

Portfolio

INGATLAN

2016/4 990 FT

magazin

Az

50

legbefolyásosabb

SZEMÉLY A MAGYAR

INGATLANPIACON



16004



9 772498 588001



**OVERALL OCCUPANCY
RATE OF ABOUT 90%**



**SUPERB LOCATIONS
ON BUDA AND PEST
SIDE**



**7 OFFICE BUILDINGS
AND HOTEL MARRIOTT
BUDAPEST**



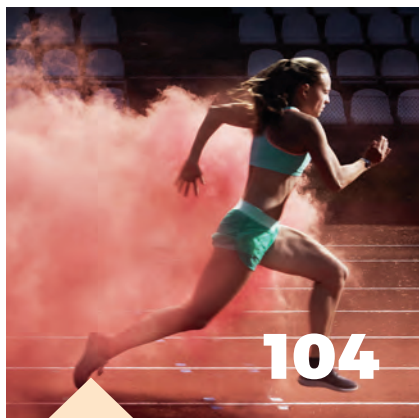
**NEARLY 100,000 m² OF
LETTABLE SPACE**



**THE RIGHT PROPERTY
AT THE RIGHT PLACE**

S IMMO APM Hungary Kft.
1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12.
Tel.: (+36 1) 429 50 50
Fax: (+36 1) 429 50 55
office@simmoag.hu

S IMMO
H U N G A R Y



50 EMBER LÁBNYOMA

A hazai modern ingatlanpiac csak a rendszerváltást követően, a 90-es években született meg, a listánkon szereplő, általunk az 50 legbefolyásosabbnak tartott ingatlanpiaci szakember közül pedig sokan már az indulásnál is ott voltak, és együtt tették le a piac alapjait. Azóta eltelt 25 év, ami egyaránt hozott aranykort és válságot a még mindig fiatal piac életébe.



OLIMPIA BUDAPESTEN?

Most, hogy a versenytársaink sorra kidőlnek, egyre növekszik az esély arra, hogy valóban meg is kapjuk a 2024-es olimpia megrendezésének jogát. Sokan vannak azonban hazánkban azok, akik kételkednek abban, hogy az olimpia rendezése pozitív hatással lenne az országra, az eddigi olimpiák történetét elnézve pedig van is okuk a kételkedésre.



A VILÁG HÍRHEDT INGATLANMILLIÁRDOSAI

Az ingatlanmilliárdosok vagyona 2016-ban is bővült, és még mindig az ázsiai-csendes-óceáni térség dicsekedhet a legtehetősebb ingatlanbárókkal. Jelenleg kétségtelenül Donald Trump, az Egyesült Államok új elnöke a leghíresebb mind közül, azt viszont kevesen tudják, hogy messze nem ő a legvagyonosabb. Mennyi pénzük van a leggazdagabbaknak, és mihez kezdenek a mesés összegekkel?

6-11

50 ember lábnyoma

14

Ádamosi György

15

Ádány Tamás

16

Árendás Gergely

17

Alan Vincent

20-22

ANDREA SARTORI

23

Baross Pál

24

Biró Gergely

25

Bojár Gábor

26

Czár Balázs és Kovács Attila

28

Demján Sándor

29

Dercsényi András

30-32

DORON ÉS GUY
DYMSCHIZ

33

Fekete Zoltán

34

Földi Tibor

35

Furulyás Ferenc

36-38

FUTÓ GÁBOR

40

Fürjes Balázs

41

Gereben Mátyás

42

Gulyás Ede

43

Hajnal István

44

Hegedűs Attila

45

Jellinek Dániel

46

Kemenes László

47

Kibédi Varga Lóránt

48

Kiss Gábor

49

Matolcsy György

50-52

NAGYGYÖRGY TIBOR

54-56

NOAH M. STEINBERG

57

Pados Gergely

58

Pázmány Balázs

59

Philippe Beurtheret

60-62

RADNÓTI ZOLTÁN

64

René Droese

66

Robert Snow

67

Rudolf Riedl

68

Salamon Adorján

69

Sameer Hamdan és
Zuhair Awad

70

Scheer Sándor

71

Schmidt Mária

72

Székely Ádám

73

Székely Gáborné

76

Takács Ernő

77

Tarlós István

78

Tatár Tibor

80-82

TÖRÖK ÁRPÁD

85

Vágó László

86

Veres Tibor

88-89

Így még biztosan
nem látta Budapestet!

90-92

Felbolydult
a befektetői piac

94-95

Józanodóban

96

Mit? Hol? Mennyiért?

98-99

Nem félnek
a passzívházaktól
a magyar fejlesztők

100-102

Miben más egy iroda
most, mint 10 éve?

104-106

Ők a világ leggazdagabb
ingatlanmágnásai

108-109

Bécsből Budapestre
18 perc alatt?

110-112

Célba ér Budapest?

114-116

Buborék alakul a hazai
lakáspiacon?

118-120

Nagyobb! Drágább!
Magasabb!



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

Felelős szerkesztő

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerkesztő

Budai Ákos

Szerzők

Csűrös Csanád, Futó Péter,
Háhnér Petra, Nagy Bálint, Madurovics-Tancsics Tünde

Szerkesztőségi munkatárs

Barta Krisztina

Fotó

Stiller Ákos, Todoroff Lázár, Shutterstock.com, MTI

Tervezőszerkesztő

Rajhona Tamás

Értékesítés

sales@portfolio.hu

Felelős kiadó

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

ISSN 2498-5880

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



A Portfolio Ingatlanmagazin bármely részének másolásával és terjesztésével kapcsolatos 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. Éppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelent hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizzék. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.

Major Katalin

Főszerkesztő
major@portfolio.hu



AZ 50 LEGBEFOLYÁSOSABB

Hiánypótló kiadványt tart most a kezében, Kedves Olvasó, amellyel a mértékadó iparági média már régóta adós volt. Bár a legtöbb üzleti szektor rendelkezik saját „számvetéssel”, iparági listákkal, rangsorokkal a „legnagyobbakról, legbefolyásosabbakról, leggazdagabbakról”, az ingatlanszektorban még soha nem született ilyen összeállítás. Annál nagyobb lelkesedéssel vágtunk bele ebbe a kihívásba, és ragadtuk meg az alkalmat, hogy az első ilyen jellegű összeállítás a mi kiadónk műhelyében láthasson napvilágot. Természetesen időzítésünk sem véletlen: a 2016-os az az év, amikor már mindenki számára nyilvánvaló: nemcsak optimizmusról, elrugaskodásról van szó a hazai ingatlanpiacon, hanem rakétasebességgű kilövésről egy újabb izgalmas – és talán minden korábbinál termékenyebb – ingatlanpiaci korszak felé.

Egy ilyen lista megalkotása mellett, hogy inspiráló feladat, mindenképpen kihívás és felelősség. A hazai modern ingatlanpiaci kezdete a rendszerváltás idejére datálódik, bő 25 évről beszélhetünk, melynek során sokan sokat tettek már le az asztalra – annyi bizonyos, hogy ötvennél sokkal többen vannak. Elsőnek lenni nemcsak kihívás, hanem hálátlan feladat is. A komplexitásra és a teljes körségre való törekvés mellett elsődleges célunk az volt, hogy összeállításunk – előzmények híján – ne egyfajta múltidézés, ingatlanpiaci történelem legyen, hanem aktuális pillanatkép, 2016-os látélet a hazai ingatlanszektorról. Listánk ugyanakkor nem egy rangsor (az egyes portrék alfabetikus sorrendben szerepelnek), mert az általunk bemutatott 50 személy kiválasztásának kritériumai olyan összetettek és szerteágazóak, hogy toplistát állítani szinte lehetetlen vállalkozás lenne.

Portrészorozatunk tehát azokról szól, akik 2016-ban valamilyen módon meghatározó befolyással bírnak a hazai ingatlanpiacon. Vagy azért, mert fontos piaci folyamatokat irányítanak és katalizálnak, vagy azért, mert a saját területükön pionírok – új üzleti modelleket hoznak létre, több ezer vagy akár millió négyzetmétert építenek-üzemeltetnek, esetleg egész városrészeket formálnak át merész épületeket tervezve, vagy átrajzolva a teljes látképet. Nemcsak üzletemberekkel, befektetőkkel, fejlesztőkkel, vállalati és politikai döntéshozókkal, hanem véleményformálókkal, vizionáriusokkal, álmodozókkal és állhatatos megvalósítókkal is találkozhatnak a következő 120 oldalon. Olyan történetekkel, üzleti eredményekkel, szakmai és emberi hitvallásokkal, amelyek nap mint nap mindannyiunk életében jelen vannak – hiszen semmi sem formálja annyira nyilvánvalóan az életünket, mint az épületek, amelyekben élünk, dolgozunk, és a városi környezet, amely körbevesz bennünket. Kiadványunkban ugyanakkor nemcsak embereket ismerhetnek meg, portrészorozatunk – reményünk és szándékunk szerint – hű körképet ad arról, hogy mi történik ma a hazai és elsősorban a budapesti ingatlanpiacon. A bemutatott személyiségek tevékenységén keresztül, illetve szócikkek és elemzések segítségével igyekezzünk feltárni az iparági folyamatokat, a piac struktúráját, számszerű trendjeit, üzleti és szakmai kapcsolatrendszerét.

Egy ilyen kiadvány összeállítása mindig izgalmas és tanulságos út, akárcsak az a folyamat, amíg a tervasztalon született koncepcióból téglá és malter, végül épület születik. Mi igyekeztünk az ingatlanpiac minden zegzugát bejárni, minden sarokba belesni, és minden emeletet végigtápnálni, hogy pontos képet rajzolhassunk. Most pedig engedje meg, Kedves Olvasó, hogy körbevezessük!

VÍZPARTI NAPLEMENTE, MINDEN ESTE!

VÁLASSZON AZ ÖRÖKPANORÁMÁS
BALATONFÜREDI LUXUSLAKÁSOK KÖZÜL!



Gyönyörködjön minden nap a Tihanyi-félsziget látképében!
Örökpanorámás luxuslakópark, a CARINA RESIDENCE saját partszakasszal, stranddal
és wellness részleggel várja leendő lakóit Balatonfüred frekventált részén.

DUNA HOUSE PRIME

Tel.: +36 30 742 7450

E-mail: macsai.henriett@dh.hu

**TOVÁBBI PRÉMIUM INGATLANOK, PRÉMIUM ÜGYFELEKNEK,
PRÉMIUM MINŐSÉGBEN WEBOLDALUNKON**

DUNA HOUSE PRIME

Tel.: +36 1 555 2222

E-mail: prime@dh.hu

50 EMBER LÁBNYOMA

MÁDUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

A HAZAI MODERN INGATLANPIAC CSAK A RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐEN, A 90-ES ÉVEKBEN SZÜLETETT MEG, A LISTÁNKON SZEREPLŐ, AZ ÁLTALUNK 50 LEGBEFOLYÁSOSABBNAK TARTOTT INGATLANPIACI SZAKEMBER KÖZÜL PEDIG SOKAN MÁR AZ INDULÁSNÁL IS OTT VOLTAK, ÉS EGYÜTT TETTÉK LE A PIAC ALAPJAIT. AZÓTA ELTELT 25 ÉV, AMI EGYARÁNT HOZOTT ARANYKORT ÉS VÁLSÁGOT A MÉG MINDIG FIATAL PIAC ÉLETÉBE. A MOST MEGJELENT ÖSSZEÁLLÍTÁS EGYFAJTA VISSZATEKINTÉST IS INDOKOL, MELYBEN MEGNÉZZÜK, HONNAN ÉS HOVA JUTOTTUNK EL A LISTÁNKON SZEREPLŐ SZEMÉLYEK SEGÍTSÉGÉVEL ÉS AKTÍV KÖZREMŰKÖDÉSÉVEL.



Az általunk összeállított listán szereplő személyek jelentős része már ott volt a hazai modern ingatlanpiac születésénél és főbb mérföldköveinél is. Jelen voltak, amikor a hazai lakáspiacot teljesen felbolygatták a 90-es évek eleji privatizációk, feltornászva a hazai lakástulajdonlási arányt, de szemtanúi voltak a rendszerváltás után a hazai kereskedelmi ingatlanpiac felemelkedésének is, az első Váci úti irodaházak alapkőletételeinek vagy a nyugati divatmárkák első budapesti üzletnyitásának.

Az első modern bériróhadházak a rendszerváltáskor még hiánycikknek számítottak Magyarországon, mindössze néhány évvel később, a 90-es évek közepén jelentek meg. Ekkor épült például az EMKE irodaház, a Rumbach Center, a Buda Business Center vagy a Madách Trade Center, a ma rendkívül népszerű és a fejlesztések fő színterét jelentő Váci úti irodafolyosó ekkor még nyomokban sem létezett. Az új modern irodaterületekért kapkodtak a bérlők, a piacot az erős túlkereslet jellemezte, így nem csoda, hogy a bérleti díjak az egeket verdesték, mai áron 25-30 euróra is rúgtak. Erre az időszakra tehető egyébként a nagy nemzetközi ügynökségek megjelenése is a hazai, akkor még igencsak gyerekcipőben járó piacon, ezek vezetői szintén meghatározó szereplőként részesei az általunk összeállított 50-es listának.

A hazai ingatlanpiac fejlődése tehát megindult, a Bokros-csomag megszorító intézke-



déseinek hatására a fejlődés ugyan lelassult, de aztán 10 igencsak termékeny év következett a még mindig eléggé alulfejlett hazai kereskedelmi ingatlanpiacon.

A SKÁLÁN KÍVÜL IS VAN ÉLET

Bár az első irodaházak már a 90 évek első felében felépültek, a modern bevásárlóközpontokra még néhány évet várni kellett. Addig csak a 70-es, 80-as években felhúzott áruházak és üzletházak jelentették a kiskereskedelmi piacot, a legmenőbb bevásárlóhelynek pedig a Skála Metró Áruház, az Árpád üzletház, a Budagyöngye és a Sugár számítottak. Az első klasszikus plázák, a Pólus Center és a Duna Pláza végül

1996-ban épültek fel, utána pedig a bevásárlóközpontok száma robbanásszerűen növekedett nemcsak Budapesten, de vidéken is. Ezek nemcsak újak voltak, de méretükkel messze túlszárnyalták a korábbi központokat, valamint újszerűnek számított a kiskereskedelmi területek kialakítása is. Megjelenésük pedig lehetővé tette a Magyarországon addig sok esetben ismeretlen márkák és nemzetközi kiskereskedelmi láncok üzleteinek beköltözését a piacra. Ebben az érában épült, első generációs pláza szám az Eurocenter, az Europark, a Lurdy Ház, a Campona vagy a Plaza Centers vidéki és budapesti bevásárlóközpontjai.

A hazai ingatlanpiac történetében a követ-



1991 Megnyílik az első nyugati mintájú irodaház



1993 Több mint félmillió lakás privatizációja



1996 Megnyílik az első pláza

1991

1992

1993

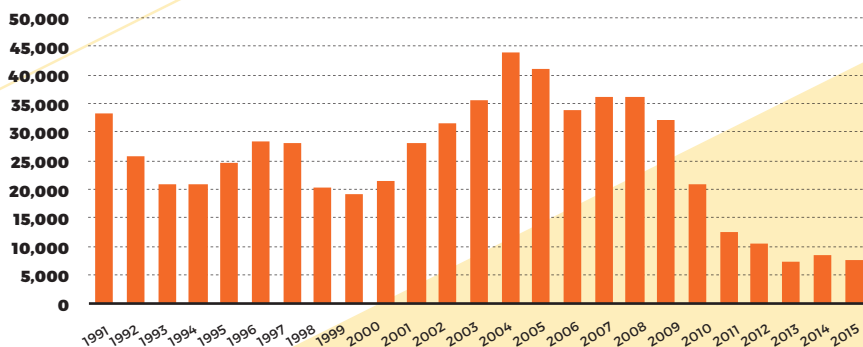
1994

1995

1996

Épített lakások száma Magyarországon

Forrás: KSH



kező mérföldkőnek az 1999-ben átadott Westend City Center megépítése számít, amely máig a főváros meghatározó plázái között van. Az 50 ezer négyzetméteres pláza a multiplex mozival, vízeséssel és 400 üzlettel igazi modern, nyugati bevásárlóközpontnak számított a hazai piacon.

ROBBANÁS A LAKÁSPIACON

A lakáspiac igazi robbanására sokáig kellett várni. Bár fejlesztések a 2000-es évek előtt is akadtak, ezek száma nem volt meghatározó. Ebben szerepet játszott, hogy a kamatok nagyon magasak voltak, illetve a hitelezés is korlátozott volt. A 2000-es évek eleji lakástámogatási rendszernek köszönhetően azonban a lakáshitelek felvétele széles körben elérhetővé vált Magyarországon, és robbanásszerű hitelezési boom kezdődött. A fo-

rintban való lakossági hitelezés aranykor-szaka után a devizahitelezés egyre nagyobb térnyerése biztosította, hogy a hatalmas kereslet nem csökkent az új lakások iránt. A hitelezés meglódulása tovább fűtötte a lakáspiacot, bár buborék szerencsére nem alakult ki hazánkban.

A lakásépítések a hatalmas kereslet hatására felpörögtek, 2004-ben több mint 40 ezer lakást adtak át, és 2005-ben is hasonló számokat produkált a piac, míg korábban 20 ezer körül alakult az átadások száma. Ilyen mértékű lakásépítési kedvre azóta sem akadt példa. Lakóparkok születtek a semmiből, és több kerület arculata is jelentősen megváltozott, a fejlesztők favoritja eleinte a XIII. kerület volt, amely talán a legnagyobb átalakuláson ment keresztül, majd egyre jobban felfutott a XIV. a IX., a XI. és a VIII. ke-

rület is. A mennyiség azonban sok esetben a minőség rovására ment, és számos rossz minőségben megépített lakás készült el az „aranykornak” nevezett időszakban.

AZ ELSŐ EGYMILLIÓ NÉGYZETMÉTER

Az első irodaházak felhúzását követően a szárnyalás időszaka következett az irodapiacra. Míg 1995-ben mindössze 40 ezer négyzetmétert tett ki a budapesti modern, „A” kategóriás irodaterületek nagysága, addig 2001-ben átlépte a bűvös 1 millió négyzetmétert. A fejlesztési roham pedig tovább folytatódott, sőt fokozódott. Ebben az általunk összegyűjtött, jelenleg is a legnagyobb ingatlanpiaci befolyással rendelkező 50 személy közül többeknek is jelentős szerepük volt, fejlesztett a Wing, a CPI (egykori Ablon), a Graphisoft, a TriGranit, a Biggeorge's, a Futureal vagy az IWG, de a sort természetesen még lehetne folytatni. Tevékenységüknek köszönhetően megépült az Infopark, a Graphisoft Park, illetve kialakult a Váci úti irodafolyosó, amely ma is a legnépszerűbb fejlesztési célpontnak számít a budapesti irodapiacra.

ARANYKOR UTÁN ÖSSZEOMLÁS

A 2000-es évek elejétől közepéig terjedő időszak a hazai ingatlanpiac aranykorának számított, szinte bárki foghatott bármibe, az sikerre vezetett. Még a rosszabb projektek megvalósítói is sokat kerestek a piacon. Erre

1999 Megnyílik a WestEnd City Center



2001 1 millió négyzetméter átadott iroda



1997

1998

1999

2000

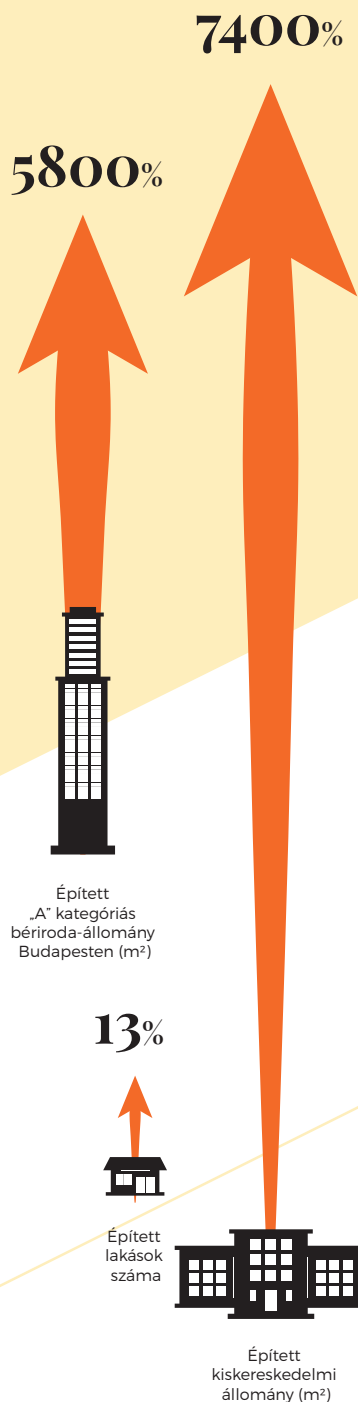
2001

2002

2003

Az ingatlanpiac 20 éve számokban*

*növekedés mértéke, 1995-2015



jó példa az Aréna Pláza története. Az alapvetően kedvezőtlennek számító lokációban (két metrómegálló között), alacsony vásárlóerejű környéken megépített, 180 ezer négyzetméteres bevásárlóközpontot 400 millió euróért, a korábban még hihetetlennek tűnő 5,5 százalékos hozamot produkálva adta el a fejlesztő Plaza Centers a válság előtt, ami az újkori magyar ingatlantörténelem egyik legnagyobb üzletének számított, és ilyen hozamokat azóta sem láttunk a magyar piacon. A fejlesztők egyre nagyobbakat mernek álmodni, és a 2007-2008-as csúcsevben hihetetlen vo-

lumenű, több százezer négyzetmétert tartalmazó megaprojektet harangoztak be, mint például a Tópark vagy a DunaCity, de a sort még lehetne folytatni.

Bár külföldről már hosszabb ideje érkeztek a negatív hírek, a hazai ingatlanpiacon még mindenki reménykedett abban, hogy a nehézségek minket elkerülnek. 2008-ban azután bombaként robbant a Lehman Brothers amerikai befektetési bank csődje, ami a globális pénzügyi rendszert az összeomlás szélére sodorta, és a magyar ingatlanpiacot is megrengette. A hazai szereplők is





kénytelenek voltak tudomásul venni, hogy az aranykor végleg véget ért. A bankok hirtelen elzárták a pénzcseppeket, ami a fejlesztési és befektetési piac befagyásához vezetett.

A TISZTULÁS ÉVEI

A válság okozta vihar sokakat elsodort a hazai szereplők közül, és projektek sora tűnt el a süllyesztőben. Nem lett semmi a gigantikus Duna City projektből, de más fejlesztéseket is leállítottak. A Tópark még megtartotta bokrétaünnepségét, de a hihet-

len marketingkampányt folytató beruházás ezen a ponton hosszú évekre le is állt.

A sok beruházásnak köszönhetően 2008-ban már a második milliárd négyzetméter irodaterület átadását ünnepeltük, sajnos a piac összeomlása miatt egy kicsit már rossz szájíz. Hiába ütött be a krach, a fejlesztéseket a legtöbb esetben már nem lehetett leállítani, így a válság éveiben is tömegével kerültek a piacra az új irodaterületek, melyeket nagyon nehezen lehetett kiadni. A bérleti díjak hihetetlen zuhanást produkáltak, 20-30 százalékkal csökkentek néhány év alatt.

Az összeomlástól a lakáspiac sem menekülhetett meg. Az árak zuhanni kezdtek, aki tudta, leállította a projektjét, de jelentősen nőtt az eladatlan, a beruházók nyakán maradt lakások száma. A válság megtisztította a piacot, fejlesztők seregét tüntette el, még olyan nagy nemzetközi szereplőket is, mint a spanyol Fadesa. Az új fejlesztések szinte teljesen leálltak, bár akadtak olyanok, akik a válság alatt is építettek, mint például a Metrodom vagy a Cordia.

ISMÉT FELTÁMAD A PIAC

A válság persze lassan a végéhez ért, és újra kisütött a nap a hazai ingatlanpiac egén. A viharvert piac ismét kezd magára találni, és egyre több új fejlesztésről, tranzakcióról hallani. A korábbi szereplők közül sokan eltűntek, de akik talpon maradtak, azok – remélhetőleg – sokat tanultak a korábbi évek hibáiból. A 2000-es évek közepére jellemző bőség vélhetően nem köszönt ismét ránk, de örülhetünk, hogy újból a felívelés időszaka elé nézünk.

A listán szereplő személyek közül többen is részesek voltak az aranykornak is nevezhető időszaknak, ugyanakkor a listán való szereplésük egyben azt is jelenti, hogy kiállták az idő próbáját, és szakmai kompetenciájuknak köszönhetően még a legnagyobb válság piactisztítása után is a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplői maradtak, jelenleg is a meghatározó fejlesztők, befektetők és tanácsadók közé tartoznak.



2010

2011



2012

2013



2014

2015



WWW.DAGALYRESIDENCE.HU

A XIII. kerületben épül **Dagály Residence** 131 lakásos társasházunk, mely előnyös elhelyezkedése és budai panorámás lakásai révén vált népszerűvé.



WWW.CITYCOLLECTION.HU

A VII. kerületi **Elisabeth Residence** társasházunkban vásárolt lakások akár 10%-os hozamot jelenthetnek a befektetők számára.



WWW.SASADLIGET.HU

A XI-XII. kerület határán lévő egyik legnagyobb beruházás a **Sasad Liget Lakópark**, ahol zöldövezeti, kiemelkedően értékálló lakásokat kínálunk.





VELÜNK BIZTOS OTTHONRA LEL

A **Biggeorge Property** az egyik legnagyobb magyar magántulajdonú ingatlanfejlesztő társaság, 250 000 m² átadott fejlesztéssel. Több, mint tíz éve foglalkozunk ingatlanberuházással, befektetéssel és üzemeltetéssel.

Referenciáink között számos lakó, logisztikai, és irodaprojekt található, amelyek közös pontja az egyszerre professzionális és emberközelis szemlélet, amellyel tervezésük és megvalósításuk során gondolkozunk róluk.

Büszkék vagyunk arra, hogy emberek ezrei számára tesszük kellemesebbé a mindennapi életteret.



BIGGEORGE
PROPERTY

WWW.BIGGEORGEPROPERTY.HU

AZ ÉRTÉKTEREMTŐ FEJLESZTŐ

Ádamosi György

EGY NÖVEKVŐ VÁLLALAT ÉLÉN

A BÉT-EN JEGYZETT APPENINN NYRT. a budapesti „B” kategóriás irodaház- és city-logisztikai piac egyik legnagyobb szereplőjének számít. A cég igazgatótanácsának elnöke ifj. Ádamosi György.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-t 2009 végén hozták létre, tevékenységével az „A” és „B” kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok piacán van jelen, ezen belül olyan részipiaci szegmensekre fókuszál, melyekben alacsonyan árazott, de nagy hozamtermeléssel kecse-

irodaházakat, illetve city-logisztikai projekteket válogatott portfóliójába. A vásárlásai révén a cég jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanjainak piaci értéke 2016 első negyedének végére közel megháromszorozódott az indulás óta, és 59 millió euróra nőtt. A portfóliójában lévő fővárosi és vidéki ingatlanterületek kihasználtsága nagyon magas, meghaladja a 95 százalékot. A 2015. üzleti évet a cégcsoport 4,6 millió eurós bérbeadásból származó bevétellel zárta. A vállalat 2016-ban további ingatlanok, valamint ingatlanokat kezelő projektek (vállalatok) vásárlását tervezi. Céljuk, hogy a kezelt ingatlanportfólió méretét akár megduplázzák.

Az Appeninn Nyrt.-t ifj. Ádamosi György vezeti. A szakember első diplomáját 1991-ben az Ybl Miklós Műszaki Főiskolán szerezte műszaki területen, majd 1998-ban a Pénzügyi Számviteli Főiskolán diplomázott. 2012-ben PhD fokozatot szerzett a newporti egyetem gazdasági karán. Szakmai pályafutását az MB Kőolajkutató Zrt.-nél kezdte 1988-ban. 1998 és 2000 között a Takarékbörkernél dolgozott tőkepiaci területen. 2002 és 2009 között egyik vezető tisztségviselője volt a Bonitás 2002 Zrt.-nek, később a cég igazgatója lett. 2012-től a Graboplast felügyelő bizottságának tagja. A 2009-ben létrehozott svájci Lehn Consulting egyik alapítója, a társaság svájci és magyar ingatlanbefektetéseit felügyeli.

„2016-ban további jelentős vásárlásokat tervez a társaság, ingatlanportfóliójának akár megduplázására készül.”



tető eszközök szerezhetőek meg befektetési céllal. Az Appeninn Holding 2010-ben vezetett be részvényeit a Budapesti Értéktőzsdére, a cég 2011. április óta BUMIX, 2012-től BUX indextag.

A társaság a korábbi években elsősorban budapesti, prémium szintű „B” kategóriás



Hattyú Ház

Az Appeninn portfóliójába tartozó Hattyú Ház 1998-ban épült multifunkcionális épület. Az ingatlan egy sajátos építészeti stílus, a magyar organikus építészet egyik képviselője, mely építészeti megoldások Budapest egyik különleges, egyedi épületévé tették.

Ádány Tamás

ÚJRA MEGÉRI LAKÁST ÉPÍTENI

ÁDÁNY TAMÁS 2011 ÓTA az OTP Ingatlan Zrt. vezérigazgatója, azt megelőzően ingatlan-tanácsadással és ingatlanfinanszírozással foglalkozott. Munkái során a kelet-közép-európai régió több országának ingatlanpiacán is szerzett tapasztalatokat. Az OTP Ingatlan Zrt. a lakáspiac fellendülésével a következő időszakban több helyszínen is tervezi új projekt indítását. Ádány Tamás szerint a piac ma már érettebb, mint a 2008-as válság előtt volt, a fejlesztők, a bankok és a vásárlók egyaránt sokat tanultak az akkori hibákból. Ennek ellenére a fellendülés mindig kedvez a megbízhatatlan fejlesztők megjelenésének.

Az ingatlanpiaci szakember a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen diplomázott, majd a PricewaterhouseCoopers-nél (PwC) kapott munkát, ahol könyvvizsgálattal, vagyonellenőrzéssel, valamint üzleti és ingatlan-tanácsadással kapcsolatos feladatokon dolgozott. Ezzel egyidőben a BME Mérnök-továbbképző Intézetében értékbecslő szakképesítést szerzett, majd a Raiffeisen és az FHB Banknál ingatlanfinanszírozással foglalkozott. 2011-ben került az OTP Ingatlan Zrt. vezérigazgatói posztjára. A válság alatt az alacsony kereslet és árak miatt a fejlesztőknek nem érte meg új lakást építeni, az évente megépülő lakásszám évszázados minimumon állt – emlékszik vissza a mélypontra a vezérigazgató. Az új szabályozások azonban jelentős változásokat hoztak az ingatlanpiacon. A kisebb áfa nem árcsökkenést, hanem a kínálat bővülését eredményezte, ugyanis a fejlesztők-



nek a mostani árszintekre volt szükségük ahhoz, hogy megérje új lakásprojekteket indítani. Mivel a lakásfejlesztés hosszú távú folyamat, amely a telek megvásárlásától a kulcsrakész átadásig akár két évig is eltart, ezért az idén beindított projekteknek a pozitív hatásai legkorábban 2017-től jelentkezhetnek.

A korábbi bedőlt projektek és leállt építkezések kapcsán a bankok óvatosabbak lehetnek, de a kockázatokat így sem lehet teljesen megszüntetni. További szabályozásokkal azonban még lehetne javítani a helyzeten – véli a szakember.

„A kisebb áfa nem árcsökkenést, hanem a kínálat bővülését eredményezte, ugyanis a fejlesztőknek a mostani árszintekre volt szükségük ahhoz, hogy megérje új lakásprojekteket indítani.”

Somfa Liget lakópark



Az OTP Ingatlan Zrt. a Somfa Liget lakópark korábbi négy ütemének lezárása után 2016 második negyedévében megkezdte az 5. ütem fejlesztését, melynek során egy 49 lakásos társasházzal bővül a lakópark.

Árendás Gergely

EGY ÚJ BUDAI VÁROS RÉSZ FEJLESZTŐJE

AZ ÜZLETEMBER a Property Market Kft. ügyvezető igazgatója. Olyan irodaházak fejlesztései kapcsolódnak a nevéhez, mint a Máriássy Ház 2005-ben átadott 9 ezer négyzetméteres loft irodája vagy a Corvinus Egyetem 2007-ben elkészült, mintegy 50 ezer négyzetméteres új kampusza és a vele egybeépült Studium irodaház. Tevékenységei közt említhető az Átrium Park 39 ezer négyzetméteres épülete, a Millenáris Parkban megépült három irodaház, a 2010-ben átadott Allianz székház 18 ezer négyzetmé-

terén összesen 550-600 ezer négyzetméternyi lakás, iroda és kiskereskedelmi egység épül fel a Kopaszi-gát mellett álló területen. A 8-10 év alatt megvalósuló városrész fele – egy központi park köré épülő – 100 és 300 lakásos társasházakból fog állni. Emellett több százezer négyzetméternyi iroda és egy Duna felé vezető sétálóutca is megvalósul, amely üzlethelyiségeknek ad majd helyet.

Az ingatlanpiaci szakember 1997-ben summa cum laude végzett az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán. 2006-ban az Oxford Brooks University képzésén MBA diplomát szerzett. 2007 óta a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tagja. 2008 és 2009 között ő töltötte be az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal alelnöki, majd 2009 és 2013 között elnöki posztját, jelenleg felügyelőbizottsági tagja.

Árendás Gergely 1997 és 2001 között a budapesti Baker & McKenzie munkatársa volt, ahol ingatlanakvizíciós, finanszírozási és bérleti ügyekben jogi tanácsadással foglalkozott. 2001 és 2013 között, több mint 12 éven át volt a WING Zrt. irodafejlesztéseért és irodaportfólióért felelős vezérigazgató-helyettese. 2013 szeptemberében a Hunguest Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatójává nevezték ki. A Property Market Kft.-t 2015. májusi megalapítása óta vezeti.



„Jelenlegi legnagyobb projektjük a BudaPart beruházás, melynek során összesen 550-600 ezer négyzetméternyi lakás, iroda és kiskereskedelmi egység épül fel a Kopaszi-gát mellett.”

teres fejlesztése, a VPOP irodaház 14 ezer négyzetméteres épülete, valamint az Erzsébet tér 2014-es felújítása is.

A Property Market Kft.-t 2015 májusában alapította a Market Építő Zrt. Jelenlegi legnagyobb projektjük a Lágymányosi-öböl körül épülő BudaPart beruházás, melynek

BudaPart



Összesen 27 lakóház felépítését tervezik a következő évtizedben a Kopaszi-gát mellett álló területen. Az 5-15 emeletes lakóépületek mellett irodákat és üzlethelyiségeket is épít a cég. A projekt megvalósulásával Lágymányos déli határánál egy komplett városrész jöhet létre.

Alan Vincent

A RÉGIÓS INGATLANPIAC EGYIK ÚTTÖRŐJE

A KELET-EURÓPAI INGATLANSZAKMA első

szereplői között, 1994-ben érkezett Budapestre, hogy megalapítsa a Richard Ellis magyarországi központját. Korábban 1992-től a cég bécsi irodáját vezette, majd a budapesti Richard Ellis sikeres létrehozásával a magyar központ ügyvezető igazgatója lett. 25 év ingatlanpiaci tapasztalat áll a háta mögött, melynek során fejlesztőként, eszköz- és projektmenedzserként egyaránt dolgozott.

1987-ben az Oxford Brookes University-n városi ingatlangazdálkodás szakon BSc diplomát szerzett, majd 1990-ben Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ingatlanpiaci szakdiplomát. 1998-ban társalapítóként létrehozta az AIG/Lincoln Magyarországot, amelynek fejlesztési igazgatója lett. 2004-ben saját ingatlanfejlesztő és befektető céget alapított ConvergenCE néven. A ConvergenCE az elmúlt évtized során Közép-Európa egyik stratégiai befektetőjévé, vagyonkezelőjévé és ingatlanfejlesztőjévé vált. A cég legfontosabb fejlesztései között Budapesten az Eiffel Tér Irodaház és a City Point 9 modern városi logisztikai központ szerepel, de ide sorolható a pozsonyi ParkOne irodaház is.

A cég az Eiffel Tér Irodaház, Kálvin Square Irodaház, CityZen Irodaház, Baross52 Irodaház, valamint harmadik feles megbízásként a Margit Palace Irodaház és a Terrapark Next A&B Irodaházak esetében ingatlankezelői tevékenységet folytat.

Alan Vincent az elmúlt másfél évtizedben több mint negyedmillió négyzetméter ingatlan fejlesztésében vett részt, 350 millió



euró értékben, amelyek közé olyan irodaépületek tartoznak, mint az Infopark I (IBM), az Alkotás Point vagy az Eiffel Tér Irodaház, valamint az M1 Business Park, az Airport Business Park és a Citypoint 9 logisztikai központok. Az angol anyanyelvű üzletember folyékonyan beszél magyarul és németül, de érti a franciát és Kelet-Afrika közvetítő nyelvét, a szuahélit is. Alapító tagja az RICS közép-európai szervezetének. Az Eiffel Tér Irodaház értékesítése volt hosszú évek után Budapesten az első tranzakció, amikor egy „A+” kategóriás irodaház német befektető tulajdonába került. Ez a tranzakció óriásit lökött a budapesti ingatlanpiacon, megmutatva, hogy Magyarország újból megérett a befektetési piac felindulására.

„Az elmúlt másfél évtizedben több mint negyedmillió négyzetméter ingatlan fejlesztésében vett részt, amelyek közé olyan irodák tartoznak, mint az Infopark I, az Alkotás Point vagy az Eiffel Tér Irodaház.”

Eiffel Tér Irodaház



A 2010-ben átadott irodaház jelentős mértékben átformálta a Nyugati pályaudvar környékét, a fejlesztéshez kapcsolódóan egy új városi tér is létrejött. A hatszintes épületben a 17 500 négyzetméternyi iroda mellett 5000 négyzetméternyi kiskereskedelmi egység és étterem is helyet kapott.

Metamorfózis a Váci úton

Balance LOFT a CPI legújabb fejlesztése



A CPI Hungary – üzletfejlesztési stratégiájának megfelelően – folytatja felújítási programját, amelynek keretében újabb rekonstrukciót indított el 2016 augusztusában a Váci úti irodafolyosón elhelyezkedő Balance Office Parkban, ahol idén májusban adták át a teljes körűen átalakított Balance Building irodaházat. Most a parkban található régi gyárépületet alakítják át exkluzív, loft típusú irodaházzá. Az egyedi megoldások iránt érdeklődők így újabb különleges budapesti irodaépülettel ismerkedhetnek meg.

INSPIRÁLÓ MUNKAKÖRNYEZET A VADONATÚJ BALANCE LOFTBAN

A fejlesztés a tervek szerint 2017 szeptemberére fejeződik be. Az újonnan elkészült www.balanceloft.hu weboldalon egy virtuális túra keretében már betekintést is nyerhetnek a projekt főbb részleteibe.

Az épületnek 6500 m²-nyi bérelhető területe lesz, amely az igényektől függően rugalmasan alakítható, 350 és 5000 négyzetméter közötti irodaterületekre. Szintenként legfeljebb három bérlemény kerül kialakításra, de az épület kiválóan használható székzházként is.

MIT REJT A BALANCE LOFT?

MIÉRT A BALANCE LOFT?

A szerkezetileg és műszakilag különleges adottságokkal rendelkező irodaházban az egyedi építészeti megoldások, a 21. századi technológiák és a magas minőségű alapanyagok felhasználása révén a legmagasabb elvárásoknak megfelelő munkakörnyezet valósul meg.

Az álmennyezetek megszüntetésével tágas, világos, modern belső terek jönnek létre, elősegítve a sokoldalú felhasználási lehetőségeket.

Az épületegyüttesen belül étterem, kávézó, vegyesbolt szolgálja a bérlők kényelmét, a parkosított udvaron elhelyezkedő fedett kültéri tárgyalópavilonok és pihenőpadok pedig lehetővé teszik a megszokott irodai környezetből való kimozdulást. A helyszínen található pingpongasztal és tollaslabda-felszerelés kitűnő alkalmat nyújt baráti és céges mérkőzések, bajnokságok lebonyolítására.

A CPI a bérlőknek nyújtott magas minőségű szolgáltatás részének tekinti az emberközpontú környezet kialakítását és a bérlők komfortérzetének javítását. Ennek elősegítésére a korábban felújított Balance Buildingben vezették be először a Humán Innovációs Programot, melynek keretében munkanapokon humán recepció segít az ott dolgozók saját ügyeinek intézését, megkönnyítve ezzel a bérlők mindennapjait, ezeken túl pedig programlehetőségekről is gondoskodik. A Balance Loft leendő bérlői ennek a szolgáltatáscsomagnak az előnyeit is élvezhetik.

A Váci úti irodafolyosó ideális helyszín a könnyen elérhető helyet keresők számára, megközelítése tömegközlekedéssel és gépkocsival is kiváló. Az irodapark mélygarázsában adott a lehetőség a járművek elhelyezésére, a motorral vagy kerékpárral érkezők pedig tárolót, illetve zuhanyzót vehetnek igénybe.



BALANCE
loft

LOFT IRODÁK
NÉZZEN KÖRBE A SZÉKÉBŐL!

www.balanceloft.hu/tour/tour.html



www.cpigroup.hu

CHANGE YOUR WORK STYLE

+36 1 225 6600 | THE LIVING
www.balanceloft.hu | WORKPLACE

Andrea Sartori

A GOLFTANÁCSADÓ

BUDAI ÁKOS

ARRÓL TANÚSKODIK AZ INGATLANBEFEKTETÉSI VOLUMEN NÖVEKEDÉSE, HOGY A BEFEKTETŐK SZEMÉBEN EGYRE JOBB SZÍNEN TŰNIK FEL MAGYARORSZÁG, EZZEL PÁRHUZAMOSAN RÁADÁSUL A BANKOK IS EGYRE SZÍVESEBBEN FINANSZÍROZNAK ÚJ BERUHÁZÁSOKAT. ANDREA SARTORI, A KPMG SPORTTANÁCSADÁSI RÉSZLEGÉNEK BUDAPESTI SZÉKHELYŰ GLOBÁLIS VEZETŐJE BESZÉLT A BEFEKTETÉSI PIAC ÉS A FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET JAVULÁSÁRÓL, VALAMINT EGY ESETLEGES BUDAPESTI OLIMPIA LEHETŐSÉGEIRŐL ÉS KOCKÁZATAIRÓL.

? Az elmúlt negyedévek kereskedelmiingatlan-befektetési volumenei alapján Észak-Európa és a kelet-közép-európai régió iránt nőtt a legnagyobb mértékben a befektetési érdeklődés. Számít arra, hogy a továbbiakban is ilyen népszerű marad ez a két régió?

Az észak-európai régió jelenleg prosperál, és aktívak a befektetők a piacon – elsősorban Svédországban és Finnországban –, ugyanakkor egyfajta növekedési korlátot jelent a befektetési piacon megjelenő ingatlanok véges száma. Véleményem szerint a kelet-közép-európai régió esetében folytatódhat a pozitív trend: továbbra is élénk befektetési érdeklődés várható a régió prémium kereskedelmi ingatlanai iránt. Az országgokkázati mutatók javulnak, ugyanakkor a hozamok magasabbak, mint a nyugat-európai piacokon, így a régió vonzó lehet azon befektetők számára, akik hajlandóak magasabb kockázatot vállalni egy magasabb hozam elérése érdekében. Ez a folyamat addig tarthat, amíg a régió az ingatlanpiaci ciklus pozitív tartományában tartózkodik, és rendelkezik elegendő befektetésre alkalmas termékkel.

? Milyen hatással lehet a Brexit az európai ingatlanbefektetésekre? Elképzelhető, hogy Kelet-Közép-Európa is jól járhat az Egyesült Királyság kilépésével?

Továbbra is nagy a bizonytalanság a Brexit és annak esetleges hatásai körül, így erre a kérdésre nehéz választ adni. A befektetési volumen csökkenésének mértékéből az látszik, hogy az ingatlanpiaci szereplők többsége egyelőre kivárási stratégiát folytat az Egyesült Királyságban, miközben a nyugat-európai országok – elsősorban Németország, Franciaország és Hollandia – ingatlanpiacai valószínűleg bizonyos mértékig profitálnak a kialakult helyzetből. Az Egyesült Királyság ingatlanpiaci fundamentumai ugyanakkor erősek, így a környezet továbbra is vonzó lehet a befektetők számára alacsonyabb

értékeltségi szinten. A kelet-közép-európai régió ingatlanbefektetési piacára kevésbé lehet hatással a Brexit, talán az iroda- és lakóingatlan szegmensben lesz érezhető némi kedvező változás. Amennyiben London pénzügyi központ szerepe részben a kelet-közép-európai régióba helyeződne át, adottságait tekintve Varsó lehet a fő célpont.

