

Portfolio

INGATLAN

2016/1 790 FT

SZAKMAI
PARTNEREINK



magazin



RAJTVONALON A BUDAPESTI OLIMPIA

THE BUDAPEST OLYMPICS IS AT THE STARTLINE

Belestünk Jamie
Oliver budapesti
éttermébe

Office-
társadalomban
élünk?

Tényleg mindent
megváltoztat a
CSOK?

Rég nem látott
optimizmus
a szállodapiacon



EXCELLENCE AND LEADERSHIP IN HUNGARIAN REAL ESTATE

REAL ESTATE DEVELOPMENT
AND INVESTMENT
REAL ESTATE SERVICES

12



BELESTÜNK A JAMIE'S ITALIAN BUDAPESTBE

Hatalmas fába vágta a fejszét a Zsidai Group, a gasztrocsoport szárnyai alatt nyílik meg ugyanis Jamie Oliver legújabb olasz étterme, azaz a Jamie's Italian Budapest. A májusi nyitás kapcsán Zsidai Zoltán Roy-jal beszélgettünk a koncepcióról, társadalmi felelősségvállalásról és arról, vajon kijön-e a matek.



54

JÓ-E NEKÜNK AZ OLIMPIA?

Az, hogy Budapest versenybe száll a 2024-es nyári olimpiai és paralimpiai játékok rendezési jogáért, mára eldöntött tényné vált, hiszen a főváros február közepén beadta első pályázati anyagát. A következő nagy kérdés, hogy valóban Budapestre esik-e majd a Nemzetközi Olimpiai Bizottság (NOB) választása, és ha igen, sikerül-e időben, fenntartható módon felkészülni az ötkarikás játékokra.



34

FORDULÓPONTOK

A 2015-ös év fordulópontot jelentett mind a magyarországi kereskedelmi ingatlanpiac, mind a Cushman & Wakefield számára, amely összeolvadt a DTZ-vel. Limb Adrián MRICS, a Cushman & Wakefield ingatlanértékelési és tanácsadási részlegének igazgatója beszélt a fellendülő piac értébecslési gyakorlatairól.

6-11

Rövid hírek
Brief news

12-22

EGÉSZ BUDAPESTET
FELFORGATJA AZ OLIMPIA
The Olympics are turning
Budapest upside down

26-27

Lassan elfogynak az irodák
Running out of office space

28-31

Office-társadalomban élünk?
We are living in an office society

32-33

Vélemény: A CSOK ellopja a show-t
a kereskedelmi ingatlanok piaca elől
Opinion: CSOK steals the show from
the commercial property market

34-37

Újra pörög a piac – Interjú Limb Adrián-
nal, a Cushman & Wakefield ingatlan-
értékelési és tanácsadási részlegének
igazgatójával

The market is on the move again – Interview
with Adrian Limb, Head of Valuation &
Advisory at Cushman & Wakefield Hungary

39-43

Rég nem látott optimizmus
a szállodapiacra

Unprecedented optimism
on the hotel market

44-49

Tényleg mindent megváltoztat a CSOK?
Does CSOK really change everything?

50-53

Dráguló mindennapok
The increasing cost of daily life

54-59

Jamie's Italian Budapest:
vajon kijön a matek?
Jamie's Italian Budapest:
does the maths work out?

LISTÁK/LISTS

Asset menedzsment cégek
Asset management companies

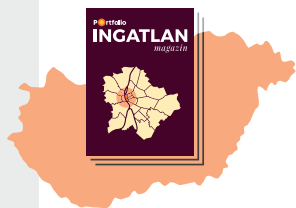
Facility & Property menedzsment cégek
Facility & Property management companies

Bevásárló- és szórakoztató-központok
Budapesten, Bevásárlóparkok
Shopping and entertainment centres
in Budapest, Shopping malls

Építészeti tervezőirodák
Architecture firms

Épületgépészeti cégek
Building engineering companies

Irodabútor-forgalmazó
és irodatechnikai cégek
Office furniture suppliers and office
equipment suppliers



Major Katalin
Főszerkesztő/Editor-in-chief
major@portfolio.hu



További híreért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! www.portfolio.hu/ingatlan

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Budai Ákos, Ditrő György, Nagy Bálint,
Madurovics-Tancsics Tünde

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Barta Krisztina

Fordító | Translator

Adrian Bury, Nagy András, Robert Young

Angol korrekció | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

Todoroff Lázár, Shutterstock.com, MTI

Tervezőszerkesztő | Layout editor

Rajhona Tamás

Értékesítés | Sales

Bacsa Attila – bacsa@portfolio.hu

Felelős kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

Tel: (+36-1) 327-4080, fax: (+36-1) 327-4081

E-mail: ingatlan@portfolio.hu

www.portfolio.hu/ingatlan

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



A Portfolio Ingatlanmagazin bármely részének másolásával és terjesztésével kapcsolatban minden jog fenntartva.

A NET Média Zrt. valamennyi, a Portfolio Ingatlanmagazinba bekerülő adatot, információt, hírt megbízható, ellenőrizhető forrásból szerez. Az adatokat és információkat – lehetőségeinkhez képest – a megjelenés előtt kontrolláljuk. Mindezen körülmények ellenére előfordulhat, hogy a Portfolio Ingatlanmagazinban utóbb tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Eppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelentetett hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfielölését, valóságtartalmát ellenőrizték. A megfielő információk esetleges valótlanaságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.

AZ ELSŐ SOROK

A Portfolio Ingatlanmagazin első sorait böngérszi most, kedves Olvasó, amely, bár vadonatúj névként debütál a piacon, az ingatlanpiaci szaklapok kedvelői számára régi ismerős. Nem véletlen, hiszen Ön Magyarország legpatinásabb nyomtatott ingatlan szaklapjának reinkarnációját tartja a kezében.

2016 első negyedévétől Portfolio Ingatlanmagazin címmel jelenik meg a RResource, korábbi nevén RResource Ingatlaninfó. Az ország egyetlen kétnyelvű ingatlanpiaci szaklapja tavaly ünnepelte huszonkettedik születésnapját, vagyis szinte egyidős a modern magyarországi ingatlanpiaccal, és az elmúlt két évtized során a hazai ingatlanszektör első számú információforrásává vált. A RResource 2007 óta a Portfoliót is kiadó, a CEMP Csoporthoz tartozó NET Média Zrt. gondozásában jelenik meg, a névváltás pedig része annak a stratégiai törekvésnek, melynek keretében a médiacsoport a Portfolio ernyőmárka alá vonja be ingatlanos brandjeit, kihasználva a Portfolio ingatlan rovat, az Otthontérkép, az Irodaház.info, a Raktár.info és a Portfolio Ingatlanmagazin összehangolásában rejlő szinergiákat.

Magazinunk az idei évtől felfrissült dizájnnal és tartalommal, megnövelt példányszámban, a korábbiaknál kétszer nagyobb terjedelemben, évi négy alkalommal jelenik meg. A lap terjesztési csatornái bővülnek, a kiadvány ezentúl kiskereskedelmi forgalomban is megtalálható lesz.

A koncepció új, de van, ami sosem változik: a hazai ingatlanpiac legfontosabb témáit a szakíróinktól, elemzőinktől korábban megszokott alaposággal és tényyszerűséggel dolgozzuk fel. Magazinunkban továbbra is a hazai, illetve a nemzetközi kereskedelmi és lakóingatlan-piac és a városfejlesztés legaktuálisabb trendjeinek adunk teret: ingatlanos topsztorik, exkluzív interjúk, iparági mélyelemzések, piaci vélemények, egyedülálló szakmai listák – minden, amit a hazai ingatlanpiacról tudni kell.

THE FIRST LINES

Dear Reader, you are browsing the first lines of Portfolio Ingatlanmagazin. Although it is a brand new name on the market, it may seem like an old friend to those who enjoy real estate magazines. This is no coincidence, because you hold in your hands the reincarnation of Hungary's most established real estate publication.

From the first quarter of 2016 RResource, previously known as RResource Ingatlaninfo, will be appearing under the title Portfolio Ingatlanmagazin. The only bilingual real estate magazine in Hungary celebrated its twenty-second birthday last year, meaning that it is almost the same age as the modern Hungarian real estate market. Over the last two decades it has become the Hungarian real estate sector's primary source of information. Since 2007 RResource is published, alongside Portfolio, by NET Média Ltd., a part of the CEMP Group. The name change is part of a strategy in which Portfolio gathers its real estate brands under an umbrella brand, taking advantage of the synergy of combined information in Portfolio Ingatlan, Otthontérkép, Irodaház.hu, Raktár.info and Portfolio Ingatlanmagazin.

Our magazine has been given a revamped design and contents, and will appear in increased numbers with twice the previous length, four times a year. Our methods of distribution are expanding: the publication will now be available at retail outlets.

The concept is new but some things never change: we will analyse and present the Hungarian real estate market's most important topics with the same thorough and factual approach we always have. Our magazine will continue to explore the most relevant domestic and international commercial and residential real estate markets as well as urban development: top real estate stories, exclusive interviews, in-depth analyses, market opinions, individual professional lists and everything you need to know about the Hungarian real estate market.



BUILT TO LEAD.

Cushman & Wakefield is a leader in the global real estate marketplace, putting the client at the center of everything we do.



Cushman & Wakefield Kft. H-1052 Budapest, Hungary Deák Ferenc u. 15; Tel: +36 (1) 268 1288; www.cushmanwakefield.com

BUDAPEST KEZD VISSZAKERÜLNI A TÉRKÉPRE

Hosszú évek után újra volt saját standja Budapestnek a világ legfontosabb ingatlanpiaci kiállításán, a MIPIM-en. Ezzel Budapest legalább részben visszakerült a befektetői térképre, hiszen a kiállításon hagyományosan mindegyik jelentős közép-európai nagyváros saját standdal képviselteti magát. A magyar főváros még biztosan nem tart ott a befektetői figyelem megszerzésében, mint Varsó, de a magyar ingatlanpiacra kapcsolatos befektetői hangulat jól

díjak tekintetében. Az optimizmus ugyanakkor egyértelműen óvatossággal párosul, amit nem is titkolnak a piaci szereplők. A válság emlékei élénken élnek még az ingatlanfejlesztőkben, ezért új projekteket csak konzervatívan, komoly előkészítés mellett indítanak el.

A résztvevők arról számoltak be, hogy komolyan megnövekedett a befektetői érdeklődés a budapesti piac iránt. Történik mindez annak ellenére, hogy a magyar



érzékkelhetően sokat javult az elmúlt időszakban, és ez Cannes-ban is tapasztalható. A budapesti standon megrendezett ingatlanfejlesztői panelbeszélgetés résztvevői is határozott optimizmussal beszéltek a piac jelenlegi állapotáról. A fejlesztők kivétel nélkül egyetértettek abban, hogy amennyiben valamilyen erős külső sokk nem befolyásolja a piacot, úgy a következő néhány évben szép fejlődésnek lehetünk tanúi Budapestben mind a hozamok, mind a bérleti

piac hagyományosan dominánsan vevői, a német ingatlanalapok továbbra sem tértek vissza érdemben Budapestre, helyettük megjelentek más nemzetközi befektetők, illetve sokkal aktívabbak lettek a hazai ingatlanalapok is. Mindezekkel párhuzamosan a finanszírozási környezet is jelentős mértékben javult. A bankok sokkal nyitottabbak az új fejlesztésekkel kapcsolatban, jobb feltételekkel tudnak a fejlesztők ma finanszírozáshoz jutni, mint korábban.

MAGYARORSZÁGON TERJESZKEDIK A CSEH INGATLANFEJLESZTŐ

Magyarországi ipariingatlan-portfóliót vásárolt fel a CTP nemzetközi ingatlanbefektető és -fejlesztő cég. Az akvizícióval tovább növelte közép-európai jelenlétét a cég, mely így már 3,25 millió négyzetméteres bérbe adható területtel rendelkezik a régióban. A portfólió két elemből áll: egy 34 300 négyzetméteres logisztikai raktárból az M0 körgyűrű mellett, melynek új neve CTPark Üllő, illetve egy 6203 négyzetméteres raktárból és üzemből Tatabányán, az M1 autópálya mellett, melynek új neve CTPark Tatabánya.

MAGYARORSZÁG ISMÉT ÚJ REKORDOT ÁLLÍTOTT FEL

Az RICS Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor kutatása szerint 2015 negyedik negyedévében sem tört meg a kelet-közép-európai ingatlanpiacokon uralkodó általános optimizmus. Magyarországon 2008 óta nem látható magasságba emelkedett mind a bérleti, mind a befektetői hangulatot mérő index, miközben Bulgáriában, Csehországban és Romániában is rendkívül pozitívak a kilátások.



ELADTÁK BUDAPEST ELSŐ IRODAHÁZÁT

Az Erste Bank 100 százalékos tulajdonában álló, ingatlankezeléssel és -értékesítéssel foglalkozó Erste Ingatlan Kft. 2015 végén megvásárolta az Astoriánál található ikonikus irodaházat, az East-West Business Centert. A Budapest első modern irodaházaként számon tartott épületet 1991-ben adták át a Skanska első közép-európai fejlesztéseként. A 2008-ban végrehajtott átalakításokat követően az irodaház ma 23 000 négyzetméternyi irodaterületet kínál 9 emeleten.



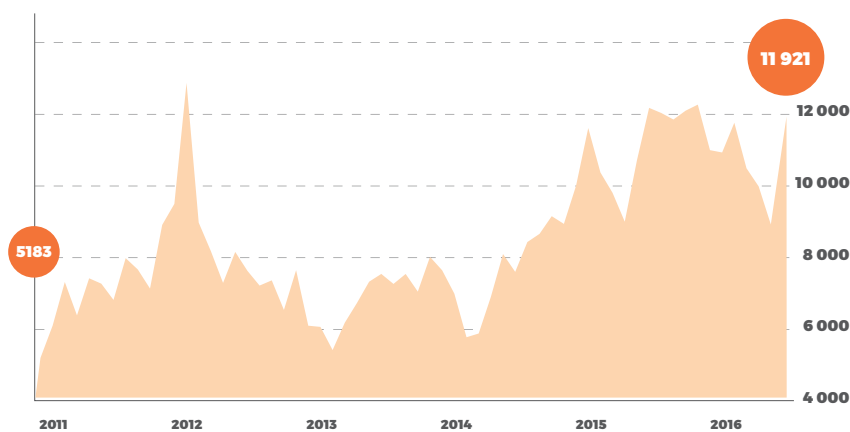
TOVÁBB BŐVÜLT A VÁCI ÚT LEGNAGYOBB FEJLESZTÉSE

Átadták a Váci Greens irodakomplexum harmadik, „B” épületét, mely összesen 24 500 négyzetméternyi irodaterületet kínál 6 szinten. Az új épület területének 60 százalékát már előszerződéssel bérbe vette a GE Infrastructure Hungary Holding Kft., így a Váci Greens márciustól közel 4000 munkavállalónak biztosít irodaterületet. A fejlesztés az új épület átadását követően tovább folytatódik, a hatodik épülettömb helyén fekvő régi épület bontásával, valamint a Váci Greens negyedik épületének mélyépítési munkálataival.

BUDAPESTNEK ÚJ FŐÉPÍTÉSZE VAN

Mártonffy Miklós, okleveles építésmérnök és városépítési-városgazdasági okleveles szakmérnök váltotta Finta Sándort a budapesti főpolgármesteri hivatal városépítési főosztályvezetői posztján. A főépítési pozíciót 2010 óta ellátó Finta Sándor távozása 2014 ősze óta lógott a levegőben, maga a főpolgármester is elismerte a szakember távozásáról szóló sajtóértesítéseket. A Portfolio információi szerint Finta a továbbiakban a 2024-es budapesti olimpia pályázatán dolgozik. Mártonffy Miklós korábban a XVIII. kerület főépítészeként dolgozott.

Lakáspiaci tranzakciószám becslés



Forrás: Duna House, Portfolio

NYÁR ÓTA NEM ADTAK EL ENNYI LAKÁST

Kiugróan magas forgalmat regisztrált a Duna House 2016 februárjában a magyarországi lakáspiacon. Az idei év első hónapjában még valamivel kevesebb tranzakció zárult le, mint egy évvel korábban, a második hónap azonban több mint 10 százalékkal erősebb forgalmat hozott az előző év azo-

nos időszakához képest. A magas forgalom hátterében nemcsak a megnövekedett kereslet, hanem az ugyancsak megnövekedett kínálat áll, amelyet egyrészt a forintosítást követő eladási hullám, másrészt a CSOK miatt új lakásba vágyók értékesítési kedve erősített.

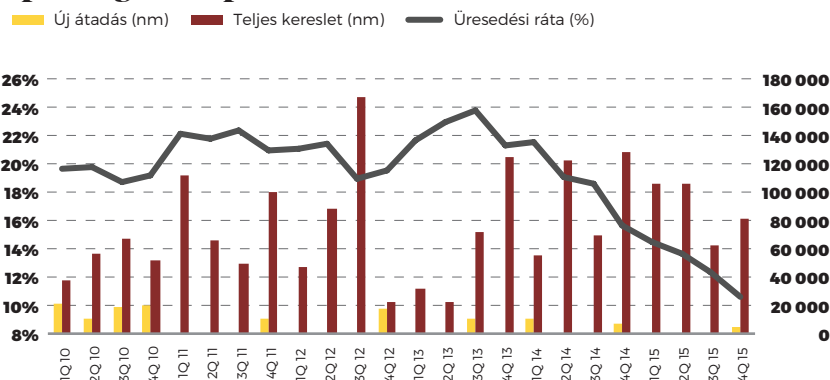


BEZÁRHAJTJÁK A DÉLI PÁLYAUDVART

Lázár János elismerte, hogy a kormánynak van olyan terve, mely szerint lebontanák a Déli pályaudvart, és a helyén parkot alakítanának ki. A miniszter szerint, ha ez megtörténik, akkor a kelenföldi pályaudvar fejlesztésé-

hez lehetőség van uniós források lehívására. A részletekről csak annyit tudni, hogy március végére készülhet el egy tervezet a Nyugati pályaudvar felújításáról, illetve a Nyugati és a Déli közti terület parkosításáról.

Ipariingatlan-piaci mutatók



Forrás: BRF, Portfolio

TOVÁBB CSÖKKENT AZ ÜRESEDÉS AZ IPARI INGATLANOK PIACÁN

A BRF legutóbbi jelentése szerint 2015 negyedik negyedében a teljes budapesti modern spekulatív ipariingatlan-állomány 39 340 négyzetméterrel bővült, és elérte az 1 881 650 négyzetmétert. A Budapesti Szabadkikötőben az Ekol Logistics számára átadtak egy 5000 négyzetméteres raktárat, továbbá egy 34 340 négyzetméteres, teljesen bérbe adott ingatlan is bekerült az állományba, miután a CTP megvásárolta azt. A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet 81 190 négyzetméter volt, ami 30 százalékkal meghaladta a harmadik negyedévben regisztrált szintet. A kereslet közel 66 százalékát szerződeshosszabbítások tették ki, míg az új tranzakciók részaránya 22, a bővüléseké pedig 12 százalék volt. Előbérleti szerződést, illetve BTS megállapodást nem regisztráltak az utolsó negyed-

évben. 2015-ben az éves teljes bérlői kereslet 353 220 négyzetméter volt, ami csupán 5,5 százalékkal maradt el a 2014-ben mért rekord magas kereslettől. Az üresedési ráta 1,7 százalékpontot csökkent az előző negyedévhez képest, és 5 százalékpontot éves viszonylatban, így 10,6 százalékra állt év végén. A ráta utoljára 2007-ben volt hasonlóan alacsony szinten.

Az év során a nettó abszorpció volumene folyamatosan pozitív volt, így a bérbe adott állomány minden negyedévben növekedni tudott. Az abszorpció volumene a negyedik negyedév során érte el a legmagasabb szintet összesen 66 265 négyzetméterrel. 2015 során 130 130 négyzetméter volt a piaci felszívás éves mennyisége, ami 8 százalékkal haladta meg a 2014-ben rögzített volument.

ÁLLAMOSÍTANÁK A HUNGEXPÓT

Egy februári kormányrendelet szerint a Hungexpo Budapesti Vásárváros tulajdonosának, a Foncière Polygone Hungária Kft.-nek a 99,9934169 százalékos társasági részesedése kerülne az állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-hez. A cég jelenlegi tulajdonosa a francia GL Events cégcsoporthoz köthető Foncière Polygone SAS, mely 2005-ben privatizálta a Hungexpót, és vállalta a vásárlókörkép fejlesztését.



LUXUSLAKÓPARK ÉPÜL A PESTI BULINEGYED KÖZEPÉN

Az új építésű lakásokat terhelő áfa csökkentése, valamint a CSOK kibővítése alaposan felforgatta az újlakás-piacot, számos fejlesztő jelentette be régi-új projektek elindítását. A belvárosban elsőként a Gozsdu Udvar és a Marina Part kivitelezője, a Triholding jelentette be, hogy új luxuslakópark építésébe kezd. Az ingatlanfejlesztő csoport a pesti bulinegyed ütőerének számító Király utcában kezdi meg fejlesztését, a K40 névre keresztelt 105 lakásos projekt tervezett átadása 2017 végére várható.



JÖVŐRE INDULHAT AZ ÚJ KONGRESSZUSI KÖZPONT ÉPÍTÉSE

Elkészült a budapesti konferencia- és programturizmus fejlesztésének középtávú koncepciója, ami a központ megépítéséhez szükséges források biztosításáról és ütemezett felhasználásáról szóló előterjesztés részeként tavasszal kerül a kormány elé. A kész koncepciótervet és a tervezési programot még idén véglegesítik, 2017-ben a források ismeretében elindulhat az építkezés. A mintegy négyezer fő befogadására alkalmas létesítmény átadására 2018 végén kerülhet sor.

BEPILLANTÁST ADUNK

Mint vezető fejlesztő és ipari ingatlan tulajdonos,
jobban értjük vevőink igényeit, mint bárki más.
Ismerd meg mit mondott több mint 200 vállalat
az európai logisztikai helyszínek rangsorolása kapcsán.
Tudd meg mi alapján döntenek.
Fedezd fel Kelet-Közép Európa versenyelőnyét.

Prologis Research.
Néhányan csak adatokat látnak.
Mi megjósoljuk a holnapot.

prologiscee.com



Helyi partner a világgazdaságban

A Prologis vezető disztribúciós-épület szolgáltató, nyolc magyarországi parkjában több mint 612 000 négyzetméter birtokolt és menedzselte területtel.

BUDAPEST IS BACK ON THE MAP

After many long years Budapest once again had a booth at the world's most important real estate expo, MIPIM. With this, Budapest at least partially returned to the investor market, since traditionally every significant Central European city is represented by a booth. The Hungarian capital has not quite attained the investor attention that for example Warsaw has, but investor sentiment towards the Hungarian property market has improved noticeably recently, and this can be experienced in Cannes too.

mism is of course tempered with caution; market participants are not trying to hide this. The memory of the recession is still vivid in the minds of property developers, so new projects are started conservatively and with great preparation.

Participants reported greatly increased investor interest towards the Budapest market. All this happens despite the fact that the traditionally dominant buyers in the Hungarian market, German real estate firms have not significantly returned to Budapest.



The panel members of the discussion at the Budapest booth spoke of the current state of the market with definitive optimism. The developers all agreed that as long as some strong external shock does not influence the market, we will witness some good progress in Budapest in the next few years, both in income and rental fees. This opti-

In their stead other international investors have arrived and domestic real estate firms have become a lot more active. Alongside this, the financing environment has greatly improved. Banks are a lot more open towards new developments and developers can gain financing with far better conditions than before.

A LUXURY APARTMENT COMPLEX IS BEING BUILT IN THE MIDDLE OF THE PEST PARTY DISTRICT

The decrease in the VAT on newly built apartments, and the expansion of the CSOK programme have caused a stir in the new apartment market. Numerous developers have announced the beginning of old-new projects. In the city centre, Triholding, the developer of Gozsdu Udvar and Marina Park were the first to announce that they would begin building a new luxury apartment complex. The real estate developers are beginning the project in Király utca, the heart of the Budapest party district, and expect the 104-flat project, dubbed K40, to be completed by the end of 2017.

HUNGARY SETS NEW RECORD

According to the RICS Commercial Property Monitor for Q4 2015 most countries in Central and Eastern Europe can expect relatively strong economic growth and remarkable improvements in their commercial property markets. Both the Occupier Sentiment Index and the Investment Sentiment Index registered a positive value across all sectors in Bulgaria, the Czech Republic, Hungary and Romania.



BUDAPEST'S FIRST OFFICE BUILDING HAS BEEN SOLD

Towards the end of 2015 Erste Real Estate Ltd, a subsidiary of Erste Bank working with property development and sales, bought the iconic East-West Budapest Center office block at Astoria. The building, considered Budapest's first office building, was constructed by Skanska as their first Central European development. The renovations were completed in 2008, the office building now boasts 23 000 square metres of office space over 9 floors.



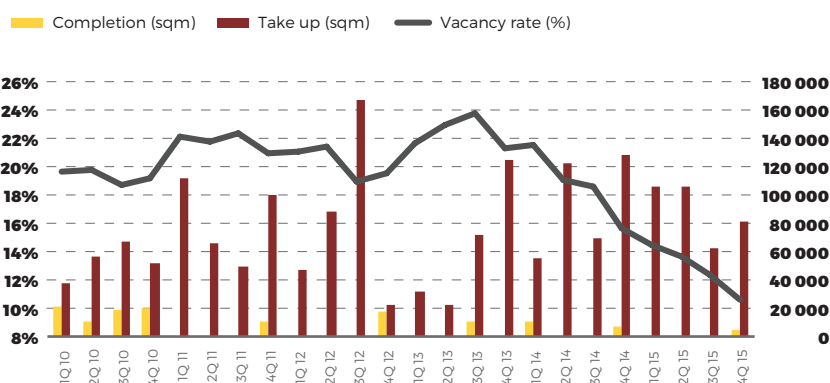
VÁCI ÚT'S BIGGEST DEVELOPMENT HAS BEEN FURTHER EXPANDED

The third, "B" building of the Váci Greens office complex has been handed over, offering a combined 24 500 square metres of office space over six floors. Some 60% of the building has been pre-rented by GE Infrastructure Hungary Holding Ltd., so Váci Greens will be the office of nearly 4000 workers from March. After the new building is handed over, further developments will continue with the demolition of the old building where the sixth building block is, and the laying of the foundation for the Váci Greens' fourth building.

CZECH REAL ESTATE DEVELOPER EXPANDS IN HUNGARY

CTP, the international real estate developing and investing company bought a Hungarian commercial real estate portfolio. The acquisition increased their presence on the Central European market, which now spans some 3.25 million square metres in the region. The portfolio consists of two items: a 34 300 square metre logistical storage facility by the M0 ring road now named CTPark Üllő and a 6203 square metre storage space and factory at Tata-bánya by the M1 highway named CTPark Tatabánya.

Industrial market indicators



Source: BRF, Portfolio

VACANCIES HAVE FURTHER DECREASED IN THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

According to the latest report by BRF, the entire Budapest speculative commercial real estate market grew by 39 340 square metres in the last quarter of 2015, reaching 1 881 650 square metres in total. A 5000 square metre storage facility was given to Ekol Logistics in the Budapest Free Port, and a 34 340 square metre fully leased property was added to the portfolio after it was purchased by CTP.

Rental demand in the fourth quarter was 81 190 square metres, which exceeded the registered level in the previous quarter by 30%. Nearly 66% of the demand was made up by extending existing contracts, while the proportion of new transactions was 22% and expansions were 12%. No pre-rental agree-

ments or BTS agreements were registered in this quarter. The total rental demand in 2015 was 353 220 square metres, which was only 5.5% less than the record level demand measured in 2014. Vacancies decreased by 1.7% compared to the previous quarter, by 5% compared to the entire year, and settled at 10.6% at the end of the year. This low rate was last achieved in 2007.

During the year the rate of net absorption was constantly positive, therefore the leased properties were able to grow every quarter. The volume of absorption reached its highest level in the fourth quarter totalling 66,265 square metres. In 2015 the market absorption was 130 130 square metres, which exceeded the volume recorded in 2014 by 8%.

DÉLI RAILWAY STATION MAY BE CLOSED

János Lázár admitted that the government has plans to demolish the Déli Railway Station and build a park in its place. If this were to happen, the minister believes there would be an opportunity to request EU funds to develop the railway station at Kelenföld. All we know of the details is that a plan to renovate the Nyugati Railway Station and to add parks in the area between the Nyugati and the Déli Railway Stations should be ready by the end of March.



Egész Budapestet felforgatja az olimpia

BUDAI ÁKOS - MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

AZ, HOGY BUDAPEST VERSENYBE SZÁLL A 2024-ES NYÁRI OLIMPIAI ÉS PARALIMPIAI JÁTÉKOK RENDEZÉSI JOGÁÉRT, MÁRA ELDÖNTÖTT TÉNNYÉ VÁLT, HISZEN A FŐVÁROS FEBRUÁR KÖZEPÉN BEADTA ELSŐ PÁLYÁZATI ANYAGÁT. A KÖVETKEZŐ NAGY KÉRDÉS, HOGY VALÓBAN BUDAPESTRE ESIK-E MAJD A NEMZETKÖZI OLIMPIAI BIZOTTSÁG (NOB) VÁLASZTÁSA, ÉS HA IGEN, SIKERÜL-E IDŐBEN, FENNTARTHATÓ MÓDON FELKÉSZÜLNI AZ ÖTKARIKÁS JÁTÉKOKRA.





A GYŐZELEM TITKA

A 2024-es olimpia több korábbi pályázója – legutóbb egy népszavazás után Hamburg – is visszalépett már, és könnyen elképzelhető, hogy a versenyben maradt városok (Párizs, Róma és Los Angeles) között is akad még olyan, aki visszavonja pályázatát. Budapest azonban nem csak kieséses alapon érheti el, hogy elnyerje az ötkarikás játékok rendezési jogát.

„A Budapest esélyeit erősítő okok közül a legfőbb az Agenda 2020 elnevezésű kezdeményezés tavalyi elfogadása, melynek célja, hogy az olimpiák fenntarthatóbbak legyenek mind pénzügyi, mind gazdasági, mind környezeti szempontból. Nem lehet tudni, hogy a NOB szándékai mennyire komolyak ezzel kapcsolatban, de az Agenda

2020 önmagában mindenképp támogatja, hogy Budapesthez hasonló, közepes méretű városok rendezzenek olimpiai játékokat” – véli Andrea Sartori, a KPMG sporttanácsadási részlegének globális vezetője.

Az, hogy Budapest vállalta, hogy a mexikói Guadalajara visszalépése miatt a tervezettnél négy évvel korábban, 2017-ben rendezi meg a vizes világbajnokságot, rendkívül rizikós, de az olimpiarendezés esélyeit is növelő, okos döntés volt Sartori szerint. A júliusi eseményre ugyanis mindössze másfél hónappal az előtt kerül majd sor, hogy a NOB Limában dönt a 2024-es olimpia rendezési jogáról. Mivel a végső döntés meghozói és befolyásolói közül sokan személyesen is nyomon követik majd a 2017-es vizes vb-t Budapesten, ha sikerül minden probléma

nélkül megszervezni a vizes játékokat, az nagyban növelheti a magyar pályázat esélyét. Ez persze azt is jelenti, hogy a vizes vébén hibának vagy bármilyen botránynak nincs helye.

A NOB ráadásul sokszor inkább érzelmi alapon hozza meg döntését. Ami igazán fontos, az nem a pályázat részleteinek tökéletessége, hanem az, hogy Budapest a bizottság minél több tagjának elnyerje a szavazatát – megfelelő kommunikációval és lobbizással. „Egy sztorit kell eladni, nem a technikai részletekkel teletűzdelt tervet” – mondja Sartori.

NEM CSAK KÉT HÉTRE KELL TERVEZNI

Bár az infrastruktúra komoly fejlesztésre szorul, nincsen technikai akadály annak, hogy Budapest megrendezzen egy olimpiát. Mivel azonban az ország és a főváros lakóinak a két hétig tartó játékok után hosszú évtizedekig együtt kell élniük az olimpia örökségével, fontos, hogy Budapest hosszú távon fenntartható rendezési tervvel álljon elő, amely része egy nagyobb városi és országos fejlesztési programnak.

Olyan beruházásokat kell megvalósítani a készülődés keretében, melyek amúgy is részei az ország hosszú távú fejlesztési stratégiájának. Ideális esetben ezekre a fejlesztésekre előbb-utóbb amúgy is sor kerülne, az olimpia csak felgyorsítja a folyamatokat. A sportlétesítmények többsége képez kivételt – sok beruházásra ugyanis soha nem kerülne sor, ha nem lenne az olimpia. A fenntarthatóság jegyében a lehető legjobb megoldás erre a problémára ideiglenes létesítmények felhúzása, illetve meglévő vagy egyébként is szükséges létesítmények felszerelése ideiglenes lelátókkal. Ha pedig egy épület felhúzása nem oldható meg ideiglenes jelleggel, akkor előre meg kell találni a megfelelő utóhasznosítási módot.

Az ilyen fajta fenntarthatóság tekintetében az elmúlt évek olimpiái közül London a legjobb példa, ahol a 24 olimpiai helyszínből 13 volt átmeneti jellegű, és hasonló számú, a várost hosszú távon nem megterhelő ideiglenes létesítmény készül a következő, 2016-os riói olimpiára. A budapesti olimpiára nézve pedig biztató jel, hogy az ideiglenes lelátós módszert alkalmazzák a 2017-es vizes világbajnokságra épülő Dagály-komplexum esetében.



Rio de Janeiro 2016 – Siker?

Rio de Janeiro 2009-ben nyerte el az idei nyári játékok megrendezésének jogát, a sportkedvelők augusztusi érkezésére pedig 33 helyszínnel (ebből 22 meglévő vagy ideiglenes) készül. Bár 2014 elején komoly aggályok merültek fel azzal kapcsolatban, hogy időben elkészülnek-e a létesítmények, 2015 végére két aréna kivételével minden helyszín építése befejeződött.

Az olimpia teljes költségét közel 40 milliárd reálra (kb. 3080 milliárd forint) becsülik, ami nem túl jó hír a komoly gazdasági problémákkal küzdő Brazíliának, még annak figyelembevételével sem, hogy a horribilis összeg jelentős része a tömegközlekedési hálózat fejlesztésére megy el, amiből remélhetőleg hosszú távon is profitálhat a város.

Szintén nem túl jó hír, hogy március elejéig az olimpiai játékokra szóló jegyek alig 47 százalékát sikerült értékesíteni úgy, hogy eleve nagyjából 1 millióval kevesebb jegyet hoznak forgalomba, mint a 2012-es londoni olimpia idején. Némi optimizmusra ad okot, hogy a drágább jegyeket sikerült eladni, így már 194 millió dollár befolyt az olimpiai kasszába, ami a várt bevétel 74 százalékát jelenti.

KÖRVONALAZÓDNAK A TERVEK

A budapesti megvalósíthatósági tanulmány készítői a helyszínek kiválasztása során az Agenda 2020 célkitűzéseit tartották szem előtt. A cél az volt, hogy maximalizálható legyen a helyszín utóhasznosítása, az adott területet extra fejlesztés nélkül vagy minimális fejlesztéssel lehessen bevonni, illetve illeszkedjen az olimpiától független fejlesztési tervekhez.

Az olimpia harmincnegyzven versenyhelyszínén kerülne megrendezésre, melyek közül 24 már most alkalmas vagy alkalmassá tehető a lebonyolításra. Ezek közé tartozik például a Groupama Aréna, a Papp László Sportaréna, a Szusza Ferenc Stadion, a Dagály Úszóaréna és a Puskás Ferenc Stadion. A már meglévő vagy épülő 24 helyszínen felül 4 visszabontható és 10 ideiglenes, utólag teljesen lebontható létesítmény épülne a 2024-es budapesti olimpiára, új edzés- és versenyzőhelyszínek építésére pedig egyáltalán nincs szükség, csak átalakításokra és felújításokra.

A budapesti pályázatban két fővárosi zóna és hét klaszter, illetve a főváros közigazgatási határain belül még három különálló versenyhelyszín szerepel. Mindegyik klaszter az olimpiai falu 10 kilométeres és a városközpont hat kilométeres körzetében helyezkedik el. A központ az Olimpiai Park klaszter, amelyet a IX., X. és XXI. kerületekben, a Kvassay zsilip térségébe terveznek, a három különálló versenyhelyszín pedig az Etele téren, a Nagytétényi lőtérén, valamint a Testvérhegyen lenne.

Az olimpia főhelyszíne a legfontosabb olimpiai létesítményeket foglalja magában, a főstadiont, az olimpiai falut, valamint a közvetítő- és sajtóközpontot. Több szempont mérlegelését követően esett a választás a helyszínek közül a Kvassay zsilip környezetére, a főstadion pedig a Vituki területén kapna helyet. A főstadion igazán impozáns eleme lehet az olimpiának közvetlen vízparti fekvésének köszönhetően, ezt övezné az olimpiai park nagy zöldfelületével, mely később a megmaradó és kibővülő városi park részévé válna, a főstadion pedig vízszabontás után 15 ezer férőhelyes atlétikai stadionként funkcionálna tovább. A Csepel-sziget északi csúcsának magasságában kapna helyet a Ráckeve-Soroksári Duna-ág bal partján az olimpiai falu, mely a korábbi Duna City projekt helyén valósulna meg. A



Lökés az ingatlanpiacnak

A budapesti ingatlanpiacra nem csak az lehet jelentős hatással, ha a város elnyeri a játékok rendezésének jogát, magának a pályázásnak is lehetnek pozitív hozadécai. Budapest jelenleg a turisztikai népszerűségét tekintve Prága mögött áll, ismertségének növelése jól jöhet a hazai ingatlanpiacnak is. A pályázással ugyanis a város kivívhatja a világsajtó figyelmét, ami egy ekkora méretű városnál sokkal többet számíthat, mint a már egyébként is nagy ismertségnek örvendő nagyvárosok, például Róma, Párizs vagy Los Angeles esetében. A végső szavazást közvetlenül megelőzően pedig még nagyobb figyelem irányulhat a budapesti pályázatra, ami több turista vagy cég érdeklődését is felkeltheti hazánk iránt.

Amennyiben Budapest tényleg elnyeri az olimpiarendezés jogát, az ehhez köthető infrastrukturális és ingatlanfejlesztések jelentősen átalakíthatják a főváros képét. Olyan területek juthatnak lehetőséghez, és újulhatnak meg, melyek korábban rendkívül leromlott állapotban voltak. A Csepel-sziget északi része jelenleg a főváros legnagyobb összefüggő beépítetlen területének számít, amely sok kedvező adottsággal rendelkezik. A terület hasznosítására már korábban is születtek elképzelések, egy időben például itt tervezték kijelölni Budapest magasházak övezetét. Szintén régóta vár megoldásra a Duna pesti oldalán álló terület, ahova még 2005-ben álmotdák meg a Duna City projektet, melyről még 2009-ben, a válság idején is készült tájékoztató a befektetőknek, de aztán a tervek közül semmi sem lett.

Nem csak az említett területek, a játékoknak otthont adó helyszínek profitálhatnak közvetlenül az olimpiarendezésből, a szomszédos lokációk ingatlanpiacára is pozitív hatással lehet a változás, így például Csepel, a XI. vagy a XX. kerületek iránt is élénkülhet az érdeklődés.

Az olimpia városalakító hatását jól mutatja, hogy a legutóbbi, 2012-es londoni ötkarikás játékok során az olimpiai falu segítségével egy egész városrészt sikerült rehabilitálni. A négy évvel ezelőtti nyári játékokra felépített ingatlanok, lakóépületek ma már bevételt termelnek a városnak.

falu lakásainak egy része később piaci értékesítésre kerülhet lakóingatlanként, míg másik része közszolgálati lakásként funkcionálhat, illetve kollégiumi hasznosítása is felmerülhet.

A médiaközpont a Duna lágmányosi oldalán helyezkedne el, későbbiekben béroda-ent vagy hivatalok székházaként hasznosíthatnák, de befektetők részére történő piaci értékesítés is elképzelhető. A médiafa-

lu a város több, új lakókörnyezet bővítését igénylő városrészén kapna helyet, ahol az utóhasznosítás az olimpiai falu lakásaihoz hasonló lehetne. A technikai falu, melyben a sporteseményeket lebonyolító személyzet elhelyezése történne, a Foka-öböl partján fekvő ingatlanokon valósulna meg. Később lakóingatlanként kerülnének értékesítésre a lakások, valamint a közszolgálati, illetve a kollégiumi használat is felmerülhet.



