



**A magyarországi self storage piac
2022**

Az energiaválság éve

PIACI TANULMÁNY

Kiadja: City Storage Budapest · 2026

Vezetői összefoglaló

2022 volt az az év, amikor a self storage szektor olyan gazdasági környezettel szembesült, amelyre a korábbi működési modellje csak részben volt felkészülve. A 2022-es infláció és energiaválság nem elsősorban a keresletet, hanem a költségszerkezetet és a beruházási feltételeket terhelte.

Az év nyolc kulcsmegállapítása:

- 1. Az európai piac tovább nőtt:** a létesítmények száma 5,1, a bérelhető terület 4,8 százalékkal bővült tizenkét hónap alatt.
- 2. A díjak emelkedtek:** az európai átlagos bérleti díj 290 euró volt négyzetméterenként és évente, 7,9 százalékkal több az előző évinél. A magyar inflációval való közvetlen összevetéshez külön magyar díjadat szükséges.
- 3. A kihasználtság a csúcsról fordult:** az európai átlag 81,5 százalékról 80,2 százalékra csökkent, miközben az operátorok mintegy fele 85 százalék felett működött.
- 4. A céges bérlők aránya ugrásszerűen nőtt:** az európai piacon 22 százalékról 29 százalékra egyetlen év alatt.
- 5. Az energiahatékonyság stratégiai kérdéssé vált:** a nem lakossági fogyasztók piaci energiaárakkal szembesültek, miközben az európai telephelyeknek csak 38 százalékában volt LED-világítás és 3 százalékában napelem.
- 6. Az operátorok legfőbb aggodalma az infláció lett,** megelőzve a recessziót, a telekárakat, a túlkínálatot és az ukrajnai háború hatásait.
- 7. A magyar piac díjszintje elmaradt az európai átlagtól:** a FEDESSA magyar adatpontja az európai átlag 58 százaléka volt; saját budapesti becslésünk ennél alacsonyabb, mintegy 41–49 százalékos sávot jelzett.
- 8. A növekedés forrása szerkezetileg megváltozott.** A rekordközeli kihasználtság mellett az új bevétel egyre inkább díjemelésből, szolgáltatásfejlesztésből vagy új kapacitásból származhatott.

1. Az év gazdasági kontextusa

2022 Magyarországon három, egymást erősítő sokkot hozott, és mindhárom közvetlenül érintette a self storage üzletágat.

Az infláció. A KSH adatai szerint a 2022-es éves átlagos infláció 14,5 százalék volt, a decemberi árszint pedig 24,5 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit. Az élelmiszerek drágulása meghaladta a 44 százalékot, egyes alaptermékeknél — sajt, tojás, kenyér — a 80 százalékot is. Ez a self storage szempontjából kettős hatás: egyrészt a háztartások diszkrecionális kiadásait szorítja, márpedig a tárolóbérlés a legtöbb magánügyfélnél diszkrecionális tétel; másrészt az üzemeltető saját költségeit is emeli.

Az energiaválság. 2022 augusztusában a kormány módosította a lakossági rezsicsökkentés szabályait. A nem lakossági fogyasztók — köztük a self storage üzemeltetők — már korábban is piaci áron vásároltak, ezért a nagykereskedelmi energiaárak 2021 ősztől induló emelkedése közvetlenül érintette őket. A temperálás, szellőztetés, világítás és biztonságtechnika költsége telephelyenként eltérő súlyú; a FEDESSA-jelentés egységes energia-költséghányadot nem közölt.

A forintgyengülés. 2022 decemberében az euró hivatalos árfolyama nagyjából 400 és 417 forint között mozgott. Ez az importált berendezések — beléptetőrendszerek, kamerák, tárolóegység-panelek, klímatechnika — beszerzési árát emelte, miközben a magasabb hitelkamatok a fejlesztések finanszírozását is drágították.

Ehhez járult az ukrajnai háború februári kitörése, amely a régió egészében megnövelte a bizonytalanságot, és — Magyarországon és a szomszédos országokban — jelentős menekültáramlást indított el.