? Meglátása szerint javult Magyarország befektetési megítélése az elmúlt években?

Véleményem szerint határozottan igen. Ingatlanbefektetési volumen szempontjából Magyarország az elmúlt években egyike lett a régió legjelentősebb országainak. Az ingatlanpiaci fundamentumok javulása és az alacsony kamatkörnyezet mellett – a régió fejlettebb országaihoz képest – a magasabb hozamok kedvező pozíciót biztosítanak Magyarországnak. Az ország felminősítése szintén további lendületet adhat az óvatosabb befektetőknek.

Vision Towers



A KPMG magyarországi főhadiszállásának helyet adó irodaházat a Futureal húzta fel az egykori Volga szálló helyén. A 2014-ben átadott, három toronyból álló, Váci úti komplexumot két ütemben vásárolta meg teljes egészében az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap.

? A KPMG Property Lending Barometer című felmérése szerint a magyar bankok finanszírozási hajlandósága jelentős mértékben javult az elmúlt egy évben. Mi áll ennek a változásnak a hátterében?

Az alacsony kamatkörnyezet és az ingatlanpiacon jelentkező kedvező tendenciák eredményezhették, hogy tavalyhoz képest javult a bankok hitelezési hajlandósága az ingatlanprojektek finanszírozását illetően. A kedvező tendenciák hatására a kockázatok számos pro-

preferált. A jövedelemtermelő ingatlanokat még mindig előnyben részesítik a bankok az új fejlesztésekkel szemben.

? Számít a finanszírozási feltételek további javulására?

A finanszírozási kondíciók javultak az elmúlt évekhez képest, a válaszok alapján azonban bizonytalan, hogy folytatódik-e a trend. Továbbra sem találkozunk a válság előtt tapasztalható kedvező kondíciókkal, és nem valószínű, hogy a közeljövőben ez változni fog.



jekt esetében már kezelhető szintre csökkentek a bankok számára, ugyanakkor a kapott visszajelzések alapján továbbra is óvatosság jellemzi hitelezési tevékenységüket.

? Milyen típusú ingatlanprojekteket finanszíroznak a bankok a legszívesebben?

Magyarországon az irodaszegmens a leginkább preferált, ahogy az elmúlt években is jellemző volt. Érdekes változás a korábbi évekhez képest, hogy a lakóingatlan szegmens a második helyre került, megelőzve az ipari/logisztikai és a kiskereskedelmi ingatlanokat. Hitelezési szempontból továbbra is a szállodaszektor a legkevésbé

? A fejlesztők nem várt számban és volumenben jelentenek be új beruházásokat. Számít arra, hogy a budapesti irodapiacon vagy a lakáspiacon túlkínálat alakulhat ki a következő években?

A lakóingatlanok piacán nagymértékű keresleterősödés következett be az elmúlt évben, köszönhetően az elhalasztott vásárlásoknak, az alacsony kamatkörnyezetnek és az állami támogatásoknak. Az erőteljes keresletnek és a kínálati oldali állami ösztönzőknek köszönhetően megindultak a fejlesztések. Az azonos időszakban piacra kerülő, nagyszámú új építésű lakóingatlan miatt bizonyos lokációkon várhatóan időszakos túlkínálat jelentkezhet, ami az árak



Andrea Sartori 2015 óta a KPMG globális sporttanácsadói részlegének irányítója. 1994 óta dolgozik a KPMG-nél, néhány Dél-Afrikában töltött év után 1999-ban költözött Budapestre, hogy létrehozza a cég kelet-közép-európai ingatlan-, szabadidő-, turisztikai és sporttanácsadói részlegét. Pályafutása során több vegyes felhasználású fejlesztési projektben működött közre, például irodák és kiskereskedelmi egységek, szállodák, apartmanok és golfpályák megvalósításában, Európa, a Közel-Kelet és Afrika több mint húsz országában. Több mint száz ingatlanokkal kapcsolatos megbízást teljesített, köztük számos piaci és pénzügyi megvalósíthatósági tanulmányt, befektetési és tranzakciós tanácsadást, értékeléseket, operatív átvilágításokat és üzleti tervezést. Andrea Sartori a KPMG golftanácsadói csoportjának is alapítója és vezetője, 15 év alatt közel 150 golfipari projektet vezetett az európai, a közel-keleti és az afrikai térségben. Ügyfelei között golfpályatervezők és üzemeltetők, valamint a golffejlesztések iránt érdeklődő ingatlanfejlesztők egyaránt szerepelnek.

mérséklődését vonhatja maga után. Az irodaszegmensben az elmúlt időszakban szinte kizárólag BTS/BTO fejlesztéseket hajtottak végre, spekulatív fejlesztések nem voltak jellemzők. Jelenleg bérleti oldalról számottevő igény mutatkozik a kiváló minőségű és lokációjú iroda-területek iránt. A megerősödött kereslet és az egyre növekvő építési költségek miatt a fejlesztők elindították elhalasztott projekteiket, akár spekulatív jelleggel is. A lokációval közel azonos fontosságot nyert az időzítés kérdése napjainkban, azaz, hogy a felmerülő keres-

„Ingatlanbefektetési volumen szempontjából Magyarország az elmúlt években egyike lett a régió legjelentősebb országainak. Az ingatlanpiaci fundamentumok javulása és az alacsony kamatkörnyezet mellett – a régió fejlettebb országaihoz képest – a magasabb hozamok kedvező pozíciót biztosítanak Magyarországnak.”

letre a kínálati oldal időben releváns választ tud-e adni. Ha piacképes irodaépületekkel és lakóingatlan-fejlesztésekkel rendelkeznek, a mostani időszakot nagyon is alkalmasnak találnám az eladásukra, ugyanakkor ezzel nem kizárva, hogy további áremelkedés is bekövetkezhet.

? Budapest – Los Angeles és Párizs mellett – beadta pályázatát a 2024-es nyári olimpiai játékok megrendezési jogaiért. Feltéve, hogy Budapest sikerrel jár, milyen ingatlanpiaci következményei lennének egy olimpia megrendezésének? Áldásként vagy átokként tekint az olimpiára a budapesti ingatlanpiac szempontjából?

Véleményem szerint számos szempontból határozottan élénkítő hatású lenne az ingatlanpiacra egy budapesti olimpia. Nem kérdés számomra, hogy körültekintő tervezéssel az olimpiai játékok pozitívan hatnának a fejlesztésbe bevont budapesti városrészekre és ezáltal a város egészére. Kiemelt kérdésként kezelném az olimpiai park és az olimpiai falu létesítményeinek utóhasznosítását. A londoni olimpiai falu építési költsége például elérte a 935 millió angol fontot, ugyanakkor a fejlesztés nagyban hozzájárult a környező területek felújításához és rehabilitációjához, így az itt található lakóépületek és különböző más ingatlanok jelentős bevételi forrást jelentenek a városnak. Ha Budapesten is sikerül megtalálni a megfelelő utóhasznosítási módot, az nagyban növelheti egy esetleg olimpia sikerességét.

Baross Pál

A HAZAI RICS OSZLOPOS TAGJA

TÖBB MINT 30 ÉVES TELEPÜLÉS- és ingatlanfejlesztési tapasztalattal a háta mögött 2014 májusában bízta meg a CEU új kampuszának fejlesztésével. 2000 óta tagja az RICS-nek, 2005 és 2011 között ő töltötte be az RICS magyarországi szervezetének elnöki vezető posztját. Elnöksége alatt az RICS Magyarország tagsága jelentősen növekedett, és ma a hazai ingatlanszakma befolyásos szereplőjévé vált. 2009 és 2011 között az európai régió képviselőjeként vett részt az intézet globális board munkájában, majd 2012 és 2015 között az RICS európai szakmai minőségfelügyeletet gyakorló testület tagja lett.

Az RICS az ingatlannal kapcsolatos professzionális szolgáltatások nemzetközi egyesülete, világszerte 131 országban 125 000 taggal rendelkezik. Az intézményt 1868-ban alapították az Egyesült Királyságban. Legfőbb kiadványa az ingatlanértékelési és értébecslési kódex, amely egy nemzetközileg is elfogadott szakmai útmutató.

Baross Pál 1967-ben végzett a Kertészeti Egyetem tájépítész szakán. 1970 és 1972 között a Vancouveri Egyetem város- és területfejlesztési mesterképzésében vett részt, majd 1973–74 között a University College Londonon ingatlanfejlesztési szakdiplomát szerzett. 1968 és 1990 között a hollandiai Lakás- és Városfejlesztési Intézet munkatársaként olyan fejlődő országokban dolgozott, mint India, Indonézia, Fülöp-szigetek és Thaiföld, ahol városfejlesztési és városrehabilitációs projekteket vett részt.



1990-ben visszatért Magyarországra, ahol megalapította a KOLPRON – ma ECORYS – tanácsadó irodát. 1995-től az ING ingatlanfejlesztő tanácsadója lett, majd 1999-től igazgatója. 1995 és 2010 között az Amerikai Ingatlantanácsadók tagja. Emellett tagja az Urban Land Institute-nak, 2004 és 2010 között tagja a Magyar Ingatlan Szövetség igazgatósági tanácsának, 2009 óta tagja, majd elnöke a Magyar Környezettudatos Építés Egyesületének, és 2006 óta alapító tagja az Ingatlanfejlesztői Kerekasztalnak.

Céges munkájához fűződik – az ING Real Estate Development magyarországi irodájának ügyvezető igazgatójaként – az Allee multifunkciós központjának fejlesztése. Legutóbbi projektje a CEU Nádor utcai új épületének kialakításához kapcsolódik. 2004-ben a magyar állam Tisztikereszt Polgári fokozattal tüntette ki az ingatlanszektorban végzett munkásságáért.

„Céges munkájához fűződik – az ING Real Estate Development magyarországi irodájának ügyvezető igazgatójaként – az Allee multifunkciós központjának fejlesztése.”

A CEU új épülete



2016 szeptemberében megnyílt a CEU Nádor utcai új épülete. A fejlesztés keretében elkészült egy 400 férőhelyes auditorium, egy 5 szintes könyvtár és számos közösségi tér is. A campus-újraépítési projekt fő célja, hogy egyetlen egybefüggő campuson egyesítse az egyetem épületeit.

Biró Gergely

AZ EGYIK LEGNAGYOBB HAZAI BEFEKTETŐ IRÁNYÍTÓJA

BIRÓ GERGELY VEZÉRIGAZGATÓKÉNT az elmúlt években a hazai ingatlanbefektetési piac egyik legaktívabb szereplőjének számító társaságot, a Diófa Alapkezelőt irányítja. Az Alapkezelő összesen 4 ingatlanalapot kezel, a második legnagyobb hazai nyílt végű alap, a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap mellett 3 zártkörű, intézményi befektetők számára létrehozott ingatlanalapja is van. Az Alapkezelő az elmúlt évek során folyamatosan növelte szerepét, az általa kezelt vagyon összértéke tavaly

ingatlanpiacon, megvette többek között a Buda Business Centert, a Skanska által fejlesztett Green House-t, az Infopark E és G épületét, valamint az Óbuda Gate és a V17 irodaházakat is.

Az idei év rekordot hozott a hazai ingatlanbefektetések terén, 2016 első félévében 910 millió euró értékben kötöttek tranzakciók, ami már most meghaladta a 2015. évi realizált forgalmat. A Diófa pedig folytatta eddigi stratégiáját, a vásárlók közül a legaktívabbnak számított a hazai piacon, iroda- és kiskereskedelmi ingatlanokat is vásárolt, köztük a V17 irodaházat, az Infopark G épületét, az Europark bevásárlóközpontot és a Zala Parkot. A szakember vezetése alatt a Diófa által 2014 eleje óta megvalósított ingatlanbefektetések összértéke meghaladja a 300 millió eurót.

Biró Gergely 1995-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1996 és 2000 között a Dunaholding Brókerháznál dolgozott, először elemzőként, majd a társaság leánycégeinek irányítója, végül a társaság vezérigazgató-helyettese lett. 2001-ben a Capital Partners Kft.-nél helyezkedett el, 2002 és 2011 között a Dimenzió Biztosító Csoport befektetési tevékenységének irányításáért felelt. A Diófa Alapkezelő Zrt.-hez 2011-ben csatlakozott, először külső tanácsadóként, majd később társvezérigazgató, ezt követően pedig vezérigazgató lett. Biró Gergely aktív a szakmai közéletben is, jelenleg az alapkezelő társaságokat tömörítő szakmai szervezet (BAMOSZ) felügyelőbizottsági tagja.



„A Diófa a vásárlók közül a legaktívabbnak számított az idei évben a hazai ingatlanbefektetési piacon.”

év végén 393 milliárd forint volt, amivel a 11. legnagyobb alapkezelőnek számított. A kezelt vagyon értéke tovább növekedett az idén, meghaladta a 408 milliárd forintot az október eleji adatok alapján. Az elmúlt években a Diófa Alapkezelő számos tranzakciót valósított meg a hazai in-

V17



A 13 ezer négyzetméteres épület a Váci úti irodafolyosó nemrégiben elkészült új eleme. A WING által 10 milliárd forintból épített házat tavaly októberben vásárolta meg a Diófa Alapkezelő Zrt. Az irodaterületek legnagyobb részére az E.ON írt alá bérleti szerződést.

Bojár Gábor

BUDAPEST ELSŐ IT PARKJÁNAK LÉTREHOZÓJA

BUDAPEST EGYIK LEGNAGYOBB irodaparkjának, a Graphisoft Parknak a megálmodója és létrehozója Bojár Gábor.

Az ELTE-n fizikusként diplomát szerző üzletember 1982-ben alapította meg a Graphisoftot, amely létrehozta az egyik legnépszerűbb építész tervező programot, az ArchiCAD-et. A programot ma világszerte használják, és saját kategóriájában vezető szerepet tölt be. A vállalat 1998-ban belépett a Frankfurti Tőzsdére, majd 2000-től kezdődően a BÉT-en jegyezték, 2007-től pedig a cég a német Nemetschek csoport tagja.

A vállalkozó 1998-ban hozta létre a Graphisoft Parkot, ismét életet lehelve ezzel a volt Óbudai Gázgyár korábbi ipari területébe, mely a cégcsoport budapesti telephelye lett. Később a parkban a Graphisoft mellett más technológiai cégek is helyet kaptak, mint a Microsoft, az Apple vagy a SAP, de a Servier és az AMRI magyar fejlesztő-kutató részlegei is beköltöztek, így a terület egy gazdaságilag jelentős IT parkká fejlődött, és Budapest egyik fő kutató-fejlesztő központja lett. 2006-ban az új épületeknek köszönhetően a Park irodaterülete a 8 hektáros telken elérte a 33 ezer négyzetmétert. 2006 mérföldkövet jelentett az ingatlanfejlesztési üzletág életében, ettől az évtől kezdődően a tevékenység különvált a szoftverfejlesztő vállalattól, így a BÉT-en jegyzett, nyilvános részvénytársaságként, Graphisoft Park SE néven működik tovább. A már különálló ingatlanfejlesztési tevékenység részeként a Park a további évek-



ben is újabb épületekkel bővült, 2008-ban készült el a H épület, majd 5 év kihagyás után 2014-ben adták át az Aquincum Institute of Technology magánegyetem és az IBS épületét. 2015 végén a teljes nettó iroda-, labor- és oktatásterület elérte az 53 ezer négyzetmétert, az időközben megvásárolt 10 hektáros területnek köszönhetően pedig ez a szám tovább növekedhet, akár további 73 ezer négyzetméternyi fejlesztésre is lehetőség van. A Graphisoft Park nettó eszközértéke 116,5 millió euró volt 2015-ben. A vállalkozó a fejlesztések mellett egyéb területen is aktív, 2007-ben alapította meg az Aquincum Institute of Technology magánegyetemet, mely a külföldi, vezető egyetemekről fogad hallgatókat, akik rész képzésen vehetnek részt. 2012 óta pedig az Európai Innovációs és Technológiai Intézet igazgatóságának tagja.

„A Graphisoft Park egy gazdaságilag jelentős IT parkká fejlődött, és Budapest egyik fő kutató-fejlesztő központja lett.”

Graphisoft Park



A Graphisoft Park a Duna-parton található 18 hektáros zöldövezetben helyezkedik el. A park létrehozásának célja a vállalat munkavállalói számára kellemes és igényes környezet megteremtése volt, majd később a létesítmény több csúcstechnológiai vállalatot is idevonzott.

Czár Balázs és Kovács Attila

AKIKTŐL MATOLCSY IS VÁSÁROLT

„A Horizon Development több mint félmillió négyzetméter saját fejlesztést valósított meg az elmúlt 10 év során.”



A **HORIZON DEVELOPMENT** a hazai fejlesztési és befektetési ingatlanpiac jelentős szereplője, amely több mint félmillió négyzetméter saját fejlesztést valósított meg az elmúlt 10 év során. A cég két vezetője Kovács Attila MRICS és Czár Balázs.

A Horizon Development Kft.-t 2006-ban hozták létre. Fejlesztési, fejlesztésmenedzsmenti, üzemeltetési, bérbeadási és marketing területen nyújt szolgáltatásokat. A céghez több saját fejlesztés köthető, közöttük irodaházak, bevásárló- és logisztikai

központok, ipari parkok, bemutatótermek, sportközpontok és luxuslakások. A cég fejlesztésében valósult meg 2010-ben a 25 ezer négyzetméter alapterületű Eiffel Square, majd 2013-ban a műemléki védettség alatt álló 14,5 ezer négyzetméteres Eiffel Palace.

A Horizon Development 2015-ben vásárolta meg a 13,75 ezer négyzetméteres Váci1 épületét, amelyet az átalakítást követően idén nyáron nyitott meg. A társaság jelenleg is futó projektjei között van a 2017 végére elkészülő Promenade Gardens, a belső Váci út legnagyobb volumenű irodafejlesztése. A Szervita téren megvalósuló következő beruházás 2019-től kínál majd a kereskedelmi és irodatermek mellett luxus lakóingatlanokat.

A Horizon Development ügyvezető partnereként Kovács Attila és Czár Balázs az ingatlanfejlesztési tevékenységet irányítja, stratégiai és operatív szinten egyaránt.

Kovács Attila a Budapesti Műszaki Egyetem Építészmérnöki Karán szerzett diplomát 1994-ben. Ezt követően az Egyesült Államokban, Svédországban, Olaszországban és az Egyesült Királyságban szerzett nemzetközi tapasztalatot. 1996-ban alapította meg a DVM Design, majd 2001-ben a DVM Construction, amelyek 2008-tól DVM group néven, cégcsoportként működnek. A 2006-ban alapított Horizon Development a cégcsoport ingatlanfejlesztéssel foglalkozó ága. Czár Balázs a Horizon Development másik alapító tagja. A szakember a Budapesti Műszaki egyetem Építőmérnöki Karán szerzett diplomát 1996-ban. Karrierje kezdetén benzinkutak telepítésével foglalkozott, majd a KÉSZ Kft. nagyberuházásainak kivitelezési munkáit irányította. 2000-ben a KÉSZ Kft. és a holland NEM cégek közötti stratégiai kapcsolattartó lett az Egyesült Államokban létesítendő erőművek műszaki, tervezési koordinátoraként.

Váci1



Az Alpár Ignác tervezte épületet 1915-ben adták át, a házat az UNESCO a Világörökség részévé nyilvánította. A korábban már felújított, de üresen álló épületet tavaly vásárolta meg a Horizon Development, és az átalakítást követően az idén nyitotta meg kapuit.



Magyarország egyik legmegbízhatóbb ingatlanfejlesztője

Ismerje meg az OTP Ingatlan Zrt. új építésű ingatlan kínálatát!

AKTUÁLIS FEJLESZTÉSEINK



Csalogány 43

Budapest, II. kerület,
Csalogány utca

+36 1 373 3870

ertekekesites@otpingatlan.hu

www.otpingatlan.hu



Toldy 19

Budapest, I. kerület,
Toldy Ferenc utca

+36 1 373 3870

ertekekesites@otpingatlan.hu

www.otpingatlan.hu



Tetris Ház

Budapest, XI. kerület,
Mezőkövesd utca

+36 70 708 2383

www.tetrishaz.hu



Somfa Liget 5. ütem

Budapest, X. kerület,
Makk utca

+36 70 708 24 52

www.somfa-liget.hu



Olimpia Sétány

Győr, Bercsényi liget

+36 70 698 5157

www.olimpiasetany.hu



Lelle Resort

Balatonlelle, Honvéd utca

+36 70 953 9255

www.lelleresort.hu

www.otpingatlan.hu



**EGYSZERŰSÍTETT
ÜGYINTÉZÉS, HITELFELVÉTEL,
CSOK IGÉNYLÉS**



ÉRTÉKÁLLÓ BEFEKTETÉS



ENERGIATUDATOS OTTHONOK

Demján Sándor

A SEMMIBŐL ÉPÍTETTE FEL BIRODALMÁT

„Az üzletember az ingatlanpiacon is meglátta a lehetőségeket, és több épület fejlesztésével szerzett további hírnevet magának.”

DEMJÁN SÁNDOR NEVÉHEZ több, a hazai ingatlanpiacon mérföldkőnek számító ingatlanfejlesztés köthető, mint például az első hazai pláza felhúzása, illetve Budapest máig egyik legmeghatározóbb bevásárlóközpontjának, a Westend City Centernek a megépítése.

A leggazdagabb magyarok között számon tartott Demján Sándor nehéz anyagi körülmények között nőtt fel, később a fogyasztói Szövetkezetek Országos Szövetségének (Szövosz) ösztöndíjasaként 1965-ben szerzett diplomát a budapesti Kereskedelmi és



Vendéglátóipari Főiskolán. Fokozatosan felfelé ívelt a karrierje, 1973 és 1986 között a Skála vezérigazgatója volt, 1987-ben pedig megalapította a Magyar Hitelbankot, mely az ország első kereskedelmi bankja volt. De szintén a nevéhez köthető a Közép-Európai

Befektetési Társaság (CEIC Holdings) létrehozása is.

Az üzletember az ingatlanpiacon is meglátta a lehetőségeket, és több épület fejlesztésével szerzett további hírnevet magának, elsőként a Szabadság téri Bank Center irodaház készült el, majd 1996-ban megépült a Pólus Center, mely az első nyugati mintára felhúzott bevásárlóközpont volt Magyarországon. 1997-ben alakult meg a szintén Demján Sándor nevéhez köthető TriGranit Fejlesztési Zrt., melyet a WestEnd City Center felhúzása követett 1999-ben. A 91 ezer négyzetméteres épület kivitelezési munkálatait a szintén az üzletember tulajdonában álló Arcadom Zrt. végezte.

A következő években a TriGranit a nemzeti közpiacra is belépett, és az elmúlt 15 év során a régió legnagyobb fejlesztőjévé vált. Az üzletember vezetése alatt a cég a budapesti Westend City Center példájára hasonló vegyes funkciójú beruházást valósított meg többek között Zágrábban, Krakkóban, Poznanban és jelenleg is Közép-Európa több országában van jelen. Eközben azonban a hazai fejlesztések sem álltak le, Demján Sándor nevéhez köthető például a Milleniumi városközpont létrehozása. Az üzletember 2014-ben jelentette be, hogy fokozatosan visszahúzódik az üzleti élettől, 2015-ben a TriGranit ingatlanfejlesztő egy jelentős részét eladták az amerikai központú TPG-nek. A vállalatcsoport Granit Development és Granit Management néven folytatja tovább működését, és újabb fejlesztéseket is terveznek Magyarországon és a régióban.

WestEnd City Center



A Nyugati Pályaudvar mellett található, a Finta és Társai Építész Stúdió tervei alapján felhúzott WestEnd City Centert 1999 végén adták át. A bevásárlóközpont az elmúlt években komoly ráncfelvarráson esett át, ma is az egyik legnépszerűbb pláznak számít.

Dercsényi András

300 MILLIÁRD FORINTBÓL VÁSÁROLHAT INGATLANOKAT

A MARK ZRT. A KÖVETKEZŐ KÉT ÉVBEN

300 milliárd forintos keretből valósíthat meg problémás ingatlan- és követelésvásárlásokat, ezzel a hazai ingatlanpiac jelentős szereplőjévé vált. A cég vezérigazgatója Dercsényi András.

A MARK Zrt. életre hívását a nem teljesítő vállalati hitelek, azon belül is a projekthitelek magas aránya indokolta. A célja a pénzügyi stabilitás erősítése, a portfóliók megtisztítása és a banki hitelezés ösztönzése. Bár eszközközkezelőket máshol is találunk a világon, a MARK Zrt. az egyetlen az Európai Unió országaiban, amelyet piaci alapon hoztak létre. Az MNB a cég számára 300 milliárd forintos, 10 éves hitelkeretet hagyott jóvá, amelyből a társaság problémás ingatlanokat és követeléseket vásárol fel. Ez jelentős élénkülést hozhat a problémás eszközök piacán, eddig ugyanis néhány 10 milliárd forintnyi tranzakcióra került csak sor évente.

Az ingatlanvásárlásokra előzetes szempontrendszert dolgoztak ki, melynek alapján a megvásárolni kívánt portfólió minden egyes elemét külön értékelik. Az egyes ingatlanokra egyedi hasznosítási terv készül, ebből az üzleti tervből cash flow-alapon számolják vissza az adott pozíció értékét.

Az eszközközkezelő mandátuma 10 évre szól, melyből az első 2 év a vásárlások időszaka, a fennmaradó 8 év pedig az üzemeltetés és az értékesítés ideje lesz. A portfólió felépítése után értékesítési tervet dolgoznak ki, és folyamatos eladásokat terveznek végfelhasználók számára.



A MARK Zrt. vezérigazgatói székébe Dercsényi András került az idei év közepén. A szakember pályafutását 1995-ben az Ernst & Young vállalati finanszírozási üzletágának menedzsereként kezdte, 1998-tól az ABN AMRO Bank Strukturált Finanszírozási Üzletág igazgatóhelyettese volt. 2001 és 2005 között az Erste Bank Strukturált és Projektfinanszírozási Üzletág vezetőjeként, majd az Immorent Ingatlanlízing Zrt. ügyvezető igazgatójaként tevékenykedett. 2009-től az Erste Ingatlanlízing Zrt. és az Erste Lakáslízing Zrt. értékesítési igazgatója és igazgatósági tagja volt. 2013-tól a BDO Magyarország szenior szakértője, pénzügyi tanácsadója lett. 2015 februárjától a MARK Zrt. kockázatkezelési főosztályvezetői pozícióját töltötte be, 2016 júniusától a Magyar Szanálási Vagyongkezelő Zrt. igazgatóságának tagja és a MARK Zrt. vezérigazgatója.

„Az eszközközkezelő várhatóan 10 évig működik majd, melyből az első 2 év a vásárlások időszaka, a fennmaradó 8 év pedig az üzemeltetés és az értékesítés ideje lesz.”

Eiffel Palace



Az 1893-ban, a Pesti Hírlap székházának emelt épületet a Horizon Development alakította modern irodaházzá. Az 14 500 négyzetméteres irodaházat néhány hónappal átadása után az MNB vásárolta meg, jelenlegi bérlői között pedig a MARK Zrt. is megtalálható.

Doron és Guy Dymschiz

TŐZSDÉRE MENT AZ INGATLANKÖZVETÍTŐ

BUDAI ÁKOS, CSÜRÖS CSANÁD

ADUNA HOUSE TAVALY MÁR MEGPRÓBÁLKOZOTT EGY RÉSZVÉNYKIBOCSÁTÁSSAL, ÉS BÁR A JEGYZÉST AKKOR FELÜGGESZTETTÉK, MERT EGY JOGSZABÁLYVÁLTOZÁS ÉRZÉKENYEN ÉRINTETTE A TÁRSASÁG BEVÉTELEINEK ALAKULÁSÁT, A TÁRSASÁG NEM ADTA FEL, ÉS AZ IDÉN TŐZSDÉRE MENT. AZ ELMÚLT ÉV FEJLEMÉNYEIRŐL, A CÉG NÖVEKEDÉSI LEHETŐSÉGEIRŐL ÉS LAKÁSPIACI VÁRAKOZÁSÁIRÓL BESZÉLTEK A DUNA HOUSE TULAJDONOSAI, GUY ÉS DORON DYMSCHIZ.

? Miért tavaly jutott el a Duna House odáig, hogy tőzsdére menjen?

Már 2012 óta gondolkodunk ebben, de akkor még azt a visszajelzést kaptuk, hogy túl kicsi a cég ahhoz, hogy tőzsdére menjen. Ahogy fejlődött a cég, tavaly jött el az a pillanat, amikor úgy éreztük, hogy megfelelő a méret a sikeres tőzsdére menetelhez. A legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat felvásárlása miatt lett volna szükségünk tőkebevonásra, de végül maga a meghiúsult IPO segített abban, hogy meg tudtunk állapodni az ottani eladóval. A tranzakciót tőzsdei tőkebevonás nélkül is sikerült megvalósítani, részben részvénycserével, de az nagyon sokat számított, hogy az eladó látta a közzétett tájékoztatót, látta, hogy egy transzparensen működő cég vagyunk, és komolyak a szándékaink. Tavaly óta sikerült tovább növekednünk, és idén ismét elérkeztünk ahhoz az időpontig, hogy kibocsátásra. Bár a lengyel felvásárlás és az elmúlt év eredményei mutatják, hogy egy IPO nélkül is tudnánk tovább bővülni, szeretnénk megalapozni egy későbbi hasonló tranzakciót, és megmutatni azt, hogy lehetnek még sikertörténetek a magyar tőzsdén.

? Középtávon milyen területeken várnak növekedést?

Négy ilyen terület van. A legnagyobb növekedési potenciált Lengyelországban látjuk,

másodikként az alaptevékenységünket említeném. Bár Magyarországon a 2 százalékos jutaléklaponnak átmenetileg negatív hatása volt, mind a franchise, mind a saját irodai szegmensben, mind a pénzügyi közvetítésben további növekedést várunk. Szintén növekedést várunk az ingatlanalaptól, aminek a forgalmazói körét szélesíteni fogjuk az IPO után. Az ingatlanalapok 660-670 milliárd forintos piacot képviselnek, ami havi szinten

8-10 milliárd forinttal bővül. Úgy érezzük, hogy ebből a növekvő szeletből tudunk majd kihasítani egy részt. A növekedés negyedik pillérét az ingatlanfejlesztések adják. Egy vegyes vállalkozás, melyben 50 százalékos tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a cégcsoport, 430 lakást épít fel 30 ezer négyzetméteren. Nem tervezünk profilváltást, nem szeretnénk ingatlanfejlesztő cég lenni a jövőben, de az áfacskökkentés és a CSOK-bővítés

Budapesti Értéktőzsde (Bank Center)



1190 befektető összesen 3,3 milliárd forint összegben nyújtott be részénnyvásárlási igényt a Duna House részvényeire, végül nyilvános és a zártkörű értékesítésben összesen 2,6 milliárd forint értékben került sor részénnyértékesítésre. A részénnyek végső árát 3960 forintban határozták meg.



hatására kialakult egy olyan unikális helyzet, amit úgy éreztünk, hogy ki kell használni, és úgy gondoljuk, hogy ezek a beruházások beleférnek a befektetők kockázati profiljába is. Ez egy viszonylag kézzel fogható, előre látható történet, ami jelentős cash-flow-t fog generálni a következő 2-3 évben a cégcsoport számára.

? Számítanak arra, hogy még sokáig a mostanihoz hasonló ütemben emelkednek a lakásárak?

Mi nem számítottunk arra, hogy egyenes vonalban fognak emelkedni az árak. Úgy gondoljuk, hogy az elmúlt két év agresszív növekedése után mérséklődni fog az áremelkedés és a tranzakciószám-bővülés a piacon. Még messze vagyunk a trend végétől, de nem gondoljuk, hogy a növekedés a mostani ütemben fog folytatódni. Érdemes még a CSOK esetleges hatását is figyelembe venni, 2017-ben 200 milliárd forintot szán az állam a lakásvásárlások támogatására, ez mindenképpen befolyásolni fogja az ingatlanárakat.

? Akadnak, akik újabb ingatlanpiaci lufi felfúvódásával riogatnak. Önök szerint is ennyire drámai helyzet?

Ugyan az árak már két éve emelkednek, a lakosság még nem állt rá a felfelé menő piac pszichológiájára, miszerint minél gyorsabban kell vásárolni. Néhány év áremelkedés után azonban rá fognak jönni, hogy ha nem vesznek most, akkor 2-3 év múlva még drágább lesz. Ha ez bekövetkezik, és túl sokan, túl gyorsan akarnak vásárolni, az később felfújhat egy ingatlanlufit. Egyelőre azonban semmiképp nem lehet ingatlanlufiról beszélni, mivel azok mögött általában ott van a hitelezés túlzott felfutása. Magyarországon jelenleg nagyon alacsony a hitelpenetráció, a belső adataink szerint a vevők 75 százaléka készpénzes. Az összes ingatlanvásárlás 25-30 százalékát valósítják meg hitelből, ez a válság előtti években 50 százalék felett volt. Látjuk, hogy a bankoknál mennek fel a számok, az átlaghitel mérete jelentősen nőtt az utóbbi időben, de ez törvényszerű egy ilyen dinamikus áremelkedés időszakában.

? Mi az oka annak, hogy ennyire magas a készpénzes vevők aránya?

Úgy gondoljuk, hogy az ingatlanpiac felfutásának legnagyobb tartaléka a hitelezésben van. Egyértelműen azt látjuk a piacon, hogy a bankok hitelezni akarnak, de a lakosság nem akar hitelt felvenni. A forintheitek most olcsóbbak, mint a válság előtt a devizahitelek voltak, és elérhetők 5 vagy 10 éves fix kamatozású termékek, ahol kamatkockázat sincs, úgyhogy a feltételek adottak a hitelezés felfutásához. Lassabb folyamat lesz azonban, amíg a lakosság újra megbarátkozik a hitelfelvétel gondolatával.

? Látnak jelentősebb elmozdulást a vásárlók összetételében? Továbbra is magas a befektetők aránya?

Arra számítottunk, hogy növekedni fog a hitelből vásárlók aránya, és csökkenni a befektetési célú vásárlások részesedése, de nem így történt. A befektetők továbbra is nagyon aktívak, főleg a városokban: Budapesten a vásárlások 30-40 százaléka befektetési céllal történik. Bár egyelőre magas a kereslet a bérlők részéről, a túl sok befektetésként vásárolt ingatlan a piacon előbb-



A Dymschiz testvérek Németországban születtek, tanulmányaikat Izraelben, illetve Angliában végezték. Guy az egyetem után ügyvédként, Doron pedig értékesítési menedzserként dolgozott. A Duna House-t mint ingatlanközvetítő céget 1998-ban alapították, 2003-ban pedig már a franchise-hálózatot kezdték el szervezni. Az azóta eltelt években a vállalat folyamatosan tovább diverzifikálta tevékenységét, 2010-ben pedig a nemzetközi terjeszkedés folyamatát is elindították a cégcsoport vezetői.

utóbb túlkínálathoz vezethet, ami a bérleti díjak mérséklődésével járhat. Ha azonban ez nem is következik be, a lakásárak növekedése akkor is csökkenteni fogja valamivel a hozamokat. Ez persze egy nulla százalékos körüli kamatkörnyezetben önmagában továbbra sem járhat a befektetők szerepének jelentős csökkenésével.

? A következő néhány évben számítanak a kamatok emelkedésére?

Jelentős kamatonövekedést nem látunk, kisebb emelések természetesek lehetnek.

? A válság előtt relatíve magas volt a külföldi befektetők aránya a budapesti piacon. Ők újra megjelentek?

Messze nem olyan mértékben, mint a válság előtt. Volt egy időszak, amikor az oro-

„Úgy gondoljuk, hogy az elmúlt két év agresszív növekedése után mérséklődni fog az áremelkedés és a tranzakciószám-bővülés a piacon.”

szok kezdtek aktívak lenni, a gazdasági helyzet ottani romlása miatt azonban ez a folyamat leállt. Most a kínai vevők vannak jelen a piacon, de azt lehet mondani, hogy a magyar vevők viszik a tranzakciókat. Ez meglepett minket, mert számítottunk rá, hogy elindul egy jelentősebb külföldi befektetési hullám.

? A CSOK mennyire váltotta be a hozzá fűzött reményeket?

A használt lakások piacán nagyban segítette a folyamatokat, nagyon sok igénylést láttunk. Az új építésű ingatlanok esetében a magasabb összegek nagy lökést adhatnak a piacnak, de az igénylés korlátai nem tették lehetővé, hogy tömegek vegyék igénybe. A szabályozás szeptemberi lazítása biztos változást hoz majd, és arra számítottunk, hogy 2017 vége felé már jelentős lesz a CSOK igénybevételével vásárolt új lakások aránya.

? Sokan arra figyelmeztetnek, hogy az ingatlanfejlesztők alábecsülik a magyar építőipar kapacitáshiányában rejlő kockázatokat és a vártnál nagyobb árnövekedést a kivitelezési költségekben. A Duna House mit gondol erről, mint új szereplő a fejlesztési piacon?

Akik ebben járatosak, látják, hogy mindenki kapacitáshiánnyal küzd. Egy tapasztalt fejlesztőnek ez nem meglepő. Aki nem ismeri ezeket a folyamatokat, és a pénz miatt befektetőként beszáll, az ő számára lehet meglepetés. Nem kérdés, hogy jelentős árkülönbség lesz a válság előtti vagy az 1-2 évvel ezelőtti meg a mostani kivitelezési költségek között, folyamatos növekedést figyelhetünk meg.

? A költségnövekedést át lehet hárítani a vásárlókra?

Amikor az áfa 5 százalékra csökkent, azt az ingatlanfejlesztők nem hárították át a vásárlókra, hanem a fejlesztői profitban jelent meg. Ezért most ott van egy puffert, ami kompenzálhatja az áremelkedést, de ha ez a trend folytatódik, lehet, hogy 2-3 év múlva ott lesznek az árak, ahol már a beruházók is rákényszerülnek az áremelésre. Hogy a piac ezt fogja-e bírni, az attól függ, hogy mi történik addig az ingatlanpiacon. Az új meg a használt lakások valamilyen szinten össze vannak kapcsolva, úgyhogy kérdés, hogy 2-3 év múlva a használt árak hol lesznek. Ha emelkednek még 10-15 százalékot, akkor lehet, hogy van még tér az új építésűeknek is emelkedni 5-10 százalékot. Nehéz megjósolni, hogyan fog alakulni a piac.

? A fejlesztői oldalon van-e vagy lesz-e buborék?

Mi sokkal többet vártunk az áfacsökkentés és a CSOK hatására, azt gondoltuk, hogy többen és gyorsabban fognak reagálni. Viszonylag visszafogottan reagálnak a fejlesztők, 3-5 ezer lakás Budapesten 2016-ra nem sok, hiszen a válság előtt 8-10 ezer épült évente. Itt természetesen kockázatot jelent, hogy kevés a tapasztalt beruházó. Lehetnek érdekes sztorik, de túlkínálatról egyáltalán nem lehet beszélni. Mivel egy beruházás telekvásárlástól értékesítésig hosszú folyamat, úgy gondolom, hogy 2017 sokkal erősebb lesz új építések szempontjából. Egészséges növekedésre számítottunk, de amikor Budapesten elérjük a 8-10 ezer darab új lakást éves szinten, akkor meg kell majd vizsgálni, hogy tényleg szükség van-e annyi fejlesztésre, vagy sem.

Fekete Zoltán

AZ MNB-ALAPÍTVÁNYOK ELNÖKE

AZ MNB-ALAPÍTVÁNYOK VAGYONÁT

keze-lő Optima Befektetési Zrt. vezérigazgatója. A hazai ingatlanpiacon akkor vált ismertté, amikor bejelentette az alapítványi vagyon egy részének befektetési ingatlanokba történő átcsoportosítását. Ennek keretében a rendelkezésre álló több mint 267 milliárd forintból 25 milliárd forintért négy irodaházat vásárolt a cég, valamint egy nagyszabású, 200 ezer négyzetméteres irodafejlesztést is bejelentett a Váci úti folyosón.

Fekete Zoltán 1990-ben diplomázott az ELTE Állam- és Jogtudományi Karán, majd 1993-ban az angliai University of Exeteren banki menedzsment végzettséget szerzett. Ezt követően az HSBC londoni irodájában befektetési területen dolgozott, majd a cég budapesti irodájának befektetésekért felelős ügyvezető igazgatója lett. 1996-tól a Credit Suisse-nél Budapesten, Londonban és Tel Avivban is dolgozott. 2003-tól 2005-ig a Magyar-Amerikai Vállalkozási Alapnál részt vett az alap befektetéseinek értékesítésében. Ezt követően különböző private equity befektetések szervezésével, megvalósításával foglalkozott. 2008 és 2011 között az Origo Film Group Zrt.-nél 18 milliárd forintot ingatlanfejlesztés köthető a nevéhez, valamint igazgatósági tagként a banki és befektetői kapcsolatok ellátásáért felelt. 2013-ban a Kairos Kockázati Tőkealapkezelő Zrt. vezérigazgató-helyetteseként kockázati tőkebefektetések előkészítésével és végrehajtásával foglalkozott, főként innovatív, induló vállalkozások területén. 2015-ben a globális piaci termékekkel rendelkező ma-



gyar startupok támogatásával foglalkozó Plug and Play Tech Center kizárólagos magyarországi partnere. 2015 novembere óta az Optima Befektetési Zrt. vezérigazgatója. A Pallas Athéné Alapítványok által létrehozott társaság a magasabb hozamok elérése érdekében 2016 nyarán megkezdte az alapítványi vagyon államkötvényekből ingatlanokba történő átcsoportosítását. Ennek során olyan épületeket vásároltak meg, mint a 14 ezer négyzetméteres Millenáris Classic és Avantgarde irodaházak, a Széll Kálmán téren lévő 18,5 ezer négyzetméteres Buda Palota vagy az ITSH debreceni irodaház. Az alapítványok legnagyobb beruházása azonban a Váci úton lévő 7,5 hektáros terület megvásárlása volt, amelyen a következő években egy 200 ezer négyzetméter alapterületű irodakomplexum felépítése várható.

„A hazai ingatlanpiacon akkor vált ismertté, amikor bejelentette az alapítványi vagyon egy részének befektetési ingatlanokba történő átcsoportosítását.”

Buda Palota



2016 nyarán vette meg a társaság a Széll Kálmán téren álló egykori Postapalota 18 500 négyzetméteres épületét. A 7 milliárd forintot ingatlanban a tervek szerint az átalakítás után egy 14 000 négyzetméteres irodaház kap majd helyet.

Földi Tibor

TÖBB EZER ÚJ BUDAPESTI LAKÁS FEJLESZTŐJE

A FUTUREAL-CSOPORT Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztő cége, lakóparkok és irodaházak fejlesztésével egyaránt foglalkozik. Legismertebb projektje a Corvin Sétány, ahol a cégcsoport az egykori leromlott városrész teljes átalakításával egy új negyedet hozott létre a rendszerváltás utáni időszak legnagyobb volumenű projektjének keretében, mely 2500 új építésű lakást is magában foglal.

A cégcsoport lakóingatlanok fejlesztésével foglalkozó leányvállalata, a Cordia Zrt. a

dapesten és Magyarországon kívül Lengyelországban és Romániában is aktív. Jelenleg expanzióban van, és Krakkó után hamarosan Varsóban is elindítja első lakóingatlan-beruházását.

Földi Tibor 2000-ben a lakóingatlanokkal foglalkozó részleg igazgatójaként került a Futureal-csoporthoz, majd ezt követően 2006-ban lett a Cordia Zrt. vezérigazgatója. A Futureal előtt egy kisebb ingatlanfejlesztő cég gazdasági igazgatói tisztségét töltötte be. Tanulmányait a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Közgazdaságtudományi Karának pénzügyi szakán végezte.

A cégvezető arra számít, hogy az erős keresletnek köszönhetően az új lakások aránya a következő években eléri a korábban kialakult 10-12 százalékos részesedést a lakásvásárlási tranzakciókon belül. Ha a fővárosi adásvételek száma a tavalyi 69 ezerről idén visszatér a válság előtti 80-90 ezres szintre, az évente 8-9 ezer új lakás eladását jelentheti.

Ami a kereslet összetételét illeti, az elmúlt egy-két évben jelentősen megemelkedett a befektetési célú vásárlások száma. A várhatóan hosszabb távon is alacsonyan maradó kamatok, a tőzsdei túlárázások és árfolyamváltozások abba az irányba indították el az embereket, hogy klasszikusan megbízható termékekbe, például ingatlanba fektessék a pénzüket. A továbbiakban is élénk piacra számíthatunk, hiszen a befektetők rövid és hosszú távú bérbeadással átlag feletti hozamot érhetnek el.

