanokat.

A szállodákkal kapcsolatos ügyeink körülbelül **35%-a vonatkozott vegyes felhasználású ingatlanokra.**



Ingatlanfinanszírozás



Általános trendek az ingatlanfinanszírozásban

A finanszírozás általánosan elérhető és versenyképes maradt, amely ugyanakkor természetesen tükrözi a piaci érdeklődést a különféle eszközosztályokba tartozó ingatlanok és befektetési volumenek tekintetében. Tapasztalataink szerint a hagyományos kereskedelmi bankok megőrizték az ingatlanfinanszírozás elsődleges forrásaként betöltött pozíciójukat az alternatív finanszírozókkal szemben. A kormányzati programok is segítettek a finanszírozási költségek enyhítésén, és amelyek egyúttal némi lélegzethez juttatták az ingatlanpiacot. A bankok általánosságban ragaszkodtak az előbérleti szintekhez, és az egészséges adósságszolgálati fedezeti mutatóra összpontosítottak (különösen akkor, amikor a hitelfedezeti arány nem volt éppen a legjobb viszonyítási alap). Az aktuális kamatlábak és a kamatláb kockázat fedezésének költségei befolyásolják a pénzügyi modelleket, és egyúttal megkérdőjelezhetik a beruházók hozamelvárásait is. A finanszírozók azonban figyelembe veszik a piaci trendeket is, és megpróbálnak rugalmasabban viszonyulni a bérleti igényekhez, figyelmet fordítanak a bérleti szerződések újonnan kialakított feltételeire és a projektek némileg változó ütemezésére.



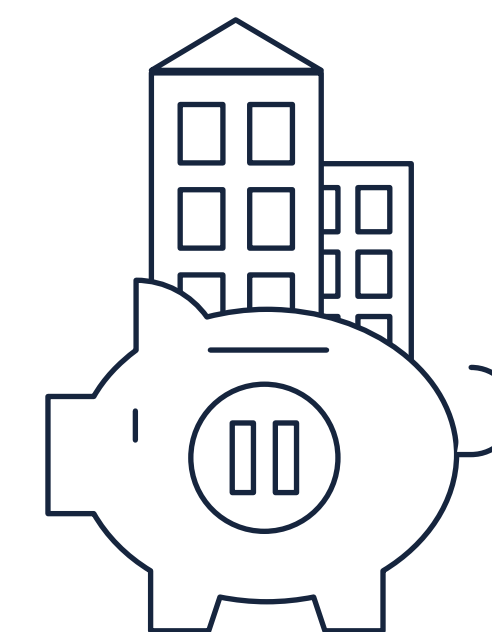
A hitelfelvevők a feltételek enyhítését is szorgalmazzák, különösen azokban az esetekben, ha további hitelminőség-javítási eszközök állnak rendelkezésre, azonban az ingatlanhitelezés alapjai továbbra is változatlanok maradtak.



Finanszírozási trendek az irodapiacon

2023 biztosan nem az új fejlesztések és beruházási ügyletek éve volt, az előző fejezetekben pedig már láttuk, hogy az irodai szektorban a fejlesztések volumene visszaesett. Ezek a trendek tükröződnek a projektfinanszírozás arányában, a kereskedelmi ingatlanok projekthiteleinek volumenében is, ahol az irodaházak a fenti trendek által különösen érintett ingatlantípusok közé tartoznak. Ez az arány több mint 40%-kal csökkent, és több mint 50%-kal, ha csak az irodaházak fejlesztését vagy vásárlását vesszük figyelembe.

Amint azt fentebb kifejtettük, az irodafejlesztési ágazatban tapasztalhatóak bizonyos pozitív jelek, ami a kamatlábak csökkenése és az új bérlemények iránti potenciálisan nagyobb kereslet miatt az irodaépületekre vonatkozó hitelkereslet növekedéséhez vezethet.

