

**Portfolio**

# INGATLAN

2017/2 790 FT

*magazin*



## MEGAPROJEKTEK

ALAKÍTJÁK ÁT BUDAPEST LÁTKÉPÉT

MEGAPROJECTS  
ARE TRANSFORMING  
THE BUDAPEST SKYLINE

ISSN 2498-5880



17002



9 772498 588001

IN A CHANGING WORLD,  
**TOMORROW'S REAL ESTATE  
IS BUILT TODAY.**



## DISCOVER OUR SERVICES

In the CEE Region, we provide the following services:  
Capital Markets, Property Management, Transaction, Consulting, Valuation.

tel. + 36 1 688 4400

e-mail: [office.hungary@bnpparibas.com](mailto:office.hungary@bnpparibas.com)  
[realestate.bnpparibas.hu](http://realestate.bnpparibas.hu)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world



16



## MEGAPROJEKTEK ALAKÍTJÁK ÁT BUDAPEST LÁTKÉPÉT

Elkerített építkezések, felállványozott épületek, grandiózus – egyelőre sokszor csak terveken létező – fejlesztések jellemzik ma a budapesti ingatlanpiacot. Mindössze négy év telt el a válság mélypontja óta, de mostanra szinte nyoma sincs a korábbi înséges éveknél.

## MEDDIG TARTHAT A PLÁZASTOP?

A lakás- és az irodapiac mellett sokkal kevesebb szó esik az ingatlanpiac egy kisebb, de annál fontosabb szegmenséről, a kiskereskedelmi ingatlanok piacáról. A kiskereskedelmi ingatlanok jelentősége vitathatatlan, a mindennapok során – ha közvetetten is – mindenkit érintenek az ekörül zajló folyamatok.

48



## A RÉGI IRODA- HÁZAKAT FEL KELL ÚJÍTANI

A hazai irodapiacon nagyon kevés az olyan ház, mely az utóbbi 5 évben épült, az „A” kategóriás épületekben található területeknek kevesebb mint 20 százaléka. Az állomány tehát jelentős felújításra szorul annak érdekében, hogy felvehesse a versenyt az újakkal.

32



7-14

Rövid hírek  
Brief news

16-26

Megaprojektek alakítják át  
Budapest látképét

Megaprojects are transforming the Budapest skyline

28-31

Egy szakma, ahol a jó munka  
észrevétlen

A profession where good work is undetectable

32-35

A régi irodaházakat  
fel kell újítani

Old office buildings need to be renovated

36-42

Dübörögnek az irodaház-fejlesztések  
Office development is booming

44-47

A zöld minősítéseké a jövő  
Green certifications are the future

48-51

Meddig tarthat a plázastop?  
How long will the 'plaza ban' last?

52-55

Alternatív ingatlanbefektetés:  
magánkollégiumok  
Alternative property investment: private dormitories

56-59

Nincs okunk félni a digitalizációtól  
There is no need to fear digitalisation

60-63

Soha nem láttunk ilyen  
alacsony számokat Budapesten  
Budapest office market vacancy reaches record low

64-66

Portfolio Smart City 2017 konferencia  
Portfolio Smart City Conference 2017

## LISTÁK/LISTS

Új irodaprojektek Budapesten  
New office projects in Budapest

Ügyvédi irodák  
Law firms

Facility & property  
menedzsment cégek  
Facility & property management companies

További hírekért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! [www.portfolio.hu/ingatlan](http://www.portfolio.hu/ingatlan)

**Felölös szerkesztő | Editor-in-chief**

Ditróy Gergely – [ditroy@portfolio.hu](mailto:ditroy@portfolio.hu)

**Szerkesztő | Editor**

Budai Ákos

**Szerzők | Contributors**

Futó Péter, Madurovicz-Tancsics Tünde

**Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator**

Barta Krisztina

**Fordító | Translator**

Robert Young

**Angol korrektúra | Copy editor**

McLean és Társa Kft.

**Fotó | Photo**

Sebestyén László, Stiller Ákos, Shutterstock.com, MTI

**Tervezőszerkesztő | Layout editor**

Rajhona Tamás

**Értékesítés | Sales**

Bácsa Attila – [bacs@portfolio.hu](mailto:bacs@portfolio.hu)

**Felölös kiadó | Publisher**

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: [ingatlan@portfolio.hu](mailto:ingatlan@portfolio.hu)

[www.portfolio.hu/ingatlan](http://www.portfolio.hu/ingatlan)

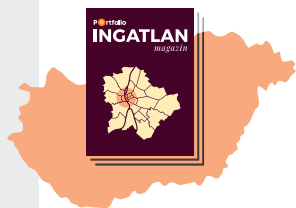
ISSN 2498-5880

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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