„A cégcsoport lakóingatlanok fejlesztésével foglalkozó leányvállalata, a Cordia Zrt. a lakáspiaci kereslet növekedésére adott válaszként idén 1660 új lakás értékesítését kezdte el.”



lakáspiaci kereslet növekedésére adott válaszként ebben az évben 1660 új lakás értékesítését kezdte el. Ez a piac legnagyobb szereplőjévé teszi, amely a főváros 7 kerületében 8 helyszínen egyszerre 10 fázist értékesít. A Cordia regionális szereplő, Bu-

Kapás21



A Cordia jelenleg egyik legfontosabb fejlesztése a Kapás21. A Kapás utca 21. szám alatti társasházban a 8 lakószint mellett a fejlesztő egy kétszintes mélygarázst is kialakít. A lakások sajátossága, hogy mérettől függetlenül mindegyiket okosotthonos megoldásokkal szerelik fel a leendő lakók számára.

Furulyás Ferenc

HAT ÉVE A JONES LANG LASALLE ÉLÉN

FURULYÁS FERENC A JLL befektetési csoport részlegének vezetőjeként intézményi és magyar ügyfelek képviselőjében több mint 1 milliárd euró értékű kereskedelmiingatlan-értékesítésben vett részt. A legnagyobb tranzakciók között az Átrium Park, a Bank Center, a Krisztina Palace irodaházak, valamint az Allee bevásárlóközpont 50 százalékanak értékesítése szerepel. 2010-ben kinevezték a vállalat ügyvezető igazgatójának.

A közgazdasági egyetem elvégzése után másfél évet töltött Franciaországban egy posztgraduális képzés keretében. Onnan hazatérve a Citibankban kezdte pályafutását. Ezt követően előbb a Bankár Kft.-nél, majd az ÁPV Rt.-nél dolgozott, ezután került a K&H Brókerhez. Az ingatlanszakmával a PricewaterhouseCoopersnél (PwC) került kapcsolatba. 2003-ban a Capital Markets üzletág igazgatójaként csatlakozott a Jones Lang LaSalle-hoz. A Jones Lang LaSalle nemzetközi pénzügyi és ingatlan-szaktanácsadó vállalat a Fortune 500 tagja, budapesti irodája 1992-ben nyílt meg.

Kihívásokkal teli időszak volt – emlékszik vissza a kinevezésének időszakára. A magyar ingatlanpiac mély válságban volt. A korábbi évek nagymérvű fejlesztései a kínálati oldalt, a befektetésre nem ajánlott kategóriába való visszaminősítést és a szükséges gazdasági stabilizálást gyors és unortodox módszerekkel megoldó kormányintézkedések pedig a keresleti – bérlői és befektetői – oldalt gyengítették. Ebben a helyzetben

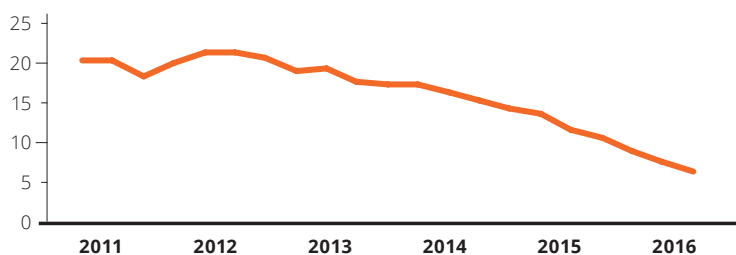


kellett a bérlőknek, a fejlesztőknek és az ingatlantulajdonosoknak hiteles, ugyanakkor eredménnyel kecsegtető célt mutatni.

Ma már más a helyzet, a 12-18 hónapos tekintésben Budapest irodapiaca a legjobb iparági mutatókkal rendelkezik, így a cégvezető e tekintetben rövid távon nagyon optimista. A nagy kérdés az, hogy a fejlesztők milyen projektekkel fognak megjelenni 2017 folyamán, és az a fajta túlkínálat, ami 2009-re kialakult, és 6 év alatt szívódott fel, vajon meg fog-e ismétlődni. Ezen túlmenően azt sajnálja, hogy a környező országokkal szemben a fővárosi iroda-túlsúly a nagy vidéki városokhoz képest egyáltalán nem csökkent az elmúlt években, és Budapesten kívül továbbra is csak egy-egy elszigetelt épületről beszélhetünk, piacról nem.

„A JLL befektetési csoport részlegének vezetőjeként intézményi és magyar ügyfelek képviselőjében több mint 1 milliárd euró értékű kereskedelmiingatlan-értékesítésben vett részt.”

A kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti modern bérirodapiacon (%)



Forrás: JLL

Futó Gábor

MÁR KÉSZÜL A KÖVETKEZŐ NAGY DOBÁSRA

BUDAI ÁKOS

EGYRE TÖBBEN SZÁMÍTANAK ARRA, HOGY AZ ERŐS LAKÁSPIACI KERESLET LÁTTÁN FELBÁTORODVA OLYAN FEJLESZTŐK IS SZÍNRE LÉPHETNEK, AKIK NEM KÉSZÜLTEK FEL AZ ELMÚLT ÉVEK ÉPÍTŐIPARI VÁLTOZÁSÁIRA, A CORVIN SÉTÁNY MEGÁLMODÓJA PEDIG EGYENESEN OLYAN BOTRÁNYOK LEHETŐSÉGÉRE FIGYELMEZTET, AMELYEKHEZ KÉPEST A QUAESTOR-ÜGY KICSINEK TŰNIK MAJD. FUTÓ GÁBOR, A FUTUREAL CSOPORT ALAPÍTÓJA ÉS TÁRSZULAJDONOSA BESZÉLT PIACI VÁRAKOZÁSAIRÓL ÉS A CÉGCSOPORT FEJLESZTÉSI TERVEIRŐL.



? 2016 óriási fordulatot hozott a lakáspiacon. Ön szerint mik a legfontosabb változások?

A kamatok csökkenése, a gazdaság növekedése és a befektetői bizalom erősödése révén már korábban megjelent egy erős befektetői kereslet a lakáspiacon, erre épült rá az áfacsökkentés óriási hatása, továbbá a CSOK szerintem kisebb és más oldalon érzékelhető hatása. Elindult a lakáspiac, és ezek a tényezők óriási keresletet eredményeztek akkor, amikor nem volt kínálat. Felmentek az árak, és könnyű eladni, de soha nem volt ennyire nehéz és drága építeni, illetve magas annak a kockázata, hogy csúsznak az építkezések. Ez azért van, mert nincs elég

munkaerő az építőiparban: leépültek a kapacitások, egy csomó szakember külföldön dolgozik, és akkor még nem is beszéltünk a hamarosan induló állami beruházási boomeról. Mindennek következtében már most 25 százalékkal emelkedtek a kivitelezési költségek az elmúlt másfél év alatt. Az áfacsökkentés legnagyobb hatása, hogy tér nyílt a munkabérek emelkedésére.

? Milyen hatása lehet ennek a drasztikus növekedésnek?

A lakáspiac jövőjében további egészséges keresletet látok, nagy versenyt és akkora lehetséges botránnyokat, amelyekhez képest a Quaestor-ügy kicsinek tűnik majd. Azt gondolom, hogy ebben a rendszerben sok kicsi fejlesztő elindul, rengeteg bedőlés lesz, és utána konszolidáció várható, aminek a kulcsa a bizalom. Sok olyan hozzá nem értő fejlesztő lesz, aki beszedi az előlegeket a vevőktől, és aztán nem építi meg a házat, mert nem futja a költségvetéséből, nem kap banki finanszírozást, vagy nem talál kivitelezőt. Lesznek olyan vevők, akik vissza fogják kapni a pénzüket, és lesznek, akik nem. Ez megtörtént Lengyelországban is, ezért ott és más országokban kialakult egy olyan törvényi szabályozás, ami megakadályozza, hogy egy megbízhatatlan cég elvegye az emberek pénzét, mert az egy zárolt számlára kerül. Ez a szabályozás hiányzik Magyarországról, és ez óriási rizikó. Ha

valaki lakást vesz, meg kell nézni, hogy ki-től veszi. Utána kell járni, hogy az adott cég teljesítette-e a kötelezettségeit, kifizette-e a bankokat és a kivitelezőket, meg persze ellenőrizni kell, hogy épül-e a ház.

? A kivitelezési költségekkel párhuzamosan a lakások is tovább emelkedhetnek?

tisztában a költségnövekedéssel. Mindegy, hogy a szerkezetet lakásnak vagy irodának építed, ha felment a szerkezetépítéshez szükséges munkaerő költsége, akkor a költséged drasztikusan emelkedik. Innentől kezdve a lakáspiac sikere az irodapiac legnagyobb rizikója, mert ott nem biztos, hogy a bérleti díjak növekedése kompenzálni tudja a költségek emelkedését. A

alacsonyabban lesznek a hozamok, mint most, vagy el kell gondolkodnod azon, hogy mi van, ha nem. Mert ebben az időtávban simán lehet egy ciklusfordulás világgazdasági szinten is. Azt szoktuk mondani, hogy az ingatlanfejlesztés olyan, mint a curling: az elején meglököd, megy, de aztán nagyon kell dolgozni, hogy meg tudd változtatni az irányt.

Corvin Sétány



A Futureal legismertebb beruházása a Corvin Sétány, ahol a cégcsoport egy új negyedet hozott létre a rendszerváltás utáni időszak legnagyobb volumenű projektjének keretében.

Korábban azt hittem, hogy az árak nem fognak tovább emelkedni, mert elég szép fejlesztői marzsok alakultak ki, de most azt gondolom, hogy további drágulás várható, mivel több projekt esetében olyan alacsony szintre esett a fejlesztői profit mértéke, amire nem számítottunk.

? Az irodapiacon hasonló folyamatok zajlanak, mint a lakáspiacon: a keresletre reagálva sok fejlesztő jelentett be még több új projektet. Ott mire számít?

Az irodapiacon több probléma is fennáll. Az egyik az, hogy a szereplők még nincsenek

másik, a koordinációs kockázat abból adódik, hogy az ingatlanfejlesztők egyszerre kezdenek el építeni, a bankok egyszerre kezdenek el hitelezni, a ciklus azonban bármikor megfordulhat. A pozitív hír az, hogy az ország felminősítése és a lengyelországi politikai kockázat növekedése felértékelte Magyarországot a regionális befektetők szemében. Végre lekerültünk a tiltólistáról, ami a hazai intézményi kereslettel együtt komolyan hajtja lefelé a hozamokat. A hozamcsökkenés részben kompenzálja az építőipari áremelkedést, csak az a kérdés, hogy fejlesztőként előrevetítheted-e azt, hogy 2-3 év múlva is azon a szinten vagy

? Milyen típusú projektek lehetnek a leg-rizikósabbak?

Szerencsére a már elindult vagy most induló fejlesztések még nem annyira rizikósak, már csak azért sem, mert nagyon sok az előbérlet. Kockázatosak ugyanakkor az olyan óriási területű irodaberuházások, amelyeket nem feltétlenül tökéletes helyre álmodtak meg – mondjuk nem metrómegálló mellé. Azt gondolom, hogy a különlegesen jó, metró közeli lokációk működni fognak, a metrótól 500 méterre vagy annál távolabb lévők meg nem feltétlenül. De lesznek kivételek, hiszen nagyon kevés sze-

repló maradt az irodapiacon, és mindenki ért hozzá. A legpozitívabb dolog az irodapiacon a nettó felszívási oldalon mérhető stabil növekedés. Nőnek cégek, jönnek be újak, tehát úgy tűnik, hogy vannak, akik költözni akarnak. Hogy ez meddig tart, az kérdéses, de az állami szektor nagyon sokat tehet azért, hogy ez a fejlődés fennmaradjon, hiszen nemcsak az irodaházak

nek nagy része a szolgáltatási szektorban van. Egy kutatóközpont, egy SSC (shared service centre, szolgáltatóközpont) nagyon komoly megtartó erővel rendelkezik, és megalapozhatja egy város jövőjét. Ebben a projektben fontos szempont volt a kulcsbérlettel kötött, nagyon hosszú távú bérleti szerződés. Ennek ellenére ez a fejlesztés kockázatos hittétel amellet, hogy ezeknek

a városoknak van jövőjük, de nem hiszek abban, hogy általánosságban van tér hasonló projektekre. Elképzelhető, hogy egy-egy beruházás megvalósul Debrecenben vagy például Győrben, de ehhez hosszú távon kell gondolkodnia egy fejlesztőnek vagy befektetőnek. Bár a vidéki városok előnye, hogy a regionális alapokból komoly pénzekkel tudnák támogatni a bérlők beköltözését, nem gondolom, hogy 10 év múlva a magyar városok fel tudnak nőni például Krakkóhoz.

„A legpozitívabb dolog az irodapiacon a nettó felszívási oldalon mérhető stabil növekedés. Nőnek cégek, jönnek be újak, tehát úgy tűnik, hogy vannak, akik költözni akarnak.”

versenyeznek egymással, hanem az országok és a városok is. A költözést fontolgató cégeknél mindig felmerül, hogy hol tudnak embert felvenni, hol van meg a szakmai bázis, és ebből a szempontból nagyon erős a verseny. A régiós nagyvárosok elképesztő pénzeket és energiákat ölnek abba, hogy a toplistán szerepeljenek, és ma még jobbak, mint Budapest.

❓ Régiós szinten a verseny nemcsak a fővárosok között zajlik, hanem a másodlagos, sőt harmadlagos városok is komoly fejlesztési potenciállal bírnak. A Futureal részt vesz egy szegedi beruházásban, ami az első fővároson kívül megvalósuló modern irodaprojekt az országban. Lát potenciált a magyarországi másodlagos városokban?

Magyarországon túl kicsik a vidéki városok – ez egy adottság, amin nem lehet változtatni, viszont így régiós szemmel nézve inkább harmadlagos városokról beszélhetünk. A vidéki magyar városok nincsenek a befektetők térképén, és nem is olyan könnyű őket odatenni, mert nincs piac, nincs likviditás. Egyedi lehetőségek persze előfordulnak, mi is találtunk egy ilyet Szegeden: a Futureal a Szegedi Innovációs Központ fejlesztésmenedzsmentjét végzi. A Szegedhez hasonló egyetemi városok a jövőben vagy összemennek és lassú halált halnak, vagy megtartják a fiatalságukat. Ahhoz, hogy ezt megtegyék, érdekes, kompetitív munkahelyeket kell teremteniük, és ezek



Futó Gábor a Harvard Egyetemen végzett tanulmányait követően hazatért, és 15 évvel ezelőtt édesapjával együtt megalapította a Futureal Csoportot, melyet azóta is elnök-vezérigazgatóként vezet. A Futureal jelenleg 5 országban tevékenykedik: Magyarországon, Lengyelországban, Romániában, Németországban és az USA-ban, eddig 900 millió euró értékben valósított meg ingatlanfejlesztési projekteket, és további közel 1 milliárd euró értékű projekt előkészítésén dolgozik. Futó Gábor a Futureal hazai tevékenységének 50 százalékos, külföldi leányvállalatainak pedig 75 százalékos tulajdonosa.

❓ Visszatérve Budapestre, a Corvin Sétány projekt vége egyre láthatóbbá válik. Több mint 10 év távlatából nézve minden úgy valósult meg, ahogy szerették volna?

Én azt mondanám, hogy jobban sikerült, mint gondoltuk, a legvadabb vágyaimat is felülmúlta. Az emberek szeretnek itt élni, dolgozni, vásárolni, szórakozni, sportolni. Már építjük az utolsó előtti lakótömböt Corvin Átrium néven, ahol már csaknem 700 ezer forintos négyzetméterárak a jellemzők. Az irodapark is tovább bővül, közel 10 ezer munkahely lesz hamarosan a Corvin Sétányon. Bár a tanácsadók évekkkel ezelőtt azt mondták, hogy a VIII. kerületben soha nem lehet majd bérbe adni, több cég is van, amelyet nem mi találtunk meg, hanem ők kerestek meg minket azzal, hogy csakis ide akarnak jönni. A Corvin Sétány ráadásul óriási szociális sikereket is elért: 1100 család lakhatását lehetett megoldani, új közterületek épültek, a fejlesztés pedig az egész kerületet katalizálta. Soha nem gondoltam volna, hogy a VIII. kerületben 700 ezer forintos négyzetméteráron adnak el egyszer lakásokat.

❓ Egy ilyen volumenű beruházás befejezése után mi lehet a Futureal következő nagy dobása?

Már készül a következő nagyprojektünk, a Kelenföldi pályaudvar környékének a revitalizációja. Az általunk tervezett fejlesztések meg fogják alapozni az egész regionális alközpont létrejöttét, és úgy számoljuk, hogy a 4-es metró forgalmát 25 százalékkal fogjuk növelni, ha megépül az Etele Szolgáltató Központ és a Budapest One irodaház. Ez kisebb méretű és már a terület jellege miatt is nagyon más beruházás, mint a Corvin Sétány, de a hatása talán még nagyobb lesz.

Mit tanultak a bankok 2008-ból?

Újra aktív az ingatlanfinanszírozási piac

Az elmúlt bő egy évben több változás történt az ingatlanpiacon, ami az ingatlanfinanszírozás újjáéledését is magával hozta. Mi jellemzi ma az egyes ingatlanpiaci szegmenseket, mire nyitottak a bankok, és mi alapján célszerű döntést hozniuk a finanszírozóknak? Ezekről beszélgettünk Vörös Gáborral, az UniCredit Bank Speciális Finanszírozás ügyvezető igazgatójával.

A BEÉRKEZŐ FINANSZÍROZÁSI KÉRELMEK ALAPJÁN HOL VAN MOST A LEGNAGYOBB NÖVEKEDÉS AZ INGATLANPIACON?

Az idei évben irodákra, társasházakra és logisztikai ingatlanokra érkezett a legtöbb finanszírozási kérelem. Az irodai és a logisztikai szegmensben – ha eltérő mértékben is – egyre több nemzetközi szereplővel találkozunk, örömteli, hogy végre új fejlesztésekről is beszélhetünk. Még ma is a magas előbérlettel indított (vagy egyenesen built-to-suit) fejlesztések dominálnak, de egyre többször találkozunk spekulatív (előbérlet nélküli) koncepcióval, amelyek erős szponzori háttérrel, tapasztalt fejlesztői csapattal, megfelelő méretben és minőségben, és persze jó helyszínen életképesek lehetnek. Az új építésű lakások áfájának csökkentése javította a befektetők megtérülési számítását, így sokan belevágtak a lakásfejlesztésbe. Ezt egyelőre gyorsan felszívja a megnövekedett kereslet, mivel 2008 óta gyakorlatilag alig volt lakásfejlesztés, miközben folyamatosan halmozódott fel a természetes lakásigény. Rövid távon a lakásfejlesztés biztosan jó üzletnek bizonyul, de hosszú távon óvatos lennék a jelenlegi növekedési ütem fenntarthatóságát illetően. A fenti jelenségek együttvéve viszont jól tükrözik a piacba vetett bizalmat.

A MAGYAR PIAC MEGÉLT MÁR HOSSZÚ FELLENDÜLÉSI SZAKASZT ÉS VÁLSÁGIDŐSZAKOT IS. MILYEN TANULSÁGOKAT VONTAK LE AZ ELMÚLT ÉVEKBŐL?

A bankok – bár lazítottak a 2008 végén bevezetett kemény hitelezési politikájukon – egyelőre még óvatosak: nem hallunk spekulatív telekfinanszírozásról, önerő nélküli projektekről, tapasztalat nélküli fejlesztőkről, ami a 2008 előtti időszakban többször előfordult. Véleményem szerint most stabil fundamentumokon álló növekedési szakaszban vagyunk, de ha nem leszünk elővigyázatosak, újabb problémás kihelyezéseknek ágyazhatunk meg. A finanszírozói szakértelemnek ebben fontos alakító szerepe lehet. Látni kell, hogy egy projekt életében más ponton és más időtávra kapcsolódik be egy fejlesztő, egy befektető, egy ügynök és a finanszírozó. Eltérő a befektetett önerő volumene, a futott kockázat, a megtérülés várható időtávja, így más a tőkére vetített várható megtérülés is. A bankok akkor teszik jól a dolgukat, ha hosszú távon gondolkodnak, és kiszűrik a nem fenntartható projekteket.



Vörös Gábor,
az UniCredit Bank
Speciális Finanszírozás
ügyvezető igazgatója

EZEK FÉNYÉBEN MIKET ÉRDEMES VIZSGÁLNI A FINANSZÍROZÓNAK, ÖNÖK MIBEN LÁTJÁK A SIKER KULCSÁT?

Mi az UniCredit Banknál nemcsak az LTV-t és a DSCR mutatót tartjuk irányadónak, hanem nagy hangsúlyt fektetünk a kevésbé számszerűsíthető faktorokra is. Például saját, mérnökökből és értékbecslőkből álló csapatunk elemzi a projektek műszaki tartalmát. Számításba vesszük a tulajdonosi hátteret, bérbeadói tapasztalatot, az üzemeltetői minőséget, a bérleti igényeket, a vállalatok munkahely-kialakítás trendjeit, az újabb generációk munkahellyel kapcsolatos elvárásait, az okosotthonokra való növekvő igényt. Komplex ügyleteknél kreatívan állunk egy-egy probléma elé, és az ügyféllel együttműködve dolgozunk ki kompromisszumos megoldást. Nagyobb volumenek vállalására is képesek vagyunk, tapasztalatunk van szindikálás szervezésében. Ráadásul olyan finanszírozói csapatunk van, ahol a kollégák többéves vagy inkább évtizedes ingatlanszakmai és finanszírozói tapasztalatot halmoztak fel, sok piaci trendváltozást éltek meg együtt, és ez felbecsülhetetlen tudást biztosít a saját portfólióink kialakításában. Ezeknek köszönhetően tudunk professzionálisan alkalmazkodni a piac mindenkorai igényeihez, és tudunk ma is akár speciális paraméterekkel rendelkező kérelmeket egyedi konstrukcióban finanszírozni.

Fürjes Balázs

A BUDAPESTI OLIMPIA HARCOSA

„Az ötkarikás játékokban látja a garanciát a város fejlesztési terveinek megvalósítására, és nem először dolgozik azon, hogy Budapest olimpiát rendezzen.”

AHOGY ÚJABB ÉS ÚJABB VILÁGVÁROSOK

vonják vissza pályázatukat a 2024-es nyári olimpiai játékok megrendezési jogáért, és egyre nagyobbra duzzad a Budapest 2024 Zrt. költségvetése, úgy nő az esélye annak, hogy nyolc év múlva a magyar fővárosban kerül sor a világ legnagyobb sporteseményére. A főváros esélyei pedig összeformnak azzal, hogyan végzi munkáját Fürjes Balázs, akit tavaly nyáron neveztek ki a 2024-es olimpiai pályázat kormányzati felelősének. Fürjes az ötkarikás játékokban látja a garan-



ciát a város fejlesztési terveinek megvalósítására, és nem először dolgozik azon, hogy Budapest olimpiát rendezzen.

A jogász végzettségű szakember az első Orbán-kormány idején miniszteri biztосként a leégett Budapest Sportcsarnok újjáépítési munkálataiért, majd Budapest 2012-

es olimpiai pályázatáért felelt. Bár a Papp László Sportarénát rekordgyorsasággal sikerült felépíttetnie, a 2002-es kormányváltás miatt az olimpiai pályázat beadására soha nem került sor. 2003-tól a Wallis Csoport ingatlanokkal foglalkozó üzletágánál folytatta pályafutását, ahol különböző leányvállalatoknál elnöki tanácsadóként és vezérigazgató-helyettesként, majd 2008-tól a ma WING Zrt. néven ismert cég szálloda-fejlesztésekért felelős vezérigazgató-helyetteseként dolgozott. 2011-ben tért vissza a kormányzati szférába, ekkor nevezték ki a kiemelt budapesti beruházások kormánybiztosának. Fürjes felügyelte többek között a Sorsok Háza, a Ludovika Campus és a Groupama Aréna felépítését. A Fradi új stadionjában nem csak a megnyitón fordult meg, idén tavasszal lagziját is ott tartotta. A nevéhez köthető a Dagály Úszókomplexum és a 2017-es vizes világbajnoksághoz kapcsolódó egyéb beruházások is. Budapest eredetileg a 2021-es játékokat rendezte volna meg, azonban a mexikói Guadalajara tavalyi visszalépésekor vállalta a szűkebb határidőt. A jövő nyári sportesemény sikeres levezénylése jelentősen javíthatja az olimpiai pályázat esélyeit is, mivel a Nemzetközi Olimpia Bizottság számos tagja Budapesten követi majd nyomon a vizes játékokat, alig néhány héttel a 2024-es győztes kihirdetése előtt. Fürjes szerint Budapest esélyeit az is növeli, hogy a NOB Agenda 2020 nevű reformprogramja támogatja, hogy közepes méretű városok rendezzenek olimpiát.

Puskás Ferenc Stadion



Budapest újjáépülő, 63 ezer néző befogadására alkalmas sportcsarnoka várhatóan 2019-re készül el. A mintegy 100 milliárd forintból felépülő aréna koncertek és konferenciák mellett a 2020-as labdarúgó Európa-bajnokság néhány meccsének is helyet ad majd.

Gereben Mátyás

VEGYES PORTFÓLIÓVAL A MAGYAR PIACON

INGATLANPIACI KARRIERJÉT a Cushman and Wakefieldnél kezdte 2004 márciusában. Az ott töltött három és fél év alatt olyan bérbeadásoknál működött közre, mint a Morgan Stanley 11 500 négyzetméteres irodája vagy az IBM 9 ezer négyzetméteres bérlése. 2007-ben csatlakozott a TriGranit ljubljana irodájához a cég irodabérlésekért felelős igazgatójaként. A Szlovéniában töltött két év után Budapesten a Pólus bevásárló- és szórakoztatóközpont ingatlanmenedzsment csapatát vezette. 2011 augusztusától a TriGranit kelet-közép-európai vagyongazdálkodó részlegének vezetőjeként 4 bevásárlóközpont és 9 irodaház mintegy 400 ezer négyzetméternyi területének működéséért volt felelős. 15 év ingatlanpiaci tapasztalattal a háta mögött 2015 júniusában csatlakozott a CPI Ingatlan Csoporthoz a magyarországi részleg országigazgatójaként.

A CPI Ingatlan Csoport egy luxemburgi székhelyű, cseh és német fejlesztők egyesülésével létrejött vállalat. Európában összesen 10 országban, főként Kelet-Közép-Európában és Németországban van jelen, 3 millió négyzetméternyi ingatlanvagyonot kezel. A hosszú távú ingatlanbefektetésekkel és bérbeadással foglalkozó cseh CPI Csoport 2013-ban megvásárolta az Ablon Csoportot, valamint az Endurance ingatlanalapot, így jelentős ingatlanállományra tett szert Magyarországon. A szervezeti és jogi integrálódás részeként a hazai leányvállalat 2014 májusától CPI Hungary Kft. név alatt folytatja tevékenységét. A társasághoz jelenleg 11 irodaépület, négy üzletközpont, négy hotel és egy logisztikai



park tartozik, a kezelt magyarországi ingatlanvagyon összértéke 316 millió euró. A legnagyobb súllyal, több mint 150 000 négyzetméternyi területtel az irodaépületek vannak jelen.

A legfőbb magyarországi projektek közé olyan fejlesztések tartoznak, mint a Gateway Office Park, a Váci úti irodafolyosón elhelyezkedő Balance Office Park a Balance Building és a Balance Loft épületekkel, az Arena Corner, az Airport City Logistic Park, illetve a Budapest belvárosában található Europeum bevásárlóközpont a Marriott Courtyard Hotellel.

Gereben Mátyás szenvedélyes vitorlázó, évente 8-10 hétvégén versenyeken is indul, de szabadidejében gyermekeivel az erdőt is szívesen járja.

„15 év ingatlanpiaci tapasztalattal a háta mögött 2015 júniusában csatlakozott a CPI Ingatlan Csoporthoz a magyarországi részleg országigazgatójaként.”

Balance Office Park



A Váci úti irodafolyosón álló 9300 négyzetméteres iroda a CPI Ingatlan Csoport budapesti portfóliójának egyik legfontosabb eleme. A cég Magyarországon több mint 200 ezer négyzetméternyi ingatlant kezel, melynek összértéke eléri a 316 millió eurót.

Gulyás Ede

AZ ÉV LEGNAGYOBB FELVÁSÁRLÓJA

„Hiszem, hogy ha követjük az észszerűség elvét, akkor az egymással üzletet kötni kívánó felek között a megállapodások zöme gördülékenyen megy.”

A CA IMMO BÉRBEADÁSI CSAPATA különösen intenzív időszakot zárt idén augusztusban: összesen közel 15 ezer négyzetméterre írtak alá irodabérleti szerződéseket. Ez nagyságrendileg a magyarországi CA Immo irodaállományának 12 százalékát fedi le. Az újonnan szerzett ismertebb bérlők közé tartozik a Ferrero Magyarország Kereskedelmi Kft., az AVON, a mélyépítő Duna Aszfalt Kft., valamint a Cemex Hungária.

A magyarországi iroda a bécsi székhelyű CA Immo csoporthoz tartozik, amely



Kelet-Közép-Európa egyik legnagyobb ingatlanbefektető vállalata. Gulyás Ede 2001-ben bérbeadási menedzserként csatlakozott a céghez, majd 2009-ben ügyvezető lett. A CA Immo-t megelőzően értékesítési menedzser pozícióban dolgozott a lakóingatlan-fejlesztésekben érdekelt Interstate Zrt.-nél.

Számára az ingatlanszakma egyet jelent a tartós felelősséggel és együttműködéssel: „Hiszem, hogy ha követjük az észszerűség elvét, akkor az egymással üzletet kötni kívánó felek között a megállapodások zöme gördülékenyen megy. A piaci szttenderdek és szakmai gyakorlat betartásával pedig ez a kapcsolat hatékonyan fenn is tartható. Ha ez nem elégséges, akkor van szükség az alkalmazkodóképességre és a rugalmasságra, ám kizárólag az észszerűség és korrektség határain belül”.

A CA Immo 1987-ben alakult meg, 1988 óta jegyzik a Bécsi Értéktőzsdén, a kelet-közép-európai régióban pedig 1999-ben kezdett el terjeszkedni magyarországi és csehországi ingatlanok vásárlásával. Napjainkban Magyarország az egyik legfontosabb piaca, azon belül is a budapesti ingatlanok: nagy- és közepes méretű, különböző részpiacokhoz kapcsolódó irodaépületekbe fektet be – Budán és Pesten egyaránt. A cég fővárosi portfóliójába tartoznak a Bartók Ház, a Canada Square, a Capital Square, a City Gate, az Infopark Research Center, az IP West, a Millennium Towers, az R70 és a Viziváros Office Center irodaházak. Egy győri kiskereskedelmi egység, a Duna Center is a CA Immo tulajdona. A vállalat a fenntarthatóságot is szem előtt tartja – a magyar portfólióhoz tartozó épületek szinte mindegyike arany fokozatú LEED minősítéssel rendelkezik.

Millennium Towers



A CA Immo idén szeptemberben 175 millió euróért vásárolta meg az összesen 70 400 négyzetméter területű Millennium Towers komplexumot, melyet a TriGranit fejlesztett.

Hajnal István

AZ INGATLANSZAKMAI OKTATÁS MEGHATÁROZÓ ALAKJA

HAJNAL ISTVÁN TÖBB ÉVTIZEDE tevékenykedik a hazai ingatlanpiacon, fejlesztői munkája során számos épület megvalósítása köthető a nevéhez, de emellett az ingatlanszakmai oktatás egyik meghatározó alakja is, az RICS magyar tagozatának egyik megalapítója.

Az 1963-ban született szakember a BME Építőmérnöki Karán diplomázott 1988-ban. 1994-ben ingatlanértékelési területen írt dolgozatával doktori oklevelet szerzett. Tíz éven keresztül dolgozott nemzetközi tanácsadó cégeknél ingatlanszakmai vezetőként, köztük a PricewaterhouseCoopersnél, az Arthur Andresennél, valamint az Ernst & Youngnál. 2003 és 2004 között az Európa Ingatlanbefektetési Alap vezérigazgató-helyettese volt. 2005 és 2015 között a Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Zrt. vezérigazgatói pozícióját töltötte be, a fejlesztő a vezetése alatt húzta fel például a Bécsi Corner irodaházat, valamint indította útjára a Sasád Liget 1 és 2. ütemét. A szakember jelenleg a Grant Thornton Tudásmenedzsment Projekt vezetője.

Hajnal István a fentiekén túl meghatározó szereplője a hazai ingatlanszakmai oktatásnak is, rendszeres előadója különböző ingatlanszakmai képzéseknek, ezek mellett pedig több mint 100 publikációt, szakkönyvet és cikket jelentetett meg ingatlantudományokhoz kapcsolódó témákban. A BME Építőmérnöki Karának címzetes egyetemi docense, ahol 1988 óta óraadó tanár. 2006 és 2008 között a CEU Üzleti Iskolájának ingatlantanszékét vezette, valamint a 2007-től a SZIE



Ybl Miklós Építéstudományi Kar Államvizsga Bizottság elnöki teendőit is ellátja.

A szakember az első közép-európai, RICS által akkreditált ingatlanos képzés egyik alapítója, illetve az elsők között volt, akik 1996-ban létrehozták az RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) magyar tagozatát. 2003 és 2006 között tagja volt az RICS Magyarország elnökségének, 2007-től 2009-ig pedig az RICS Oktatási Bizottságának az elnöki tisztét töltötte be, a bizottság dolgozta ki és ellenőrzi a hazai ingatlanszakma felsőfokú oktatásának stratégiáját. 2010-ben az RICS „Fellow” tagjának választotta a tevékenységének elismeréseként. A fentiekén kívül az Ingatlanfejlesztő Kerekasztal Egyesületben (IFK) az oktatási ügyek felelőse, valamint az IFK delegált képviselője az Országos Építésügyi Fórum oktatási munkacsoportjában.

„Az első szakemberek között volt, akik 1996-ban létrehozták az RICS magyar tagozatát, valamint a RICS által akkreditált ingatlanos képzés egyik alapítója.”

Bécsi Corner irodaház



8660 négyzetméter irodaterület és 1940 négyzetméter vendéglátóhely és kereskedelmi egység került kialakításra a 2009-ben átadott észak-budai fejlesztésben, melynek beruházója a Biggeorge Property Zrt. volt. A projekt egy műemlék épület megtartásával valósult meg.

Hegedűs Attila

TÖBB EZER SZÁLLODAI SZOBA ÉPÜL BUDAPESTEN

„Három éve a hotel és a Budapest szókapcsolat a szakmai konferenciákon és befektetői beszélgetéseken szinte kerülendő téma volt.”



A KÉTEZRES ÉVEK VÉGÉN még a magyar szállodai szektor mélypontjáról beszéltünk, 2016-ra azonban jelentősen megélénkült ez a piac. Különösen Budapest élvezi a pozitív hatásokat: nemcsak a turistáktól kap egyre nagyobb figyelmet, hanem a szállodaüzemeltetőktől és befektetőktől is. „Míg három éve a hotel és a Budapest szókapcsolat a szakmai konferenciákon és befektetői beszélgetéseken szinte kerülendő téma volt, azóta nagyot fordult a világ, és a szektorban érintettek a magyar fővárost ma lehe-

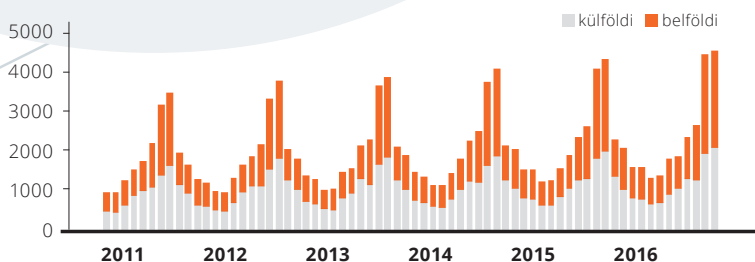
zajlanak a fővárosban, közel 15 projekt, beleértve épülő szállodákat és tervezetteket, amelyek összesen hozzávetőleg akár kétezer szobás bővülést hozhatnak magukkal a BDO legfrissebb szállodapiaci elemzése szerint.

Hegedűs Attila több mint húszéves tapasztalattal rendelkezik a szállodaipar és turizmus területén, ezalatt szakértőként több projekt megvalósításának az előkészítésében, pályázatok elbírálásában, valamint piacra lépési és pozicionálási stratégiák elkészítésében vett részt. Magyarországon kívül több regionális országban – Oroszországban, Bulgáriában, Romániában, Horvátországban, Csehországban, Szlovákiában és Lengyelországban – kapcsolódott be szállodai projektekbe. 2000 és 2010 között a Horwath HTL Hungary & Russia egyik oszlopos tagja volt, 2000-ig többek között a budaörsi Holiday Inn szálloda értékesítésével foglalkozott, a Magyar Turizmus Zrt. sajtóosztályán pedig megismerte az állami szervezetek működését is.

A BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft. egyik vezetőjeként számos szálloda működési átvilágítását végzi, bankbiztosi szerepet lát el a BDO Magyarország egyéb szolgáltatásaival (audit, adó, corporate finance) együttműködésben. Egyik alapítója és vezetője a BDO speciális, online turisztikai és szállodai szolgáltatásokat végző divíziójának, a BDOnline.hu-nak.

tőségeit és jövőjét tekintve egyöntetűen izgalmas fejlesztési piacnak, jó befektetési lehetőségnek tartják” – nyilatkozta nemrég Hegedűs Attila, a BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft. ügyvezető partnere. Jelenleg is komoly fejlesztések

Vendégéjszakák száma a magyarországi kereskedelmi szálláshelyeken (ezer db)



Forrás: KSH

Jellinek Dániel

„B” KATEGÓRIÁBAN UTAZIK

A HAZAI „B” KATEGÓRIÁS IRODAPIAC

egyik meghatározó szereplője az Indotek Group, melynek portfóliójában több száz-ezer négyzetméternyi bérelhető terület található. A cég vezérigazgatója Jellinek Dániel. Az Indotek Group alapító cégét tulajdonosai – privát befektetési alapok, valamint kockázati tőkebefektetők – vagyonának kezelésére hozták létre 1997-ben, Levin & Thorn Rt. néven, a cég neve 1998-ban változott Indotek Befektetési Zrt.-re. Az Indotek Group mára egy többségi magyar tulajdonban lévő cégcsoport lett, mely ingatlanbefektetéssel, vagyonkezeléssel és fejlesztéssel foglalkozik. Az Indotek Group holdingszerűen tulajdonolja projektcégeit, közvetett és közvetlen irányítása alatt jelentős számú vállalkozás működik.

A cégcsoport saját ingatlanüzemeltető cége az In-Management Kft., és saját karbantartó vállalkozása az AMD Services Kft., de emellett szintén a cégcsoporthoz tartozik az In-Construction Kft., a Reconcept Kft., a Pacific Szermélyzeti Tanácsadó Kft., az Indotek Lízing Zrt. és az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. A tulajdonolt és kezelt ingatlanok kisebb részben „A” kategóriásak, többségében azonban a cég portfólióját „B” kategóriás irodaházak, raktárak, ipartelepek és kereskedelmi ingatlanok alkotják, melyek mellett a társaság fejlesztési telek portfóliója is jelentős. Korábban több lakóparkot és egyéb, lakás céljára hasznosítható ingatlanberuházást is megvalósított a cég, mint például a Nánási Kert vagy a President Terasz, mára azonban a kereskedelmi ingatlanok jelentik a fő fókuszát. Az Indotek



Group főként a fővárosi ingatlanokra koncentrált, de az utóbbi évek vásárlásai révén a vidéki ingatlanjainak szerepe is megerősödött. 2015-ben például az Indotek négy vidéki bevásárlóközpontot is megvásárolt. A cég saját ingatlanjaiban több százezer négyzetméter bérbe adható terület található.

Jelenik Dániel 1999-ben közgazdász diplomát szerzett. Karrierje kezdetén több állami vállalat privatizálásában is részt vett, illetve bankoknak és vállalatoknak válságmenedzsment tanácsadást végzett.

„A cég portfólióját „B” kategóriás irodaházak, raktárak, ipartelepek és kereskedelmi ingatlanok alkotják, melyek területe több százezer négyzetmétert tesz ki.”

EMKE



Az összesen több mint 12 ezer négyzetméteres, 10 emeletes, „A” kategóriás házat 1995-ben adták át, nemrégiben azonban komoly ráncfelvarráson esett át az épület, a felújítása 2013 végén fejeződött be. A műszaki korszerűsítés mellett az épület designját is újraalkották.

Kemenes László

A LEGAKTÍVABB IPARIINGATLAN-FEJLESZTŐ VEZETŐJE

„Az autóipar fejlődése a korábbi évekhez hasonlóan az elkövetkezendőkben is befolyásolni fogja az ipari ingatlanok helyzetét.”

A PIAC TÖBBI SZEGMENSÉHEZ hasonlóan a logisztikai piacot is a bővülés jellemezte az elmúlt két évben, a Budapest környéki ipari ingatlanok iránti kereslet erőteljesen növekedett. Ezt alátámasztja a Prologis 2016-os kutatása is, mely Európa legvonzóbb logisztikai helyszíneit rangsorolja. Kelet-Közép-Európa 28 piaca között a budapesti régió az ötödik legnépszerűbbnek bizonyult, a top 100-as európai listán pedig a 15. helyezést érte el a magyar főváros.



Az erős kereslet kevés új fejlesztéssel párosult, így a kihasználatlansági ráta rekord alacsony szintre, 10 százalék alá süllyedt 2016-ban. A fejlesztők különösen óvatosak voltak az ipari ingatlanok piacán, így bár időről időre felbukkantak hírek igényre szabott (build-to-suit, BTS) fejlesztésekről, az első spekulatív beruházásra közel 8

évet kellett várni. A piac legnagyobb szereplőjének számító és a válság alatt is aktív Prologis idén áprilisban jelentette be, hogy 21 ezer négyzetméterrel bővíti a Prologis Park Budapest-Sziget komplexumot, a harmadik negyedévben pedig már átadásra is került a piac 2008 utáni első spekulatív fejlesztése. Ez a fejlesztés – mely azóta nem az egyedüli a piacon – Kemenes Lászlóhoz, a Prologis alelnökéhez és magyarországi ügyvezetőjéhez köthető.

Kemenes László 1999 óta dolgozik az ingatlanszakmában. A budapesti IBS-en (International Business School) szerzett diplomát, majd a CB Richard Ellis és az Innosec Ingatlan Tanácsadó munkatársa volt, ahol a kereskedelmi és ipari ingatlan értékesítése, bérbeadása és marketing tevékenységekért volt felelős. 2006-ban került a Prologishoz, mint bérbeadásokért felelős igazgató. Jelenlegi pozíciójában a Prologis összes magyarországi fejlesztési és bérbeadási tevékenységéért felel. 2015-ig a cég romániai tevékenységeit is irányította, egészen addig, amíg a Prologis utolsó eszközét is értékesítette a délkelet-európai piacon. A Royal Institution of Chartered Surveyors tagja (MRICS). Várakozásai szerint az autóipar fejlődése a korábbi évekhez hasonlóan az elkövetkezendőkben is befolyásolni fogja az ipari ingatlanok helyzetét mind Budapest környékén, mind vidéken, de az elektronikai iparban és az e-kereskedelem robbanásszerű bővülésében is óriási potenciált lát.

Prologis Park Budapest-Sziget



A Prologis Park Budapest-Sziget jelenleg hét épületet foglal magába összesen 128 000 négyzetméteren, további 15 000 négyzetméter fejlesztési potenciállal. A park Szigetszentmiklós ipari területén helyezkedik el, közel az M0-ás budapesti körgyűrűjéhez.

Kibédi Varga Lóránt

MÁSODSZOR A VEZETŐI SZÉKBEN

A NEMZETKÖZI TANÁCSADÓ CÉGEKNEK

meghatározó szerepük van a budapesti ingatlanpiacon, akár a bérbeadások, akár a befektetési tranzakciók terén. Köztük a globális ingatlan-tanácsadási piacon egyik vezető szereplőnek számító CBRE-nek is, melynek magyar ügyvezető igazgatója Kibédi Varga Lóránt.

A válságot követően jelentős élénkülés tapasztalható a hazai ingatlanpiacon, így 2016 első félévének ingatlanbefektetési forgalma meghaladta még az év eleji optimista várakozásokat is, az első félévben magasabb volt a tranzakciók összértéke, mint a tavaly egész évben regisztráltaké együttesen. Összesen 734 millió euró értékben cseréltek gazdát jövedelemtermelő kereskedelmi ingatlanok, ezen felül pedig 105 millió értékben kötöttek egyéb – nem jövedelemtermelő (döntően meglévő épületek végfelhasználási céllal, illetve fejlesztési telkek és jelentős értéknövekedési potenciállal bíró felújítandó épületek) – ingatlanokra adásvételt.

A legnagyobb adásvételek közé tartozik többek között a Váci Corner értékesítése, valamint Budapest egyik ikonikus épületének, a Park Atriumnak az eladása is. A fenti két tranzakcióban közös, hogy az adásvétel során tanácsadóként a CBRE Magyarország is közreműködött.