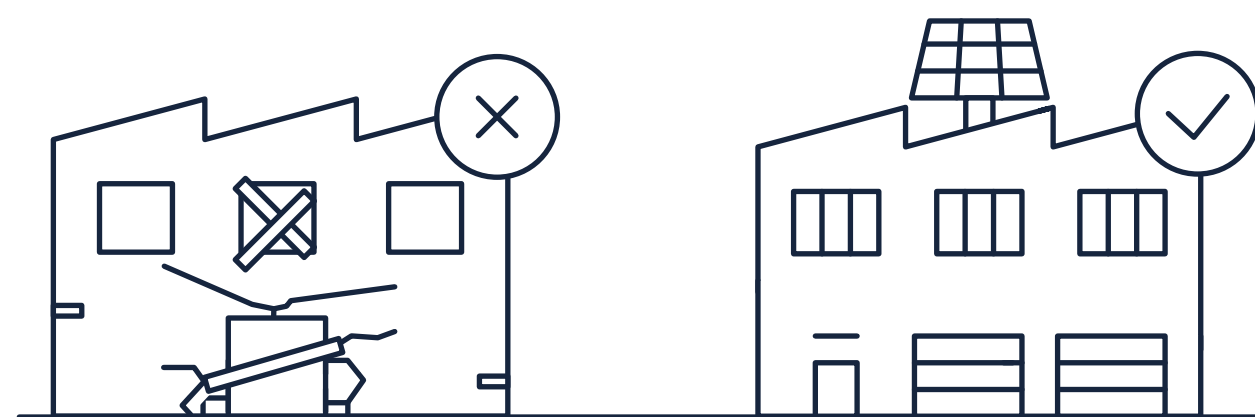


A finanszírozási feltételek várhatóan 2024-ben is szűkösek maradnak, ami elkerülhetetlenül hozzájárul a beruházási volumenek alacsonyabb szintjéhez.



Finanszírozási trendek a logisztikai és ipari piacon

A kereskedelmi ingatlanok projektjellegű hitelezésének általános visszaesése a logisztikai ingatlanokat is érintette. Amint azt a logisztikai- és ipari fejezetben kifejtettük, a fejlesztések volumene és az új területek iránti kereslet jelenleg láthatóan csökken, miközben a hitelezési feltételek inkább stagnálnak, ha nem szigorodnak.



Mivel az üres ingatlanok aránya láthatóvá vált, az érdeklődés valamivel szelektívebb, ha nem is alacsonyabb, a prémiumkategóriás és a régebbi ingatlanok kétszintű piaca pedig jelentős hátrányba hozhatja az utóbbiakat, ha csak nem újítják fel őket az új ESG előírásoknak és a működési hatékonyság elvének megfelelően.



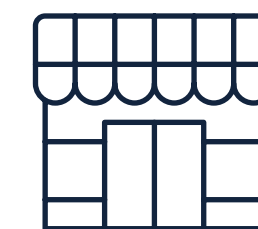
Finanszírozási trendek a szállodapiacon

Mivel a szállodapiac lényegében az egyetlen nyertese a 2023-as fejlesztési és hasznosítási trendeknek, ez az ingatlantípus az egyetlen, amelynél a projekthitelek folyósítása is várhatóan növekedni fog. Ez az eszközosztály az egyetlen kivétel a projekthitelek volumenének általános csökkenése alól. A turisztikai ágazat fellendülésének és az országsszerte megrendezésre kerülő rendezvényeknek köszönhetően a növekedési tendencia várhatóan 2024-ben is folytatódik.

Az előző fejezetekben már említettük, hogy a kínálat valószínűleg nem lesz elegendő a növekvő kereslet kielégítésére, amely dinamika továbbra is pozitív hatással lehet a finanszírozási trendekre.



A beruházási kedv továbbra is nagy, ami még kedvezőbb finanszírozási feltételeket eredményezhet a szállodafejlesztések és -felvásárlások esetében.



Finanszírozási trendek a kiskereskedelmi piacon

2023-ban a kiskereskedelmi szegmensben csökkent a legjelentősebb mértékben a projektfinanszírozás, óvatosabb és szigorúbb hitelezési feltételek mellett. Ez 2024-re várhatóan megfordul, köszönhetően a bevásárlóközpontok újjáéledésének, a javuló beruházási tevékenységnek és a növekvő fogyasztói kiadásoknak.

A prémiumkategóriás bérleti díjak emelkedhetnek, ami szintén befolyásolhatja a finanszírozási trendeket és a beruházási döntéseket a kiskereskedelmi szektorban.