BUDAPEST 2024 Master Plan

- Versenyhelyszín / Game Venue
- Olimpiai falu / Olympic Village
- Médiaközpont / Media Centre
- Médiafal / Media Village
- Technikai falu / Technology Centre

- Meglévő/tervezett létesítmény
Existing/planned venue
- Új, ideiglenes létesítmény
New, temporary venue
- Bővítendő létesítmény
Venue to be expanded
- Új, megmaradó, de részben visszabontott létesítmény
New, partially deconstructable venue

SPORTÁG / SPORT

- Atlétika / Athletics
- Gyeplabda / Hockey
- Íjászat / Archery
- Kerékpár / Cycling
- Kerékpár / Cycling
- Kézilabda / Handball
- Kosárlabda / Basketball
- Labdarúgás / Football
- Lövészet / Shooting
- Lövészet / Shooting
- Ökölvívás / Boxing
- Öttusa / Pentathlon
- Öttusa / Pentathlon
- Rögbi / Rugby
- Röplabda / Volleyball
- Strandröplabda / Beach Volleyball
- Súlyemelés / Weightlifting
- Tenisz / Tennis
- Triatlon / Triathlon
- Úszósportok / Swimming
- Vízilabda / Water Polo
- Vívás / Fencing

JAVASOLT HELYSZÍN / SUGGESTED VENUE

- Kvassay zsilip
- Szusza Ferenc Stadion (UTE)
- Városliget - Műjégpálya
- Kvassay zsilip
- Csillebérc
- Etele tér
- Papp László Sportaréna
- Puskás Ferenc Stadion / Groupama Aréna
- Fehér úti lőpálya
- Kincsem park
- Hungexpo "G" pavilon
- Dagály
- Margitsziget
- Illovszky Rudolf Stadion (Vasas)
- Etele tér
- Óbudai-sziget
- Új kongresszusi központ
- Lágymányos - Dél
- Hősök tere
- Dagály
- Széchy Tamás Uszoda
- Turbina utca



Felforgatná az ország közlekedését

A kormány februárban határozott az olimpia rendezéséhez szükséges közlekedési infrastruktúrafejlesztések soráról. A listán az alábbi fejlesztések szerepelnek – több száz milliárd forint értékben:

- Az elővárosi vasúti kapcsolatok városon belüli javításának érdekében kibővítenék a Déli összekötő vasúti hidat. A vasúti híd és a Rákóczi híd közé szorítanának be egy harmadik sínt, növelve ezzel a Kelenföld-Ferencváros vonalszakasz kapacitását.
- Új megállóhelyek is épülnének a vonalon: a Rákóczi híd pesti hídfőjénél, valamint a Népligetnél.
- A csepeli HÉV-et megszüntetnék, és villamossá alakítanák, összekötve a 2-es villamossal.
- Áthelyeznék a leendő olimpiai központ útjában lévő kelebiai vasútvonalat.
- A szintén útban lévő ráckevei HÉV-et nem megszüntetnék, hanem a föld alá vinnék vagy áthelyeznék.
- A korábbi terveknek megfelelően továbbfejlesztnék a kisföldalattit: a belvárosban meghosszabbítanák a Vigadó térig, új megállót építenének a Hungária körútnál, valamint a járműállomást is megújítanák.
- Új, 2x3 sávú közúti híd épülne Buda és Pest között, Csepelen keresztül, a budai Galvani út és a soroksári Illatos út vonalában.
- Az M1-es autópálya Győr és Budapest között, valamint az M7-es Balatonvilágos és Budapest között a jelenlegi 2x2 sávról 2x3 sávossá bővülne.

A listára felkerült fejlesztések döntő többsége korábban is tervbe volt véve, jelentős részükre pedig az olimpiától függetlenül is mindenképp szükség lenne. Vannak azonban olyan „fejlesztések”, melyek rendkívül rövid távú gondolkodásról tanúskodnak. A főváros közép- és hosszú távú fejlesztési tervei között már évek óta szerepel a Duna-parti HÉV-vonalak összekötésével létrejövő észak-déli regionális gyorsvasút (más néven 5-ös metró) elképzelése. A csepeli HÉV villamossá alakítása amellyel, hogy nagy valószínűséggel nem tudná kielégíteni az utazási igényeket, évtizedekre ellehetetlenítené ennek a régóta várt fejlesztésnek a kivitelezését. Aggodalomra ad okot, hogy a megvalósíthatósági tanulmány a két hétig tartó rendezvény miatt egy egész kerület közlekedési értelemben vett lekapcsolásával számol, az olimpia központi területét érintő kötöttpályás vonalak nagy részére pedig lehetőség helyett akadályként tekint.

A többi helyszín kiválasztása szorosan kapcsolódott a főhelyszín meghatározásához, az egymáshoz viszonyított távolságok és a közlekedési lehetőségek, utazási idők figyelembevételével történt. A sporthelyszínek részben a Duna-parton, részben pedig az átmeneti zónában kapnának helyet, főként a főhelyszín közelében koncentrálnának, nagyobb részt a pesti, kisebb részben a budai oldalon. Bizonyos sporteseményeknek más helyszínek is helyt adnának, úgy mint Istvánmező és a Puskás Ferenc Stadion környéke, valamint a dunai szigetek (Óbudai-sziget, Margitsziget), illetve a Dagály Úszó-aréna területe és környéke.

Szintén a főhelyszín részét képeznék a Csepel-sziget északi csücskének nyugati részére tervezett sportlétesítmények (kajak-kenu szlalom-pálya, velodrom és BMX-pálya), melyek később a városi parkhoz kapcsolódnának majd. A Csepel-sziget keleti oldalára helyeznék az atlétikai bemelegítő pályákat, míg a Rákóczi híd budai hídfőjétől délre megvalósuló sajtó- és közvetítőközpont mellett kapna helyet a teniszközpont.

Budapest mellett egyes vidéki helyszínek is szerepet kaphatnak az olimpia megrendezésében. Ezek közé tartozhat Debrecen, Szeged, Miskolc, Székesfehérvár, Balatonfüred, Veszprém, Szombathely, Győr, Göd és Dunakeszi-Alag.

KELL EZ NEKÜNK?

Az, hogy Budapest elnyerje a 2024-es nyári olimpiai játékok rendezési jogát, távolról sem tűnik lehetetlennek. Ha jól átgondolt – a város hosszú távú érdekeit figyelembe vevő – tervek alapján, költség- és határidőtúllépés nélkül sikerül kivitelezni a kapcsolódó beruházásokat, egy olimpia óriási lökést adhat a főváros fejlődésének. Nemcsak a konkrét versenyterületek kelhetnek új életre, hanem számos egyéb városrész ingatlanpiaca is profitálhat az ötkarikás játékokból, ráadásul a Budapestre irányuló óriási figyelem az idegenforgalmat sem hagyná érintetlenül. A nagy lehetőségek mellé persze hatalmas kockázat társul: egyes rosszul megválasztott fejlesztések többet árthatnak, mint használhatnak. A megrendezés legnagyobb kockázata pedig a korrupcióban rejlik, melynek veszélyeire még Fürjes Balázs, a kiemelt budapesti beruházásokért felelős kormánybiztos is felhívta a figyelmet.

The Olympics are turning Budapest upside down

ÁKOS BUDAI – TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

THE FACT THAT BUDAPEST IS COMPETING FOR THE RIGHT TO HOST THE 2024 SUMMER OLYMPICS AND PARALYMPICS HAS NOW BEEN DECIDED, AS THE CAPITAL SUBMITTED THE INITIAL APPLICATION MATERIALS IN THE MIDDLE OF FEBRUARY. THE NEXT BIG QUESTION IS, WILL THE CHOICE OF THE INTERNATIONAL OLYMPIC COMMITTEE (IOC) REALLY FALL ON BUDAPEST, AND IF SO, WILL THE CITY MANAGE TO PREPARE FOR THE GAMES IN TIME AND IN A SUSTAINABLE MANNER.

THE SECRET OF VICTORY

Hamburg, an earlier applicant for the 2024 Olympics, has now stepped down following a recent referendum, and it is easy to imagine that one or more of the cities remaining in the competition (Paris, Rome and Los Angeles) may also withdraw their applications. Budapest, however, cannot win the right to host the games simply by a process of elimination.

In the opinion of Andrea Sartori, Global Head of Sport at KPMG, "The foremost of the reasons boosting Budapest's chances is the acceptance last year of the Agenda 2020 initiative, the purpose of which is to make the Olympics more sustainable in the areas of financing, the economy and the environment. We do not know how serious the IOC's intentions are in this regard, but in any case the Agenda 2020 in itself favours the hosting of the Olympic Games by medium-sized cities such as Budapest."

The fact that Budapest has undertaken to host the World Aquatics Championships in 2017, four years earlier than planned due to the withdrawal of Guadalajara, Mexico, was an extremely risky decision, but a clever one which increases its chances of hosting the Olympics, according to Sartori. After all, the July event will be held just six weeks

before the IOC makes the decision in Lima on the right to host the 2024 Olympics. As many of those making and influencing the final decision are personally keeping track of the 2017 WAC in Budapest, if the aquatic games are organised successfully without any problems, the chances of the Hungarian application could be greatly enhanced. This means, of course, that there is no room for mistakes or any kind of scandal in the WAC. Furthermore, the IOC often makes its decision on an emotional basis. What is really important is not the perfection of the details in the application, but that Budapest wins the votes of as many committee members as possible, by appropriate communication and lobbying. "You have to sell a story, not a plan interlaced with technical details", says Sartori.

YOU DON'T JUST PLAN FOR A FORTNIGHT

Although the infrastructure is in need of considerable improvement, there are no technical barriers to Budapest hosting the Olympics. However, as the residents of the country and the capital city will have to live with the Olympic heritage for many decades after the two weeks that the games last, it is important that Budapest come for-

ward with a city development plan which is sustainable in the long term, and which is part of a larger urban and national development scheme.

Certain projects must be completed in the course of preparations, which in any case are part of the country's long term development strategy. In an ideal case, these improvements will be made anyway sooner or later, and the Olympics just speed up the procedures.

The majority of sports facilities form exceptions to this logic – many investments would never be made if there were no Olympics. In terms of sustainability, the best possible solution to this problem is to put up temporary facilities, or to fit existing or otherwise necessary facilities with temporary stands. Or if a building of a temporary nature cannot be erected, then a means of subsequent use for it must be found in advance.

With regard to this kind of sustainability, the best example of Olympics in recent years is London, where 13 of the 24 Olympic sites were of a temporary nature, and a similar number of temporary facilities which will not burden the city in the long term are being constructed for the Rio Olympics in 2016. And a reassuring sign with respect to the Budapest Olympics is that the tem-



Rio de Janeiro 2016 – Success?

Rio de Janeiro won the right to host this year's summer games in 2009, and 33 sites are being prepared (22 of these being temporary or already existing) for the arrival of sports enthusiasts in August. Although there were serious concerns at the beginning of 2014 as to whether the facilities would be ready in time, by the end of 2015, construction of all the sites had been completed, with the exception of two arenas.

The fact that the total cost of the Olympics is estimated at close to 40 billion reais (approx. 3.08 trillion HUF) is not such good news for Brazil which is struggling with severe economic problems,

even considering that a significant proportion of this horrendous sum is going on the development of the public transport network, from which the city will hopefully profit in the long run.

It is likewise not good news that by the beginning of March scarcely 47 percent of the tickets for the Olympic Games had been sold, even though around 1 million fewer tickets have been issued than for the 2012 London Olympics. There is some cause for optimism in that the more expensive tickets have been sold, so 194 million dollars have already come into the Olympic fund, which amounts to 74 percent of the expected takings.

porary stand method is being used in the Dagály Complex, under construction for the 2017 World Aquatic Championships.

PLANS ARE TAKING SHAPE

Those producing the Budapest feasibility study have kept the objectives of Agenda 2020 in mind when selecting possible sites. The goal was to maximise the subsequent utilisation of each site, to incorporate or fit the given territory, without extra develop-

ment or with minimal improvement, into development plans independent of the Olympics.

The Olympics would be held on thirty eight competition sites, of which 24 are already suitable for hosting the event, or can be made so. Among these are the Groupama Arena, the Papp László Sports Arena, the Szusza Ferenc Stadium, the Dagály Swimming Pool and the Puskás Ferenc Stadium. Besides the 24 sites already in existence or

under construction, 4 facilities would be built for the 2024 Budapest Olympics which can be partially dismantled, as well as 10 temporary sites which may subsequently be totally demolished, and there is no need at all to build a new training site, just to convert and renovate existing ones.

Two metropolitan zones and seven clusters are featured in the Budapest application, as well as three more separate competition sites within the administrative boundaries

of the capital. Each cluster is located within a 10 kilometre radius of the Olympic village and a six kilometre radius of the city centre. The centre is the Olympic Park cluster, which is planned for the Kvassy Lock area, in districts 9, 10 and 21, and the three separate competition sites would be on Etele Square, the Nagytétényi Shooting Range and on Testvérhegy.

The main Olympic site includes the most important Olympic facilities: the main stadium, the Olympic village and the broadcasting and press centre. After weighing a number of criteria, the choice of site fell on the Kvassay Lock region, and the main stadium would be located in the Vituki area. The main stadium could be a truly impressive element of the Olympics, due to its position directly on the waterfront. This would be encircled with the large green surface of the Olympic Park, which would later become an enduring and extended section of the city park, and following reduction in size, the main stadium could continue to function as an athletics stadium accommodating 15 thousand. The Olympic village would be located on the left bank of the Ráckeve-Soroksár Danube branch at the level of the northern tip of Csepel Island, on the site of the former Duna City project. Some of the flats in the village could later be sold on the market as residential properties, whilst others could serve as public service flats, or even as student accommodation.

The media centre would be located on the Lágymányos side of the Danube, which could subsequently be utilised as rented offices or administrative headquarters, but sale on the market to investors is also feasible. The media village would be located in several sections of the city where extension of new residential areas is needed, and where subsequent use would be similar to that of the Olympic village flats. The technical village, where the personnel running the sports events would be accommodated, would be constructed on properties on the bank of Foka Bay. The flats would later be sold as residential properties, or usage as public service flats or student accommodation is also conceivable.

The selection of the other sites was strongly linked with the location of the main site, and



Boost to the property market

The Budapest property market could not only be significantly impacted if the city wins the right to host the Games, but the application itself could produce a positive yield. Budapest is at present behind Prague in terms of popularity as a tourist destination, so making people more aware of the city could do the domestic property market some good. After all, by submitting the application the city can attract the attention of the world press, which for a city of such size counts a great deal more than in the case of major cities such as Rome, Paris or Los Angeles, which are already much better known. Immediately before the final vote, however, even greater attention could be directed at the Budapest application, which could arouse the interest of more tourists or companies in our country.

If Budapest actually does win the right to host the Olympics, the infrastructure and property developments associated with this could significantly transform the appearance of the capital. Certain areas could be given opportunities, and be renovated, which were previously in an extremely dilapidated condition. The northern part of Csepel Island is at present the largest interconnected area of non-built-up land in the capital, so it has many advantageous features. There have previously been ideas on how the land should be utilised, for instance, at one time there were plans to assign this as Budapest's high-rise belt. The area on the Pest side of the Danube has likewise been waiting for an answer for a long time, where the Duna City project was imagined in 2005, and for which a prospectus was produced for investors in 2009, at the time of the crisis, but then nothing came of the plans.

Not only the areas mentioned and the sites hosting the Games may benefit directly from the Olympics, the change may also have a positive influence on the property market in neighbouring locations, for instance, interest in Csepel, or districts 9 or 21 may be enlivened.

The transforming effect of the Olympics on a city is clearly shown by the fact that during the last, 2012 London Games, a whole city section was restored with the aid of the Olympic village. The properties and residential buildings constructed for the summer Games of four years ago are already producing income for the city.



Supporting growth and sustainability

General Real Estate Advisory Services

- Real estate valuation
- Market and financial feasibility studies
- Site and location advisory
- Real estate taxation advisory
- Best-use analysis

Hotel Advisory Services

- Services related to hotel development
- Hotel valuation
- Transactions

Sport Infrastructure Advisory Services

- Services related to stadium and arena development
- Economic impact and legacy of sport infrastructure and major sport events

KPMG.hu





It would stir up transport in the country

In February, the government decided on a series of transport infrastructure improvements, needed for hosting the Olympics. The following developments are on the list – at a value of several hundred billion HUF:

- In order to improve suburban rail connections within the city, the Southern Cross Railway Bridge would be enlarged. A third line would be jammed between the railway bridge and Rákóczi Bridge, thus increasing the capacity of the Kelenföld-Ferencváros section.
- New stops would also be built on the line: by the Pest end of Rákóczi Bridge, and by Népliget.
- The Csepel suburban railway (HÉV) would be closed and transformed into a tramline, linking with the no. 2 tram.
- The Kelebia railway line, in the way of the Olympic centre to be, would be relocated.
- The Ráckeve HÉV, likewise in the way, would not be closed, but would be taken below ground or relocated.
- In accordance with earlier plans, the M1 underground would be developed: in the city centre it would be extended as far as Vigadó Square, a new stop would be built by Hungária Boulevard, and the rolling stock would be renewed.
- A new 2x3 lane road bridge would be built between Buda and Pest, via Csepel, in the line of Galvani Road and Illatos Road in Soroksár.
- The M1 motorway between Győr and Budapest, as well as the M7 between Balatonvilágos and Budapest, would be widened from the present 2x2 lanes to 2x3.

A decisive majority of the developments on the list were also targeted earlier, and a significant number of them would certainly have been needed irrespective of the Olympics. There are, however, some “improvements” which evidence extremely short-sighted thinking. The idea of a north-south regional fast train (otherwise known as Metro 5) to be created by linking the Danube bank HÉV lines has been featured for many years among the mid- and long-term development plans for the capital. The transformation of the Csepel HÉV into a tramline, besides the fact that in all probability it would not be able to satisfy transportation requirements, would frustrate the implementation of this long awaited development for decades. It is a cause for concern that because of an event lasting a fortnight, the feasibility study reckons on switching off a whole district in a transport sense, and regards a great proportion of the fixed-rail lines affecting the central Olympic area as a hindrance rather than an opportunity.

this was made in consideration of relative distances, transport options and travelling times. Some of the sports venues would be located on the Danube bank, some in the junction area, mainly being concentrated close to the main venue, largely on the Pest side, but with some on the Buda side. Certain sports events would be housed on other sites, such as Istvánmező and the vicinity of the Puskás Ferenc Stadium, as well as the Danube islands (Óbuda Island, Margaret Island), and the area and surroundings of Dagály Swimming Pool.

The sports facilities planned for the western side of the tip of Csepel Island would also form part of the main venue (kayak slalom run, velodrome and BMX track), which would later be linked to the city park. The athletics warm-up tracks would be located on the east side of Csepel Island, whilst the tennis centre would be housed alongside the press and broadcasting centre to be established to the south of the Buda end of Rákóczi Bridge. Besides Budapest, certain provincial venues could play a role in hosting the Olympics. These could include Debrecen, Szeged, Miskolc, Székesfehérvár, Balatonfüred, Veszprém, Szombathely, Győr, Göd and Dunakeszi-Alag.

DO WE NEED THIS?

The idea of Budapest winning the right to host the 2024 Olympic Games seems far from impossible. If the associated projects can be completed on the basis of well thought-out plans which take the long-term interests of the city into consideration, without exceeding costs or missing deadlines, the Olympics could have a huge impact on the development of the city. Not only would the specific competition sites be resuscitated, but the property markets in numerous other city sections could also profit from the Games, and furthermore, the huge attention directed at Budapest would hardly leave tourism unaffected. The great opportunities are of course associated with enormous risk: certain wrongly chosen developments could do more harm than good.

The greatest risk in the arrangement, however, lies in corruption, the dangers of which have also been mentioned by Balázs Fürjes, government commissioner responsible for special Budapest investments.

Kedvező kilátások a befektetési ingatlanok piacán

ESTON
INTERNATIONAL



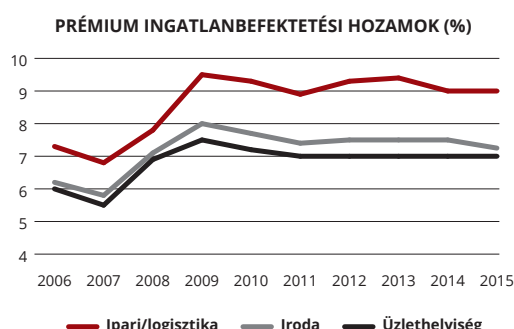
SALAMON ADORJÁN
CEO, Eston
International Zrt.

2015-ben jelentős mértékben, mintegy 60 százalékkal nőtt a kereskedelmi ingatlanok piacán lezárt befektetési tranzakciók összvolume. Az év első felében közel 300 millió eurót költöttek a befektetők magyar ingatlanokra, az év közepét követően pedig a nagyobb értékű ügyletek kerültek fókuszba. A teljes éves befektetési érték meghaladta a 740 millió eurót.

2015-ben jelentős befektetéseket eszközölt több amerikai háttérű intézményi befektető, emellett előtérbe kerültek a hazai intézményi és magánbefektetők is. A hazai ingatlanlapok is egyre aktívabbak, bár befektetési tevékenységük még nem tért vissza a válság előtti szintre.

A jelentősebb befektetési ügyletek közül kiemelhető a TriGranit nemzetközi ingatlanportfóliójának eladása, melynek során egy 500 millió eurót meghaladó értékű csomag került a TPG Real Estate-hez (magyar telkek, továbbá lengyel és orosz ingatlanok). Szintén jelentős a Morgan Stanley Real Estate Investing vezette konzorcium tranzakciója (AEW Europe portfóliója); az év egyik legnagyobb értékű megállapodása magába foglalta a MOM Parkot, a West End Business Centert és az EMKE irodaházat, összesen közel 85 ezer négyzetméternyi iroda- és kiskereskedelmi területet. A jelzettekén kívül 2015-ben több portfólióértékesítés is történt; elkölt egyebek mellett a Szeged Plaza – Csepel Plaza – Zalaegerszeg Plaza csomag, a Kálvin Center – Duna Office Center – Baross 52 irodaház portfólió, és az Erste Bank ingatlanai (Tabán, Irene és Királyhágó irodaházak).

További, jelentős befektetési ügyletek: Office Garden I. és Premier Outlets Center (vevő: Lonestar), Infopark E (Magyar Posta Ingatlan Alap – Diófa Alapkezelő), Europolis Park Budapest M1 (Prologis).



2015-ben több fejlesztésre alkalmas telek is eladásra került, a fejlesztési ingatlanok – és előkészített projektek – keresettsége 2016-ban várhatóan tovább erősödik.

Folytatódik az enyhe hozamcsökkenés

A befektetési ingatlanok hozamszintje az év során nem változott számottevően, a kiemelt befektetési volumen hatására sem. A portfólióértékesítések és a nagyértékű tranzakciók arányának növekedése miatt ugyanakkor, egyes részpiacokon enyhe hozamráta-csökkenés volt megfigyelhető. Modern, prémium bérírodák esetében

„2014-hez hasonlóan több vevő a közel-keleti, ázsiai régiókból érkezett, 2016-ban a várakozások szerint erősödni fog a távol-keleti befektetők jelenléte.”

a megtérülési mutató 7,25 százalék körül alakul, ami mintegy 25 bázispontos csökkenést jelent az előző évhez képest. A logisztikai célú ingatlanok piacán továbbra is limitált az eladói szándék, az adott részpiacra 9 százalék körüli hozamszint a jellemző. Nem változott érdemben a kiskereskedelmi célú ingatlanok jellemző megtérülési rátája: a kiemelt – prémium – ingatlanügyletek esetén 7 százalék körüli volt.

Erős kereslet, csökkenő hozamok

Várakozásaink szerint 2016-ban tovább nő az ingatlanbefektetők likviditása, ami a hazai vásárlók pozíciójának megszilárdulásán túl új, távol-keleti vevők térnyerését is megalapozza. A fejlesztői tevékenység élénkülésével várhatóan ismét lesz példa épülő beruházások értékesítésére (forward purchase), emellett várakozásaink szerint a fejlesztési telkek iránt tovább erősödik a kereslet. Az új beruházások mellett a befektetői figyelem homlokterében továbbra is az értéknövekedési potenciállal bíró ingatlanok lesznek, ebben a vonatkozásban az irodaházak kiemelt szerephez juthatnak – kommentálta a tanácsadó cég piaci jelentését Salamon Adorján, az Eston International Zrt. elnök-vezérigazgatója.

Miért éppen Budapest?

INTERJÚ MARKUS LOEVENFORSTTAL, A THE RITZ-CARLTON, BUDAPEST SZÁLLODAIGAZGATÓJÁVAL

? Miért Budapestet választották a legújabb The Ritz-Carlton szálloda helyszínéül?

A The Ritz-Carlton új és izgalmas helyszíneként tekint Budapestre, amely remek potenciállal bír. Mindig is az volt az alapelvünk, hogy a világ legizgalmasabb és leglenyűgözőbb városaiban működtetünk szállodákat, a magyar főváros remekül beleillik ebbe az elképzelésünkbe. Földrajzilag is könnyen elérhető helyen, Európa szívében fekszik. A gazdag történelmi és kulturális háttér, valamint az izgalmas kikapcsolódási lehetőségek megfelelnek jó hírű és megbecsült szállodaláncunk elvárásainak. Budapest ráadásul lendületben van, egyre vonzóbbá válik az üzleti és pihenési céllal utazók körében egyaránt.

? Hány szállodával rendelkeznek világszerte? A budapestin kívül hol terveznek újabb szállodát nyitni a közeljövőben?

A The Ritz-Carlton több mint száz éves tapasztalattal rendelkezik ebben az iparágban, és páratlan színvonalat biztosít. Jelenleg világszerte 91 szállodát működtetünk 30 országban, illetve területen. Terveink szerint a budapestit követően Panamában, Kínában, a malajziai Langkawin, az Egyesült Államokban található Waikiki Beachen, valamint a marokkói Tamuda Bay-ben bővítjük a portfóliónkat újabb szállodákkal. Folyamatosan keressük a lehetőségeket, hogy örömet szerezzünk meglévő és leendő vendégeinknek.

? Mekkora befektetést igényelt a The Ritz-Carlton, Budapest megnyitása?

A hotel megnyitása hosszú folyamat eredménye, amely magába foglalta az Erzsébet téren található történelmi épület teljes átalakítását, a dolgozók kiválasztását és a marketingtevékenységet is.

? Milyen közönséget céloznak meg?

A vendégek széles körét várjuk, számítunk az üzleti utazókra és a kikapcsolódni vágyókra is. A rendelkezésükre álló szolgáltatások gondoskodnak a pihenésről és a felejthetetlen élményekről: tökéletesen felszerelt konferenciatermekkel, teljes körű spa szolgáltatásokkal, étteremmel és az első osztályú The Ritz-Carlton Clubbal várjuk őket. Egy olyan nyitott, vendégbarát és modern környezet megteremtését céloztuk meg, amely vonzó lehet a kifogástalan szolgáltatást kereső utazók, többek között a helyiek számára is.



MARKUS LOEVENFORST

? Hány embert foglalkoztatnak? Hogyan működik a kiválasztási folyamat? Milyen elvárásaik vannak a dolgozókkal szemben?

Gondos kiválasztási folyamatunk biztosítja, hogy megfeleljünk azoknak a magas szintű elvárásoknak, amelyeket a vendégeink jogosan támasztanak velünk szemben. A



The Ritz-Carlton szigorú protokollt követ a kiválasztást követően is, ami elengedhetetlen ahhoz, hogy kiváló szolgáltatást nyújthassunk. Úgynevezett Aranyszabályaink igazodási pontot és útmutatást jelentenek az összes munkatársunk számára annak érdekében, hogy valódi odafigyeléssel és gondoskodással tudják kiszolgálni a vendégeinket.

? Melyek a rövid és hosszú távú céljai Magyarországon?

Budapest csodálatos, elbűvölő város, amely számtalan feledhetetlen látványosságot és élményt kínál. A The Ritz-Carlton család új tagjának megnyitásával Budapest új minőségi szintet ismerhet meg a szállodai vendéglátásban.

Why Budapest?

INTERVIEW WITH MARKUS LOEVENFORST, GENERAL
MANAGER OF THE RITZ-CARLTON, BUDAPEST



? Why did you choose Budapest as the latest addition to The Ritz-Carlton portfolio?

The Ritz-Carlton regards Budapest as a brand new, exciting location with great potential. It has always been our key principle to locate our establishments in the world's most vibrant and fascinating cities, and the Hungarian capital fits right into this. Also, geographically this European capital is located in the heart of Europe, making it easily accessible. The rich historical and cultural background, topped with exciting leisure possibilities are up to par with our reputable and renowned hotel chain's standards. Furthermore, Budapest is experiencing a great momentum and is more and more attractive to business and leisure travellers alike.

? How many hotels do you have worldwide? Where else do you plan to open new establishments in the near future?

The Ritz-Carlton has over one hundred years' experience in the industry, setting unparalleled standards. Worldwide we currently have 91 hotels in 30 countries and territories. Apart from the latest addition in Budapest, we plan to extend our portfolio with hotels in Panama, 2 new hotels in China, Langwaki, Malaysia, a new hotel in Waikiki Beach, USA, and one in Tamuda Bay, Morocco. We continuously seek possibilities to delight our Ladies and Gentlemen, as we like to call our existing and potential guests.

? How much investment did the opening of The Ritz-Carlton, Budapest require?

The hotel opening is the pinnacle of a long process that entailed the complete reconstructing of the historically preserved building at Erzsébet Square, as well as recruitment and marketing activities.

? Who is your target audience?

We intend to attract a wide range of visitors, including business and leisure travellers alike. The facilities at their disposal will ensure a rewarding and unforgettable stay, since we offer fully equipped conference rooms, comprehensive spa services, an in-house restaurant and a top notch The Ritz-Carlton Club. We hope to create an open, welcoming and hospitably modern atmosphere that attracts those who seek the utmost level of impeccable services, including locals.

? What is the recruitment process like? What are the traits of your employees you like to refer to as Ladies and Gentlemen?

The careful and cautious recruitment process serves the purpose of guaranteeing the gold standards our visitors rightfully expect. The Ritz-Carlton does follow a strict protocol upon recruitment, to make sure services and demands are delivered superbly. Our so-called Gold Standards serves as creed and as guidance for our Ladies and Gentlemen to provide genuine care and comfort for our guests.

? What are your short and long term plans in Hungary?

Budapest is an amazing, charming city that has a lot to offer with numerous unforgettable sights and experiences. With the opening of the latest addition to The Ritz-Carlton family, Budapest will experience a new level of hospitality and standards.

Lassan elfogynak az irodák

JELENTŐS MÉRTÉKBEN, 62 SZÁZALÉKKAL NŐTT A KERESLET A BUDAPESTI IRODAPIACON A TAVALYI ÉV NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN, MIKÖZBEN AZ ÜRESEDÉSI RÁTA 2008 ÓTA NEM LÁTOTT SZINTRE CSÖKKENT. FEJLESZTÉS AZONBAN ALIG TÖRTÉNT AZ ÉV UTOLSÓ HÁROM HÓNAPJÁBAN, ÉS AZ EGÉSZ ÉVET TEKINTVE IS 25 SZÁZALÉKKAL KEVESEBB ÚJ IRODATERÜLET KERÜLT A PIACRA, MINT EGY ÉVVEL KORÁBBAN.

A BRF legutóbbi irodapiaci jelentése szerint 2015 utolsó negyedévében egyetlen irodafejlesztés fejeződött be, ami 3020 négyzetméterrel növelte a budapesti modern irodaállományt. 2015 egészét tekintve a kínálat 50 885 négyzetméterrel bővült, 25,4 százalékkal kevesebbel, mint 2014-ben.

Az üresedési ráta tovább csökkent, és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1 százalékon áll, ami az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést jelent. Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az agglomerációban a legmagasabb (29,3%). Az utolsó negyedév során a legnagyobb pozitív változást a nem központi Pest alpiac produkálta, itt a piaci

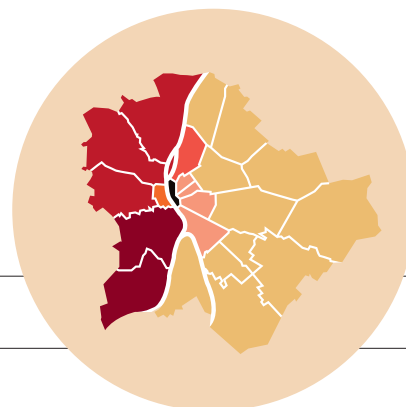
AZ ÜRESEDÉSI RÁTA TOVÁBB CSÖKKENT, ÉS ELÉRTE A 2008 MÁSODIK NEGYEDÉVE ÓTA MÉRT LEGALACSONYABB ÉRTÉKET.

mutató 3,2 százalékponttal csökkent az előző negyedévi adathoz képest.

Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív nettó abszorpció segítette, ami éves szinten 175 975 négyzetméter volt, 39 százalékkal több, mint egy évvel korábban. A legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mérte a BRF, ez majdnem 56 000 négyzetmétert tett ki.

Hasonlóan az előző negyedévekhez, a kereslet erős volt október és december között is. A

teljes kereslet (beleértve a saját tulajdonú tranzakciókat) 160 975 négyzetmétert tett ki, ami negyedéves viszonylatban 62 százalékos növekedést jelent. A szerződeshosszabbítások 38 480 négyzetméterrel a kereslet 24 százalékát tették ki. Az új szerződések 27, az előbérleti szerződések 25 százalékos arányt képviseltek a teljes keresletből. A saját tulajdonú tranzakciók a kereslet 14 százalékát jelentették. A bérlok bővülése 10 százalékos részaránnyal járult hozzá a negyedéves kereslethez.



A budapesti modern irodapiac, 2015 Q4

	Belváros CBD	Pest központ Central Pest	Buda központ Central Buda	Nem-központi Pest Non-Central Pest	Észak-Buda North Buda	Dél-Buda South Buda	Váci úti folyosó Váci Corridor	Agglomeráció Periphery	Összes Total
Bővülés (m²) Completions (sqm)	0	3020	0	0	0	0	0	0	3020
Teljes állomány (ezer m²) Total Stock ('000 sqm)	347 427	584 778	403 305	416 775	317 691	337 322	756 039	117 632	3 280 969
Kihasználatlan terület (m²) Vacancy (sqm)	38 430	52 244	38 997	48 788	49 846	21 719	111 341	34 439	395 804
Kihasználatlansági ráta (%) Vacancy Rate (%)	11,1%	8,9%	9,7%	11,7%	15,7%	6,4%	14,7%	29,3%	12,1%
Teljes bérbeadás (m²) Total TLA (sqm)	13 946	18 033	17 567	24 734	7145	40 597	37 724	1228	160 974
Nettó bérbeadás (m²) Net take-up (sqm)	9363	14 592	6214	6486	1863	28 737	31 629	602	99 486

A BRF 202 szerződést regisztrált 2015 utolsó negyedében, az átlagos tranzakcióméret pedig 801 négyzetméter volt. A legnagyobb tranzakciók között volt a Budapest Környéki Törvényszék saját tulajdonú tranzakciója a nem központi Pest alpiacon, egy 11 275 négyzetméteres előbérleti szerződés a Váci Greens B épületében és a British Telecom szerződéshosszabbítása az IP West irodaházban 11 250 négyzetméteren. A legnagyobb új tranzakció a Népliget Centerben kötött több mint 2500 négyzetméterre.

A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538 055 négyzetmétert adtak bérbe, ami 15,6 százalékkal magasabb, mint a 2014-es kereslet. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint 45 százalékkal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364 795 négyzetmétert tett ki. Ezzel szemben a szerződéshosszabbítások 19 százalékkal elmaradtak a 2014-es szint mögött.

Running out of office space

DEMAND FOR OFFICE SPACE IN BUDAPEST GREW SIGNIFICANTLY IN Q4 2015, WHILE THE VACANCY RATE REACHED A NEW RECORD LOW OF 12.1%. DEVELOPMENT ACTIVITY WAS LOW IN THE LAST QUARTER OF THE YEAR, THE ANNUAL SUPPLY IN 2015 WAS 50,885 SQUARE METRES, 25.4% LOWER THAN IN 2014.

One new office building of 3020 square metres was delivered to the market in the last quarter of 2015, in the Central Pest submarket. The annual supply in 2015 was 50,885 square metres, 25.4% lower than in 2014.

The office vacancy rate continued to decline, reaching the lowest level since Q2 2008, currently standing at 12.1%. This de-

crease reflects a 1.4 percentage points decrease q-o-q and a 4.1 percentage point decline y-o-y. At a submarket level, the South Buda submarket is still the best-performing market from a vacancy perspective (6.4%), whilst the highest vacancy rate is still recorded in the Periphery region (29.3%). During the last quarter the largest positive change was registered in the Non-Central Pest submarket, where the market indicator shrank by 3.2 percentage points q-o-q. The remarkable improvement of the vacancy rate was in part generated by positive net absorption over the entirety of 2015, totaling 175 975 square metres. This volume indicates an increase of more than 39% when compared to 2014. The highest net absorption occurred in the Váci Corridor, extending to almost 56 000 square metres (or 32% of all net absorption for 2015).

In line with previous quarters, occupier activity was strong in Q4. The total leasing activity (including owner occupation) equated 160 975 square metres, reflecting a 62% growth q-o-q. Out of this volume, renewals had a share of 24% (38 480 square metres). The volume of new leases accounted for 27% and pre-leases took a 25% share. Owner occupation activity took a higher market share when compared to previous periods, standing at 14%. Only 10% of the total leasing activity was expansion-based.

According to BRF, 202 lease agreements were signed in Q4 2015, with an average deal size of 801 square metres. One significant owner occupied agreement was concluded in Non-Central Pest with the Budapest Környéki Törvényszék; a pre-lease contract was signed at Váci Greens B on 11 275 square metres, while British Telecom renewed their lease in IP West for 11 250 square metres. The largest new transaction was signed by a public company in Népliget Center, extending to over 2500 square metres.

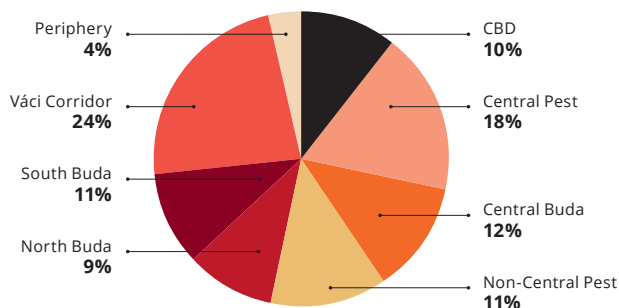
Annual demand (including owner occupation) continued to increase, and reached a record high for 2015 of 538 055 square metres of signed transactions. This represents a 15.6% growth on 2014. Net take-up (excluding renewals) totalled 364 795 square metres, which was 45% higher than the previous year. The volume of renewals decreased by 19% in 2015.

The modern office market in Budapest Q4 2015

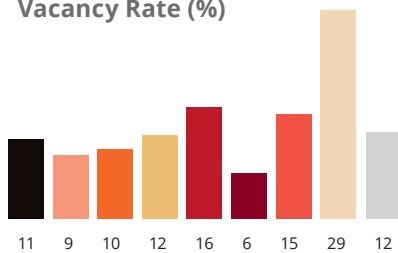
Kihasználatlansági ráta
Average vacancy rate

12,06%

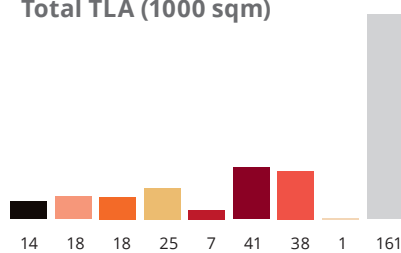
A teljes állomány megoszlása (%)
Composition of total stock (%)



Kihasználatlansági ráta (%)
Vacancy Rate (%)



Teljes bérbeadás (1000 m²)
Total TLA (1000 sqm)



Forrás/Source: BRF, REsource

Office-társadalomban élünk?

A MODERN KORI SZERVEZET KÖZPONTJA, A KOMMUNIKÁCIÓ, A MENEDZSMENT ÉS A MUNKAVÉGZÉS CENTRUMA AZ IRODA. A KOLLÉGÁKAT ÉS A VÁLLALATI TUDÁST MAGÁBA SŰRÍTŐ, ANNAK OTTHONT ADÓ LÉTESÍTMÉNY MEGHATÁROZÓ SZEREPE TARTÓZIK A CÉGEK ÉLETÉBEN, ÍGY ANNAK KIVÁLASZTÁSÁRA NAGY GONDOT KELL FORDÍTANI. AZ IRODAHÁZ.INFO MÉRÉSEINEK SEGÍTSÉGÉVEL FÉNY DERÜL ARRÁ, HOGY MILYEN IRODÁK A LEGKELENDŐBBEK, ELSŐSORBAN BUDAPESTEN.

Az office-társadalomban egy ember életének tetemes részét a munkahelyén tölti. A nap 24 órájából minimum nyolcat a GDP növelésére áldoznak a társadalom gazdaságilag aktív tagjai, ami akkor válik drasztikus adattá, amikor szembesülünk azzal, hogy mindez az ébren töltött órák felét teszi ki. Nem mindegy tehát, hogy milyen környezetben telik el ez az idő. A modern kori munkavégzés helyszíne egyértelműen az iroda. Csupán az utóbbi években, mikor a technológia elérte a megfelelő fejlettségi szintet, jelentek meg bizonyos munkaköröknél az úgynevezett neonomádok, akik nem irodába járnak be dolgozni nap mint nap, hanem kávézóknak, éttermeknek végzik a munkájukat, tekintve, hogy csupán laptopra és internetkapcsolatra van szükségük.

A fent említett példát és még néhány kivételt leszámítva azonban az irodai munkaforma a XXI. században még általánosnak mondható. Nem volt ez mindig ennyire magától érte-

tődő. Az első „irodakezdemények” a szerzesi cellák voltak, e korból származtatjuk az iroda szó gyökereit is. Kevesen tudják, hogy a büro, „burra” szó eredetileg az „asztal” lábául szolgáló kódexek letakarására szolgáló lepelre utalt, egyfajta buraként funkcionált. A feljegyzések szerint a XVI. században Giorgio Vasari (olasz építész, festő) építette az első irodaházra emlékeztető munkaállomást. Az ipari forradalom idején, a fehér- és szürkegalléros tevékenységek szétválásával egyidejűleg, a térrendezés tekintetében is kettévált a fizikai termék előállítására és a menedzsmentre/adminisztrációra alkalmas tér. A szervezet szíve, keringési központja tehát az iroda lett.

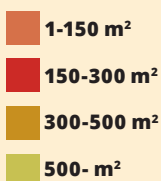
A kategória

Az irodák minőségi alapon történő kategorizálására nincs egységes módszertan. A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF, BIEF) – mely a hazai veze-

tő kereskedelmiingatlan-tanácsadók közös színtere – tett kísérletet egy közös meg egyezésen alapuló szisztematikus rendszer felállítására, mely felszereltség és minőség alapján „A”, „B” és „C” kategóriába sorolja az irodaházakat. Hard és szoft jellemvonások képezik a csoportosítás alapját, előbbibe tartozik például a kivitelezési minőség, a modern kábelvezetés és légkondicionálás, utóbbiba pedig olyan szempontok sorolhatók, mint a megfelelő belmagasság, megfelelő liftek, illetve az árnyékolt ablakok.