2. Az európai piac 2022-ben

Az alábbi adatok a FEDESSA és a CBRE 2022-es iparági jelentéséből származnak. Az operátori felmérés 2022 áprilisa és júniusa között készült, és a 2022. március 31-i állapotot tükrözi. Pontosan 100, FEDESSA-tagsággal rendelkező operátor vett részt benne, akik 24 országban több mint 1 000 telephelyet képviseltek. Ez a jelentésben szereplő 5 435 európai telephely megközelítőleg egyötöde.

2.1 Növekedés

Mutató	2022-es érték
Telephelyszám növekedése (12 hónap)	+5,1%
Bérelhető terület növekedése (12 hónap)	+4,8%
Átlagos telephelyméret Európában	~3 000 nm

A növekedés üteme tehát nem tört meg, sőt: a terület valamivel lassabban bővült, mint a telephelyszám, ami arra utal, hogy az új nyitások átlagosan kisebb egységek voltak — jellemzően városi, konverziós projektek.

2.2 Kihasználtság és árazás

Mutató	2021	2022	Változás
Átlagos kihasználtság	81,5%	80,2%	-1,3 százalékpont
Átlagos bérleti díj (€/nm/év)	~269	290	+7,9%
Céges bérlők aránya	22%	29%	+7 százalékpont

Ez a három szám együtt mutatja 2022 lényegét. A kihasználtság mérséklődéséhez az újonnan nyitott vagy bővített, még feltöltési szakaszban lévő kapacitások is hozzájárultak. A felmérés válaszadóinak mintegy fele 85 százalék feletti kihasználtságon működött; a jelentés szerint a legtöbb szolgáltató 85–90 százalékos célsávval dolgozik, mert ez még hagy szabad készletet és árazási mozgásteret.

A 7,9 százalékos európai díjemelés nominálisan jelentős volt, de több ország inflációs ütemét nem érte el. A magyar 14,5 százalékos inflációval való közvetlen összehasonlítás csak magyar díjadat használatával értelmezhető; ezt a 3. fejezet külön kezeli.

Az operátorok előretekintése ugyanakkor határozottan optimista volt: 77 százalékuk számított a kihasználtság emelkedésére a következő tizenkét hónapban, 59 százalékuk pedig jelentős díjemelést tervezett.

2.3 Amitől az operátorok tartottak

A felmérés kockázati rangsora önmagában is jellemzi az évet. Az operátorok legfőbb aggodalma az **infláció** volt, ezt követte a **recesszió** lehetősége, a **telekárak emelkedése**, a **saját régió belüli túlkínálat**, végül az **ukrajnai háború** hatásai.

Figyelemre méltó, hogy a lista első két eleme költség- és keresletoldali makrokockázat, nem ágazati. Ez azt jelzi, hogy 2022-ben a megszokott működési mutatók — kihasználtság, díjszint és fejlesztési pipeline — mellett a makrogazdasági környezet is meghatározó döntési tényezővé vált.

2.4 A piac ismertsége — a növekedés valódi korlátja

A felmérés lakossági felmérési részéből származó adatok szerint a kontinentális Európában a megkérdezettek nagyjából 64 százaléka **soha nem használt és nem is fontolgatott** self storage

szolgáltatást. Az ismertség országonként rendkívül eltérő: Spanyolországban a válaszadók 45 százaléka soha nem hallott a szolgáltatásról, míg Svédországban ez az arány 12, az Egyesült Királyságban 9 százalék. A márkaismertség mindenütt alacsony, jellemzően egyetlen domináns márkával piaconként.

A magyar piac szempontjából ez különösen fontos jelzés. Az alacsony ismertség a növekedés egyik korlátja lehet: a potenciális ügyfelek jelentős része nem ismeri a szolgáltatás működését vagy nem tudja, hogy elérhető.

2.5 Fenntarthatóság

A jelentés szerint 2022-ben az európai telephelyek 38 százalékában volt LED-világítás, és 3 százalékukon működött napelem. Az energiaköltségek emelkedése mellett ezek az adatok jelentős fejlesztési lehetőséget jeleztek az energiahatékonyság területén.