ESG trendek az ingatlanpiacon



Szabályozási környezet és piaci kereslet



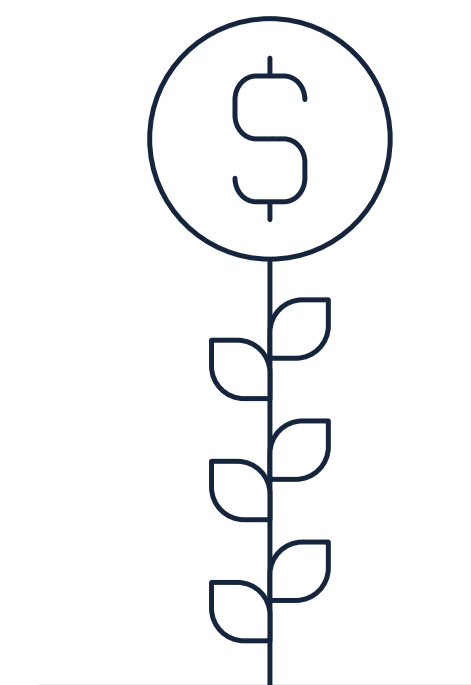
Az ESG szempontok egyre nagyobb befolyással bírnak az ingatlanpiac minden szektorában, különösen a rövidítés „környezeti” része, és befolyásolják a döntéseket az eszközök teljes életciklusa során, a tervezéstől a fejlesztésen át, egészen a bérbeadásig és a **finanszírozásig**.

Az ingatlanfejlesztési ágazatban az ESG trendeket a szabályozási követelmények változása és a piaci kereslet egyaránt alakítja, főként a fenntarthatóságra és az energiahatékonyságra összpontosítva. Az EU ambiciózus célkitűzései, amelyek az európai zöld megállapodás (vagy más néven 'Fit for 55') részeként a nettó zéró kibocsátás 2050-ig történő elérésére irányulnak, jelentős változásokat idéznek elő az ingatlanpiacon.



A módosított, 2024 áprilisában elfogadott, az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv 2030-ig kibocsátásmentes épületeket, 2050-ig pedig az EU épületállományának teljes átalakítását írja elő.

Ez a szabályozási keret a beruházókra, fejlesztőkre és bérlőkre egyaránt felelősséget helyez, hogy megfeleljenek a szigorú környezeti, társadalmi és irányítási követelményeknek. Az EU elkötelezett amellett, hogy támogassa a tagállamokat ezen ambiciózus célok elérésében. Több mint 100 milliárd eurós uniós forrást különített el, amely előreláthatólag 2023 és 2030 között áll rendelkezésre a felújításra irányuló törekvések támogatására.



Az európai zöld megállapodás keretében létrehozott új [Szociális Klímaalap 86,7 milliárd eurót fog mozgósítani a 2026-2032 közötti időszakban.

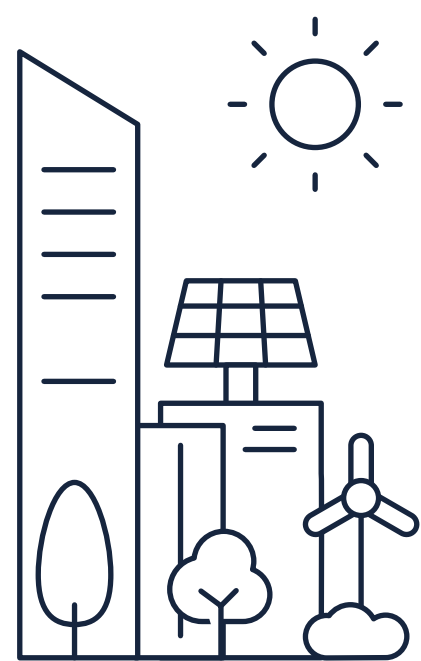
Az alap célja az éghajlatváltozásoknak különösen kitett háztartások és mikrovállalkozások támogatása, különös tekintettel az energetikai felújítások vonatkozásában, amely a közlekedés mellett a strukturális intézkedések két kiemelt területének egyike. Ezek a finanszírozási kezdeményezések bizonyítják az EU elkötelezettségét a fenntartható fejlődés elősegítése és az éghajlatváltozás jelentette kihívások nemzeti és közösségi szintű kezelése mellett.

Következésképpen az energiahatékonyság növelését célzó fejlesztési és felújítási projektek megugrására számítunk, különösen a Magyarország szerte zajló felújítások és átalakítások képében.



Finanszírozási és támogatási lehetőségek

A zöld finanszírozás növekedése figyelemre méltó: a általuk támogatott beruházások 2019 óta megháromszorozódtak, és 2024-ben várhatóan tovább nőnek.