**Ditróy Gergely**  
felelölös szerkesztő/editor-in-chief  
[ditroy@portfolio.hu](mailto:ditroy@portfolio.hu)



## ÚJRA DÜBÖRGÜNK

A lakáspiac és annak elképesztő növekedése Budapesten csak a show-t lopja el a hazai kereskedelmi ingatlanok piacának sikerei elől a médiában, vagy komoly versenytárs is az erőforrásért folytatott egyre kiélezettebb küzdelemben? A válasz nyilvánvaló, nagyon komoly versenytárs. Sőt, a helyzet talán még ennél is rosszabb, hiszen nem csupán az egyes fejlesztő és kivitelező cégek versengenek a legjobb munkaerőért, hanem ma már szinte minden cég őrált hajzában van a képzett dolgozóért. Ez természetesen csak egyetlen elem az újabb és újabb rekordokat döntögető hazai irodapiacra. Az újra szárnyaló ingatlanos világ profi képviselői szinte pillanatok alatt rántották elő a fiókokból a tökéletes mesterterveket, az akár több száz ezer négyzetméteres, teljes városközpontokat megvalósító beruházások látványterveit és koncepcióit, és indították útjukra a legújabb emblemikus budapesti megberuházásokat. A válságból azonban sokat tanult mindenki. A finanszírozók, a fejlesztők, az üzemeltetők, a tanácsadók, de maguk a bérlők is rengeteg olyan tudással és tapasztalattal vértéződték fel, amelyeket pillanatok alatt feltételezhetően nem lehet elfelejteni, különösen nem minden szereplőnek egyszerre. A kezünkben tartott legújabb Portfolio Ingatlanmagazin fókuszában a felívelő budapesti irodafelvezések és a hatalmas területeket megújítani szándékozó multifunkciós megaprojektek mellett a hosszú távú értékmegőrzés mindennapi harcainak, az üzemeltetőknek a legaktuálisabb kérdéseivel foglalkozik. A hazai professzionális ingatlanpiac legfontosabb szereplői nagyrészt ma is ugyanazok a szakértők, akik megélték a korlátlan forrásokat látott aranyéveket, és ezután végigbőjtölték a válságot. Ők azok, Önök azok, akik ma már egy új lehetőséggel élve, új erőt kapva, még több tapasztalattal a hátuk mögött teremthetik újjá, fenntarthatóbbá, hatékonyabbá, okossá, emberközpontúvá, élhetővé, trendibbé, szerethetővé, egyszerűen jobbá a hazai irodaházak és a kereskedelmi ingatlanok világát. Ehhez a célhoz, a tudás, a tapasztalat és a sikerek megosztásához pedig a Portfolio Ingatlan és csapata mindig itt áll majd Önök mellett partnerként.

## THUNDERING ALONG AGAIN

Is the incredible growth of the housing market in Budapest just stealing the show in the media from the successes of commercial properties, or are they serious competitors in the fight for resources? The answer is obvious: they are very serious competitors. In fact, the situation is even worse, since not only are developers and construction companies competing for the best workforce, but every company is in a serious race for the best employees. Of course, this is only one factor in the continuously record-breaking domestic office property market. The professional representatives of the newly revived property market whipped out the perfect master plans for several hundred square metre city hub investments, and got emblematic urban investments under way again. But everyone learned their lessons from the recession. Investors, developers, managers, advisors and even the tenants have gained a lot of experience and information that cannot be forgotten so fast, especially not by every player at once. The new issue of Portfolio Property Magazine that you have in your hands focuses on the rising Budapest office market, the multifunctional megaprojects that span immense properties, the warriors of long term value creation and the most relevant issues of property managers. The most important players in the domestic property market are still the same professionals who lived through the golden years of unlimited resources and fasted through the recession. They, and you, are the ones who have seized upon new opportunities, gained new strength, new experience and now have the chance to create more sustainable, efficient, smarter, human-centred, liveable, trendy, lovable, and simply better offices and retail properties. For this goal, which requires knowledge and experience, and to share in the success, Portfolio Property and its team will be beside you all the way.



# A BUDAPESTI SIKERSZTORI FOLYTATÓDIK: VÁCI GREENS



- A Váci Greens egy campus jellegű nagyszabású irodafejlesztés Budapest szívében
- A komplexum 6 BREEAM Excellent zöld minősítésű épületet kínál összesen 130,000 m<sup>2</sup>-en
- I. fázisként 3 épület, összesen 65.000 m<sup>2</sup> került átadásra (A, B, C)
- Az I. fázis sikeres bérbeadása és eladása után az Atenor elindította a II. Fázist, további 65.000 m<sup>2</sup> magas színvonalú ideális zöld irodaterület fejlesztését (D, E, F épület)
- A D épület 2018 januártól várja bérlőit
- Az E, F épület pedig 2018-2019-es időzítéssel lesz elérhető
- További információ található [www.vacigreens.hu](http://www.vacigreens.hu) weboldalon

[www.vacigreens.hu](http://www.vacigreens.hu)

Kapcsolat:

Atenor Group Hungary, 1138 Budapest Váci út 117-119, [www.atenor.be](http://www.atenor.be)