3. A magyar piac 2022-ben

Magyarország 2022-ben önálló országgént szerepelt a FEDESSA–CBRE kínálati, díj- és kihasználtsági tábláiban. A jelentés 20 telephelyet, 47 000 m² bérelhető területet, 85 százalékos kihasználtságot és 168 euró/m²/év átlagos nettó díjat közölt. Mivel az operátori minta tagsági alapú és országonként eltérő lefedettségű, ezeket pillanatfelvételnként kezeljük. Mellette külön oszlopban mutatjuk saját, Budapest-központú becslési sávjainkat.

Mutató	FEDESSA–CBRE, Magyarország	City Storage-becslés, Budapest
Telephelyszám	20	18–24
Bérelhető állomány	47 000 m ²	55–70 000 nettó m ²
Kihasználtság	85% országos adatpont	85–93% érett telephelyeken
Átlagos fajlagos díjszint	168 €/m ² /év, áfa nélkül	3 900–4 600 Ft/m ² /hó
Átlagos havi költség	Nem közölt	22 000–33 000 Ft
Díjszint az európai átlag arányában	58%	Kb. 41–49%

A két adatforrás nem azonos módszertant és földrajzi kört használ. A FEDESSA országos adatpontja alacsonyabb telephely- és területértéket mutat, mint saját budapesti becslésünk. Az eltérés valószínűleg a felmérési lefedettség, a telephelydefiníció és az észlelt piaci kör különbségéből fakad; ezért a két sort nem összeadni, hanem egymás mellett értelmezni kell.

Az alulkínáltság legerősebb nyilvános jele nem a kihasználtság, hanem az egy főre jutó kapacitás: Magyarországon 0,005 m² self storage terület jutott egy lakosra, az európai átlag 0,023 m² volt. A FEDESSA 85 százalékos magyar kihasználtsági adatpontja szintén az európai 80,2 százalékos átlag felett állt, de az országos minta korlátozott lefedettsége miatt óvatosan értelmezendő.

4. Az energiaválság hatása az üzemeltetésre

Ez 2022 legsajátosabb fejezete, és az az elem, amely ezt az évet minden korábbtól megkülönbözteti.

4.1 Miért érzékeny egy self storage épület az energiaárakra?

A self storage más ingatlantípusokhoz képest jellemzően alacsony energiafelhasználású, de egy temperált létesítmény költségeiben négy tétel mégis fontos lehet: temperálás, szellőztetés és páratartalom-kezelés, világítás, valamint a folyamatosan működő biztonságtechnika, beléptetés és liftek.

Ezek közül csak a világítás skálázódik egyszerűen a kihasználtsággal. A többi lényegében **fix költség**: egy félig kiadott épület temperálása és szellőztetése nagyjából ugyanannyiba kerül, mint egy teli épületé. Ez a self storage üzleti modelljének egyik legfontosabb, kívülről nem látható tulajdonsága — és 2022-ben ez vált fájdalmasszá.

4.2 Milyen üzemeltetési hatásokat okozott?

Az energiaárak emelkedése növelte a működési költségek jelentőségét, különösen a temperált épületeknél. A FEDESSA-jelentés nem közölt egységes energia-költséghányadot, ezért a hatás mértéke telephelyenként eltérő. A nem lakossági fogyasztók piaci árazása miatt ugyanakkor a költségváltozás közvetlenül megjelent az üzemeltetésben.

A hatás aszimmetrikus volt a telephelytípusok között:

- A fűtött vagy temperált épületek kitettsége nagyobb volt, különösen gyengébb hőtechnikai adottságok esetén.
- A temperálatlan vagy minimálisan temperált csarnokok kevésbé voltak kitéve a fűtési költségnek, de a megfelelő szellőzés és páratartalom-kezelés náluk is alapvető maradt.