A keresési statisztikák alapján a legtöbben (25,6%) az „A” kategóriás irodák iránt érdeklődnek, alig lemaradva az „A+” (23,2%) és a „B” (22,1%) klasszifikációjú ingatlanok állnak. Valamivel több mint 10 százalék szűréseben jelent meg vezető kritériumként a „C” kategória. Általánosságban elmondható, hogy a szervezetek szívesebben bérelnek, mint vásárolnak irodát. Az azonnali (instant) irodák piaca ugyan nem a legkereset-

EKKORA IRODÁKAT KERESNEK AZ IRODAHÁZ INFO.OLDALÁN



Forrás: irodahaz.info

A munkavégzés helyszínének kérdése leggyakrabban akkor vetődik fel, amikor egy szervezet változás előtt áll, amikor költözni vagy éppen vásárolni kell. Mely szempontok alapján érdemes irodát keresni? Milyen prioritási sorrend a legcélravezetőbb? Az Irodaház.info, Magyarország első számú irodaházkereső portálja összegyűjtötte a leglényegesebb kritériumokat, és adatai alapján megvizsgálta, hogy mely típusú irodaházakat keresik a leginkább a cégek, szervezetek.

tebb, de egy bizonyos szegmens számára a legpraktikusabb, a látogatók kicsivel több mint 5 százaléka volt kíváncsi ezekre. Bár a „zöld” irodák egyértelműen terjednek, a keresők körében létezik némi fenntartás, hiszen kevesen érdeklődnek a kimondottan ilyen ingatlanok iránt.

A méret

Általános irányelv, hogy a munkaadónak minden helyiséget összevetve 8-10 négyzetméternyi irodaterületet kell biztosítania egy dolgozó számára. Ez az a méret, mellyel még kordában tartható a munkahelyi stressz azon aspektusa, amely a munkatársak közelségéből és a tér szűköségéből eredhet. Mi számít elegendő térnek? Ennek meghatározására kiválóan alkalmas, ha az embert egy 1 méter magasságú és 40 centiméter átmérőjű hengernek tekintjük, akit minden irányból egy 1,2 méteres privát zóna, egy burok ölel körül. Természetesen a belmagasság, a folyosók szélessége, az irodában elhelyezett tárgyak mérete és mennyisége mind-mind befolyásolják, hogy valójában mekkora irodaterületre van szüksége az adott vállalatnak.

A keresési adatokból kiolvasható, hogy a legtöbben (50,7%) 150 négyzetméteres vagy annál kisebb irodaterületeket keresnek. Bizonyos szempontból nem meglepő adat ez, hiszen a munkaterület a szervezet létszámával van szoros összefüggésben. 150-300 négyzetméteres irodát mintegy 19 százalék keres, a 300-500 négyzetméteres munkaterületekre alacsonyabb az igény (5,1%). Az 500 négyzetméter feletti irodá-

ra viszont arányaiban nagyobb a kereslet, ugyanis 12,6 százalék érdeklődött e típus iránt az Irodaház.info adatbázisa alapján.

Az ár

Hiába a nagy tervek és elképzelések, az irodabérlés valójában mégiscsak anyagi kérdés. Bár a statisztikából első pillantásra arra következtethetünk, hogy a keresők meglehetősen árérzékenyek, és inkább a kedvezőbb árfekvésű, 1-5 euró/négyzetméteres havi költséggel járó irodákat preferálják, összességében azonban többen vannak azok, akik e fölötti árat is hajlandók kifizet-

ni: 5-8 eurós (23,2%), 8-11 eurós (17,1%), sőt, akár a 11 euró/négyzetméter feletti havi bérleti díjat is.

A stílus

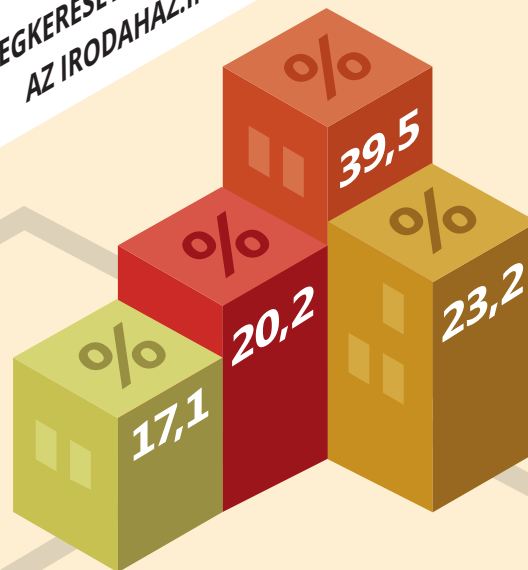
Manapság már az irodaházak tekintetében is külön stílusokról beszélhetünk. Elegáns, patinás, exkluzív, fiatalos, loft és még folytathatnánk a sort. Irodaválasztásnál érdemes ezt is tekintetbe venni. Sokan nem is gondolják, hogy milyen ellentmondásos vagy akár visszatetsző tud lenni, ha egy szervezet nem a profiljának megfelelő irodaházat választ ki.

A nagy múltra visszatekintő irodapiac növekedési lendülete az új munkaformák és munkaszervezési trendek ellenére is töretlen, amit az évről évre csökkenő üresedési ráta is alátámaszt. A kor kívánalmainak megfelelően gombamód szaporodnak a multifunkciós komplexumok, melyek nemcsak a munkaterületeket, de különféle szolgáltatóegységeket, például plázákat, éttermeket, fitnessztermeket is magukba foglalnak. Előrejelzések szerint ezek a típusú beruházások egyre népszerűbbek lesznek a jövőben. Vajon eljutunk-e oda, hogy az irodaegyüttesek kis szigeteket alkotva, a „város a városban” elv mentén magukba olvasztják az összes kiszolgáltatót, amelyre a dolgozónak egy nap leforgása alatt szüksége lehet?

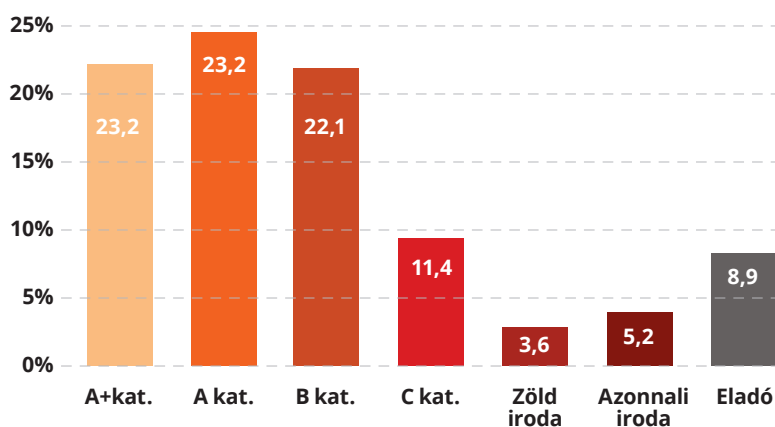
LEGKERESETTEBB ÁRKEGÉRIÁK
AZ IRODAHÁZ.INFO OLDALÁN

- 1-5 €/m²/hó
- 5-8 €/m²/hó
- 8-11 €/m²/hó
- 11- €/m²/hó

Forrás: irodahaz.info



Keresett kategóriák az Irodaház.info oldalán



Forrás: irodahaz.info

We are living in an office society

THE OFFICE IS THE HUB OF THE MODERN COMPANY AND THE HUB FOR COMMUNICATION, MANAGEMENT AND WORK. THIS INSTITUTION, WHICH SERVES AS A HOME FOR COLLEAGUES AND CORPORATE KNOWLEDGE IS A DEFINITIVE FACTOR IN A COMPANY'S LIFE. THEREFORE, GREAT CARE MUST BE TAKEN WHEN CHOOSING ONE. STUDIES DONE BY IRODAHÁZ.INFO HAVE HELPED REVEAL WHICH OFFICE BUILDINGS ARE THE MOST SOUGHT AFTER IN BUDAPEST.

In an office society, people spend a vast amount of their time at their workplace. Economically active members of society spend at least 8 of the 24 hours in the day increasing the GDP – quite a drastic number when we realise that this constitutes half of a person's waking hours. It matters, therefore, what environment these hours are spent in. The setting for modern-day work is clearly the office. Only in recent years as technology reached an adequate level of development did so-called neonomads, who do not go to work in the same office every day, begin appearing in certain work circles. They work in coffee houses and restaurants, since they only require a laptop and an Internet connection.

However, apart from the above example and a few other exceptions, the norm for the 21st century is still office work. This was not always so clear cut. The first "fledgling offices" were cells for monks, and this

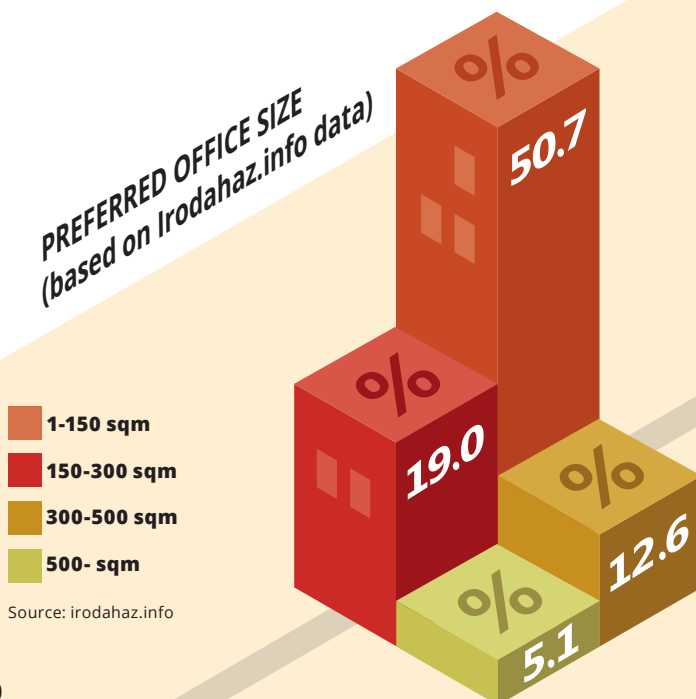
is where the word office originates from. Few people know that the word "bureau" originally refers to the cloth used to cover the codexes that served as table legs. According to historical records, Giorgio Vasari (Italian architect and painter) was the first person to build work stations resembling an office in the 14th century. At the time of the Industrial Revolution, the separation of white and blue collar jobs was accompanied by the separation of spaces for the manufacturing of goods from spaces for management and administrative purposes. Therefore, the centre of the organisation, the nucleus of commerce, became the office.

Category

There is no unified theory on the categorisation of offices based on quality. The Budapest Research Forum (BRP, BIEF) – which is the common ground for Hungarian re-

altors – made an attempt to agree on the creation of a systematic method that would categorise office buildings into A, B and C based on their equipment and quality. The categories are founded on hard and soft characteristics, the former includes, for example, construction quality, modern piping and air conditioning and the latter considers aspects such as sufficient ceiling height, adequate lifts and shaded windows.

According to the study, the majority of people (25.6%) are interested in category A offices, barely behind are the A+ offices (23.2%) and B (22.1%) offices. With somewhat more than 10% demand are the category C offices. Generally, organisations prefer to rent, rather than buy offices. While the market for instant offices is not the most popular, it is the most practical for a certain segment of the market and a little over 5% were interested. Though "green" offices are spreading, there is some reser-



The issue of office location is most often raised when a company is facing changes, when it has to move or purchase a new location. What aspects are worth looking at when looking for an office? What order of priorities is most efficient? Irodaház.info, Hungary's number one office building search engine has collected the most important criteria and, based on the data, determined which types of office buildings are most sought after by companies.

vation among clients, since only a few were interested in this type of property.

Size

As a rule, an employer has to provide 8-10 sqm of space for an employee including all fixtures. This is the size where the stress problems that arise from the close proximity of workers and the limitation of space can be controlled.

What is enough space? To define this, consider a person to be a one metre tall, 40 cm diameter cylinder surrounded by a 1.2 metre private zone bubble in all directions. Of course the ceiling height, the width of the corridors and the size and number of objects in the office all influence how much office space a given company really needs. The study indicates that 150 sqm or smaller offices are the most sought after (50.7%). This is not necessarily surprising since the size of the work area is in direct correlation with the size of the company. 150-300 sqm offices are sought after by 19% and the demand for 300-500 sqm offices is lower (5.1%). However, demand for offices over 500 sqm is proportionately higher, since 12.6% of people are interested in this type of office according to the database.

Price

Regardless of the plans and expectations, renting an office is essentially a financial question. At first glance statistics would lead us to believe that clients are exceptionally price sensitive and prefer the more moderately priced 1-5EUR/sqm/ month offices. In fact, there are more people who are willing to pay a higher price: 5-8 EUR (23.2%), 8-11 EUR (17.1%), and even 11 EUR/sqm/ month in rent.

Style

Nowadays, we can talk about different styles even in office buildings. Elegant, established, exclusive, youthful, loft and the list goes on. This is also worth considering when choosing an office. Many do not consider how contradictory it can appear when they choose an office that does not match their company's image.

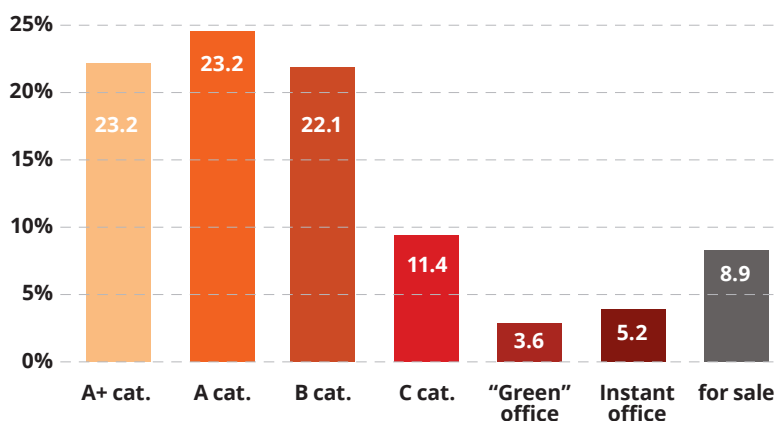
The longstanding growth of the office market continues despite new forms of work and work organisation, which is further supported by the ever decreasing number of empty offices. In response to the demands of the age, multifunctional complexes are sprouting up everywhere. These are not only places of work but also offer services such as malls, restaurants and gyms. They are predicted to become increasingly popular in the future. Will we ever reach a point where each office complex forms its own little island like "a city within a city", molding all the services their workers need in a day together within them?

PREFERRED PRICE RANGES
(based on Irodahaz.info data)



Source: irodahaz.info

Preferred office categories (based on Irodahaz.info data)

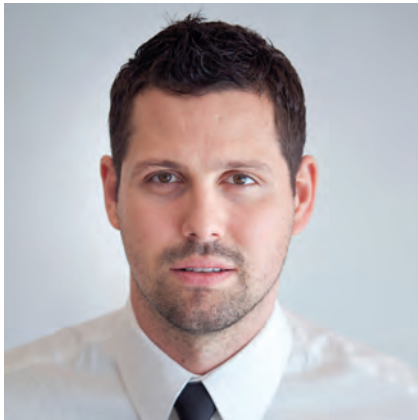


Source: irodahaz.info

A CSOK ellopja a show-t a kereskedelmi ingatlanok piaca előtt

SZINTE ALIG JUT FIGYELEM AZ INGATLANPIACRÓL SZÓLÓ HÍREKBEN A LAKOSSÁGNAK SZÁNT „INGYENMILLIÓK” MELLETT A HAZAI KERESKEDELMI INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS EGYRE POZITÍVABB FEJLEMÉNYEKNEK, PEDIG BŐVEN LENNE MIRŐL ÍRNI ÉS BESZÉLNI, HISZEN ÓRIÁS LÉPTEKKEL HALADUNK KIFELE A GÖDÖRBŐL.

VÉLEMÉNY



DITRÓY GERGELY

Kereskedelmi ingatlanok üzletágvezető/
Commercial real estate manager
Mapsolutions Zrt.

Amellett- és akkor kezdjük a még sajnos inkább negatív mutatóval -, hogy az új fejlesztések az elmúlt néhány évben, így tavaly sem kápráztatták el a piacot, a következő 2-3 évben már találhatunk nagyon komoly - persze jelentős mértékben egyedi igényre szabott (bts) vagy nagy százalékban előbérlettel rendelkező -, elindított projekteket, amelyek szerencsére nem csupán látványterveken léteznek, hanem „a szinte biztosan megvalósuló” kategóriába tartoznak. Az új fejlesztések mellett, melyek alapvetően a hazai modern irodapiac (ami jelenleg mintegy 3,3 millió négyzetméter) 3-5 százalékát jelentik, a pozitív hangulatot a meglévő átlomány teljesítménye okozza. A folyamatosan csökkenő kihasználtsági ráta, ami mára 12 százalékra zuhant, illetve a 2015-ben regisztrált 180 ezer négyzetméter körüli

nettó abszorpció (vagyis a piaci felszívás) önmagukban olyan jelek, melyek a várható (további gazdasági növekedés és stabilitás, az ipari, az SSC, BSC és IT szektorok bővülése), illetve a remélt egyéb (felminősítés, jogi környezet és vállalkozási környezet stabilizálódása, világ gazdasági kockázatok mérséklődése stb.) indikátorok ellenére is jogos önbizalommal tölthetik el a hazai irodapiaci szektor szereplőit.

A hozamok tekintetében - melyek régiós és nemzetközi összehasonlításban a legfontosabb mutatók közé tartoznak - folyamatos a javulás, azaz az ingatlaneszközök értéke, az ország „bővli” kategóriás besorolása miatt kockázati felár ellenére is emelkedik. Ez egyértelmű bizonyítéka annak, hogy a hazai piacot belülről ismerők és vásárlási szempontból jó pozícióban lévők elmúlt évi bevásárlásai kimondottan nyereséges üzletnek bizonyultak, és a növekvő források kihelyezése miatt mind a régiós, mind a magyar ingatlaneszközök iránt tovább nő a kereslet, ami szorítja lefelé a „mindenható” hozamokat. De magánemberként hogyan profitálhatunk ebből? Szerencsére nem nekünk kell kitalálni a tuti üzletet, és milliárdok sem kellenek ahhoz, hogy saját irodaházat vehessünk. Az év nyertesei, az ingatlanalapok a legfrissebb statisztikák szerint éppen erre adnak lehetőséget. A legnagyobb ilyen alapok (Diófa, Erste, OTP), kiválóan meglovagolva a felfokozott hangulatot és érdeklődést az ingatlanpiac iránt, az év első két hónapjában több mint 20 milliárdnyi friss tőkét vonzottak, ez pedig a fejlesztőknek (így a további új projekteknek) és a magas minőségű kereskedelmi ingatlanok tulajdonosainak kedvez. Ugyanis ezek a legnépszerűbbek a befektetők körében, akikre pedig a friss pénzek megjelenésével folyamatos nyomás nehezedik, hogy az ígért hozamokat eszközvásárlásokkal is biztosítsák. A kereskedelmi ingatlanok piacát így bőven lesz, ami fűtse a következő időszakban - vizsgáljuk akár az ingatlanokat használó bérlők, a fejlesztők vagy a befektetők oldaláról. Ha a válság előtti aranyidők nem is térnek vissza (szerencsére), a stabil, de fenntartható növekedésből minden profi szereplő ki fogja tudni venni a részét.



A keresések is élénkülnek

A keresések is élénkülnek

Az Irodaház.info infó oldalunkon folyamatosan mérjük és vizsgáljuk a rajtunk keresztül történő irodakereséseket. A havi több tízezer konkrét érdeklődésből pedig két dolog rajzolódik ki. Az egyik, hogy egyre több és egyre nagyobb irodaterületet keresnek maguknak a cégek, valamint az, hogy a méret mellett egyre nagyobb arányban választanak mind kategóriára, mind átlagára magasabb minőséget. A jövőbe vetett bizalom tehát konkrétan lecsapódik az ingatlanpiaci termékek teljesítményében, illetve a cégek irodaválasztásában.



CSOK steals the show from the commercial property market

ALONGSIDE THE "FREE MILLIONS" DEDICATED TO THE POPULACE, THE INCREASINGLY POSITIVE DEVELOPMENTS IN CONNECTION WITH HUNGARIAN COMMERCIAL PROPERTIES HARDLY GET ANY ATTENTION IN NEWS ABOUT THE PROPERTY MARKET – EVEN THOUGH THERE WOULD BE PLENTY TO WRITE AND TALK ABOUT AS WE ARE CLIMBING OUT OF THE PIT WITH GIANT STRIDES.

OPINION

Besides this of course (to start with the one, unfortunately still rather negative indicator), new developments have not dazzled the market over the past couple of years, or even last year. In the next 2-3 years, however, we can

expect very significant projects, tailored to individual requirements (bts – Built to Suit) to a considerable extent, or launched with a large percentage of preleases. These, fortunately, do not exist merely on the drawing board any more, but belong to the category "almost certain to materialise". Besides the new developments, which basically comprise 3-5% of the modern office market in Hungary (3.3 million square metres at present), the positive mood is caused by the performance of the existing office space. The constantly falling vacancy rate, which has plummeted to 12%, as well as the net market absorption of about 180 thousand square meters registered in 2015, are in themselves signs, which, despite the expected indicators (further economic growth and stability, expansion of the industrial, the ssc [Shared Services Centre], bsc [Business Services Centre] and IT sectors) and those additionally hoped for (upgrading, stabilisation of legal environment and business environment, the lessening of world economic risks), may fill players in the domestic office market sector with legitimate self-confidence.

With regard to yield, which in a regional and international context is one of the most important indices, there is continuous improvement, i.e. the value of immovable assets is in-

creasing, despite the risk premium due to the listing of the country in the "non-investment grade" category. This is clear evidence of the fact that the purchases made last year by those who know the domestic market from the inside and those in a good position from a buying standpoint proved to be markedly profitable transactions, and due to increasing outsourcing, the demand for immovable assets in both Hungary and the region is growing, which is pushing the "almighty" yields downwards. But how can we profit from this as private individuals? Fortunately, we don't have to devise a sure-fire deal, and we don't need billions either in order to buy our own office block. The property funds, which are the winners of the year according to the latest statistics, are offering an opportunity for just that. The largest of these funds (Diófa, Erste, OTP), masterfully riding the heightened mood and interest in the property market, have attracted more than 20 billion in fresh capital in the first two months of the year, and this favours the developers (and thus more new projects) and the owners of high quality commercial properties. These are, after all, the most popular among investors, who are under constant pressure as new money appears to guarantee the promised yields also by purchasing assets. The commercial property market will thus have plenty to heat it in the coming period, whether examined from the side of the tenants using the properties, the developers or the investors. Even if the rose-tinted golden age from before the crisis does not return (fortunately), all professional players will be able to make a contribution to stable but sustainable growth.

Searches are also getting livelier

On our information site irodahaz.info we continuously monitor and analyse searches for offices on our website. From the tens of thousands of specific enquiries made each month, two things stand out. One is that companies are looking for ever more and ever larger office space for themselves, and the other is that as to standard too they are choosing a greater proportion of higher quality, both by category and by average price. In other words they are trusting in the future and are increasingly picking quality and a more attractive working environment.

Újra pörög a piac

A 2015-ÖS ÉV FORDULÓPONTOT JELENTETT MIND A MAGYARORSZÁGI KERESKEDELMI INGATLAN-PIAC, MIND A CUSHMAN & WAKEFIELD SZÁMÁRA, AMELY ÖSSZEOLVADT A DTZ-VEL. LIMP ADRIÁN MRICS, A CUSHMAN & WAKEFIELD INGATLANÉRTÉKELÉSI ÉS TANÁCSADÁSI RÉSZLEGÉNEK IGAZGATÓJA BESZÉLT A FELLENDÜLŐ PIAC ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLATAIRÓL.

? A Cushman & Wakefield és a DTZ tavalyi összeolvadása nagy változást jelentett a cég életében. Hogyan befolyásolta az értékbecslési üzletágat a két cég egyesülése?

A Cushman & Wakefield és a DTZ globális összeolvadási folyamata 2015 szeptemberében kezdődött, és 2016. január óta a teljes csapat a Cushman & Wakefield összevont központi irodájában dolgozik. Bár maga az összeolvadás bonyolult és sok kihívást magában foglaló feladat mind jogi, mind HR oldalról, a két csapat összehozása nagyon simán ment. Mindkét vállalatnak megvoltak az erősségei, globálisan nagyon kevés volt az átfedés, és szerencsére folyamatosan nő a projektjeink száma. A Cushman & Wakefield-nél az értékbecslő csapat nyolc, magyar és nemzetközi szinten is tapasztalatot szerzett szakemberből áll. Piacvezető értékbecslési tanácsadóknak tartjuk magunkat. A vállalat jelenleg több mint 80 ingatlanszakértőt alkalmaz, és egyértelműen piacvezető az iroda- és kiskereskedelmi bérleti piacon.

? Az elmúlt egy-két évben az ingatlanpiac szinte minden szegmense a növekedés jeleit mutatta. Érzékelhető ez a mozgás az ügyfelek részéről érkező megkeresések számában is?

Egyértelműen örömtelibb a jelenlegi piaci trendekről beszélgetni, mint a válság éveiről. A múlt év világos fordulópontot jelentett a magyarországi befektetési ingatlanpiac és a Cushman & Wakefield számára egyaránt. A piaci hangulat jelentősen javult: a szokásosan aktív szereplőkön kívül a nagy intézményi befektetők is növekvő érdeklődést mutatnak. Egyre többet dolgozunk folyamatban lévő tranzakciókon, de eközben az ismétlődő portfólióértékeléseket sem hanyagoljuk. A vevők, bankok és vállalatok igényei egyre inkább a valódi tanácsadás felé mozdulnak el, az értéken kívül a módszertani megközelítés, a valóban fontos részletek is a fókuszba kerültek. Nagyon szívesen dolgozunk ügyfeleinkkel, akik rendszerint egy számnál jóval többre kíváncsiak.

? Az egyes szegmenseket persze eltérő trendek jellemzik. Hol a legerősebb, illetve a leggyengébb a fellendülés mértéke?

Kihasználsági szempontból a budapesti irodapiac nagyon jól teljesített, a bérleti díjak növekedése ténylegesen elkezdődött, utóbbi fordulópontot jelent a piac életében. Ez nem teljesen független a bérleti díjak elmúlt években megfigyelt alacsony szintjétől, de mindenképpen említésre méltó. A logisztikai piac is élénkül: a bérleti díjak stabilizálódnak, az üresedés csökken. Ugyanakkor spekulatív

fejlesztések jelenleg még nincsenek napirenden, inkább piaci konszolidációt és piacra lépési próbálkozásokat látunk. A kiskereskedelmi ingatlanok állománya stabil, kevés a jelentős fejlesztés, ami részben a jelenlegi szabályozási környezetnek tudható be. A növekvő vásárlóerő és fogyasztói bizalom hatására a megfelelően pozicionált, kiváló elhelyezkedésű kiskereskedelmi ingatlanok jól teljesítenek. Több biztató kiskereskedelmi tranzakciót is láthattunk, és arra számíthatunk, hogy a közeljövőben további jelentős ingatlanok is gazdát cserélhetnek.

? A tranzakciók hiánya évekig megnehezítette az árazást és a hozamok kiszámítását a piacon. Hogyan változott a helyzet a befektetési aktivitás növekedésével?

Ilyen szempontból jelentős pozitív változások szemanúi vagyunk. Míg néhány éve még tranzakciós tárgyalásokkal vagy kevésbé re-





leváns, esetleg régebbi tranzakciókkal kellett indokolnunk az alkalmazott hozamrátát, ma a legtöbb értékbecslésnél számos aktuális tranzakciós adat is rendelkezésünkre áll. Ez pozitív fejlemény, jó látni az aktivitást és a csökkenő hozamszinteket, ugyanakkor az értékbecslő felelőssége, hogy reális maradjon, és a piaccal összhangban dolgozzon.

? Hogyan változhatnak a hozamszintek a következő 12 hónapban?

Bizonyos befektetési termékek iránt érzékelhetően megugrott a kereslet Budapesten. Az irodákat sokan keresik, és nem lennék meglepődve, ha az év vége felé jóval 7 százalékos hozamszint alatti tranzakciókról is beszélhetnénk. A kiskereskedelmi szektorban jelentős különbségek figyelhetők meg a különféle eszközosztályok között. A szűk piac miatt a bevásárlóközpontokat érintő tranzakciók ritkák, és szó szerint minden termék egyedi.

A bevásárlóutcai ingatlanok körül valódi felhajtás van, a befektetők egymásra licitálnak a legjobb termékekért. Utóbbiak esetében további hozamcsökkenésre számíthatok: a hozamszintek megközelíthetik a 6 százalékot, vagy akár az alá is csökkenhetnek. A varsói és a prágai piacot elnézve egyértelműen van lehetőség az árak további emelkedésére. A kihívás Budapest számára inkább az, hogy érett kelet-közép-európai piacként bizonyítson, mivel az elmúlt években inkább a délkelet-európai országokkal, így Romániával és Bulgáriával hozták párhuzamba.

? A fejlesztések volumenét tekintve jóval szerényebb bővülés jellemzi a hazai kereskedelmiingatlan-piacot. A mostani piaci körülmények között milyen projektek lehetnek sikeresek?

A múltbéli hibákat követően a fejlesztők visszatérnek az alapokhoz. A helyszín, a

bérlők fizetőképessége, a bérleti időszak és a valós piaci bérleti díjak a kulcsszavak a befektetési célú ingatlanok esetében. A bankok hitelezési hajlandósága fontos szempont, és ezen a területen javulást látok. A hosszú távú ügyfélkapcsolatok minden szempontból fontosak, elvégre az ingatlanpiac legalább annyira szól az emberekről, mint magáról az ingatlanról.

? Hogyan változott az ingatlan-értékbecslési gyakorlat a válság hatására?

Stratégiai szinten fontosabbá vált a kockázatkezelés. Ezzel nagyobb figyelem irányul az ingatlanok alapvető tényezőinek alaposabb vizsgálatára is. Optimális bérlői mixeszel rendelkezünk? Elégedettek-e a bérlők? Milyenek a bérleti szerződések lejáratú profiljai? Jelentősek-e a bérbeadási költségek? Van-e befektetési piaca a terméknek? Ez csak néhány azok közül a kérdések közül, amelyeket meg kell válaszolni a piaci érték meghatározásához. Az értékbecsléseinket jellemzően két vagy három értékbecslő nézi át, és folyton ellenőrizzük egymás munkáját, hogy megkapjuk a helyes választ. Ezen túlmenően az értékről alkotott véleményünk tükrözi befektetési és bérbeadási ügynökeink tudását, akik folyamatosan közreműködnek a piaci tranzakciókban.

? Milyen kihívásokkal kell szembenéznie az ingatlan-értékbecslőknek az újból növekvő piacon?

Amint említettem, az értékbecslőknek reálisnak kell maradniuk. Míg az ügynököknek rámenősen és proaktívnak kell lenniük az ügyletek elősegítése érdekében, az értékbecslők dolga inkább az, hogy kövessék a piacot – ha úgy tetszik, értelmezniük kell a megfigyelt trendeket. Az értelmezés nem jelenti azt, hogy ne adhatnánk értékes tanácsokat a jövőbeli trendekre vonatkozóan, de mindig szem előtt kell tartanunk, hogy a jelenben értékelünk, nem egy év múlva. A növekedés éveiben számos túlzottan optimista értékbecslést láttam, amelyek talán a piac jövőbeli növekedésére számítottak. De meg kell értenünk, és ami még fontosabb, folyamatosan emlékeznünk is kell rá, hogy az ingatlanpiac ciklikusan változik.

The market is on the move again

2015 HAS PROVEN TO BE A TURNING POINT FOR BOTH THE HUNGARIAN COMMERCIAL PROPERTY MARKET AND FOR CUSHMAN & WAKEFIELD, WHICH HAS MERGED WITH DTZ. ADRIAN LIMP MRICS, HEAD OF VALUATION & ADVISORY AT CUSHMAN & WAKEFIELD HUNGARY TALKED TO US ABOUT VALUATION PRACTICES IN A RECOVERING MARKET.

? Last year's merger between Cushman & Wakefield and DTZ was a big change for the company. How did it influence the valuation department!?

Cushman & Wakefield and DTZ started the worldwide merger process in September 2015, and all staff sits at the consolidated Cushman & Wakefield HQ office since January 2016. Despite the merger being a complicated and challenging legal and HR task, our teams have come together very smoothly. Both companies had their strengths, there were very small overlaps across the globe and luckily there is a continuously increasing number of projects to work on.

My team at Cushman & Wakefield consists of eight, both locally and internationally trained professionals. We consider ourselves market leaders for best valuation advice. The company currently employs over 80 real estate professionals and is an absolute market leader in office and retail leasing.

? Almost all segments of the real estate market have been showing signs of growth in the past one or two years. Can this growth be felt in the number of requests coming from prospective clients?

It is certainly more encouraging to discuss trends in the current market than it was during the years of the crisis. Last year was clearly a turning point for both the Hungarian commercial property market and Cush-

man & Wakefield. Market sentiment has improved significantly: demand from larger institutional investors is increasing, beyond that observed from the usual suspects.

We do more and more work in connection with ongoing transactions whilst still performing the recurring portfolio valuations. Besides, the requirements of purchasers, banks and corporates are increasingly advisory-related, rather than simply ticking the

“one should understand, and more importantly, remember that property is a cyclical business”

box for valuation work done. And we love to work for clients who are actually looking for more than just a number.

? Different segments are of course characterised by different trends. Where is the upswing the strongest, and where is it the weakest?

From an occupational point of view offices have performed very well and we are seeing a turning point in the Budapest market, while rental growth is actually becoming a reality in the market. That is not irrespective of the low rent levels observed in the past several years, nevertheless it is a story worth telling. Logistics have picked up too, rents have stabilised and vacancy is falling. Speculative developments are not on the

agenda though, we rather see market consolidation and entry attempts. Retail stock is rather steady, partly due to current regulations rather discouraging developments. On the back of increased spending power and more consumer confidence, retail assets with good fundamentals perform well. We have seen a number of encouraging retail transactions and expect to see some more assets changing hands in the near future.

? The lack of transactions made pricing and calculating yields difficult over the past years. How has this changed with the increase in investment activity?

I see a major positive change in this regard. Whereas a few years ago I had to justify the applied yield for a certain property with transaction negotiations or with less relevant or dated transactions, today, there are quite a few actual comparables available for most of the valuations. Whilst this is positive and it is good to see activity and decreasing yield levels, it is also the responsibility of a valuer to stay realistic and act in line with the market.

? How might yields change over the next 12 months?

We are witnessing a flight for certain investment products in Budapest. Offices are sought after and I would not be surprised to discuss prime deals well below the 7% mark towards the end of the year. In the case of retail, significant differences are observed in various asset classes. Due to the small market, shopping centre deals are rare and literally each product is different. There is a real buzz around high street products, in-

be successful under the current market conditions?

After some failures in the past, developers focus on property basics. Location, tenant covenant strength, lease term and market rental levels are the keywords for investment properties. Banks' willingness to lend is important and I see improvement in this area. Long term client relationships are important

Our valuations are typically reviewed by two or three valuers, we keep on challenging each other to get to the right answer. Beyond that, our opinion of value reflects the knowledge of our investment and leasing agent colleagues, who are continuously out in the market doing deals.

? What challenges must valuers face on this newly growing market?



vestors are ready to compete for strong assets. I anticipate further yield compression with levels converging to 6% or even lower. Eyeing core markets such as Warsaw and Prague there is certainly room for improvement. The challenge is rather for Budapest to prove itself again, as a core CEE market, as over the past years there has been more comparison to SEE countries such as Romania or Bulgaria.

? Based on the volume of developments, growth is much more modest on the Hungarian commercial real estate market. What kind of projects can

in all aspects, after all, property is a people business, rather than just brick and mortar.

? How has the practice of valuation changed as a result of the crisis?

On the strategic level risk management has become more important. This has brought along a focus on better analysis of property fundamentals. Do we have an optimal tenant mix, are tenants happy, what are the lease expiry profiles, do we have significant landlord costs, is there an investment market for the product – these are some of the questions to ask to get to the market value.

As mentioned earlier, valuers shall remain realistic. Whilst agents are rightly bullish and proactive to facilitate deals, valuers should rather be the followers of the market, interpreters of trends if you like. Being interpreters does not stop us from giving valuable advice as to future trends, but we always need to bear in mind that we value today, not in one year's time.

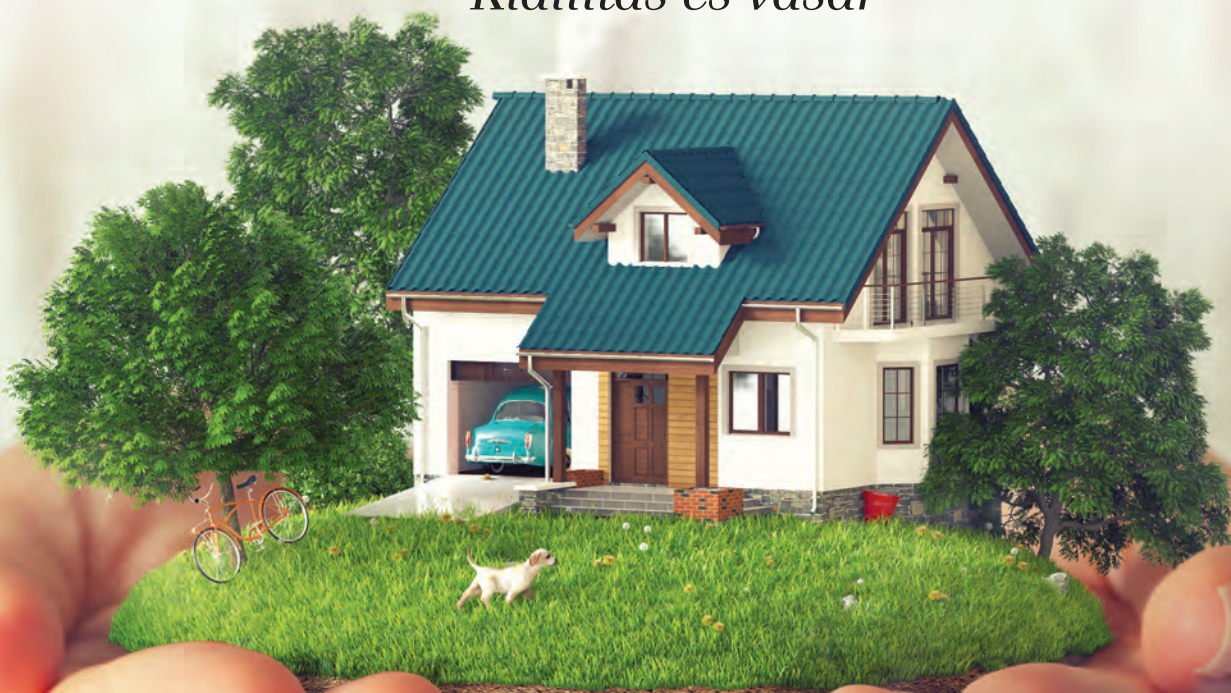
I have seen many overly optimistic valuations in the booming years, perhaps anticipating further market growth. But one should understand, and more importantly, remember that property is a cyclical business.



LAKÁS 2016

Ingatlan • Otthon • Hitel

Kiállítás és vásár



LAKÁSOMHOZ MINDEN EGY HELYEN.

A **LAKÁS 2016** az a lakossági kiállítás és vásár, ahol minden a lakáskeresőkről és a lakáskeresőnek szól. **Több ezer új és használt lakás**, telkek, projektek, hitel, tanácsadás – minden egy helyen. Várjuk azokat, akik új vagy használt lakást akarnak venni vagy eladni, lakást akarnak bérelni vagy bérbe adni, hitel felvételén gondolkodnak, komplett szolgáltatást és teljes körű tájékoztatást szeretnének kapni a lakásvétel vagy eladás menetéről, illetve a **CSOK** nyújtotta lehetőségekről. **A belépés ingyenes!**

KIEMELT FŐTÁMOGATÓK:



KIEMELT TÁMOGATÓK:



TÁMOGATÓK:

SZAKMAI PARTNEREK:

Rég nem látott optimizmus a szállodapiacon

A SZÁLLODAIPART AZ OPTIMIZMUS JELLEMZI, AMI MIND A FEJLESZTÉSI, MIND PEDIG A BEFEKTETÉSI PIACON TETTEN ÉRHEŐ. A BEFEKTETŐK BUDAPESTEN IS TÖBB PROJEKT ELINDÍTÁSÁT TERVEZIK, MINTEGY 600-800 ÖTCSILLAGOS ÉS 1000-2000 NÉGYCSILLAGOS VAGY ANNÁL ALACSONYABB KATEGÓRIÁJÚ SZOBÁT TARTALMAZÓ BERUHÁZÁSSAL GAZDAGODHAT HAMAROSAN A FŐVÁROS. DE VIDÉKEN IS TÖBB PROJEKT MEGVALÓSULÁSA VÁRHATÓ, AHOL A FOGLALTSÁGI ÉS BEVÉTELI-JÖVEDELMEZŐSÉGI MUTATÓK LÁTVÁNYOS EMELKEDÉSE SZINTÉN ÖSZTÖNZŐLEG HAT A FEJLESZTŐKRE.