**Borbély Zoltan**, Country Director  
+36 1 785 52 08 [borbely@atenor.hu](mailto:borbely@atenor.hu)

**Püschl Nikolett**, Leasing Manager  
+36 1 785 52 08 [puschl@atenor.hu](mailto:puschl@atenor.hu)





# ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÓPARKOK

A PORTFOLIO INGATLAN  
ADATBÁZISÁBAN

[ingatlan.portfolio.hu](http://ingatlan.portfolio.hu)

**Portfolio**

Ingatlan Adatbázis



## FOLYAMATOSAN VESZIK AZ IRODÁKAT A MAGYAR BEFEKTETŐK

Ötezer négyzetméteres iroda cserélt gazdát a XI. kerületben, ennek során a Rubik Ventures értékesítette a Bocskai úton lévő épületét a Videoton Csoportnak. Az irodaházat jelenleg 100 százalékkal egy építőipari beruházásokkal foglalkozó cég, a Colas Hungária Zrt. bérlő. Az irodaház egyébként 5000 négyzetméteres, ami a fővárosi piacon nem számít kiugrónak, de jól mutatja, hogy a kisebb irodaházak körében is növekszik a befektetők érdeklődés.

## ÚJ NEVET KAPOTT AZ EUROPARK

Áprilistól új nevet kapott az Üllői úti Europark bevásárlóközpont, és a SHOPMARK márka ernyője alatt fogadja vásárlóit. A 26 ezer négyzetméteres, 20 éves bevásárlóközpont tavaly került a Diófa Alapkezelő Zrt. által képviselt Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap tulajdonába. Az ingatlanüzemeltető a Diófa Alapkezelő Zrt. leányvállalata, a Diófa Ingatlankezelő Kft.

## MÉG MINDIG OLCSÓBBAK A LAKÁSOK, MINT A VÁLSÁG ELŐTT

2016 IV. negyedévében a használt lakások ára 2,2, az új lakásoké 3,3 százalékkal haladta meg a megelőző negyedévi értékeket, míg egy év alatt a használt lakások 10, az újak 8,6 százalékkal lettek drágábbak – derül ki a KSH legutóbbi elemzéséből. A lakáspiaci forgalom ugyancsak tovább élénkült. Az adásvételek számának emelkedése elsősorban a használtlakás-piacon jelentkezett. A 2016-ban a hirtelen megugró építési engedélyek és egyszerű bejelentések nyomán megindult lakásépítések befejezése későbbre várható, így az újlakás-piacon egyelőre még csak csekély mértékű forgalomemelkedés tapasztalható.

Országos szinten a lakások reálértéke egyelőre alacsonyabb, mint a válság előtti években. A fogyasztóiár-indexen alapuló deflálás után az új lakások 10, míg a használtak átlagosan 13 százalékkal kerülnek kevesebbe, mint 2008-ban. Budapest egyes kerületeiben azonban a lakások már reálértéken is meghaladják a válság előtti szinteket.

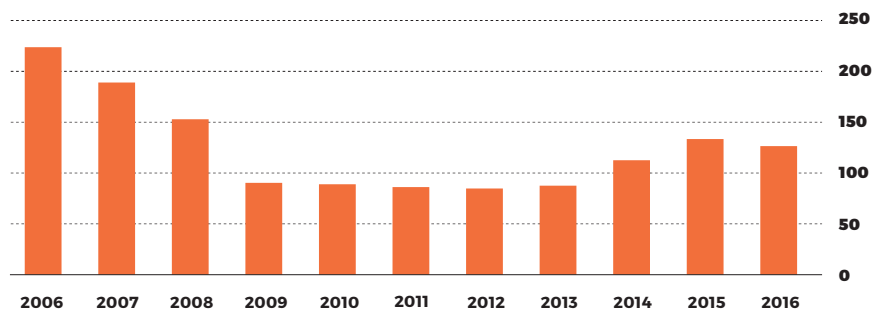
2016-ban az eladott használt lakások négyzetméterára Budapesten elérte a 350 ezer forintot, és ezzel a fővárosi árszint tovább távolodott az országos átlagtól. Tavaly már 2,7-szer annyiba került egy lakás négyzetmétere a fővárosban, mint azon kívül.

2015 óta a megyeszékhelyeken átlagosan 9,6, a kisebb városokban 5,1 százalékkal drágultak a használt lakások, míg a községekben az áremelkedés jóval szerényebb volt, mindössze 1,6 százalékot tett ki.

Ami a tranzakciószámokat illeti, 2016-ban a KSH 131 300 adásvételt számolt össze, amiből 127 200 volt a használt és mindössze bő 4 ezer az új építésű lakás. A használt lakások tekintetében ez néhány százalékos csökkenést jelent a 2015-ös évhez képest. Kimondottan értékesítési céllal 2016-ban 5200 lakást építettek a fejlesztők, ami több, mint az azt megelőző években, de még mindig elmarad a válság előtti értékektől. Az újlakás-építési boom várhatóan az idei és a jövő évi statisztikákban jelenik majd meg.