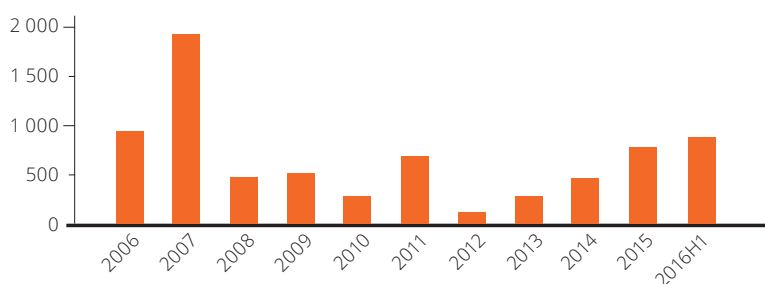
Kibédi Varga Lóránt 2014 szeptemberétől tölti be a CBRE igazgatói pozícióját, de korábban, 2003 és 2005 között is vezette már



a vállalatot. A szakember több mint 20 éve dolgozik a pénzügyi és ingatlanszektorban, pályáját az ABN AMRO Banknál kezdte, ahol különböző pozíciókat töltött be Brazíliában, Magyarországon és Belgiumban. 2007 és 2009 között a Demján Sándorhoz köthető TriGranit ingatlanfejlesztő vállalat vezérigazgatója volt, 2010-től pedig a mintegy 10 millió négyzetméter alapterületnyi ingatlannal rendelkező ingatlantulajdonos és -fejlesztő CBS Property-nél töltötte be szintén a vezérigazgatói pozíciót. De ezek mellett 2004 óta a Holland-Magyar Kereskedelmi Kamara elnökségi tagja is. Vezetésével a CBRE Magyarország hazai szerepe megerősödött, bevételei 35 százalékkal nőttek 2015-ben, a cég pedig megduplázta a munkatársai számát.

„A hozamvadászat során a befektetők a nem-központi piacokra tekintenek, és ez Magyarország számára jótékony hatással jár.”

Ingatlanbefektetések volumene Magyarországon (millió €)



Forrás: JLL, CBRE, C&W, Portfolio

Kiss Gábor

AKI A VÁLSÁG ALATT IS TALPON MARADT

„A szakember által épített lakások száma az eddigi és a jövőben átadott projektekkel együtt 2019-re meghaladhatja a 6600-at.”

A METRODOM AZON KEVÉS FEJLESZTŐ KÖZÉ TARTOZOTT, melyek a válság alatt is aktív lakásfejlesztők maradtak. 2012 és 2016 között több mint 1100 lakást húztak fel, a következő években pedig további közel 3000 lakás építését tervezik, így az egyik legnagyobb lakásépítővé váltak a hazai piacon. A Metrodom Kivitelező Kft. ügyvezető igazgatója Kiss Gábor.

A közép-európai és közel-keleti ingatlanfejlesztői piacon több évtizede tevékenykedő pénzügyi befektetői csoport (Wildetio Ltd,



Darvon Holding Ltd, Nevali Enterprises Ltd) 2012-ben kezdett saját ingatlanfejlesztő beruházási tevékenységbe Magyarországon. A Metrodom csoport egyike volt azon kevés fejlesztőknek, akik a válság éveiben is aktívak maradtak a lakásfejlesztési piacon, és a kedvezőtlen gazdasági körülmények ellenére évente 250-300 lakást értékesítettek. A

Metrodom Csoport évről évre növelte építkezéseinek számát, 2015-re a hazai lakóingatlan-fejlesztő piac egyik vezető szereplőjévé vált, lakásértékesítése meghaladta az évi 500 eladott ingatlant.

2016-ban a kedvező kormányzati intézkedések hatására a cégcsoport társasház-építkezéseinek száma tovább bővült. A Metrodom tulajdonosi döntés alapján 2016-tól kezdődően 2019. december 31-ig évente 1000 db lakás megépítését és értékesítését vette tervbe. A társaság eddigi legnagyobb projektje a IX. kerületben megvalósított City Home társasház, de a jövőben Újpesten is új városközpontot hoznak létre 650 lakás építésével a Metrodom Panoráma projekt keretében.

A Metrodom Kivitelező Kft. ügyvezető igazgatója Kiss Gábor. Az 1976-ban született szakember már pályaválasztásakor eldöntötte, hogy az építőiparban szeretne tevékenykedni, így az Ybl Miklós Műszaki Főiskola műszaki menedzser szakán szerzett diplomát.

2001 és 2006 között a Balusztárd Kft.-nél volt előbb főépítésvezető, majd műszaki vezető, ezt követően pedig a termelési osztályvezetői pozíciót töltötte be. 2006 és 2012 között a Nanette Construction Hungary Kft. ügyvezető igazgatója volt. 2012-től kezdődően mostanáig a Metrodom Cégcsoporton belül található Metrodom Kivitelező Kft. ügyvezető igazgatója. A szakember a pályafutása során eddig 3725 lakás felépítéséért felelt, illetve a folyamatban lévő, valamint jövőben tervezett projekteknél köszönhetően a következő években további 2926 lakás megépítését felügyeli.

Metrodom Panoráma



A Metrodom Újpesten megvalósított projektje keretében 650 lakás épül fel, mellettük pedig üzletek és irodák is helyet kapnak. Az új városnegyed különlegessége, hogy egyes részei 17 emeletesre nyúlnak, valamint élő növényzettel lesznek borítva.

Matolcsy György

AZ UNORTODOX INGATLANBEFEKTETÉSEK ELNÖKE

AMIKOR MATOLCSY GYÖRGYÖT 2013-ban jegybankelnöknek nevezték ki, nagyon kevesen gondolták volna, hogy az általa létrehozott Pallas Athéné alapítványok révén alig néhány hónap alatt a magyar ingatlanpiac egyik legjelentősebb befektetőjévé női ki magát a Magyar Nemzeti Bank. Bár a világban nem példa nélküli, hogy egy jegybank ingatlanvagyonra halmoz fel, óriási meglepetést okozott, amikor az MNB 2014-ben lezárta az éppen éledező kereskedelmiingatlan-piac egyik legjelentősebb befektetési tranzakcióját. Az Eiffel Palace irodaházért közel 14 milliárd forintot fizetett az MNB, ami 6 százalék alatti – a budapesti irodapiaccon akkor megszokottnál jóval alacsonyabb – hozamszintet jelentett.

Bár az első vásárlások még közvetlenül az MNB-hez kötődtek, fokozatosan a Pallas Athéné alapítványok vették át a befektető szerepét. A jegybank még 2014-ben hozta létre őket a hazai közgazdasági képzés előmozdítására, azóta pedig jelentősen kiszélesedett a hat alapítvány tevékenységi köre. Az MNB összesen mintegy 250 milliárd forintot bocsátott rendelkezésükre, mely az Országgyűlés döntése értelmében azóta „el is vesztette” a köztárgyon jellegét.

Országszerte már több mint tucatnyi különböző ingatlant birtokolnak, melyek között egyaránt találni jövedelemtermelő céllal tartott irodaházakat és kiskereskedelmi egységet, valamint rekreációs és oktatási funkcióval felruházni kívánt, illetve megőrzési célból megvásárolt műemléképületeket is.

A legutóbbi két nagy bejelentés ráadásul azt is megmutatta, hogy a jegybank alapítvá-



nyain keresztül ingatlanfejlesztőként is be szeretne mutatkozni a piacon. A Széll Kálmán téren és a Váci úton összesen mintegy 170 ezer négyzetméternyi iroda fejlesztése is az unortodox gazdaságpolitika magyarországi meghonosítójának kezei alá került.

Matolcsy György közéleti pályafutását még a rendszerváltás előtt kezdte, azóta államtitkárként, kutatóként, bizottsági elnökként, miniszterelnöki tanácsadóként és parlamenti képviselőként is dolgozott, valamint az első Orbán-kormány gazdasági minisztereként részt vett a Széchenyi Terv kialakításában. 2010-ben nemzetgazdasági miniszterre nevezték ki, majd meghirdette unortodox gazdaságpolitikáját, mely mellett jegybankelnökként is kitartott. Az MNB ingatlanpiacon vállalt szerepe pedig arra enged következtetni, hogy a jövőben is támogatni fogja a „nem hagyományos” megoldások alkalmazását.

„2013-ban kevesen gondolták volna, hogy az alapítványai révén a magyar ingatlanpiac egyik legjelentősebb befektetőjévé női ki magát az MNB.”

Magyar Nemzeti Bank



Az MNB Szabadság téri főépülete eredetileg az Osztrák-Magyar Bank budapesti főintézetének székházaként létesült. Az építkezés Alpar Ignác tervei alapján, 1902 tavaszán kezdődött és 1905 tavaszán fejeződött be, az épület az előirányzott három millióhoz képest négy és fél millió koronába került.

Nagygyörgy Tibor

NEGYEDSZÁZADA A PIACON

FUTÓ PÉTER

ALAKÁSFEJLESZTŐK HIÁBA JELENTIK BE SORRA ÚJABB PROJEKTEK INDÍTÁSÁT, EGYELŐRE NEM BESZÉLHETÜNK ARRÓL, HOGY TÚL SOK LAKÁS ÉPÜLNE. A KÖVETKEZŐ 4 ÉVBEN AKÁR 40 EZER TRANZAKCIÓ MEGVALÓSULÁSA SEM LENNE TÚLZÓ, AMIHEZ KÉPEST A BEJELENTETT PÁR EZER LAKÁSNYI FEJLESZTÉS MÉG A KERESLET KIELÉGÍTÉSÉRE IS KEVÉSNEK TÚNHET. A HAZAI LAKÁSPIACTÓL ÉS A JÖVŐBEN VÁRHATÓ FOLYAMATOKRÓL NAGYGYÖRGY TIBORRAL, A BIGGEORGE PROPERTY ZRT. ALAPÍTÓJÁVAL BESZÉLGETTÜNK.



Sok minden változott az elmúlt két évben a lakáspiacon. Hogy látja a jelenlegi helyzetet?

A világban negatív, illetve nagyon alacsony kamatkörnyezet uralkodik már évek óta, a fejlett országok által kibocsátott kötvények volumenének már kb. az egyharmada negatív hozamot hoz. Az alacsony kamat és a laza monetáris környezet pedig az elemzők szerint hosszabb távon is fennmaradhat Európában, miközben a jelentős államadósságokat az infláció felpörgetésével szeretnék elinflálni a kormányzatok és a jegybankok. Egy ilyen negatív reálkamat-környezetben az ingatlanok – figyelembe véve a relatív inflációvédettségüket is – érdekes befektetési eszközzé váltak más eszközökhöz képest. Emiatt arra lehet számítani, hogy világszerte fennmaradhatnak a már jelentősen megemelkedett árszintek.

Magyarországon a lakáspiaci fordulat 2014-ben kezdett látszani, de tulajdonképpen 2015 második felében, illetve 2016-ban lehet igazán fellendülő ingatlanpiacról beszélni. A pozitív irányú változás háttérében több tényező áll: történelmi mélyponton van a jegybanki alapkamat és ennek hatására a hitelkamatok is, növekszik a GDP, jelentősen nőnek a reálbérek, nő a foglalkoztatottság, rendezésre kerültek a lakossági devizahitelek, ami szintén növeli a bérek vásárlóértékét. Ebbe az egyébként is kedvező környezetbe robbant be a CSOK szabályok változása a tavalyi év végén, bár egyelőre az új támogatás csak az érdeklődést és a várakozásokat fokozta, tényleges vásárlások kisebb mértékben valósultak meg. Ugyanakkor az biztos, hogy az intézkedés plusz lendületet adott az egész ingatlanpiacnak. Szintén a fellendülés irányába hatott kínálati oldalról az áfacsökkenés, ami nagyon jól tett a fejlesztői profitoknak, így újra megéri ingatlanprojektet indítani.

? Már az idei évben számos beruházó jelentette be új fejlesztés indítását. Fel tudja szívni a piac az így megjelenő kínálatot?

Az újlakás-piacon jelentős mennyiségben maradt el tranzakciók a válság éveiben, amelyek egy része a kínálat megjelenésével párhuzamosan a következő években realizálódhat. Mi arra számítunk, hogy a következő 3-4 év átlagában legalább a 2008 előtti évi 8-10 ezer tranzakció megvalósulhatna a budapesti újlakás-piacon, de még ennél nagyobb mértékű tranzakciószámot is el tudunk képzelni abban az esetben, ha a CSOK-os vevők megjelennek.

Azt egyelőre még senki nem tudja, hogy hány lakáson dolgoznak pontosan a fejlesztők, de ha a 2019 végéig tartó négy év alatt az előbbieket alapján évi 10 ezer adásvétellel számolnánk, akkor az összesen 40 ezer tranzakciót jelentene. Ehhez képest bármennyire is nagy kínálatot jelentenek be most a fejlesztők, köztük mi is, egyelőre még messze vagyunk a 40 ezres számtól. Ennek ellenére elképzelhető, hogy különösen olyan területeken ahol szinte korlátlan a telekkínálat, és nagyon nagy volumenű építkezéseket lehet megvalósítani,

Sasad Liget



A cég egyik legfontosabb fejlesztése a XI-XII. kerület határán épülő Sasad Liget projekt. A 10 hektáros területen jelenleg az 5. ütem értékesítése zajlik, a 6. ütemmel együtt még 400 lakás épül.

lokális túlkínálat alakul ki lakásokból. Erre azonban biztosan nem 2016-ban kell számítanunk, 2017 vége előtt nem valószínű, hogy ha lesz is túlkínálat, az megjelenik majd ezeken területeken az árakban.

🔗 Az építőipari költségek emelkedése és a munkaerőhiány hogyan hat a fejlesztésekre?

Az, hogy az építőipari költségek a szűk kapacitások miatt megemelkedtek, sajnos napi szinten látszódik. Ezek adott esetben olyan

🔗 A használtlakás-piacon a 2015-ben bekövetkezett jelentős áremelkedés után idén is folytatódik a drágulás. Meddig emelkedhetnek az árak?

A használt lakások drágulásának a megélénkülő fejlesztési piac és kínálat ugyan egyfajta korlátot fog jelenteni, de nagy kérdés, hogy ez milyen szinten tudja ellensúlyozni a korábban említett pozitív makrogazdasági folyamatokat. Ha nagyon fel is fut az újlakás-piac, akkor is csak 5-6 ezer tranzakcióra számítnak 2016-ban, és 10-15



mértékűek is lehetnek, hogy a projektek nyereségességét még a magasabb árak mellett is drasztikusan érinthetik, ezért kiemelt fontosságú az alapos tervezés a fejlesztői oldalon és a megfelelő körültekintéssel történő projekt- és fejlesztőválasztás a vevők részéről. Arra számítnak, hogy ez a szűk építőipari kapacitás bővíthet a jövőben, ahogy egyértelművé válik, hogy van egy jelentős keresleti piac, ami új szereplőket vonz majd be. Azt gondoljuk, hogy – elsősorban keleti irányból – újra megjelenhetnek a vendégmunkások, akik segíthetnek abban, hogy ezek a kapacitások a helyükre kerüljenek. Ezek után lehet újra számítani arra, hogy egy jelentősebb fejlesztési felfutás esetén is legyen reális kivitelezési árszint a piacon.

ezer körülire 2017-ben, ami még mindig eltörpül a használtlakás-piacon várható 150 ezerhez képest, emiatt nem tud jelentős hatást gyakorolni a teljes piacra. Azt gondolom, hogy lesz további növekedés a használtlakás-piacon, de nem lesz olyan dinamikájú, mint eddig, hanem egy lassabb, kiegyensúlyozottabb drágulásnak lehetünk majd tanúi.

🔗 A Biggeorge Property több fejlesztést is bejelentett az elmúlt időszakban, pontosan melyek ezek?

A Biggeorge Propertynek nagyságrendileg 2500-3000 lakásnyi fejlesztési pipeline-j van. A Sasad Liget 5. ütemét kezdtük el érté-



Nagygyörgy Tibor a Biggeorge márkanév alapítója és tulajdonosa. Közgazdász, MBA diplomáját 1997-ben a BKE London Business Schoolal közös képzésén szerezte. 1999-ben elvégezte az RICS által akkreditált és a Nottingham Trent University, valamint a Budapesti Műszaki Egyetem által szervezett okleveles ingatlanszakértői posztgraduális egyetemi képzést. Tevékenységével számos szakmai elismerést szerzett, cége 1999-től 8 alkalommal lett az év ingatlanforgalmazója. Nagygyörgy Tibor a Magyar Ingatlan Szövetség elnökségi tagja.

kesíteni, a 3. ütem teljesen elkelt, a 4. ütem is 90 százalék feletti értékesítésnél jár. Itt még az 5. és a 6. ütem van hátra, nagyjából 400 lakással. Ezen kívül a Dob utcai 125 lakásos fejlesztésünk – az Elisabeth Residence – értékesítése szintén nagyon jól áll, 80 százalék körüli előértékesítésnél járunk. Szintén VII. kerületi a Csányi utcai projektünk, a Broadway Residence, amelynek a kivitelezése már folyamatban van 100 százalékos előértékesítettséggel. A XIII. kerületben a Dagály utcában indítottunk egy 130 lakásos projektet, pár hét alatt ott is 40 százalékos előértékesítést sikerült elérnünk. Van a XII. kerületben is egy előkészítés alatt lévő projektünk, a Németvölgyi és a Stromfeld Aurél út között, ahová kb. 80 luxuslakást tervezünk. A belvárosi Szervita téren az Emerald Residence névre hallgató projektünk előkészítése folyik, amely egy 80 luxuslakásból és egy 100 szobás szállodakomplexumból fog állni. Szintén az V. kerületben, a Váci és a Kígyó utca sarkán egy 100 szobás szállodapro-

„Az újlakás-piacon jelentős mennyiségben maradtak el tranzakciók a válság éveiben, amelyek egy része a kínálat megjelenésével párhuzamosan a következő években realizálódhat. Mi arra számítunk, hogy a következő 3-4 év átlagában legalább a 2008 előtti, évi 8-10 ezer tranzakció megvalósulhatna a budapesti újlakás-piacon.”

jekt előkészítése is folyamatban van. A III. kerületben a központ-hoz közel, a Duna-parton, a volt Buszesz-területre tervezünk egy nagyobb fejlesztést. Ez a projekt még nagyon kezdeti stádiumban van, de nagyságrendileg 1200-1500 lakás építését tervezzük ezen a helyszínen. Irodaprojektünk jelenleg egy van, a Könyves Kálmán körúton van egy 25 ezer négyzetméteres fejlesztési lehetőségünk, itt megfelelő bérleti birtokában tervezük az építés megkezdését. Ezekon kívül pedig folyamatosan vizsgálunk további fejlesztési lehetőségeket is.

❓ Már évekkel a válság előtt is meghatározó szereplője volt a hazai ingatlanpiacnak. Hogyan emlékszik a kezdetekre? Mik voltak a csoport ingatlanpiaci fejlődésének fő állomásai?

Az idei év különösen érdekes számunkra, hiszen idén lett 25 éves a cégcsoportunk. A kezdetekkor teljesen más volt a piac, a 90-es évek elején kezdett formálódni a szakma, így visszatekintve hatalmas fejlődés valósult meg.

Annak idején friss egyetemistaként alapítottam ingatlanközvetítéssel foglalkozó magánvállalkozásomat. Kezdetben luxuslakások bérbeadásával foglalkoztunk, majd 1996-tól elkezdtünk belépni a kereskedelmi ingatlanpiacra is Biggeorge's International néven. Az itt elért sikerek eredménye volt, hogy 2000-ben a Wallis Ingatlan részesedést szerzett a ma már Eston néven futó kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó cégben, amelyben 2003-ban értékesítettem a részemet. Szintén 2000-ben indult el az Új Otthon Centrum, amely akkor kizárólag új építésű lakások értékesítésére fókuszált, majd ebből lett 2003-tól az Otthon Centrum, ami ma már irodák és értékesítők számában is a piacvezető ingatlanközvetítő hálózat.

Szintén 2000-ben indult el az Európa Alapkezelő, ami 2004-ben – miután sikerült felfuttatni a céget – az UniCredit bankcsoporthoz tartozó Pioneer Alapkezelő részére került értékesítésre. 2004-ben kezdtük el az ingatlanfejlesztési tevékenységet, először a Biggeorge's-NV Zrt. keretein belül, majd a társam kivásárlása után 2014-től a Biggeorge Property Zrt. fogja össze fejlesztési tevékenységeinket.

*PLANNED DELIVERY: **SPRING 2018***



ERGONOMIC • EFFICIENT • EXCLUSIVE

ADVANCE TOWER – FOR CREATIVE MINDS

43th Váci srt., Budapest - Next to Dózsa György station of M3 Underground



FUTUREAL
OFFICES

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

Noah M. Steinberg

NAGY VÁLTOZÁSOKAT LÁT BUDAPESTEN

BUDAI ÁKOS

MINDEN SZEMPONTBÓL POZITÍVNAK LÁTJA A KERESKEDELMI INGATLANPIACOT JELLEMZŐ FOLYAMATOKAT AZ EGYIK LEGNAGYOBB FEJLESZTŐ ÉS BEFEKTETŐ CÉG VEZETŐJE, MELY A BTS IRODAHÁZAKON FELÜL JELENLEG EGY HOTELT IS FEJLESZT, VALAMINT EGY FELSZÁMOLÁSBÓL VÁSÁROLT, BEZÁRT BEVÁSÁRLÓKÖZPONT TELJES ÚJRA-INDÍTÁSÁT IS TERVEZI. NOAH M. STEINBERG, A WING ELNÖK-VEZÉRIGAZGATÓJA BESZÉLT ARRÓL, HOGY HOGYAN VÁLTOZOTT BUDAPEST ÉS A MAGYARORSZÁGI INGATLANPIAC AZ ELMÚLT 26 ÉVBEN.

? Az elmúlt években jelentősen nőtt mind a bérleti kereslet, mind a befektetési volumen a kereskedelmi ingatlanpiacon. Ön szerint milyen tényezők tudták növelni Budapest népszerűségét?

Ebben több dolog játszik szerepet. Az egyik az, hogy a magyar gazdaság az utóbbi években újra elkezdett nőni, a budapesti gazdaság növekedése pedig különösen dinamikus. A cégek egyrészt bővülnek, másrészt hosszabb időre merik elkötelezni magukat, így nő az irodabérleti piac. Ezen kívül a reálbérek is nőnek, főleg Budapesten, ami azt jelenti, hogy az emberek többet költenek a boltokban, növelve ezzel a kiskereskedelmi forgalmat, ráadásul azon is el mernek gondolkodni, hogy új lakásba költözzenek. Az ipari termelőkapacitást szintén intenzív bővülés jellemezte, aminek köszönhetően nőtt az ipari és a logisztikai ingatlanok iránti kereslet is. Ingatlanfejlesztési és beruházási oldalról nézve az irodák, a raktárak, a kiskereskedelmi egységek, a szállodák és a lakások iránt egyaránt erős kereslet mutatkozik, ami nagyon egészséges ingatlanpiacról árulkodik. A bankok, amelyek korábban nem tudtak vagy nem voltak hajlandók projekteket finanszírozni Budapesten, elkezdtek újra nagyon aktívan finanszírozni. Azok a nemzetközi befektetők pedig, akik pár éve inkább máshová mentek vásárolni, most visszatértek Budapestre. Részben azért, mert regionális árelőnyünk van, részben pedig azért, mert rájöttek, hogy ez nagyon jó piac, ahol makrogazdasági növekedés van, és az ingatlanpiac egészséges. Szintén nagyon fontosnak tartom, hogy a nemzetközi befektetők mellett az utóbbi években kinőtte magát egy hazai, intézményi, professzionális ingatlanbefektetői réteg is, amely a válság előtt még nem volt igazán aktív. A kiegyensúlyozott befektetési piac fenntartásához azonban fontos, hogy a nemzetközi befektetők mellett egy erős, hazai befektetői kör is jelen legyen. Összességében tehát az történt, hogy hosszú évek után végre kialakult egy nagyon erős bérleti piac, ehhez egy nagyon egészséges befektetői piac társul, amely biztosítja azt a likviditást, amivel ki lehet szállni egy ingatlanprojektből.

? A V17 irodaházát is egy magyar befektető, a Diófa Alapkezelő vásárolta meg, ráadásul már az épület átadása előtt. Számít arra, hogy általánossá válnak a hasonló tranzakciók, lehetőséget adva ezzel a fejlesztőknek a fejlesztési ciklusok felgyorsítására?

A szerződést már a fejlesztés alatt aláírtuk, és az átadás előtt kifizetésre került a vételár egy része, ilyen szempontból valóban forward típusú tranzakciónak minősül a V17 eladása. Egy tulajdonképpen teljes egészében bérbe adott házat vásárolt meg a vevő, aki így a piaci versenyt megelőzve, előre le tudta kötni az ingatlant, mi pedig valamivel előbb tudtuk kapitalizálni a fejlesztésünket. Mindenki jól járt, és bár szerintem előfordulhatnak még a jövőben ilyen konstrukciók, de nem ez lesz a norma.

Telekom HQ



A Wing építi fel a Telekom új székházát, emellett a cég három megüresedő ingatlanját meg is veszi. A Groupama Aréna mellett felépülő komplexum lesz Magyarország eddigi legnagyobb, egy épülettömbben realizálódó irodafejlesztési projektje a maga 55 ezer négyzetméterével.

? A V17 és a Telekom székházak jelentős részben, az Ericsson székház pedig teljes egészében bérbeadásra került a fejlesztés megkezdése előtt. Az új projektek elindításakor feltétel az előbérlet megléte, vagy spekulatív fejlesztések megkezdését is elképzelhetőnek tartja?

A Wing egy prudens ingatlanfejlesztő és -befektető cég, ezért döntően spekulatív alapon nem szoktunk elindítani projekteket. Az utóbbi időben rendkívül sikeresek voltunk ezekben a build-to-suit projektekből, és úgy gondolom, hogy ez a legjobb konstrukció

ben nem láttunk új projekteket. Elképzelhetőnek tartja, hogy egyes lokációk a következő években a Váci út versenytársává nőjék ki magukat?

Nagyon erős lokáció a Váci út. Mi is számos jó projektet valósítottunk ott meg, és sok versenytársunk is épít oda spekulatív módon, de a különböző cégeknek különböző igényeik vannak, és nem kell mindig egy környéken koncentrálni. Az Ericssonnak pl. Dél-Budán építünk új K+F központot, mivel nekik kifejezetten fontos volt az egyetem közelsége, hiszen egy kutató-fejlesztő bázist hoznak létre.



fejlesztői szemmel nézve, hiszen ilyenkor minimális a bizonytalanság. Ennek ellenére nem feltétel a teljes bérbe adottság, de valami meg kell, hogy alapozza a hajlandóságunkat. Nagyon tökeerősek vagyunk, ami segít abban is, hogy el tudjunk indítani projekteket, ha úgy véljük, hogy az indokolt, illetve vásárolni is tudunk. Nemrég felszámolásból vettük meg a Róbert Károly körúton a Material Center bevásárlóközpontot, melyet át fogunk alakítani. Értelemszerűen ez egy döntően spekulatív akvizíció volt.

? Miközben szinte minden fejlesztő a Váci úton építkezik, a Wing jelenleg olyan alpiacokon aktív, melyeken az elmúlt évek-

? Az elmúlt néhány hónapban tömegével jelentették be a fejlesztők új irodaprojektek elindítását. Tart attól, hogy túlkínálat alakulhat ki?

Arra számítok, hogy idővel ez egy kiegyensúlyozott és normálisan működő piac lesz. Persze mivel egy építkezés 2-3 évet vesz igénybe, így mindig lehetnek kilengések, de azt gondolom, hogy mivel még mindig relatíve alacsony az irodaellátottság Budapesten, a piac elbírja a jelenlegi bővülést.

? A bérleti díjak növekedhetnek?

Igen. Nem mindegyik szegmensben és nem mindenhol, de a meg-



A Wing Zrt. amerikai származású elnök-vezérigazgatója és egyben egyik tulajdonosa 1990 óta dolgozik Magyarországon, a Wing elnök-vezérigazgatói pozícióját a cég 1999-es alapítása óta tölti be. Az eltelt idő alatt feladata volt a Wing megalapítása és a vállalat integrált fejlesztési tevékenységének irányítása, több százezer négyzetméternyi kereskedelmi ingatlanfejlesztés fűződik a nevéhez szerte az országban. A Princeton Egyetemen és a Bécsi Diplomácia Akadémián végezte felsőfokú tanulmányait. Öt nyelven beszél: angolul, magyarul, franciául, németül és spanyolul. 2015 eleje óta az RICS Magyarország elnöke.

felelő termék esetében, a megfelelő pillanatban mindenképp. Nekünk részesedésünk van például a MOM Parkban, közösen a Morgan Stanley-vel, és ott látunk most növekedést mind a kiskereskedelmi, mind az irodabérelti díjakban.

? A Wing az irodapiac mellett jelenleg a hotelpiacon is aktív fejlesztő a Budapest Airporttal kötött együttműködésnek köszönhetően. Ingatlanfejlesztőként lát további potenciált a reptér térségében?

Úgy gondoljuk, hogy ez számunkra nagyon jó projekt. Bár nem volt könnyű feladat a megfelelő jogi és pénzügyi konstrukciót létrehozni, mert speciális szabályok vonatkoznak a reptér területére, de mivel Budapest az egyetlen európai főváros, ahol nincs reptéri szálloda, mindenképp időszerűnek véltük egy ilyen fejlesztés elindítását. Más lehetőségek is vannak a környéken, hiszen a reptér forgalma

„Ma egy fiatalos, dinamikus, innovatív városban élünk, és illik is tudomásul venni, hogy ez ilyen, és pozitívan hozzáállni.”

dinamikusban bővül, ráadásul nagyon jónak számít európai viszonylatban is, így számítok további fejlesztésekre.

? Már több mint 20 éve Budapesten él. Mit tart az azóta eltelt időszak legnagyobb eredményeinek a város, illetve az ingatlanpiac fejlődése szempontjából?

26 éve élek itt, és a város még soha nem volt olyan jó, mint most. Budapest hangulata nagyon jó – és itt nemcsak a bulinegyedről beszélek, hanem a kultúráról, a gasztronómiáról, az élhetőségről –, a város fejlődése holisztikusan nagyon jó pályán haladt. Ma egy fiatalos, dinamikus, innovatív városban élünk, és illik is tudomásul venni, hogy ez ilyen, és pozitívan hozzáállni. Nem biztos, hogy ez tudatosan történt, nem biztos, hogy valaki így döntött. Sőt biztos, hogy ez inkább számos spontán kezdeményezésnek volt köszönhető. Az ingatlanpiacra vonatkozóan az a legfontosabb változás, hogy kialakult egy professzionális, jól működő piac. Ez alatt azt értem, hogy hozzáértő, megbízható és pénzügyileg erős cégek létre tudnak hozni jó épületeket, amelyek aztán tudnak egy funkciót szolgálni. Megvannak ehhez a szükséges elemek, a működő banki finanszírozás, a működő befektetési piac, a működő bérbeadási piac, és jönnek innovációk is. Mi például ebben az évben egy 40 millió eurós program keretében indítottuk el az első ingatlanvállalati kötvényt a piacon, aminek köszönhetően új erőforrásokhoz jutottunk, melyekkel új lehetőségeket ragadhatunk meg.

? Mit tart a legfontosabb szakmai eredményének, amivel hozzájárult ehhez a fejlődéshez?

Azt, hogy a Wingnél mi értéktéremtő tevékenységet végzünk. Nem csak pénzügyi értelemben teremtünk értéket, hanem funkcionálisan, építészetiileg is. Hozzájárulunk az épített környezethez, akár úgy is, hogy egy régi épületnek adunk új életet. Nagyon büszke vagyok a Corvinus Egyetem új épületére, amely szintén a mi fejlesztésünk, hiszen azok a fiatalok, akik majd a következő évtizedekben fontos szerepet vállalnak az ország életében, világklasszis körülmények között töltenek el itt 4-5 évet. Úgy gondolom, hogy felelősséggel tartozunk a városunk és a környezetünk iránt, fontos, hogy környezettudatos épületeket hozzunk létre, olyanokat, amelyekkel gazdagabbá válik a város. Minderre azért voltunk képesek, mert sikerült összehoznunk egy kiváló, hozzáértő csapatot, akik mind szakmailag, mind emberileg képesek nagyon jó teljesítményt elérni. Végeredményben, ha valamire különösen büszke vagyok, az a Wing csapata.

Pados Gergely

A LEGFIATALABB ÜGYNÖKSÉGI VEZETŐ

A HAZAI PIACON JELEN LÉVŐ legnagyobb nemzetközi ingatlan-tanácsadó cég a DTZ-vel történő egyesülést követően a Cushman & Wakefield, melynek ügyvezető igazgatója Pados Gergely.

A Cushman & Wakefield budapesti irodáját 1993-ban alapították, és mára közel 100 embert alkalmaz. A legnagyobb piaci részesedéssel rendelkező ingatlan-tanácsadóként a Cushman & Wakefield összesen hét üzletágban nyújt szolgáltatást hazánkban. A klasszikus kereskedelmi ingatlan-bérbeadás mellett bevételének jelentős része tőkepiaci tranzakciókból, az értékbecslési üzletág munkájából, valamint ingatlanüzemeltetési megbízásokból és projektmenedzsmentből származik. A vállalat iroda-bérbeadási csapata több mint 589 000 négyzetméter terület bérbeadásáért felel kizárólagosan Budapesten, az ipari ingatlanokkal foglalkozó részleg 358 000 négyzetméter ad bérbe jelenleg, míg a kiskereskedelmi üzletágnak összesen 301 900 négyzetméter területre van kizárólagos bérbeadási megbízása az országban. A Cushman & Wakefield ingatlanüzemeltetési csapata összességében 820 739 négyzetméter ingatlanterület kezeléséért felel.

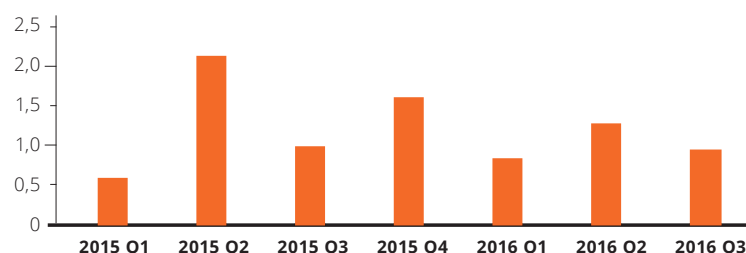
A Cushman & Wakefield hazai irodájának vezetője Pados Gergely, aki több mint 16 év ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik. Az elmúlt években több százezer négyzetméter irodaterület bérbeadásában működött közre, többek között a TriGranit, az Atenor, a GTC, a Hochtief, a Union Investment és a



CA Immo mint bérbeadók, valamint a Vodafone, az IBM vagy a GE mint bérlők képviseletének keretében. A szakember 1999-ben a Shippensburg Pennsylvania Egyetemen szerezte diplomáját, karrierjét pedig 2001-ben, a Jones Lang LaSalle budapesti irodájában kezdte. A Cushman & Wakefield iroda-bérbeadási részlegéhez 2004-ben csatlakozott. Két évvel később az üzletág vezetője lett, majd 2010-ben a Cushman & Wakefield negyedik partnerévé nevezték ki, a vállalat teljes körű vezetésével 2013-ban bízták meg, majd 2016-ban elsőként 'International Partner' kinevezést kapott Magyarországon

„Az elmúlt években több százezer négyzetméter irodaterület bérbeadása köthető a nevéhez a bérlői vagy a bérbeadói oldal képviselőjeként.”

A budapesti irodapiaci tranzakciók nagysága (millió m²)*



* bruttó bérbeadások

Forrás: BRF

Pázmány Balázs

AZ EGYIK LEGAKTÍVABB MAGYAR BEFEKTETŐ

„Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap vagyonát leginkább irodákba és más kereskedelmi ingatlanokba fekteti.”

AZ ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap vagyonát leginkább irodákba és más kereskedelmi ingatlanokba fekteti. Olyan projektek tulajdonosa, mint a Váci úton épülő Promenade Gardens irodaház, amelynek fejlesztője és építtetője a Horizon Development Kft. A 25 ezer négyzetméter bérbe adható területtel rendelkező irodaház várhatóan 2017 végére készül el. A fejlesztő kettős környezettudatos minősítéssel (LEED Gold, BREEAM Very Good) szeretné ellátni az irodaházat. A 4 toronyból és 5 épületszintből



álló irodaházba 2018 első negyedében költözhetnek be az első bérlők. Emellett az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonában van többek között a Futureal által fejlesztett 23 500 négyzetméteres Vision Towers északi és déli tornyának épülete is.

Az Erste Alapkezelő Zrt. – Erste Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. elnevezéssel – 1999. szeptember 13-án alakult meg az Erste Bank Alapkezelő Kft. jogutódjaként. A befektetési alapok kezelésével és forgalmazásával foglalkozó Erste Bankcsoport a kelet-közép-európai régió szinte minden országában jelen van, több száz befektetési alapban több milliárd euró értékű vagyont kezel. 2016 első negyedévének végén 276 milliárd forint nettó eszközértékkel az Erste Ingatlan Alap volt a legnagyobb ingatlanalap Magyarországon.

Pázmány Balázs első diplomáját 1996-ban a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakán szerezte, majd 1996 és 1998 között a Janus Pannonius Tudományegyetem vállalatfinanszírozási szakán diplomázott. 1998-ban tőzsdei jogi szakvizsgát, majd 2002-ben középfokú ingatlanközvetítői és forgalmi értékbecslői szakképesítést szerzett. Pályafutását 1997-ben az OTP Értékpapír Rt.-nél vagyonkezelő munkatársként kezdte. Az ott töltött három évben eszköz-, értékesítés- és portfóliómenedzsmenttel, üzleti tervezéssel és ingatlantranzakciókkal foglalkozott. 2000-ben az Erste Alapkezelő értékesítési vezetője lett. 2004-től az Erste Alapkezelő Zrt. ingatlanbefektetési igazgatója, majd 2008-tól az Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnökévé nevezték ki.

Promenade Gardens



A Váci úton épülő irodaház 25 ezer négyzetméteren kínál elérhető irodaterületet leendő bérlői számára. Az épület LEED és BREEAM minősítési garanciát jelentenek a fenntartható, modern megoldások alkalmazására. Az első bérlők várhatóan 2018 elején költözhetnek majd be.

Philippe Beurtheret

HÁBORÚS ÖVEZETBEN IS FEJLESZTETT

2015 JÚLIUSA ÓTA az Immochan Hungary vezetője. Az Immochan Európában és Ázsiában összesen 12 országban van jelen, és mintegy 400 bevásárlóközponttal az európai kereskedelmi ingatlanpiac egyik vezető szereplője. A cég profiljába a fejlesztés, az értékesítés és az üzemeltetés mellett a teljes ingatlanmenedzsment is beletartozik. Philippe Beurtheret 1999-ben marketing és nemzetközi értékesítés szakon az Institut Commercial de Nancy egyetemen mesterdiplomát szerzett. Ezt követően területi menedzserként 5 évig dolgozott a Steelcase-nél a Független Államok Közösségének országában, ahol számos projekt menedzselésében vett részt. Az ingatlanpiaccal a Jones Lang LaSalle-nál került közelebbi kapcsolatba, ahol az orosz kereskedelmi részleg helyettes vezetőjeként két egymást követő évben is elnyerte az év legjobb értékesítője díjat. Az ott töltött időszak alatt Oroszországban és Ukrajnában több bevásárlóközpont bérbeadásában és marketingtevékenységében is közreműködött. 2009-től a moszkvai IKEA kereskedelmi igazgatójává nevezték ki, 2011-től 2015-ig az Immochan kijevi csapatát vezette.

A korábbi munkái során különösen nagy kihívást jelentett Ukrajnában dolgozni – emlékszik vissza –, ugyanis egyik legnagyobb fejlesztésük a donyecki háborús övezetben zajlott. A munka során az operatív teendők mellett a kollégák pszichés állapotára is nagyon oda kellett figyelni. A francia anyanyelvű szakember folyékonyan beszél angolul és



németül, de alapszinten spanyolul és magyarul is ért.

Philippe Beurtheret büszke arra, hogy akiket oroszországi és ukrainai munkája során a céghez felvett, mára a legfontosabb pozíciókat töltik be. Személyes eredményének pedig a különböző országok cégvezetési kultúrái között megteremtett egységet tartja. A szakember a korábbi orosz, ukrán és kelet-közép-európai tapasztalatai után Magyarországgal kapcsolatban is optimista.

Véleménye szerint jelenleg a magyarországi ingatlanpiac minden szegmensében nagyon jó a hangulat, pozitív folyamatok zajlanak. A további növekedést azonban lassíthatja a munkaerőhiány, ami ebben a szektorban is erősen érezhető. A hosszú távú tartós növekedést a munkaerőhiány megoldása mellett a vásárlóerő tartós erősödésében látja.

„A magyarországi ingatlanpiacon pozitív folyamatok zajlanak, de a hosszú távú tartós növekedéshez a munkaerőhiány megoldása és a vásárlóerő tartós erősödése szükséges.”

Auchan Budaörs



A főváros nyugati bevezetőjénél található a budaörsi retail park egyik legnagyobb áruháza. Az Immochan az elmúlt 40 év során Európa országában több száz bevásárlóközpontot hozott létre. Tavaly Kelet-Európában 102, Magyarországon 18 bevásárlóközpont kötődött a nevéhez.

Radnóty Zoltán

FELHŐKARCOLÓ A VÁCI ÚTON

FUTÓ PÉTER

AVÁLSÁG ALATTI IRODAFEJLESZTÉSEK ELMARADÁSA MÁRA AZ ÜRESEN ÁLLÓ IRODA-TERÜLETEK JELENTŐS CSÖKKENÉSÉT EREDMÉNYEZTE. A MEGNÖVEKEDETT BÉRLŐI KERESLET MIATT JELENLEG A BUDAPESTI IRODAPIAC ÜRESEDÉSI RÁTÁJA 10 SZÁZALÉK KÖZELÉBE CSÖKKENT, ÍGY EGYRE TÖBB FEJLESZTŐNEK ÉRI MEG ÚJ BERUHÁZÁSOKAT INDÍTANI. A PIACON ZAJLÓ VÁLTOZÁSOKRÓL ÉS A FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEKRŐL A HB REAVIS MAGYARORSZÁGI CÉGCSOPORTJÁNAK VEZETŐJÉVEL, RADNÓTY ZOLTÁNNAL BESZÉLGETÜNK.

? **Az utóbbi egy évben egyre több fejlesztő kezdett Budapesten új irodaház építésébe. Hogy látja a magyarországi irodapiac helyzetét?**

Az elmúlt időszakban egyértelműen javuló tendenciát láthatunk a budapesti irodapiacon. A fejlesztők optimisták, és sorra jelentik be projektjeik tervezett indulását, aminek köszönhetően a 2018–2019-es időszakban 2-300 ezer négyzetméternyi, új bérbe adható irodaterülettel számolunk a budapesti piacon. Az építkezések újraindítását jelentős mértékben támogatja a javuló finanszírozási környezet is.

? **Bérlői oldalról van igény a kínálat ilyen mértékű bővülésére?**

A bérlők részéről jelentős érdeklődést, mozgást tapasztalunk az irodapiacon. Ennek a hátterében természetesen ott van az a tény, hogy a vállalatok a válság során elhalasztották a „fogyasztásukat”, a fejlesztők pedig csak minimális új irodaterületet adtak át. Mára oda jutottunk, hogy nincs megfelelő irodakínálat a nagyobb bérlői igények kielégítésére.

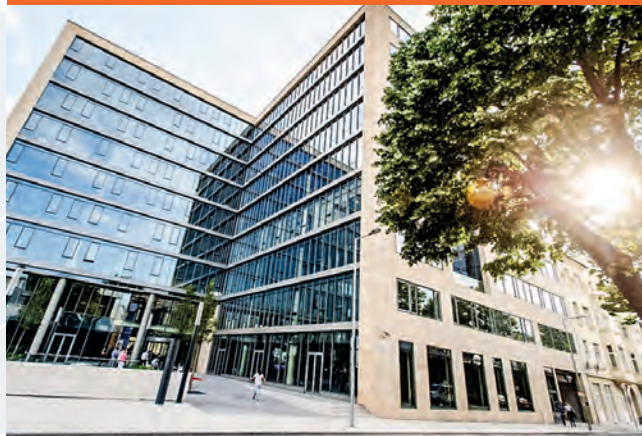
Az újonnan induló fejlesztések miatt ugyanakkor komoly verseny is várható a piaci szereplők között. Mivel a „millennial” generáció adja majd hamarosan a munkaerőpiac nagy részét, felértékelődnek az irodaházak közötti különbségek. Leginkább az innovatív fejlesztői megoldások, rugalmas irodateretek, emberközpontú környezet vagy a „well-being élményt” szem előtt tartó házak kerülnek előtérbe, amelyek messze túlmutatnak a hagyományos iroda koncepción. Az irodaházak egyre inkább HR eszközökké válnak, hiszen egy vonzó munkakörnyezet nagyban elősegíti a tehetséges fiatalok bevonását, ugyanakkor fontos eszköz az értékes kollégák megtartásában és ezáltal a fluktuáció csökkentésében. A munkaerő fluktuációja pedig hosz-

szú távon nagyságrenddel nagyobb költségeket ró a vállalatokra, mint egy megfelelő irodakörnyezet biztosítása.