Bár az európai szállodatranzakciók jelentős hányada az Egyesült Királyságban realizálódott tavaly, a pozitív folyamatok – mind

Jelenlegi tudomásunk szerint mintegy 600-800 ötcsillagos és 1000-2000 négycsillagos vagy annál alacsonyabb kategóriájú szobakapacitást előírányzó projekt van valamilyen fejlesztési szakaszban Budapesten, jelentős részük már a hitelezésre egyre fogékonyabb bankok látókörébe került. A magasabb kategóriájú szállodák jellemző projektmérete 200 szoba alatti és 20 és 30 millió euró közötti befektetési sávban mozog, míg az alacsonyabb kategóriájú szállodák esetében a szobaszám tipikusan 60 és 120 szoba közé, az egy szobára eső beruházási költség pedig a 40 000-

80.000 euró közé esik. A budapesti szállodapiaci fellendülés a meglévő kapacitásokhoz képest arányaiban még csekély, a jelenlegi mintegy 19 ezer szobás kapacitás kevesebb mint 5-10 százalékról beszélünk, mint potenciálisan és reálisan megjelenő új kínálat, amely a piacra kerülhet a következő években. A magasabb kategóriákban a nemzetközi szállodaláncokkal kötött menedzsment- vagy franchise-szerződések a jellemzőek, míg alacsonyabb kategóriákban az önálló vagy hazai üzemeltető által végzett üzemeltetést is elfogadják egyes finanszírozók. A fix bérleti szerződésben működtetett szállodák száma kevés, de erre is van példa, tavaly egy prominens helyszínen megépítendő szálloda

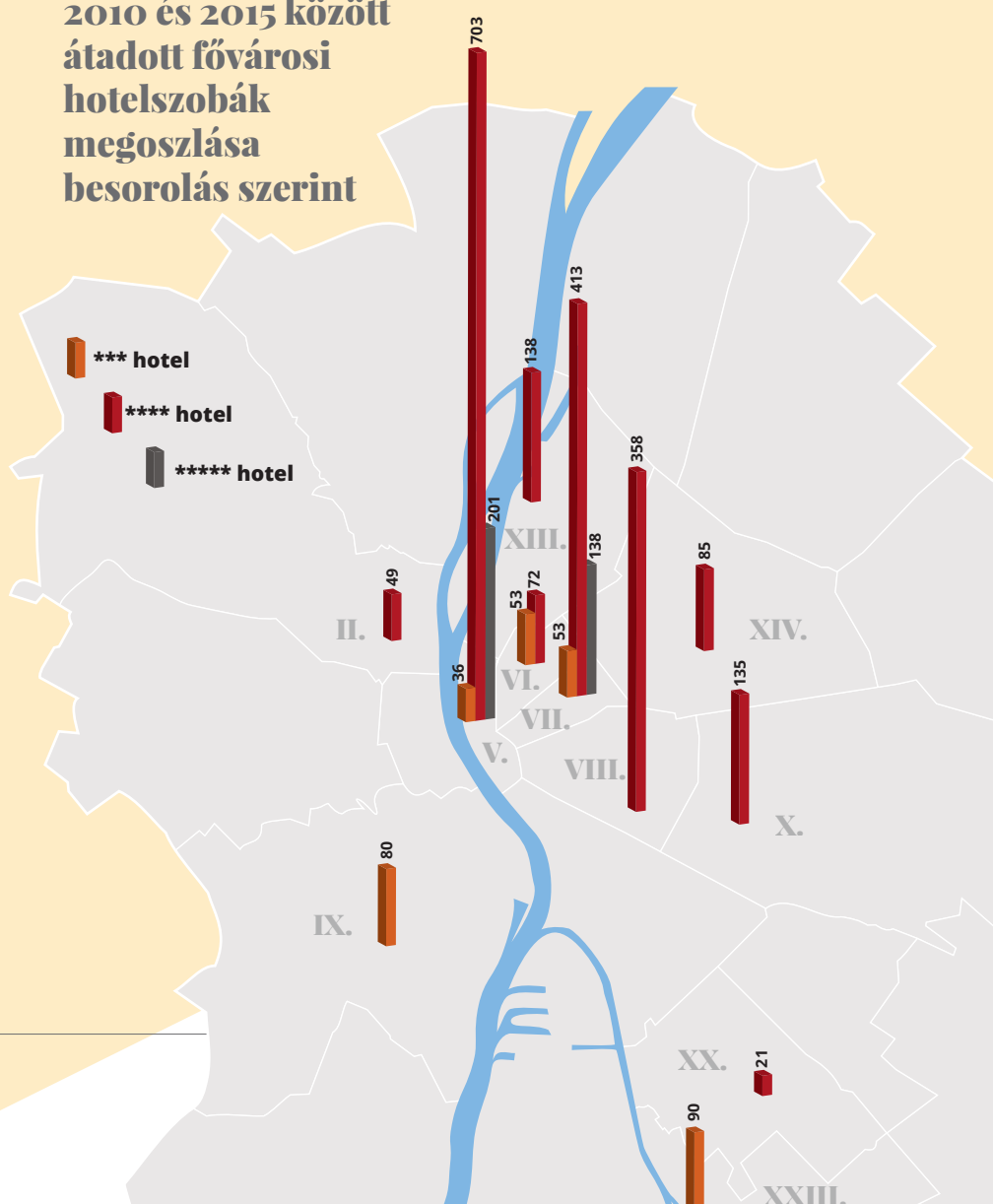
**„A következő években több ezer szobával
bővíülhet a szállodakapacitás Budapesten”**

transzakció, mind fejlesztési volumen tekintetében – átragadnak Európa más országaira is. Tavaly az eurózóna GDP-növekedése 1,5 százalék körül alakult, amelyhez rendkívül alacsony, gyakorlatilag nullaszázalékos infláció, alacsony olajárak, nem növekvő, esetenként csökkenő repülőjegyárak és gyenge euró párosult. Ezek olyan makrogazdasági feltételek, amelyek a szállodai és repülési szolgáltatások iránti keresletet dinamikusán hajtották felfelé, és amelyeket a terrorizmus, migráció és egyéb globális vagy országspecifikus kockázati tényezők sem tudtak túlzottan negatívan befolyásolni.

BUDAPESTRE VISSZATÉRTEK A SZÁLLODAIPARI BEFEKTETŐK

Budapesten, ahogy Európa más országa-
inak nagyvárosaiban, közel két számje-
gyű átlagár-, foglaltság- és/vagy RevPAR-
emelkedéseket regisztráltak, miközben
számos projekt elindításán vagy újraindítá-
sán fáradoznak befektetők. A szálloda mint
ingatlantípus és befektetési eszköz ismét
felkeltette a fejlesztők figyelmét, több pro-
jekt esetében az összehasonlító megtérülési
számítások azt jelzik, hogy a jövedelmező-
ségi mutatók és a kapcsolódó kockázatok
kombinációja igen kedvezővé vált. Ráadásul
ez nem csak a korlátozott hasznosíthatóság-

2010 és 2015 között átadott fővárosi hotelszobák megoszlása besorolás szerint



Szárnyakat kapott a turizmus

Az idegenforgalom szárnyakat kapott az elmúlt néhány évben, 2009 és 2014 között közel 35 százalékkal nőtt a vendégek száma. A legtöbben Magyarországon Budapest szállásait keresték fel, ahol a 2009-es 2,3 milliőről 3,5 millióra növekedett a kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalma, ami az országos átlagot is jelentősen meghaladó közel 50 százalékos emelkedést jelentett. A különböző szálláshelyek közül a szállodák még az átlagosnál is jobban teljesítettek, a bővülés a forgalmukban 45 százalékos volt. 2014-ben összesen már 7,5 millió vendég fordult meg a hazai hotelekben. 3,2 millióan a fővárosi szállodákat keresték fel, ahol egyébként a legmagasabb a szállodákba érkező vendégek aránya a kereskedelmi szálláshelyeken belül: a turisták 93,2 százaléka szállt meg hotelekben Budapesten. A kereslet élénkülésének hatására javultak a szállodák kihasználtsági mutatói is, országos átlagban 51,6 százalékra növekedett a 2013-as 49,7, a 2012-es 47,7 és a 2011-es 45,9 százalékról. A legjobban az ötcsillagos szállodák teljesítenek immár évek óta, ahol a kihasználtság meghaladja a 60 százalékot, 2014-ben pedig megközelítette a 70 százalékot is a KSH adatai szerint. Budapest ebből a mezőnyből is kitűnik, a szállodák átlagosan 65,2 százalékos kihasználtság mellett működtek tavalyelőtt, ami messze meghaladta az ország más turisztikai régiójának teljesítményét, az ötcsillagos hotelek pedig közel 76 százalékos arányt produkáltak.

A bővülő keresletet látva a fejlesztők is a tettek mezejére léptek, a kereskedelmi szálláshelyek férőhelyeinek száma 2009 és 2014 között 22,7 százalékkal növekedett, így 2014 év végén meghaladta a 370 ezret, melyből 50 ezer tartozott a fővároshoz.

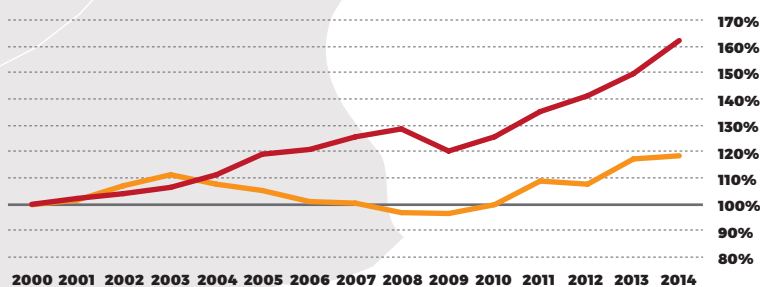
esetében a német Meininger szállodalánc kötelezte el magát erre a konstrukcióra.

Azt, hogy egy adott szálloda márkanévvel vagy függetlenül, a tulajdonos direkt üzemeltetésében nyíljon-e meg, sok faktor befolyásolja: van-e a tulajdonosnak „exit”, azaz eladási elképzelése, hajlandó-e együttműködni hotelláncokkal, megfelelni elvárásoknak és kifizetni a díjaikat, vagy netán egy belvárosi, A+-os helyszínnel úgy gondolja, hogy egy unikális lokáció, ikonikus termék sikeréhez nem feltétlenül szükséges drága nemzetközi brand.

VIDÉKEN IS JAVULÓ TENDENCIÁK

A vidéki szállodapiaci helyzete a budapesti és részben a nemzetközi trendektől élesen elválik, ugyanakkor itt is megfigyelhető a foglaltsági és bevételi-jövedelmezőségi mutatók látványos emelkedése. A wellness és gyógyszállodák, valamint a kiemelt nagyvárosokban működő, jobb minőségű szállodák kilátásai pozitívak. Ráadásul több új, nagyobb léptékű projekt megvalósulása is várható a Modern Városok programja keretében (pl. Nyíregyházán, Szekszárdon stb).

A kereskedelmi szálláshelyek férőhelyeinek és a vendégforgalmának alakulása Magyarországon (2000=100%)



Forrás: KSH, Portfolió

A hazai és nemzetközi keresleti viszonyok alakulásának vesztesei a vidéki kisebb szállodák, amelyek vagy az adott régióban, településen jellemző gazdasági nehézségek miatt, vagy a menedzsmenttudás és szakértelem, továbbá a tőke hiányában nem képesek markáns koncepcióval megszólítani a potenciális vendégköröket.

AKTÍV KONSZOLIDÁCIÓS SZAKASZBAN A NEMZETKÖZI SZÁLLODAIPAR

Közvetett hatása van és lehet a budapesti és vidéki szállodaiparban egyaránt a nemzetközi viszonylatban egyre erősödő befektetői és szállodaüzemeltetői konszolidációnak. 2015-ben 12 milliárd dolláros tranzakció keretében vette meg a Marriott International a Starwood szállodaláncot, aminek eredményeképpen több mint 100 országban 1,1 millió szobával és 5500 hotellel, valamint 30 különböző branddel rendelkező mega-szállodalánc jött létre. Szintén tavaly vásárolta meg az Accor a Fairmont-t, egy főleg luxus-szállodákat üzemeltető céget, melynek üzleti értéke szakértők szerint eléri a 2,9 milliárd dollárt. 2015-ben a kínai Sanghaj Tartomány Kormányzat tulajdonában álló Jin Jiang nevű állami vállalat megszerezte a Louvre Hotels szállodavállalatot, amelynek üzleti értékét 1,4 milliárd dollárra becsülik. A felsorolt néhány példa a szállodaipar globális konszolidációját jelzi, ami várhatóan további növekedést, fejlesztést, a disztribúciós és online költségek optimalizációját, a brandek és termékek szofisztikáltságának kiteljesedését és a tulajdonosi-üzemeltetői viszonyrendszer átrendeződését, az ár-érték arányos minőség javulását, valamint a befektetések jövedelmezőségének, hatékonyságának javulását hozhatja.

Bár Magyarországon sok szálloda küzd a munkaerő-elvándorlás következményeivel, az eszközpótlásra és termékfejlesztésre elhatárolható források szűkösségével, a piac méretéből adódó korlátokkal, elmondható, hogy nagyon régen nem voltak ilyen pozitívak a szállodapiaci trendek, folyamatok, illetve ilyen magas szintű a szállodai fejlesztésekbe vetett üzleti és piaci bizalom.

A cikk elkészülésében közreműködött Németh Richárd, a BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft. partnere, ügyvezető igazgatója.

Unprecedented optimism on the hotel market



THE HOTEL MARKET IS CHARACTERISED BY OPTIMISM, WHICH CAN BE OBSERVED IN BOTH THE DEVELOPMENT AND INVESTMENT MARKETS. INVESTORS IN BUDAPEST ARE PLANNING TO BEGIN MULTIPLE PROJECTS, THE CAPITAL WILL SOON SEE PROJECTS WITH SOME 600-800 FIVE STAR AND ONE OR TWO THOUSAND FOUR OR FEWER STAR ROOMS. BUT SEVERAL PROJECTS ARE LIKELY TO MANIFEST IN THE COUNTRYSIDE TOO, WHERE BOOKING AND INCOME-PROFIT INDICATORS SHOW A SIGNIFICANT INCREASE AND PROVIDE DEVELOPERS WITH MOTIVATION.

The Hungarian, and most definitively the Budapest hotel market's trends and developments can be partially or entirely equated with European trends and developments. Unprecedented optimism typifies hotel transactions and development processes in Europe as well as worldwide. In 2015 the volume of hotel transactions achieved a record high at 80 billion EUR, of which the European share was over 20 billion EUR according to professional estimates. Furthermore, these numbers do not contain the value of newly developed projects.

Though a significant portion of hotel transactions last year took place in the United Kingdom, the positive outlook – both in transactions and development volume – has also spread to other countries within Europe. Last year, GDP growth for the Eurozone showed growth of around 1.5%, which is coupled with remarkably low, almost zero per cent inflation, low oil prices, stagnant or decreasing airfare prices and a weakening euro. These are the macroeconomic conditions which drove demand for hotel and air travel services dynamically upwards, and which were not significantly impacted by

terrorism, migration and other global or country-specific risk factors.

HOTEL INVESTORS HAVE RETURNED TO BUDAPEST

Budapest, like other big cities in Europe registered close to double-digit increases in reservations and/or RevPAR (revenue per available room), while investors are working on starting or restarting numerous projects. Hotels, as a form of property and an investment tool have once again gained the attention of developers. The return figures for several projects indicate that the profit-

ability and related risk make a very attractive combination. Furthermore, this holds true for properties that are not limited in their uses. The hotel is once again a viable alternative, or at least a good supplement for an efficient property portfolio.

Currently we know of projects in progress in Budapest at the moment aiming to build some 600-800 five star and one or two thousand four or fewer star rooms. A significant portion of them are being looked at by banks that are increasingly credit happy – said Richárd Németh. Typically, high category hotels have a project size below 200 rooms and cost between 20 and 30 million EUR, while the lower category hotels generally have between 60 and 120 rooms, and the investment per room is between 40,000 and 80,000 EUR. The current upswing in the Hungarian hotel market is somewhat modest compared to the current capacity of 19 thousand rooms, the potentially and realistically emerging projects that could be realised in the next few years constitute about 5-10% of the market. For higher category hotels, management or franchise contracts with foreign hotel chains are typical, while in the lower categories investors often accept inde-

pendent or domestic management for the hotel. Hotels on a fix rent contract are rare, but there are some. Last year the German Meininger hotel chain committed itself to this type of contract for a hotel to be built in a prominent location.

Whether the hotel has a brand name or runs independently under the direct management of the owner is influenced by many factors: whether the owner has an 'exit'/sale strategy, whether he is willing to cooperate with hotel chains, adhere to their expectations and pay the contributions, or whether he believes that an inner city A+ location does not necessarily require an expensive international brand.

RURAL TENDENCIES ARE IMPROVING

The rural hotel market is drastically different from Budapest and international trends. However, reservation and income-profit indicators show a significant increase here too. Wellness and healing hotels, as well as higher quality hotels in the bigger cities have good prospects. Furthermore, many new, larger projects may be realised as part of the Modern Cities program (e.g. in Nyíregyháza, Szekszárd etc.) The way

national and international conditions are developing does not benefit smaller rural hotels, which are struggling to attract potential guests either due to economic difficulties in the region or settlement, or because they lack management or professional skills or capital to come up with an attractive concept.

THE INTERNATIONAL HOTEL MARKET IS IN A PERIOD OF ACTIVE CONSOLIDATION

The increasing consolidation between international investors and hotel management does and can have an indirect impact on the Budapest and rural hotel markets. In 2015, Marriott International purchased the Starwood hotel franchise in a 12 billion dollar transaction, as a result of which a mega-hotel chain in over a 100 countries with 1.1 million rooms, 5500 hotels and 310 different brands was created. Last year also saw Accor purchase Fairmount, a company with mostly luxury hotels whose value approaches 2.9 billion dollars according to experts. Also in 2015, a government company by the name of Jin Jiang, property of the Chinese Shanghai Province Government, purchased the Louvre Hotels hotel company, which was estimated to have net worth of 1.4 billion dollars. The above mentioned examples demonstrate the global consolidation of the hotel industry, which will presumably bring growth, development, the optimisation of distribution and online costs, the increasing sophistication of brands and products, a rearrangement of the owner-manager relationship, a better price/quality ratio and increasing return and efficiency on investment.

Though many hotels in Hungary suffer from the emigration of the workforce, the limited resources allocated to replacement and product development and the limitations caused by the size of the market, one can definitely say that the trends and processes in the hotel market have not been this positive in a long time, nor has there been such a high level of business and market trust in the development of hotels.

Contributions to the article by Richárd Németh,
Managing Director of BDO Hungary Hotel and Real Estate Ltd.

Tourism is soaring

Tourism has been soaring in recent years. The number of visitors increased by 35% from 2009 to 2014. Most people in Hungary found accommodation in Budapest, where guest nights for touristic accommodation increased from 2.3 million to 3.5 million, a significant increase of close to 50%, exceeding the national average.

Among the different types of accommodation, hotels did exceedingly well, increasing their turnover by 45%. In 2014, 7.5 million guests visited Hungarian hotels. 3.2 million chose a hotel in Budapest, where, incidentally, the highest proportion of guests (93.2%) stayed in hotels.

In response to increased demand, the occupancy indicators also improved and increased to 51.6% nationally, from 49.7% in 2013, 47.7% in 2012 and 45.9% in 2011. Five star hotels have been performing the best for years: occupancy exceeds 60 per cent, and in 2014 approached 70 per cent according to KSH data. Budapest exceeds national averages here too. Hotels averaged 65.2% occupancy, which is significantly greater than in other touristic regions in the country; five star hotels performed at nearly 76% occupancy.

Seeing the increase in demand developers took action, commercial accommodation grew by 22.7% from 2009 to the end of 2014 exceeding 370 thousand in number, of which 50 thousand are in the capital.

Tényleg mindent megváltoztat a CSOK?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

ATAVALYI ÉV VÉGE ÉS AZ IDEI ELEJE EGYARÁNT A CSOK-TÓL VOLT HANGOS. NEM ALAPTALANUL, AZ ELÉRHETŐ ÖSSZEG JELENTŐS EMELÉSE SOHA NEM LÁTOTT KÖNNYÍTÉST JELENTHET BIZONYOS CSALÁDOK SZÁMÁRA. MÁSONKÉNT KEVÉSBÉ ÖRÜLHETNEK A CSOK LEHETSÉGES HATÁSAINAK. HARC AZ ELÉRHETŐ ÚJ LAKÁSOKÉRT, EMELKEDŐ ÁRAK, NEHEZEBBEN ÉRTÉKESÍTHETŐ ÚJSZERŰ LAKÁSOK ÉS CSALÁDI HÁZAK – MIND A CSOK LAKÁSPIACRA GYAKOROLT HATÁSAI KÖZÖTT SZEREPELHETNEK. MINDEN ATTÓL FÜGG TERMÉSZETESEN, HOGY PONTOSAN MEKKORA KERESLETNÖVEKEDÉST IDÉZ ELŐ A KORMÁNYZATI INTÉZKEDÉS, MINDENESETRE A FEJLESZTŐK MÁR MOST AZ ÁRAK EMELÉSE MELLETT DÖNTÖTTEK NAGYON SOK ESETBEN, ANNAK ELLENÉRE, HOGY AZ ÁFACSÖKKENTÉS HATÁSÁRA AZ ÁRAKNAK INKÁBB MÉRSÉKLÖDNIÜK KELLETT VOLNA A MÁR ELINDULT FEJLESZTÉSEK-BEN A TAVALYI ÉV VÉGÉHEZ KÉPEST.



A CSOK tavaly július elejétől vált elérhetővé, és nagy érdeklődés övezte. Bár előzetesen a kormány 4000 igénylővel számolt az évre, az érdeklődők száma mindössze néhány hónap alatt meghaladta ezt a szintet, így a keretet megemelték. Jellemző, hogy vidéken és Budapesten eltérés mutatkozott az igénylők céljai között, míg a főváros esetében elsősorban a lakásvásárlásokhoz kap-

ra, mint a válság előtti időkben. Akkor évente körülbelül 30-35 ezren igényelték évente az állami segítséget, ami előre vetítheti, hogy a mostani otthonteremtési támogatási rendszer is népszerű lehet. Az év elején életbe lépett változások pedig további olajat önthetnek a tűzre, a háromgyermekes családok részére elérhető támogatási összeget jelentősen megemelték, számukra 10 milliós forintos vissza nem térítendő támogatás és 10 millió forintos hitel áll rendelkezésre új lakásvásárláshoz és új ház építéséhez.

„A fővárosban átlagosan 3,8 százalékkal növekedtek a bruttó fajlagos árak 2015 novembere és 2016 februárja között az újlakás-beruházások esetében.”

csolódnak a támogatási kérelmek, addig vidéken a bővítés szerepel a célok között nagyobb arányban.

A tavaly bevezetett CSOK nagyjából hasonló összegeket biztosít a lakásvásárlók számá-

KELLETT A SEGÍTSÉG?

Az újlakás-fejlesztések csak nagyon lassan indultak be eddig annak ellenére, hogy a piac most már több mint egy éve lendületben van. Ezt mutatja, hogy 2015-ben kevesebb lakást adtak át, mint 2014-ben. Az egyetlen örömteli fejlemény az engedélyek számának jelentős bővülése volt, ami már előre jelzi, hogy lassan azért lesz választék az új lakások piacán. De az újonnan engedélyezett beruházásokon kívül vélhetően sokan veszik elő a korábban már engedélyt szerzett, eddig azonban a piaci helyzet miatt a fiókban porosodó terveiket is. Ugyanakkor csodát egyelőre nem várhatunk, az engedélyezés a nagy (Budapesten 72, országosan 30 százalékos) emelkedés ellenére is messze elmaradt a válság előtti szinttől, így az idén átadott lakások száma még biztosan nagyon alacsony szinten fog mozogni a 2008-ashoz képest, 2017-ben azonban már komolyabb lehet a bővülés. Most nézzük meg egy kicsit az újlakás-értékesítéseket! A válság éveiben jellemzően nagyon kevés újlakás-tranzakcióra került sor évente, a lakáspiaci élénkülés ellenére még 2014-ben is csak 3300 lakást vásároltak meg magánszemélyek, míg 2015 első három negyedévében ez a szám mindössze 1770 volt, vagyis az összes tranzakció csupán 2 százalékát tette ki. Az alacsony szint hátterében elsősorban a szűkös kínálat állt, az Otthontérkép keresési statisztikái például azt mutatták, hogy a legtöbben az új lakásokra kerestek rá. A vásárlók tehát alig várták, hogy a lakásfejlesztések beinduljanak, és végre megvehessék álmaik otthonát, míg a beruházók az árak növekedése mellett az áfacsökkenésben reménykedtek.

Használt lakások piaca

A CSOK használt lakásokra elérhető konstrukciója a 2015-ös év tapasztalatai szerint látványosan nem mozgatta meg a piacot, és vélhetően a jövőben sem lesz ez másként, az új támogatási struktúra azonban hozhat változásokat. Az új 10 millió forintos támogatás ugyan csak új lakásokra elérhető, így ezt a piacot érinti közvetlenül, közvetve azonban a használt piacra is hatást gyakorol. A jelentős támogatásnak köszönhetően az új lakások és házak komoly versenytársai lehetnek a használt ingatlanoknak, mivel a köztük lévő árkülönbség az állami forrásokkal jelentősen csökkenthető. A legrosszabbul az újszerű lakások és házak eladói járhatnak. Ennek hátterében két tényező is állhat, egyrészt ezek az új otthonok utáni legdrágább ingatlanok a piacon, így az árkülönbség itt a legkisebb, aminek következtében egyes vásárlók elfordulhatnak tőlük, így a további áremelkedés kérdéses lehet, illetve akár árcsökkenésre is sor kerülhet. Egyedül azokban a CSOK 10+10 millió forintos konstrukciója által nem érintett vásárlókban bízhatnak, akik az új ingatlanok hirtelen megugró árai miatt mégis inkább a használt lakások piacán jelennek meg vételi szándékukkal. Másrészt ugyanakkor érvényesül a pszichológiai hatás is: sokan nem szeretnék „veszni hagyni” az állami ingyenmilliókat, így ha újszerű vagy új lakás között kell választaniuk, akkor inkább az utóbbi mellett döntenek, még akkor is, ha a megemelkedett árak miatt ez kevésbé indokolható racionális érvekkel.



10+10 MILLIÓ FORINT, AMI MINDENT MEGVÁLTOZTAT

Erre a fejlesztésekben egyébként is jelentős lemaradásban lévő, ugyanakkor erősen túlkeresletes piacra érkezett meg a CSOK 10 millió forintos konstrukciója az év elején, amitől sokan vérszemet kaptak, mind vásárlói, mind pedig eladói oldalon. A támogatást várhatóan igénylők számát nagyon nehéz megbecsülni, a már most három gyermeket nevelők száma több százezer, de természetesen nem rohan majd mindegyikük fejvesztve új lakást vásárolni vagy építtetni. Lesznek olyanok is, akik a támogatásért cserébe előre vállalták be a gyermekeket, és élnek az állami forrás nyújtotta lehetőséggel. Bár a januári számok szerint a 10 millió forintos CSOK-ot még nagyon kevesen igényelték, a bankfiókok tapasztalatai szerint az érdeklődés továbbra is nagy, így előbb-utóbb ezek is igénylővé válhatnak. Különösen, ha lesznek végre megfelelő mennyiségben elérhető új otthonok.

A piac törvényszerűsége, hogy jelentős túlkereslet esetén az árak meglódnak fölfelé. Az új lakások piaca most éppen ebben a helyzetben van. Annak ellenére, hogy a lakásáraknak az áfacsökkentés miatt az év elejétől mérséklődést kellene mutatniuk a már megkezdett projektekben, éppen az ellenkezője történik, áremelkedés tapasztalható. A fejlesztők igyekeznek kihasználni a különleges piaci körülményeket. Akinek most van értékesíthető új lakása, az nagyon jól járt, az áfacsökkentés lenyelése mellett a CSOK egy részét is a profitja részévé teheti. A Budapesti Lakáspiari Riport számításai szerint a fővárosban átlagosan 3,8 százalékkal növekedtek a bruttó fajlagos árak 2015 novembere és 2016 februárja között az újlakás-beruházások esetében, de van olyan projekt, ahol a 20 százalékot is elérte a drágulás mértéke, annak ellenére, hogy az áfacsökkentés következtében a bruttó árak 17 százalékkal csökkenhettek volna.

Nagy kérdés, hogy az árak emelkedése milyen trendet követ majd. Vannak olyan projektek, melyek az áfacsökkentés lenyelésén túl még a 10 millió forintos CSOK-ot is igyekeztek „beépíteni” az árba. Ezek azonban valószínűleg nem lesznek hosszú életű tendenciák, a nagyobb kínálat megjelenése és így a verseny fokozódása letörheti a túlárazott projektekben a vételárakat. Másfelől vi-

szont az új lakások bizonyos fokú drágulása a túlkeresletes piacon nem meglepő, ezért nem valószínű, hogy a nagyobb kínálat megjelenése a korábbi szintre löki vissza az árakat. A mostani egy átmeneti és nagyon különleges időszaknak tekinthető, amint azonban a megnövekvő keresletet felszívja a megjelenő új kínálat, a piac visszatérhet a normális kerékvágásba, és ismét beállhat az egyensúly vélhetően egy kicsit a korábbiaknál magasabb árszinten.

KIK A LEGNAGYOBB VESZTESEK?

A CSOK támogatásnak nem mindenki örülhet azonban felhőtlenül. A megugró újlakás-árak miatt nagyon rosszul járnak azok a

vásárlók, akik nem jogosultak a 10+10 millió forintos támogatásra, de mégis most épülő otthon szeretnének vásárolni. Például az egygyermekes családok csak 600, míg a kétgyermekesek „csak” 2,6 millió forint állami támogatásra jogosultak új lakás vásárlása esetén. Így egyrészt igencsak meg kell harcolniuk a jelenlegi „lakásínséges” időszakban az elérhető ingatlanokért, másrészt ezt a megugró árak miatt csak jóval drágábban tehetik meg. Nagyon kevés ugyanis az olyan projekt, ahol az áfacsökkentés a bruttó árak tényleges mérséklését eredményezte. Mivel az új és újszerű lakások árai az előbbieknél drágulása miatt jelentősen elválhatnak egymástól, ezért elképzelhető, hogy ezek a vásárlók inkább mégis a használtlakás-piacon keresnek maguknak új otthonot.

A CSOK támogatási összege

Gyermekek száma	Új lakás építése vagy vásárlása	Használt lakás vásárlása vagy bővítése*
	600 000 Ft	600 000 Ft
	2 600 000 Ft	1 430 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 200 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 750 000 Ft

Minimális hasznos alapterület a CSOK igénybevételéhez

Gyermekek száma	Főszabály szerint	Új egylakásos lakóépület építése vagy vásárlása esetén
	40 m ²	70 m ²
	50 m ²	80 m ²
	60 m ²	90 m ²
	60 m ² /70 m ² **	90 m ²

* használt lakás vásárlása esetén a vételár nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot és a hitelintézet által megállapított forgalmi érték 120%-át
** új lakásnál 60 m², használtnál 70 m²

Does CSOK really change everything?

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

AT THE END OF LAST YEAR AND AT THE BEGINNING OF THIS YEAR THERE WAS A LOT OF TALK ABOUT CSOK (FAMILY HOME-CREATION ALLOWANCE). NOT WITHOUT REASON; THE SIGNIFICANT INCREASE IN THE SUM AVAILABLE COULD MEAN UNPRECEDENTED RELIEF FOR CERTAIN FAMILIES. OTHERS, HOWEVER, ARE LESS HAPPY ABOUT THE POSSIBLE EFFECTS. A BATTLE FOR THE AVAILABLE NEW HOUSING, RISING PRICES, DIFFICULTY IN SELLING RECENTLY CONSTRUCTED FLATS AND HOUSES – THESE COULD ALL BE AMONG THE EFFECTS OF CSOK ON THE HOUSING MARKET. OF COURSE, ALL THIS DEPENDS ON EXACTLY HOW MUCH INCREASE IN DEMAND IS GENERATED BY THE GOVERNMENT MEASURE. AT ANY RATE, DEVELOPERS HAVE ALREADY DECIDED TO INCREASE PRICES IN MANY CASES, DESPITE THE FACT THAT DUE TO THE VAT REDUCTION, PRICES SHOULD RATHER BE FALLING IN NEWLY LAUNCHED DEVELOPMENTS COMPARED WITH THE END OF LAST YEAR.

CSOK became available from the beginning of July last year, accompanied by great interest. Although beforehand, the government had reckoned on 4000 claimants for the year, the number of enquirers exceeded this level in just a couple of months, so the budget was increased. Typically, there has been a difference between the goals of claimants in Budapest and the countryside; whilst in the former case the support applications are linked primarily with housing purchases, in the latter case, expansion is featured in greater proportion.

The CSOK introduced last year provides house buyers with sums approximately similar to those in the days before the crisis. At that time, around 30-35 thousand claimed state aid each year, which foreshadows how popular the present home creation support system may become. The changes introduced at the beginning of the year, however, may add further fuel to the fire; the support available to families with three children has been raised significantly. A non-repayable grant of 10 million HUF and 10 million HUF of credit are available to them for purchasing new housing and for building new houses.

WAS THE HELP NEEDED?

New housing developments have started up only very slowly, despite the fact that the market has been buoyant for more than a year now. This is shown by the fact that less homes were sold in 2015 than

“In the case of new housing investments, gross specific prices increased by 3.8 percent on average in the capital city between November 2015 and February 2016”

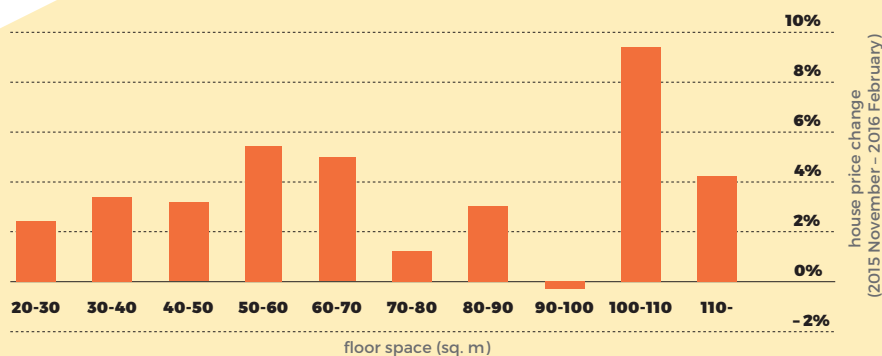
in 2014. The only thing we can be happy about is that there has been a significant increase in the number of permits, which anticipates that more of a choice will gradually become available on the new housing market. But besides the newly licensed investments, presumably many are also getting out previously licensed plans, which have been gathering dust in a drawer due to market conditions. At the same time, we are not expecting a miracle as yet; despite

the large increase (72 percent in Budapest, 30 percent nationwide), licensing lies well behind the pre-crisis level, so the number of homes completed this year will certainly stay at a very low level compared with 2008. Expansion could be more significant in 2017.

Now let's take a look at new housing sales. In the years of the crisis, typically very few new housing transactions were made each year, but despite the recovery in the housing market, only 3300 homes were purchased by private persons in 2014, whilst

House price change by house size

Source: Budapesti Lakáspiaci Riport, Portfolio



Second hand housing market

The CSOK scheme available for second hand housing did not influence the market significantly according to 2015 observations, and presumably this will be no different in the future either, though the new support structure may bring changes. The new 10 million HUF grant is only available for new housing, so it affects this market directly, but it also has an indirect influence on the second hand market. Thanks to this significant grant, new flats and houses can be serious competitors for second hand properties, as the price difference between them can be reduced considerably by the state resources. Those selling recently constructed flats and houses could fare the worst. There could be two factors behind this: on the one hand, after new housing these are the most expensive properties on the market, so the price difference is the smallest here. As a result of this, certain buyers may avoid them, so further price increases for them may not happen, and price decreases may even occur. They can only rely on those buyers who are not affected by the CSOK 10+10 million HUF scheme, who due to the sudden leap in the price of new properties prefer to appear on the second hand housing market with their purchase intentions. On the other hand, a psychological effect also comes into play; many would not like to see the free state millions "go to waste", so if they have the chance to choose between a recently constructed flat and a new one, they will pick the latter, even if this is less justifiable by rational arguments due to the increased prices.



in the first three quarters of 2015 this figure was just 1770 in all, i.e. it amounted to a mere 2 percent of total transactions. Behind the low level lay first and foremost the scarcity of supply; for instance, the search statistics for Otthontérkép show that most were searching for new housing. So buyers could hardly wait for housing developments to get underway, and they could finally buy the home of their dreams, whilst investors were putting their hopes in VAT reductions, alongside rising prices.

10+10 MILLION HUF, WHICH CHANGES EVERYTHING

Into this market, lagging behind in developments but at the same time experiencing powerful overdemand, the CSOK 10 million HUF scheme arrived at the beginning of the year, which caused many to grow bold, both on the buyers' and on the sellers' side. The number of prospective applicants for the grant is very difficult to estimate; the number of those with three children at the moment is

several hundred thousand, but of course not everyone will rush panic-stricken into buying a new house, or building one. But there will likewise be others who plan to have children in exchange for the grant, and take advantage of the opportunity provided by the state resource.

WHAT COULD CSOK BRING TO THE NEW HOUSING MARKET?

Although according to the January figures very few have applied for the 10 million HUF CSOK

as yet, interest continues to be high as experienced by bank branches, so sooner or later this could also be turned into applications. In particular, if new homes finally become available in appropriate quantities.

It is a law of the market, that if there is significant overdemand, prices will take an upward swing. This is the condition of the new housing market right now. Despite the fact that due to the VAT reduction, house prices should be falling from the beginning of the year in projects already started, precisely the opposite is happening: price rises are ob-

high as 20 percent, despite the fact that gross prices could have fallen by 17 percent as a result of the VAT reduction.

The question remains as to what trend the price increases will follow. There are certain projects which, besides swallowing up the VAT reduction, have also attempted to "incorporate" the 10 million HUF CSOK into the price. These will probably not be long-lasting tendencies, however; with the appearance of a greater supply, and thus an increase in competition, the purchase prices in overpriced projects could be dampened down.

WHO ARE THE BIGGEST LOSERS?

Not everyone can be blissfully happy about the CSOK grant, however. Due to the soaring prices of new housing, those buyers who are not entitled to the 10+10 million HUF support will fare very badly if they would like to purchase a home which is at present under construction. For example, families with one child are only entitled to 600 thousand HUF state support when buying a new home, and those with two children get "only" 2.6 million



The market for development plots is accelerating

Due to the crisis which erupted in 2008, in the following years housing and office investments stopped almost completely, so the market for development plots also ceased to exist, or it entered a state of suspended animation. The launching of developments, however, could move the market away from the nadir. As an effect of the governmental measures at the end of last year, in particular the long-awaited VAT reduction, the subject of launching ever more housing projects has been raised, but sites needed to be found for these. But the growing demand could also send prices up. The price rise may affect not only the areas suitable for major investments, however; the increase in CSOK support could also launch a larger number of private construction projects. One means of acquiring the 10+10 million HUF support is the construction of a new house, which many may choose as an option. This may happen to a significant extent especially in smaller provincial settlements, where new housing projects have not really been launched, but likewise the construction of more houses is to be reckoned with in the metropolitan agglomeration.

served. Developers are attempting to exploit the unusual market conditions. Anyone with a saleable new house right now is in a very good position; besides swallowing up the VAT reduction, part of the CSOK can be made part of their profit. According to calculations in the Budapest Housing Market Report, in the case of new housing investments, gross specific prices increased by 3.6 percent on average in the capital city between November 2015 and February 2016, but there are certain projects where the price rise was as

Then again, the fact that prices of new housing will rise to a certain extent on a market with overdemand is not surprising, so it is unlikely that the appearance of greater supply will knock prices back to their former level. The present period may be regarded as interim, and very unusual, but as increasing demand is absorbed by the newly appearing supply, the market may get back onto its normal track and balance may be restored, presumably at a price level somewhat higher than the previous one.