### Lakástranzakciók száma (ezer db)

Forrás: KSH, DH Barométer, Portfólio



HIRDETÉS/PROMOTION

**Rákostentén**, a Pesti út elején az Akadémiaújtelepnél, 1173 Budapest, 517. utca 28-30. cím alatt található, „intézményi terület” övezetbe sorolt két helyrajzi számon szereplő (saját használatú út és beépítetlen terület), összesen 25.540 m<sup>2</sup> nagyságú **fejlesztési terület** tulajdonostól eladó. Elsősorban közösségi-, irodafunkciók, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek, szolgálati lakás, kereskedelmi célú raktár és azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az ingatlan közmű ellátottsága telekhatáron biztosított: elektromos energia, víz, csatorna, gáz, tűzvíz hálózat. A telek infrastrukturális adottsága nagyon jó, a közelben családi lakóházak, lakóparkok találhatók. **Írányár: nettó 450 millió forint.**

**Eladó Salgótarjánban**, a város északi részén, közel 4.500 m<sup>2</sup> GIP övezeti besorolású **kivett ipartelep** 6.959 m<sup>2</sup> telken.

**MFB INVEST**

Érdeklődni az ingatlanokról a **06/30-949-0799 telefonszámon Fülöpné Kiss Andreánál** lehet.



## GAZDÁT CSERÉLT A CORVIN SKYPARK

A Váci Greens „B” épületének akvizícióját követően lezárta a második adásvételi szerződését az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. A több mint 25 ezer négyzetméter alapterületű Corvin Skypark irodaházzal bővítette a Prime Alap portfólióját a cég.

A tranzakcióval az alap portfóliója egy újabb 25 171 négyzetméteres, „A” kategóriás ingatlannal, 226 négyzetméter raktárhelyiséggel, valamint 460 gépkocsi

parkolására alkalmas teremgarázzsal és parkolóházzal bővült. A Futureal-csoport fejlesztésében megvalósult Skypark a Corvin Sétány legújabb irodaépülete, ahol az ország legnagyobb informatikai és telekommunikációs kutatás-fejlesztési központja kap helyet. A most végrehajtott tranzakcióval az OTP Prime Ingatlanbefektetési Alap ingatlanportfóliójának értéke meghaladja a 40 milliárd forintot.



## JELENTŐS INGATLANFEJLESZTÉSEK A KISEBB MAGYAR VÁROSOKBAN

A CTP számos új szerződést írt alá 2017 első negyedévében Magyarországon, és több BTS projekt építését is megkezdte. A cég egyik legjelentősebb szerződött partnere a Dana Hungary Kft., amelynek új fogaskerékgyártó gyáregységét fejleszti Győrben. A járműipari alkatrészgyártó 46 millió eurót fektet negyedik győri gyárának felépítésébe. A 13 négyzetméter alapterületű létesítmény építése már elkezdődött, a termelés várhatóan 2019 elején indul.

A beruházó további két nagyméretű ingatlanfejlesztése is jó ütemben halad, tervezett átadási idejük 2017 nyara. Biatorbágyon a Vendel Parkban bővíti a GSI meglévő üzemcsarnokát további 16 ezer négyzetméterrel, valamint Tatabányán a gyógyászati segédeszköz termékeket előállító Coloplast részére fejleszt 27 ezer négyzetméternyi logisztikai központot.

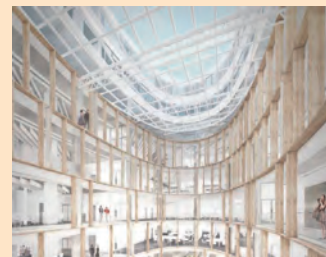
Szintén Tatabányán egy már meglévő bérlő számára is bővíti a jelenlegi 6500 négyzetmétert további 16 800 négyzetméterrel, ami a tervek szerint 2018 elejére készül el. Egy komáromi zöldmezős beruházással pedig egy autóipari beszállítónak épít csarnokot, várhatóan 2018 elejére.



## MEGÚJUL A FŐVÁROSI SZELLEMLÉNY

Irodaházzá alakítja a korábban kiskereskedelmi ingatlanként működő Material Centert a Wing. A több mint 20 ezer négyzetméteres épület Skylight CITY néven épül újjá. A Róbert Károly körút Váci úthoz közeli szakaszán található hétszintes épület bevásárlóközpontként épült meg, egy-két üzlettől eltekintve azonban évek óta üresen áll. Az előkészítő munkák elkezdődtek, az épület várhatóan már 2017-ben megnyitja kapuit a leendő bérlők számára.

Az épületben szintenként 2400 négyzetméternyi irodát alakítanak ki, melyeket igény szerint tovább lehet osztani, így a legkisebb bérelhető alapterület 600 négyzetméter lesz. A földszinti és a mínusz féleleleti részekben kereskedelmi üzletek és éttermi egységek kapnak helyet.



## ÚJ IRODAFEJLESZTÉS INDUL DÉL-BUDÁN

Dél-Budán a következő években várhatóan százezer négyzetméteres nagyságrendben épülnek majd irodaházak. A fejlesztések közül legutóbb a Dombóvári út sarkán épülő Alphagon építését jelentette be a berlini székhelyű fejlesztő, a Bischoff & Compagnons. A szintenként 860 négyzetméteres épület várhatóan 2019 második negyedévére készül el, és a tervek szerint 250 négyzetméteres területeket is kialakítanak benne, ami a kisebb cégek számára is lehetővé teszi a bérlést.