? **Hogy alakulhatnak a hozamok a következő években?**

Várakozásaim szerint 2017 végére a prémium kategóriás irodaházak esetén 6,25 százalék alatti hozamokat is láthatunk majd a budapesti piacon. Ezt a számottevő hozamcsökkenést csak Magyarország kedvezőtlen nemzetközi megítélése, a magyar gazda-

Váci Corner



A 2014-ben átadott Váci Corner irodaház a HB Reavis első magyarországi fejlesztése volt. A Váci úti irodafolyosó középső részén elhelyezkedő 8 szintes iroda BREEAM „kiváló” minősítést kapott. A 20 ezer négyzetméternyi alapterület legnagyobb része jelenleg is bérbe van adva.

ságban történő markáns negatív fordulat vagy egy jelentős euró kamatemelkedési pálya tudná lassítani vagy megakadályozni.

🔗 A HB Reavis egy már lezárt fejlesztése a Váci Corner irodaház. Néhány év távlatából mik az ezzel kapcsolatos tapasztalatok?

A Váci Corner volt a HB Reavis Csoport első magyarországi projektje, amely nagyon fontos mérföldkő volt a budapesti terveink megvalósítása szempontjából. A 2014-ben átadott épületben minden irodaterület bérlőre talált, számos új, zöld innovációt valósítottunk

viSSZAVONTA az érvényben lévő építési engedélyünket, ami – bevalom – hidegzuhanyként ért bennünket, ugyanis a bontási munkálatok már 2012 óta folytak a területen. Jelenleg azon dolgozunk, hogy folytathassuk ezt a fejlesztést.

🔗 Az Árpád híd pesti hídfőjénél álló telekkel mik a cég tervei?

Az Árpád híd pesti hídfőjénél gyakorlatilag egy új városközpont fejlesztésén dolgozunk. A több mint 136 ezer négyzetméter bérbe adható területű, több fázisban megvalósuló projekt torony épülete-



meg, és az irodaház „kiváló” BREEAM fenntarthatósági minősítést is kapott. A 2016. februári sikeres értékesítés pedig újabb befektetőt vonzott Budapestre.

🔗 A Bem téri irodaháznál mikor folytatódhat a fejlesztés?

A Bem Palace projektet 2016 májusában hatályban lévő építési engedéllyel vásároltuk meg az UniCredit Csoporthoz tartozó Európa Alaptól. A projekt iránt jelentős volt a bérlői érdeklődés, így az adásvétel lezárulta után rögtön meg is kezdtük az épület bontását. 2016 júniusában azonban a hatóság leállította a munkálatokat, és

ket is magában foglal. Az ötödik, egyben az utolsó épület átadását 2023-ra tervezzük. A projekt részeként a főutak zajától elzárt, zöld közösségi tereket, valamint üzlethelyiségeket is kialakítunk, ahol éttermek, kávézók és számos szolgáltató egység kap majd helyet az irodaház dolgozói, a környéken dolgozók és lakók számára. Az első épületek kivitelezését várhatóan 2017 első negyedévében kezdjük meg, és 2018 végére készülnek majd el. A fejlesztés első ütemével párhuzamosan befejezzük a Volánbusz pályaudvar felújítását, melyet integrálunk a projektbe, valamint a fejlesztés metrókapcsolatát is átépítjük.



Radnóty Zoltán közgazdász, diplomáit az angliai Buckinghamshire College-on, a budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskolán, majd az MBA fokozatot az angliai Brunel University-n szerezte meg. Szakmai pályafutását 1991-ben a CIB Bankban kezdte. 1994-től a Raiffeisen Értékpapír és Befektetési Rt. főosztályvezetője, majd 1997-től vezérigazgató-helyettese, valamint az igazgatóság tagja volt. 1998 és 2003 között a Raiffeisen Értékpapír és Befektetési Zrt. vezérigazgatói pozícióját töltötte be. 2003 és 2006 között a Corvinus Nemzetközi Befektetési Zrt. vezérigazgató-helyetteseként dolgozott. 2006-ban a Synergion Nyrt. csoport-vezérigazgatója volt. A kereskedelmi ingatlanfejlesztéssel foglalkozó HB Reavis Csoporthoz 2007 januárjában, annak hazai piacra lépésekor ügyvezetőként csatlakozott. Jelenleg a HB Reavis magyarországi cégcsoportjának vezetője

Célunk, hogy az irodaházak által közrefogott közösségi térrel és annak szolgáltatásaival megteremtjük a munka és a mindennapi élet közötti egyensúlyt, ahol az emberek harmonikus, kellemes környezetben dolgozhatnak és tölthetik szabadidejüket.

❓ Számíthatunk további magyarországi fejlesztésekre is?

Elkötelezettek vagyunk a magyar ingatlanpiac iránt, ezért természetesen stratégiaileg tekintünk a budapesti jelenlétünkre a jövőben is. Magyarországon több mint 160 ezer négyzetméternyi irodafejlesztésre készülünk a következő évek során, ami jó alapot ad arra, hogy céljainkat elérjük, és a piac egyik vezető szereplője lehessünk.

„Elkötelezettek vagyunk a magyar ingatlanpiac iránt, ezért természetesen stratégiaileg tekintünk a budapesti jelenlétünkre a jövőben is.”

❓ Bár nem a magyarországi részleghez kapcsolódik, de a legnagyobb hír mostanában a cég londoni terjeszkedése volt. Miért volt fontos a nyugat-európai jelenlét?

A HB Reavis csoport mindinkább páneurópaiként definiálja magát, és ennek a stratégiának megfelelően vizsgáljuk az újabb nyugat-európai piacokra való belépés lehetőségét is. Számunkra a következő állomás Berlin lesz, ahol hamarosan irodát nyitunk.

❓ Lassan tíz éve, hogy csatlakozott a HB Reavis csoporthoz. Hogyan emlékszik a kezdetekre?

Decemberben immár 10 éve les, hogy a HB Reavisnál dolgozom. Az ingatlanszakma akkor számomra új kihívást és tanulási lehetőséget jelentett, hiszen korábban a Raiffeisen befektetési bankjánál töltöttem be vezérigazgatói posztot, majd ezt követően az akkor legnagyobb magyar informatikai vállalatnak, a Synergonnak voltam a csoport-vezérigazgatója.

A HB Reavisnál eltöltött évek alatt az egyik legemlékezetesebb pillanat számomra az első hazai fejlesztésünk, a Váci Corner megnyitó gálája volt. Büszkeséggel töltött el, hogy őszinte elégedettséget és örömet láthattam nemcsak a kollégáim, hanem a tervezésben és kivitelezésben részt vevő partnereink arcán is.

Mégis a legmeghatározóbb élmény számomra az volt, hogy a cégcsoport egyik vezetőjeként aktívan részt vehettem abban a folyamatban, amelynek során a HB Reavis közepes méretű szlovák vállalkozásból Európa harmadik legnagyobb irodafejlesztőjévé növekedett.

❓ A munka mellett jut ideje a kikapcsolódásra? Van állandó hobbija?

A sok budapesti elfoglaltság mellett számos olyan feladatom van, amelyek miatt folyamatosan kell külföldre utaznom. A munka mellett ugyanakkor tudatosan törekszem arra, hogy maradjon időm a családomra, barátaimra és a sportra is. Gyerekkorom óta az egyik kedvenc időtöltésem a vitorlázás. Barátaimmal és három gyermekemmel együtt majdnem minden hétvégén vízre szállunk hajónkkal, ahol küzdünk az elemekkel és az ellenfelekkel. A sikerek eléréséhez a hajón egy csapatként kell működnünk, de a szél, a víz és a versenytársak néha még így is megtréfálják az embert. Ebből is látszik, hogy a vitorlázás nem is különbözik olyan nagyon az üzleti élettől.

Fordulatos, de sikeres öt év



Florova Anna

ÖTÖDIK SZÜLETÉSNAPJÁT ÜNNEPLI AZ OTP BANKCSOPORT ÁLTAL ALAPÍTOTT OTP INGATLANPONT. A VÁLLALAT DINAMIKUS NÖVEKEDÉSE EREDMÉNYEKÉNT MÁRA DOBOGÓS SZEREPLŐJE A HAZAI INGATLANKÖZVETÍTŐI PIACNAK, 36 STRATÉGIAI PARTNERÉVEL, ORSZÁGSZERTE 62 IRODÁJÁBAN DOLGOZÓ 600 ÉRTÉKESÍTŐ TANÁCSADÓVAL. BANKCSOPORTI HÁTTÉRÉNEK KÖSZÖNHETŐEN EGYEDI ELŐNYÖKKEL RENDELKEZIK. A SZERVEZET ÉLÉN ÁLLÓ FLOROVA ANNÁT A SZÜLETÉSNAPOK APROPOJÁN AZ INGATLANPIAC ÉS BENNE AZ OTP INGATLANPONT HELYZETÉRŐL KÉRDEZTÜK.

Turbulens időszakon van túl az ingatlanpiac. Hogy látja, 2016 végére stabilizálódott a helyzet?

Több adat alapján is azt mondhatjuk, hogy igen. Ha a fő mutatókat nézzük, tranzakciószámokban és reál lakásárban idén elérhetjük a 2008-as, válság előtti szintet. Az első három negyedévben kiadott építési engedélyek száma a 2009-es évet idézi, ugyanakkor a megépített lakások számában országosan csak jövőre várható látványosabb felfutás. Az OTP Jelzálogbank évente kétszer elkészíti Budapesti Újlakás Értéktérkép kutatását. Azt látjuk, idén az ingatlanpiac fő témája az újlakás-piac robbanásszerű felívelése. Az első tíz hónapban 280 új projekt értékesítése indult el a fővárosban, összesen 9000 lakással. Emellett közel ötezer új lakás építését jelentették be néhány éves időtávon a beruházók. Idén Budapesten 3700 társasházi lakást adnak át, ez háromszorosa a tavalyi volumennek. És ez még csak előszele a 2017-2018-as felfutásnak. Az újlakás-piac vidéken is élénkül, főleg a nyugat-magyarországi nagyvárosokban és a Balaton mellett indulnak projektek. Idén országosan 25-30 ezer építési engedélyt adhatnak ki, ami szintén két-háromszoros bővülés tavalyhoz képest.

Mire számítanak a következő öt évben?

Bár jelenleg nem egységes a piaci szakértői konszenzus, mi arra számítunk, hogy a következő öt évben töretlen lesz a lendület, további áremelkedés várható. Továbbra is épülnek új lakások, és folyamatos lesz irán-

tuk a kereslet. Az árnövekedést pár éven belül stagnálás követheti majd, de végül egy stabilan és egészségesen fejlődő lakás piac alakulhat ki, 4-5 százalékos, GDP-hez igazított növekedéssel.

Mit tekint a legnagyobb kihívásnak – a múltat és a jövőt nézve?

Nem csak nekünk, az egész szakmának szembe kell néznie a bizalomépítés fontosságával. El kell oszlatni a köztudatban erő-

Hálózatfejlesztési szempontból mit jelent az OTP márkanév?

Szeretnénk egyre több saját irodát, illetve partnert magunkhoz vonzani. A terjeszkedés egyértelmű stratégiai cél a jövőben, de nem mindenáron. Mi olyan stratégiai partnerekkel és tanácsadókkal szeretnénk dolgozni, akiknek az etikai és a minőségi szempontok a legfontosabbak. Az ingatlanközvetítői tapasztalattal rendelkezők mellett elsősorban ügyvédi, építőipari, értékbecslői, pénzügyi

„Az egész szakmának szembe kell néznie a bizalomépítés fontosságával. Ezt pusztán marketinggel nem lehet megváltoztatni.”

sen élő hiedelmet, hogy az ingatlanos csak a saját érdekeit követi, nem a megbízóét tartja szem előtt. Pusztán marketinggel nem lehet ezt megváltoztatni. Az ügyfeleknek azt kell érezniük, hogy biztonságban vannak. Tudniuk kell, hogy a kollégáink nemcsak közvetítők, hanem tanácsadók, és a teljes hálózat erejét felhasználva keresik meg a legmegfelelőbb vevőt vagy ingatlant. Bizonyos értelemben hátszéllel indultunk, ha a bankcsoporti háttérrel nézzük, hiszen a bizalomteremtésben felhasználhatjuk a márkát. Másrészt azonban óriási felelősség, hogy az ügyfél az OTP Csoport esetében megszokott minőségi kiszolgálással találkozzon az Ingatlanpontonál is.

vagy erős értékesítői háttérrel rendelkezőket várunk, akik felismerik, hogy az ingatlanközvetítői tevékenység milyen jól él együtt az alaptevékenységükkel. Versenyelőnyünk, hogy az OTP Ingatlanponton keresztül az egész OTP Csoport Stratégiai Partnerévé válnak, így a partnereink a teljes pénzügyi palettából tudnak választani, a beruházási hitelektől az egyéni hitelekig és CSOK-on keresztül az LTP-ig. Kevés olyan ingatlanközvetítő iroda van, ahol az ügyfelek egy helyen ilyen sokrétű tanácsadást tudnak kapni.

 **otp Ingatlanpont**

René Droese

EGYRE TÖBB INGATLANFEJLESZTÉS A BUDAPESTI REPTÉREN

A BUDAPESTI LISZT FERENC REPÜLŐTÉR

utasforgalma jelentősen nőtt az elmúlt években, és idén várhatóan átlépi a 11 millió utas/év határt. Az utasok számának növekedésével párhuzamosan a repülőtérhez kapcsolódó ingatlanállomány is bővülést tudott felmutatni, a továbbiakban pedig újabb beruházásokra számíthatunk, melyekért René Droese, a Budapest Airport ingatlangazdálkodási igazgatója felel.

René Droese Németországban folytatott ingatlanpiaci tanulmányokat. 1997 óta dolgozik a légi közlekedésben, karrierjét a Hochtief

zációjában vett részt. Feladata volt a repüléshez közvetlenül nem kapcsolódó üzleti elemek átvilágítása és értékelése, valamint a fenntartható fejlődést elősegítő üzleti tervek kialakítása. 2005-ben részese volt a budapesti repülőtér (BUD) privatizálásáért folyó tendernek, a 2007-es sikeres felvásárlást követően pedig a repülőtér ingatlangazdálkodási igazgatójának nevezték ki. Feladata a repülőtér 300 ezer négyzetmétert meghaladó, több mint 150 bérlőt kiszolgáló ingatlanportfóliójának irányítása, valamint az új ingatlanprojektek fejlesztése és bérbeadása.

Jelenleg több jelentős ingatlanberuházás is zajlik a Budapest Airport területén. A 2-es terminál előtt, a jelenlegi parkoló végén a Wing Zrt. építi fel a repülőtér régóta hiányolt szállodáját, mely ibis Styles Budapest Airport Hotel néven üzemel majd jövőre tervezett megnyitása után. A tervek szerint szintén 2017-ben elkészülnek a DHL Express, illetve a TNT Express igényeire szabott raktár- és irodaépületek. A két logisztikai bázis megnyitásával párhuzamosan újraindul a Cargo City névre keresztelt beruházás is, amely mintegy 20 ezer négyzetméternyi raktárépülettel növelheti a repülőtér ingatlanállományát.

A repülőtér további fejlesztési terveit a BUD 2020 program tartalmazza, amely szerint 5 év alatt 50 milliárd forintot fordítanak a repülőtér fejlesztésére. A program fontos része egy új utasmóló építése a B Terminálon, amelynek révén tízezer négyzetméterrel bővül a légikikötő, az éves fogadóképesség pedig 15-16 millió utasra nő.

„5 év alatt 50 milliárd forintot fordítanak a reptér fejlesztésére.”



AirPort (HTA) kereskedelmi és ingatlan menedzsereként kezdte. A német cég munkatársaként repülőterek privatizációjával és akvizíciójával foglalkozott szerte a világban, Németországtól Tunéziáig és Jordániától Magyarorszáig számos légikikötő privati-

Budapest Airport



A Budapest Airport területe nagyobb, mint a londoni Heathrow repülőtéré, így bőven van még hely további fejlesztésekre. 2015 júliusában a repülőtér történetében először meghaladta az 1 millió főt a havi utasok száma, éves szinten pedig sikerült átlépni a 10 milliót is.

SZAKÉRTELEM ÉS ÉRTÉKTEREMTÉS

Ingatlanfejlesztés és befektetés
Ingatlanszolgáltatások

Robert Snow

BUDAPEST LEGMAGASABB IRODAHÁZÁNAK TULAJDONOSA

2000 JÚNIUSA ÓTA A GTC MAGYARORSZÁG

Ingtanfejlesztő Zrt. vezérigazgatója. A cég az elmúlt két évtizedben jelentős ingatlanfejlesztéseket hajtott végre Budapesten. Nevéhez köthető 88 ezer négyzetméternyi „A” kategóriás irodafeljesztés és bérbeadás, valamint 900 lakás értékesítése. 2004-től kezdődően ő vezette a GTC szerb divízióját is, vezetése alatt a cég az egyik legnagyobb ingatlanfejlesztő lett Belgrádban. A magyar iroda mellett jelenleg ő vezeti a GTC szlovák irodáját is.



„Vezetése alatt a GTC 2015-ben megvásárolta az Árpád híd pesti hídfőjénél álló Duna Tower irodaházat, ami 2015 legnagyobb »A« kategóriás tranzakciója volt.”

A GTC Csoport Közép-, Kelet- és Dél-Európa egyik vezető kereskedelmi ingatlanfejlesztő vállalata, a régióban 1994 óta van jelen, nevéhez főként bevásárlóközpontok és irodaházak fejlesztése köthető. Lengyelországban, Bulgáriában, Magyarországon, Ro-

mániában, Szerbiában és Horvátországban összesen 613 ezer négyzetméternyi irodát és kereskedelmi területet kínál.

Robert Snow Sheffieldben született, a University of Manchesteren építéstechnológiát tanult. 1990-ben érkezett Budapestre, ahol több, egymástól független kereskedelmi ingatlanfejlesztő céget is létrehozott, elsősorban az iroda- és raktárépület ágazatban. Vezetése alatt a GTC 2015-ben megvásárolta az Árpád híd pesti hídfőjénél álló Duna Tower irodaházat, ami 2015 legnagyobb „A” kategóriás tranzakciója volt. A GTC Hungary jelenleg négy, összesen 120 ezer négyzetméternyi irodaterületet birtokol. A Duna Tower mellett a Center Point, a GTC Metro és a Spirál irodaház is a tulajdonában van. Legújabb fejlesztése a Váci út egykori felvonógyárának átalakításával épülő 21 500 négyzetméteres irodaház, de a cég a jövőben az irodafeljesztések mellett bevásárlóközpontok és lakóingatlanok építését is elképzelhetőnek tartja.

A szakember szerint a magyar irodapiac a régió országaihoz képest néhány éves fáziskéséssel talált magára, de a befektetők még semmiről sem késtek le. Folyamatosan nő a nagy alapterületű prémium kategóriás irodák iránti igény, ami számos új lehetőséget nyit a bérbeadói oldalon is.

Robert Snow mindig is fontosnak tartotta a társadalmi szerepvállalást, ezért feleségével együtt a Csemete Alapítvány tisztviselőiként folyamatosan segítik és támogatják az állami gondozott gyermekeket.

GTC White House



A GTC White House Váci úti folyosóra tervezett épülete az egykori felvonógyár átalakításával jön létre. A meglévő 2000 négyzetméteres épületben loft irodák lesznek, melléjük további 19 500 négyzetméternyi iroda épül. A projekt várhatóan 2017 végére készül el.

Rudolf Riedl

A ZÖLD ÉPÜLETEK JELENTIK A JÖVŐT

RUDOLF RIEDL 15 ÉVE TEVÉKENYKEDIK

az ingatlanipar területén ügyvezetőként. Építőmérnökként végzett Ausztriában, de már 30 éve külföldön él, melyből 20 évet hazánkban töltött. Eredetileg egyetlen projekt miatt jött Magyarországra, de végül további vonzó lehetőségeket találva itt maradt. „Egyesek munkamániásnak tartanak, pedig egyszerűen arról van szó, hogy szeretem és élvezem a munkámat, amit minden nap minden percében izgalmasnak és motiválónak találok” – írja önéletrajzában.

Korábban dolgozott a Strabag AG magyarországi ingatlanfejlesztési divíziójának ügyvezető igazgatójaként, hozzá kötődnek olyan beruházások, mint az Asia Center kereskedelmi központ és a budaörsi Budapest Park üzleti park. Jelenleg az ausztriai székhellyel és számos saját közép- és kelet-európai képvisellel rendelkező Raiffeisen Evolution (RE) magyarországi ügyvezetője. A vállalat az európai ingatlangazdaság olyan szereplőiből jött létre, mint a Raiffeisen csoport, az Uniq, valamint a Strabag AG projektfejlesztő üzletágai. Magyarország és Ausztria mellett Bulgáriában, Csehországban, Lengyelországban, Oroszországban, Romániában, Szerbiában, Szlovákiában és Ukrajnában is megtalálhatók a cég érdekeltségei.

A magyarországi portfólió része többek között két jelentős irodaprojekt: a 100 százalékos kihasználtsággal működő Rumbach Center, valamint a Residence 1 és 2 irodaházak, amelyek összesített területe 26 ezer négyzetméter. Az RE projektfejlesztő üzlet-



ága 2013-ig bezárólag mintegy 130 millió eurót fektetett be Magyarországon. A cég 2008 után a csekély finanszírozási hajlandóság miatt a fenntarthatóságon, rugalmasságon és emberléptékű megoldásokon alapuló innovatív koncepciók felé fordult. Ezt követően az Osztrák Társaság a Fenntartható Ingatlanguzalkodásért (ÖGNI) a vállalat több projektjét is zöld minősítéssel ismerte el. Rudolf Riedl szerint a jövőt az új koncepciók mentén kivitelezett zöldépületek határozzák majd meg, ebben a piaci szegmensben jelentős potenciált lát.

„Egyesek munkamániásnak tartanak, pedig egyszerűen arról van szó, hogy szeretem és élvezem a munkámat.”

Residence Irodaházak



A II. kerületi Vízivárosban található Residence 1 és 2 irodaházak összesen mintegy 18 500 négyzetméteren bérbe adható területtel bővítik a bel-budai irodapiacot. Az első ütem 13 ezer, a második pedig 5500 négyzetméter bérbe adható területtel rendelkezik.

Salamon Adorján

A TANÁCSADÓCÉG EGYEDÜLI TULAJDONOSA

„Az Eston nem része egy nemzetközi láncnak, amire nem hátrányként tekint – úgy véli, cégének egyedi megoldások szállításával sikerült jelentős szereplővé kinőnie magát.”



A LEGINKÁBB TRANSPARENSNEK tekinthető iroda-bérbeadási piacon az Eston International részesedése tavaly megközelítette a 15 százalékot, ami jól mutatja, hogy a Salamon Adorján által vezetett tanácsadó cég az évek során komoly piaci szereplővé nőtte ki magát. 2015-ben az Eston képviseletében került megkötésre az év legnagyobb volumenű irodabérleti tranzakciója – a Nokia 25 ezer négyzetméteres új központját a Futureal hamarosan be is fejezi –, melyet a Portfolio is díjazott a Property Investment Forum 2015 konferencián.

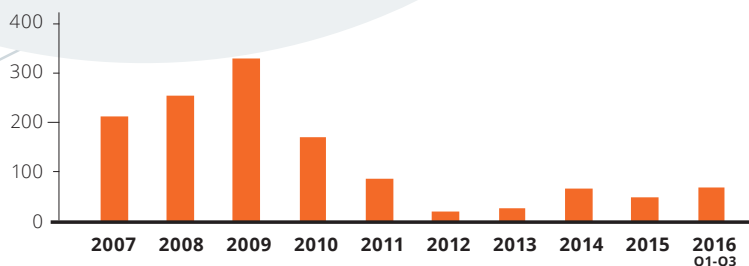
Salamon Adorján külkereskedelmi főiskolai tanulmányai után a BME és a Nottingham Trent University közös RICS képzését is elvégezte, szakmai pályafutását pedig 1995-ben, a Biggeorge's-nál kezdte. Ott részt vett az Otthon Centrum franchise-hálózat kialakí-

tásában, valamint a kereskedelmi ingatlanok közvetítésével és tanácsadásával foglalkozó üzletág elindításában. Ennek az üzletágnak az utódjaként jött létre 2004-ben az Eston International, mely azóta több új üzletággal is bővült. A cég 2010 óta ingatlankezeléssel is foglalkozik, a jelenlegi tervek között pedig egy új vagyongazdálkodási szolgáltatás elindítása szerepel.

Az elnök-vezérigazgató 2015-ben vált a tanácsadó cég kizárólagos tulajdonosává, miután megvásárolta a Wing által tulajdonolt Eston részvényeket – ezt tartja egyik legnagyobb szakmai sikerének. A kivásárlással párhuzamosan több egyéb érdekeltiségét is értékesítette, hogy minden energiájával a cégre fókuszálhasson. A legtöbb hazai tanácsadóval szemben az Eston nem része egy nemzetközi láncnak, amire Salamon Adorján nem hátrányként tekint – úgy véli, cégének egyedi megoldások szállításával sikerült jelentős szereplővé kinőnie magát. A tanácsadási folyamat fontos elemének tartja az alázatot, szakmai hitvallása szerint „az ügyfélnek mindig igaza van”.

Az Eston jelenleg különösen aktív a telekpiacra, melyen már 2015-ben óriási mozgás volt tapasztalható az új projektekre készülő fejlesztők révén. A tanácsadó cég egy év alatt több mint 500 ezer négyzetméter fejlesztésére alkalmas (kb. 15 hektár) telekingatlant értékesített, melyen az építési szabályozás szerint az elmúlt két év összes átadott lakása és az elmúlt három év teljes irodapiaci fejlesztési volumene megvalósítható lenne.

Budapesti irodafejlesztések volumene (ezer m²)



Forrás: Eston International

Sameer Hamdan és Zuhair Awad

EGY MAGYARORSZÁGI HOTELBIRODALOM FELÉPÍTŐI

BUDAPEST AZ ELMÚLT ÉVEK SORÁN

sikeresen növelte vonzerejét, mint turisztikai desztináció, ez pedig a hotelszektort is új életre keltette. Városszerte több beruházás is folyamatban van, melyek közül kiemelkedik az évtizedek óta érintetlenül álló Párisi Udvar felújítása, ami két üzletember cégéhez, a Mellow Mood csoporthoz köthető. A palesztin származású Zuhair Awad és Sameer Hamdan ösztöndíjjal érkezett Jordániából Budapestre felsőfokú tanulmányokat végezni. 1992-ben kezdtek el szállodákkal foglalkozni, mintegy két évtized alatt pedig sikerült eljutniuk odáig, hogy immár második ötcsillagos hoteljüket építik. A Mellow Mood csoport, mely nevét Bob Marley egy daláról kapta, 1997-ben alakult, és első saját fejlesztését, a háromcsillagos Baross City Hotelt 2000-ben fejezte be. Innentől kezdve párhuzamosan üzemeltettek, vásároltak és fejlesztettek különböző típusú szállodákat, egyre inkább nyitva a prémium szegmens felé. Az első négycsillagos saját fejlesztés 2007-ben készült el, melyet további butikhotelnek követtek – köztük egy Bécsben is. 2012 fordulópontot jelentett a cég számára, ekkor nyílt meg ugyanis első ötcsillagos szállodájuk a Klotild palota épületében. 2014-ben újabb ötcsillagos fejlesztésbe kezdtek, a Párisi Udvar luxusszállodává alakítására – a vételárral együtt – mintegy 12 milliárd forintos beruházást igényel, ebből közel 7 milliárdot az Eximbank biztosít „versenyképességet javító belföldi beruházási hitel” címen.



Ezek a fejlesztések egyértelműen azt mutatják, hogy a két vezérigazgató komoly potenciált lát a főváros felső kategóriás szállodapiacában. Nagyon szeretik Budapestet, amit amellelt, hogy itt építették fel cégüket, az is mutat, hogy Sameer Hamdan hogyan nyilatkozott Budapestről a Portfolio és az RICS bécsi ingatlanos konferenciáján. Budapestet egy kicsi Párizsnek nevezte, a Király és Kazinczy utca környékét pedig egyenesen a „budapesti Soho” jelzővel illette.

Bár jelenleg egyértelműen az ötcsillagos fejlesztésekre koncentrál a Mellow Mood, nem hagytak fel teljesen kezdeti tevékenységükkel sem, és továbbra is üzemeltetnek egy hátizsákos turistáknak szánt hostelt. A cég portfóliója jelenleg 12 budapesti és egy bécsi szállodából, valamint irodaházakból és üzlethelyiségekből áll.

„1992-ben kezdtek el szállodákkal foglalkozni, két évtized alatt pedig eljutottak oda, hogy már második ötcsillagos hoteljüket építik.”

Buddha-Bar Hotel



A Klotild paloták 1899 és 1902 között épültek, Klotild Mária főhercegné kezdeményezésére. Az évtizedek alatt több rekonstrukción is átesetek, mígnem az északi palotában 2012-ben nyitotta meg kapuit a Mellow Mood csoport első ötcsillagos fejlesztése, a Buddha-Bar Hotel.

Scheer Sándor

BUDAPEST EGYIK LEGNAGYOBB ÉPÍTŐJE

„Már egészen fiatalon biztos volt abban, hogy mi lesz az ő hivatása, ugyanis kisgyermekkorától építésznek készült.”

A MARKET ÉPÍTŐ ZRT. ALAPÍTÓ tulajdonosa már egészen fiatalon biztos volt abban, hogy mi lesz az ő hivatása, ugyanis kisgyermekkorától építésznek készült. 1987-ben szerzett építőmérnöki diplomát, majd 1989-től az első hazai építőipari magánvállalatnál, a Novolit Építőipari Rt.-nél kezdett dolgozni, ahol rögtön a mély vízbe dobták, és sokat tanult a szakmáról. 1991-től a Herkules Építő Rt. építésvezetője, 1993-tól az utóbbi termelési igazgatója volt, majd saját céget alapított egy barát-



jával, ez volt a Market Építő Zrt. Az alapításkor, 1996 januárjában azt a célt tűzte ki maga elé, hogy cége a professzionalizmust, az elhivatottságot és a tapasztalat erejét ötvözve értékes és megbecsült építőipari vállalattá váljon – olvasható a cég

honlapján. Scheer Sándor szerint nem elég jónak lenni, hanem jónak is kell látszani, épp ezért rendkívül büszke cége összes eddigi díjára és helyezésére.

Az idén 20 éves vállalat mára a hazai magasépítés meghatározó piaci szereplőjévé nőtte ki magát: összesen mintegy 600 létesítményt valósított meg, mintegy 540 milliárd forint, azaz közel 2 milliárd euró értékben. A Market Építő Zrt. legfrissebb befejezett munkája a Közép-európai Egyetem (CEU) campus-újraépítési projektjének első szakasza, amely azzal zárult idén szeptemberben, hogy átadtak két felújított, zöld technológiákat alkalmazó épületet a belvárosban, amelyek közül az egyik még műemlék jellegű homlokzatát és belső kialakítását is megőrizte. Több más fővárosi épület felújítása is a Market közreműködésével zajlik, mint például a város legmagasabb irodaházának számító Duna Tower rekonstrukciója vagy egy Andrássy úti palota átalakítása, mely Katar Állam Nagykövetségének ad majd helyet.

A folyamatban lévő legjelentősebb építési projektek egyike a budapesti repülőtérre tervezett ibis Styles hotel, amelyet közvetlen, fedett gyalogos folyosó köt majd össze a 2-es terminállal, vagyis az utasok egyszerűen átsétálhatnak a hotelből a repülőtérre. Hasonlóan nagy volumenű munka a Dagály Úszókomplexum felépítése, amelyet rekordsebességgel kell megvalósítani a cégnek, mert ez lesz a 2017-es vizes világbajnokság budapesti helyszíne.

Dagály Úszókomplexum



A 2017-es vizes világbajnokságra épülő komplexum ad otthont a 16 napig tartó sporteseménynek, azt követően pedig az uszoda a szélesebb közönség számára is megnyitja kapuit. Az úszóaréna nettó építési költsége 21,4 milliárd forint, ami a teljes beruházás költségvetésének bő 40 százalékát teszi ki.

Schmidt Mária

MÚZEUMIGAZGATÓBÓL INGATLANMÁGNÁS

SCHMIDT MÁRIA A BÉT-EN JEGYZETT BIF

(Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési) Nyrt. résztulajdonosaként a magyar ingatlanpiacon meghatározó irodaház és egyéb épület portfólióval rendelkezik.

A BIF 2015-ben a nemzetközi sztenderdek szerint számított konszolidált nettó árbevétele 2901 millió, a konszolidált működési eredménye 238 millió, a konszolidált adózott eredménye pedig 59 millió forint volt. A társaság jelentős ingatlanvagyonnal bír, tulajdonában több irodaház és egyéb épület van. Portfóliójába tartozik a Bihari Irodaház, a Bajcsy Irodaház, a 10 800 négyzetméter alapterületű Flórián Udvar, a Városmajor Irodaház, a Madách Irodaház, valamint a Victor Hugo Irodaház.

Ezekon kívül a társaság még egyéb ingatlanokat is birtokol, így az Aranykéz utcában parkolóházat, az Andrássy úton egy több mint 2200 négyzetméteres épületet, a Rákóczi úton a Luther-házat, valamint a Budapeستől 50 km-re, Versegen található Fenyőharaszt Kastélyszállót. De a cég nevéhez köthető továbbá a Harsánylejtő Kertváros projekt is.

Bár a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. egyelőre az egyik legnagyobb hazai ingatlanos cégnek számít, idei éves rendes közgyűlésén döntött arról, hogy a társaság ingatlanportfólióját a következő 3 év során értékesíti.

A BIF Nyrt.-t Ungár András hozta létre Nobilis Kristóffal, majd az üzletember 2006-os halálát követően a részesedését özvegye és



gyermekei vették át. Schmidt Mária és két gyermeke a PIÓ 21 Kft. nevet viselő cége révén 29,81 százalékos tulajdonnal rendelkezik a társaságban.

Schmidt Mária 1953-ban született. Az Eötvös Loránd Tudományegyetem Bölcsészettudományi Karának történelem-német szakán szerzett diplomát, 1985-ben doktorált, 1999-ben PhD fokozatot szerzett. 1996-tól 2000-ig a Pázmány Péter Katolikus Egyetem adjunktusa, 2010-ig docense, majd egyetemi tanára. A XX. Század Intézet, a XXI. Század Intézet és a Terror Háza Múzeum főigazgatója, a Médiaunió kuratóriumának elnöke, a Kommunizmus bűneit Vizsgáló és a Román Száműzöttek Emlékét Ápoló Intézet Tudományos Tanács tagja, 2015-től a Gulág Emlékbizottság állandó tagja. 2014-ben Széchenyi-díjjal tüntették ki.

„Jelenleg a BIF az egyik legnagyobb hazai ingatlanos cég, de a társaság ingatlanportfólióját a következő 3 év során értékesíti.”

Flórián Udvar



A Flórián téren található Magyar Királyi Dohánygyár egykori épületét és a vele szomszédos épületegyüttest 2008-ban újíttotta fel a BIF. A 10 300 négyzetméteres ingatlan különlegességét a régi dohánygyári épületrészben kialakított loft típusú irodák jelentik.

Székely Ádám

TÖBB GENERÁCIÓ VÁLLALKOZÁSA

„A családi dinamika olyan erőt, lendületet és versenyelőnyt tud adni, amellyel más szervezetek nem rendelkeznek.”

AZ INFOGROUP NAPJAINKBAN Magyarország egyik legjelentősebb családi tulajdonú ingatlanfejlesztő és befektető cégcsoportja. A 26 éve sikeresen működő családi vállalkozás mára túl van az első generációváltáson is, ami nagyon fontos mérföldkő minden cég életében. Az alapító-tulajdonos családfőt, dr. Székely Istvánt ma már két fia segíti a cég irányításában, dr. Székely Attila a cég jogtanácsosa, az operatív ügyvezetést pedig idősebb fia, Székely Ádám látja el. Székely Ádám diplomáját a Budapesti



Corvinus Egyetem pénzügy szakán szerzte, de Hollandiában is folytatott ingatlanbefektetési és ingatlanfejlesztési tanulmányokat. Karrierjét a CAIB alapkezelőnél kezdte befektetési bankárként, majd 2006-ban csatlakozott a családi vállalkozáshoz. Véleménye szerint a márka sikeressége a

családi dinamikában rejlik: „Ez olyan erőt, lendületet, versenyelőnyt tud adni, mellyel más szervezetek nem rendelkeznek. A családi tulajdonban és irányítás alatt lévő vállalkozások speciálisak, sok esetben eltérnek a családi szálakat nélkülöző szervezetektől. Ez a különбözőség lehet egyszerre negatív és pozitív. Számunkra mindenképpen pozitív az összetartó erő, a közös „vér”, az együtt átélt élmények, az egységes értékrend, a közös és egységes nyelv használata, mely megkönnyíti a napi kommunikációt, de különösen a válsághelyzetek megoldását” – vallja a fiatal ügyvezető.

A kilencvenes években jellemzően lakóingatlanokkal foglalkozó vállalatcsoport 2001-től profilt bővített, és kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével is piacra lépett. 2012 óta komplex ipari beruházásokban tulajdonosi szerepvállalás és projektmenedzsment is erősíti a cég tevékenységeit, illetve 2013 óta aktív a kockázati tőkebefektetések területén, és inkubátorházat is alapított kezdő vállalkozások támogatására. A vezetők szerint a cégcsoport az új piaci lehetőségek folyamatos keresése közben is hű maradt eredeti gyökereihez. Az InfoGroup közeli tervei között szerepel a Bartók Udvar irodaegyüttes, valamint a Polgár Ipari Park és a Karcagi Ipari Park további fejlesztése.

Bartók Udvar



A Bartók Udvar első üteme 4 épületben 10 500 négyzetméternyi „A” és „B+” kategóriás irodaterületet, valamint 4000 négyzetméternyi kereskedelmi és raktárterületet kínál Dél-Budán. Jelenleg is készül a második ütem, mely több mint 37 ezer négyzetméterrel növelheti meg a komplexum területét.

Székely Gáborné

MINDENT A LAKÁSPIACRÓL

A MAGYAR LAKÁSPIACI ADATOK egyik legfontosabb forrása hosszú évek óta a hazai statisztikai hivatal. A KSH-nak a lakáspiaci mutatószámokat összeállító és ezekhez kötődő módszertani fejlesztéseket végző osztályát Székely Gáborné vezeti. De hozzájuk köthető a KSH lakáspiaci árindexének és a hozzá kapcsolódó adatközlések számítási módszertanának kialakítása is.

A szakember a Marx Károly Közgazdaságtudományi egyetemen végzett, majd a tanulmányai befejezése után a KSH-nál helyezkedett el, ahol azóta is dolgozik. Az első időkből a népszámlálások lakásadataival foglalkozott, majd a KSH Társadalomstatisztikai főosztályára került, ahol az első olyan lakásfelmérésre került sor 1999-ben, mely a már kiépülő lakáspiaci viszonyok feltérképezését is célul tűzhetette ki. Ugyancsak a kilencvenes évek vége felé kezdődött a lakáspiaci árak megfigyelése az illetékhivatali adatbázisok átvételével, bár ezen a téren az áttörést csak a 2008-as lakáspiaci válság hozta el, ekkor ugyanis európai szinten is megfogalmazódott az igény a lakáspiac statisztikai megfigyelésére. Az ezután induló fejlesztésekhez kapcsolódva alakították ki azokat a lakáspiaci mutatószámokat, melyeket azóta negyedéves rendszerességgel közlést tesz a Statisztikai Hivatal. Elemzéseiben a lakásszektor folyamatainak bemutatása mellett nagy hangsúlyt kapnak e folyamatok társadalomstatisztikai vonatkozásai: a térbeli egyenlőtlenségek, a megfizethetőségi problémák, a háztartások lakáspiaci stratégiái, a szabályozói beavatkozások és a lakástámogatások



hatásvizsgálata. Elemzési tevékenységéért 2015-ben Fényes Elek-díjat kapott.

A lakáspiacról származó adatok nagyon fontosak az ingatlanpiaci szereplők számára, akár fejlesztői, akár banki oldalon, de a lakosság körében is az egyik leginkább érdeklődésre számot tartó terület az ingatlanpiacon. A hosszú, 5 évig tartó stagnálást követően 2013 végén már mutatkoztak jelei a lakáspiaci fordulatnak, 2014 elejétől kezdve pedig végre fordult a trend, és az árak a jelentős zuhanást követően ismét emelkedésnek indultak, azóta töretlenül emelkednek a mélyponthoz képest. A használt lakásokért közel 30 százalékkal kellett többet fizetni 2016 első negyedévének végén. Ugyanakkor az árak bővülése jelentős területi különbségeket mutat. A legnagyobb növekedés Budapestet jellemezte, míg az elmaradottabb régiókban vagy a községekben ennél jóval szerényebb drágulás volt megfigyelhető a KSH adatai szerint.

„A 2008-as lakáspiaci válság idején európai szinten is megfogalmazódott az igény a lakáspiac statisztikai megfigyelésére.”

KSH-székház



1896-ban született döntés a statisztikai hivatal számára egy külön székház felhúzásáról. A ház építészte Zsigler Győző volt, aki 1898-ra fel is építette a komplexumot. Bár a környék azóta számos változáson ment keresztül, az épület azóta is az otthona az intézménynek.

Milyen kihívások várnak a befektetési piacra 2017-ben?

AZ ALACSONY HOZAMKÖRNYEZET ÉS A POLITIKAI KOCKÁZATOK ELLENÉRE AZ INGATLANBEFEKTETÉSI PIAC AZ IDEI ÉVBEN ERŐSEN MAGÁHOZ TÉRT. AZ ELMÚLT KÉT ÉS FÉL ÉVBEN A DIÓFA ALAPKEZELŐ 320 MILLIÓ EURÓ ÉRTÉKBEN VALÓSÍTOTT MEG INGATLANBEFEKTETÉSI TRANZAKCIÓKAT. BIRÓ GERGELY VEZÉRIGAZGATÓ, BORBÉLY MIKLÓS ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSI VEZETŐ ÉS VAS LÁSZLÓ INGATLANBEFEKTETÉSI VEZETŐ EGYETÉRTENEK AB-BAN, HOGY 2017-BEN A PIACI FOLYAMATOK MELLETT SZABÁLYOZÁSI OLDALRÓL ÚJABB KIHÍVÁSOK VÁRNAK AZ ALAPKEZELŐKRE.

Kezdjük egy kis éwertékeléssel: mi történt a Diófa Alapkezelőnél 2016-ban?

Biró Gergely: Kihívásokkal teli, de alapvetően sikeres évet tudhatunk magunk mögött. Mind a nemzetközi, mind a hazai alacsony hozamkörnyezet komoly kihívások elé állítja a befektetésekkel foglalkozó szakembereket. Ezek mellé olyan politikai kockázatok társulnak, mint a Brexit és az amerikai elnökválasztás. Ebben a környezetben a Diófa által kezelt befektetési alapok és egyéb, főként intézményi vagyonkezelte portfóliók esetében mind a nominális, mind a referenciahozamokkal szembeni relatív teljesítmények is szépen alakultak. Versenyhátrányos összehasonlításban is kedvező pozíciókat foglalnak el az alapjaink.

Borbély Miklós: Az alapkezelő fejlődésének egyik oka, hogy egyike vagyunk azon kevés szereplőknek, amelyek függetlenül működnek a piacon, és ennek a működési struktúrájának jelentős hozzáadott értéke van. Független szereplőként minden piaci környezetben és minden eszközosztályban tudunk megoldásokat kínálni ügyfeleinknek. Előtérbe helyezzük a portfóliószemléletet és a diverzifikáltságot, rugalmas hozzáállással igyekszünk ügyfeleinknek optimális hozamkockázatú portfóliót összeállítani. Jól tükrözi a velünk szembeni bizalmat az intézményi vagyonkezelésünk állományának dinamikus felfutása az elmúlt három évben.