A fenntartható és energiahatékony épületüzemeltetés nemcsak a bérlőket vonzza, hanem az üzemeltetők pénzügyi kockázatait is csökkenti.

A pénzügyintézetek egyre nagyobb figyelmet fordítanak az ESG szempontokra, a kapcsolódó teljesítménymutatókat beépítik a hitelszerződésekbe, és fenntarthatósághoz kötött hiteleket kínálnak.



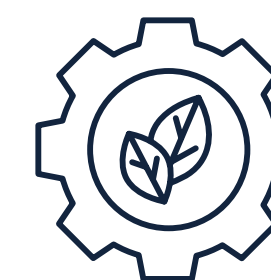
Azon fejlesztésfinanszírozási ügyletek 100%-a, amelyekben részt vettünk, előírta, hogy a projektnek zöld bizonyítványt kell kapnia.

A régebbi, nem klímabarát épületek felújításának finanszírozása azonban jelentős kihívás elé állítja a finanszírozási ágazatot, mivel a becslések szerint a következő 25 évben ezen felújítások összköltsége Európa-szerte akár a 7 milliárd euró összeget is elérheti.



Piaci válasz és bérlői preferenciák

A fenntartható működés iránti növekvő piaci keresletre reagálva – különösen a humánerőforrással kapcsolatos megfontolások és a szabályozási követelmények miatt – a zöld minősítésű irodahelyiségek iránti kereslet várhatóan növekedni fog. Ezen ingatlanok esetében alacsonyabb az üresedési ráta és magasabbak a bérleti díjak, ami azt tükrözi, hogy a bérlők a környezetbarát épületeket részesítik előnyben. Egyre elterjedtebb a zöld bérbeadási gyakorlat, amely biztosítja a fenntartható működést a bérlet teljes időtartama alatt. A bérbeadók és a bérlők zöld bérleti szerződéses rendelkezéseket foglalnak bérleti szerződéseikben, hogy kifejezzék az energiahatékony és a fenntarthatóság iránti elkötelezettségüket.