## BEVÁSÁRLÓ-KÖZPONTOT VÁSÁROLT AZ OTP

A Corvin Skypark mellett a Sziget Center bevásárlóközpontot is megvásárolta a Futurealtól az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. A tököli reptér mellett található bevásárlóközpont értékesítésével 23 600 négyzetméternyi kiskereskedelmi terület cserélt gazdát. A bevásárlóközpont 2014-ben került a Futureal tulajdonába, azóta a sikeres újrapozicionálást követően egy kiegyensúlyozott bérleti mix jött létre, olyan bérlelőkkel, mint a H&M, a C&A, a Jysk vagy az Euronics. A Csepel-sziget középű részén található komplexum első-sorban a környező agglomerációs települések – Szigetalom, Sziget-szentmiklós, Halásztelek és Tököl – vásárlóerejére épít, ahol összesen 90 ezer ember él.

## HATALMAS KÖZPONTOT ÉPÍT A COCA-COLA BUDAPEST MELLETT

A Coca-Cola HBC Magyarország 2 milliárd forintért fejleszti dunaharaszti raktárbázisát. A Coca-Cola HBC Magyarország a 28 országban jelen lévő Coca-Cola HBC csoport legnagyobb exportőrévé lépett elő az elmúlt években. A növekvő kivitel pedig szükségessé tette a tárolókapacitások bővítését, így a cég 6500 négyzetméteres raktár építésébe kezdett dunaharaszti központjában. A mostani bővítéssel a vállalat dunaharaszti bázisa lesz a legnagyobb élelmiszeripari raktár Magyarországon. A létesítmény várhatóan idén júniusra készülhet el.

## KILENCMILLIÁRDOS TRANZAKCIÓ A BUDAPESTI INGATLANPIACON

A Diófa Alapkezelő – Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 64 milliárd forint értékű – ingatlanportfóliójába került az eddig a Wing Zrt. tulajdonában álló Dél-pesti Üzleti Park. A 34 400 négyzetméteres, IX. kerületi városi logisztikai létesítmény 90 százalékos bérbeadottsággal rendelkezik, a tranzakció értéke megközelítette a 9 milliárd forintot.

## KIVONULT A CA IMMO A LOGISZTIKÁBÓL

A CA Immo eladta részesedését a 65 000 négyzetméteres Aerozone logisztikai parkban, és ezzel lezárta a 2012-ben megkezdett stratégiai kivonulását a logisztikai piacról. A vevő az M7 Real Estate CEREFI névre hallgat, közép-európai befektetésekre létrehozott alapja volt. A CA Immo nagyságrendileg összesen 500 000 négyzetméter logisztikai területtől vált meg az elmúlt években, Lengyelországban, Romániában, Németországban és Magyarországon.

HIRDETÉS/PROMOTION

## DRÓN VS. EMBER? FM VS. IT?

Bár több mint két évtizeddel a millicentenáriumi után vagyunk, s életünk minden részét érinti az informatika a mobiltelefonoktól az okos-kávéfőzőkig, a létesítményüzemeltetés hétköznapijaiban mégis ritkán találkozunk IT-megoldásokkal hazánkban.

Minthogy élő-igényes és -vezérelt szolgáltatásokról van szó, gyakori az a látásmód, hogy nem kifizetődő ezt a területet fejleszteni. Ennek ellenére számos nemzetközi példa igazolja, hogy a pár éve újdonságnak és ezáltal kifejezetten költségesnek ítélt technológia mára széles körben elérhető, és nem terheli meg túlságosan a pénztárcánkat; mi több, nem csak megkönnyíti a végrehajtott állomány munkáját, nagyban támaszkodhatunk rá az oktatásban, ellenőrzésben és a riportok készítésében.

Az ATALIAN mint a világ legdinamikusabban fejlődő (már 4 kontinens 28 országában jelen lévő) FM-szolgáltatója más álláspontot képvisel.

Tisztában vagyunk vele, hogy legfőbb értékünk továbbra is az ember. Az anyagiakon túl cégünk nagy hangsúlyt fektet az erkölcsi megbecsülésre, és ez a befektetés területén igazán, hiszen fenntartható ügyfél-elégedettséget csak motivált dolgozókkal érhetünk el. Az elmúlt évek munkaerő-piaci változásainak nyomán kialakult vákuum mind az ügyfelek, mind a szolgáltatók fejében megkondította a vészharangot, így egyre több oldalról szükséges a képgalléros kollégák támogatása.