4.3 Az iparági válasz

Az európai adatok — 38 százalék LED-világítás és 3 százalék napelem — jelentős energiahatékonysági fejlesztési lehetőséget jeleztek. A 2022-ben terjedő tipikus válaszlépések:

- **LED-átállítás.** Az egyik legegyszerűbben megvalósítható energiahatékonysági beruházás.
- **Mozgásérzékelős világításvezérlés** a folyosókon, ami a self storage esetében kiugróan hatékony, mert a folyosók idejük túlnyomó részében üresek.
- **Hőmérsékleti alapérték csökkentése.** A tárolás nem igényel komfort-hőmérsékletet; a legtöbb tárolt holmi számára a fagymentesség és a stabil páratartalom elegendő.
- **Zónásítás.** A ki nem adott épületrészek temperálásának visszavétele.

Ez az év hozta el azt a felismerést, hogy a self storage nem egyszerűen ingatlanbérbeadás, hanem **üzemeltetési üzletág**, ahol a működési költségek kontrollja ugyanolyan súllyal esik latba, mint a kihasználtság.

5. A kereslet alakulása 2022-ben

5.1 A céges szegmens ugrása

Az európai adatok szerint a céges bérlők aránya egyetlen év alatt 22 százalékról 29 százalékra emelkedett. A jelentés ezt részben a bizonytalan gazdasági környezetben felértékelődő, rugalmas és rövid távon bérelhető kapacitással hozza összefüggésbe. További lehetséges magyarázat az e-kereskedelem készletigénye és az ellátási láncok zavarai miatt növelt biztonsági készlet, de ezek hatását a felmérés külön nem számszerűsítette.

5.2 A magánkereslet keresztmetszete

A magánoldalon 2022 ellentmondásos év volt. Két hatás dolgozott egymás ellen:

Keresletcsökkentő tényezők. A megugró infláció szorította a háztartások szabadon elkölthető jövedelmét. A lakáspiaci és felújítási aktivitás lassulása szintén fékezhetette a keresletet, mivel a költözés és a felújítás a self storage tipikus igénykiváltó eseményei közé tartozik.

Keresletnövelő tényezők. Bizonytalan gazdasági helyzetben felértékelődhet a rövid távon igénybe vehető, rugalmas tárolás. A régiós kényszerű költözések és az elhúzódó ingatlantranzakciók is teremthettek átmeneti igényt, de ezek magyar self storage hatását 2022-ben nem mérte reprezentatív kutatás.

A két hatás eredője a magyar piacon becslésünk szerint enyhén pozitív maradt, de az évtized korábbi éveire jellemző lendület megtört.

6. Árazás: az év központi dilemmája

2022 árazási dilemmája az volt, hogy több üzemeltetési és beruházási költség gyorsan emelkedett, miközben a háztartások fizetőképességét az infláció gyengítette. A rendelkezésre álló források nem adnak egységes, egész ágazatra érvényes költségnövekedési százalékot.

Az európai átlagdíj 7,9 százalékkal emelkedett. Ez nem bizonyítja önmagában, hogy a teljes költségnövekedést milyen arányban hárították át, de jelzi az árazási nyomást. A szolgáltatók számára központi szempont maradt a lemorzsolódás: egy könnyen felmondható bérlet elvesztése után a szabaddá vált egység újraértékesítése időt igényelhet.

Ezt a dilemmát két, az iparágban gyakori árazási megközelítés szemlélteti:

- **Az új bérlőknek szóló listaár érdemben emelkedett** — itt van a legnagyobb árazási mozgástér, mert nincs viszonyítási alap.
- **A meglévő bérlők díja lassabban és lépcsőzetesen követte.** A cél a bérlő megtartása; egy hosszú távú bérlő elvesztése többbe kerül, mint a nála elmaradt díjemelések.

Ez az árazási aszimmetria hozzájárulhatott ahhoz, hogy az átlagos díjemelések elmaradtak az inflációtól: az állomány nagyobb része a lassabban emelkedő, megtartás-orientált sávban maradhatott.

7. Európai idősor

Az alábbi táblázat a sorozat visszatérő eleme; minden évi kiadásban bővül egy sorral.

Év	Átlagos kihasználtság	Átlagos díj (€/nm/év)	Díjváltozás	Céges bérlok aránya
2021	81,5%	~269	—	22%
2022	80,2%	290	+7,9%	29%

A sorozat első két adatpontja azt a mintázatot jelzi, hogy a kihasználtság a csúcsról fordult, miközben a díjszint emelkedett. Ez arra utalt, hogy a további növekedésben az árazásnak és az új fejlesztéseknek nagyobb szerepe lehet.