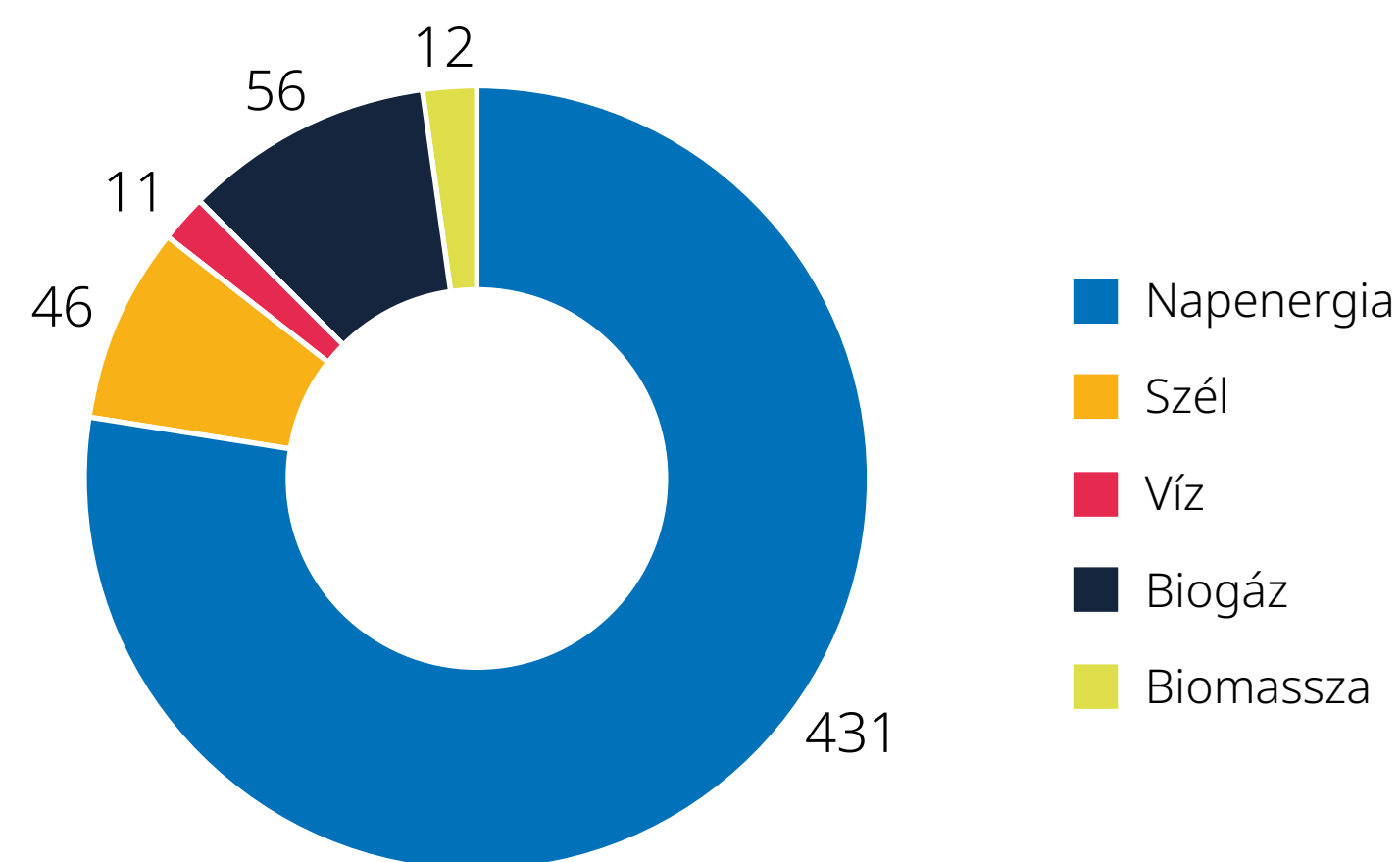
Összefoglalás

Az ESG szempontok átalakítják az ingatlanpiacot, befolyásolják a fejlesztési és beruházási döntéseket, a bérbeadási gyakorlatot és a finanszírozási stratégiákat. A szabályozási követelmények és a fenntarthatóság iránti piaci kereslet folyamatos növekedésével az ingatlanpiaci szereplőknek alkalmazkodniuk kell a változó elvárásokhoz, és meg kell ragadniuk a zöld finanszírozásban és a fenntartható működésben rejlő lehetőségeket. Az ingatlanpiac jövője az ESG elvek elfogadásában és azoknak az ingatlanok teljes életciklusán átívelő módon történő beépítésében rejlik.

Megújuló energiával kapcsolatos trendek az ingatlanpiacon

Az ingatlanjogászok a megújuló energiával kapcsolatos megkeresések jelentős növekedését figyelhették meg az elmúlt években, és gyakran adnak tanácsot ügyfeleiknek ezen ügyek ingatlanjogi vonatkozásaival kapcsolatban is. Bár a megújuló energiaforrások, különösen a napelemek növekvő tendenciája mindenki számára nyilvánvaló, a statisztikák mégis meglepőek lehetnek sokak számára. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal nyilvánosan elérhető adatbázisa szerint Magyarországon nincsenek olyan nagyerművek – vagyis 50 MW vagy annál nagyobb kapacitású erőművek –, amelyek kizárólag megújuló energiaforrásokból termelnének villamos energiát. Az engedéllyel rendelkező további 775 kiserőműből, 556 engedélyt megújuló energiával működő erőművekre adtak ki.