Az ATALIAN élen jár a modern megoldások aktív kutatásában. K+F divízióink a legalapvetőbb azonosítási eljárásoktól (berendezés, terület, feladat) az okosirodák, beltéri helymeghatározáson, robot-takarítógépeken át a

drónokkal végrehajtott járőrözésig számos területen ért el jelentős eredményeket, segítve ezzel a takarítási, vagyonvédelmi és műszaki szakterületeket. Azért, hogy folyamatos visszajelzést kapjunk stratégiánk sikerességéről, saját szoftvert fejlesztettünk, melynek több funkciója van: oktatás, ellenőrzés, elégedettségmérés, riport. E szofisztikált rendszerben a fentiekben túl transzparenssé nyomon követhető akár az Integrált Facility Management (IFM) szolgáltatások aktuális állapota, legyen szó műszaki tartalomról, ütemtervekről, vagy akár pénzügyi jelentésekről.

Az ATALIAN innovatív IT-megoldásai a 28 országban szerzett tapasztalatainkhoz biztosítanak hozzáférést, s így lehetővé teszik számunkra egy olyan best practice adatbázis létrehozását, mely CI/LEAN-orientált törekvéseinket nagyban segítik.

Mindez lehetőséget ad nekünk, hogy az FM-piacot érintő növekvő kihívások ellenére is haladjunk előre a fenntartható fejlődés égisze alatt.



**Fischer Róbert**

Kereskedelmi és Üzletfejlesztési Igazgató

Atalian Global Services

M: +36 30 654 0654

[www.atalian.hu](http://www.atalian.hu)





## MEGÁLLÍTHATATLANOK A NÉMET BEFEKTETŐK BUDAPESTEN

A bécsi székhelyű GalCap Europe vagyongazdálkodó társaság megvásárolt egy felújított belvárosi irodaházat, a VI. kerületi Merkúr Palotát. A tranzakció a német Institutional Investment Partners nevében történt, amely befektetési társaság német nyugdíjalapokat képvisel. Az eladó egy magánbefektető. A felek egyetértése alapján a vételárat nem hozták nyilvánosságra. Az épület nemrégiben esett át teljes felújításon, és nagyjából 8 ezer négyzetméternyi kiadható irodaterülettel rendelkezik. Az épület a magyar internetes start-up, a Prezi európai központja. A földszinten egy étterem működik, a penthouse szinten pedig 8 darab teraszos lakás található.

## MEGTELTÉK AZ AUTÓPÁLYA MELLETTI CSARNOKOK

További rekordok dőltek meg 2017 első negyedévében az ipari ingatlanok piacán. Az üresedési ráta tovább csökkent, aminek következtében jelenleg az összes terület kevesebb mint 6 százaléka áll üresen – derül ki a BRF legfrissebb piaci jelentéséből. 2017 első negyedévében négy új fejlesztést adtak át, amelyek 40 230 négyzetméterrel növelték az új kínálatot, beleértve a Budapest Dock Szabadkikötő két új épületét (19 200 négyzetméter) és a Prologis Park Sziget két épületét (21 030 négyzetméter). Az első negyedévben a teljes bérleti kereslet 71 600 négyzetmétert tett ki, ami kissé alacsonyabb az elmúlt öt év azonos időszakában mért bérleti kereslet átlagánál (73 830 négyzetméter). A kereslet 34,5 százalékát szerződés-hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 30,8, míg a bővüléseké 16,5 százalék volt. Két előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 13 000 négyzetméter területre, ez a teljes kereslet 18,1 százalékát tette ki az első negyedévben. 2017 első negyedévében a BRF összesen 25 tranzakciót regisztrált, melyből egy szerződés éri el a 10 000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 2864 négyzetméter volt, amely megfelel az elmúlt öt év első negyedévében regisztrált átlagos értéknek. A legnagyobb előbérleti szerződéskötés a CTP-Biatorbágy épületben történt, ahol 10 000 négyzetméteres területre kötöttek szerződést. A legnagyobb új szerződést a Mile Logisztikai Centerben kötötték 8365 négyzetméteren, míg a legnagyobb hosszabbítást a Prologis Park Budapest-Gyál területén írták alá 9760 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés egy 3550 négyzetméteres szerződés volt az Akácliget Logisztikai Center épületében. Az üresedési ráta jelenleg a rekordalacsony 5,9 százalékon áll, ami az előző negyedévhez képest 2,2 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 115 162 négyzetméternyi ipari terület áll üresen, és csak egy épületben érhető el 10 000 négyzetméter feletti egybefüggő kiadatlan terület.

## ÖT BUDAPESTI IRODAHÁZAT ALAKÍT ÁT AZ OSZTRÁK FEJLESZTŐ

Az ImmoFinanz bevezeti a hazai piacon a myhive nemzetközi irodamárkáját, és öt budapesti irodaépületében megvalósítja az új koncepciót. Az átalakítás a Greenpoint 7 és a Haller Gardens esetében már megtörtént, de a koncepciót az Átrium Parkra is kiterjesztik. A szintén sorra kerülő Globe 13 és az Xenter 13 épületek az átalakítás után myhive Thirteen néven működnek tovább.