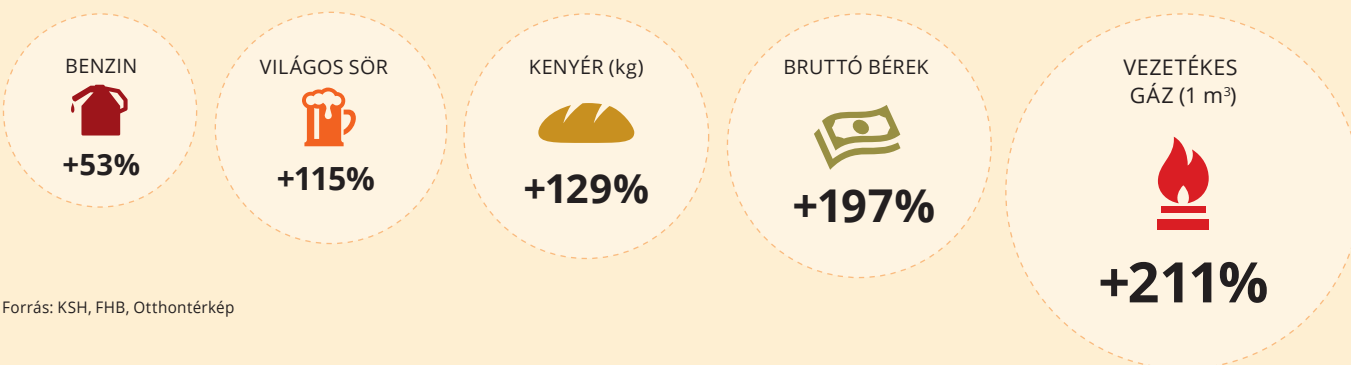
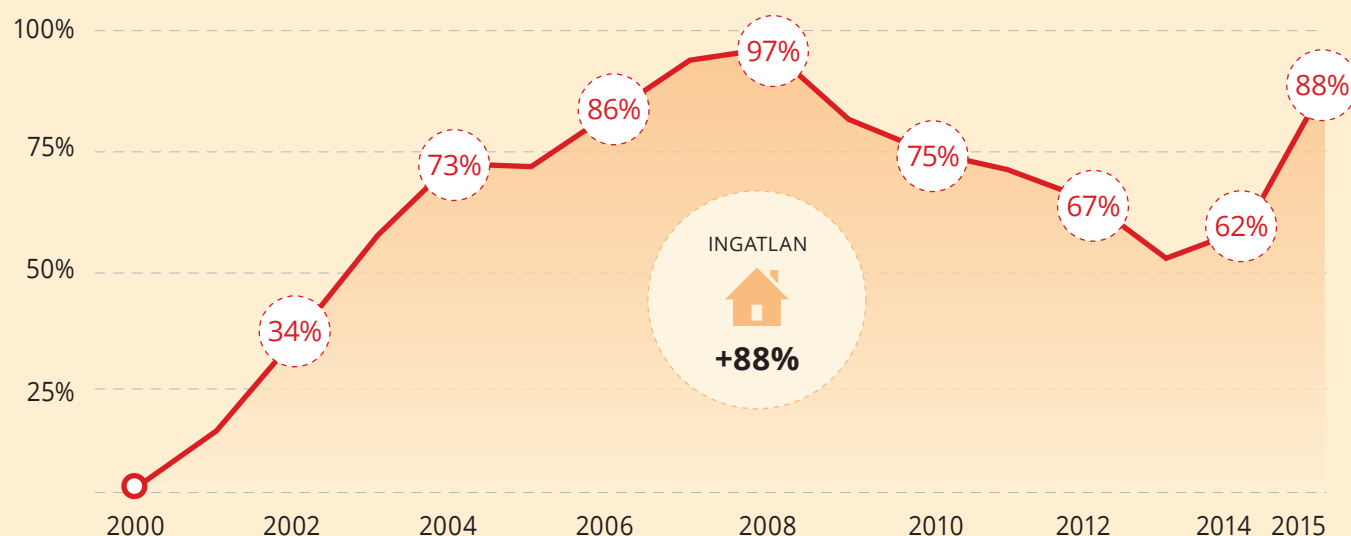
HUF. Thus on the one hand they will have to fight hard for the available properties, and on the other it will cost them a good deal more due to soaring prices. There are very few projects where the VAT reduction has resulted in an actual fall in gross prices. As the prices of new and recently constructed housing could diverge from one another significantly due to the price increases of the former, it is conceivable that these buyers will prefer to look for their new homes on the second hand market after all.

Dráguló mindennapok

EGYRE TÖBBET HALLHATUNK A LAKÁSÁRAK EMELKEDÉSÉRŐL, A MEGFIZETHETETLENSÉGIG DRÁGULÓ OTTHONOKRÓL. KEVÉS SZÓ ESIK AZONBAN ARRÓL, HOGY MILYEN KÖRNYEZETBE ILLESZKEDIK BELE EZ A DRÁGULÁS, ÉS MILYEN EGYÉB JELENSÉGEK KÍSÉRETÉBEN VÁLIK A MINDENNAPI ÉLET RÉSZÉVÉ.

Az Otthontérkép legfrissebb adatai szerint országos átlagban egyértelműen jelentkezik a kínálati árak emelkedése, lokációs viszonylatban azonban korántsem általános ez a jelenség. Míg a fővárosban például 2014 és 2015 között 25 százalékkal mentek fel az árak, addig az ország bizonyos részein csökkenés mutatkozott. Az ármozgás önmagában képet tud festeni az ingatlanpiacról, a nagy egészet vizsgálva azonban csak egyetlen szegmens. Célravezető lehet tehát tágítani a képet, és egyéb társadalmi és gazdasági tényezőket is bevonni a szemlélődésbe.

A LAKÁSÁRAK ÉS NÉHÁNY FONTOS TERMÉK ÁRVÁLTOZÁSA 2000-2015



Forrás: KSH, FHB, Otthontérkép

Miből telik lakásra?

Lakást vásárolni az ember hitelből, megtakarításból, örökségből, esetleg lakáscseréből felszabaduló összegből szokott. Az első két esetben lényeges szerepet játszik, hogy havi szinten mennyi pénzből élünk. 2000 óta a lakásárak, a közzsféra és a versenyszféra

együttmozgása figyelhető meg abban az értelemben, hogy mindhárom esetben növekedés tapasztalható.

A közzsféra bérei és a lakásárak párhuzamosan futnak, emelkedésüket azonban 2008-ban a gazdasági válság visszavetette, és csak mostanában kezdenek visszakapaszkodni az

évekkel ezelőtti szintre. A 2000-es évi adatokat bázisnak tekintve 2008-ban 2,5-szer több fizetést vittek haza a közzsférában dolgozók, a lakások pedig csaknem kétszer annyiba kerültek, mint az ezredfordulón. A mélypont a bérek tekintetében 2010-ben volt, amikor jelentősen visszaestek a bruttó fizetések. Az

ingatlanok kínálati árának válság okozta minimuma 2013-ban jött el, ugyanis a 2000-es évek színvonalát csupán 57 százalékkal haladták meg az árak. Érdekes, hogy a gazdasági törés a bruttó bérek tekintetében a versenyszférát nem érintette ilyen drasztikusan, hiszen évről évre tudott emelkedni a fizetés, aminek eredményeképp 2015-ben már csaknem háromszor annyit keresett egy versenyszférabeli dolgozó, mint 2000-ben.

Még hogy az ingatlanárak növekedtek leginkább!

Azt már láttuk, hogy 2000-hez képest miként változtak a bruttó bérek és az ingatlanárak, de vajon mi a helyzet a többi termékkel, melyek az ember keresetének tetemes részét elviszik. 2015-ben az ezredfordulós árakhoz képest a vonaljegyek ára növekedett

a legnagyobb mértékben, hiszen csaknem megháromszorozódott az utazásra jogosító jegyek ára. Ehhez képest bizonyos alapvető termékek, például a sör, a napi menü és a kenyér közepes dráguláson esett át, áruk megduplázódott az elmúlt másfél évtizedben. Az ingatlanok esetében hiába hisszük első pillantásra, hogy a drágulás elképesztően drámai, az árak még csak meg sem duplázódtak, hiszen 2015-ben 88 százalékkal kellett többet áldozni egy otthon megvásárlására 2000-hez képest. A vezetékes gáz 2012-ben volt a legdrágább, az ezt követő években jelentősen visszaesett az ára. Érdekes módon azonban vannak termékek, például a gáztűzhely, melyek ára csak nagyon kis mértékben emelkedett az elmúlt 15 évben.

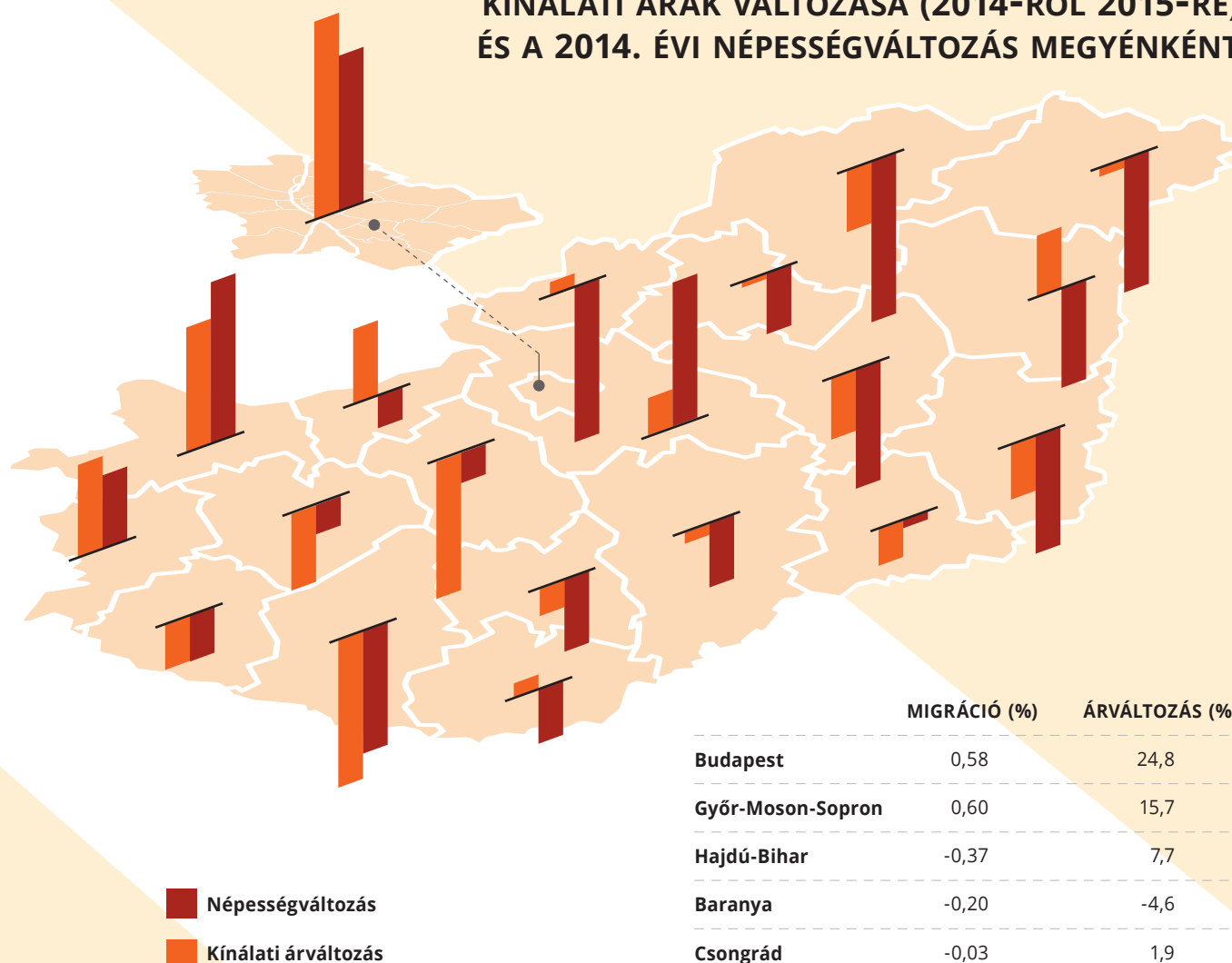
A bérek és a különféle árucikkek, köztük a lakások árának növekedése több tényező

összjátékának eredménye. A mikro- és makrogazdasági faktorok változása, a trendek előretörése és eltűnése, a fogyasztói szokások megváltozása mind-mind közrejátszik abban, hogy hol észlelhetünk negatív és hol pozitív elmozdulást.

Ahova sokan vágnak, ott drágábbak a lakások

Feltételezésünk igazolásul térképre vetettük, hogy miként függ össze a lakásárak növekedése és a belső népvándorlás. Jól látható, hogy azokon a területeken magasabbak az ingatlanárak, melyek a költözni vágyók kiszemelt célpontjai. Minél többen szeretnének egy adott településen, országrészben élni, annál nagyobb kereslet lesz az eladó otthonokra, ami magával vonja az áremelkedést is.

KÍNÁLATI ÁRAK VÁLTOZÁSA (2014-RŐL 2015-RE) ÉS A 2014. ÉVI NÉPESSÉGVÁLTOZÁS MEGYÉNKÉNT



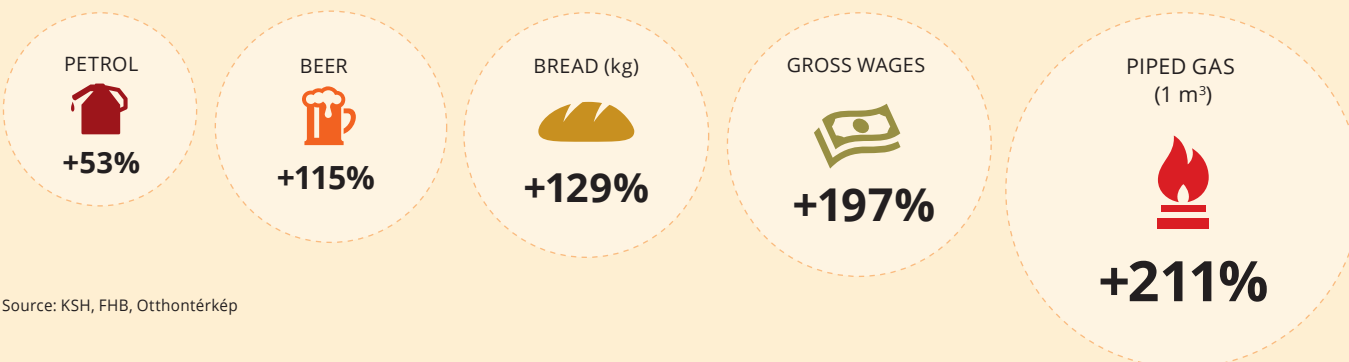
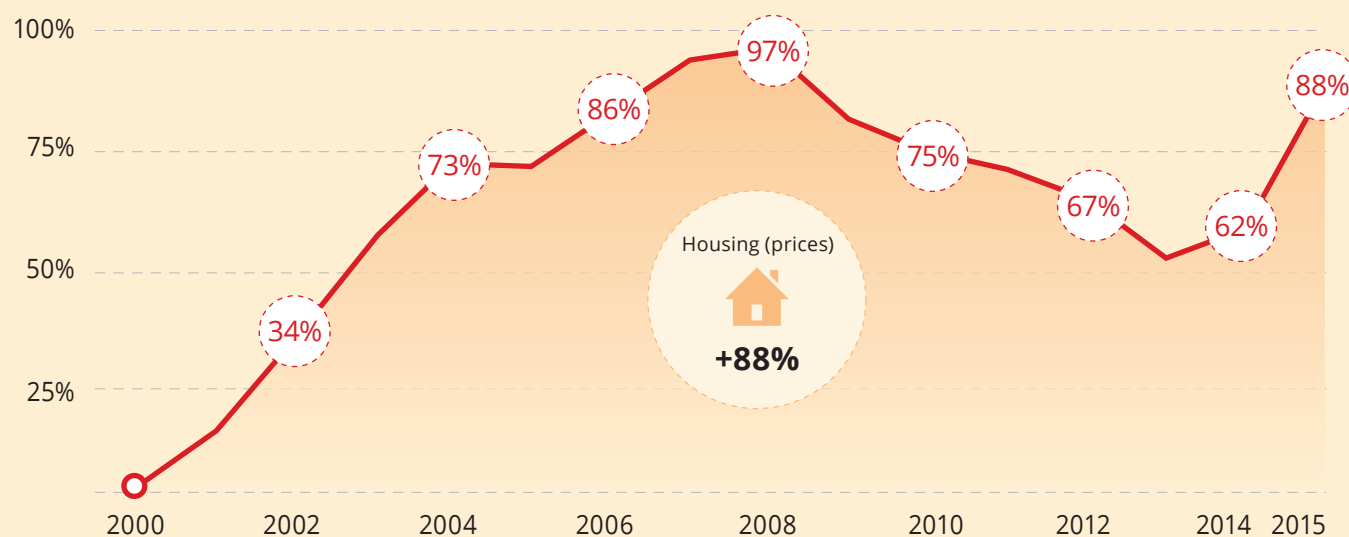
Forrás: KSH, FHB, Otthontérkép

The increasing cost of daily life

WE HEAR MORE AND MORE ABOUT THE INCREASING PRICE OF FLATS AND UNAFFORDABLY SOARING HOME PRICES. BUT FEW WORDS ARE SAID ABOUT THE ENVIRONMENT THIS INCREASE IN PRICES IS HAPPENING IN AND WHAT OTHER PHENOMENA ARE PRESENT AS IT BECOMES PART OF EVERYDAY LIFE.

According to the newest data by Otthonterkép the national average clearly indicates an increase in prices. However, this does not stand for every location. While prices rose by 25% in the capital between 2014 and 2015, certain other areas in the country show a decrease. Price fluctuation itself can give us a picture of the property market, but it is only a small part of the bigger picture. Therefore, it can be useful to cast the net wider and include other social and economic factors in our analysis.

CHANGE OF HOUSE AND OTHER IMPORTANT GOODS' PRICES (2000-2015)



Source: KSH, FHB, Otthonterkép

How are flats paid for?

People generally buy flats using loans, savings, inheritance or liquidity gained through flat swaps. The first two cases are significantly influenced by how much money we

live off on a monthly basis. Since 2000 housing prices, the public sector and the private sector can be observed as moving in unison, in that all three of them display growth. Wages in the public sector and housing

prices run parallel to each other, but their growth was hindered by the economic crisis in 2008 and they have only been able to regain their former levels recently. Compared to the data from 2000 it can be clearly seen

that public sector workers earned 2.5 times more in 2008 and housing prices were almost twice what they were in 2000. The lowest point for wages came in 2010 when they decreased significantly. The minimum offer price for properties came in 2013 as a result of the recession as prices only exceeded those in 2000 by 57%. It is interesting to note that the economic downturn did not affect wages in the private sector as drastically. Wages were able to increase year by year, as a result of which a worker in the private sector earns three times as much in 2015 as they did in 2000.

Property prices did not increase the most!

We have seen how wages and property prices increased since 2000, but what is

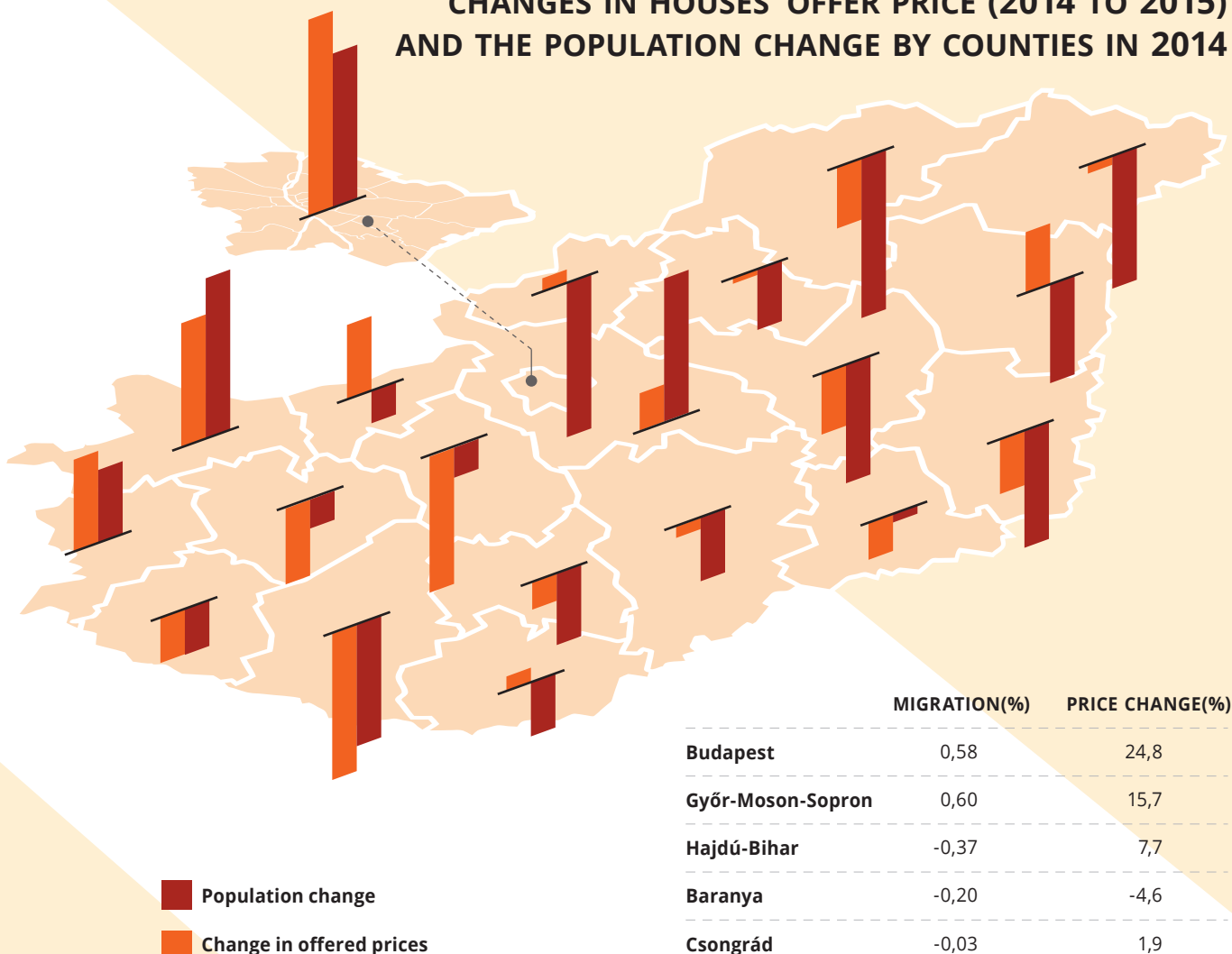
the case with other products that make up peoples' expenditures? By 2015, transportation ticket prices had shown the greatest increase, nearly tripling compared to their prices in 2000. Basic products such as beer, a daily meal and bread have all experienced relatively moderate price increases: prices doubled over the last decade and a half. As for properties, we may believe that the price increase is extreme but the prices have not even doubled: a home costs 88% more in 2015 than it did in 2000. Domestic gas prices were the highest in 2012, but the price significantly decreased in the following years. Interestingly, there are some products, such as gas stoves, where the price has only risen by a very small amount over the last 15 years.

The increase in wages, the price of certain products, and properties is the combined result of several factors. Changes in micro- and macroeconomic factors, the emergence and disappearance of trends, and changes in consumer habits all contribute to where we experience negative and positive changes.

Housing prices increase in areas where people wish to move

To prove our hypothesis we mapped how migration within the country correlates with housing prices. Clearly, areas with higher property prices are the ones that people wishing to move have their eye on. The more people wish to live in a given area or settlement, the greater the demand for available homes, which also incurs higher prices.

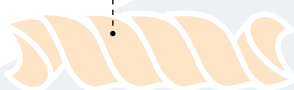
CHANGES IN HOUSES' OFFER PRICE (2014 TO 2015) AND THE POPULATION CHANGE BY COUNTIES IN 2014



Source: KSH, FHB, Otthontérkép

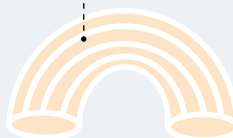
Belestünk Jamie Oliver új budapesti éttermébe

Peeking into Jamie's Italian Budapest



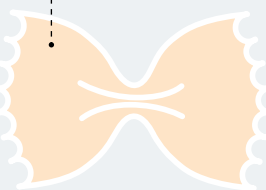
ALAPTERÜLET:
400 nm

AREA:
400 sqm



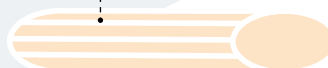
FÉRŐHELY:
-beltér: 100 fő
-terasz: 50 fő

CAPACITY:
-indoor: 100 guests
-terrace: 50 guests



SZEMÉLYZET:
70 fő

STAFF:
70 people



BEKERÜLÉSI KÖLTSÉG:
301-500 millió forint

INVESTMENT:
301-500 million HUF

Jamie's Italian Budapest: vajon kijön a matek?

HATALMAS FÁBA VÁGTA A FEJSZÉJÉT A ZSIDAI GROUP, A GASZT-ROCSOPORT SZÁRNYAI ALATT NYÍLIK MEG UGYANIS JAMIE OLIVER LEGÚJABB OLASZ ÉTTERME, AZAZ A JAMIE'S ITALIAN BUDAPEST. A MÁJUSI NYITÁS KAPCSÁN ZSIDAI ZOLTÁN ROY-JAL BESZÉLGETÜNK A KONCEPCIÓRÓL, TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁSRÓL ÉS ARRÓL, VAJON KIJÖN-E A MATEK.

NAGY BÁLINT



? Májusban nyitjátok meg a „pucér szakács” első budapesti éttermét. Mennyibe kerül egy Jamie's Italian a Budai Várban?

Közelebb áll a félmilliárdhoz, mint a 100 millióhoz.

? Volt bármilyen probléma a hatóságokkal, vagy Jamie Oliver neve aduász Magyarországon?

Rosszindulattal nem találkoztunk, csak némi vizsgadrukkal. Fantasztikusan lelkesek voltak az építési hatóságok, ami abban nyilvánult meg, hogy nagyjából kétszer annyi anyagot kértek be, mint amennyit a jogszabály szerint kellett volna. De ez érthető, nemcsak a súlyát érezték a projektnek, hanem a vele járó hírverést is.

? Nagyot dobott a költségeken maga a Jamie's Italian brand?

Persze, ez egyértelműen extrakiadással járt. Több belsőépítészeti megoldásra is vonatkoztak előírások: vannak például olyan bútorok vagy egyedi, vintage lámpák, ame-

lyeket mind-mind Nagy-Britanniából kellett megvásárolnunk. Ezek nagyon izgalmasak, de mindenképpen drágító tényezők voltak.

? Egy dél-afrikai belsőépítésszel dolgoztatok együtt. Ez is előírás volt, vagy egyszerűen nem találtak magyar dizájnert?

Elő volt írva, kik azok a londoni belsőépítészek, akik közül választhatunk. De nem bánom, végre olyanokkal dolgozhattam együtt, akik olyat tudnak, ami nincs Magyarországon. Legyünk őszinték, olyan sok lehetőség nincs, egy kézen meg lehet számolni azokat a magyar belsőépítészeket, akik komolyabb éttermeken is dolgoznak. Én nem szívesen dolgozom egyikükkel sem, mert saját kézjegyeik vannak, mi pedig olyan éttermeket szeretünk csinálni, amelyből csak egy van az országban.

? Mennyibe került ez az előírás?

2-4-szeres a szorzó, attól függően, melyik magyar tervezőhöz hasonlítjuk. Azt azért hozzátenném, hogy olyan fokú profizmussal és szaktudással, mint ami ezeknél a

londoni cégeknél van, itthon még nem találkoztam.

? Gondolom minimum ilyen szigorú előírások vonatkoztak a konyhára is.

A Jamie's brand nagyon szigorú követelményeket határoz meg. Nagyon fontos szempont az állatokkal való méltó bánásmód: az étlapon ezért nem lehet például hizott kacsa- vagy libamáj, hálóval fogott tengeri hal vagy állati eredetű takarmánnyal etetett növényevő állat. Bö fél éve dolgozunk a JOSIE névre keresztelt, 150 paramétert tartalmazó adatbázis feltöltésén. Nagyon kemény olyan beszállítókat, termelőket találni, amelyek minden egyes specifikációnak meg tudnak felelni.

? Azért sikerült találni helyi beszállítókat?

Törekszünk arra, hogy minél több legyen a hazai; a zöldségek frontján például ez,

„Rendkívül izgalmas Budapesten éttermet nyitni. Ez lesz az első éttermünk Magyarországon, és azt gondolom, nem is találhattunk volna tökéletesebb helyet számára, mint a budai Várnegyed. Egy fantasztikus helyi partnerrel dolgozunk együtt, és úgy fest, elképesztően jó beszállítókat, termelőket sikerült találniuk. Alig várom, hogy az első vendégek végre megérkezzenek.”

Jamie Oliver



A JAMIE'S ITALIAN:

Nagy-Britanniában jelenleg már több mint 40 olasz étterem viseli Jamie Oliver nevét, és a márka erőteljesen terjeszkedik szerte a világon. Jelen vannak már többek között Indiában, Szingapúrban, Dubajban, Balin, Törökországban, Oroszországban, és nemrég kezdték meg az expanziót az öreg kontinensen is. Bár az étteremkritikusok körében nem aratott osztatlan sikert, a márka népszerűsége szakértők szerint elsősorban abban rejlik, hogy Jamie Oliver ezúttal nem ment el a csúcsgasztronómia irányába, hanem nagyon jó minőségű alapanyagokból ugyan, de viszonylag hétköznapi, és nem utolsósorban megfizethető ételeket készít.

ugyan szezonról függően, de elég jól megoldható. Vannak azonban olyan termékek, amelyeket itthon nem lehet beszerezni. Ilyen például a liszt, a mozzarella – amelyből kell lennie vegán opciónak is –, illetve az olívaolaj, amelyek természetesen Olaszországból jönnek.

? Vannak már Budapesten minőségi olasz éttermek. Miben lesz ez más?

Ez egy klasszikus, de laza, modern olasz étterem. Fantasztikusak az ételek, az a fajta átgondoltság, részletezés, ami az ételben, a tálalásban és a szervízben is benne van, abszolút példa nélküli Magyarországon. Ezeket az ismérveket fel lehet ugyan fedezni máshol is, de a Jamie's Italian olyan professzionális rendszerben működik, ahol mindezt egyszerre kapja meg a vendég. Ez nem jelent semmiféle ezoterikus hókuszpókuszt, inkább a józan ész diktálja, viszont idehaza egyáltalán nem megszokott.

? Ugyanazt kapjuk majd egyébként, mint bárhol máshol a világon?

Szezonálisan ugyan változik, de nagyjából 40 étel szerepel az étlapon. Ezeket mind személyesen Jamie dolgozta ki, az ő receptjét kell követni, de ez nem megkötés számunkra. A táblán viszont idővel csomó olyan dolgot csinálhatunk majd, ami meg-

mutatja a séfünk személyiségét, és a helyi igényekre is reagál. Ehhez azonban meg kell felelni az előírásoknak, ki kell számolni az allergéneket, és ha ez sikerül, bekerülhet a rendszerbe. Utána viszont az is elképzelhető, hogy egy magyar séf receptjét főzik majd Ausztráliában vagy éppen Moszkvában.

? Több szempontból az amerikai gyorséttermek is legalább ennyire standardizáltak.

Ez igaz, ezek a multik egytől egyig rendkívül professzionális cégek. Nem azért roszszak, mert rendszerben gondolkodnak, hanem azért, mert többnyire szemetet adnak az embereknek. Jamie célja nem az, hogy emelkedjen a részvényérték, és mi sem azért csinálunk éttermet, hogy a létező legtöbb pénzt tudjuk egységnyi idő alatt kiperéslni a rendszerből, hanem küldetés-tudatból. Szeretnénk értéket teremteni, mi ebben hiszünk, ezt élvezzük, ezért csináljuk.

? Rengeteg előírás, különleges alapanyagok. Mégis mennyiért lehet majd megvacsorázni?

Minden étel frissen, minőségi alapanyagokból, helyben készül, ami azt jelenti, hogy sokkal kisebb haszonkulccsal dolgozunk

majd, mint a versenytársaink. Így is sikerült egyébként a minőségi olasz bisztrók árában maradni; a tészták például 2200-2800 forint között mozognak majd.

? Kijön a matek?

Bárminek, amit csinálunk, nyereségesnek kell lennie, ez természetes. De mi a nyereségességet évtizedekben vagy fél évszázados időtávban mérjük, nem pedig hetekben vagy hónapokban.

? Az üzleti tervben mi szerepelt?

Együtt készítettük az üzleti tervet Jamie-vel, ebben megközelítőleg 5 éves megtérüléssel számolunk – ha minden jól megy.

Jamie's Italian Budapest: does the maths work out?

THE ZSIDAI GROUP HAS TAKEN ON AN IMMENSE ENDEAVOUR. THE GASTRO-GROUP IS SUPERVISING THE OPENING OF JAMIE OLIVER'S NEW ITALIAN RESTAURANT, JAMIE'S ITALIAN BUDAPEST. WE SPOKE WITH ZOLTÁN ROY ZSIDAI ABOUT THE OPENING IN MAY, SOCIAL RESPONSIBILITY AND WHETHER THE MATHS WILL WORK OUT.

BÁLINT NAGY



? "The Naked Chef's" first restaurant in Budapest opens in May. How much does a Jamie's Italian cost in the Buda castle?

Closer to half a billion than 100 million.

? Were there any problems with the authorities, or is Jamie Oliver's name ensure an automatic pass in Hungary?

We did not encounter any hostility, just a few tests we had to pass. Construction authorities were fantastically enthusiastic, which manifested in them ordering about twice as many materials than we would have needed by law. But this is understandable; they comprehended not only the weight of the project but also the reputation that comes with it.

? Did the Jamie's Italian brand increase costs by much?

Of course, it naturally incurs additional expenses. There were restrictions on several interior design aspects: for example, there are pieces of furniture and vintage lighting

that we had to order from Great Britain. This was very exciting but also increased the costs.

? You worked with a South African interior designer. Was this a stipulation or did you just not find a Hungarian designer?

We were told which London interior designers we could choose from. But I do not regret finally being able to work with people who know things that do not exist in Hungary. Let's be honest, there are not that many choices, I can count on one hand the number of Hungarian interior designers who have worked on more serious restaurants. I wouldn't want to work with any of them because they have their own signature styles and we want to make the kind of restaurant that is unique in Hungary.

? How much did the design cost?

About 2-4 times more, depending on which Hungarian designer we're comparing it to. I must add that in Hungary I have never encountered the level of professionalism and knowl-

edge that these London companies have.

? I assume restrictions for the kitchen are at least as strict.

The Jamie brand has very strict stipulations. A very important aspect is the humane treatment of the animals: this is why you will not see force-fed duck or goose liver on the menu, sea fish caught with a net, or grazing animals raised on feed containing other animals. We have been working on the database, which we call JOSIE, containing some 150 parameters for a good half a year. It is very difficult to find importers and producers that can comply with every single specification.

? But you managed to find local importers?

We are trying to get as much domestic produce as we can: for example, for vegetables,

THE JAMIE'S ITALIAN:



Currently over 40 restaurants in Britain bear Jamie Oliver's name, but the brand is expanding rapidly worldwide. They have locations, among other places, in India, Singapore, Dubai, Bali, Turkey, Italy and they have recently began expansion in the old continent too. Though the brand has not seen unanimous success among food critics, the success of the brand lies in the fact that Jamie Oliver did not aim to achieve the pinnacle of cooking, but instead prepares relatively common food from high quality ingredients and, last but not least, at an affordable price.

“Opening a restaurant in Budapest is hugely exciting. Our first site is right in the heart of the Castle District, which has got to be one of the most beautiful places to be opening a restaurant. We’re working with a fantastic local partner, and we’re already on the hunt for brilliant suppliers and producers. I can’t wait to get the doors open!”

Jamie Oliver

depending on the season of course, this is relatively easy. But there are products that we cannot source domestically. For example, flour, mozzarella – of which there must also be a vegan option –, and olive oil, which naturally comes from Italy.

? Are there any quality Italian restaurants in Budapest already? How will this be different?

This is a classic, but relaxed, Italian restaurant. The food is fantastic; this level of deliberation and precision in both food and service is absolutely unprecedented in Hungary. These qualities can be found elsewhere, but Jamie's Italian functions in a professional system where the guest can receive all of the above at the same time. This does not constitute any sort of esoteric hocus-pocus, it is driven by common sense, but it is by no means the norm here in Hungary.

? Will we receive the same food and service as anywhere else in the world?

There are about 40 items on the menu, which vary seasonally of course. These were all developed personally by Jamie, his recipes must be followed, but this is not a restriction for us. With time we will be able to add items to the menu which show the chef's personality and react to local demand. To do this however, we will have to follow the restrictions, calculate allergens and if this works then it can go into the system. Afterwards, it is possible that chefs in Australia or Moscow will be preparing a Hungarian chef's recipe.

? In many respects American fast food chains are equally standardised.

This is true. These multinationals are all remarkably professional companies. They are not bad because they follow a system but because they usually sell trash. But Jamie is not opening restaurants to increase his stock prices, nor do we do what we do to make as much money as we can in a given time, but because we are passionate about

it. We want to create value; we believe in this, enjoy it and work for it.

? Many restrictions, exotic ingredients. How much will a dinner cost?

All food is prepared fresh, from quality ingredients on the spot, which means that we will be working with a far smaller profit margin than our competition. In this way we were able to stay in the price range of quality Italian bistros, for example: pasta dishes will be between 2200 and 2800 HUF.

? Does the maths work out?

Anything we do will of course have to be profitable. But we measure our profits in decades or half centuries, not in weeks or months.

? What does the business plan say?

We developed the business plan with Jamie, counting on an approximately 5 year break-even plan – if all goes well.

Útjára indul a MARK Zrt. programja

FEBRUÁR KÖZEPÉN AZ EU JÓVÁHAGYTA AZ MNB ÁLTAL ALAPÍTOTT MARK ZRT. MŰKÖDÉSÉT. A PÉNZÜGYI INTÉZMÉNYEK SZÁMÁRA MÁRCIUS 21-TŐL NYÍLT MEG A LEHETŐSÉG A PROGRAMBA TÖRTÉNŐ REGISZTRÁCIÓRA, MELYRE 3 HÓNAP ÁLL MAJD RENDELKEZÉSÜKRE, ILLETVE AZ AZT KÖVETŐ 12 HÓNAPBAN KERÜLHET SOR A SZERZŐDÉSKÖTÉSEKRE.

2014 májusában az MNB azt az üzenetet küldte a pénzügyi intézményeknek, hogy jelentősnek érzi a nem teljesítő vállalati hitelek, azon belül is a projekthitelek koncentrált problémáját, és megoldásra törekszik a pénzügyi stabilitás erősítése, a portfóliók megtisztítása és a banki hitelezés ösztönzése érdekében. Úgy fogalmazott: a nem teljesítő portfóliók problémakörének leghatékonyabb megoldását egy eszközkezelő felállítása jelentené.

Néhány hónappal később a jegybank – pénzügyi stabilitási mandátumából kiindulva – piaci alapon maga hozta létre a MARK Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zrt.-t. Az MNB egyúttal egy 300 milliárd forintos, 10 éves hitelkeretet is jóváhagyott, amelyből a társaság a problémás kereskedelmi ingatlanhitelek portfóliójának jelentős részét tervezi felvásárolni.

Az Európai Bizottság február közepén jóváhagyta a MARK Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zrt. nem teljesítő követelések és kereskedelmi ingatlan portfóliók vásárlására kidolgozott módszertanát. Így a szervezet a brüsszeli döntés nyomán megkezdheti az Európai Parlament és Tanács rendelete által meghatározott nem teljesítő kereskedelmi ingatlanok fedezete mellett nyújtott hitelkövetelések és pénzügyi szolgáltatásnyújtáshoz köthetően érvényesített biztosítéki ingatlanok felvásárlási folyamatát.

A „zöld útra” azért is kellett ilyen hosszú ideig várni, mivel ilyen eszközkezelő még nem létezett Európában. Bár jegybanki eszközke-



KANDRÁCS CSABA, a MARK Zrt. vezérigazgatója

zelő Svájcban már működött korábban, az Európai Unió országaiban máshol nem találunk piaci alapon, jegybank által létrehozott eszközkezelőt. Ez volt a legfőbb indoka annak, hogy a nemzetközi intézmények nemcsak azt vizsgálták, miért működik a MARK Zrt., hanem azt is, hogy miként. A Bizottság Versenyjogi Igazgatóságával (DG COMP) be-

fejeződött a részletek egyeztetése, a tranzakciós árazás és az eszköz kiválasztás teljes folyamatának felülvizsgálata. Ennek keretében a legapróbb részletekig meghatározták a megengedett lépéseket, folyamatokat és az árazási logikát. Az IMF és az EBRD támogatása után februárban az Európai Bizottság is jóváhagyta a MARK működését.

PIACI ALAPÚ PROGRAM

A célzott jegybanki program piaci alapú, mivel igazoltan nem tartalmaz tiltott állami támogatást. A MARK hitelköveteléseket és visszabirtokolt ingatlanokat vásárol piaci áron, amelyeket nemzetközi sztenderdek alapján a szükség és célszerűség szerint kezel, hasznosít vagy értékesít. Egyedi esetekben hitelt vagy refinanszírozást is nyújt, amennyiben üzleti szempontból így érhető el a legmagasabb megtérülés.

A MARK Zrt. kizárólag olyan jogi entitás által felajánlott követelések megvásárlására tesz ajánlatot, amely a Hitelintézeti törvény szerinti pénzügyi intézmény, Magyarországon aktív tevékenységet folytat, illetve Magyarországon vagy az Európai Gazdasági Térség (EGT) területén regisztrált.

ajánlatot kíván tenni, függetlenül attól, hogy azok követelések vagy visszabirtokolt ingatlanok-e. Az eszközök felajánlása – függetlenül attól, hogy azok ingatlanok vagy követelések, illetve hogy egy intézmény könyveiben vagy egy csoportba tartozó különböző intézmények könyveiben vannak nyilvántartva – egyben, egy portfólióban történik.

Az eszközvásárlási programban nem vesznek részt lakóingatlanok és ezek fedezete mellett nyújtott hitelek, azok a mezőgazdasági besorolású ingatlannal fedezett hitelek, ahol az eredeti hitelcél alapján nem vélelmezhető a terület fejlesztési céllal történő hasznosítása, folyószámlahitelek; illetve a le nem hívott hitelkeretek, bankgaranciák és treasury-ügyletek.

programba, így a nyáron már százmilliárdos nagyságrendben történhet meg a problémás projekthitelek átvétele. Az MNB fontos célja, hogy a kereskedelmi ingatlannal fedezett, nem teljesítő hitelállományhoz kapcsolódó portfóliótisztítás mihamarabb elindulhasson. A regisztrációs időszakot követően további 12 hónap áll a felek rendelkezésére a megállapodások megkötésére. Így, bár a MARK Zrt. mintegy 10 évig fog működni, a bankok számára nincs lehetőség arra, hogy évek múlva adják át eszközeiket. Az Uniótól kapott engedély a következő 15 hónapra szól, a szervezet létrehozása ugyanis egy adott problémának a megoldását teszi lehetővé, aminek az idén kell megvalósulnia. Fontos körülmény, hogy a pénzügyi intézmények önként dönthetnek az eszközvásárlási programban való részvételről.