Vas László: Én is úgy gondolom, hogy a dinamikus a legmegfelelőbb szó az idei évünk jellemzésére. A budapesti irodaportfóliónkat ki-

emelkedő ingatlannal gyarapítottuk, a V17 irodaház lezárásával nem csupán egy teljesen bérbe adott új épületet vettünk meg, hanem egy építészeti kimagasló, fenntartható irodaházat is. Ebben az évben a kiskereskedelmi ingatlanokon volt a hangsúly, az Europark bevásárlóközponttal és egy jelentős strip mall típusú vidéki portfólióval megalapoztuk kiskereskedelmi részesedésünket, a következő kihívás ezen ingatlanok értékének növelése, amire jelentős terveink vannak.

Az ingatlanbefektetési piac magához tért, ennek egyértelmű jele az évek óta nem látott magas befektetési volumen. Mire számítanak a következő években?

V.L.: Az elmúlt két és fél évben a Diófa Alapkezelő 320 millió euró értékben valósított meg ingatlanbefektetési tranzakciót. A változó piaci környezet rugalmas hozzáállást igényel az ideális befektetési politika kialakításához. Az új piacok és termékek felé nyitás elengedhetetlen, és akár „value added” befektetési termékek irányába is érdemes fordulni. Ugyanakkor számunkra a befektetés nem csupán további ingatlantranzakciókban valósulhat meg. A portfóliónkban számos olyan ingatlan található, amely fejlesztési potenciállal rendelkezik, ennek kiaknázása fontos lépés lehet az adott ingatlan értékének növelése érdekében. Nem csupán befektetőink bizalma igazolja sikeres befektetési politikánkat, hanem hazai és nemzetközi piaci szereplők is, akikkel sikerült hosszú távú partneri kapcsolatot kialakítani.

A retail historikusan kedvelt befektetési termék Magyarországon, különösen a jó elhelyezkedésű, megfelelő bérllővel és feltöltöttséggel rendelkező ingatlanok. A 2016-os kiskereskedelmi volumen közel 30 százalékos részesedése a Diófa Alapkezelőhöz köthető. A folyamatosan csökkenő hozamráták és a tulajdonosi oldal irányába változó piaci hangulat miatt is érdemes erre a szegmensre belépni. Azon dolgozunk, hogy fenntartható, jól működő kereskedelmi egysegeket teremtsünk, amelyek nemzetközi viszonylatban is versenyképesek.

negatív véleménnyel szemben azonban mi nem kötelező nyűgként tekintünk az új szabályozásra. Sokkal inkább újabb lehetőségként értékeljük, amely abba az irányba viszi az alapkezelési szektort, hogy még átláthatóbb, az ügyfelek érdekét maximálisan előtérbe helyező módon történjen a portfóliókezelés napi gyakorlata. Ez véleményünk szerint már rövid távon is mérhető előnyöket nyújt befektetőink számára.

A lakossági ügyfeleknek az aktívan kezelt vegyes alapokon keresztül látjuk az alacsony hozamkörnyezetben a kiutat, ebből az alap-



Borbély Miklós, Bíró Gergely és Vas László

Merre tovább, mik lesznek a kiemelt célok 2017-ben?

B.G.: Amint László is kiemelte, az ingatlanbefektetési piac kiéleződött, befektetéseink jelentős része a jelenlegi portfólióink értékrementésére fog fókuszálni. Új üzletágaink bevezetésére is hangsúlyt fektetünk, a private banking üzletágunkban jelentős potenciál van, amelyet az úgynevezett diszkrecionális vagyonkezelési modellre építettünk. Ennek jegyében levesszük ügyfeleink válláról a vagyonkezeléssel járó terheket és a befektetési döntések meghozatalával járó feladatokat. Fontosnak tartjuk, hogy az általunk felépített egyedi portfólió harmóniában legyen ügyfelünk megtakarítási céljaival és kockázati profiljával.

B.M.: A piaci döntések mellett szabályozási oldalról is újabb kihívások várják az alapkezelőket, a Mifid2 2018. évi bevezetése okán az év jelentős részében ennek implementálásán dolgozunk – számos

típusból – különféle kockázati szintek mellett – a már meglévő és igen sikeres konzervatív vegyes alapunk mellett várhatóan újabb alapokat indítunk. Meglévő és új intézményi ügyfeleink számára a megfelelő benchmarkok kiválasztásában látjuk az egyik jelentős pillért az általunk hozzáadott értéknek. Nem elég felülteljesíteni valamit, ami esetleg öt-tíz évvel korábban, az akkori piaci környezetben került referenciaként beállításra, hanem alkalmazkodni kell a jegybanki politikák miatt megváltozott piaci környezethez. Példaként említhetjük, hogy a piacon úttörőként hoztuk létre egyik meghatározó önkéntes nyugdíjpénztári ügyfelünknek céldátum („target date”) portfóliókat. Ezzel a leendő nyugdíjasok válláról levettük a portfóliókiválasztás döntésének a terhet, mivel előre szabályozott módon történik a lejáráthoz közeledő portfóliók kockázatának csökkentése.



Takács Ernő

ÁTLÁTHATÓ ÉS KISZÁMÍTHATÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS KELL

„MI, FEJLESZTŐK AZT MONDJUK, hogy egy olyan iparágat mozgatunk az építőiparon keresztül, amely jelentős mértékben hozzájárul a GDP növekedéséhez, illetve mi építjük azt az üzleti infrastruktúrát, ami minden fejlett piacgazdaságnak szükséges ahhoz, hogy az üzleti szereplők sikeresen tudjanak működni” – vallja Takács Ernő, az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK) elnöke. A 2009-ben alapított egyesület a legnagyobb ingatlanfejlesztő társaságokat tömöríti, és tagjainak érdekképviselője mel-

környezet használói érdekében.

Takács Ernő évtizedek óta a hazai ingatlanfejlesztési piacon tevékenykedik, elsősorban jogi, szervezeti és pénzügyi területeken. A kétezres években jogi igazgatóként csatlakozott a Mammut Bevásárlóközpont stratégiai menedzsmentjéhez, ahol a Mammut II. és közvetve a Millenáris teljes jogi előkészítését végezte, 2006. augusztus 31-ig a Mammut Üzletház Zrt. igazgatósági tagja volt. Később a programiroda igazgatójaként a Talentis Program létrehozásán, szervezeti, jogi és finanszírozási modelljének felállításán dolgozott, 2006-tól a Talentis Group anyavállalatának, a Talentis Zrt.-nek a vezérigazgatója.

Kiemelt feladatnak tartja az átlátható és kiszámítható településfejlesztési, építés-hatósági szabályrendszer elérését Magyarországon, valamint a hatóságokkal való szorosabb együttműködés kialakítását az ingatlanpiacot érintő szabályozási kérdésekben. Az IFK éppen ezért minden évben megszervezi az Ingatlanfejlesztés Napját, amelyre idén már negyedik alkalommal kerül sor. Mindig november 20-ra tűzik ki a dátumot, mert 1849-ben ezen a napon adták át a Lánchidat. „Nagyon sok szakember, döntéshozó, felelős vezető, politikus figyel oda egy kicsit jobban az ingatlanipar jelentőségére, problémáira, helyzetére ezen a napon, és ez is a célunk” – mondta Takács Ernő a tavalyi rendezvényt kapcsolatkban.

„Mi, fejlesztők egy olyan iparágat mozgatunk az építőiparon keresztül, amely jelentősen hozzájárul a GDP növekedéséhez.”



lett arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített

Talentis Business Park



A budapesti agglomeráció egyik első „A” kategóriás irodaházát, a Talentis Business Park első ütemét 2009-ben adták át, 5000 négyzetméternyi irodaterülettel. A fejlesztés célja az volt, hogy igazi elővárosi irodakomplexum alakuljon ki nem messze Budapesttől.

Tarlós István

BUDAPEST ELSŐ EMBERE

AZ, HOGY EGY VÁROS FEJLŐDÉSE milyen irányt vesz, nagyban függ annak vezetőitől. Nincs ez máshogy Budapesten sem, ahol a főpolgármester döntéseinek következményeként folyamatosan változhat a város különböző részeinek vonzereje, ami jelentős súllyal bír minden ingatlanpiaci döntés meghozatalakor. Megvalósuló vagy a végtelenségig halasztott infrastrukturális beruházások komplett városrészeket emelhetnek fel vagy dönthetnek le, nagyszabású városfejlesztési projektek pedig egész Budapest jövőjét meghatározhatják.

A mélyépítő mérnöki diplomával rendelkező Tarlós tizenöt éven át az építőiparban dolgozott, majd a rendszerváltás után politikai pályára lépett. 1990 és 2006 között a III. kerület polgármestere volt, 2010-ig a Fidesz fővárosi frakcióvezetőjeként dolgozott, amikor is parlamenti képviselővé, majd főpolgármesterré választották. A 2014-es önkormányzati választásra nem adott ki új programot, arra hivatkozva, hogy az előző választásra készült stratégiája hosszú távú. A szavazatok közel felének elnyerésével újraválasztották, mandátuma 2019-ben jár le. „A nemzet fővárosa” című 2010-es választási programjában ismertetett vállalásoknak megfelelően megalakult – és azóta kívánóságának megfelelően fel is darabolódott – a BKK, befejeződött a Futár üzembe állítása, a taxirendszer átalakítása, a 4-es metró építése, a Budapest Szíve program, a csepeli gerincút építése és a Széll Kálmán tér felújítása. Nem történt azonban még meg a parkolási rendszer egységesítése, egységes regionális



tarifarendszer bevezetése, több forgalmas vonal járműcseréje, a repülőtér kötőpályás kapcsolatának kiépítése, valamint egy új dunai kikötő kijelölése és megtervezése. A programban hat villamosfejlesztés is szerepelt, ezek közül kettő fejeződött be. A városfejlesztési ígéretek közül még teljesítésre vár a soroksári Duna-ág újrakomponálása, több híd felújítása, a római-parti gát megépítése, valamint az új kongresszusi központ és a múzeumi negyed felépítése is – igaz, utóbbi kettő azóta kormányzati beruházássá avanszált. A 3-as metróvonal felújítása – az a fejlesztés, melyről évek óta a legtöbb szó esik a főpolgármester sajtótájékoztatóin – ugyanakkor egyelőre nem tudott elindulni, és egyre biztosabb, hogy nem is fog befejeződni 2019-ig.

„Megvalósuló vagy a végtelenségig halasztott infrastrukturális beruházások komplett városrészeket emelhetnek fel vagy dönthetnek le.”

Főpolgármesteri Hivatal



1716 és 1733 között épült fel az akkori Pest legnagyobb épülete, az Invalidusok Háza, mely a kezdetekben a lábadozó katonák kórházaként funkcionált. A kaszárnyát 1894-ben alakították városházává, ma a Főpolgármesteri Hivatalnak ad helyet.

Tatár Tibor

ÚJ VÁROSRESZEK FEJLESZTŐJE

„Legnagyobb szakmai sikerének a Corvin Sétány felhúzását tartja, mely 90 százalékban úgy valósult meg, ahogy azt az elején elképzelték.”



A FUTUREAL EGYIKE AZON KEVÉS fejlesztőnek, mely a válság évei alatt is folyamatosan aktív maradt, az irodapiac újbóli felfutására pedig mintegy 100 ezer négyzetméternyi fejlesztéssel készül. Már elindult új Váci úti fejlesztésük, a 20 ezer négyzetméteres Advance Tower, de a Corvin Sétányon és egy új lokációban, Órmezőn is irodaprojektek indítására készülnek. Szintén a kelenföldi metróvégállomás szomszédságában húzhatja fel a cégcsoport az Etele Szolgáltató Központot is. Ezek a nagy volumenű beru-

házások mind a cégcsoport kereskedelmi és irodafejlesztésekért felelős vezérigazgatójához, Tatár Tiborhoz köthetők.

Bár a Váci úton éles versenyre számíthatnak a fejlesztők, Tatár Tibor szerint a kereslet

elég erős ahhoz, hogy megtöltsék bérlőkkel az Advance Tower irodáit. Sőt, 2018-ig az irodapiaci üresedési ráta 2 százalékpontos csökkenésével és a négyzetméterenkénti bérleti díjak 1,5-2 eurós növekedésével számol. A bérleti díjak növekedését már csak azért is elengedhetetlennek tartja, mert az elmúlt másfél évben mintegy 25 százalékkal emelkedtek a kivitelezési költségek – elsősorban az építőiparban jelentkező munkaerőhiány miatt. A költségek emelkedése az utóbbi hónapokban különösen felgyorsult, ez pedig meglepetésként érheti a felkészületlen fejlesztőket, valamint azzal járhat, hogy számos projekt a vállalt határidőnél csak később fejeződik be.

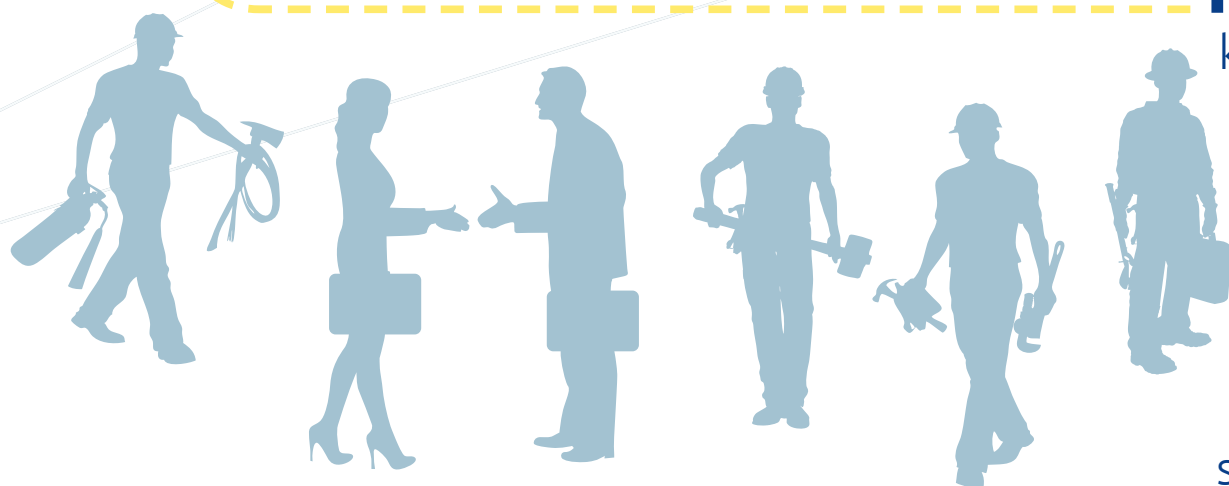
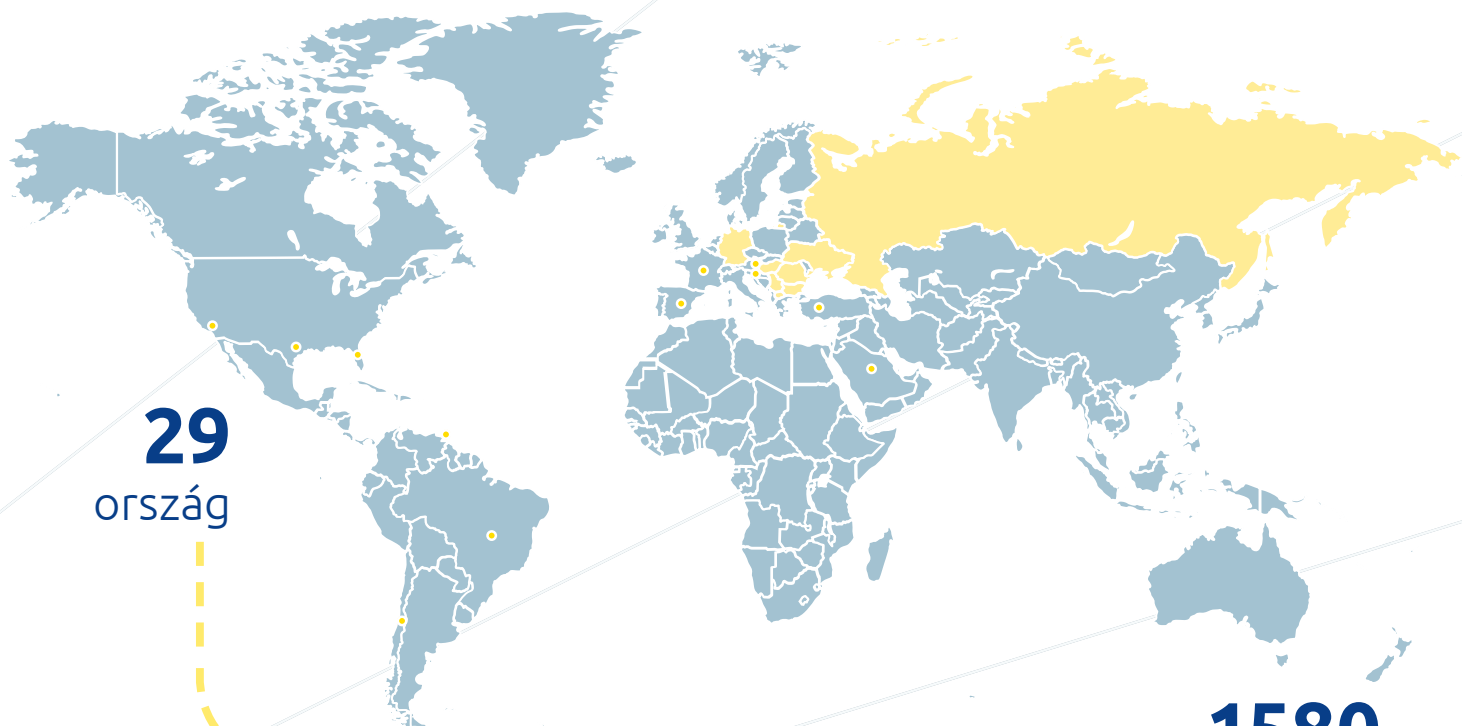
Tatár Tibor szakmai pályafutását az American Appraisalnál kezdte, de vezette a TND Ingatlanbefektetési és Pénzügyi Tanácsadót és a KPMG Ingatlantanácsadó Kft.-t is, mielőtt 2004-ben csatlakozott a Futureal Csoporthoz. 2005-ben lett a Futureal Development Zrt. vezérigazgatója, azóta irányítja a cégcsoport kereskedelmi és irodafejlesztési tevékenységeit. Legnagyobb szakmai sikerének a Corvin Sétány városfejlesztési projektet tartja. Elmondása szerint a 14 évvel ezelőtti megálmodott beruházás 90 százalékban úgy valósult meg, ahogy azt az elején elképzelték, és különösen büszke arra, hogy a kezdeti kritikák és hitetlenkedés ellenére egy a lakásvásárlók és az irodisták körében egyaránt népszerű városrészt sikerült felépíteniük.

Budapest One



A 70 négyzetméteres irodapark négy ütemben valósulhat meg Órmezőn, a Kelenföldi pályaudvar szomszédságában. A Futureal óriási potenciált lát a helyszínen, mely az eddigi legnagyobb intermodális közlekedési csomópont lehet Budapesten.

Miért a **KESZ?**



1580
kolléga

221
szakma

49
hazai és
nemzetközi
díj



KESZ
CSOPORT

Mert a tudásra építünk!

www.facebook.com/keszcsoport

www.kesz.hu

Török Árpád

NAGY VÁSÁRLÁSOKRA KÉSZÜL A TRIGRANIT

BUDAI ÁKOS, CSÜRÖS CSANÁD

A TRIGRANIT VEZÉRIGAZGATÓJA A VILÁGPOLITIKÁBAN ZAJLÓ FOLYAMATOKAT LÁTVA NEM ÉRTI, MIÉRT HANGSÚLYOZZÁK SOKAN MÉG MINDIG A POLITIKAI KOCKÁZAT MEGLÉTÉT, HA A KÖZÉP-EURÓPAI INGATLANPIACOKRÓL VAN SZÓ. A JÖVŐT TEKINTVE OPTIMISTA, A HOZAMOK TOVÁBBI CSÖKKENÉSÉRE ÉS ÚJ BEFEKTETŐK MEGJELENÉSÉRE SZÁMÍT BUDAPESTEN. TÖRÖK ÁRPÁD BESZÉLT A TRIGRANIT FEJLESZTÉSI TERVEIRŐL ÉS A RÉGIÓS INGATLANPIAC JÖVŐJÉRŐL.

? Amikor tavaly a TPG megvásárolta a TriGranitot, a tervek között nagy súllyal szerepeltek akvizíciók, a 2016-os év azonban a fejlesztésekről és eladásokról szólt. Hogyhogya így alakult?

Az akvizíciós tevékenységek nagy hangsúllyal szerepelnek a terveink között, de ne feledjük, a TriGranit egy integrált ingatlanplatform, azaz befektető, fejlesztő és üzemeltető is egyben. Mivel nincsen tulajdonosi nyomás rajtunk akvizíciók tekintetében, így lehetőségünk van arra, hogy csak olyan ingatlanokat vásároljunk meg, amelyekben igazán komolyan hiszünk. És ha a piac egy adott évben jobban kedvez a fejlesztéseknek vagy az eladásoknak, akkor oda fókuszálunk. Az elmúlt 10 hónapban folyamatosan dolgoztunk akvizíciók előkészítésén, és rengeteg potenciális eszközt világítottunk át akvizíciós céllal. Mindemellett előkészítettünk három, összesen több mint 60 000 négyzetméter bérbe adható területet kínáló és jövőre induló irodapiaci beruházásunkat, és befejeztünk 20 000 négyzetméter bérbe adható területű irodát. A budapesti Millennium Towers irodakomplexum, illetve a krakkói BCC rekordértékű eladásával pedig megvalósítottuk a magyar és a lengyel ingatlanpiac legnagyobb tranzakcióit.

? Milyen eszközöket vizsgálnak akvizíciós céllal?

Egy nagyon komoly ingatlanportfóliót világítottunk át akvizíciós szándékkal az elmúlt hónapokban: 16 milliárd eurónyi értéket képviselő irodát és bevásárlóközpontot szerte a régióban hozzátartozólagosan 10 millió négyzetméteren. Ennek a 15-20 százaléka adtunk be vételi ajánlatokat, vannak olyan eszközök, melyek kapcsán jelenleg is folynak tárgyalások. Voltak olyan projektek, amelyeknek a tendereztetését felfüggesztették, volt, amikor árban nem a TriGranit volt a legjobb, és volt olyan projekt is, amit azért nem vettünk meg, mert nem érte el a szükséges méretgazdaságossági szintet. Ez utóbbi szempontból inkább a nagyobb tranzakciókra fókuszálunk, országokon vagy eszközosztályokon átívelő

portfóliókat is monitorozunk. De ne feledjük, hogy egy akvizíció lezárásához az első ajánlattételtől számítva legalább 6-8 hónapra van szükség. Azaz akkor juthattunk volna el napjainkra egy akvizíció lezárásához, ha a TPG tavaly decemberi akvizíciójakor már ajánlatot is tettünk volna egy portfólióra. Lássuk be, ez fizikailag sem reális.

? A vevő által közzétett információk alapján kiszámolható, hogy a krakkói BBC bevásárlóközpont 5 százalékos alatti hozamszinten kelt el, a Millennium Towers épületei pedig 6,85 százalékos cseréltek tulajdonost, tehát mindkét ingatlant rekord alacsony hozamon sikerült eladni. Mire számít, meddig csökkenhetnek a hozamok Budapesten?

Az, hogy a Millennium Towers mellett a Park Atrium irodaház is rekord alacsony hozam mellett kelt el, azt mutatja, hogy jelen-



A Millennium Városcsopont legújabb elemének fejlesztése 2017-ben indulhat el. A két épületből álló komplexum 35 ezer négyzetméter bérbe adható területtel várja majd bérlőit a jól bejáratott pesti alpiacon.

leg 6,75-6,85 százalékok körül mozognak a hozamok a budapesti irodapiac prémium szegmensében. Ez a szint azonban az elmúlt mintegy hat év tekintetében mondható kiemelkedőnek, a válság előtti szintet nem éri el. Nem tudom, hogy az idén várható-e, hogy ennél is alacsonyabb szinten adnak el irodaházat, de abban biztos vagyok, hogy a következő 12 hónapban drágulni fog Budapest, és lesznek tranzakciók 6,5 százalékon. Arra viszont nem mernék fo-

az ideit, és a következő 12-24 hónapban minden minőségi eszköz gazdát cserélhet. Bár a piac régiós viszonylatban kicsi, így a meglévő termékek hamar elfogyhatnak, de ha a most induló – és 2018-ra tervezett – fejlesztések sikeresen fejeződnek be, akkor azokat is el tudják majd adni a fejlesztők. Nem szabad azonban elfeledkeznünk a gazdaság és ezzel együtt az ingatlanpiac ciklikusságáról. A korábbiakban 7-9 éves ciklusokat élt meg a piac, ahol a prosperá-



gadni, hogy a hozamok elérjék a 6 százalékot. Ha megnézzük Prágát és Varsót, ott már a válság előtti szint alatti, 5 százalék körüli hozamok a jellemzők. Budapest régóta a régiós vetélytársai felett mozog 170-175 bázisponttal, és nagy kérdés, hogy tud-e csökkenni ez a különbség a politikai kockázat megítélésében, a piacméretben, a likviditásban vagy bármi egyébben bekövetkező változások miatt.

Összességében optimista a régiós befektetési piac jövőjét illetően?

Abszolút. Nagyon izgalmas, ami most történik az iparágban, érezhető, hogy a piacok közelednek a csúcs felé, de hogy pontosan mikor érnek oda, azt nehéz prognosztizálni. A következő 12 hónapban drágulásra és a befektetési volumen további növekedésére számíthatok. Budapesten a jövő év várhatóan ugyanolyan pozitív lesz, mint

elő éveket egyfajta recesszió, válság vagy piaci korrekció követte. Az utolsó válság óta pedig eltelt 7 év. Az Egyesült Államokban az utóbbi időszakban folyamatosan nő a hitelt fizetni nem tudók aránya, túltermelés figyelhető meg több ágazatban, és nagyon magas szintet kezd elérni az autóvásárlási és a diákhitelkezés. Mindez még nem érte el a kritikus szintet, de ha ez a trend folytatódik, akkor az negatív kihatással lesz a gazdaságra. Az elemzők már 2018-2019-ben egyfajta piaci korrekciót prognosztizálnak az USA-ban, amely azután az egész világon begyűrűzhet. Nem feltétlenül válságra kell gondolni, hanem egyfajta visszarendeződésre, a mostani nagy boom lassulására és a fejlesztések volumenének csökkenésére. Az alapkamat azonban még mindig alacsony, rengeteg ingatlanbefektetésre váró pénz van a piacon, és amíg így van, addig nincsen nagy probléma.



Török Árpád több mint 20 éves ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik, 17 éve tölt be vezetői tisztségeket a TriGranitnál. Tanulmányait az USA-ban és Nagy-Britanniában végezte, Magyarország mellett Görögországban is dolgozott az Ernst & Young, illetve a Cushman & Wakefield tanácsadójaként, a TriGranit vezérigazgatói feladatait 2009 óta látja el. Vezetése alatt 350 ezer négyzetméternyi kereskedelmi ingatlanfejlesztés valósult meg Magyarországon, Romániában, Lengyelországban és Horvátországban, összesen mintegy 800 millió euró értékben. A Royal Institution of Chartered Surveyors tagja (MRICS).

? Meglátása szerint mik azok a kockázatok, amelyek most a leginkább befolyásolhatják az ingatlanpiacot Európában? Lehet bármilyen hatással a Brexit a régiós piacokra?

Nem hiszem, hogy a Brexit jelentősen kihatna erre a régióra, de ha mégis, akkor inkább pozitív lehet a hatása. Bár most az a konszenzus alakult ki, hogy alapvetően Nyugat-Európa fog jól járni a Brexittel, és az ottani pénzügyi központokba költöznek majd át a Londont elhagyó cégek, de elképzelhető, hogy lesz néhány SSC, ami a régiót célozza meg. Kelet-Közép-Európa szempontjából sokkal több figyelmet érdemelnek a világgazdasági kockázatok. Ha a FED alapkamatot emel, az világszerte hatással lesz a bankokra, és Európában is meg fogják emelni a marzsokat, ami aztán ütközni fog a hozamokkal. Mindez pedig az ingatlanbefektetések jövedelmezőségét rontja. Hogy ez be fog-e következni, és ha igen, milyen mértékben, azt egyelőre nem lehet látni.

? Áttérve a fejlesztésekre, milyen projektekkel foglalkozik jelenleg a TriGranit?

Krakkóban nemrég fejeztük be a Bonarka for Business irodakomplexum hatodik, F épületét a maga 10 ezer négyzetméter bérbe adható területével, és 2016 végén adjuk át ugyanitt a szintén 10 ezer négyzetméter alapterületű G épületet, amelyet teljes egészében bérbe is adtunk már. Három további fejlesztésünk pedig előkészítés alatt áll – ez Budapesten a Millennium Gardens 35 ezer négyzetméteres irodaház, Pozsonyban egy 15 ezer négyzetméteres irodaház, valamint Krakkóban a terveink szerint 2017 első felében indítjuk a Bonarka for Business következő, 10 000 négyzetméter bérbe adható területű épületét.

„Van egy rossz hírem: a CBD és az abszolút prémium szegmens kivételével nem várható jelentős bérletidíj-emelkedés.”

? Budapesten a válság óta ez lesz az első irodafejlesztésük. Mit lehet tudni róla?

A Millennium Városközpont részeként a Duna-parton a MÜPA, a Nemzeti Színház és a leendő Kongresszusi Központ közvetlen közelében épül fel a Millennium Gardens irodaház, amely 35 ezer négyzetméter bérbe adható területtel és több mint 600 parkolóval fog a bérlők rendelkezésére állni. Ez egy jól ismert, erős alpiac, és már bérlőjelöltjeink is vannak, így a tervek szerint 2017 első negyedének végén elindul az építkezés. Ez egy két épületből álló fejlesztés, amelyet egy ütemben szeretnénk megvalósítani, de megvan a flexibilitásunk, hogy szükség esetén két ütemben kivitelezjük az irodaházat. Részben önerőből, részben bankhitelből finanszírozzuk a Millennium Gardenst.

? Optimista a budapesti irodapiac jövőjével kapcsolatban?

Alapvetően igen, de van egy rossz hírem: a CBD és az abszolút prémium szegmens kivételével nem várható jelentős bérletidíj-emelkedés. Akkor növekedhetnének a bérleti díjak, ha a kereslet jóval meghaladná a kínálatot, és nyomás alá kerülnének a bérlők. A következő 1-2 évet nézve azonban éppen az ellenkezője fog történni – a Váci úton például néhány száz méteres körzetben hozzávetőlegesen 100 ezer négyzetméternyi új irodaterület készül, ami 2018-tól fog a bérlők rendelkezésére állni. A lokáció továbbra is elsődleges fontosságú bérlőként, így az egymás melletti épületek esetében az ár fog dönteni. Bérletidíj-csökkenést – mint Varsóban – nem várok, de azt sem gondolom, hogy lenne emelkedés. Már infláció sincs, tehát nem mondhatjuk, hogy inflációs nyomás alatt lennének a bérleti díjak. Mivel a finanszírozási marzsok is javulnak, ezért nem kell feltétlenül sokkal magasabb bérleti díjjal dolgozni ahhoz, hogy megtérüljön egy beruházás.

16 ÉVE AZ INGATLANSZAKMA ÉLVONALÁBAN!



A **CITY CARTEL** Buda Kft. BUDA és PEST kiemelt kerületeivel és agglomerációjával foglalkozik kiváló, magasan kvalifikált, sok éves tapasztalattal rendelkező 40 fős értékesítői csapatával.

Külföldi és belföldi készpénzes befektetőinknek KERESÜNK eladó és kiadó:



házakat, lakásokat



építési telkeket, fejlesztési területeket



luxusingatlanokat, kastélyokat



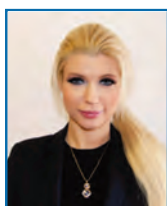
ipari és kereskedelmi ingatlanokat, irodaépületeket, hoteleket, éttermeket

Legfontosabb feladatunknak tekintjük, hogy a hozzánk forduló ügyfeleket igényeik szerint, személyre szabottan szolgáljuk ki, amelyet az is mutat, hogy elégedett vevőink, eladóink évek óta visszatérnek és ajánlanak minket.

Szeretjük a munkánkat, ügyfeleink maximális elégedettségére törekszünk.

Szeretettel várjuk személyesen is irodáinkban:

- Bp., II. Szilágyi E. fasor 121. I. em. Budagyöngye Bevásárlóközpont (Tel.: 06-1-200-5990)
- Bp., V. Molnár utca 12. (Tel.: 06-1-266-3746)
- Bp., XI. Bartók Béla út 44. (Tel.: 06-1-784-4892)
- Bp., XI. Hegyalja út 54. (Tel.: 06-1-365-1450)
- Dunaföldvár, Béke tér 7. (Tel.: 06-30-815-2529)



Dr. Vincellér Valéria

ügyvezető

dr.vinceller@citycartel.hu

06/30-815-1999



Dr. Vincellér Zsuzsa

ügyvezető

v.zsuzsa@citycartel.hu

06/30-815-2510



Dr. Vincellérné Fogarassy Valéria

ügyvezető

v.valeria@citycartel.hu

06/30-815-2525

Lakás, iroda, kiskereskedelmi és raktárpiac.
Teljes kép a megalapozott ingatlanpiaci döntésekhez.

NE MULASSZON EL EGY PORTFOLIO
INGATLANMAGAZINT SEM,
LEGYEN ELŐFIZETŐNK MOST
18% KEDVEZMÉNNYEL!

Megrendelés: pim@portfolio.hu

Portfolio
INGATLAN
magazin

Vágó László

TÖBB MILLIÓ NÉGYZETMÉTER TERÜLETÉRT FELEL

PIACVEZETŐ INGATLANÜZEMELTETŐNEK

számít Magyarországon a STRABAG Property and Facility Services Zrt., a cég több millió négyzetméternyi épületterület üzemeltetését végzi. A társaság vezérigazgatói pozícióját Vágó László tölti be.

A vállalat 2004-ben a WING Zrt. és Európa egyik vezető facility management cége, a német STRABAG Property and Facility Services GmbH hozta létre. Az utóbbi társaság jelenleg 51, előbbi 49 százalékos részesedéssel rendelkezik a cégben. A STRABAG-Pfs az indulás óta folyamatos növekedést mutat, az üzemeltetett ingatlanterület dinamikusan bővült, vele párhuzamosan pedig a társaság árbevétele is folyamatosan emelkedett. A 2005-ös évben 6 milliárd forintos bevételt produkált a cég, míg 2015-ben már meghaladta a 13 milliárd forintot is a befolyt összeg.

A társaság jelentős ingatlanállományt menedzsel, a kezelt épületek között irodaházak, technológiai épületek, adatközpontok, logisztikai parkok és bevásárlóközpontok vannak. Ügyfelei között számos nagyvállalat található, olyan hatalmas ingatlanvagyonnal rendelkező cégek portfólióját üzemelteti, mint a MÁV, a MOL, a T-COM, a WING vagy az IVG Development, de referencialistáján megtalálható többek között a MOM Park, a Magyar Nemzeti Bank, a Hegyvidék Központ vagy a Corvinus Egyetem is. A cég jelenleg több mint 3,7 millió négyzetméternyi épületterület üzemeltetését vég-



zi, Budapesten kívül 4 regionális központtal rendelkezik, munkatársainak száma pedig meghaladja az 500-at.

A szakember a jelenlegi pozícióját 2005 óta tölti be, előtte a Magyar Telekom ingatlanigazgatója volt. Felsőfokú tanulmányait Budapesten a Külkereskedelmi Főiskolán, Amerikában a Campbell Egyetemen folytatta, illetve ezeken túl Nemzetközi Executive MBA diplomát szerzett az amerikai Purdue Egyetemen.

„A cég jelenleg több mint 3,7 millió négyzetméternyi épületterület üzemeltetését végzi, valamint további 8 millió négyzetméter külterületet is kezel.”

Infopark



Az Infopark Kelet-Közép-Európa első innovációs és technológiai parkja, mely elsősorban informatikai, telekommunikációs és szoftverfejlesztő cégeknek ad otthont. A campus jellegű irodapark épületeinek döntő többségét az IVG Hungary Kft. fejlesztette a 2000-es évek folyamán.

Veres Tibor

ÉVRŐL ÉVRE GYARAPÍTJA VAGYONÁT

*„Ingatlanfejlesztő,
befektetési és
kereskedelmi cégei
révén régóta az
ország első számú
ingatlanmilliárdosai
között tartják számon.”*

ÉVEK ÓTA MAGYARORSZÁG első számú ingatlanmilliárdosai között tartják számon, Több ingatlanfejlesztő, befektetési és kereskedelmi cége révén. Fiatalon kezdett vállalkozni, azóta évről évre gyarapodó vagyonát ma már 100 milliárd forintnál is nagyobbra becsülik. 1986-ban szerzett közgazdász diplomát a moszkvai Nemzetközi Kapcsolatok Intézetben, majd 1987-től néhány évig az R-Comp Kft. ügyvezető igazgatója volt. 1990-ben alapította meg a Wallis Zrt.-t másik két, szintén Moszkvában diplomázott közgaz-



dással. Két alapítótársa későbbi kiszállásával (1994-ben, illetve 2004-ben) Veresé lett a központi társaság, a leányvállalatok menedzsmentjének tagjai pedig az általuk irányított cégekben kaptak tulajdonrészt.

A Wallis eleinte külföldi autómárkák, számítástechnikai és ingatlancégek magyarországi képviselését szerezte meg, majd multinacionális cégek mellé szállt be kisebbségi tulajdonosként.

Veres Tibor egyik legjelentősebb vállalkozása napjainkban a Wallis csoporthoz tartozó Wing Zrt. (korábbi nevén Wallis Ingatlan), amely az egyik legnagyobb magántulajdonban lévő magyar ingatlanfejlesztő, jelentős projektportfólióval, befektetési tevékenységgel és ingatlanszolgáltatásra specializálódott leányvállalatokkal. A fejlesztési tevékenység során a vállalat irodákat, ipari ingatlanokat és bevásárlóközpontokat valósít meg. A fejlesztett portfólióba tartoznak többek között a Millenáris Irodaházak, az Allianz székház, az Átrium Park, a Corvinus Egyetem legújabb épülete a Studium Irodaházzal, a Máriássy Ház, az East Gate Business Park, a Dél-pesti Üzleti Park, az egrri bevásárlóközpont, az Agria Park vagy a Hegyvidék Bevásárlóközpont.

A Wallis Zrt.-t, a Wing Zrt.-t és a padlógyártással foglalkozó Graboplast Zrt.-t is tulajdonló üzletember vagyongyarapodásának fontos forrása az ingatlanportfóliót kezelő Dayton-Invest Kft. Idén tavasszal Veres Tibor, pontosabban a Wallis Asset Management Zrt. többségi tulajdonába kerültek a magyarországi Praktiker barkácsáruházak is: a teljes kiskereskedelmi vállalat az ingatlanokkal (13 saját, 6 bérlemény) és a márkánévvel együtt.

Máriássy Ház



A Rákóczi híd pesti lábánál található épület egy része egy régi borjúvásárcsarnokból alakult modern irodaházzá. Az egykori ipari épületben 3200 négyzetméter, az új építésű tömbben pedig mintegy 5700 négyzetméter irodát adtak át 2006-ban.

SPECIALIST IN OFFICE PROPERTIES



◆ Canada Square



◆ Víziváros Office Center



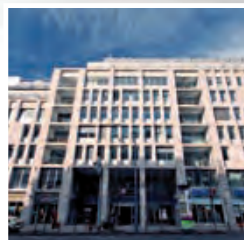
◆ Capital Square



◆ R70 Office Complex



◆ City Gate Irodaház



◆ Bartók Ház



◆ IP West



◆ Infopark A

CA Immo is a specialist in office properties in Central European capitals, which controls a high quality real estate portfolio in Germany, Austria and Eastern Europe. Its core business involves letting, managing and developing office buildings. Founded in 1987, CA Immo shares have been listed on the Vienna Stock Exchange since 1988. The company started expanding into the CEE Region in 1999 by acquiring properties in Hungary and the Czech Republic.

Hungary is one of the core markets of **CA Immo**. **CA Immo's** property portfolio in Hungary is mainly located in Budapest. **CA Immo** is invested in large and medium-sized office properties in Budapest in favorable locations in different submarkets in the capital both of Pest and Buda side. Every property has an excellent accessibility to public transportation as well as individual features. Moreover, **CA Immo** focuses on sustainability – almost all buildings of the Hungarian portfolio have been awarded gold certification in accordance with LEED standards.

VIENNA · BERLIN · FRANKFURT · MUNICH · WARSAW · PRAGUE · **BUDAPEST** · BUCHAREST

For more information, please contact
europe@caimmo.com
www.caimmo.com

 **CA IMMO**
URBAN
BENCHMARKS.

PHILIPPE BEURTHERET

Budaörs

TAKÁCS ERNŐ

Herceghalom

TATÁR TIBOR

NAGYGYÖRGY TIBOR

FEKETE ZOLTÁN

**CZÁR BALÁZS &
KOVÁCS ATTILA**

SZÉKELY ÁDÁM

**SAMEER HAMDAN
& ZUHAIR AWAD**

VÁGÓ LÁSZLÓ

ÁRENDÁS GERGELY

TARLÓS ISTVÁN

**DORON & GUY
DYMSCHIZ**

VERES TIBOR

GULYÁS EDE

TÖRÖK ÁRPÁD

FUTÓ GÁBOR

ÍGY MÉG BIZTOSAN NEM LÁTTA BUDAPESTET!

Épületek, és akik
mögöttük állnak

NOAH M. STEINBERG

ÁDÁNY TAMÁS

RENÉ DROESE

Ferihegy

KEMENES LÁSZLÓ

Szigetszentmiklós

ÁDÁMOSI GYÖRGY

SZÉKELY GÁBORNÉ

HAJNAL ISTVÁN

SCHMIDT MÁRIA

FÖLDI TIBOR

BARROS PÁL

RUDOLF RIEDL

MATOLCSY GYÖRGY

DERCSÉNYI ANDRÁS

BOJÁR GÁBOR

BÍRÓ GERGELY

SCHEER SÁNDOR

PÁZMÁNY BALÁZS

ALAN VINCENT

DEMJÁN SÁNDOR

JELLINEK DÁNIEL

ANDREA SARTORI

ROBERT SNOW

GEREBEN MÁTYÁS

RADNÓTI ZOLTÁN

KISS GÁBOR

FÜRJES BALÁZS



INGATLANTANÁCSADÓK

FURULYÁS FERENC

HEGEDŰS ATTILA

KIBÉDI VARGA LÓRÁNT

PADOS GERGELY

SALAMON ADORJÁN



Felbolydult a befektetői piac

ÚJABB REKORDOK DŐLNEK MEG

BUDAI ÁKOS

BÁR A TAVALYI ÉV VÉGÉN AZ INGATLAN-TANÁCSADÓK TÖBBSÉGE MÉG FÉLVE MERTE KIMONDANI, HOGY AZ IDEI ÉVRE AKÁR AZ 1 MILLIÁRD EURÓT IS MEGHALADÓ INGATLANBEFEKTETÉSI VOLUMENRE SZÁMÍT, JELENLEG MÁR A 2 MILLIÁRD EURÓRÓL SZÓLÓ VÁRAKOZÁSOKKAL IS TALÁLKOZHATUNK. 2016 ELSŐ FÉLÉVÉBEN 910 MILLIÓ EURÓ ÉRTÉKBEN KÖTTETTEK TRANZAKCIÓK A HAZAI KERESKEDELMI INGATLANPIACON, AMI NAGYOBB ÖSSZEG, MINT A TAVALYI ÉV TELJES VOLUMENE. A MÁR KORÁBBAN IS AKTÍV BEFEKTETŐK MELLETT ÚJ TŐKE IS MEGJELENT A BUDAPESTI PIACON, A JÖVŐBEN PEDIG ÚJABB BELÉPŐKRE ÉS TOVÁBBI NAGY ÜZLETEKRE SZÁMÍTHATUNK.

AZ IRODA A LECKERESETTEBB TERMÉK

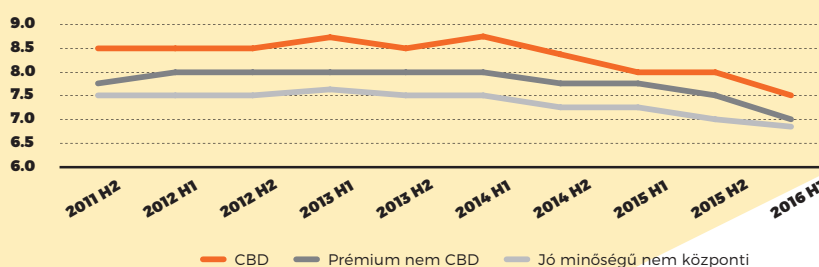
Az év első felének talán legfontosabb tranzakciója keretében a KGAL Group német vagyongazdálkodási társaság vásárolta meg az Eiffel Tér Irodaházat az Europa Capitáltól. A komoly kiskereskedelmi területtel rendelkező irodaház megvásárlása mérföldkőnek tekinthető a budapesti befektetési piacon, hiszen a német intézményi befektetők viszsztatérését jelzi.