8. Kilátások, ahogy 2022 végén látszottak

Az év végén az operátori várakozások optimisták voltak: 77 százalékuk a kihasználtság emelkedésére számított, 59 százalékuk pedig jelentős díjemelést tervezett. A 2023-as FEDESSA–CBRE jelentés szerint az európai átlagos kihasználtság végül 78,5 százalékra mérséklődött, az átlagdíj pedig 286 euró/m²/év volt.

A 2022-ben megfogalmazott szerkezeti felismerés ugyanakkor releváns maradt: rekordközeli kihasználtság mellett a növekedés egyre kevésbé támaszkodhatott a meglévő kapacitás feltöltésére, és nagyobb szerepet kaphatott az árazás, a szolgáltatásfejlesztés és az új kapacitás.

9. Gyakran ismételt kérdések

Az alábbi válaszok a 2022-es évre vonatkoznak. Az európai adatok a 2022. március 31-i állapotot tükrözik.

Mennyibe került egy raktár bérlete Budapesten 2022-ben?

A FEDESSA–CBRE felmérés 168 euró/m²/év, áfa nélküli magyar átlagdíjat közölt 2022 márciusára. Ez a 2022-es 391,33 Ft/EUR éves átlagárfolyammal körülbelül 5 480 Ft/m²/hó. Saját Budapest-központú becslésünk 3 900–4 600 Ft/m²/hó fajlagos díjat, egy tipikus 5–8 m²-es bérletnél pedig 22 000–33 000 Ft havi költséget jelzett. A két érték eltérő mintából és módszertanból származik, ezért nem tekinthető közvetlenül azonos mutatónak.

Miért nem emelték a szolgáltatók az árakat az infláció mértékével 2022-ben?

A tárolóbérlés rugalmasan felmondható, ezért a szolgáltatóknak egyensúlyt kellett tartaniuk az áremelés és a bérlők megtartása között. Az európai átlagdíj 7,9 százalékkal nőtt. A magyar 14,5 százalékos inflációval ezt csak korlátozottan lehet összevetni, mert eltérő földrajzi adatokról van szó. Gyakori gyakorlat volt, hogy az új bérlők listaára gyorsabban, a meglévő ügyfelek díja fokozatosabban változott.

Hogyan érintette az energiaválság a self storage szolgáltatókat?

A nem lakossági fogyasztók piaci energiaárakkal szembesültek, ezért a drágulás közvetlenül érintette az üzemeltetést. A temperálás, szellőztetés és biztonságtechnika költsége részben a kihasználtságtól független. A FEDESSA szerint 2022-ben az európai telephelyek 38 százalékában volt LED-világítás és 3 százalékában napelem, így jelentős energiahatékonysági tartalék maradt az ágazatban.

Nőtt vagy csökkent a kereslet 2022-ben?

Szerkezetében biztosan változott: a céges bérlők aránya az európai piacon 22 százalékról 29 százalékra emelkedett. A magyar teljes kereslet nettó változásáról nincs reprezentatív 2022-es adat. Saját piaci értelmezésünk szerint az infláció és a lakáspiaci lassulás fékező, a rugalmas céges készlettárolás pedig támogató tényező volt.

Csökkent a kihasználtság 2022-ben?

Európában az átlagos kihasználtság 81,5 százalékról 80,2 százalékra mérséklődött. Ehhez az újonnan nyitott vagy bővített, még feltöltési szakaszban lévő kapacitások is hozzájárultak. A válaszadó operátorok mintegy fele 85 százalék felett működött. A FEDESSA magyar adatpontja 85 százalék volt, de a korlátozott országos lefedettség miatt óvatosan értelmezendő.

Mennyivel olcsóbb a magyar self storage az európai átlagnál?