A vásárlás előkészítése – hasonlóan a nemzetközi gyakorlathoz – titoktartási nyilatkozat aláírásával és együttműködési megállapodást követő előzetes adatszolgáltatással kezdődik. A felajánlott portfóliókat a MARK Zrt. értékeli, és a megvásárlásukra indikatív ajánlatot tesz. Természetesen a portfólió értékesítése nem kötelezettsége az intézménynek. Az indikatív ajánlat elfogadását követő tranzakciós szerződés rendezi a fizetés módját és ütemezését, ami alapján majd megtörténik az eszközök átadása a MARK részére, valamint a kapcsolódó jogi és pénzügyi zárás.

A MARK ZRT. TOVÁBBI SZEREPE

Később, a vásárlásokat követően a MARK Zrt. működésének fokmérője a profit lesz. Bár a hozamelvárások nem nyilvánosak, az eladások során pályáztatási rendszert alkalmaznak majd, ami biztosítja a transzparenciát. Szintén ez utóbbit garantálja az MNB mint tulajdonos, valamint az, hogy az ingatlanértékesítések idejére már új tulajdonosi szerkezet alakul ki, amelyben a piaci szereplők is helyet kapnak. A társaság piaci alapokra helyezése onnantól kezdve indulhat meg, hogy ismertté válik, mekkora és a MARK számára mennyit ér az átvett eszközállomány. A váltás valószínűleg először a finanszírozási oldalon történik meg, az MNB-től kapott hitel refinanszírozásával. Ez után dőlhet el, hogy egy ilyen céget egyben meg tud-e valaki venni, akár konzorcium formájában, de a lehetőségek között a tőzsdére menetel is szerepel.

A MARK eszközvásárlási programja

I. Az alábbi feltételeknek megfelelő Hitelkövetelések esetén vesznek részt az eszközvásárlási programban:

- az Európai Parlament 575/2013 számú rendeletének 178. cikke szerinti, kereskedelmi ingatlannal fedezett, nem teljesítő hiteleket, melyek esetében
 - ügyfeleknek az intézménnyel, anyavállalattal vagy bármely leányvállalattal szembeni jelentős hitelkötelezettsége 90 napon túl késedelmes, vagy
 - az intézmény úgy véli, hogy az ügyfél valószínűsíthetően nem fogja teljes egészében teljesíteni hitelkötelezettségeit az intézmény, annak anyavállalata vagy valamely leányvállalata felé, hacsak az intézmény nem folyamodik visszakeresethez a biztosíték érvényesítése érdekében.
- a felajánlott egyedi hitelkövetelések értéke legalább eléri a bruttó 500 millió forintot (késedelmi kamattal és egyéb díjakkal növelt összeg),
- a nyilvántartott fedezetek minimum 80 százalékban ingatlanból állnak, és
- a fedezeti ingatlanok Magyarország területén helyezkednek el.

II. Ingatlanok megvásárlását a MARK Zrt. leánycégén keresztül tervezi megvalósítani, a következő feltételeknek megfelelő ingatlanok esetén:

- az egyedi ingatlanok piaci értéke eléri a bruttó 200 millió forintot,
- az ingatlan visszabirtoklása korábban nyújtott pénzügyi szolgáltatáshoz köthető,
- az ingatlan Magyarország területén helyezkedik el,
- az ingatlan nem mezőgazdasági besorolású.

Az MNB célkitűzése a rövid időn belül elérhető legnagyobb mértékű portfóliótisztítás. Ennek figyelembevételével határozták meg a MARK eszközvásárlási programjában részt vevő követelések és ingatlanok kritériumrendszerét. A pénzügyi intézmény könyveiben nyilvántartott, kritériumoknak megfelelő összes eszköz megvásárlására

A MARK olyan ingatlanokat sem vásárol, melyek pártokhoz vagy egyházakhoz köthetők. A programban részt nem vevő eszközök az eredeti hitelezőnél maradnak.

A VÁSÁRLÁSOK MEGKEZDÉSE

A pénzügyi intézmények 2016. március 21. és 2016. június 21. között regisztrálhatnak a

The MARK PLC. programme is getting underway

IN THE MIDDLE OF FEBRUARY, THE OPERATION OF MARK PLC., FOUNDED BY THE CENTRAL BANK OF HUNGARY (MNB) WAS APPROVED BY THE EU. FINANCIAL INSTITUTIONS WERE GIVEN THE OPPORTUNITY TO REGISTER IN THE PROGRAMME FROM 21 MARCH, FOR WHICH THEY WILL HAVE 3 MONTHS, AND CONTRACTS MAY THEN BE SIGNED OVER THE FOLLOWING 12 MONTHS.

In the May of 2014 the MNB sent a message to the financial institutions, that they feel the concentrated problem of defaulted company loans, in particular project credit, to be significant, and they are endeavouring to find a solution in order to strengthen financial stability, to purge portfolios and to encourage bank lending. They worded it thus: the most effective solution to the problem of defaulted portfolios would be to set up an asset management company.

A few months later the central bank, based on its financial stability mandate, itself created the MARK Hungarian Reorganisation and Credit Management Private Limited Company, on a market basis. In addition, the MNB also approved a 10-year credit facility of 300 billion HUF, from which the company plans to buy up a significant proportion of the portfolio of problematic commercial property loans.

In the middle of February, the methodology worked out by the MARK Hungarian Reorganisation and Credit Management PLC. for the purchase of defaulted loans and commercial property portfolios was approved by the European Commission.

In the wake of the Brussels decision, the organisation may thus start the process of buying up credit claims offered as cover for defaulting commercial properties and of

properties subject to enforced collateral in connection with the provision of financial services, as determined by the European Parliament and Council regulation.

It was necessary to wait so long for the "green light", as no asset management company like this has existed before in Europe. Although a national bank asset management company was formally in operation in Switzerland, there is no asset manager created by a national bank on a market basis to be found elsewhere in the countries of the European Union. This was the chief reason why the international institutions examined not only why the MARK PLC. would operate, but also how. Coordination of the details has been completed with the Commission's Directorate General for Competition (DG COMP), as has a review of the whole process of transaction pricing and asset selection. Within the scope of this, the permitted steps, processes and pricing logic have been defined down to the tiniest details. Following support from the IMF and the EBRD, in February the operation of MARK was also approved by the European Commission.

MARKET-BASED PROGRAMME

The targeted central bank programme is market based, as it is attested not to include

any prohibited state subsidy. The MARK purchases credit claims and repossessed properties at market prices, which are then handled, utilised or sold on the basis of international standards and according to need and expediency. In individual cases, credit or refinancing is also offered, if the highest returns may thus be achieved from a business point of view.

The MARK PLC. will only make a bid for the purchase of credit offered by a legal entity which is a financial institution in accordance with Credit Institution Law, is currently active in Hungary, and is registered in Hungary or the European Economic Area (EEA).

The MNB's target in the short term is a portfolio purge on the largest possible scale. Taking this into account, a system of criteria has been defined for the claims and properties participating in the MARK asset purchasing programme. They wish to make an offer for the purchase of all the assets registered in the books of the financial institution and which meet the criteria, irrespective of whether these are claims or repossessed properties. The assets are offered as a whole, in one portfolio, irrespective of whether they are properties or claims, or whether they are registered in the books of one institution or in the books of various institutions belonging to one group.

Residential properties and loans secured by these, those loans secured by properties classified as agricultural, where utilisation of the area for development purposes may not be presumed based on the original purpose of the loan, and bank overdrafts may not participate in the asset purchasing programme. This also applies to undrawn credit facilities, bank guarantees and treasury transactions. Properties which are connected with political parties or churches will not be purchased by MARK either. The assets not participating in the programme remain with the original creditors.

STARTING THE PURCHASES

Financial institutions may register for the programme between 21 March and 21 June 2016, so their problematic project loans may be taken over in the summer to the order of magnitude of one hundred billion HUF. It is an important goal of the MNB that the portfolio purge in connection with the default-

ing loans secured by commercial properties should begin as soon as possible. Following the registration period, parties have a further 12 months available for concluding agreements. So although the MARK PLC. will be in operation for some 10 years, banks will not have the opportunity to hand over their assets in a few years' time. The permit from the European Union is valid for the next 15 months, and creating the organisation will enable a given problem to be solved, and this must be done this year. An important condition is that the financial institutions may decide voluntarily whether they will participate in the asset purchasing programme.

As in international practice, preparation for the purchase begins with the signature of a confidentially declaration and initial data provision following a cooperation agreement. The MARK PLC. will evaluate the portfolios offered, and make an indicative bid for their purchase. Naturally, the institution is not obliged to sell the portfolio. A transaction contract following acceptance of the indicative bid will arrange for the means and timing of payment, based on which the assets will

be handed over to MARK, then the associated legal and financial closure will be made.

AN ADDITIONAL ROLE FOR THE MARK PLC.

Later, following the purchases, the means of measuring MARK PLC.'s operation will be profit. Although the yield expectations are not public, a tendering system will be used during sales, which will ensure transparency. This latter is also guaranteed by the MNB as owner, as well as by the fact that a new ownership structure will be developed for the time of the property sales, in which market players will also have a role. Placing the company on a market basis can begin from the time that it becomes known how large the assets are that have been taken over, and how much they are worth to the MARK. The exchange will probably occur first on the financing side, by means of refinancing with credit from the MNB. After this it can be decided whether someone can buy a company like this as a whole, even in the form of a consortium, but going on the stock market is also one of the possibilities.

The MARK asset purchasing programme

I. Credit claim cases which meet the following conditions may participate in the asset purchasing programme:

- a) defaulting loans secured by commercial property in accordance with article 178 of European Parliament regulation no. 575/2013, in which case
 - clients default on their significant credit repayment obligation towards the institution, parent company or any of its subsidiaries for more than 90 days, or
 - the institution deems that the client is unlikely to meet its credit repayment obligations towards the institution, its parent company or any of its subsidiaries to the full extent, so long as the institution does not resort to recourse in order to enforce recovery of the collateral.
- b) the value of the individual credit claims offered is at least 500 million HUF gross (a sum augmented by default interest and other fees),
- c) a minimum of 80 percent of the registered securities comprise properties, and
- d) the secured properties are located in the territory of Hungary.

II. MARK PLC: plans to purchase properties through a subsidiary company, if the properties meet the following conditions:

- a) the market value of individual properties is at least 200 million HUF gross,
- b) repossession of the properties may be linked to prior provision of financial services,
- c) the property is located in the territory of Hungary,
- d) the property is not classified as agricultural.

Asset menedzsment cégek

Asset management companies

Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Size of area managed (sqm)	Value of properties managed (million EUR)	Services provided	Major clients	Year established in Hungary	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
B&V FM Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144. 	ingatlankezelés, üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadás, műszaki üzemeltetés, vagyonkezelés/ property management, consultancy, technical operation, asset management	50,000	N.A.	teljes körű épületüzemeltetés, bérleti kapcsolattartás, fejlesztések, könyvvitel, biztonsági szolgáltatások/ full service facility management, tenant relations, developments, accounting, security services	Warimpex Kft., Immo-Contact Zrt., B&V Handels-und Immobilien GmbH	2003	Szijártó Péter, MRICS ügyvezető igazgató/ managing direktor	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. 1074 Budapest, Rákóczi út 70–72.	„A” kategóriás irodaházak és logisztikai parkok vagyonkezelése/ asset management for category „A” office buildings and logistics parks	320,000	N.A.	vagyonkezelés, bérbeadás, üzemeltetés, helyszíni PM/FM szolgáltatás/ operations, leasing, on-site property management and facility management service	NSN, IBM, Keler	2004	Gulyás Ede ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 501 2800 www.caimmo.com office@caimmo.hu
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57. Eiffel Square Office Building	iroda, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztés és üzemeltetés/office, retail, industrial/logistics development and management	100,000	200	fejlesztés, befektetés, vagyonkezelés, ingatlankezelés, projektmenedzsment, tanácsadás/ development, investment, asset management, property management, project management, consultancy	Europa Capital, JP Morgan, KPMG	2004	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Zeley Csaba Tel: +36 70 319 6916 www.convergen-ce.com cszeley@convergen-ce.com
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30.	ingatlanbefektetés, ingatlanfej- lesztés, ingatlanvagyon-kezelés, ingatlanüzemeltetés/ real estate investment, real estate development, asset management, facility management	260,000	298	ingatlan-bérbeadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanhasznosítás, ingatlanvagyon- kezelés, portfóliómenedzsment, projektmenedzsment/ real estate leasing, facility management, real estate utilisation, asset management, portfolio management, project management	CITI, Vodafone, Magyar Posta Zrt., Fedex, Agility Logistics, Samsung, Brendon, Starschema	2012	Gereben Mátyás/ general manager	Tel: + 36 1 225 6600 www.cpigroup.hu hungary@cpigp.com
GAMMA Properties Kft. 1093 Budapest, Kőraktár utca 30.	ingatlanvagyon-kezelés, property menedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, leasing	52,000	N.A.	ingatlanvagyon-kezelés, teljes tulajdonosi képviselet, due diligence, pénzügyi menedzsment, portfóliókezelés/ asset management, complete owner representation, due diligence, financial management, portfolio management	N.A.	2014	Gasser Tibor/ partner	Tel: +36 1 382 7560 www.gamma-am.hu office@gamma-am.hu
GLL Real Estate Partners GmbH 1054 Budapest, Szabadság tér 7.	vagyonkezelés, ingatlan- befektetés, alapkezelés/ asset management, property investment, fund management	~150 000	N.A.	vagyonkezelés, befektetés- tanácsadás, alapkezelés/ asset management, fund management, investment consultancy	N.A.	2000	Balázs Bence, MRICS a magyarországi portfólió asset managere	www.gll-partners.com
TriGranit 1062 Budapest, Váci út 30.	ingatlan- és eszközkezelés, épületüzemeltetés, felvásárlás, fejlesztés, kivitelezésselügyelet/ property and asset management, facility management, acquisitions, development, construction management	461,000	567 millió/ 567 million	ingatlanüzemeltetés, épületüzemeltetés/ property management, facility management	Morgan Stanley, Vodafone, K&H, Auchan, ING Bank	1994	Török Árpád vezérigazgató/ Chief Executive Officer	Tel: + 36 1 456 6200 www.trigranit.com info@trigranit.com
White Star Real Estate Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	ingatlanfejlesztés, ingatlankivitelezés, bérbeadás, épületüzemeltetés és vagyonkezelés/ development management, construction management, leasing, asset and property management	N.A.	N.A.	vagyonkezelés, ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektme- nedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, facility management, project management, leasing	Heitman, Immofinanz AG, DEKA Immobilien, GLL Real Estate Partners, Logicor, AIG, CA Immo, Patrizia	1998	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.whitestar-realestate.hu info@whitestar-realestate.hu
A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Kezelt ingatlan- vagyon területe (m ²)	Kezelt ingatlan- vagyon becsült értéke (millió euró)	Ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Magyar- országi alapítás éve	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Major clients	Reference projects	Size of area managed (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
AddVal Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.	ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás, projektmenedzsment/ property and facility management, asset management, project management	teljes körű ingatlanüzemeltetés (PM és FM szolgáltatások), megvalósíthatósági tanulmányok, tulajdonos- és bérletképviselet, bérbeadás, műszaki-mérnöki szolgáltatások/ full service of property management, due diligence, owner - tenant representation, letting, technical and engineering services	Savills Fund Management, List Group, IHG, Goodman	Central Udvar Irodaház, Eximház, Austria Ház, Üllő Airport Logistics Centre, Goodman Kecskeméti Logisztikai Központ	110,000	Hubert Mühringer ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 479 6020 www.addvalgroup.com office@addvalgroup.com
AREX fm Ingatlanhasznosító Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 23.	saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése/ leasing and operation of own and leased real estates	ingatlanhasznosítás, ingatlanüzemeltetés és karbantartás, ingatlanberuházás/ real estate utilisation, real estate operations and maintenance, real estate investment	N.A.	N.A.	136,800	Kovács Endre igazgató/ managing director	Tel: +36 1 325 2640 www.arexfm.hu arexfm@arexfm.hu
Atalian Global Services Hungary Zrt. 1123 Budapest, Alkotás utca 53/D	létesítményüzemeltetés irodaházakban, bevásárlóközpontokban, pénzügyintézetekben, gyárakban/ facility management in office buildings, shopping centres, banks, factories	takarítás, kertészet, vagyonvédelem, karbantartás, műszaki üzemeltetés/ cleaning, gardening, security services, maintenance, technical fm	Klepierre, BNP Paribas, Atrium Real Estate, Electrolux, Nestlé	országosan 23 bevásárlóközpont, 18 irodaház, 20 gyártási terület/ 23 shopping centres, 18 office buildings, 20 production sites nationwide	3,5 million	N.A.	Tel: +36 1 231 4020 www.atalian.hu info@atalian.hu
Avestus Real Estate Hungary Kft. 1051 Budapest, Szabadság tér 7.	ingatlankezelés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanfejlesztés: lakó- és idegenforgalmi, projektmenedzsment/ property management, property operations, property development: residential and tourist, project management	ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, ingatlankezelés/ real estate investment, real estate development, project management, property management	GLL, Allianz, Generali, befektetési alapok	Gresham Palota, Paradiso lakópark, Bank Center, Geometria Office Building	82,000	Horváth Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Gáborjani-Szabó Gábor Tel: +36 30 948 5599 Éles Anett Tel: +36 30 588 7384 www.avestusrealestate.com
B&V FM Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144. 	ingatlankezelés, üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanfejlesztés, lakó- és idegenforgalmi projektmenedzsment/ property management, consultancy, property operations, property development, residential and tourist project management	teljes körű épületüzemeltetés, bérleti kapcsolattartás, fejlesztések, könyvitel, biztonsági szolgáltatások/ full-service property operations, tenant relations, developments, accounting services, security services	Warimpex Kft., Immo-Contact Zrt., B&V Handels- und Immobilien GmbH	Hungária Irodaház, Pauller Irodaház, Csalogány Irodaház, Erzsébet Irodaház	50,000	Szjártó Péter MRICS ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
Bilfinger HSG Facility Management Kft. 1106 Budapest, Akna u. 2–4.	integrált létesítménygazdálkodás: irodaházak, logisztikai és ipari parkok, bevásárlóközpontok, termelő üzemek, sport- és egészségügyi létesítmények, szállodák/ integrated facility management: office buildings, logistic and industrial parks, shopping centres, production plants, sport and healthcare facilities, hotels	teljes körű műszaki, infrastrukturális és gazdasági FM (integrált FM szolgáltatás) / full service of technical, infrastructural and commercial FM (integrated FM service)	nemzetközi cégek/ international clients	N.A.	N.A.	Vanó-Huszár Enikő ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 433 3680 www.fm.bilfinger.com info-hu.fm@bilfinger.com
BNP Paribas Real Estate Magyarország Tanácsadó és Ingatlankezelő Zrt. 1123 Budapest, Alkotás u. 53.	ingatlankezelés/ property management	ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektmenedzsment, pénzügyi menedzsment, könyvelés/ property management, facility management, project management, financial management, accounting	Atenor Group, ERSTE Group, Immofinanz Group, Raiffeisen Evolution, Vienna Insurance Group	Árpád Center, Central Business Center, Dexagon, Globe 3, Greenpoint 7, Kálvin Tower, Medimpex Palace, Medimpex Irodaház, Optima A, Residence 1-2, Rumbach Center, Sió Pláza, Szépvölgyi Business Park, Váci Greens A-B	175,000	Favari Henrik vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 688 4400 www.realestate.bnpparibas.com office.hungary@bnpparibas.com
Colliers Nemzetközi Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 1124 Budapest, Csörsz u. 41.	létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, fit-out/projektmenedzsment/ facility management, property management, fit-out/project management	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás, vagyonkezelés, projektmenedzsment, cégmenedzsment, társasházkezelés/ property management, facility management, project management, business management, apartment house management	APF, DEKA Immobilien, Diófa Alapkezelő, Fingen Group, Richardsons	Artinova, Palazzo Dorottya, East-West Business Center, APF	100,000	Györke Balázs Mózes József/ ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: + 36 1 430 3200 www.colliers.hu budapest@colliers.com
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57. Eiffel Square Office Building	iroda, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztés és üzemeltetés/ office, retail, industrial/logistics development and management	fejlesztés, befektetés, vagyonkezelés, ingatlankezelés, projektmenedzsment, tanácsadás/ development, investment, asset management, property management, project management, consultancy	Europa Capital, JP Morgan, KPMG	Eiffel Square Office Building, Kálvin Square, CityZen Offices, Baross 52 Office Building	100,000	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Fábrí Gabriella www.convergen-ce.com gfabri@convergen-ce.com
A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üzmel- tetett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Major clients	Reference projects	Size of area managed (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30.	ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés, ingatlanvagyon-kezelés, ingatlan- bérbeadás, ingatlanüzemeltetés/ real estate investment, real estate development, asset management, real estate leasing, facility management	ingatlan-bérbeadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanhasznosítás, ingatlanvagyon-kezelés, portfóliómenedzsment, projektmenedzsment, energia-audit és beszerzés/ real estate leasing, facility management, real estate utilisation, asset management, portfolio management, project management, energy audit and sourcing	CITI, Vodafone, Magyar Posta Zrt., Fedex, Agility Logistics, Samsung, Brendon, Starschema	Gateway Office Park, Arena Corner, Balance Building, BC30 Office Center, Airport City Logisztikai Park	220,000	Gereben Mátyás/ general manager	Tel: +36 1 225 6600 www.cpigroup.hu hungary@cpigp.com
Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.	ingatlankezelés, kiskereskedelmi vagyonkezelés/ property management, retail asset management	ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás, SPV, energiabeszerzés, üzemeltetési díj auditálása/ property management, facility management, SPV, energy procurement, service charge audit	Rothschild, Standard Life Investment, Tesco, HB Reavis, JP Morgan, Union Investment	Aréna Pláza, Park Center, DHL, Váci Corner, Margit Palace, Terrapark A, B, Krisztina Palace	492,319	Pados Gergely managing partner	Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwakefield.hu.com, info.budapest@eur.cushwake. com
Dome Facility Services Group Kft. 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, energetika, fit-out (belsőépítkezés, átalakítás, átépítés), projektmenedzsment/ facility management, property management, energetics, fit-out (rental formation, clearing), project management	létesítménygazdálkodás, vagyonkezelés, műszaki üzemeltetés, infrastrukturális szolgáltatások, energiabeszerzés, energetikai audit, energia- menedzsment, fit-out, felújítás és kivitelezés/ facility management, asset management, technical operations, infrastructural services, energy sourcing, energy auditing, energy management, fit out, renovation	Raiffeisen Ingatlanalap, CBRE, Európa Ingatlanbefekte- tési Alap, Eston International Zrt., Audi	Pólius Center, Vértess Center, Duna Center, Audi Logisztikai Központ, Flextronics, Győri Logisztikai Központ, Quehenberger, Bécsi Corner, Parkway, MOM Park Irodaház, Andrássy Palace, Liget Center, BFI, Panoráma, Margit, N97, Kálvin Center	850,000	Décsi Gábor ügyvezető/ manager	Tel: +36 1 423 0000 Fax: +36 1 423 0001 www.domefsg.hu info@domefsg.hu
DTZ Hungary Kft. 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57. B/1.	ingatlan-tanácsadás/ property adviser	iroda-, ipari & logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok közvetítése, befektetési tanácsadás és befektetési ingatlanok közvetítése, értékbecslés és egyéb ingatlanpiaci tanácsadói szolgáltatások, pi- acelemzés, ingatlankezelés, projektmenedzsment/ office, Industrial and retail agency, investment, valuation, consultancy & research, property management, project & building consultancy	N.A.	N.A.	300,000	Czifra Balázs ügyvezető igazgató/ country head	Tel: +36 1 269 6999 www.dtz.com budapest@dtz.com
ECE Projektmanagement Budapest Kft. 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a	ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevéjárólóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetés/ real estate development, real estate planning, shopping centre development, rental, management	ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevéjárólóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetés/ property development, property planning, shopping centre development, leasing, management	Otto Gruppe, Deutsche Bank (DWG), REAL I.S., Deutsche Euroshop, Devium Ingatlanfejlesztő Kft.	ÁRKÁD Budapest, ÁRKÁD Pécs, ÁRKÁD Győr, FÖRUM Debrecen, ÁRKÁD Szeged	500,000	Christoph Augustin Dr. Kismarci Nóra László Gergely Szilvássy Hanna	Tel: +36 1 434 8200 www.ece.hu info@ece.hu
FAKULTÁS FM Kft. 1136 Budapest, Pannónia u. 11.	létesítményüzemeltetés: infrastrukturális FM szolgáltatások, műszaki FM szolgál- tatások, gazdasági FM szolgáltatások/ facility management: infrastrukturális FM services, technical FM services, economic FM services	infrastrukturális szolgáltatások (takarítás, recepció és gondnoki szolgálat, zöldterület- gondozás, őrsés-védelem), teljes körű műszaki üzemeltetés, gazdasági FM szolgáltatások/ infrastructural services (cleaning, reception services, green services, security), full-scope technical management, economic FM services	Coca-Cola HBC Magyarország Kft., Debreceni Gyógyfürdő Kft., Danubius Group, Nemzeti Köztisztasági Egyetem	Coca-Cola HBC Dunaharaszti, Aquaticum Debrecen Gyógyfürdő, Hotel Astoria, Hotel Gellért, KÖKI Terminál, Nemzeti Köztisztasági Egyetem, Gundel Étterem, New York Kávéház, Krisztina Palace, Atrium Park	830,000	Nagy Ernő ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 339 8569 www.fakultasfm.hu info@fakultasfm.hu
First Facility Ingatlankezelő Kft. 1053 Budapest, Szép u. 2.	ingatlankezelés és üzemeltetés/ property management and operation	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés/ facility management, property management, centre management	CA-Immo, Immofinanz, RREEF, Lurdy Ház, UNIQA	Akadémia Bank Center, Bartók Ház, Business Center 140, Canada Square, Capital Square, City Gate, Duna Tower, Europolis Park Aerozone, First Site Hotel, Green Corner, Infopark A, Lurdy Ház, Millennium Towers, MOM Tornyok, Office Campus	845,000	Fehér Botond Kovács Attila ügyvezetők/ general managers	Tel: +36 1 312 4051 www.firstfacility.net office.budapest@firstfacility.net
Future FM Létesítmény- gazdálkodási Zrt. 1148 Budapest, Fogarasi út 5.	teljes körű ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás/ full scope property management, facility management	műszaki üzemeltetés, takarítás, biztonsági szolgáltatások, kertesztés, étkeztetés, gépjárműflotta kezelése, iratkezelés/ technical operations, cleaning security services, gardening, catering, fleet management, archive	Budapest Airport, Budapesti Erőmű Zrt., Bács-Kiskun Megyei Önkör- mányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Zrt.	Budapest Airport, Budapesti Erőmű Zrt., Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet	2 million	Batári Ferenc/ vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 468 4080 Fax: +36 1 468 4088 www.future-fm.hu mail@future-fm.hu
In-Management Kft. 1148 Budapest, Kerepesi út 52.	ingatlanüzemeltetés, vagyonkezelés, ingatlanfejlesztés/ property management, asset management, property development	műszaki facility management, infrastrukturális facility management, property és asset management/ technical facility management, infrastructural facility management, property and asset management	N.A.	Arcadia Irodaház, Focus Point Irodaház, Panorama Office, Log2, Antana Kereskedelmi és Raktárház	650,000	Jellinek Dániel ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 878 2700, +36 30 240 7000 www.in-management.hu info@in-management.hu
A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üzeme- tetett/ kezelt terület mérete (m²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Major clients	Reference projects	Size of area managed (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
ISS Facility Services Kft. 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 64–66.	integrált létesítményüzemeltetés/ integrated facility management	takarítás, műszaki karbantartás, irodai háttértámogató szolgáltatások, őrzés-védelem, étkeztetés/ cleaning, property services, support services, security, catering	Kecskemét Megyei Jogi Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, Vogel&Noot	N.A.	2 million	Szabó Péter ügyvezető igazgató/ country manager	Tel: +36 1 413 3140 www.hu.issworld.com office@hu.issworld.com
Jones Lang LaSalle Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 14.	kereskedelmi ingatlan tanácsadás, ingatlankezelés és üzemeltetés/ real estate advisory, property management	kereskedelmi ingatlanok bérbeadása, értékesítés, projektmenedzsment, értékbecslés, piackutatás/ retail leasing, sale, project management, valuation, market research	Lonestar, AXA, Challenger Holding, Bluehouse Capital, Aberdeen Asset Management	Premier Outlets, Dorottya Udvár, Rozália Park, Tesco Bécsi út, King Cross Shopping Center (Zagreb)	210,000	Furulyás Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu budapest@eu.jll.com
K-ép Stúdió 1149 Budapest, Angol u. 34.	létesítménygazdálkodási háttérszolgáltatás/ facility management support services	létesítménygazdálkodási tanácsadás, ingatlanfelmérés, adatgyűjtés, informatikai rendszerek bevezetése/ facility management consultation, property survey, data collection, IT system installation	JNT Security, AREX FM, Erste Ingatlan, ISS	JNT Security, AREX FM, Erste Ingatlan, ISS	N.A.	Kuczogi László cégvezető/ top executive	Tel: +36 30 942 7157 www.facilityservice.hu laszlo.kuczogi@k-ep.hu
KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft. 6722 Szeged, Gutenberg u. 25–27.	teljes körű ingatlanüzemeltetés és FM outsourcing tevékenység, energetikai tevékenység, létesítmény- és vagyongaz- dálkodás, ingatlanügynöki tevékenység/ full-service property management and FM outsourcing, energy services, facility and asset management, property brokerage	teljes körű üzemeltetés, karbantartás, takarítás, hulladékgazdálkodás, energetikai projektmenedzs- ment, energiabeszerezési trendek lebonyolítása/ full-service operation, maintenance, cleaning, waste management, energy project management, energy procurement tender management	Országos Büntetés- Végrehajtási Intézet, Budapesti Műszaki Főiskola, Nyugat-magyar- országi Egyetem	KÉSZ Mester Irodaház, Kecskeméti KÉSZ Ipari Park, Országos Büntetés-végrehajtási Intézet (Tiszalök), Kinnarps Irodaház, Kiskunfélegyházi Sportsarnok (KÉSZ Aréna), Four Points by Sheraton Hotel és Konferenciaközpont	331,000	Laskai Ildikó ügyvezető/ manager	Tel: +36 1 476 6900 www.kesz-ingatlan.hu laskaii@kesz.hu
KRAFT FM Üzemeltetési és Szolgáltató Kft. 1139 Budapest, Pap Károly u. 4–6.	teljes körű létesítménygazdálkodás/ full service of facility management	műszaki üzemeltetés és karbantartás, létesítménygazdálkodás, 24 órás diszpé- cerszolgálat, országos szervízszolgálat/ technical management and maintenance, facility management, 24-hour dispatcher service, nationwide service	OTP Bank Nyrt., TriGranit Management Zrt., BNP Paribas Real Estate Magyarország Zrt., Immorent PPP Kft.	Residence I-II Irodaház, Rumbach Center, Generali Irodaház, Millenium 7/a - 7/b., Vodafone Irodaház, K&H Irodaház H épület, Market Centrál Feriehgy, Papp László Sportaréna, ELTE, BME, OTP Irodaházak, Medimpex Irodaházak, Quadrum Irodaház	960,833	Jászberényi István, Kocsis János ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 465 7050 www.kraft-fm.hu info@kraft-fm.hu
Millenia Létesítmény- üzemeltető Zrt. 1112 Budapest, Brassó út 64.	létesítménygazdálkodás, épületgazdálkodás, projektmenedzsment/ facility management, property management, project management	műszaki karbantartás, takarítás, vagyonvédelem, épülettervezés, műszaki ellenőrzés/ technical maintenance, cleaning services, security services, property design, technical checkup	Tengelmann Group, ImmoFinanz AG, Emerson Worldwide, Brooke Henderson Group, UPS	Artesyn, City Corner, Pharmapark, TREI Logistics Center, UTI	250,000	Dr. Pataki Szabolcs operatív igazgató/ operations manager	Tel: +36 1 248 3800 +36 30 5000 200 www.millenia.eu
Pannonfacility Ingatlanüzemeltető Kft. 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, ingatlanüzemeltetés; ipari ingatlanok, épületüzemeltetés/ property management, real estate management, real estate operations; property operations	műszaki üzemeltetés, karbantartás, hibaelhárítás; 24 órás épületfelügyelet és készenléti ügyelet; hig- iéniai szolgáltatások, átépítések, belső átalakítások/ technical operations, maintenance, repairs; 24-hour building surveillance and on-call service; hygienic services, refurbishment, interior changes	PCE Paragon Solutions, IBM Magyarország, Artrans, Videoton Irodaházak, Platinum AFES (AFL)	N.A.	212,254	Badacsonyi Gyula ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 392 1220 budapest@pannonfacility.hu pannonfacility@pannonfacility.hu www.pannonfacility.hu
PORREAL Ingatlankezelési Kft. 1053 Budapest, Szép u. 2.	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás/ property operation, facility management	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, vagyonkezelés, tanácsadás/ facility management, property management, asset management, consulting	UNIQA, IVG Hungary/Gamma Properties, HGA/ SPFS, S-Immo, ImmoFinanz/AG Lincoln	UNIQA Headquarters, River Estates, West Gate, Infopark B, C, I, E, RiverPark, Wombats City Hostel, Globe 13, Xenter 13, Blue Cube	215,000	Barabás Géza, Gelencsér Zoltán ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 235 0297 www.porreal.com office.budapest@porreal.com
R - Estate Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. 1042 Budapest Árpád út 57–59. 3/1.	ingatlanüzemeltetés, ingatlanok bérbeadása, energiagazdálkodási audit/ property and facility management, letting of properties, audit for energy efficiency	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás, energiagazdálkodási audit, pénzügyi szolgáltatások, bérlőmenedzsment/ property management, facility management, audit for energy efficiency, financial services, tenant management	N.A.	Momentum Irodaház, Dévai Center, MBC Irodaház, Westpoint Irodaház	120,000	Ivanits Gábor/ ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 70 333 8126 www.ingatlanuzemeltetes.hu www.easyfm.hu info@easyfm.hu
A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üzemeltetett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Major clients	Reference projects	Size of area managed (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
Real Management Kft. 1033 Budapest, Polgár utca 8–10. C201 	ingatlaneladás, bérbeadás, üzemeltetés, iroda-, üzlethelyiség- és lakáspiaci szegmensben/ property sale, leasing, management of offices, parlors and houses, flats	kereskedelmi- és irodaingatlanok bérbeadása, létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, telekalkuláció, tanácsadás, értékecséslés/ commercial and office property leasing, facility management, property management, plot acquisition, consultancy, valuation	Aldi, Erste Bank, Magnum Hungária cégszoprt, Penny Market, Spar, Tesco, Volksbank Real Estate	Duna Tower Irodaház, Family Centerek, Penny Market, Spar és Tesco üzletek	N.A.	Csillagh András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 439 2777 www.rm.hu office@realmanagement.net
SmartFM Ingatlanüzemeltető Kft. 2000 Szentendre, Vasúti villar 49/b. 	teljes körű ingatlanüzemeltetés/ integrated facility management	üzemeltetés, gépészeti és elektromos karbantartások, hibajavítás, garanciamentesment, energiamentesment, takarítás, őrzés/ managements, repairs, cleaning, security	ConvergenCE, C&W, Erste NYIBA	Eiffel tér irodaház, Terrapark Next, Vision Towers, Fashion Street	160,000	Sólyom András ügyvezető/ manager	Tel: +36 20 310 7152 www.smartfm.hu andras.solyom@smartfm.hu
SODEXO Magyarország Szolgáltató Kft. 1143 Budapest, Ilka u. 31. 	teljes körű életminőség-javító szolgáltatási csomag vállalatok, oktatási és egészségügyi intézmények, valamint időskorúak részére/ full array of quality of life services for corporate, schools, health care and seniors segments	létesítménygazdálkodás, műszaki karbantartás, takarítás, biztonsági őrzés és recepció, étkeztetési szolgáltatások/ facility management, technical maintenance, cleaning, security and reception, food services	Audi Hungaria, Procter & Gamble, Unilever, MSD, Debrecen város nevelési és oktatási intézményei	P&G Csömör, BP Irodaház, e-Factory Irodaház	600,000	Párkai Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 801 0900 Fax: +36 1 801 0901 www.sodexo.hu info.hu@sodexo.com
STRABAG Property and Facility Services Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	létesítménygazdálkodás és üzemeltetés, facility management, property management, vagyongazdálkodás, energiagazdálkodás/ facility management, property management, energy management	teljes körű ingatlanüzemeltetés, műszaki üzemeltetés, hibamentesment, takarítás, energiagazdálkodás/ full-service property management, integrated facility management, technical management, failure management, cleaning services, energy management	Magyar Telekom, MOL, ELMU-EMÁSZ, WING, MÁV LV	OBI áruházak, KICA áruházak, Stop Shop áruházak, Asia Center, MOM Park Bevásárlóközpont, ERSTE Bank Székház és Bankfiókák, Magyar Televízió, Váci Corner Offices, HGA AM-PM	3.7 million	Vágó László/ vezérigazgató/ CEO	Landi Gábor www.strabag-pfs.hu info@strabag-pfs.hu
SZIGMA Hungary Zrt. 1139 Budapest, Pap Károly u. 4–6.	teljes körű létesítménygazdálkodás/ full service of facility management	műszaki üzemeltetés és karbantartás, létesítménygazdálkodás/ technical management and maintenance, facility management	Becton Dickinson Hungary Kft., AGC Glass Hungary Kft., GE Water and Process Technologies Hungary Kft., Robert Bosch Kft., Tetra Pak Zrt., U-shin Europe Kft., Lapcom Zrt., Hegyhát Bt. Kft., Allee Bevásárlóközpont	Becton Dickinson Hungary Kft., AGC Glass Hungary Kft., GE Water and Process Technologies Hungary Kft., Robert Bosch Kft., Tetra Pak Zrt., U-shin Europe Kft., Lapcom Zrt., Hegyhát Bt. Kft., Allee Bevásárlóközpont	599,200	Jászberényi István ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 96 512 770 www.etde.hu iroda@szigma.hu
Triarco Kft. 1052 Budapest, Váci utca 16.	irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, ipari ingatlanok/ office, retail, industrial properties	ingatlanüzemeltetés, ingatlankezelés, ingatlanközvetítés, értékecséslés, ügyfélképviselet/ facility management, property management, real estate brokerage, valuation, client representation	N.A.	Panoráma Office Irodaház, Jánosmajor Ipari Zóna	75,000	Bender Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 500 5352 www.triarco.hu triarco@t-online.hu
TriGranit 1132 Budapest, Váci út 30.	ingatlan- és eszközkezelés, épületüzemeltetés, felvásárlás, fejlesztés, kivitelezés felügyelet/ property and asset management, facility management, acquisitions, development, construction management	ingatlanüzemeltetés, épületüzemeltetés/ property management, facility management	Morgan Stanley, Vodafone, K&H, Auchan, ING Bank	Bonarka City Center (Krakow), Bonarka for Business (Krakow), Millennium Office Towers (Budapest), Lakeside Park (Bratislava)	462,000	Török Árpád vezérigazgató/ chief executive officer	Tel: +36 1 456 6200 www.trigranit.com info@trigranit.com
TVO Europe Property & Facility Management Service (Hungary) Kft. 1087 Budapest, Hungária krt. 40–44.	ingatlankezelés, saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, saját tulajdonú ingatlan adásvétele, befektetés-közvetítés, ingatlanügynöki tevékenység/ property management, leasing and operation of private and leased properties, sale and purchase of private properties, investment negotiation, agent activities	ingatlankezelés, vagyonkezelés, létesítménygazdálkodás, energiamentesment, projektmenedzsment/ property management, asset management, facility management, energy management, project management	Váci1 Kft., Orco Budapest Zrt., Ariah Ingatlanfejlesztő Kft.	Aréna Corner, Párisi Nagyrúház, Váci1 Üzletház, Orco Business Park, V188 Irodaház, OBI Fogarasi úti áruház, Hard Rock Café	37,000	Wayne Vandenburg ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 20 500 2600 www.twoeurope.com hungary@twoeurope.com
White Star Real Estate Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	ingatlankezelés, ingatlankivitelezés, bérbeadás, épületüzemeltetés és vagyonkezelés/ property management, development management, leasing, asset and property management	vagyonkezelés, ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektmenedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, facility management, project management, leasing	Heitman, ImmoFinanz AG, DEKA Immobilien, GLL Real Estate Partners, Logisor, AIG, CA Immo, Patrizia	Roosevelt 7/8 Irodaház, Market Central Fehérvár, BSR Irodaház, Alkotás Point, Science Park, Logisor logisztikai portfolio	N.A.	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.whitestar-realestate.hu info@whitestar-realestate.hu
A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üzemeltetett/ kezelt terület mérete (m²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centres in Budapest