Szeptemberben került eladásra a Budapest ikonikus épületének számító Park Atrium irodaház. A vevő a szintén német befektetéskezelő Corpus Sireo által kezelt alap, míg az eladó a GLL Real Estate Partners által menedzselt Accession Fund volt. A vételárról a felek annyit árultak el, hogy az meghaladta az 50 millió eurót.

Az év eddigi legnagyobb volumenű tranzakciója egy osztrák befektetőhöz köthető. A CA Immo 175 millió euró értékben vásárolta meg az összesen 70 400 négyzetméter területű Millennium Towers négy irodaépületét. Az ingatlanokat a fejlesztő TriGranit és a Heitmann egyik leányvállalata tulajdonolta

Medián hozamszint az irodapiac különböző szegmenseiben (%)

Source: Portfolio, RICS, Eltinga



korábban. A Park Atrium eladásához hasonlóan ez a szeptemberi tranzakció is 7 százalékos hozamszinten zárult, ami mérföldkőnek számít a válság utáni budapesti irodapiacra.

Bár a magyarországi ingatlanpiac szereplői évek óta a biztos fellendülés jelét elhozó messiásként vártak a német alapok visszatérésére, a befektetési volumen bővüléséhez számos egyéb régióból érkező befektető aktivitása is elengedhetetlen. A görög hátterű Zeus Capital Management

első magyarországi akvizíciójára idén márciusban került sor. A Kelet-Közép- és Délkelet-Európára összpontosító befektető a HB Reavis első budapesti fejlesztését, a Váci Corner Offices irodaházat vásárolta meg. Részben ez az eladás is segíthette, hogy a HB Reavis májusban megvásárolta a Bem Palace projektet az UniCredit Csoporthoz köthető Európa Ingatlan Befektetési Alaptól. A fejlesztő a 32 ezer négyzetméteres fejlesztés mielőbbi kivitelezését jelentette be, azonban – részben a műemlék épület

HIRDETÉS

SZÁMUNKRA FONTOS AZ INNOVÁCIÓ

A STRABAG Property and Facility Services Zrt. alkalmazkodva a piaci és technológiai változásokhoz, napi tevékenysége mellett figyeli és lépést tart a legújabb trendekkel, szem előtt tartva az emberközpontú működést. Sikerünk titka az évtizedes piacvezető üzemeltetési tapasztalat és működésbiztonság valamint a több mint ötszáz elhivatott, széles tapasztalattal rendelkező szakember, akik munkáját kiemelkedő infrastrukturális és informatikai háttér biztosítja. A STRABAG Property and Facility Services Zrt. ügyfélközpontú működésével és minőségi szolgáltatásaival 2016-ban elnyerte a BUSINESS SUPERBRANDS díjat.

www.strabag-pfs.hu



STRABAG
TEAMS WORK.

bontása miatti tiltakozások hatására – az illetékes hatóság utólagosan visszavonta a projekt építési engedélyét.

A jövőben az új befektetők belépése tovább folytatódhat. Sokan számítanak arra, hogy a régió számos országában már rendkívül aktív – sőt, sokszor a legfontosabb szereplőnek számító – dél-afrikai tőke is hamarosan megjelenik Magyarországon. A távolról érkező befektetők Romániában, Lengyelországban, Csehországban és Szlovákiában már vásároltak, és hazánkban is nézelődnek, így nagyon valószínű, hogy előbb-utóbb itt is megjelennek.

MAGYAR BEFEKTETŐK

2016-ban is aktívak maradtak a magyar befektetők az irodapiacra, az év első bejelentett tranzakciójának keretében az Erste Ingatlan Kft. vásárolta meg a Budapest első modern irodaházaként számon tartott East-West Business Centert, a Skanska első magyarországi fejlesztését.

Május végén jelentették be, hogy a Diófa Alapkezelő a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alapon (MPTIA) keresztül megvásárolja a 12 700 négyzetméteres V17 irodaházat a WING-től, ami azért fontos, mert ezelőtt hosszú éveken át nem láthatunk példát arra, hogy befektető még építés alatt álló ingatlant vásároljon. Ha rendszeressé válnak az ilyen jellegű tranzakciók, az nagyban segítheti a fejlesztői ciklusok felgyorsulását.

Nem ez volt a MPTIA egyetlen idei irodapiaci vásárlása, az Infopark E épületének 2015-

Általános optimizmus

A befektetési piacot övező optimizmus érezhető volt Európa egyik legfontosabb ingatlanpiaci eseményén, a müncheni Expo Real kiállításon is. A Budapest standon tartott panelbeszélgetésen megjelent összes piaci szereplő pozitívan nyilatkozott, és többen megerősítették, hogy régóta nem látott befektetői érdeklődés övezi a magyarországi ingatlanpiacot. Kibédi Varga Lóránt hozzátette, hogy ez a befektetői érdeklődés a hozamszintek csökkenésében is megnyilvánul, és mára 7 százalék alá, a 6,75-6,85 százalékos sávba csökkentek a prémium budapesti irodaházak tranzakciós hozamai. Noah M. Steinberg, a WING elnök-vezérigazgatója ennek kapcsán kiemelte azt is, hogy különösen jó hír, hogy a magyar piacra hosszú kihagyás után visszatértek a német nyílt végű ingatlanalapok, és már zártak is le a közelmúltban vevőként tranzakciót.



Optima Zrt. által kezelt pénzcsoport az idén megvásároltak két irodaházat a Millenárison, a Széll Kálmán téri Buda Palotát (volt Postapalota) és egy debreceni irodaházat, szeptemberben pedig egy 7,5 hektáros Váci úti telekegyüttes megvételét jelentették be, melyen a budapesti piac legnagyobb irodafejlesztése indulhat el.

mintegy 30 ezer négyzetméteres logisztikai ingatlant a Győri Ipari Parkon belül. A Diófa Alapkezelő által kezelt MPTIA pedig nyáron vásárolta meg a 26 ezer négyzetméteres kispesti Europarkot, a 14 ezer négyzetméteres Zala Parkot, illetve egy háromcsillagos pécsi szállodát is.

A külföldi befektetők is képviseltették magukat a logisztikai piacon. A cseh hátterű CTP két ingatlannal bővítette portfólióját az év elején, egy 34 ezer négyzetméteres raktárral Üllőn és egy 6 ezer négyzetméteres raktárral és üzemmel Tatabányán. Az év talán leginkább figyelemre méltó logisztikai tranzakciója a norvég olajalap magyarországi bevásárlása volt. A Norges Bank Real Estate Management 55,3 millió eurót fizetett a korábban 100 százalékban tulajdonos Prologisnak a lengyel, cseh és magyar eszközöket tartalmazó portfólió 50 százalékos részesedéséért. A portfólió nyolc épületet (összesen 148 ezer négyzetméteren), valamint fejlesztési telkeket (összesen 173 ezer négyzetméter) tartalmaz a lengyelországi Wrocławban, a csehországi Prágában és Budapesten.

„2016-ban is aktívak maradtak a magyar befektetők a piacon, és újabb bizonyítékot szolgáltatottak arra, hogy Budapesten kívül is van élet.”

ős megvásárlása után az idén a G épület került a tulajdonába. Szeptemberben a Tatabányai Irodaház került az alap portfóliójába, a 2000 négyzetméteres épület eladója az Indotek Csoporthoz tartozó Reconcept Ingatlanalap volt.

A magyar befektetők sorát továbbra is erősítik a Magyar Nemzeti Bank által létrehozott Pallas Athéné Alapítványok. Az

VIDÉKEN IS VAN ÉLET

A kiskereskedelmi és logisztikai piacon kisebb mozgolódásokat láthattunk csak, ugyanakkor ezekben a szegmensekben is kiemelkedő volt a magyar alapok aktivitása, amelyek újabb bizonyítékot szolgáltatottak arra, hogy Budapesten kívül is van élet a befektetési piacon. Tavasszal az OTP Ingatlanbefektetési Alap vásárolt meg egy újabb,



LAKÁSOK
IRODÁK
KIKAPCSOLÓDÁS

Új városnegyed a Kopaszi-gátnál



www.budapart.hu

+36 1 701 1789

Józanodóban

MÉRSÉKLŐDÖBEN VAN AZ ŐRÜLT TEMPÓ A LAKÁSPIACON. A FEJLESZTŐK AZONBAN EGYRE MERÉSZEBBEK, AZ ÁRAK INKÁBB STAGNÁLNAK, MINT NÖVEKEDNEK, MIKÖZBEN A KORMÁNYZAT BŐVÍTI AZ ÖSZTÖNZŐKET.

Csak 300 métert kell reggelente megtennie annak a néhány tucat hallgatónak, akik az egyik több ezer fős fővárosi egyetemre sietnek: ilyen közel van ugyanis „kollégiumuk” (valójában egy kisebb társasház) a munkahelyükhöz. Ez a „kolesz” egy volt oktatóé, aki a közelmúltban megszerezte a háromszintes lakóépületet, felújíttatta, és most arat, mert lakóinak túlnyomó része jól eleresztett külföldi.

Oktatónknak tehát bejön a befektetés, viszonylag rövid időn belül pozitív lehet a szaldó. Mások a gyorsan sok pénzt ígérő, de több energiát igénylő rövid távú kiadásban hisznek, megint mások nem vesződnek a gyakran cserélődő bérlőkkel, inkább 1-2 évre adják ki lakásukat, néha többet is.

A befektetési célú vásárlások egy részét természetesen az motiválja, hogy a választható eszközök jelentős része „szemmel alig látható” mértékű tiszta hasznot hoz, viszont az ingatlan biznisz – összes kockázatával együtt – látványosan magasabb hozammal kecsegtet. Vannak, akik baráti kölcsönökkel, egyéb forrásokat bevonva vágnak bele, mert úgy érzik, most nagyot szakíthatnak, de nem ritka mostanság, hogy egyesek hitelfelvételben gondolkodnak. Az otthonterkep.hu adatai szerint egyes fővárosi kerületekben másfél év alatt akár 30 százalék feletti mértékben is drágultak a négyzetméterre vetített bérleti díjak. A legmagasabb áron – a piac kiadó otthonainak egynegyedét kitevő – egyszobás lakásokat lehet kibérelni a fővárosban, átlagosan 112 ezer forintért havonta.

A vásárlók túlnyomó része azonban nem befektető, hanem olyan, aki vagy korábban elhalasztott vásárlását most realizálja, mert élethelyzete erre kényszeríti (jön a gyerek, és nagyobb lakás kell), vagy kis lakásra váltaná túl nagy otthonát, mert egyedül nem tudja fizetni a rezsit, netán egyszerűen jobb, divatosabb környékre akar költözni, még hozzá új építésű otthonba.

Történik mindez egy olyan környezetben, amikor – az új lakótelepeket építő beruházókat leszámítva – a tulajdonosok kívánnak, abban reménykedve, hogy feljebb tornáshatják az árat. A vevői oldal sem sieti el a dolgot, bízva abban, hogy a szerinte túllőtt árakat lassan mégiscsak leengedik az eladók. Ennek pedig egyenes következménye, hogy a használt lakásoknál immár jóval hosszabb az átlagos értékesítési idő, mint tavaly ilyenkor. Ha mégis egymás tenyerébe csapnak, a frekvenciált helyen lévő, jó állapotú otthonok esetében továbbra is kicsi (3-5 százalék) az alku mértéke. A tavaly nyár és idén tavasz közötti őrült áremelkedés azonban kifulladásban van, de nem állt le és – mind lakástípust, mind elhelyezkedést tekintve is – differenciáltabb, mint korábban.

Az otthonterkep.hu-n eközben egyre masszívabban jelennek meg a fővárosi és most már vidéki lakóparkok fejlesztői, akik több ezer lakást hirdetnek. A kínálatukból azonban csak egy-két év múlva lesz kézzelfogható termék, ez nem vigasz azoknak, akik most szeretnének új hajlékot találni. Ráadásul – bár ezt nem ismerik el nyilvánosan – a beruházók kevésbé akarnak a CSOK-os ügyfelekkel bajlódni,

inkább a készpénzeseket üdvözlők vagy azokat, akiknél az önrész legalább akkora, mint a hitel, így ugyanis előbb jutnak a pénzükhöz. A telekvásárlásra is kiterjesztett CSOK-ot az önerős építkezéseknél viszont egyre nagyobb arányban veszik igénybe a magánszemélyek, ez némileg javíthat az összképen. A saját tapasztalataink szerint a telkek ese-





tén ugyanaz a tendencia figyelhető meg, mint a lakásoknál: a támogatás kiterjesztésének híre jelentős keresletnövekedést hozott, ez pedig megjelent az árakban is, átlagosan 5-7 százalékkal megemelve egy-egy családi ház bekerülési költségét.

Összességében mégis pozitív a kép: a növekvő kereslet további beruházásokra sarkallja

a lakásépítésben immár profitot látó fejlesztőket, ezáltal középtávon egyrészt nőhet az új lakások kínálata, másrészt a támogatások szélesítése nyomán emelkedhet a használt helyett inkább új építésű otthont választók aránya. Nagy kérdés ugyanakkor, hogy mennyire rétegződik a használt lakások piaca. Az újba vágyók igen tekintélyes része

ugyanis a régi lakás eladásával szeretné önerejét felmutatni egy-egy hitelkérelemnél, márpedig ez oda vezethet, hogy az így kialakuló túlkínálat visszafelé fordítja a használt lakások mostani árnövekedési trendjét.

A cikk megjelenését az Otthontérkép támogatta.

Mit? Hol? Mennyiért?

MELY LAKÁSOKAT KERESIK A LEGINKÁBB A VÁSÁRLÓK, MILYEN ÁLLAPOTÚ, MEKKORA ALAPTERÜLETŰ OTTHONOKAT LEHET KÖNYVENY ÉRTÉKESÍTENI, ILLETVE HOL SZERETNÉNEK VENNİ A VEVŐK? EZEKRE A KÉRDÉSEKRE KERESTÜK A VÁLASZT AZ OTTHONTERKÉP STATISZTIKÁI ALAPJÁN.

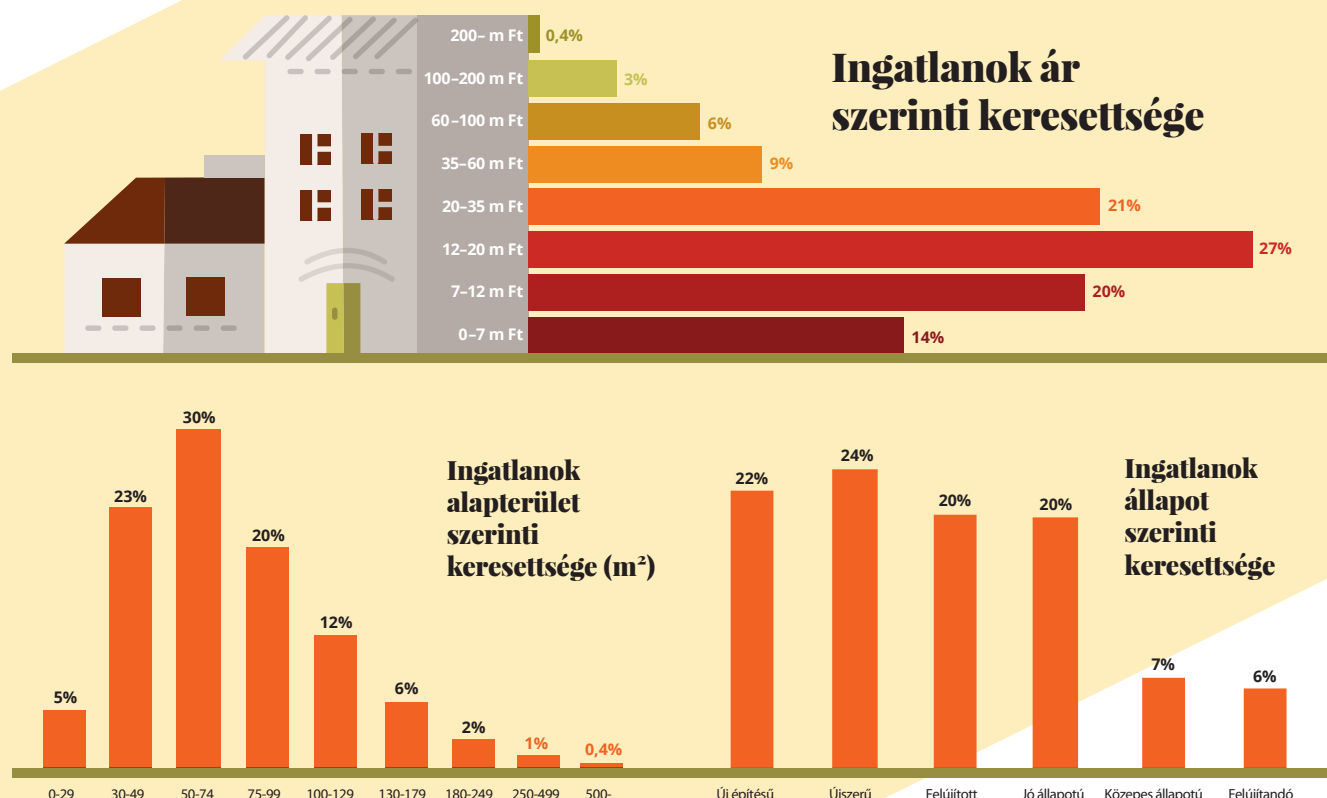
Az idén is folytatódó lakáspiaci fellendülés az Otthonterkép statisztikáin is látszik. A keresések száma 20-25 százalékkal növekedett az elmúlt egy évben. 2015 végével összevetve továbbra is az látható, hogy a fővárosban a legtöbbet a XI., II. és XIII. kerületben szeretnék lakást vagy házat vásárolni, míg a legcsekélyebb az érdeklődés a XXI., XX. és XXIII. kerületek iránt. Előkelő helyen szerepel még a VI., a VII. és a VIII. kerület, de az V. például csak a középmezőnyben kapott helyet.

A keresési adatok szerint 2015 végéhez képest abban nincs változás, hogy a legtöbben a 12 és 20 millió forint közötti ingatlanok iránt érdeklődnek, de keresettnek számít még a 7 és 12, illetve a 20 és 35 millió forintos kategória is. A lakás méretét tekintve a legnagyobb népszerűségnek az 50 és 75 négyzetméter közötti ingatlanok számítanak, részesedésük a keresések között 30 százalékos. A második legkeresettebb kategóriának a 30-50 négyzetméteres lakások és házak számítanak, melyeket a 75 és 100

négyzetméter közöttiek követnek. Érdekeség, hogy még a 30 négyzetméternél kisebb lakásokra is sokan keresnek rá.

A piaci fejleményeket látva nem meglepő, hogy a lakásvásárlók között a legnépszerűbbnek az újszerű és új építésű ingatlanok számítanak. Az mind egyértelműbb, hogy az új építésű ingatlanokra ki van éhezve a piac, hiszen arányuk annak ellenére ilyen magas, hogy még mindig nagyon kevés új lakás épül.

A cikk megjelenését az Otthonterkép támogatta





Otthontérkép

Együtt az ingatlanpiac sikeréért!



DITRÓY GERGELY

Üzletágvezető Otthontérkép Csoport

Az ingatlanpiac a hazai gazdaság talán legnyüzsgőbb, legösszetettebb, legsokrétűbb szektora, ami ezer szállal kötődik éppúgy a családi mindennapokhoz, ahogy a vállalkozások sikeres működéséhez. Mindenki körülöttünk így, vagy úgy de ingatlanpiaci szereplő, még ha nem is tud róla. Az ingatlanszakma képviselőinek munkája alapvető fontosságú ennek a piacnak a

működésében: fejlesztők, finanszírozók, üzemeltetők, befektetők, kivitelezők, tervezők és számtalan szolgáltató járulnak hozzá a mindennapok sikereihez.

A közös munkáink összekovácsolnak bennünket, a közös célok, és a közös erőfeszítések teszik a szakma szereplőit igazi családdá. Mindannyiunk fe-

lelőssége hogy ezek az erőfeszítések a jövőben is támogassák a céljainkat. Ennek szellemében elismeréssel gratulálunk az Otthontérkép Csoport nevében azoknak a kollégáinknak, akik itthon, és akár a nemzetközi porondon is a legtöbbet tették a szakmánkért, az ötven legbefolyásosabb hazai ingatlanosnak és minden munkatársuknak!



Otthontérkép



Raktártérkép



Irodaterkep



Ingatlanhírek



Ingatlantájéoló



Otthontérkép
BLOG



Irodaterkep
BLOG



Ingatlantájéoló
BLOG



Otthontérkép
VIDEO



AZ ÓSZINTE
INGATLANOS



Nem félnek a passzívházaktól a magyar fejlesztők

NAGY BÁLINT

ÉRDEKES EREDMÉNNYEL ZÁRULT EGY NÉMETORSZÁGI PASSZÍVHÁZAS KÍSÉRLET: A VALÓS KÖRÜLMÉNYEK KÖZÖTT ZAJLOTT, ÉLETSZAGÚ FELMÉRÉST KÉSZÍTŐ FEJLESZTŐ EGYELŐRE TÁVOL TARTJA MAGÁT A SZIGORÚ MINŐSÍTÉSI RENDSZERTŐL ÉS MEGELÉG-SZIK A NÉMET STANDARDOKKAL. A MAGYAR BERUHÁZÓK UGYAN NYITOTTAK A PASZ-SZÍVHÁZ-TECHNOLÓGIÁRA, UGYANAKKOR SZERINTÜK NEM CÉLSZERŰ LESZŰKÍTENI AZ ENERGIAHATÉKONY TECHNOLÓGIÁK ALKALMAZÁSÁT EGYETLEN MINŐSÍTÉSI RENDSZERRE.

Nemzetközi szaklapok beszámolója szerint meglepő eredménnyel zárult egy német ingatlanfejlesztő passzívházas kísérlete. A vizsgálathoz két társasházat húztak fel egymás szomszédságában, amelyek kívülről nézve, illetve alaprajzi elrendezésüket

(és tájolásukat stb.) tekintve ugyan pontosan megegyeztek, építési módjuk azonban jelentősen eltért egymástól. Míg az egyik épület fejlesztésénél „csak” a német standardoknak, azaz az Energiatakarékosági Rendelet (EnEV) szigorú előírásainak felel-

tek meg, addig a másik passzívház-technológiával épült.

A wiesbadeni felmérésben azt már a rész-eredmények alapján megállapították, hogy a passzívház fűtési igénye ugyan valóban csak a harmada annak, mint az EnEV-

előírásai szerint épült társasházé, de az áramfelhasználása – a mérések alapján a passzívház szigorú gépészeti rendszere miatt – a négyszerese! Mindezt úgy, hogy a passzívház építési költsége jóval magasabbra rúgott: míg fajlagosan 1850 eurós bekerülési költség fémjelzte az EnEV előírásainak megfelelő társasházat, addig a passzívházra 2100 eurót fordítottak négyzetméterenként. A cég végkövetkeztetése tehát az volt: egyelőre maradnak a német standardoknál.

KIAKADTAK A MAGYAR SZERVEZETEK

Igencsak kialakultak a passzívházak technológia hazai képviselői a wiesbadeni kísérletről szóló magyar tudósításokra – és akkor még finoman fogalmaztunk. A Passzívház Magyarország Egyesület (PHM) helyreigazító levelében például odáig ment, hogy a teljes kísérletet megkérdőjelezte. Mint írják, „a kérdéses épület nincs benne a nemzetközi passzívház adatbázisban, így azt se tudjuk, valóban passzívházról van-e szó. Nincs

tási eltérés is tapasztalható. A gyakorlat ettől azután természetesen eltér” – fogalmazott Székér László DLA, a PHM elnöke.

MIT LÉPNEK A MAGYAR FEJLESZTŐK?

A PHM szerint a passzívházakról rég bebizonyosodott, hogy remekül működnek a gyakorlatban. Mint fogalmaztak, 25 éve épülnek passzívházak az egész világon, így Magyarországon is, a tanulság pedig az, hogy ha jól csinálják, megéri passzívházat építeni. „A passzívházat nemcsak a hőszigetelés vastagsága vagy az ablaküvegek száma különbözteti meg az átlagos épületektől, hanem a szakmai hozzáértés, a részletmegoldások szakszerűsége is” – fogalmaztak.

Az eredmények kapcsán természetesen kíváncsiak lettünk, mit gondolnak a passzívház-technológia létjogosultságáról a hazai fejlesztők. Abban a többségük egyetértett, hogy amennyiben a kérdés tárgyát kiterjesztjük, azaz minden energiahatékony technológia alkalmazásaként kezeljük, ak-

ismeretében” – fogalmazott megkeresésünkre Péter Gábor MRICS, az ingatlanfejlesztéssel foglalkozó Volumetric Magyarország Kft. cégvezetője.

NAGYON NEM MINDEGY, HOL, MI ÉPÜL

Ezzel kapcsolatban többen példaként is megjegyezték: más és más szinten képes – vagy akár képtelen – egy lakóközösség egy esetlegesen a ma megszokotthoz képest alternatív használati rendet követni egy kis lakásszámú és egy soklakásos beruházás esetén, illetve az ország eltérő területein. Ezt egyébként a wiesbadeni kísérlet is megerősítette: hiába hívták fel a lakók figyelmét a passzívház üzemeltetési alapvetéseire, gyakorlatilag összevissza szellőztettek.

De a hazai fejlesztők szerint, ezzel összhangban, fontos azt is kiemelni, hogy az eltérő méretosztályokban, illetve egyes helyszíneken (például zöldmezős beruházás; belvárosi foghíjbeépítés; eltérő tájolás és telekgeometria; az Alföld aktív geotermikus területei; hegyvidéki, akár még a talajszondás rendszereket ellátni is képtelen közetviszonyú területei, stb.) akár végletesen eltérő aktív gépészeti technológiák is ésszerűen alkalmazhatók. Sőt, a tárgyi technológiák alkalmazása törvényszerűen az egyszeri bekerülési költségek emelkedésével jár, így nem elhanyagolható továbbá az adott helyszín keresletének fizetőképessége és az új technológiák kapcsán fizetési hajlandósága az ország területi egységei szerint, de akár településeken, kerületeken belül is.

„Energiahatékony technológiák jó ideje megtalálhatóak beruházásainkban. Alkalmazásukat a továbbiakban épített új otthonaink használati és lakóértékének növelése, az üzemeltetési költségek fenntartható csökkentése érdekében bizonyosan kiterjesztjük” – szögezte le Péter Gábor.

A Volumetric cégvezetője szerint azonban fontos rögzíteni, hogy e technológiákat nem egy adott minősítési rendszernek történő megfelelés érdekében, kvázi marketingeszközként kell alkalmazni, hanem az épületekbe az adott helyszín, projektméret, program és piaci környezet kihívásaira és lehetőségeire a legmegfelelőbb választ adó naprakész és fenntartható technológiai megoldáscsomagként kell telepíteni.

„25 éve épülnek passzívházak az egész világon, így Magyarországon is, a tanulság pedig az, hogy ha jól csinálják, megéri passzívházat építeni.”

információnk arról, hogy az adott esetben a tervező betartott-e minden hatékonysági kritériumot.” A passzívházak négyszeres áramigénye egyszerűen nem igaz – fogalmaztak a helyreigazításban.

Az Egyesület az előzetes számítások és a részeredmények kapcsán pedig azt is hoztatta, hogy a passzívház-méretezéseknél használt PHPP-n (Passivhaus Projektierungs Paket – egy olyan szoftver, amelyet a német Passzívház Intézet fejlesztett ki, hogy a tervezési folyamat során ellenőrizni lehessen, hogy az épület várhatóan meg fog-e felelni a szigorú követelményeknek) kívül kevés olyan program van, amely megbízható. Szerintük ez a megállapítás még Németországra is vonatkozik:

„Amit az EnEV szerint számolnak, az többnyire nem szokott stimmelni, sőt, azon belül is többféle eljárás van, és különböző mérnökök által plusz-mínusz 50 százalékos számí-

kor feltétlenül van létjogosultságuk a magyar lakóingatlan-beruházások esetében is. Mint mondják, mind a szigorodó szabályozás, mind a költséghatékony üzemeltethetőség iránti egyre tudatosabb vevői elvárás elkerülhetetlenné teszi ezen technológiák alkalmazását.

„Meggyőződésünk szerint az energiahatékony technológiák a lakóingatlan-beruházások esetében való érték alkalmazását nem célszerű leszűkíteni egy bizonyos minősítési rendszernek való megfelelés kérdésére. A minősítési rendszerek eszköztárában megtalálható technológiák és eljárások ismerete alapvető fontosságú a beruházók számára, azonban az alkalmazásra kerülő technológiamixet a beruházónak szükséges meghatároznia az adott beruházás célja, piaci, szabályozói és szabályozási környezete, esetlegesen a speciális helyi adottságok és saját üzleti céljai stb.



Miben más egy iroda most, mint 10 éve?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

A MUNKAVÁLLALÓKÉRT FOLYTATOTT HARCBA NAGY SZEREP JUTHAT A KORSZERŰ IRODAPIACI MEGOLDÁSOKNAK. ÁLTALÁNOS RECEPTE NEM FELTÉTLENŰL LÉTEZIK, MÁSGÉNYEKEKET TÁMASZT EGY TECHNOLÓGIAI CÉG ÉS EGY KONZERVATÍVABB VÁLLALAT. BIZTOSNAK LÁTSZIK AZONBAN, HOGY A HANGSÚLY AZ ENERGIAHATÉKONYSÁG FELÉ TOLÓDIK EL, BÁRMELYIKRŐL IS LEGYEN SZÓ. VALAMINT A BELSŐ KIALAKÍTÁS SZEMPONTJÁBÓL ÁLTALÁNOSAN FELMERÜL A NAGYOBB KÖZÖSSÉGI TEREK IRÁNTI IGÉNY. AZ ELMŰLT 5 ÉVBEN KEVÉS IRODA ÉPÜLT HAZÁNKBAN, AMI AZT JELENTI, HOGY AZ IRODAÁLLOMÁNY JELENTŐS RÉSZÉT KORÁBBI SZEMPONTOK ALAPJÁN HÚZTÁK FEL, DE A KÜLÖNBBSÉGEK A MOST ÉPÜLŐKKEL NEM ÁTHIDALHATATLANOK.

A jövőben egyre nagyobb lehet a harc a különböző cégek között a munkavállalókért, így a vállalatok igyekeznek majd minél inkább olyan feltételeket nyújtani a dolgozóik számára, amelyekkel odacsábíthatják, illetve megtarthatják őket. A felmérések szerint a legjobb munkahelyek ismérvei között a hatékony munkavégzés feltételeinek megteremtése is előkelő helyen szerepel, vagyis egyre kevésbé lesz mindegy, hogy adott

cég milyen helyen és milyen irodát bérel. Az irodabérlők szempontjait pedig a mostani fejlesztéseknél is figyelembe kell venni.

BEINDULÓ FEJLESZTÉSEK

2017-ben és 2018-ban 200 négyzetméternyi irodaterület kerülhet a piacra, de a projektek száma tovább növekedhet, ahogy a fejlesztők sorra jelentik be az újabb és újabb beruházásokat. Egyelőre kevés spekulatív jelle-

gű fejlesztés bejelentése történt meg, így az épület kialakítása a jelenlegi beruházásoknál a legtöbb esetben a bérlő igényei szerint történik, vagyis a fejlesztőknek kevésbé kell azon törniük a fejüket, hogy milyen jövőbeli szempontok mentén alakítsák a házakat. A későbbiekben a spekulatív fejlesztések felfutásával párhuzamosan fontossá válhat azonban, hogy milyen cégek érkezésére számítnak. A technológiai cégek – főként



Portfolio
PROPERTY FORUM

YOUR PROPERTY MARKET NEWS FROM ALL OVER CEE.

Residential, office, retail and logistics: the complete picture
for well-grounded property market decisions.

Subscribe to our weekly newsletter
at property-forum.eu/news

kutatóközponttal együtt – jóval nagyobb irodaterületet igényelhetnek dolgozónként a jelentős nagyságú közösségi és rekreációs térnek köszönhetően, míg a konzervatívabb struktúrával rendelkező cégek esetében konzervatívabb irodamegoldásokra is van szükség.

A budapesti irodapiac hosszú ideig tetszhalott állapotban volt, fejlesztésekre alig került sor. Mivel az elmúlt 5 évben alig nö-

előbérletek esetében, vagyis az átadás előtt lekötött területek esetében a zöld minősítésű területek aránya már 91 százalékos.

Az irodák belső kialakítása is átalakult. A kisméretű szobák szinte eltűntek, helyüket a nagyobb helyiségek váltották fel, melyek mellett általában sok tárgyaló kerül kialakításra, ezek azonban projektszobaként is funkcionálnak a csoportos munkavégzéshez. A legújabb trend pedig még ennél is to-

dótt, ez alatt a hosszú idő alatt az irodaterületekkel kapcsolatos követelmények jelentősen változtak. Az előzőekben bemutatott különbségeket kell tudni orvosolni a meglévő házaknak ahhoz, hogy versenyképesek maradjanak a budapesti piacon. Az elmúlt 5 évben mintegy 99 ezer négyzetméternyi irodaterület megújításáról született döntés a 90-es és 2000-es években épült házak körében. De azt, hogy a tulajdonosok egyre inkább érzik a korszerűsítés fontosságát, jól mutatja, hogy a 99 ezerből 44 ezer négyzetméternyi irodaterület megújítása a tavalyi év során történt meg.

MIT LEHET TENNI A RÉGI ÉPÜLETEKKEL?

A régebbi és az új épületek közötti egyik lényeges különbség az energetikai követelmények változásából adódik. A szivattyúk rendszerint 10-15 évig bírják, a fan-coil berendezések 12-15 évig, a hűtőgépek, kazánok, szellőzőgépek 15-20 évig, míg a felvonókat, ventilátorokat és elektromos kapcsolószekrényeket 20-25 évenként kell megújítani. A régi épületeknek azonban nem feltétlenül kell a most épülő házakkal versenyezniük energiahatékonyság terén, sok drága beruházást nem biztos, hogy megéri megvalósítani. Alapvetően a költséghatékony korszerűsítésre kell törekedniük. A régi házak esetében a belső terek ráncfelvarrása is indokolt lehet a változó igényeknek megfelelően, míg talán a legnehezebbnek a zöldterületek nagyságának növelése tűnik.

A közelmúltban többen is felújításra adták a fejüket, az Erste Ingatlan Kft. a 21 ezer négyzetméteres East-West Business Centert korszerűsíti, melyet még 1991-ben adtak át a Skanska első közép-európai fejlesztéseként, és a főváros első modern irodaházként tartják számon. A felújítás része a homlokzat modernizálása mellett a közös területek felújítása, ugyanakkor az aktuális trenddel összhangban a zöldfelületeket (kertet és teraszt) is bővítik, illetve energiahatékonysági beruházásokat is megvalósítanak. Szintén megújul a Duna Tower is, melyre 2 millió eurót költ a tulajdonosa. Ebben az esetben is műszakilag teljesen korszerűsítették az épületet, valamint sor került a 3000 négyzetméter közösségi tér renoválására, illetve itt is megújultak a közösségi terek mellett a zöldterületek.



vekedett az elérhető irodaterületek nagysága, a kínált irodák jelentős része egy korábbi időszak követelményeit tükrözheti. Kérdés, hogy az igények mennyire alakultak át, vagyis a régi irodákban mennyire találják meg számításukat a bérlők. Ehhez érdemes körbenézni a mostani fejlesztések között és utánajárni, mennyiben mások, mint egy 5-10 vagy akár 15 éve épült komplexum.

AZÉRT AKADNAK KÜLÖNBBSÉGEK

A mai irodaházak és a korábbi épületek közötti lényeges különbség, hogy az újak esetében nagyobb figyelem irányul a környezettudatosságra, illetve a természetközeli kialakításra. Ez utóbbit belső vagy tetőkeretek létrehozásával próbálják elérni, elég csak megnézni a mostani fejlesztéseket. A környezettudatosság szerepének növekedését pedig jól mutatja, hogy míg a budapesti irodapiacon jelenleg minden negyedik irodaház rendelkezik BREEAM vagy LEED minősítéssel a CBRE adatai szerint, addig az

vább megy. Kutatások szerint a fix munkaállomások jelentős része kihasználatlan, amit úgy próbálnak orvosolni, hogy fix helyett rugalmas ültetési rendet igyekeznek kialakítani. Ezen kívül tovább növekszik a közösen használt területek aránya, melyek nemcsak a kikapcsolódást, de a közös munkát is segítik.

TUDJÁK TARTANI A LÉPÉST A RÉGI IRODATERÜLETEK?

Budapesten valamivel több, mint 300 modern irodaépület található, az ezekben lévő területek körülbelül 60 százaléka, nagyjából 1,7 millió négyzetméter „A” kategóriás. A fentiek között 134 olyan épület van, mely az első irodaépítési korszakban, még 2000 előtt épült. Ezen belül 1996 és 2000 között 98 ház készült el a CA Immo adatai szerint, amelyekben összesen 600 ezer négyzetméternyi terület található, ezek 30 százaléka „A” kategóriás.

Mint a fentiekből látható, az első irodaházak története sok esetben 10-15-20 éve kezdő-



CityZen Irodaház - Be here. Be more.



Még 4 000 m² összefüggő irodaterület kiadó!

- 250 m²-től
- Azonnal költözhető
- A-kategória (BREEAM)
- Rugalmas belső térkezelés
- Őrzött mélygarázs
- Kiváló elhelyezkedés
(Váci út / Dózsa György út, Metro 3)

1134 Budapest, Váci út 37. | +36 70 364 6823 | bzadori@convergen-ce.com | www.cityzeniroadahaz.hu





Ők a világ leggazdagabb ingatlanmágnásai

MIHEZ KEZDENEK A HATALMAS VAGYONUKKAL?

BUDAI ÁKOS, HÁHNER PETRA

AZ INGATLANMILLIÁRDOSOK VAGYONA 2016-BAN IS BŐVÜL, ÉS MÉG MINDIG AZ ÁZSIAI-CSENDES-ÓCEÁNI TÉRSÉG DICSEKEDHET A LEGTEHETŐSEBB INGATLANBÁRÓKKAL. JELENLEG KÉTSÉCTELENÜL DONALD TRUMP, AZ EGYESÜLT ÁLLAMOK ÚJ ELNÖKE A LEGHÍRESEBB MIND KÖZÜL, AZT VISZONT KEVESEN TUDJÁK, HOGY MESSZE NEM Ő A LEGVAGYONOSABB. MENNYI PÉNZÜK VAN A LEGGAZDAGABBÁKNAK, ÉS MIHEZ KEZDENEK A MESÉS ÖSSZEGEKKEL? ÚJABB ÍGÉRETES BEFEKTETÉSEK, LUXUSOTTHON ÉS SAJÁT FOCICSAPAT IS SZEREPELNEK A LISTÁN.



MetLife Building



Time Warner Center

Az ingatlan világszerte virágzó üzlet, a legtöbb ország gazdasági növekedésében jelentős szerepet játszik, ezért a globális pénzügyi piac bizonytalan helyzete ellenére 2016-ban is kifejezetten jól megy a világ legbefolyásosabb ingatlanmágnásainak. Az Egyesült Államok és számos európai ország folyamatosan termel ingatlanmilliárdosokat, de az utóbbi években Ázsiában figyelhető meg a legnagyobb növekedés ezen a téren.

TÁVOL-KELET AZ ÉLMEZŐNYBEN

A 2016-os milliárdosokról szóló jelentés (Billionaires Report) szerint Ázsia minden harmadik napon újabb milliárdost termel ki. A fiatal üzletemberek gyorsan keresnek sok pénzt az olyan szegmensekben, mint az ingatlanpiac, és főleg kereskedelmi, nem pedig lakóingatlanoknak köszönhetik a vagyonukat. Ma a világ 20 leggazdagabb ingatlanmágnása közül 10 Hongkongban vagy Kínában tevékenykedik, és szakértők szerint az ázsiai ingatlanmilliárdosok vagyona a jövőben tovább fog gyarapodni. Azt gondolhatnánk, hogy ha valaki gazdag családba születik, és jobb a lehetőségei, nagyobb eséllyel lesz milliárdos, pedig a legvagyonosabbak közül többen is nélkülöztek gyerekként. Ma már hatalmas vagyonuk jelentős részét nemes célokra fordítják, de persze költséges szenvedélyeiknek is szívesen hódolnak.

MOZIHÁLÓZAT ÉS LUXUSOTTHON

Kína és egész Ázsia leggazdagabb embere, Wang Jianlin ma a világon a legbefolyásosabb ingatlanmogul, szakértők szerint több mint 30 milliárd dolláros vagyonnal rendelkezik. Vállalkozása, a Wanda Group (vagy Dalian Wanda) főleg a szálloda- és a szórakoztatóiparban tevékenykedik, de az elmúlt években

tévé- és filmprodukciós cégeket is felvásárolt (övé az amerikai AMC Entertainment és a Legendary Entertainment). Wang szerint Kína több mint 1,3 milliárdos lakossága a világ filmipara számára hatalmas lehetőség, és aki időben bekapcsolódik az üzletbe, sokat kereshet. Vagyonából már most is futja drága otthonra: tavaly vásárolt magának egy 10 hálószobás házat a londoni Kensington

„Ma a világ 20 leggazdagabb ingatlanmágnása közül 10 Hongkongban vagy Kínában tevékenykedik, és szakértők szerint az ázsiai ingatlanmilliárdosok vagyona a jövőben tovább fog gyarapodni.”

Palace Gardensben, ahol a világ legdrágább otthonai találhatók. Szintén tavaly óta 20 százalékban övé az Atlético Madrid spanyol focicsapat is.

OKTATÁS, KUTATÁS, KÖRNYEZETVÉDELME

A világ második leggazdagabb ingatlanmogulja szintén ázsiai: a 88 éves Lee Shau Kee vagyonát 21,5 milliárd dollárra becsülik. Lee köztudottan szegény családból származik, havonta egyszer vagy kétszer engedhették meg maguknak, hogy húst vagy halat egyenek. Ma ő Hongkong második leggazdagabb embere, és Henderson Land Development nevű cégével uralja az ingatlanpiacot. Alapítványán keresztül rengeteget adományoz olyan célokra, mint az oktatás és a tehetséggondozás, de ingatlant is adományozott már, például Hongkong egyik legnagyobb ifjúsági szállójának.

A világ harmadik leggazdagabb ingatlanmilliárdosa a német Michael Otto, 18 milliárd

dolláros vagyonnal. Vállalata, az Otto Group ingatlanok mellett pénzügyi szolgáltatásokban és kiskereskedelemben érdekelt. Köztudottan elkötelezett a környezet védelme mellett, ezért létrehozta a Michael Otto Foundation nevű alapítványt, amely környezetvédelemmel foglalkozik.

A világ negyedik leggazdagabb ingatlanos üzletembere az amerikai Donald Bren 15,2

milliárd dolláros vagyonnal. Cége, az Irvine Company több mint 500 irodaépületet, 40 bevásárlóközpontot, 50 ezer apartmant, több hotelt és golfklubot tulajdonol és üzemeltet. Ő sem milliárdosnak született: egy időben asztalos kisegítőként dolgozott apja épületeinél. Ma 97 százalékban tulajdonolja a MetLife manhattani épületét is, de ez csak 2015-ben vált publikussá. Vagyonának nagy részét jótékony célokra fordítja, olyan területeket támogat, mint az oktatás és a kutatás.

SAJÁT FOCICSAPAT

Az ingatlanmilliárdosok körében nem ritka jelenség a focicsapatok megvásárlása, támogatása. Hui Ka Yan kínai ingatlanbefektető, az Evergrande Real Estate tulajdonosa, szintén a nulláról indult, és saját maga építette fel jól menő vállalkozását. Ma már megteheti, hogy drága hobbjait finanszírozza, így ő a Guangzhou Evergrande F.C. focicsapat tulajdonosa, ráadásul csapatához a világ egyik legjobb tré-



Taj Mahal Casino

nerét, Marcello Lippit szerződtette.

Stephen Ross USA-beli üzletember-ingatlanbefektető is előkelő helyen szerepel az ingatlanbefektetők között. 1972-ben alapította a The Related Companies nevű cégét, így egyike azoknak, akik igazán megdolgoztak a sikerért. Leginkább luxusingatlanokba fektet, de vagyonából arra is jutott, hogy ő legyen a Miami Dolphins amerikaifutball-csapat tulajdonosa.

BOTRÁNYHŐSBÖL ELNÖK

A legbefolyásosabb ingatlanmogulokról beszélünk, de mi a helyzet Donald Trumpgal? Ő az egyik legismertebb amerikai ingatlanmilliárdos, vagyonát 3,7 milliárd dollárra becsülik, amivel nem a legvagyonosabb, viszont annál ismertebb, hiszen megnyerte a 2016-os elnökválasztást.