2022-ben az európai átlagdíj 290, a FEDESSA magyar adatpontja 168 euró/m²/év volt, vagyis a magyar érték az európai átlag mintegy 58 százaléka. Saját budapesti becslésünk 3 900–4 600 Ft/m²/hó volt; a 2022-es éves átlagárfolyammal ez körülbelül 41–49 százalékos sávnak felel meg. A különbség az eltérő mintából és módszertanból adódhat.

Miért nem nő gyorsabban a self storage piac Közép-Európában?

Az ismertség az egyik legfontosabb növekedési korlát. A 2022-es európai lakossági felmérés szerint a kontinentális Európában a megkérdezettek nagyjából 64 százaléka soha nem használt és nem is fontolgatott self storage szolgáltatást. Spanyolországban 45 százalék soha nem hallott róla, míg az Egyesült Királyságban 9 százalék volt ez az arány. A márkaismertség minden vizsgált piacon alacsony maradt.

Mi volt a self storage üzemeltetők legnagyobb aggodalma 2022-ben?

A FEDESSA felmérése szerint sorrendben: az infláció, a recesszió lehetősége, a telekárak emelkedése, a saját régió belüli túlkínálat, végül az ukrajnai háború hatásai. A kockázati lista élén makrogazdasági, nem ágazati tényezők álltak, ami jól mutatja, hogy 2022-ben a külső gazdasági környezet a korábbinál hangsúlyosabbá vált.

10. Módszertan és források

10.1 Módszertan

A tanulmány kétféle adattípust használ, következetesen elkülönítve.

Nyilvános forrásból származó adatok. A FEDESSA és a CBRE 2022-es európai iparági jelentésének adatai, a KSH inflációs idősorai, valamint az MNB árfolyamadatai. Az operátori felmérés 2022 áprilisa és júniusa között készült, és a 2022. március 31-i állapotot tükrözi; 100 operátor 24 országbeli, több mint 1 000 telephelyét fedi le. A közölt európai és magyar iparági adatok pillanatfelvételek, míg a magyar infláció és az éves átlagárfolyam a teljes 2022-es naptári évre vonatkozik.

Piaci becslési sávok. A Budapest-központú saját értékek — telephelyszám, bérelhető állomány, érett telephelyek kihasználtsága, díjszint és havi költség — üzemeltetői tapasztalaton és piaci megfigyelésen alapuló becslött tartományok. A FEDESSA külön magyar országadatokat közölt, de a tagsági alapú minta lefedettsége korlátozott lehet. A két adatforrás eltéréseit ezért nyíltan bemutatjuk; egyik sem tekintendő reprezentatív, teljes körű magyar piaci felmérésnek.

10.2 Felhasznált források

- **FEDESSA és CBRE** — European Self Storage Industry Report 2022: <https://www.ssauk.com/static/7344e93a-07be-4096-ae3f5552873b2b04/601b1bbe-925a-4019-a2b3364d4765c672/FEDESSA-Industry-report-2022-Final-web1.pdf>
- **Központi Statisztikai Hivatal (KSH)** — Fogyasztói árak, 2022. december és 2022. éves átlag: <https://www.ksh.hu/docs/eng/xftp/gyor/far/efar2212.html>
- **Magyar Nemzeti Bank** — hivatalos devizaárfolyam-idősorok: <https://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezes>
- **FEDESSA és CBRE** — European Self Storage Industry Report 2023 (a 2022-es várakozások utólagos ellenőrzéséhez): <https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-industry-report-2023.html>
- **Saját piaci becslések** — a 10.1 pontban leírt módszertan szerint.

10.3 A tanulmány használata

Az anyag szabadon idézhető és hivatkozható a forrás megjelölésével. Ez a kiadvány a City Storage Budapest éves self storage piaci tanulmánysorozatának része.

A kiadóról

A **City Storage Budapest** budapesti self storage szolgáltató. A vállalkozás mögött álló szakmai csapat tizenöt évet meghaladó tapasztalattal rendelkezik a hazai self storage piacon, annak legelső éveitől kezdve.

Kapcsolat: City Storage Budapest, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.

A tanulmány a szerző legjobb tudása szerint készült. A becsült tartományok tájékoztató jellegűek, üzleti döntés megalapozására önmagukban nem elegendők.