## KÖNNYEBB LETT A NAGY HÁZAK ÉPÍTÉSE

Mostantól kezdve a 300 négyzetméternél nagyobb családi házak is megépíthetők egyszerű bejelentéssel – jelent meg a Magyar Közlönyben az erről szóló szabályozás. A Lázár János által februárban bejelentett jogszabály-módosítás életbelépésével immár 300 négyzetméternél nagyobb lakóházak építésére is lehetőségük van a saját célra építkezőknek. Korábban 300 négyzetméternél kisebb lakóépületeket lehetett csak egyszerű bejelentéssel építeni, ezt terjesztették most ki az ennél nagyobb építkezésekre.



Bécs ■ Varsó ■ Budapest ■ Prága ■ Bukarest ■ Köln



myhive

mybusiness  
myhive

Az IMMOFINANZ  
új nemzetközi  
irodakoncepciója.

Innováció és dizájn az irodapiacon – sikeres közösségi terek vadonatúj világa az IMMOFINANZ új nemzetközi irodamárkája. Hotelekre jellemző életteli légkör, figyelmes és segítőkész személyzet, sokoldalú infrastruktúra és egy nemzetközi közösség. Ez a myhive.

További információk: [www.myhive-offices.com/hu](http://www.myhive-offices.com/hu)





## **FUTUREAL SELLS CORVIN SKYPARK TO OTP FUND**

Futureal Group has sold its Skypark office building to the OTP Prime Property Investment Fund. The recently closed transaction increased the value of the fund's property portfolio to over HUF40 billion. The complex, with 25,000 square metres of GLA, is located on the Corvin Promenade mixed use project in the centre of Budapest and was designed to meet the needs of technology and R&D companies. The office complex is

entirely occupied by one tenant. The Class A+ Skypark achieved the BREEAM Very Good certification.

In January 2017 OTP Real Estate Investment Fund Management Ltd. launched the OTP PRIME Property Investment Fund, which aims to invest in Class A and A+ properties. The first acquisition of the new fund was the recent purchase of the Váci Greens "B" office building.



## **CTP EXPANDS IN HUNGARY**

CTP signed several new leases in Hungary in the first quarter of 2017 which means that construction is now underway in four different locations in the Transdanubia region.

One of CTP's key contract partners, Dana Hungary Kft. is developing a new cogwheel manufacturing plant in Győr. The automotive supplier will invest EUR 46 million in its fourth facility in Győr. Construction of the 13,000 sqm plant is already underway. It is expected to enter production in early 2019.

CTP has two large-scale property development projects underway to be completed by summer 2017. In Vendel Park Bátorbágy, the company is adding an extra floor space of 16,000 sqm to GSI's existing facility. In Tatabánya, CTP is developing a logistics hub of 27,000 sqm for medical device manufacturer Coloplast.

In Tatabánya, CTP is also adding an extra floor space of 16,800 sqm to Rudolph Logistik Gruppe's existing warehouse facility of 6,500 sqm. The project is scheduled to be completed in early 2018. An automotive vendor not yet present in Hungary has recently selected Komárom as the site of its local manufacturing base. CTP is constructing its facility under a greenfield project by early 2018.

## **BUDAPEST SHOPPING MALL TURNS INTO OFFICE BUILDING**

Wing is transforming the Material Center building in Budapest, which until now has operated as a shopping mall, into an office building. The building, which has an area of over 20,000 square metres, will be fully converted and renovated to be reborn as the Skylight City office centre. The preparatory works have already begun, and offices are already available for rental in the building.

The building has a total area of around 20,000 square metres and each storey has a floor area of 2,400 square metres which can be split into up to four units. The minimum office space available for rental is 600 square metres.

## **NEW OFFICE DEVELOPMENT TO START IN SOUTH BUDA**

In recent years the South Buda office market has become one of the fastest growing office sub-markets in Budapest, at the end of 2016 only 4 per cent of the offices were vacant, which is less than half of the Budapest vacancy rate (9.5%). The area will remain in the focus of real estate developers in coming years as well with an increasing permanent population and a growing number of businesses expected in the district.

Developer Bischoff & Compagnons has decided to construct a new office building in South Buda, at the corner of Dombóvári út and Nádor utca. Construction is about to start and is planned to be finished by Q2 2019. CBRE has been commissioned with the leasing of the property.

## IT HAS BECOME EASIER TO BUILD LARGE HOUSES

From now on houses over 300 square metres can be built following simple registration, according to the regulations published in Magyar Közlöny. The amendment that was announced by János Lázár in February allows people to build houses over 300 square metres for their own purposes. Previously, only houses smaller than 300 square metres were allowed with a simple registration, and this has now been expanded to larger construction projects.

## BUDAPEST INDUSTRIAL STOCK EXPANDS FURTHER

The Budapest Research Forum published its quarterly industrial market analysis. In the first quarter of 2017 four developments were handed over increasing new supply by 40,230 sqm, including Budapest Dock Szabadkikötő Phase II and III (19,200 sqm), and two buildings of Prologis Park Budapest-Sziget (21,030 sqm).