A 70 éves Donald Trump karrierjét az apja ingatlancégénél kezdte, első nagyobb projektje – még egyetemista korában, 1962-ben – egy csődbe ment ohioi lakópark megforgatása volt. Az 1200 lakásos, 66 százalékos üres komplexumot félmillió dolláros befektetéssel két év alatt megtöltötte bérlőkkel, majd több mint félmillió dolláros profittal adta el. 1971-ben Manhattanbe költözött, ahol már nagyobb projektekkel foglalkozott, fő célja az volt, hogy különleges építészeti megoldásokkal ikonikus épületeket hozasson létre. Egy csődbe ment hotel megújítása után alakította meg saját cégét, a The Trump Organizationt.

Néhány évvel később New York város konferencia-központot akart felépíteni egy telken, melyre Trumpnak elővásárlási joga volt. 110 millió dollárért vállalta volna a központ felhúzását, a városvezetés azonban elutasította az ajánlatát. 1980-ban azután az önkormányzat elkezdte felújítani a Central Park híres korcsolyapályáját. A munkálatokkal eredetileg 2,5 év alatt tervezték végezni, 6 év alatt azonban szinte semmit sem ha-

tésén, hajlandóak voltak újratárgyalni a tartozás feltételeit a még nagyobb veszteség elkerülésének érdekében. Végül a kaszinó tulajdonjogának 50 százalékról történő lemondással kezdte el Trump stabilizálni anyagi helyzetét, mely a 90-es évek végétől kezdve újabb nagy fejlesztéseket tett tehetővé.

2001-ben adták át 72 emeletes luxus lakóépületét, a Trump World Towert, mely az

„Bankok, kötvénybirtokosok és egyéb hitelezők több millió dollárt vesztek Trump kaszinójának megépítésén.”

ladtak. Miután Trump átvette a felújítás menedzselését, három hónap alatt és a tervezettnél 750 ezer dollárral olcsóbban elkészült a Wollman Rink.

Trump talán leghíresebb ingatlanja az Atlantic City-ben található Taj Mahal Casino, melynek 1 milliárd dolláros fejlesztését magas hozamot biztosító, azonban inkább a „bóvli” kategóriába tartozó kötvényekkel finanszírozta. Újabb hitelek kiváltásával két éven át görgetni tudta tartozásait, 1991-ben azonban üzleti és majdnem magáncsődöt is jelentett. Bár bankok, kötvénybirtokosok és egyéb hitelezők több millió dollárt vesztek a kaszinó megépí-

ENSZ székházával szemben található. Szintén Manhattanben található a 44 emeletes Trump International Hotel and Tower a Central Park sarkánál. Az elnökjelölt összesen sok százezer négyzetméternyi, felső kategóriás ingatlanállománnyal rendelkezik New York belső részén, azonban a városon kívül is aktív volt. Többek között a Hawaii-szigeteken, Chicagóban, Floridában és Torontóban húzott fel vegyes funkcióval ellátott (hotel és lakás) felhőkarcolókat, melyek közül sok a nevét viseli.

Elnökként természetesen nem vezetheti tovább vállalatát, így nagy kérdés, mi lesz az óriási ingatlanbirodalom sorsa.



Splendor - Jewellery

Valuables that Last...

*Luxurious one-of-a-kind jewellery,
Designed and created only for You*

*Unique 3d complexity, rare gemstones,
Excellence proved by 55 World Awards*



*Platinum ring (special left-handed design),
with marquise (D/E 0.7ct) and brilliant cut diamonds*

www.splendorjewel.com

Book a personal consultation: +36 23 453 964

Bécsből Budapestre 18 perc alatt?

HANGSEBESSÉGŰ DOBÁSSAL
KÉSZÜLNEK AZ AMERIKAIK

BUDAI ÁKOS

AVILÁG SZÁMOS ORSZÁGÁBAN MÁR JELENLEG IS KÖZLEKEDNEK OLYAN VONATOK, MELYEK NÉHÁNY SZÁZ KILOMÉTER PER ÓRÁS SEBESSÉGÜKKEL ALIG NÉHÁNY ÓRA ALATT KÜZDENEK LE ÓRIÁSI TÁVOLSÁGOKAT. EGY AMERIKAI TECHNOLÓGIA KIFEJLESZTŐI AZONBAN ENNÉL IS VADABBAT ÁLMODTAK MEG: SZUPERVONATUK KIS HÍJÁN HANGSEBESSÉGGEL KÖZLEKEDNE. AZ ELSŐ VONAL KIÉPÍTÉSÉT EURÓPÁBAN TERVEZIK, ÉS HA LEHET HINNI A RENDKÍVÜL AMBICIÓZUS – ÉS A VALÓSÁGTÓL ELÉGGE ELRUGASZKODOTTNAK TŰNŐ – TERVEKNEK, A HYPERLOOP NÉVRE KERESZTELTE NAGYSEBESSÉGŰ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT JÁRMŰVEI 2020 UTÁN KEVESEBB MINT 20 PERC ALATT KÜZDENÉK LE A BÉCS ÉS BUDAPEST KÖZÖTTI MINTEGY 250 KILOMÉTERES UTAT.

A tervek szerint egy csővezetékben akár 1220 km/órával is száguldhathat majd a Budapest–Pozsony–Bécs vonalra tervezett szupervonat. A Hyperloop kialakításáról tavasszal írt alá megállapodást az új technológiát fejlesztő Hyperloop Transport Technologies (HTT) igazgatója és Vazil Hudák, szlovák gazdasági miniszter. A vonat menetideje Bécs és Pozsony között 8 perc lenne, majd onnan további 10 perc alatt érne el Budapestet. Magát a koncepciót Elon Musk, az elektromos autók gyártó Tesla Motors alapítója mutatta be még 2013-ban, eredetileg San Francisco és Los Angeles között épült volna

ki az első vonal, 30 perces menetidőt biztosítva a több mint 600 kilométeres útvonalon. A rendszert úgy álmodták meg, hogy az földrengés-ellenálló és időjárás-biztos legyen, 3400 utasos óránkénti kapacitást biztosítva.

Az utasoknak nem kellene a fekete csőben való utazás miatt aggódniuk, az utastérben lévő ablakokat ugyanis kijelzőkkel helyettesítenék, melyeken tájszimulációt vetítenének. Az így kialakított ablakokról az utazási sebesség mellett az útvonalat vagy az időjárást is le lehetne olvasni.

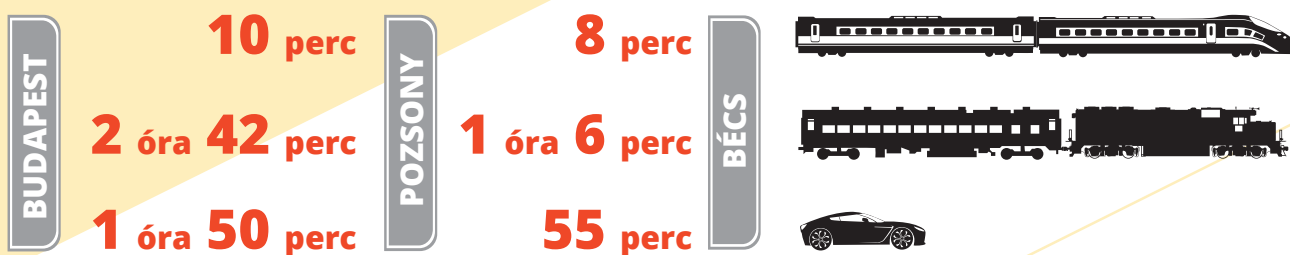
A projektnek egyelőre nagyon kevés része

ismert, de a HTT igazgatója szerint a Pozsonyból induló, 200-300 millió dollárba (kb. 55-85 milliárd forint) kerülő első ütem már 2020-ra elkészülhet.

A technológiát idén nyáron tesztelte is Kaliforniában egy Hyperloop One nevű cég, de még mindig erősen kérdéses, hogy négy éven belül hogyan épülhet ki egy utasüzemre alkalmas csővezeték Közép-Európa szívében. Szintén csökkenti a régiós szupervasút 2020-as megépülésének esélyeit, hogy idén ősszel a Hyperloop One bejelentette, hogy az első csővezeték az Egyesült Arab Emírségekben, Dubaj és



Hetedére csökkenne az utazási idő



Abu-Dzabi között épül majd fel, 12 percre csökkentve a jelenleg 2 órás eljutási időt az egymástól 160 kilométerre fekvő nagyvárosok között.

Bármennyire is valószínűtlenül hangzik, hogy néhány éven belül 20 perc alatt érhessenek ki a budapestiek a bécsi karácsonyi vásárra, érdemes eljátszani a gondolatot, hogy milyen következményei lennének

egy ilyen technológiai újításnak. A három közép-európai főváros közötti menetidő-csökkenés szomszédokká tenné Bécs, Pozsony és Budapest lakóit, és biztosan nem hagyná érintetlenül a jelenleg tapasztalható árszínvonalbeli különbségeket.

Jelenleg is sokan ingáznak hétről hétre két főváros között, de ha a szupervonat jegyárai elég olcsók lennének ahhoz, hogy napi

szinten is megfizethető legyen az utazás, az még nagyobb változást hozhatna magával. A Bécsben dolgozóknak könnyen megérné valamelyik olcsóbb fővárosba, Pozsonyba vagy Budapestre költözni – ez a jelenség pedig tömegessé válása esetén soha nem látott változást hozhatna a három város lakásállományában, valamint az ingatlanárak és a bérek színvonalában.

Célba ér Budapest?

KÉRDŐJELBŐL AKAD BŐVEN AZ OLIMPIA KÖRÜL

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

EGY OLIMPIA MEGRENDEZÉSE ÁLTALÁBAN ÓRIÁSI KÖLTSÉGEKET EMÉSZT FEL, A 2024-ES OLIMPIA AZONBAN TALÁN MÁS LEHET, A KISEBB ÉS OLCSÓBB NYÁRI JÁTEKOK JEGYÉBEN BUDAPEST IS SIKERES PÁLYÁZÓNAK BIZONYULHAT. A VERSENY MEGNYERÉSÉHEZ VISZONT SZÜKSÉG VAN A MEGFELELŐ TÁRSADALMI TÁMOGATOTTSÁGRA IS, A SIKERES PÁLYÁZÓK EDDIG MIND MAGAS ARÁNYT TUDTAK FELMUTATNI. SOKAN VANNAK AZONBAN HAZÁNKBAN OLYANOK, AKIK KÉTELKEDNEK ABBAN, HOGY AZ OLIMPIA MEGRENDEZÉSE POZITÍV HATÁSSAL LENNE AZ ORSZÁGRA, AZ EDDIGI OLIMPIÁK TÖRTÉNETÉT ELNÉZVE PEDIG VAN IS OKUK A KÉTKEDÉSRE. MINDENESETRE BIZTOSNAK TŰNIK, HOGY A RENDEZÉS SIKERÉBEN KULCSSZEREP JUT MAJD A KÖLTSÉGSZINT KORDÁBAN TARTÁSÁNAK, ILLETVE AZ ÖSSZEGEK HATÉKONY FELHASZNÁLÁSÁNAK.

Az Agenda 2020 a közepes városok számára is megnyitotta a lehetőséget az olimpiarendezésre, így már nem csak a megapoliszok juthatnak szóhoz. A kisebb költségek jegyében megrendezésre kerülő 2024-es olimpiára Budapest is a pályázók között van. A hazai olimpiarendezést sokan támogatják, de több ellenzője is akad, akik félnek az elszálló költségektől és a gazdaságra gyakorolt teherrel. Ugyanakkor a támogatottságnak kulcsszerepe van a pályázatban, a Nemzetközi Olimpiai Bizottság ugyanis feltételül állítja a jelöltekkel szemben a komoly társadalmi támogatottságot. Ezzel szeretné elkerülni, hogy a rendezést elnyerő város később a közvélemény hangulatának vál-

tozása miatt visszalépjen. Nálunk népszavazás már biztosan nem lesz a kérdésről, de közvélemény-kutatásokkal igazolni kell majd az olimpia pártján állók magas számát.

A riói olimpiát követően az Ipsos által elvégzett kutatás szerint egyébként a magyar lakosság 58 százaléka szívesen látná Budapesten az olimpiát. Az 1000 fős felmérés alapján a budapestiek valamivel megosztottabbak, esetükben 54 százalék támogatja, és 39 százalék ellenzi, a vidékiek esetében az arány 59 és 30 százalékos volt. Jellemző továbbá, hogy a fiatalabbak és a magasabb iskolai végzettségűek körében magasabb a támogatók aránya.

A döntés meghozatala előtt a NOB is megrendel majd egy független felmérést várhatóan valamikor a jövő év elején. A Nemzetközi Olimpiai Bizottság ugyan nem a támogatottsági sorrend alapján dönt az olimpia helyszínéről, de az biztos, hogy meggyőző eredményt kell majd produkálni, nem elég ugyanis, ha csak rezeget a lécszék javára. Egyelőre az Ipsos által mért eredményeket még jócskán felfelé kellene tornászni a sikerhez, mert Tokióban például a 2009-ben mért 55 százalékos támogatottságot alacsonynak ítélték meg. A város később a 2020-as játék elnyerésekor már összekapta magát, és 70 százalékos támogatói arányt mutatott fel. Jellemzően egyébként az olimpiát nyert vá-



rosok esetében magas volt a támogatottság. Athénban 95 százalékos volt az arány a 2004-es játékok elnyerésekor, Rióban pedig 85 százalék szavazott a rendezés mellett, igaz, az országos arány csak 67 százalékos volt.

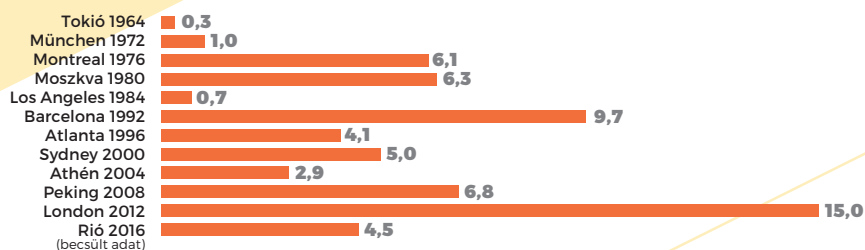
MENNYIRE VONZÓ AZ OLIMPIARENDEZÉS?

Az olimpia megrendezéséért jellemzően mindig sorba állnak a városok. Teszik ezt annak ellenére, hogy a rendező város dollármilliárdokat költ a szervezésre, a költségek általában mintegy 50 százalékkal túllépik a tervezettet, és a városok negatív pénzügyi mérleggel zárnak.

Az olimpiák gazdasági hasznairól és költségeiről idén tavasszal Robert A. Baade és Victor A. Mathenson írt tanulmányt, melynek végkövetkeztetése szerint az olimpia-rendezés inkább viszi a pénzt, mint hozza a házigazda esetében, csak nagyon különleges esetekben kerekednek felül az előnyök a hátrányokon. Ráadásul a budapesti rendezés szempontjából még inkább intő jel, hogy elemzésük szerint főként a fejlődő országok esetében negatív a költségek és

A nyári olimpiák rendezési költségei (milliárd dollár, 2015-ös áron)

Forrás: Oxford University



hasznok mérlege, míg a fejlett ipari országok jobb eredménnyel zártak.

A 2024-es olimpiát ugyanakkor már a költségcsökkentés jegyében rendeznék meg az Agenda 2020 program keretében. Az ajánlás 40 pontban tartalmazza, hogyan lehet kisebb és olcsóbb olimpiát rendezni, például a meglévő létesítményekre jobban támaszkodó megvalósítással, vagy hogy egyetlen város helyett egy nagyobb terület rendezi meg a játékokat. Azt azonban egyelőre nem tudjuk, hogy ez pontosan mit is fog jelenteni

a gyakorlatban, és mennyiben változtat például a fenti tanulmány eredményein. Mindenesetre Budapest pályázata egyértelműen ezen program jegyében született, míg a még versenyben lévő Los Angeles és Párizs nem az olcsó és kis olimpia mellett tette le a voksát.

Biztosnak tűnik ugyanakkor, hogy az esetleges elnyerést követően a budapesti olimpia sikeréhez a költségeket meg kell próbálni a lehető legalacsonyabb szinten tartani – amihez a korrupció visszaszorítására is szükség

Negatív példák

MONTREAL

Az 1976-os játékokat rendező városban az olimpia költségei hihetetlen módon megugrotak, közel 800 százalékkal lépték túl az előzetes terveket, a város a játékok után még 30 évig nyögte a felvett hitel törlesztését, miközben igazi haszna nem is volt a rendezésnek.

ATHÉN

A pusztuló görög olimpiai helyszínének képei bejárták a világot, sokuk nemcsak kihasználatlan, de az eltelt több mint 10 évben teljesen használhatatlanná is vált. Ráadásul a kis ország gazdaságának óriási terhet jelentett a rendezés.

PEKING

A pekingi olimpia sikerét nehéz megítélni, a gazdasági megfontolások kevésbé voltak fontosak. Inkább presztízsteremtésre próbálták felhasználni, és beruházként fogták fel a rendezést, le akarták nyugtózni a világot. Ennek köszönhetően a pénzügyi eredményekről nem sokat tudunk, de minden valószínűség szerint az óriási költségeket nem ellentételezték a hasznok. Ráadásul több létesítmény esetében is kihasználatlansági gondokkal küzdenek, vagy jelentős költséggel lehetett csak átalakítani őket.

Pozitív példák

A sok negatív példa mellett azonban létezik néhány pozitív is, ezek közé tartozik például Barcelona, Salt Lake City és London, de ide sorolhatjuk még az 1984-es Los Angeles-i olimpiát is.

LONDON

A város 2012-es olimpiarendezését is a pozitív példák között szokták emlegetni, bár a költségek itt is jelentősen elszálltak, sőt, a rendezés közvetlen költségei itt rúgtak a legmagasabbra. Ugyanakkor egy egész városrészt sikerült megújítaniuk, a rehabilitáció pedig az egész városra pozitív hatással volt, ezen kívül a felhúzott létesítmények kihasználtsága példaértékű.

BARCELONA ÉS SALT LAKE CITY

Mindkét város esetében jelentősek voltak az infrastrukturális beruházások, amelyek később pozitív hatással voltak a városok élhetőségére, másrészt a turizmusuk is sokat profitált a rendezésből. Különösen Barcelona esetében bizonyultak erősnek ezek a hatások, a város 1992-ben rendezett olimpiát, és a játékok nagyon sokat jelentettek a presztízisének, igazán a rendezést követően vált népszerű turistacélponttá. Míg a játékok előtt az első tízbe se került be az európai turistacélpontok között, addig 2010-re az ötödik helyre tornászta fel magát. A megvalósított beruházások pedig illeszkedtek egy átfogó városfejlesztési tervbe.

LOS ANGELES

Az 1984-es Los Angeles-i olimpiát azért szokták pozitív példaként említeni, mert a rendezés az egyetlen olyan volt, ahol a bevételek meghaladták a költségeket. A város azonban meglehetősen különleges helyzetben érte el ezt a sikert. A korábban már említett Montreal bődületes adósságát látva nem nagyon volt jelentkező az olimpiarendezésre, így a NOB a korábbinál lényegesen nagyobb anyagi juttatást ígért, cserébe azért, hogy valakit találjon, aki otthont ad a játékoknak. Ennek a pluszpénznek tehát jelentős szerepe volt abban, hogy a rendezés pozitív mérleggel tudott zárni.

van. Másrészt a pénzeket a lehető leghatékonyabban kell felhasználni, a pozitív példaként szolgáló városokban átfogó, koncepcióanalízis városfejlesztés történt, ami kedvező hatással járt a város későbbi életére is.

INTŐ JELEK

Az olimpia hatalmas kiadásokkal jár, és a múltban több várost is évekre súlyos adósságba taszított. De sokaknak juthatnak eszébe a görög olimpia óta elhanyagolt és pusztuló olimpiai helyszínek is. A rendezés jellemzően mindig sokkal többbe kerül a tervezettnél, és bizony mélyen a zsebébe kell nyúlania az adott városnak. Budapestet ráadásul sokan azért is féltik, mert kis országok nem nagyon rendeztek még olimpiát, kivéve Görögországot, ahol nem szépen fejeződött be a történet. Pedig a görög rendezés még nem is tartozott a legdrágább olimpiák közé a 2,9 milliárd dolláros költségvetésével. Igaz, ez csak az olimpiarendezés közvetlen költségeit jelenti, és azt az adott helyszín dönti el, hogy melyeket sorolja ide. A teljes költség valószínűleg meghaladta a 10 milliárd dollárt, az eredeti becslést pedig 49 százalékkal lépték túl, ami azonban még mindig nem számít kimagaslónak a többi olimpiához képest. Arról ugyan megoszlanak a vélemények, hogy az olimpiarendezés mennyire játszott szerepet az ország csődjében, de az biztos, hogy a gazdaságának nem tett jót.

MEKKORA ESÉLYE VAN BUDAPESTNEK?

Most, hogy a versenytársaink sorra kidőlnék, egyre növekszik az esély arra, hogy valóban meg is kapjuk a 2024-es olimpia megrendezésének jogát. Előbb Boston és Hamburg jelezte, hogy mégsem indul az olimpiáért, nemrégiben pedig Róma lépett vissza, mivel a város új vezetése úgy ítélte meg, hogy a város nem engedheti meg magának az olimpia költségeit. Már csak két versenytársunk maradt tehát: Los Angeles és Párizs. Előbbi mellett szól, hogy az USA-ban 1996 óta nem volt olimpia, ugyanakkor az amerikai fellépés az orosz sportolónak a riói olimpiáról történő kizárására miatt sokak szemében szálka lehet a NOB berkein belül. Párizs esetében pedig a nagyobb terrorfenyegetettség jelent kockázatot. A végleges döntésre jövőre, Li-mában kerül majd sor.



HATÉKONY ■ ZÖLD ■ INNOVATÍV

Budapest új üzleti központjában Dél – Budán,
közlekedési csomópontban, széles szolgáltatási környezetben



Buborék fúvódik a lakáspiacon?

NEM ÁRT AZ ÓVATOSSÁG, DE AGGÓDNI MÉG KÁR

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

ARÉG NEM LÁTOTT MÉRTÉKŰ LAKÁSÁR-EMELKEDÉST LÁTVÁ SOKAKBAN MERÜL FEL TALÁN KÉRDÉSKÉNT, HOGY VAJON NEM ELTÚLZOTT-E EZ A MÉRTÉKŰ DRÁGULÁS, ÉS NEM FÚVÓDIK-E LUFI A NAGY KERESLET HATÁSÁRA A LAKÁSPIACON. KÜLÖNÖSEN IGAZ EZ A FŐVÁROS BELVÁROSI RÉSZÉN, AHOL A LEGNAGYOBB DRÁGULÁS ÉS BEFEKTETŐI ÉRDEKLŐDÉS VOLT MEGFIGYELHETŐ. TÚLÁRAZOTT INGATLANOK VANNAK UGYAN A PIACON, DE ÖSSZESEN NEM JELENTHETŐ KI, HOGY BUBORÉK JELLEMEZNÉ BUDAPESTET VAGY ANNAK V. KERÜLETÉT.

Magyarországon a lakáspiac a válság hatására jelentős zuhanást szenvedett el 2008 után, ez a bukás azonban messze nem volt olyan nagy, mint néhány más európai országban, például Spanyolországban, Bulgáriában vagy Írországban. Nálunk ugyanis, bár az árak magasak voltak, nem alakult ki lakáspiaci buborék a likviditási bőség hatására sem.

A lakáspiaci felívelést látva azonban sokakban már tavaly az év második felében is felmerült, hogy a lakásárak jelentős növekedése miatt elképzelhető, hogy buborék kezd kialakulni a lakáspiacon. Az árak azóta újabb rekordmértékű növekedést produkáltak, így még többen aggódnak a túlzott áremelkedés miatt. Ahhoz, hogy erre a kérdésre választ kapjunk, érdemes megvizsgálni a lakáspiacot irányító tényezők alakulását.

MENNYIT NÖTTEK AZ ÁRAK?

Az FHB Index adatai szerint a lakásárak 2014 eleje és 2016 harmadik negyedéve között több mint 43 százalékkal növekedtek Magyarországon. Jelenleg a válság előtti maximumot is túllépték, és az ingatlanokért közel 10 százalékkal kell többet fizetni, mint 8 évvel korábban. A növekedést azonban érdemes nemcsak magában nézni, hanem az előzményekre is vetni egy pillantást.

Ahogy az ingatlanpiac más területein, úgy a lakáspiacon is ciklusok váltják egymást, amelyek dinamikájára jellemző, hogy az árak először gyorsuló ütemben, majd lassabban emelkednek, amíg végül eljutnak a maximumukra. Ezután csökkenés kezdődik, míg a piac végül eléri az alját, és in-

nen pedig új ciklus kezdődhet meg ismét az árak emelkedésével. A mostani áremelkedési időszak mindössze alig több mint 2 éve tart, míg ezt megelőzően az árak 6 éven át csökkentek, előtte pedig több mint 10 évig szinte folyamatosan növekedtek. Természetesen nehéz megjósolni, hogy a ciklus felfelé tartó mostani ága pontosan meddig tart, de vélhetően a növekedés még továbbra is jellemző lehet, különösen a piacot befolyásoló kedvező gazdasági feltételek hatására.

Ráadásul bár a mostani növekedés valóban jelentős, azért nem egyedülálló a hazai lakáspiac történetében. Az évesített növekedés 2014-2016 között 16 százalékos volt, míg például 1999 és 2000 között évesítve 36 százalékkal mentek fel az árak, 2001 és



2003 között a kedvezményes hitelezés korszakában pedig évente átlagosan 17 százalékkal drágultak a lakóingatlanok.

MIÉRT EMELKEDNEK AZ ÁRAK?

Buborék jellemzően akkor alakulhat ki, ha a lakások növekedése nem megalapozott, elválik a makrogazdasági fundamentumoktól. Jelenleg azonban a lakáspiac felfutását számos makrogazdasági tényező támogatja. A folyamatos csökkenésnek köszönhetően a kamatok jelenleg történelmi mélyponton vannak, és már a korábbi devizahitelek törlesztőrészeinek összegével megegyező forintbitek is elérhetőek. A bankok egyre több hitelt helyeznek ki, az új lakáscélú hitelek összege magasan meghaladta 2016 eddigi hónapjaiban az egy évvel korábbi azonos időszakét, a korábbi évekhez képest pedig még jelentősebb különbséget mutat. A hitelezés felfutása a lakáspiaci keresletet erősíti, a nagyobb kereslet pedig az árakat is felfelé mozdítja.

Szintén a lakáspiac keresleti oldalát támogatja a bérek növekedése, de az otthonteremtési támogatások változása is jelentősen hozzájárul a vásárlások elősegítéséhez. A CSOK-nak köszönhetően, kisebb megta-

karítás mellett is lehetőség nyílik a vásárlásra. A jelenlegi lakásbérlet-piaci helyzet is többeket a vásárlás irányába terelhet, mivel csak nagyon beszűkült kínálatból lehet válogatni, ráadásul a megugró bérleti díjak miatt a korábbiakhoz képest elég drágán.

Az árak emelkedésében szintén nagy szerepet játszott a befektetők piacra lépése. Az alacsony betéti kamatok, valamint a brókerbotrányok miatt pénzüknak helyet keresők számára a hazai lakáspiac jó megoldásnak tűnt a megfelelő hozamok elérésére. Ugyan a befektetők szerepe mára vesztett a korábbi jelentőségéből, de még most is van-

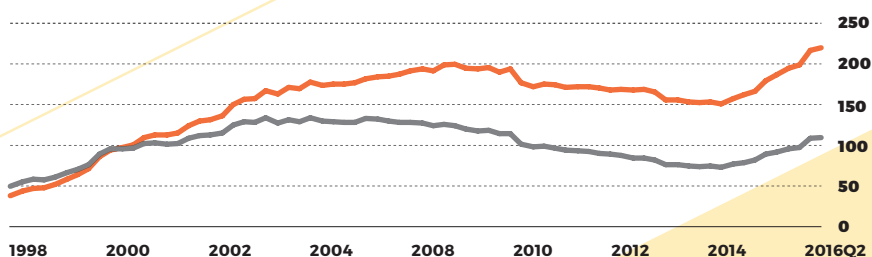
nak, akik kiadási céllal vásárolnak: a Duna House statisztikái szerint még idén szeptemberben is a vevők 37, vidéken pedig 29 százaléka a befektetést jelölte meg vásárlása céljaként. Az előzőekben bemutatott tényezők miatt tehát egyelőre országos szinten még nem beszélhetünk buborék kialakulásáról a hazai lakáspiacon.

MI A HELYZET BUDAPESTEN?

Az árak emelkedése ugyanakkor jelentős területi különbségeket mutat hazánkban. A drágulás fő motorjának a főváros számít, ahol az elmúlt két évben több mint 50 szá-

FHB Index 1998-tól 2016 I. félévéig (2000=100)

Forrás: FHB Index



zalékkal mentek fel az árak 2014 első negyedéve és 2016 június vége között. Ugyanakkor a vidéki városokban, illetve a községekben az országos átlagnál jóval kisebb lakásár-emelkedés volt tapasztalható.

BUDAPESTÉRT AGGÓDHATUNK?

A buborék kapcsán elsősorban mindenki a fővárosi lakáspiacot figyeli árgus szemekkel, különösen a belsőbb kerületeket. Míg ugyanis a korábban bemutatott fundamentumok magyarázzák az országos szinten emelkedő lakásárakat, addig a főváros ettől lényegesen

va tették meg ezeket a lépéseket, mint például a spanyol, ír vagy bolgár példa mutatja, ahol ez végül a buborék kialakulásához vezetett. A befektetőket a lakáskiadással elérhető magas hozamok csábították a lakáspiacra. A belvárosban pedig a rövid távú lakáskiadási láz is – a még magasabb hozamok reményében – ösztönözte a vásárlásokat. Mivel a bérleti díjak is jelentős emelkedést produkáltak a tavalyi évben, így bár a lakásár-emelkedés okozott némi hozamcsökkenést, de továbbra is jó eredményeket lehet elérni lakáskiadással.

A budapesti belvárosban még a fővárosi átlagnál is erőteljesebben jelent meg a befektetői érdeklődés a lakáspiaci felívelés során. Vélhetően itt a legnagyobb kérdés, hogy fújt-e lufit a hatalmas befektetői érdeklődés az elmúlt két évben. Az biztos, hogy a befektetési célú lakásvásárlók a belváros esetében sem csak az árak növekedésében bíztak a döntésük meghozatalakor, hanem a kiadással elérhető jövedelem mozgatta őket. A lakásbérleti díjak itt is jelentős növekedést mutattak az elmúlt években, így a magas lakásárak miatt ugyan a hozamok némileg ala-



jelentősebb drágulása már komolyabban felveti azt a kérdést, hogy a növekedés továbbra is magyarázható-e a gazdasági okokkal. Először is azt érdemes megvizsgálni, hogy miért magasak az árak Budapesten. A fővárost mindig is magasabb árak jellemezték a vidéki városoknál, ami a jobb munkaerőpiaci feltételekkel, magasabb bérekkel magyarázható, másrészt demográfiai okokra is visszavezethető. A főváros belföldi vándorlási különbözete jellemzően évek óta pozitív, az újonnan beköltözők pedig a lakáspiacra is megjelennek.

Az előzőeken túl a fővárosi árak felfutását jelentősen támogatta, hogy a vidéki helyszíneknél sokkal erőteljesebben jelent meg a befektetői érdeklődés a piacon. Több hónapban is a vásárlók közel fele befektetési céllal vásárolt lakást. A vásárlók azonban nem pusztán a lakásárak növekedését vár-

A jövőben a bérleti díjak továbbra is nagyon magasak maradhatnak, ami biztosítja, hogy a korábban befektetési céllal vásárolt lakások megfelelő hozamhoz juttassák a tulajdonosukat. A kínálat korlátozottsága miatt a lakásokat könnyen és jó áron ki lehet adni. Ráadásul a belföldi migráció is inkább egyre több beköltözőt hozhat a budapesti piacra, akik először bérleti szándékkal jelenhetnek meg, magasan tartva a díjakat. Ugyanakkor mivel a bérleti díjak emelkedése lassult, vagy inkább meg is állt, a növekvő lakásárak csökkentik az elérhető hozamok szintjét. A lakáskiadással elérhető 4-5, adott esetben 6 százalékos hozamok azonban – figyelembe véve a lakáskiadással járó kockázatokat is – még mindig jó befektetéssé teszik a lakásokat, így nem várható a befektetők elpártolása a piactól, és az sem, hogy lakások tömegével kerüljenek a piacra.

csenyőbbak voltak, mint a város más területein, de más alternatívákhoz képest még így is jó befektetéssé tették a lakásvásárlást. Mivel a belváros hagyományosan népszerű a fiatalok és külföldiek lakásbérletét illetően, a jövőben is vélhetően meglesz az igény a kiadó lakásokra a környéken. Látszik azonban, hogy a bérleti díjak nem nőnek az égis, sőt, az idei év elején némi korrekcióra is sor került, így egy esetleges további jelentős áremelkedés esetén a lakások már nem biztosítanák a megfelelő hozamokat a befektetők számára. A következőkben az árak stagnálása vagy nagyon enyhe növekedése tűnik valószínűnek a belváros esetében. Összességében azonban még az V. kerületben sem valószínű, hogy buborékot kellene emlegetni, ugyanakkor itt a vevőknek már körültekintően kell eljárniuk, mert a piacon lehetnek – nem kis számban – jelentősen felülárzott lakások.

A unique view of your business



Tailor-made modern
logistics facilities

www.bud.hu

Nagyobb! Drágább! Magasabb!

EXTRÉM ÉPÜLETEK A VILÁG MINDEN TÁJÁRÓL

FUTÓ PÉTER

AZ EMBERISÉG, MINT MINDEN TERÜLETEN, AZ ÉPÍTÉSZETBEN IS ŐSIDŐK ÓTA PRÓBÁLJA TÚLSZÁRNYALNI ÖNMAGÁT, LEGYEN SZÓ AZ ÉPÜLETEK FORMÁJÁRÓL, TERÜLETÉRŐL VAGY MAGASSÁGÁRÓL. A GÍZAI PIRAMISOK, AZ ÓKORI AMFITEÁTRUMOK ÉS A MODERN KOR FELHŐKARCOLÓI ESETÉBEN IS IGAZ, HOGY A FUNKCIONALITÁS MELLETT NAGY SZEREPELT KAPOTT A PRESZTÍZS, AZ ADOTT SZEMÉLY VAGY NÉP NAGYSÁGÁNAK A KIFEJEZÉSE. NINCS EZ MÁSKÉNT MA SEM, AMIKOR EGYMÁS UTÁN ÉPÜLNEK A MINDEN KORÁBBINÁL MAGASABB TORONYHÁZAK, AZ ELKÉPESZTŐEN DRÁGA LUXUSLAKÁSOK ÉS A LEGSZOKATLANABB ELHELYEZKEDÉSŰ ÉS FORMÁJÚ, KÜLÖNLEGES LAKÓÉPÜLETEK.

GIGANTIKUS FELHŐKARCOLÓK

A rendelkezésre álló építési technológia a XIX. század végéig gátat szabott a kiugróan magas épületek elterjedésének. A századfordulóig ritkák voltak a 6 emeletesnél magasabb lakóházak. A felvonók hiánya és a kezdetleges vízpumpák nem tették lehetővé, hogy a felsőbb szinteken is komfortos lakásokat lehessen kialakítani. Bár elvétele lehett találkozni akár 10 emeletes épületekkel is, a XX. század elején az Egyesült Államokban indult csak el tömegesen a magasabb toronyházak építése.

1900-ban a templomokat leszámítva a világon mindössze három épület magassága haladta meg a 100 métert, az ezredfordulón azonban már több mint 3000 toronyház volt ennél magasabb. Jelenleg világszerte 10 és 20 ezer között van a 100 méternél magasabb épületek száma.

Az 1901-ben felépített Philadelphia City Hall volt az első olyan épület, amely 167 méteres magasságával meghaladta az évszázadokon át legmagasabbnak számító templomok méretét, nevezetesen az akkori rekorder, az ulmi nagytemplom 161 mé-

teres magasságát. A philadelphiai épület azonban csak 7 évig őrizhette a világ legmagasabb épületének járó címet, mert 1908-ban felépült a New York-i Singer Building 187 méter magas tornya. Egészen 1908-tól 1974-ig New York különböző felhőkarcolói közül kerültek ki a világ legmagasabb épületei. Közülük is ki kell emelni az Empire State Buildinget, amely 381 méteres magasságával 1931 és 1972 között, több mint 40 éven át tartotta a világ legmagasabb épületének rekordját. 1972-ben azonban felépült az egykori World Trade



Burj Kalifa (Dubai)



A legnagyobb és legrágább magánház (Mumbai)

Center, majd két évre rá a chicagói Sears Tower vette át a legmagasabb épületnek járó címet. Az ezredforduló környékén Ázsia nagyvárosainak fejlődésével ott is megszületett az igény különlegesen magas felhőkarcolók építésére, így először Malajzia, majd Tajvan fővárosában építettek egy minden addiginál magasabb épületet. A Taipei 101 egészen 2009-ig a legmagasabb épület volt a világon, amíg át nem adták Dubajban a 828 méter magas Burj Kalifát. A következő években azonban várhatóan ez a rekord is megdől, mivel 2020-ban tervezik átadni Dzsidda városában (Szaúd-Arábia) az első 1 kilométernél is magasabb toronyházat.

A magasság azonban nem minden, 2004 óta két évente adják át a Nemzetközi Magasház Díjat, melynek során a fenntarthatóságot, az innovatív megoldásokat, a belső és külső terek harmóniáját is figyelembe veszik. Az idei évben ezt a Manhattan nyugati szélén álló Via 57 West nevű 140 méter magas lakóház nyerte.

MAGÁNPALOTÁK A VILÁG KÖRÜL

Egy átlagos család számára 100 négyzetméternyi lakótér általában elegendőnek bizonyul ahhoz, hogy kényelmesen élje benne mindennapjait. Ha a lehetőség engedi, sokan mégis jelentősen nagyobb házakat építenek ennél, az ezer négyzetméteresnél is nagyobb alapterület azonban még így is ritkaságnak számít.

Arról, hogy melyek a világ legnagyobb lakóházai, megoszlanak a vélemények, de általánosságban igaz, hogy az 5-6 ezer négyzetméteres házak már a legnagyobbak közé tartoznak. Ezek többsége egyébként az Egyesült Államokban található, azon belül is vagy Kaliforniában Los Angeles, vagy Floridában Miami környékén. A legnagyobb méretű házak ott akár a 10 ezer négyzetméteres alapterületet is elérhetik.

Konkrét példákat nézve a legnagyobbak közé olyan házak sorolhatók, mint korábban a szaúdi herceg által birtokolt Aspenben (USA, Colorado) található villa, amelynek

alapterülete 5100 négyzetméter, de tartozik hozzá egy fél négyzetkilométeres telek is. A házat egyébként a hercegtől egy hedge fund menedzser vásárolta meg, 15 milliárd forintnak megfelelő dollárért.

Szintén a legnagyobbak között szerepel az a kaliforniai épület, amelyet néhány évvel ezelőtt vásárolt meg Bernie Ecclestone lánya – Petra Ecclestone – 24 milliárd forintnak megfelelő dollárért. A villa alapterülete nagyjából 5200 négyzetméter. A legnagyobb lakóházak között van az az 5400 négyzetméteres óceánparti villa is, amelyet 2004 és 2010 között Donald Trump birtokolt, majd egy orosz milliárdosnak értékesített. Ennél valamivel nagyobb Bill Gates háza, 6000 négyzetméteres hasznos alapterülettel és 33-34 milliárd forintnyi dollárra becsült értékkel.

A világ legnagyobbjának tartott magánháza azonban az indiai Mumbaiban épült fel. Az ország leggazdagabb embere, Mukesh Ambani által építtetett ingatlan 27 emelet magas. A hatszintes parkolóház, valamint a



Az Atlanti-óceán partján (Kanada)



Villa Leopolda, a francia Riviéra legdrágább kastélya

mozi mellett olyan részei is vannak, mint az uszoda, a jégterem vagy a többszintes függőkert, nem is beszélve a tetőn található helikopterleszállókról. A háznak nemcsak a magassága ambiciózus, hanem a 36 ezer négyzetméteres alapterülete is, az egyes szintek közötti mozgást pedig 9 lift biztosítja.

MILLIÁRDOKAT ÉRŐ LAKÓHÁZAK

Négyzetméterárak tekintetében a világ legdrágább városai közé London, New York és Hong Kong sorolható, de meg kell említeni Monacót is, amely még az említett három

az uszoda mellett az utóbbiban például egy autómúzeum is helyet kapott. Kensington népszerű a külföldi milliárdosok körében. Az orosz és ukrán tulajdonosok mellett itt vásárolt házat magának az indiai acélmágnás Lakshmi Mittal is, akinek háza a becslések szerint 62 milliárd forintot ér.

A tengerentúlról az Oracle társalapítójának, Larry Ellisonnak a kaliforniai házat érdemes kiemelni, amelynek értéke eléri a 200 millió dollárt, vagyis az 56 milliárd forintot. Ennél is drágább azonban az a 25 hektáros telken álló New York-i ház, amelynek energiaellátását saját erőműve oldja meg. A ház a becslé-

a pénztárca szab határt. Van azonban egy olyan épület Londonban, amely technika-ileg szintén lakóháznak tekinthető, a valószínűleg azonban kicsi az esély arra, hogy valaha is eladósorba kerüljön. A Buckingham Palota 775 szobás épületének értékét 1,55 milliárd dollárra, vagyis 430 milliárd forint-ra becsülik.

ÉPÜLETEK EXTRÉM HELYSZÍNEKEN

A méret, az ár és a magasság könnyen számszerűsíthető fogalmak, amelyek alapján meghatározhatók az épületek rekordjai. Ehhez képest vannak olyan lakóházak, templomok, kolostorok, amelyek a fenti számok alapján nem lógnak ki az átlagból, elhelyezkedésük és formaviláguk mégis különlegessé teszik őket.

A világ legérdekesebb elhelyezkedésű épületeinek egyike a Garda-tó közelében található Eremo di San Colombano sziklába vájt kolostora, amely a szintén sziklába vájt 102 lépcsőfok megtételével közelíthető meg.

Kanadában az Atlanti-óceán partján álló sziklára épült az a ház, amely jelenleg egy művész stúdiójaként szolgál.

Egy szabadon álló mészkőszikla tetején áll Grúziában a Katskhi Pillar nevű kolostor. A vaslépcsőkön megközelíthető épület alatt egy borospincét is kialakítottak.

A világ országaiban utazgatva érdemes tehát nyitott szemmel járni, meglepően sok helyen találkozhatunk ugyanis olyan épületekkel, amelyek méreteiknek, koruknak, formáiknak vagy történelmi értékeiknek köszönhetően akár önmagukban is megélnének egy látogatást.

„2020-ban tervezik átadni Szaúd-Arábiában az első 1 kilométernél is magasabb toronyházat.”

metropolisznál is drágább. Emellett Svájcban, a francia Riviéra településein vagy a japán fővárosban is találunk kiugróan magas négyzetméterárakat. Ha azonban az abszolút árat nézzük, akkor azok lesznek a világ legdrágább házai, ahol a magas négyzetméterárak nagy alapterülettel párosulnak, amire leginkább Londonban és az Egyesült Államokban vannak példák.

London városrészeiből is kitűnik Kensington, ahonnan egyszerre több ingatlant is ki lehet emelni, ha a lakások értékéről van szó. Itt található többek között az az ingatlan, amelyet Leonyid Kucsma egykori ukrán elnök lánya vásárolt meg, de itt van háza Roman Abramovics orosz milliárdosnak is. A 35-40 milliárd forintos házakban a tenispályák és

sek szerint 70 milliárd forintot ér.

A legdrágább magánházak közül is kitűnik azonban kettő, amelyek az előzőeknél is jelentősen drágábbak. A francia Riviéra egyik luxusszállójának, a Saint-Jean-Cap-Ferrat félszigeten található Villa Leopoldának az érdekessége, hogy a kastélyhoz tartozik egy 15 ezer növényfajnak helyet adó trópusi üvegház is. A házat legutóbb 1 milliárd euróért, azaz 300 milliárd forintnál is drágábban kínálta eladásra a tulajdonosa. Ennél a becslések szerint valamivel még többet ér a már szóba került indiai 27 emeletes luxus-ház, amely a jelek szerint nemcsak a legnagyobb, hanem a legdrágább ház is egyben. A magántulajdonban álló házakra is igaz, hogy az emberi fantáziának sokszor csak



WE ARE

CUSHMAN & WAKEFIELD HUNGARY

*Helping clients transform the way people
work, shop and live*

cushmanwakefield.hu

THE NEW

TRIGRANIT

THE REAL ESTATE

WWW.TRIGRANIT.COM