Name and address of shopping centre	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Other services	Main and new tenants in 2015	Date of opening	Ownership(%) Hungarian, Foreign	Shopping centre operation company	Phone number (main line, website, e-mail)
Allee Bevásárlóközpont 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 8–10.	47,000	N.A.	N.A.	68,000	1,200	mozi, fitness (24 órás szolgáltatás), mélygarázs, autómosó, állatbarát bevásárlóközpont, szépségszalon, ingyenes wifi, csomagmegőrző, csomagautomata/cinema, fitness, underground parking, car wash, left- luggage office, beauty salon, free wifi	Pandora, Playmax, Il Treno Buono, Raiffeisen Bank, Trunk & Co, Bortársaság, Envy Fashion, LCD-Fix, Szabóság, Kazar, Foxpost	2009	Allianz Real Estate Development International GmbH, REI Investment Central Europe BV	SES- Spar European Shopping Centers Ltd./ SCM Kft.	Tel: +36 1 372 7208 www.allee.hu info@allee.hu
Arena Pláza 1087 Budapest, Kerepesi út 9.	66,000	0	66 000	N.A.	2,800	I-MAX mozi, éttermek, kávézók, parkolási lehetőség, autómosó, fitness, információs pult, csomagmegőrző, ruhátár/ I-MAX cinema, restaurants & coffees, parking, car wash, fitness, information desk, left luggage, cloakroom	Selected Home, Watch my Watch, Thomas Sabo, Samsonite, Zara Home, Nautica, Nude by NUBU, Peak Gym fitness	2007	Symmetry Arena Ingatlankezelő Kft.	Cushman& Wakefield Kft.	Tel:+36 1 880 7010 www.arenaplaza.hu
Árkád 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25.	68,000	3,500	N.A.	N.A.	1,600	parkolási lehetőség, étterem, információs pult, interaktív útbaigazító tábla, játszótér, pelenkázó, kicsi kocsi, csomagmegőrző/ parking places, restaurants, information desk, interactiv informationsboard, kid's playground, nursing room, kids shopping cart, left luggage	Bershka, C&A, CCC, Deichmann, Douglas, GAP, H&M, Hervis, Humanic, Libri, Media Markt, New Yorker, Pull & Bear, Stradivarius, Van Graaf, Zara	2002, 2013	Kommanditgesellschaft EKZ1 Beteiligung Magyarország Fióktelep (2/3), Vezér Center Kft. (1/3)	ECE Projektmanagement Budapest Kft.	Tel: +36 1 433 1400 www.arkadbudapest.hu info@arkadbudapest.hu
Asia Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 167–169.	36,000	2,000	21,000	205,000	2,200	bankautomata, pénzváltó, utazási iroda, autómosó, ingyenes wifi, konferenciatermek/ ATM, currency exchange, travel agency, car wash, free wifi, conference rooms	Galaxi Játékház, Bio Hair, Elight Optika, My77	2003	Strabag SE	Asia Center Kft.	Tel: +36 1 688 8888 www.asiacenter.hu asiacenter@asiacenter.hu
Atrium EuroCenter 1032 Budapest, Bécsi út 154.	21,600	0	N.A.	N.A.	1,000	mozi, étterem, supermarket, fitnessterem, posta/ theatre, restaurants, supermarket, fitness room, post office	Interspar, Sky Fitness, Go-Kart Ring, Alpha Zoo, Alexandra, Atrium EuroCenter Mozi	2000	Atrium European Real Estate	Manhattan Real Estate Management Kft.	Tel: +36 1 437 4600 www.eurocenter-obuda.hu
Campona 1222 Budapest, Nagytétényi út 37–43.	53,000	0	N.A.	N.A.	2,400	ingyenes parkolás, csomagmegőrző, Tropicarium-Ocenarium, 11 termes mozi, fitness és wellness centrum, éttermek, kalandpark játszótér, Csodák Palotája/ free parking, baggage watch, Tropicarium-Ocenarium, 11-screen movie theatre, fitness and wellness centre, restaurants, adventure park nad playhouse, Palace of Wonders	CCC Shoes, New Yorker, Régió Játék, dm, Pizza Forte, Vodafone, Vagabond, Jpress, Saxoo London	1999	CBRE Global Investors	N.A.	Tel: +36 1 424 3000 www.campona.hu info@campona.hu
Corvin Plaza 1082 Budapest, Futó u. 37–45.	32,400	N.A.	N.A.	19,800	1,200	csomagmegőrző, éttermek, free wifi, konnektor csatlakozási lehetőség, ingyenes babakocsibérlés/ left luggage office, restaurants, free wireless internet, electric outlets, free stroller rental	C&A Prima, Müller, Euronics, Alexandra, Hervis, H&M, C&A, New Yorker, Vögele, Reno, Deichmann, Reserved, Magyar Posta, Promod, Takko, Mango, Costa Coffee	2010	Klepierre Management Magyarország Kft.	Klepierre Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 267 8461 www.corvinplaza.hu info@corvinplaza.hu
Csepel Plaza 1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 154–170.	13,851	N.A.	N.A.	19,800	473	ingyenes parkolás, wifi elérhetőség, baba-mama szoba, pihenőhely, mozgássérültmosdó, kávézó, étterem, banki szolgáltatás/ free parking, wifi access, nursing room, rest area, accessible toilet, cafe, restaurant, bank services	C&A Prima, Hada, Deichmann, Libri, Alexandra, MKB, ELMŰ, Totó-Lottó, Vision Express, Formenti, Telenor, Vodafone, T-Mobile, Groupama, Grafirka, Játékvár, V-tel, Aranyboa Exclusive Change, V-diszkont, Fotó Bolt, Café Mayr, Cosmos, Virágszerviz	1997	Klepierre Management Magyarország Kft.	Klepierre Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 425 8004 www.csepelplaza.hu csepelplaza@klepierre.com
Bevásárlóközpont neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkolóhelyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb és új bérlők 2015-ben	Üzletközpont átadásának ideje	Tulajdonos	Üzletközpontot üzemeltető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centres in Budapest

Name and address of shopping centre	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Other services	Main and new tenants in 2015	Date of opening	Ownership(%) Hungarian, Foreign	Shopping centre operation company	Phone number (main line, website, e-mail)
Csillagvár Bevásárlóközpont 1039 Budapest, Rákóczi u. 36.	8,000	0	5,322	10,000	250	ingyenes parkolás, ingyenes wifi, játszótér, posta, fogászati rendelő, fitnesscenter/ free parking, free wifi, children's playhouse, post office, dentist, fitness centre	KIK, DM, Marionnaud Parfüméria, Spatrend, Alexandra könyvtár, Team Fitness, Optimadent Fogászati Központ, Benu Gyógyszertár, Játékalota	1995	Recovery Zrt.	Recovery Zrt.	Tel: +36 1 423 2520 www.csillagvar.com www.facebook.com/csillagvarbevasarlokozpont losonci.varnai.eszter@cib.hu
Duna Plaza 1138 Budapest, Váci út 178.	36,000	11,000	N.A.	48,221	1,200	baba-mama szoba, posta, éttermek, mozi, 1 óra ingyenes parkolás, wifi, fitnesscenter, autómóso, gyógyszertár, bankfiók, utazási irodák, Duna Plaza vásárlási utalvány/ nursing room, post office, restaurants, cinema, 1 hour free parking, wifi, fitness centre, car wash, pharmacy, banks, travel agencies, Duna Plaza shopping voucher	Mohito, Pepco, LaserForce, Libri – Mesebolt, Reserved	1996	Duna Plaza Ingatlanfejlesztési Zrt.	Kleppier Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 465 1600 +36 1 465 1620 www.dunaplaza.hu dunaplazasc@kleppier.com
EUROPARK Bevásárlóközpont 1191 Budapest, Üllői út 201.	23,400	0	26,200	30,500	930	ingyenes parkolás, bicikliparkoló, bicikliszerviz, mobiltöltő állomás, éttermek, kávézók, wifi, Helen Doron nyelviskola/ free parking, parking space for bicycles, bicycle repair service, cell phone charging station, restaurants, cafes, wifi, Helen Doron language school	INTERSPAR, Media Markt, Hervis, dm, CCC, Deichmann, Libri, SAMSUNG Experience, PEPCO	1997	EURO -Mall Ingatlanbefektetési Kft.	EUROPARK Bevásárlóközpont Kft.	Tel: +36 20 800 0520 www.europark.hu info@europark.hu
Europeum Bevásárlóközpont 1088 Budapest, Blaha Lujza tér 3–5.	4,970	N.A.	4,560	6,000	220	mélygarázs, OTP Bank, vendéglátó egységek (Subway, Sushi Bar, Illy kávézó), elektromos gokart pálya, Quick Hair szépségszalon, ingyenes wifi, Nemzeti Dohánybolt/ underground parking, OTP Bank, gokart, beauty salon, free Wi-Fi, national tobacco shop	Müller, H&M, Deichmann, OTP Bank, T-Pont, Yves Rocher	2011	CPI Hungary Kft.	Cushman& Wakefield Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.europeum.hu info@europeum.hu
KÖKI Terminál Bevásárló Központ 1191 Budapest, Vak Bottyán út 75/a-c.	58,000	7,000	4,870	200,000	1,600	bankok, posta, wellness és sportközpont, éttermek, parkoló, játszótér/ bank offices, post office, wellness and fitness opportunity, restaurants, parking places, playhouse	Sebastiano, KIK, Tchibo, OBI, C&A, CCC, D&M, Marionnaud, Régió Játék	2011	R-CO Ingatlanforgalmazó Zrt.	Advocate Capitale Kft.	Tel: +36 1 919 1300 www.kokiterminal.hu info@kokiterminal.hu
Lurdy Ház 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 12–14.	28,000	22,000	43,000	50,000	2,000	éttermek és kávézók, fitness, mozi, játszótér, konferenciatermek, posta, bank/ restaurants and cafes, fitness, cinema, playhouse, Lurdy Conference and Event Center, post office, banks	Deichmann, Expert, Cutler Gold Fitness Center, Lurdy Mozi, Comforce, Hifitár, Lurdy Bill City	1998	Lurdy-Ház Kft.	Lurdy-Ház Kft.	Tel: +36 1 456 1200 www.facebook.com/lurdyhazbudapest info@lurdyhaz.hu titkarsag@lurdyhaz.hu
Mammut Bevásárló- és Szórakoztató Központ 1024 Budapest, Lövőház u. 2–6.	58,500	2,400	57,000	105,500	1,200	parkolási lehetőség, mozik (Mammut I-II.), posta, éttermek, kávézók, sportolási lehetőségek, gyermekmegőrző, Mammut vásárlási utalvány/ parking possibility, cinemas (Mammut I-II), post office, restaurants, cafes, sport possibilities, childminding service, Mammut gift certificate	SPAR, Budapest Bank, Media Markt, Posta, Hervis, Salamander, Libri, KFC, Coffeshop Company, ártabel, The Body Shop, Crabtree&Evelyn, Izmuves kolbászdá, Lite Wellness, Mammut Egészségközpont	Mammut I. 1998 Mammut II. 2001	N.A.	Mammut Zrt.	N.A.
MOM Park Bevásárlóközpont 1123 Budapest, Alkotás u. 53.	28,800	18,600	28,300	30,000	1,250	multiplex mozi, wellness, éttermek és kávézók, posta, bankok, orvosi és fogorvosi rendelő/ multiplex cinemas, wellness, restaurants and cafes, post office, banks, medical centre and dentist	Cinema City, H&M, Vapiano, French Connection, Michael Kors, Gant, Paulaner, Reserved, Furla	2001	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Magyarország Tanácsadó és Ingatlankezelő Zrt.	Tel: +36 1 487 5500 www.mompark.hu momparkinfo@mompark.com
Bevásárlóközpont neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m²)	Kiadott terület (m²)	Bruttó össz-terület (m²)	Parkolóhelyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb és új bérlők 2015-ben	Üzletközpont átadásának ideje	Tulajdonos	Üzletközpontot üzemeltető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centres in Budapest

Name and address of shopping centre	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Other services	Main and new tenants in 2015	Date of opening	Ownership(%) Hungarian, Foreign	Shopping centre operation company	Phone number (main line, website, e-mail)
Pólus Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 131.	52,300	N.A.	N.A.	N.A.	2,500	mozi, éttermek, korcsolyapálya, gyermek játszótér, fitness, parkolási lehetőség / cinema, restaurants, ice skating rink, playhouse, fitness, parking opportunity	Rossmann, Triumph, Samsonite Trunk and Co, Fressnapf, C&A, CCC, H&M, New Yorker, Tally Weijl	1996	CBRE Global Investors	CBRE Kft.	Tel: +36 1 415 2100 www.polus.hu polus@cbre.com
Récei Center Szórakoztató és Bevásárló Központ 1146 Budapest, Istvánmezei út 6.	9,700	2,700	12,000	12,400	300	N.A.	CBA, Jysk, KIK, Lira, DM, Office Depot, Fressnapf, Universum Fitness, Kölykvadon Játsszótér	2005	Récei Center Kft.	Récei Center Kft. És First Facility Kft.	www.recei.hu
Rózsadomb Center 1025 Budapest, Törökvesz út 87-91.	6,728	N.A.	6,000	N.A.	166	2 órás ingyenes parkolás, kávézók, joga, posta, bank, gyógyszertár / 2 hours of free parking, cafés, yoga, post office, bank, pharmacy	SPAR Magyarország Kft., OTP Bank Nyrt., dm Kft., Magyar Posta Zrt., Holly Line Kft., RSC Kft., Cafe Cino Kft.	2000	R-domb Center Kft.	PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.	Tel: +36 1 345 8400 www.rozsadombcenter.hu info@rozsadombcenter.hu
Rózsakert Bevásárlóközpont 1026 Budapest, Gábor Áron u. 74.	7,431	0	6,745	18,000	230	gyógyszertár, autómosó, bank, gyermekmegőrző, egészségügyi központ, szépségszalon, nyelviskola / pharmacy, car wash, bank, child minding, health centre, beauty salon, language school	CIB Bank, Spar, dm, Rózsakert Medical Center, Gant, Lira Könyvárúháza, Miracle Beauty&Spa, Új bérők: új Árték ékszer, Yoooprint gyorsnyomda-fénymásoló	1998	Raiffeisen Ingatlan Alap	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 391 5998 Fax: +36 1 391 5961 www.rozsakert.hu marketing@rozsakert.hu
SUGÁR Üzletközpont 1148 Budapest, Őrs vezér tere 24.	22,000	0	ground floor 100% II. 95%	35,900	saját + IKEA/ own + IKEA 400	multiplex mozi színház és rendezvényterem, 1 300 m ² -es szórakoztató központ, 800 m ² -es játszótér, 2 000 m ² -es fitnessközpont, éttermek, kávézók / multiplex movie theatre with even hall, 1 300sqm entertainment centre, 800 sqm playhouse, 2 000 sqm fitness centrum, restaurants, cafes	EURONICS, Spar, dm, Unicredit Bank, Raiffeisen Bank, CIB Bank, Extreme Digital, Libri	1980	Keringatlan Kft.	Székhely 2007 Ingatlanforgalmazó Kft.	Tel: +36 1 469 5300 www.sugar.hu sugar@sugar.hu
The Experience Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 171.	25,000	15,000	43,000	550	60	mélygarázs (bérleti díj fejében), éttermek, bérelhető konferenciaterem és tárgyalók, ingyenes felszíni parkolás, 24 órás biztonsági szolgálat, / deep-level garage (for rent), restaurants, conference and meeting room rental, free outdoor parking, non-stop security service	Piac&Profit magazin, ChinaCham Hungary Magyar-Kínai Gazdasági Kamara, Bergon Babaáruház, Icon Electric Kft., Icon Home Kft., Outlet House Kft., Agnátus Távközlési Szolgáltató Kft., Kínai-Magyar Asztalitenisz Klub, Sunny Tattoo&Beauty Saloon	2004	CECZ Trade Zrt.	CECZ Trade Zrt.	Tel: +36 1 414 7278 www.chinamart.hu info@chinamart.hu
Új Udvar Bevásárlóközpont 1036 Budapest, Bécsi út 38-44.	11,338	496	10,413	23,805	456	sushi étterem, 2 szintes zárt parkolóház, CBA Prima, rendezvényközpont, Póker Club / sushi restaurant, 2 levels of indoor parking, CBA Prima, events centre, Póker Club	Rossmann, CBA, Tifany Caffé, Sushi restaurant, Póker Club, Újlaki Mulató, Kolossy Táncstúdió, Firenze Divatház, T-Mobile, Vodafone	1998	Shikun&Binui R.E.D. Kft., Plazi Kft.	Új Udvar Kft.	Tel: +36 1 437 8200 www.shikunbinui.hu
WestEnd Center Center 1062 Budapest, Váci út 1-3.	50,700	16,600	50,700	194,000	2,000	4DX mozi, akadálymentesített, ingyenes parkolás a mozgáskorlátozottak számára, elektromos autó töltőállomások, ingyenes wifi, vásárlási utalvány, ruhátár-csomagmegőrző, baba-mama szoba / cinema (4DX), free of charge access-free parking, service station for electric cars free wifi, vouchers, cloakroom, left-luggage office, childcare room	Tommy Hilfiger, Lush, The Body Shop, Okay Italia	1999	Gránit Pólus Management	WestEnd Ingatlanhasznosító és Üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 238 7777 +36 1 374 6573 www.westend.hu info@westend.hu
Bevásárlóközpont neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető irodaterület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó összterület (m ²)	Parkolóhelyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb és új bérlők 2015-ben	Üzletközpont átadásának ideje	Tulajdonos	Üzletközpontot üzemeltető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail

Bevásárlóparkok Shopping malls

Shopping mall name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Leasehold rate (%)	Other services	Major tenants	Date of opening	Ownership (%) Hungarian, Non-Hungarian	Name of developer company	Phone number (main line), fax, website, e-mail
Buy-Way Dunakeszi 2120 Dunakeszi, Nádas u. 8.	21,600	N.A	22,400	600	N.A	ingyenes parkolás, játszóház, fitnessterem/ free parking, play house, gym	C&A, Möbelix, Deichmann, Reno, dm, KIK, Dockyard, Kangaboo Babaáruház	2006	CPI Hungary Kft.	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.buyway.hu retail@cpipg.com
Buy-Way Soroksár 1231 Soroksár, Bevásárló u. 8.	11,400	N.A	12,300	420	N.A	ingyenes parkolás, játszóház/ free parking, play house	Brendon, Office Depot, Lira Könyv, Walterland	2005	CPI Hungary Kft.	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.buyway.hu retail@cpipg.com
Market Central Férihegy Bevásárlópark 2220 Vecsés, Fő út 246–248.	44,281	N.A	140,000	1,550	N.A	ingyenes parkolás, kormányablak, étterem, gyógyszertár, ruhatisztító/ free parking, national single-window, restaurants, pharmacy, dry-cleaner	Tesco, Praktiker, H&M, Müller, Intersport, CCC, C&A, Charles Vögele, Deichmann	2007	South Airport Park Duo Kft.	White Star Real Estate Kft.	Tel: +36 29 557 000 Fax: +36 29 557 001 www.marketcentral.hu info@marketcentral.hu
Premier Outlet 2051 Biatörbágy, Budaörsi út 4.	22,900	N.A	27,740	1,780	N.A	ingyenes parkoló, gyermekmegőrző, pénzváltó, ATM, akadálymentes megközelíthetőség, étterem, 2 kültéri játszótér/ free parking, child care, currency exchange, ATM, wheelchair accessible, restaurant, outdoor playground	Nike, Adidas, Puma, Mango, Retro, Olymp, Calzedonia, Geox	2004	Aviva Central European Property Fund, Raiffeisen Bank	Jones Lang LaSalle Kft.	Tel: +36 23 449 700 www.premieroutlets.hu www.premieroutletscenter.hu info@premieroutlets.hu
Savoya Park 1117 Budapest, Hunyadi János út 19.	46,000	N.A	69,700	2 500 ingyenes	N.A.	Fitnessterem, ingyenes parkolás, gyógyszertár, posta, ruhaszerviz, cipőjavítás és kulcsmácsolás, bankok/ Gym, free parking, pharmacy, post office, clothing repair, shoe repairs and key cutting, banks	Takko, New Yorker, Deichmann, KIK, DM, Auchan, CCC, Möbelix, OBI	2004	Catinvest	Cegis Hungary Kft.	Tel: +36 1 887 1330 www.savoyapark.hu www.facebook.com/savoyapark office@savoyapark.hu
Új Buda Center 1117 Budapest, Hengermalom út 19–21.	25,000	21,000	28,000	750	84%	Burger King, Kinai étterem, Príma pék, Magyar Posta, Alma Gyógyszertár/ Burger King, Chinese restaurant, Príma bakery, Post office, Pharmacy	Tesco, Elevenpark játszóház, KIK, Euro Family, Office Depot, Dm, Hada, Jysk, Allsize,	2006	Új Buda Center Kft.	Új Buda Center Kft.	Tel: +36 1 203 5773 Fax: +36 1 203 5852 www.ujbudacenter.hu derenyi@ujbudacenter.hu
Bevásárlópark neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó összterület (m ²)	Parkolóhelyek száma	Bérbérlő arány (%)	Egyéb szolgáltatások	Főbb bérlők	Üzletközpont átadásának ideje	Tulajdonosok (%) magyar, külföldi	Fejlesztő cég neve	Központi telefonszám, fax, honlap, e-mail

HIRDETÉS / PROMOTION



LAKÁS 2016

Ingtalan • Otthon • Hitel

Kiállítás és vásár

KIEMELT FŐTÁMOGATÓK:

CORDIA **ERSTE Bank** **ERSTE Ingatlan** **FHB BANK**

KIEMELT TÁMOGATÓK:

DUNA HOUSE **CIB BANK** **OTTHON KÖZPONT** **SMART INGATLAN**

TÁMOGATÓK:

BIF **Fundamenta Lakásfinanszírozás** **TECHNOCASA GROUP**

SAKMAI PARTNEREK:

Portfolio **INGATLAN magazin**

2016. MÁJUS 6-8. MILLENÁRIS B ÉPÜLET, BUDAPEST A BELÉPÉS INGYENES!

www.lakas2016.hu

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Company name and address	Specialisation										Services						References in Hungary in 2015	Main clients in 2015	Number of full-time employees/ full-time architects	Name of chief architect	Contact information		
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design							
3h építésziroda Kft. 1094 Budapest, Ferenc krt. 37.	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Főpátság, Bazilika rekonstrukció/ reconstruction (Pannonhalma), Geometria Irodaház (Bp.), KPMG Irodaház/office building (Bp.), Audi irodaépület/office building (Győr), DOM Fejlesztő- és Turisztikai Szolgáltató Szervezet	Audi Hungaria Motor Kft., KPMG Magyarország, Futureal Csoport, Magyar Bencés Kongregáció, Szegec-Csánádi egyházmegye	15/14	Csillag Katalin, Gunther Zsolt	Tel: +36 1 787 7736 www.3h.hu office@3h.hu		
4D Group (4D Építész Stúdió, 4D Oroszország) 1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 4/C.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	szálloda és klinika/hotel and clinic (Parád), sportkomplexum/sport centre (Tyumen, Oroszország), sportkomplexum/sport centre (Minsk, Fehéroroszország), ipari csarnok/industrial hall (Dubai-EAE, Basel-Svájc, Tampa-USA), lakópark/subdivision (Budapest)	N.A.	10/8	Kószó József DLA	Tel: +36 23 781 460 +36 30 743 6494 Fax: +36 23 781 458 www.4dstudio.eu 4d@4dstudio.eu		
A4 STUDIO Kft. 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Vasas Vívócsarnok/sport centre (Budapest), Messer Hungarogáz Központi Telephely/ main site (Budapest), Sió-Pláza Bevásárló Központ/shopping centre (Siófok), Vakok Batthyány Otthona (Budapest), Egis irodaház/office building (Budapest)	Pallas Athéné Domus Alapítvány, Budapest Sport- központok, Hofer Magyarország, Egis	11/10	Kendik Géza	Tel: +36 1 392 7887 Fax: +36 1 392 7888 www.a4studio.hu info@a4studio.hu		
A.D.U. Építész Iroda Kft. 1111 Budapest, Kruspér u. 1/c	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	PÁTRIA Takaréék központi irodaépülete/office building (Gyömrő), Istenhegyi Géndiagnosz- tikus Centrum új központjának kialakítása meglévő épület átalakításával/reconstruction (Bp.), Hulladékátviteli és előkezelő csarnok (Bodrogkeresztúr), Szigetmonostor, Tahitótfalu, Dunabogdány stb. Helyi Építési Szabályzata/local regulation plan	NIF Zrt., Istenhegyi Ingatlan Kft., Pont TERV Zrt., UTIBER Közúti Beruházó Kft., önkormányzatok: Tahitótfalu, Dunabogdány	4/4	G. Gács Mária, Gajdos Gergő Márk	Tel: + 36 1 209 7330 + 36 1 361 4957 www.aduepitesz.hu info@aduepitesz.hu		
Archi-kon Kft. 1113 Budapest, Csetneki u. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100 lakásos passzívház/passive house with 100 flats (Bp. XIII.), Hotel Moments 4 csillagos szálloda/ 4 stars hotel (Bp. Andrássy út), Reprezentatív irodaház/business centre (Bp. Szabadság tér 14.), Richter Gedeon Nyrt. (Bp.), Il Bacio di Stile Luxus áruház/ luxury departments store (Bp. VI.)	N.A.	14/13	Nagy Csaba, Pólos Károly	Tel: +36 1 209 9376 www.archikon.hu titkarsag@archikon.hu		
Aspectus Architect Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	Alba Medical Hotel (Székesfehérvár), BSC sportlétesítmény/sport centre, Corwell csarnok bővítés/hall extension, Ilka utcai Irodaház/office building, F1 csarnok tervezés/hall planning (Fót)	Market Építő Zrt., Miller és Morrison Kft., BSC 1924 Futball Kft., East Gate Business Park Kft., Ilka Irodaház Center Kft.	12/10	Szerdahelyi László	Tel: +36 1 451 4776 www.aspe.hu aspe@aspe.hu		
AULA Építésziroda Kft. 1124 Budapest, Fűrj u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Pécs Corso irodaház/office building, Stop Shop Gödöllő, Stop Shop Salgótarján, Citibank irodák/offices, magánházak/private houses (Ausztria, Magyarország)	S IMMO Kft., Corso Invest Kft., IMMOFINANZ AG, Citibank, Magányügyfelek	5/5	Bordi János, Füzesséry Zoltán	Tel: +36 1 322 8078 Fax: +36 1 322 9423 www.architekt.hu aula@architekt.hu		
AVS Építészeti és Computer Grafikai Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 55.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	–	–	✓	Evangelikus óvoda/nursery (Soltvadkert), BVSC-Zugló uszodabővítés/swimming pool extension (Bp. XIV.), Philipp exkluzív férfi ruhabolt terve/shopfloor plan (Bp. MOM Park), Porsche autósalonok látványtervei/design planning (Klagenfurt, Salzburg), 4 lakásos társasház (Bp. II. kerület)	Porsche Ingatlankezelő Kft., Budapesti Vasas Sport Club - Zugló Közhatalmi Egyesület, Porsche Konstruktionen GmbH Co KG.	2/2	Bereczki Sándor, Mészáros Gabriella	Tel: +36 1 487 0138 +36 30 950 8016 www.avs.hu avs@avs.hu		
Cég neve, címe	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítészet	Magyarországi referenciák 2015-ben	Főbb ügyfelek 2015-ben	Főállású alkalmazottak száma/ Főállású építé- szek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek		
	Szakterületek										Szolgáltatások												

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Company name and address	Specialisation										Services					References in Hungary in 2015	Main clients in 2015	Number of full-time employees/ full-time architects	Name of chief architect	Contact information	
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection						interior design
AXIS Építész Iroda Kft. 1024 Budapest, Margit krt. 5/a	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Sebeo Kúria műemléki felújítása/ restoration (Tarcál), Borászat bővítése/ winery extension (Tokaj), NEFAG Zrt. Irodaépület/office building (Monor), Bemutatóterem belsőépítészete/showroom interior design (Budapest), Szepsi Laczkó Máté emlékház/museum (Erdőbénye)	N.A.	5/5	Salamin Ferenc, Salamin Miklós, Tusnády Zsolt, Varga Csaba, Erhardt Gábor	Tel: +36 1 789 0515 www.axisepitesz.hu axis@axisepitesz.hu
Bánáti+Hartvig Építész Iroda Kft. 1097 Budapest, Vaskapu u. 10–14. C épület I/110.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	Global Sport & Wellness Hotel bővítés/ extension (Telki), H&M Váci 1 üzlet kialakítás (Bp.), ThreeBond gyártócsarnok/ production hall (Száhalombatta), Kecskeméti Campus épületgyűjtés (Kecskemét), Budapesti Német Iskola bővítése/extension (Bp.)	Magyar Labdarúgó Szövetség, H&M, ThreeBond, Pallas Athéné Domus Mentis Alapítvány, Budapesti Német Iskola	22/20	Bánáti Béla, Hartvig Lajos DLA	Tel: 36 1 467 2130 www.bh.hu bh@bh.hu
CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. 1112 Budapest, Dió u. 3–5.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	Apollo Gumibroncsgyár, SMP Lőkhárítógyár, Hankook Dormitory II. ütem, MTA kutatóépület, Bács-Kiskun megyei kórházak	Apollo Gumibroncsgyár, SMP Lőkhárítógyár, Hankook Dormitory II. ütem, MTA kutatóépület, Bács-Kiskun megyei kórházak	89/15	Annus Marina	Tel: +36 1 880 0100 www.keh.hu keh@keh.hu
CMA International (Hungary) Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 1.	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	NHK Spring (Tata), Nissin Foods (Kecskemét), Citibank, Canadian Embassy, Mentor Graphics (Yerevan), Hoi An (Vietnam)	Takenaka, CIB Bank, Citibank, Canadian Embassy, Mentor Graphics, Whitestone Investment	7/6	Szőnyi Krisztián	Tel: +36 1201 4372, +36 1 202 2368 www.cma.hu office@cma.hu
DVM design Kft. 1052 Budapest, Túrr István utca 8.	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Roosevelt irodaház, Caprice Diamond Palace, CBRE iroda, Kiloo Giving Tales iroda, Baraka Étterem, Geoinform, Roche	CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, GLL Real Estate Partners	24/11	Gellár László	Tel: +36 1 302 4275 www.dvmgroup.com info@dvmgroup.com
Építész Stúdió Kft. 1016 Budapest, Krisztina krt. 71.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	Füleky Kúria (Bodrogkeresztúr)	Bp. Főváros XIX. Ker. Központ Önkormányzata, Congregatio Jesu Angoliskasszonyok Szerzetesrend, Kapás Center Kft.	7/6	N.A.	Tel: +36 1 2012 0125 www.epstudio.hu epstudio@epstudio.hu
Finta és Társai Építész Stúdió Kft. 1055 Budapest, Szent István krt. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	Nemzeti Köszolgálati Egyetem, Ludovika Campus 600 fñ kollégiuma/ hostel, Kereskedelmi és Hitelbank bankfiókok/bank branches, Capital Square bérleményi tervezések, WestEnd City Center átalakítások/reconstruction	Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., HB Reavis Ingatlanfejlesztő, Kiss Gábor, Halvaksz Mónika, Szabó Tamás János	22/18	Dr. Finta József, Fekete Antal, Gucczogi György, Kiss Gábor, Halvaksz Mónika, Szabó Tamás János	Tel: +36 1 374 3377 Fax: + 36 1 374 3308 www.fintastudio.eu fintarch@fintastudio.hu
HAP Tervezőiroda Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 24.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	MCC Stúdióközpont és Irodaház stúdióbővítés, RAUCH Budapest, új kamionáthajtó/átfejtő épület, TESCO Hipermarketek - eladó-tér átalakítások, Campona Bevásárló- és Szórakoztatóközpont külső menekülőlepcsővel történő bővítés, Balatonszárszó településfejlesztés koncepciótervek	Magyar RTL Televízió Zrt., Rauch Hungária Kft., Tesco-Global Áruházak Zrt., CBRE Kft. Campona Shopping Center Kft.	6/4	Winkler Barnabás, Baranya Szabolcs	Tel: +36 1 212 5991, +36 1 212 5992 www.hap.hu hap@hap.hu
Cég neve, címe	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítész	Magyarországi referenciák 2015-ben	Főbb ügyfelek 2015-ben	Főállású alkalmazottak száma/ Főállású építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
Szakterületek										Szolgáltatások											

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Company name and address	Specialisation										Services						References in Hungary in 2015	Main clients in 2015	Number of full-time employees/ full-time architects	Name of chief architect	Contact information		
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design							
INVEX Tervező, Beruházó és Ingatlanforgalmi Kft. 9400 Sopron, Frankenburg u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	–	–	✓	✓	✓	–	ALDI élelmiszerdiszkontok/discount stores, Interspar Hypermarket - Szekszárd, Spar Húsüzem bővítés /extension- Bicske, Alumetal alumínium-öntőde - Komárom, 10+15 lakásos társasház/residential - Sopron, INTERSPAR (Szekszárd), 25 lakásos társasház/condominium (Sopron), SCHOTT Hungary	Magnum Hungária Kft., HOFER Magyarország Ingatlan Kft., SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft., Alumetal Group Hungary Kft.	7/6	Kubinszky András, Kubinszky Gábor	Tel: +36 99 313 828 +36 99 312 934 www.invex.hu info@invex.hu			
KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. 6722 Szeged, Gutenberg utca 25-27.	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Gépbér csarnok, iroda és bemutatóterem (Szigetszentmiklós), P&G gyártócsarnok (Gyöngyös), Baumit keverőtorony (Landsberg, Németország), NATO hangár (Pápa), Eagle Ottawa autóalkatrész-gyártó csarnok (Szolnok)	Procter & Gamble GmbH, Eagle Ottawa Hungary Kft., Paul Würth GmbH, KÉSZ Ipari Gyártó Kft., Baumit GmbH	133/7	Kelemen Csaba, Porcsalmy Zoltán, Ternák Gabriella, Ovádi Zsolt	Tel: +36 1 476 6500 www.kesz.hu kelemencs@kesz.hu			
Kolba és Társai Építészstúdió Kft. 1011 Budapest, Iskola u. 33.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Hungária krt. 178–186., Irodaházak átép. és bővítése, GROUPAMA Székház/office buildings redesign and extension (Bp. XIV.), Központi Irattár kialakítás/Central Archives building (Bp. VIII.), Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal homlokzat felújítása/facade renovation (Bp. VIII.)	ELSBET Kft., REVITAL Rt., WARIMPEX GROUP, GROUPAMA Zrt., Semmelweis Egyetem, VIII. ker. Polgármesteri Hivatal, Adyval Kft.	4/4	Kolba Mihály	Tel: +36 1 216 4835, +36 1 476 8098 www.kolba.hu kolba@t-online.hu			
Mádiláncos Studio Kft. 1011 Budapest, Fő u. 10. I.em 1.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	–	✓	✓	–	✓	Skyscanner (Budapest), Deloitte (Budapest), Leaseplan - Dorottya Udvár (Budapest), NI - Debrecen	Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Zrt., Leaseplan Hungaria Zrt., NI Hungary Kft., Distinction Informatikai Szolgáltató Kft.	12/10	Sárosdi-Mádi Krisztina, Láncos Áron	Tel: +36 1 487 0090, www.madilancos.hu info@madilancos.hu tspanko@madilancos.hu		
Óbuda Építész Stúdió Kft. 1033 Budapest, Hévízi út 3/a	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Béres Gyógyszergyár Zrt. Gyártóüzem (Szolnok), Hotel Jacht Club (Sófók), vágóhid (Mohács), Mercedes gyárbővítés (Kecskemét), Szigetszentmiklósi Igazgatási Központ	Béres Gyógyszergyár Zrt., Könyvelőház Kft., Market Zrt., Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft., Grabarics Kft.	34/26	Darabos Márta, Plájer János, Peschka Alfréd, Csemik Tamás, Nemes Bertalan, Geisler Róbert	Tel.: +36 1 439 0504 www.obudagroup.hu www.obudastudio.hu obudastudio@obudastudio.hu		
SAGRA Építész Kft. 1025 Budapest, Krecsányi u. 18.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Óvoda (Bp. VIII. kerület), Idősek otthona (Budaörs), 22 lakásos lakóépület és üzletház/residential building (Bp. XVII.), Gilvesy pincészet, Szent György-hegy, Református közösségi ház (Szolnok), Kossuth tér, kávézó és galéria (Bp. XVIII.), Tornacsarnok (Budaörs),	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Budaörs Város Önkormányzata, Trigonit Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft.	6/6	Sajtos Gábor Pro Architectura díjas építész/ Pro Architectura award winning architect	Tel: +36 1 200 0093 +36 20 931 5568 www.sagra.hu sagra@sagra.hu		
STÚDIÓ' 100 Architects 1012 Budapest, Logodi u. 64.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	BÁLNA Kereskedelmi és Kulturális Központ kiviteli terv és belső kialakítás/final construction drawing and interior design, Váci Corner Irodaház/office building (Budapest.), Corvin Corner Irodaház/office building (Budapest)	HB Reavis Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ, FUTUREÁL Ingatlanfejlesztő Zrt.	6/6	Szász László, Hajnád Erzsébet	Tel: +36 1 487 1020 Fax: +36 1 487 1021 www.studio100.hu studio100@studio100.hu		
Szentmáry Építész Stúdió Kft. 1014 Budapest, Úri utca 37.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	műemléki épületek rekonstrukció, felújítási terveinek készítése, belsőépítészeti tervezőmunkák, üzletek belsőépítészeti, lakóépületek tervezése/ planning for monument reconstruction and renewal, interior decoration planning for shops, residential buildings	N.A.	N.A.	Szentmáry Szabolcs	Tel: +36 30 280 5738 www.szentmary.eu info@szentmary.eu		
Cég neve, címe	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítészet	Magyarországi referenciák 2015-ben	Főbb ügyfelek 2015-ben	Főállású alkalmazottak száma/ Főállású építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek		
	Szakterületek										Szolgáltatások												

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Company name and address	Specialisation										Services					References in Hungary in 2015	Main clients in 2015	Number of full-time employees/ full-time architects	Name of chief architect	Contact information			
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection						interior design		
T2.a Építésziroda Kft. 1021 Budapest, Budakeszi út 91.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	–	✓	Pesti út menti Multifunkcionális Csarnok, In-Budapest vegyes funkciójú fejlesztés/multifunctional improvement, Amplio Automatika K+F épület, villaépületek magánügyfelek részére/ villas for private clients	In-Bp Property Kft., Merkapt Zrt., Amplio Kft., egyéb magánüg/felek	7/6	Turányi Bence	Tel: +36 1 392 0005 www.t2a.hu info@t2a.hu		
Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Private Palace Hotel (Bp. V.), MTA Humán Tudományok Kutatóháza (Bp. IX.), Költő Kert Rezidencia (Bp. XII.), CEU I-II, helyi partner (Bp.V.), Bartók Központ-Magyar Zene Háza /helyi partner/(Bp.XIV.)	Portus Buda Group, Magyar Tudományos Akadémia, CEU	N.A.	Golda János, Madzin Attila,Noll Tamás	Tel: +36 1 429 7080 teampannon@teampannon.hu		
Tebodin Hungary Kft. 1119 Budapest, Bikszádi u. 6/a	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	✓	✓	–	Michelin Hungária, ContiTech Rubber, ContiTech Fluid, Rehau Automotive, Reckitt Benckiser üzem- és irodabővítések tervezése, lebonyolítása	Kormányzati Informatikai és Fejlesztési Ügynökség, Henkel Magyarország, Michelin Hungária, Robert Bosch, Rehau Automotive	40/6	Lakatos Róbert, Rezsabek Gyula	Tel: +36 1 205 9601 www.tebodin.bilfinger.com tebodin.hu@tebodin.com		
TIBA Építész Stúdió 1022 Budapest, Bimbó út 6.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Telekom HQ, Váci Greens irodakomplexum/office building („A” épület, „B” épület, „C” épület, Bp.), Eden City Ciprus, Garden of Eden Master Plan, Divina Island resort fejlesztés/resort development (Paphos, Ciprus),V48 irodák/office (Bp.), Párizsi Nagyrúház/Paris Department Store	Atenor Hungary, Atum Developments, WING Zrt., Codic Hungary, Danubius Hotels Nyrt.	14/13	Tiba János, Király Zoltán, Beczner Balázs, Matúz Melinda, Niczki Tamás, Erdei István	Tel: +36 1 336 0961 www.tiba-studio.com studio@tiba-studio.com		
UV Építész Stúdió Kft. 1033 Budapest, Mozaik u.14/a	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	–	–	✓	–	–	óvoda/nursery (Pilisborosjenő), KEKKH Iroda emeletbővítés/office floor extension, energetikai felújítás (iskola, óvoda)/ energy modernisation of nursery, school (Tompaa), MTA vendégház átalakítás/ guest house conversion, Székesfehérvár Lakatos üzemcsarnok/warehouse	Pilisborosjenő Polgármesteri Hivatal, Magyar Tudományos Akadémia, Fővárosi Gázművek Zrt., Fehér cégcsoport, FE-Group Zrt., KEKKH	4/3	Várady Tibor, Ugrin László	Tel: + 36 1 430 0013 www.uvdesign.hu uvdesign@uvdesign.hu		
Vadász és Társai Építőművész Kft. 1063 Budapest, Kmetty György u. 29.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	Budapest VI. Munkácsy utcái óvoda/ nursery, Budakeszi Bölcsőde, Bp. V. Kossuth tér Térsínt alatti kiállítás valamint az '56-os Forradalom Emlékhelye, Bp. VI. ker. műemlék társasház rekonstrukciója és bővítése/condominium reconstruction and extension, Bp. IX. Csarnoktér - Négycsillagos szálloda/hotel	Budakeszi Város Önkormányzata, Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Önkormányzata, Országgyűlés Hivatala, Eptech-Invest Kft., Bedori Investment Kft.	8/6	Vadász György Kossuth-díjas építész, Vadász Bence, Miklós Zoltán	Tel: +36 1 332 9913, +36 1 301 0050 www.vadaszstudio.hu vadaszstudio@vadaszstudio.hu		
Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft. 1052 Budapest, Szervita tér 5.	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	–	–	–	–	Kőbánya Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Iroda, Váci Greens D jelű irodaház, Diák szálló Budapest, III. Jégútör út, MVM irodapark	Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft., Atenor Zrt., MVM Zrt., Kőbányai Önkormányzat, Citibank International	9/8	Vikár András, Lukács István	Tel: +36 1 485 0765 www.vikluk.hu vikluk@vikluk.hu		
Cég neve, címe	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítész	Magyarországi referenciák 2015-ben	Főbb ügyfelek 2015-ben	Főállású alkalmazottak száma/ Főállású építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek		
	Szakterületek										Szolgáltatások												