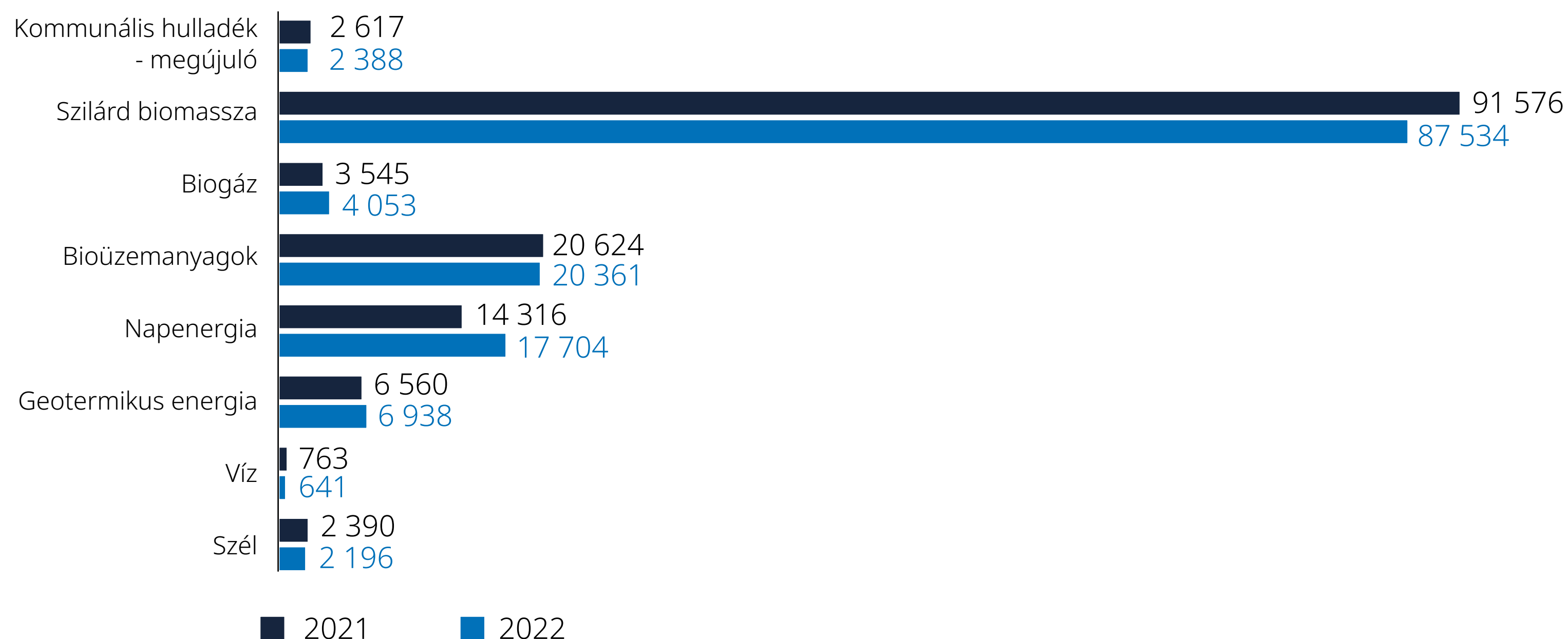
A kiserőművek energiaforrás szerinti megoszlása (darabszám)



A megújuló energiaforrásokból előállított villamos energia 2016 óta növekvő tendenciát mutat, ami 2021-ben a bruttó végső villamosenergia-fogyasztás 13,7%-át, 2022-ben pedig 15,3%-át tette ki.

Ha megnézzük a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal honlapján elérhető adatokat, az elsődleges megújulóenergia-termelés százalékos aránya 2022-ben és 2023-ban az alábbiak szerint alakult:

Elsődleges megújuló energiahordozók termelése és felhasználása (TJ)



Amint az a fenti adatokból kitűnik, a megújuló energiaforrások piacán az elmúlt években jelentős növekedés volt tapasztalható, amelyet nagyrészt a napelemparkok dominanciája jellemez. Ez a dominancia részben annak tudható be, hogy 2009-től ez év január 1-jéig korlátozták a szélenergia-termelés létesítését Magyarországon, mivel azok létesítését pályázatokhoz kötötték, de egyet sem írtak ki. Emellett a településektől való 12 km-es védőtávolság 2016-os bevezetése tovább akadályozta a szélenergia-termelés fejlesztését.

2023-ban a napelemparkok és a megújulóenergia-termeléshez kapcsolódó infrastruktúrákkal kapcsolatos szokásos feladataink (mint például az átvilágítások lefolytatása, az adásvételi, illetve használati szerződések kidolgozása és a beruházók érdekeinek védelmét szolgáló megfelelő biztosítékok létrehozása) mellett, bizonyos ismétlődően felbukkanó tendenciákat figyeltünk meg. Ezek közé tartozik a szigetszerű felhasználás irányába történő elmozdulás, az energiatároló létesítmények iránti megnövekedett érdeklődés, a tetőre szerelt napelemparkok lehetőségei iránti érdeklődés, valamint a szélenergia-termelés iránti megújult figyelem.

A napelemparkok előtt álló jelentős kihívás a közcélú hálózati infrastruktúra kapacitásainak szűkössége, amely a hálózat korszerűsítésére és a csatlakozásra való hosszú, néha akár 7-10 évig tartó várakozási időt eredményez.