Épületgépészeti cégek

Building engineering companies

Name and address of company	Products	Brands carried	Major references in 2015	Services, activities	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)
Interlift Kft. 1084 Budapest, Őr u. 1.	felvonó berendezések tervezése, kivitelezése és szervizelése/ lift desing, installation and service	német, olasz és spanyol gyártmányok/ German, Italian and Spanish products	oktatási intézmények, társasházak, gyárak, magánházak/ school buildings, apartment houses, factories, private houses	tervezés, kivitelezés, karbantartás, hibaelhárítás/ planning, implementation, maintenance, troubleshooting	6	Nagy Sándor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 937 5580 www.interlift.hu interlift@interlift.hu
Marketbau-Remeha Kft. 2010 Budaörs, Gyár u. 2.	kondenzációs kazánok, tárolók, füstgázvezető rendszerek, abszorpció hőszivattyú, szolár rendszerek/ condensing boiler, tanks, smoke gas discharge systems, absorption heat pumps, solar systems	Remeha, Tricox, Austria Email	FTC Albert Stadion, BVSC uszoda, Békéscsaba Sportcsarnok, Debrecen National Instruments	kazánházi berendezések forgalmazása és márkaszervizelése, műszaki háttértámogatás/ distribution and brand service of boiler-room devices, technical background support	27	Gaál Péter ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 23 503 980 www.remeha.hu remeha@remeha.hu
Otis Felvonó Kft. 1082 Budapest, Futó u. 47-53.	felvonó, lift, mozgólépcső, mozgójárda, emelőberendezés/ elevator, lift, escalator, moving sidewalk, lifting appliance	GeN2 Premier, GeN2 Comfort, GeN2 Flex, Genesis	Árkád 2 Bevásárlóközpont, Budapest Proform Irodaház, Budapest, Berettyóújfalú Kórház	felvonók, liftek, mozgólépcsők, mozgójárdák tervezése, értékesítése, kivitelezése, karbantartása és felújítása/ planning, sales, installation, maintenance and refurbishing of elevators, lifts, escalators, moving sidewalks	132	Matthias Stickler ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 430 4600 www.otis.hu hungary@otis.com
REGALE Energy Zrt. 1016 Budapest, Krisztina krt. 99.	mikroturbinák, folyadékűtők, hűtőtornyok, légkezelők, abszorpció folyadékűtők/ microturbines, liquid coolers, cooling towers, air treatment, absorption liquid coolers	Capstone, Thermocold, Jacir-Gohl, Janka, World Energy	MOL, Dunaferri, Threebond, Iscar, CBA	épületgépészeti és energetikai rendszermegoldások, gépészeti tervek és felmérések készítése, gépészeti rendszerek üzemeltetése, karbantartása, javítása/ building engineering and energy system solutions, preparation of engineering plans and surveys, operation, maintenance, repair of engineering systems	35	Paár Barna István vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 214 4444 www.regale.hu regale@regale.hu
Rosenberg Hungária Lég- és Klimatechnikai Kft. 2532 Tokodaltáró, József Attila u. 32-34.	ventilátorok, légkezelő- és klímagépek, hővisszanyerős szellőztetőgépek, légűggyönyök/ fans, air handler- air conditioning units, heat recovery ventilation units, air curtains	Rosenberg, Ecofit, ETRI, Airtecnic, ROX	AUDI- Győr, TEVA- Debrecen, Mercedes- Kecskemét, Lego- Nyíregyháza	légkezelőgépek, ventilátorok és nagyhatásfokú hővisszanyerők gyártása, forgalmazása/ manufacturing and distribution of air handler units, fans and heat recovery units	250	Dr. Szekeres József, Szekeres Gábor ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 33 515 515 Fax: +36 33 515 500 www.rosenberg.hu info@rosenberg.hu
Tebodin Hungary Kft. 1119 Budapest, Bikszádi u. 6/a.	N.A.	N.A.	Michelin Hungária, Rehau Automotive, ContiTech Rubber, Magyar Telekom, Syngenta Kft., Givaudan Hungary Kft.	általános tervezés, épületgépészeti tervezés, energetikai tanácsadás és szakértés/ general planning including building engineering, energetic consultation and skills	40	Ecker Károly ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 205 9601 Fax: +36 1 905 9622 www.tebodin. bilfinger.com tebodin.hu@ tebodin.com
ThyssenKrupp Lift Kft. 1158 Budapest, Körvasút sor 110.	felvonók, mozgólépcsők, mozgójárdák, lépcsőjáró/ elevators, escalators, moving sidewalks, stair climbers	Synergy, Evolution, Ceteco, Isis	K4 Irodaház, Bosch Irodaház, Váci Greens Irodaház, WestEnd Bevásárló Központ	felvonók, mozgólépcsők modernizációja, felújítása, karbantartása, javítása/ elevator and escalator modernisation, renovation, maintenance, repair	53	Balás Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 239 5915 www.thyssenkrupp-lift.hu budapest-office. tkehu@ thyssenkrupp.com
UPONOR Kft. 1043 Budapest, Lőrántffy Zs. U. 15/B	épületszerkezet temperálása, felület fűtés-hűtés, vízellátási vezeték rendszerek, távezetékrendszerek/ building structure tempering, surface heating-cooling, water supply pipelines, transmission lines	Uponor	Tüskecsarnok, Hévízi Gyógyító és Szent András Reumakórház távezeték korszerűsítés, Pancho Aréna -Felcsút	Uponor épületgépészeti rendszerek képviselése/ representation of Uponor building engineering systems	10	Pölcz Csaba ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 886 4560 www.uponor.hu evelin.pauliska@ uponor.com
Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb referenciák 2015-ben	Szolgáltatások, tevékenységek	Főállású alkalmazottak száma	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
Antares Hungary Kft. 6763 Szatmáry, Kossuth u. 14.	irodai székek gyártása és nagykereskedelme/ office chair manufacture and wholesale	irodai forgószékek, tárgyalószékek, közösségi és konferenciaszékek, üzemi székek/ office swivel chairs, conference room chairs, community and conference chairs, shop floor chairs	Antares, Comfort, Global, Rovo	Corwell, Office Depot, Garzon, PBS, Mobilart, RS, Metro	N.A.	48	10% magyar/ Hungarian 90% külföldi/ Foreign	Sustik Ferenc, igazgató (gyártás, kereskedelem) Olajos Tibor, igazgató (pénzügy, ingatlan)/ directors	Tel: +36 62 583 510 www.antares.hu antares@antares.hu
Ascona Kft. 1118 Budapest, Budaörsi út 23/a	tervezés, szállítás, szerelés, bútorbérlet, egyedi gyártás, költöztetés/ space planning, delivery, assembly, rental, custom-made furniture, moving	irodabútorok, ülőbútorok, tárolóbútorok, térelválasztók, tárgyalók, fémsekreányok/ desks & tables, seating, storage, space division, lounge & reception, meeting furniture	Steelcase, Walter Knoll, Dauphin, C+P Stahlmöbel, Stulwerk	EGIS, MOL, Greif, EYCB, Siemens	N.A.	12	100% magyar/ Hungarian	Pécsinger Antónia ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 319 9826 www.ascona.hu ascona@ascona.hu
Báthori Irodabútor. 1162 Budapest, Diófa u. 72.	irodabútor gyártása és forgalmazása, irodaszék forgalmazása, irodabútor tervezése, szerelése, kiszállítása// office furniture manufacturing and distribution, office chair distribution, office furniture design, assembly, delivery	irodaberendezés, recepciók, call centerek, irodai székek, ülőbútorok/ office equipments, receptions, call centres, office chairs, seating storages	Trend Line, Standard, Trendline, Present Time, Stulwerk	AC Nielsen, Schenker Kft., Trenkwalder Kft., Cofidis Biztosító, Kavosz Zrt.	Budapest, WestEnd Office Building, Alkotás Point, Capital Square	4	100% magyar/ Hungarian	Báthori Diána ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 342 5203 06 20 369 0216 www.bathori.hu bathori@bathori.hu
Blue Business Interior Kft. 1134 Budapest, Váci út 135-139/B	irodabútor, irodai tanácsadás, költöztetés, bérlet/ office furniture, working space consultation, moving, rental furniture	Steelcase irodabútorok/ Steelcase office furniture	Steelcase, Coalesse	PWC, TATA, Oracle, KPMG, Novartis	N.A.	12	100% magyar/ Hungarian	Kis Károly ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 465 8060 www.blue.hu info@blue.hu
Bravosincord Kft. 1149 Budapest, Róna u. 120-122.	láványtervezés, belsőépítészeti, szállítás, szerelés, költöztetés/ planning, interior design, delivery, assembly, removal	irodabútor, ülőbútor, egyedi gyártású bútorok, közösségi terek bútorai, call centerek/ office furniture, seating, custom-made furniture, public space furnitures, call centres	Furniko, MDD, Klöber, LD, Infiniti, Profim	FŐGÁZ, UNILEVER, FŐKÉTÜSZ, Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, kecskeméti Katona József Színház	N.A.	4	100% magyar/ Hungarian	Hidegkuti Balázs ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 469 6970 www.bravosincord.hu info@bravosincord.hu
Class Design (Daconcept Kft.) 4026 Debrecen, Hunyadi u. 8.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualisation, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és egyéb kiegészítők/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	IDdesign, Infiniti, Softline, GlobeZero4	Polgári Takarékszövetkezet, Hajdú Takarékszövetkezet, Elektronikai Hulladékhasznosító Kft., ROGERS, Minokit Kft.	N.A.	2	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó Zsuzsa ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 998 0725 www.classdesign.hu www.facebook.com/classdesign.debrece info@classdesign.hu
Délity Bútor Zrt. 6345 Nemesnádudvar, Petőfi Sándor u. 7.	felmérés, szállítás, beszerelés, projektek kivitelezése/ assessment, delivery, assembly, project implementation	irodabútorok, lakossági bútorok/ office furniture, residential furniture	Iroda: Vénusz, Extend, Soft Lakossági: Bling, Country, Idill, Joy, Nexus, Mozaik, Free, Enter, River	Paksi Atomerőmű Zrt., Axial Kft., Duna Aszfalt, Innova Agro, Dor-Ker Kft.	N.A.	100	100% magyar/ Hungarian	Délity József elnök-igazgató/ president-CEO	Tel: +36 79 578 050 Fax: +36 79 478 425 www.delitybutor.hu dbt@delitybutor.hu
Europa Design Hungary Zrt. 1025, Budapest, Törökvezsér út 71-73. [EUROPA DESIGN]	iroda audit, ergonomiai felmérés, 3D látványtervezés, hosszú távú irodabútor bérbeadás, költöztetés/ ergonomics survey, 3D visualisation, office furniture leasing for long term, removal services	irodabútorok, multifunkcionális terek berendezései, lounge bútorok, éttermi bútorok, akusztikus megoldások/ office furniture, furniture for multifunctional spaces, lounge furniture, restaurant furniture, acoustic solutions	Herman Miller, Wilkhahn, Actiu, BuzziSpace, Barrisoli	General Motors, Intrum Justitia Zrt., Eaton Enterprises Hungary, Waberer's International Nyrt., UBM	Krisztina Palace, Váci Corner, Greenhouse	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Csibra Márton vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 274 0001 www.europadesign.hu info@europadesign.hu marketing@europadesign.hu
Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
Falco-Sopron Kft. 9400 Sopron, Bánfalvi út 27.	irodabútor-gyártás, -tervezés, office furniture manufacturing, design	iroda-, egészségügyi és laborbútorok, térelválasztók, ülőbútorok/ office -health care- and lab furniture, room dividers, seating furniture	Sitag, Viasit, Wesemann, VS	N.A.	N.A.	50	100% magyar/ Hungarian	Sárvári Andor üzveztető igazgató/ managing director	Tel: +36 99 513 310 www.falcosopron.hu info.sopron@falcosopron.hu
G-GREEN Furniture Kereskedelmi Kft. 1139 Budapest, Váci út 91-93. GGREEN	tervezés, kivitelezés, belsőépítészeti, irodabútor-forgalmazás, tanácsadás/ design, office furniture distribution, consultancy	irodaszékek és asztalok, akusztikus elemek, irodai kiegészítők, parketta burkolatok/ office chairs and desks, office supplies, parquet cover	SEDUS, NARBUTAS, B&T, CAIMI, LUXY	Vöröskő Kft, Allianz, Swietelsky, országgyűlés, Videoton	N.A.	6	100% magyar/ Hungarian	Rétfalvi Gábor üzveztető igazgató/ managing director	www.ggreen.hu info@ggreen.hu
Haworth Hungary Irodabútor Kereskedelmi Kft. 1031 Budapest, Záhony u. 7.	Irodabútor-kereskedelem, felmérés, berendezési tervek és látványtervek készítése (2D/3D) Szállítási-szerelés, garanciális javítások/ office furniture trade, surveying, interior design and visualisations, delivery and assembly, warranty repairs	Irodaszék, irodabútor, tárgyalóasztal, tárgyalószék, vezetői bútor, lounge bútor/ office chair, office furniture, meeting desk, visitor chair, manager furniture, lounge furniture	Haworth, Comfotro, Cappellini, Poltrona Frau	British Telecom Hungary, Morgan Stanley, GE Hungary	IP-West, Váci Greens, Millenium Towers	12	100% külföldi/ Foreign	Mark Helfenstein General Manager Europe Maik Haenel Értékesítési vezető/ Head of sales	Tel: +36 1 201 4010 www.haworth.hu info.hu@haworth.com
Hungaro-Rim 2010 Kft. 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32. 27-es ép. I.em	3D látványtervezés, tanácsadás, egyedi gyártású bútorok, kiszállítás, szerviz szolgáltatás, design, office furniture distribution, consultancy, customer made furniture, delivery, service, on-site installation	felsővezetői és középvvezetői irodaszékek, operatív irodaszékek, íróasztalok, aktatartó szekrények, fiókos konténer, tárgyalószékek és -asztalok / executive -, manager office chairs, operational office chairs, desks, filing cabinets, meeting room chairs and desks	RIM-Cz, Dauphin, Zúco, Bosse, Trend Office, Mydva, Interior Ricany	Avalon Park, Egis Gyógyszergyár, Lufthansa, Generali Biztosító, Central European University (CEU), OTP Groupama	Krisztina Palace, Aréna Corner	4	100% magyar/ Hungarian	Andráskó János üzveztető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 404 1471 www.hungarorim.hu info@hungarorim.hu
IBC Orbán Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné u. 14.	ültetési tervek készítése, irodatervezés, tanácsadás, tervezés, költségtérítés/ seating planning, office space design, assembly, moving	irodabútor, irodaszék, ülőbútorok, kiegészítők, írási polcrendszerek/ office furniture, office chair, seating, accessories, shelf systems for document storage	Vitra, SEDUS, MDD, Profim, Rexite	SAP, Vodafone, VOCH, HungarControl, Robert Bosch, Valeo, Magyar Telekom, ING	N.A.	7	N.A.	N.A.	Tel: +36 1 266 7470 www.ibcorban.hu ibcorban@ibcorban.hu
IDdesign (Danconcept Kft). 2045 Törökbálint, Tópark utca 1/a Max City Lakberendezési Bevásárlóközpont	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualisation, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezése, közösségi terek bútorai és kiegészítők/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	Caimi Brevetti, Softline, Officity, Infiniti, KARE Design, Inno	Rumbach Hotel, Nagy és Pál Ügyvédi Iroda, TV2, Milk Center Kft.	N.A.	7	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó András üzveztető/ general manager	Tel: +36 30 329 5285 www.iddesign.hu www.facebook.com/Idesignhungary maxcity@iddesign.hu
Kid Bútor Stúdió Kft. 1042 Budapest, Virág u. 50.	helyszíni felmérés, tervezés, helyszíni szerelés, egyedi bútorgyártás, 3D tervezés/ on-site survey, planning, on-site assembly custom-made furniture manufacturing, 3D planning	irodabútor, irodai szék, recepció pultok, térelválasztók, konyhabútor/ office furniture, office chair, reception desk, room divider, kitchen furniture	Nowy Styl, Antares, Santos Stúdió, Suple, saját gyártású irodabútor	Aramis Pharma Kft., L'Oréal, Barentz Hungary Kft., B.Braun Medical Kft., Evosoft Hungary Kft., Manna Natúr Kozmetikum Kft.	Óbuda Gate, MÁV székház, Camel Park, Népliget Center	10	100% magyar/ Hungarian	Kiss László tulajdonos/ owner	Tel: +36 1 231 0912, +36 20 365 1112 www.kidbutor.hu info@kidbutor.hu
Kinnarps Hungary Kft. 1133 Budapest, Váci út 92.	komplex irodai megoldások, projekttervezés, kalkuláció, tanácsadás, teljes körű konferencia szolgáltatás/ complex office solutions, project planning, calculation, consultancy, full range of conference service	irodabútorok, térelválasztók, irodai megoldások, kiegészítők, konferenciabútorok/ office furniture, divider, office solutions, supplementary, conference furnitures	Kinnarps, Drabert, MartinStoll, Skandiform, Materia, Nordic Care	TEVA, UPC, Danone, Mentor Graphics, Mylan, Dachs, Roche, T-Systems, UCMS Group, Mobis, Roche, GlaxoSmithKlein, Logic Data, Novo Nordisk	Haller Gardens, Vision Towers, Váci Greens, Infopark, Graphisoft Park	12	100% külföldi/ Foreign	Soltész Tiberius üzveztető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 237 1251 www.kinnarps.com/hu/hu kinnarps.hungary@kinnarps.hu
Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
Mezőkövesdi Bútoripari Kft. 3406 Mezőkövesd, Széchenyi út 10.	irodabútor-gyártás helyszíni felméréstől a komplett átadásig, üzletberendezési bútorok gyártása, kórházi bútorok gyártása/ furniture manufacture from the on-site survey to the final handover, furniture manufacture (shops, hospitals)	Irodabútorok, szállodabútorok, konyhabútorok és más egyedi gyártású bútorok, székek, kárpitozott bútorok/ Office furniture, hotel furniture, kitchen furniture, and other non-serial on-off furniture, office chairs, upholstered furniture	N.A.	N.A.	N.A.	21	100% magyar/ Hungarian	Dr. Persze László ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 49 413 411 www.mezobutor.hu mezobutor@mezobutor.hu
Neudoerfler Office Systems Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105–113.	irodabútorok forgalmazása, lávanytervek készítése, berendezési rajzok készítése, saját termékek garancián túli szervizelés/ distribution of office furniture, visualisation, installation drawings, post-warranty servicing of own products	Íróasztal, görgős munkaszék, vendégszék, íratzsekrény, paraván/ desk, rolling chair, guest chair, filing cabinet, folding screen	Neudoerfler, Sedus, HAG, Viasit, Rexite	MOL Csoport, MVM Csoport, ThyssenKrupp Presta Hungary Kft., GFK Hungaria Kft., AVL AUTOKUT Kft.	Greenhouse, Office Garden, Corvin Office, Bartók Udvar, Duna Tower	7	20% magyar/ Hungarian 80% külföldi/ Foreign	Bradács András ügyvezető/ manager	Tel: +36 1 203 8108 www.neudoerfler.hu info@neudoerfler.hu
NIETSCH Termelési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1138 Budapest, Szekszárdi u. 13.	tervezés, szállítás, összeszerelés, egyedi gyártás, tanácsadás/ planning, transport, assembly, custom made manufacturing, consulting	egyedi bútor gyártása, konyha-bútorgyártás, irodabútor-gyártás és -forgalmazás, forgószékek, konferenciászekék, tárgyalószékek, vezetői manager székek/ one-off furniture manufacture, kitchen furniture manufacture, swivel chairs, conference chairs, conference room chairs, executive manager chairs	Falco, Linea, Antares	DHL Nemzetközi Szállítmányozó és Logisztikai Kft., Hewitt Humán Tanácsadó Kft., Közlekedési Biztosító Egyesület, Leo Burnett Hungary Kft., MTA KFKI, Pepsi Americas Kft.	N.A.	5	100% magyar/ Hungarian	Nietschné Gadányi Mária cégvezető/ manager	Tel: +36 1 272 0480 www.irodabutik.hu www.butorbutik.hu info@nietsch.hu
Office Depot Hungary Kft. 1146 Budapest, Szabó József u. 6.	szállítás, szerelés, egyedi gyártás, tanácsadás, egyéb szolgáltatások: DHL, nyomtatási és másolási szolgáltatások, spirálozás, laminálás, bélégyézőkésítés/ transport, assembly, custom manufacturing, consulting, other services: DHL, printing and copying, spiral binding, lamination, stamp manufacturing	Íróasztalok, tárgyalóasztalok, térelválasztó elemek, munkaszékek, kiegészítők/ writing desks, meeting desks, room dividers, working chairs, accessories	Office Depot, Real Space, Antares, Top Star	RWE Group, COOP, Siemens Zrt., MKB Bank, Telenor	N.A.	160	100% magyar/ Hungarian	Dr. Miholek István, Szigeti Károly ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 460 2300 www.officedepot.hu info@officedepot.hu
Office Line Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93. 	belsőépítészeti tervezés, space plan terv készítése, irodabútorok és lakossági bútorok kereskedelme, költöztetés, bútorszerelés/ interior design, space plan, office and personal furniture trade, moving, furniture assembly	irodabútorok, lakossági bútorok, ülőbútorok, üvegfalak, közösségi terek bútorai/ office furniture, residential furniture, seating, glass walls, furniture for public spaces	Quadrifoglio, LAS, REISS, Interstuhl, Teknion	Citibank International Limited Magyarország Fióktelepe, Magyar Labdarúgó Szövetség, National Instruments Hungary, P&G, Duvenbeck, Diagnosticscan	N.A.	10	100% magyar/ Hungarian	Masznik Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 354 1620 www.office-line.hu info@office-line.hu
Orako Möbel-Art Kft. 1223 Budapest, Vegyész u. 17–25. 3/A.	tervezés-tanácsadás, biztonság-technikai kivitelezés, irodai és fém-bútor-forgalmazás, egyedi bútor készítése, javítás, raktártechnika/ planning-consultation, security system implementation, office and metal furniture distribution, custom-made furniture manufacturing, repair, warehouse	fix és gördíthető állványrendszerek, irodabútorok, forgószékek, fém-bútorok, szalagfüggönyök, páncélszekrények/ fix and rolling scaffolding systems, office furniture, swivel chair, metal furniture, safe deposits	Vénusz, Dexion, Antares, Rim, Metalobox	Bevándorlási Hivatal, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, MÁV Start Zrt., C35 Kft., Fővárosi Katasztrófavédelmi Ig.	N.A.	5	100% magyar/ Hungarian	Haklik Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 424 0860 Fax: +36 1 226 9155 www.orakokft.hu orako@orako-kft.hu
SINN Kft. Dominó Irodabútor 7100 Szekszárd, Rákóczi F. u. 15.	bútorok szállítása és szerelése, bútorok és forgószékek szervizelése/ furniture transport and assembly, furniture and swivel chair servicing	irodabútorok, forgószékek, árnyékolástechnika, raktártechnika, irodai és öltözői fémrendszerek/ office furniture, swivel chairs, shading technology, warehousing technology, metal systems for offices and dressing rooms	Vénusz, Stulwerk, Falco-Sopron, Sitag, Dexion	Paksi Átomerőmű Zrt., TolnAgro Kft., Gemenc Rehab Kft., Szekszárdi Törvényszék, önkormányzatok/ local government	N.A.	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Baka Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 74 511 345, www.dominoirodabutor.hu iroda@dominoirodabutor.hu
Smart Office Solutions Kft. 1117 Budapest, Alíz utca 1. 	irodabútor-forgalmazás, tanácsadás, tervezés, projektmenedzsment, költöztetés/ office furniture distribution, consultancy, planning, project management, removal service	irodabútorok, irodai görgős székek, tárgyalószékek, közösségi és váró-bútorok, térelválasztó rendszerek/ office furniture, rolling chairs, meeting room chairs, waiting room furniture, room dividers	Bene, Interstuhl, Neue Wiener Werkstaette, Viccarbe, Wilkhahn	AVON Cosmetics Hungary Kft., Denso Gyártó Magyarország Kft., Dunagép Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Syngenta Services Kft.	N.A.	4	100% magyar/ Hungarian	Molnárné Westermann Krisztina ügyvezető, értékesítési vezető/manager, sales manager Besenyey Gábor ügyvezető/ projekt manager	Tel: +36 1 411 3411 www.smart-office.hu smart@smart-office.hu
Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)
SSI Schäfer Systems International Kft. 2330 Dunaharaszti, Jedlik Ányos utca 20/b.	díjmentes kiszállítás (nettó 20 000 HUF felett)/ free delivery (over net 10,000 HUF)	irodabútorok, irodai forgószékek, íróasztalok, konténerek, tárgyalóasztalok, függőmappa szekrények, elektromosan állítható álló/ülő íróasztalok/ office furniture, swivel chairs, desks, filing cabinets, meeting room desks, electrically controlled standing/sitting desks	Younico, Bimos, Now, Wave, Dauphin	Haribo, Semilab Zrt., Johnson, Würth, Bosch	N.A.	20	N.A.	Kardos Péter ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 24 501 106 www.schafershop.hu rendeles@schafershop.hu
Steelcase SA. Magyarországi Kereskedelmi Képviselete 1027 Budapest, Horvát u. 14–24.	bútorgyártás, kutatás/ furniture manufacturing, research	irodabútor, médiaeszközök, ülőbútorok/ office furniture, media devices, sitting furniture	Steelcase, Coalesse, Polyvision	ING Bank, Citi Bank, Tata Consulting, OTP Bank, GE, Ecolab	N.A.	3	100% külföldi/ Foreign	N.A.	Tel: +36 1 214 0501 www.steelcase.hu Petró Zoltán Tel: +36 30 685 2640 Kovács Tamás Tel: +36 30 940 3584
Stúdió Irodabútor Kft. 2141 Csömör, Hortenzia u. 18.	díjmentes helyszíni felmérés, látványtervezés, szállítás és összeszerelés, komplex generál kivitelezés, méreter gyártás/ free on-site assessment, 3D planning, shipping and assembly, complex general contracting, built to suit manufacture	irodabútor, egyedi irodabútor, forgó- és tárgyalószékek, konyhabútor, egyedi termékek/ office furniture, custom office furniture, swivel and conference chairs, kitchen furniture, custom products	Primo Space, Easy Space, Vénusz, Forgó- és tárgyalószékek	N.A.	N.A.	2	100% magyar/ Hungarian	Etler Csaba ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 971 7565 www.studioirodabutor.hu www.irodabutor-studio.hu info@studioirodabutor.hu
Vivax Kft. 2045 Törökbálint, Tópark utca 1/a Max City Lakberendezési Bevásárlóközpont	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualisation, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	MTVA, Horizont Kft, TV2, HVG Kft, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, G4S	N.A.	3	100% magyar/ Hungarian	László András képviseletvezető/ showroom manager	Tel: +36 30 968 5232 www.vivax.hu www.facebook.com/vivaxiroda budapest@vivax.hu
Vivax Kft. 3525 Miskolc, Széchenyi utca 7.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualisation, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	Borsodchem Zrt., ELMŰ-EMÁSZ Nyrt., Richter Gedeon Nyrt., Gustav Wolf Miskolci Drótygyár, Baumit Kft., Felsőlőszolca és Vidéke Takarékszövetkezet, MOL-FGSZ Zrt.	Borsodchem Zrt., ELMŰ-EMÁSZ Nyrt., UNIO-COOP Zrt., PPKE-JAK, Colas-Eszákkó Kft., TEVA Gyógyszergyár Zrt. Godollo, MOL-FGSZ Zrt.	3	100% magyar/ Hungarian	Érsok Bertalan képviseletvezető/ showroom manager	Tel: +36 30 269 5125 www.vivax.hu www.facebook.com/vivaxiroda vivaxmiskolc@vivax.hu
Vivax Kft. 4026 Debrecen, Hunyadi u. 8.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualisation, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai, kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	Teva Gyógyszergyár Zrt., Debreceni Egyetem, Bárdi Autó Zrt., Sematic Hungaria Kft., FAG Magyarország Ipari Kft, KITE Zrt., Dünenbeck Immo Logisztikai Kft.	N.A.	11	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó Miklós ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 303 5533 www.vivax.hu www.facebook.com/vivaxiroda vivax@vivax.hu
West Quality Kft. 1085 Budapest, Mária u. 22.	irodabútor 3D tervezés, gyártás, szállítás, szerelés, projektkezelés/ 3D office furniture design, manufacturing, delivery, installation, project management	saját tervezésű, fejlesztésű és gyártású irodabútorok, recepciók, tárgyalók, öltözőszekrények, ülőbútorok/ office furniture from own design, development and manufacturing, receptions, conference rooms, changing room lockers, sitting furniture	Origo, Prompt, Silver, Optimum, Prestige	Richter Gedeon Nyrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Polgármesteri Hivatal Százhalombatta, Emerson Process Management Hungary Kft., Codexis Laboratories Hungary Kft.	országos szinten több száz irodaház/ hundreds of office buildings in Hungary	20	100% magyar/ Hungarian	Piuk László, Piuk Zoltán ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 411 0678, +36 1 411 0679 wq@westquality.hu
Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)

Irodatechnikai cégek Office equipment suppliers

Name and address of company	Products	Brands carried	Services, activities	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)
Bravogroup Rendszerház Kft. 1145 Budapest, Újvilág u. 50–52.	nyomtatók, MFP eszközök, scannerek, IT-hálózatok, telekommunikáció, vizuáltechnika/ printers, MFP equipments, scanners, IT networks, telecommunication, visual technology products	Canon, HP, Epson, Avaya, Kyocera	irodatechnikai eszközök bérbeadása és üzemeltetés, digitalizálás, irattárolás, hálózati üzemeltetés, vizuáltechnikai kivitelezés/ office device rental and operations, digitalisation, document storage, network management, visualtechnical implementation	NAV, Vidékfejlesztési Minisztérium, GYEMSZI, Külügyminisztérium, NISZ	N.A.	35	100% magyar/ Hungarian	Berke Tamás ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 469 6200 www.bravogroupoffice.hu info@bravogroupoffice.hu
Bravonet Kft. 1145 Budapest, Újvilág u. 50–52.	telefon alközpontok, hálózati aktív eszközök, teljes körű informatikai hálózatok, call & contact centerek, szünetmentes megoldások/ PBX, active network devices, full IT systems, call & contact centres, uninterruptible solutions, passzív hálózati megoldások	AVAYA, HP, R&M, Cisco, ARUBA	telefon alközpont és informatikai hálózat karbantartás, üzemeltetés, telekommunikációs és networking rendszerek outsourcingja/ PBX and IT network maintenance and operation, outsourcing of telecommunication and networking systems	Külgyminisztérium, Continental Temic, Invitel	N.A.	34	100% magyar/ Hungarian	Hrutka István ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 469 6293 www.bravonet.hu info@bravonet.hu
Brother International Hungary Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 179–187.	tintasugaras és lézer multifunkciós készülékek, lézernyomtatók, kellékanyagok, költséghatékony megoldások, kézi és asztali címkéző készülékek/ Inkjet and laser multifunction printers, laser printers, consumables, cost efficient solutions, handheld and desktop labelling machines	Brother	teljes körű nyomtató- és címkézőmegoldások, multifunkciós tintás, lézer és LED konfigurációk, konzultációk/ wide range of printing and label printing solutions. Inkjet, laser and LED multifunction configurations, consultations	N.A.	N.A.	N.A.	100% külföldi/ Foreign	N.A.	Tel: +36 1 382 7450 www.brother.hu info@brother.hu
DANKA Irodatechnikai Kft. 1149 Budapest, Róna u. 120–122.	irodatechnikai eszközök, nyomtatók, fénymásolók, multifunkciós berendezések, kiegészítők, vizuáltechnikai eszközök/ office technology products, printers, copy machines, multifunctional machines, accessories, visual technology products	Ricoh, HP, Kyocera, Lexmark, Epson	teljes körű irodatechnikai eszközpark üzemeltetése, digitalizálás, dokumentummenedzsment, vizuáltechnikai eszközök értékesítése és üzemeltetése, országos szervíz-hálózat/ full-service operation of office devices, digitalization, document management, sales and operation of visual technical devices, nationwide service network	Magyar Telekom Nyrt., Állami Számvevőszék, Nemzeti Közlekedési Hatóság	N.A.	10	100% magyar/ Hungarian	Agócs Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 469 6956 Fax: +36 1 469 6962 www.danka.hu info@danka.hu
Della Print Kft. 1095 Budapest, Ipar u. 15–21.	lézernyomtatók, tintapatronok, irodaszerek, papíráruk, irodai kisgépek/ laser toners, ink cartridges, stationery, office supplies and machines	Pelikan, Geha	nyomtatókellékek, író- és irodaszerek, számítási- és irodatechnikai kellékek kis- és nagykereskedelme, grafikai szolgáltatások/ wholesale and retail trade of printer supplies, writing materials, stationery and computer accessories, graphic services	MÁV, KEF, Fővárosi Törvényszék, OTP Nyugdíjpénztár	N.A.	19	100% magyar/ Hungarian	Dellamario Anna ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 216 6777 www.dellaprint.hu info@dellaprint.hu
DocuScan Dokumentumkezelő Kft. 2330 Dunaharaszti, Raktár u. 8.	iktatórendszer, dokumentumkezelő rendszer, egyéb az elektronikus iratkezeléshez köthető alkalmazások, scannerek/ filing system, document management system, other applications related to electronic document management, scanners	saját fejlesztésű programok és gyártók termékei	elektronikus dokumentumkezelés: digitalizálás, postabontás és feldolgozás, közhiteltes másolatkészítés, számlamenedzsment, szaktanácsadás/ electronic document management: digitalization, mail opening and processing, certified copying of public records, invoice management, professional counseling	N.A.	N.A.	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Sutus Dániel ügyvezető igazgató/ managing director	www.docuscan.hu info@docuscan.hu
Epson Europe B.V. Magyarországi Fióktelepe 1117 Budapest, Infopark sétány 1.	külső tintatartályos nyomtatók, projektorok, irodai tintasugaras nyomtatók, szkennerek, nagyformátumú nyomtatók/ ink tank system printers, projectors, office inkjet printers, scanners, large format printers	Epson	marketing, kereskedelem/ marketing, sales	N.A.	N.A.	8	N.A.	Fábián Miklós kereskedelmi igazgató/ branch office manager	Tel: +36 1 382 7680 www.epson.hu info@epson.hu
Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Szolgáltatások, tevékenységek	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfél-körhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)

Irodatechnikai cégek

Office equipment suppliers

Name and address of company	Products	Brands carried	Services, activities	Major clients in 2015	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)
Euro-Profil Rendszerház Kft. 1173 Budapest, Határhalm ut. 4.	másológépek, nyomtatók, multifunkciós eszközök, kellekék, IT megoldások/ copiers, printers, multifunctional devices, IT solutions	Konica Minolta, Samsung, Epson, OKI, HP	fénymásolók, nyomtatók és kellekénya- gaik, IT megoldások értékesítése, szerviz, bérbeadás, archiválás, outsourcing/ photocopyers, printers and sale of accessories and IT solutions, repair, rental, archiving, outsourcing	Fővárosi Gázművek Zrt., Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, Pécsi Tudományegyetem, Közép-Európai Egyetem	N.A.	60	100% magyar/ Hungarian	dr. Ambrus András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 253 1999 www.europrofil.hu info_szerviz@europrofil.hu
FOTOREX Irodatechnika Kft. 1148 Budapest, Lengyel u. 16.	többfunkciós másológép, multifunkciós nyomtató, nyomtató, fax, dokumentumkezelő másológép, / multifunctional copy machines, multifunctional printers, printers, fax machines, document handling equipment, copy machine	SHARP, Kyocera, Samsung, Xerox, HP	értékesítés, irodatechnikai szaktanácsadás, személyre szabott szervizszolgáltatás, finanszírozási konstrukciók biztosítása, teljes körű irodaellátás/ sales, office technology counseling, personalised servicing, granting plans for financing, full-service office supply	N.A.	N.A.	8	100% magyar/ Hungarian	N.A.	Tel: +36 1 470 4020 Fax: +36 1 222 1198 www.fotorex.hu info@fotorex.hu
Office Depot Hungary Kft. 1146 Budapest, Szabó József u. 6.	multifunkciós készülékek, iratmegsemmisítők, száológépek, kötészet, prezentációs kellekék, nyomtatási kellekényanyagok, táblagépek/ multifunctional devices, document shredders, calculators, document binding, presentation accessories, print accessories, tablets	HP, Canon, Epson, Samsung, Fellowes, GBC, Casio	DHL, nyomtatási és másolási szolgáltatások, spirálózás, laminálás, bélyegzőkészítés/ DHL, printing and copying services, spiral binding, lamination, stamp making	RWE Group, COOP, Siemens Zrt., MKB Bank, Telenor	N.A.	160	100% magyar/ Hungarian	Dr. Miholek István, Szigeti Károly ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 460 2300 www.officedepot.hu info@officedepot.hu
Profix Copy 2000 Irodatechnikai Kft. 1072 Budapest, Nyár u. 10.	nyomtató, fénymásolók, MPF eszközök, kellekényanyagok, költségkalkulációk/ printers, copy machines, multifunctional devices, accessories, cost effective solutions	Canon, HP, Kyocera, Epson, Samsung	teljes körű irodatechnikai eszközpark üzemeltetése, hálózati üzemeltetés, szakszerviz, karbantartás, dokumentum-menedzsment, bérleti konstrukciók/ full-scope operation of office technology devices, network operation, specialised service, maintenance, document management, rental construction	CD Hungary Zrt., Budapesti Fesztiválközpont, Blauquiss, Telekom Nyrt.	N.A.	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Metykó Gyula ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 352 7199 www.profixcopy.com info@profix.hu
Ricoh Hungary Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 14. RICOH imagine. change.	lézernyomtató, digitális fénymásolók, multifunkciós irodatechnikai eszközök, szkennerek, digitális nyomdai rendszerek/ laser printers, digital copy machines, multifunctional office devices, scanners, digital printer systems	Ricoh	javítás, alkatrészellátás, bérbeadás, tanácsadás, kiegészítők/ repair, parts supply, rental, counseling, accessories	Audi, Electrolux, Henkel, Michelin, Strabag	N.A.	58	100% külföldi/ Foreign	Michael Raberger vezérigazgató/ CEO of Ricoh Hungary Kft. & Ricoh Austria GmbH	Tel: +36 23 806 800 www.ricoh.hu info@ricoh.hu
Sharp Electronics GmbH Magyarországi Fióktelepe 1117 Budapest, Infopark sétány 1. ,1' Épület 6. emelet	fénymásolók, multifunkciós irodagépek, projektorok, professzionális monitorok/ photocopyers, multifunctional office machines, projectors, professional monitors	SHARP	nagykereskedelemben, közbeszerzésben értékesítés, lízingelés, bérlet, szerviz/ wholesale, public procurement, sales, leasing, rental, repairs	Hajdú-Bihar Megyei és Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőrfőkapitány-ság, Északdunántúli Vízmű Zrt.	N.A.	11	100% külföldi/ Foreign	Szabó Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 815 2500 www.sharp.hu marketing_sehu@sharp.eu
Xerox Magyarország Kft. 1138 Budapest, Madarász Viktor u. 47-49. B.6.em.	lézernyomtatók, digitális fénymásolók, multifunkciós berendezések, szkennerek, digitális nyomdagépek/ laser printers, digital copier, multifunctional devices, scanners, digital print machines	Xerox	javítás, alkatrészellátás, bérbeadás, tanácsadás, menedzselt nyomtatási szolgáltatások/ repair, parts supply, leasing, consultancy, managed printing services	Telekom, K&H, GE, MÁV, NAV	N.A.	210	100% külföldi/ Foreign	Veronika Brazdilova ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 436 8800 www.xerox.com info@xerox.hu
Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Szolgáltatások, tevékenységek	Főbb ügyfelek 2015-ben	Ügyfél-körhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)

Ingatlankeresésben az élen

Találja meg új irodáját és raktárát
a segítségünkkel!

WWW.IRODAHAZ.INFO • WWW.RAKTAR.INFO



VÁRHATÓ ÁTADÁS 2018



ADVANCE
TOWER

ERGONOMIKUS • ENERGIAHATÉKONY • EXCLUSIVE

ADVANCE TOWER – MÁSOK ELŐTT

Budapest, Váci út 43. – a Dózsa György úti metrómegálló után



FUTUREAL
OFFICES

bérbeadás: (+36 70) 686 5503 • www.futureal.hu

Renault KISHASZONJÁRMŰVEK

Felpörög velük az üzlet



Kapcsoljon magasabb fokozatra
a Növekedési Hitelprogram keretében!

RENAULT KANGOO EXPRESS, MASTER ÉS TRAFIC

A Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram keretében 2,5% kamat - az ajánlat a 2016.01.01-től folyósított szerződésekre illetve a keret nagyságától függően visszavonásig érvényes. A Növekedési Hitelprogram keretében nyújtott finanszírozás fix kamatozású, forint alapú konstrukció, kamat 2,5%, minimum finanszírozott összeg 3 millió forint, maximum futamidő 60 hónap, az ajánlat egyedi hitelképesség vizsgálat függvényében érvényes. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történik, a feltételek változása esetén annak mértéke módosulhat. A tájékoztatás nem teljeskörű. A részletekért keresse fel hivatalos Renault Márkakereskedőjét. A Növekedési Hitelprogram keretében az UniCredit Leasing Hungary Zrt. nyújtja a finanszírozást. Az UniCredit Leasing Hungary Zrt. fenntartja magának a jogot, hogy a hitelkeret kimerülése esetén az akciót azonnali hatállyal leállítsa. Az MNB Növekedési Hitelprogramjának (NHP) harmadik szakaszáról bővebb információ az MNB honlapján található. <http://www.mnb.hu/letoltes/nhp3-termektajekoztato-2016jan1.pdf>. A képen látható autók illusztrációk.