A beruházók vizsgálják az alternatív lehetőségeket, például a szigetszerű fogyasztási lehetőségeket

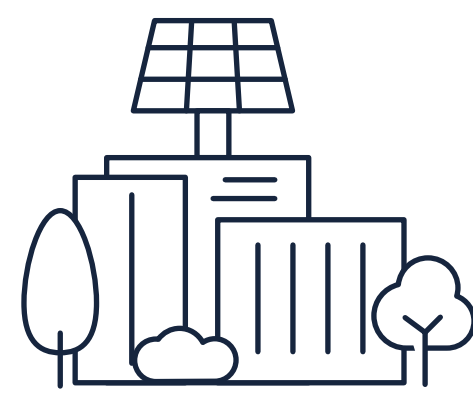
annak érdekében, hogy a hálózati csatlakozási problémákat megoldják, a külső forrásoktól való függőségüket csökkentsék és az ellátásbiztonságukat növeljék.

Egy másik figyelemre méltó tendencia az



energiatárolási megoldások iránti növekvő érdeklődés,

annak érdekében, hogy a napsütéses órák alatt termelt energia hasznosításra kerüljön, így csökkentve a kiegyenlítő energiától való függőséget. Az ipari energiatároló létesítmények telepítéséhez a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal engedélye, valamint a napelemparkokhoz hasonlóan az alapul fekvő ingatlanok biztosítása szükséges. Az uniós helyreállítási alap jelentős állami támogatást nyújtott az ilyen létesítmények építéséhez, és ez a tendencia várhatóan 2024-ben is folytatódik.

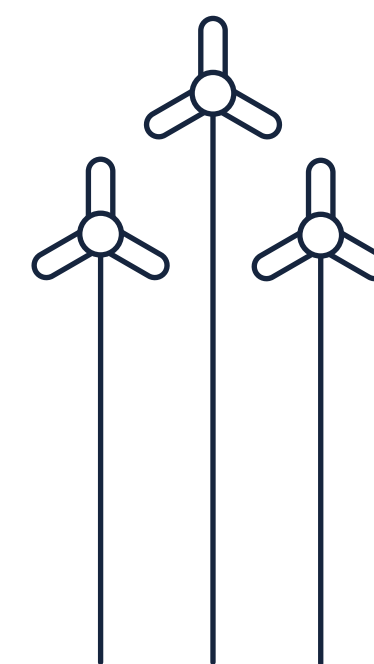


A tetőre szerelt napelemparkok egyre nagyobb teret nyertek Magyarországon,

amit az építészeti jog 2023. júniusi bevezetése is elősegített.

Ez az új jogi eszköz nagyobb biztonságot nyújt a harmadik felek tulajdonában lévő épületekben történő beruházások számára, mivel az építészeti jogot be lehet jegyeztetni az ingatlannyilvántartásba, és azt át lehet ruházni vagy meg lehet terhelni. Ugyanakkor kihívások is felmerülnek az építészeti jog létrehozásával kapcsolatban, különösen a termőföldeknek minősülő ingatlanok esetében, amelyek az esetek többségében a napelemparkok létesítéséhez szükséges, alapul fekvő ingatlanokként szolgálnak.

A jövőre nézve



a szélenergia-termelés iránti fokozott érdeklődés várható a változó szabályozási keretek és a napelempark termelését kiegészítő energiatermelési sajátosságai miatt.

Mivel azonban az ország nagy részén a hálózati csatlakozásra hosszú ideig kell várni, a projekt időben történő megvalósítására törekvő beruházók számára továbbra is prioritást élvez a meglévő fejlesztésekhez való csatlakozás.

Rólunk

DLA Piper aktív résztvevője a legnagyobb ingatlantranzakcióknak, beleértve a határon átívelő, több joghatóságot érintő ügyleteket. 2023-ban nemzetközi hálózatunk több mint 31 milliárd euró értékű ingatlanügylet kapcsán járt el jogi tanácsadóként, és különösen kiemelkedő tapasztalattal rendelkezik a kulcsfontosságú alágazatokban, ideértve az adatközpontokkal kapcsolatos jogi tanácsadás nyújtását, amelyben 9,4 milliárd euró ügyértéket meghaladóan nyújtottunk jogi tanácsot ügyfeleinknek, továbbá a logisztikát is, ahol több mint 6 milliárd eurót tett ki a bevonásunkkal megvalósult ügyletek összeértéke. Szakértőink az ingatlanszektorban széles körben elismertek, köszönhetően többek között a megvalósuló ügyletek számának és komplexitásának. A Chambers Global független nemzetközi jogi értékelő szervezet rangsora évről évre piacvezető jogi tanácsadóként rangsorolja globális praxisunkat.

A DLA Piper Hungary Ingatlanjogi csoportja a teljes kereskedelmi ingatlan szektorban nyújt jogi tanácsot helyi és a nemzetközi ügyfeleknek. Ügyfeleink jellemzően nemzetközi vállalatok, ingatlantfejlesztők, üzemeltetők, intézményi és ipari befektetők, magánszemélyek és ingatlan befektetési alapok, akik összetett megoldásokat igénylő belföldi és határon átnyúló ingatlanügyleteket hajtanak végre.

A logisztikai központokkal, ipari ingatlanokkal és infrastrukturális fejlesztésekkel kapcsolatos tranzakciós tanácsadási projektek során szerzett tapasztalatunkat a piac is széles körben elismeri. Szakértőink a projektek tervezési, beszerzési és kivitelezési szakaszai során egyaránt támogatják ügyfeleinket.

Az ingatlanjog összes vetületét lefedjük, valamint teljes körű adó- és üzleti tanácsadást is vállalunk, így ügyfeleink részére valóban minden területre kiterjedő üzleti támogatást tudunk biztosítani. Csatunk szorosan együttműködik a fúziók és felvásárlások, a jogviták és a szabályozás, valamint a pénzügyi, adó- és üzleti tanácsadás területén tevékenykedő szakértőinkkel, melynek köszönhetően a folyamat kezdetétől egészen a megvalósításig hatékonyan tudjuk strukturálni az ingatlanügyleteket.

Ha kérdése van, kérjük, keressen minket bizalommal.

Kapcsolat



Borbély Gábor

Partner, Finanszírozási és Ingatlanjogi csoportvezető

DLA Piper Hungary

gabor.borbely@dlapiper.com



Balogh Tamás

Counsel, Real Estate Service Stream Leader

DLA Piper Hungary

tamas.balogh@dlapiper.com



Molnár Viktória

Szenior ügyvéd, Ingatlanjogi csoport

DLA Piper Hungary

viktoria.molnar@dlapiper.com



Szűcs Anikó Edit

Szenior ügyvéd, Ingatlanjogi csoport

DLA Piper Hungary

aniko.szucs@dlapiper.com

A jelen kiadványban közölt információk kizárólag tájékoztató jellegűek, és semmilyen témában nem minősülnek jogi tanácsadásnak. A jelen kiadványban közzétett információk átadása és átvétele nem eredményezi ügyvéd-ügyfél kapcsolat létrejöttét köztünk és az átvevő között. Kérjük, a jelen kiadvány kapcsán ne adjon át részünkre bizalmas információkat. A kiadvány kapcsán átadott információk nem eredményezik ügyvéd-ügyfél kapcsolat létrejöttét, továbbá az Ön által a részünkre átadott információk kizárólag abban az esetben minősülnek bizalmasnak, ha előzetesen elvállaltuk az Ön jogi képviselőjét, és írásbeli megállapodás jött létre Ön és a DLA Piper között. Előfordulhat, hogy a jelen kiadvány tartalma nem az aktuális jogi környezetet tükrözi. Az itt bemutatott jogszabályok tartalma és jogértelmezése változhat. A törvény által biztosított keretek között a lehető legteljesebb mértékben elhárítunk minden felelősséget a jelen kiadvány tartalma alapján végrehajtott intézkedésekért, illetve azok elmaradásáért. Ha a jelen kiadványban közzétett információkra kíván hagyatkozni, akkor kérjük, ezzel kapcsolatban előzetesen vegye igénybe szakképzett jogi tanácsadó segítségét.

A DLA Piper Posztl, Nemescsói, Györfi Tóth és Társai Ügyvédi Iroda a DLA Piper tagja. A DLA Piper egy globális ügyvédi iroda, amely önálló, egymástól elkülönült jogi személyeken keresztül végzi tevékenységét. A jelen kiadványban közzétett anyagok kizárólag tájékoztató jellegűek, és nem minősülnek jogi tanácsadásnak. Amennyiben egy konkrét témában vagy kérdéssel kapcsolatban tanácsra van szüksége, kérjük, vegye fel a kapcsolatot az ügyvédjével.

©2024 DLA Piper. Minden jog fenntartva.