Total demand amounted to 71,600 sqm in Q1 2017, which is slightly under the 5-year average of the first quarters' leasing activity (73,830 sqm). Renewals accounted for 34.5% of the total take-up, while the share of new lease agreements made up 30.8% and expansions 16.5%. Two large pre-leases were signed during the quarter, totalling 13,000 sqm and representing 18.1% of the total demand of Q1 2017.

The vacancy rate declined 2.2 percentage points q-o-q reaching a record low of 5.9% at the end of Q1 2017. In total 115,162 sqm is currently vacant and only one scheme offers more than 10,000 sqm of available adjacent space.

## COCA-COLA EXPANDS ITS WAREHOUSE IN HUNGARY

Coca-Cola HBC Hungary is investing two billion forints to develop its warehouse base in Dunaharaszti. Over the last few years, Coca-Cola HBC Hungary has become the largest exporter in Coca-Cola HBC Group which is present in 28 countries. It exports 70 kinds of beverages to 25 countries. Rising

exports made it necessary to up its storage capacity, and the company is now adding a 6,500-square-metre warehouse to its headquarters in Dunaharaszti. After completion, which is expected this June, the facility will be the largest storage unit in Hungary's food industry.



## CA IMMO COMPLETES WITHDRAWAL FROM LOGISTICS

With the sale of its holding in the Aerozone logistics park to M7 Real Estate's CEREF I fund in Budapest, CA Immo has completed the strategic withdrawal from the logistics segment that began in 2012. Over the past few years, almost 500,000 sqm of logistical space in total has been sold in Poland, Romania, Hungary and Germany. CA Immo held a 51% stake in the recently sold logistics park, which spans approximately 65,000 sqm, through a joint venture with Union Investment Real Estate. The parties have agreed not to disclose the purchase price. CA Immo is investing the revenue from non-strategic sales in expansion, and particularly the construction of new, modern office properties in Berlin, Munich and Frankfurt.

## MAJOR TRANSACTION ON THE INDUSTRIAL MARKET

The South Pest Business Park, previously belonging to Wing Ltd., is now part of Diófa Management – Hungarian Postal Service Property Investment Fund's 64-billion HUF property portfolio. The 34,400 square metre logistical park has a 90 per cent occupancy rate, and was sold for close to 9 billion HUF.

## A NEW IKEA IS OPENING IN BUDAPEST

Ikea's third location in Hungary is set to open on June 14th in Soroksár. The past year and a half have seen 2000 people working on the construction of the 34,000 square metre store in Soroksár, which cost nearly 17 billion HUF to complete.



## HOUSING IS STILL CHEAPER THAN BEFORE THE RECESSION

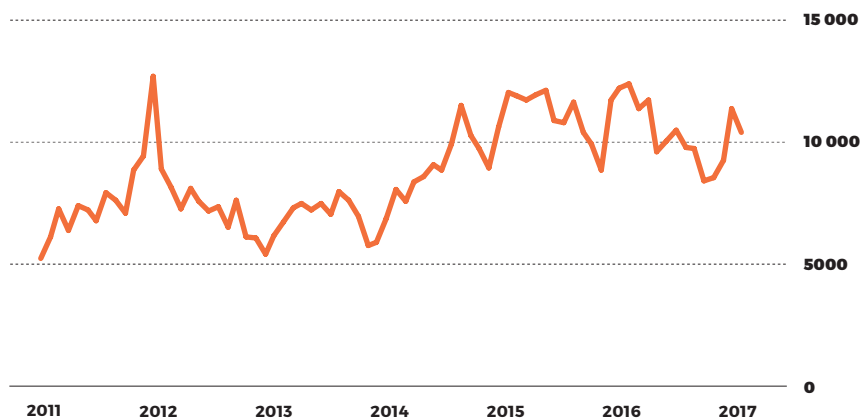
In the 4th quarter of 2016 the price of used residential properties exceeded that of the previous quarter by 2.2 per cent, and by 3.3 per cent in the case of new builds. Year on year, the increase was 10 per cent for used and 8.6 per cent for new housing, according to the most recent study of the Hungarian Central Statistical Office (KSH). The increase in the number of transactions was the highest on the used house market. Although the number of building permits and registered construction projects increased in 2016, these have typically not been finished yet, so there is only limited activity on the market for new housing. The real price of residential housing throughout the country is

still lower than before the recession. After accounting for inflation, new houses are 10 and used ones 13 per cent cheaper than in 2008. However, the housing prices in some districts of Budapest exceed those before the recession.

With regard to transaction numbers, KSH counted 131,300 transactions in 2016, of which 127,200 were used and only 4 thousand were newly build properties. This is a slight decrease for used houses compared to 2015. Developers built 5,200 flats with intent to sell in 2016, which is more than in previous years, but is still less than before the recession. A new house building boom is expected to appear in this and next year's statistics.

### Number of transactions on the residential market

Source: Duna House, Portfolio



## RUBIK VENTURES SELLS BUDAPEST OFFICE BUILDING

Luxembourg-based Rubik Ventures has sold an office building in the 11th district of Budapest to Videoton Group. The property, located on Bocskay Road, has 5,000 sqm of GLA and is fully leased to Colas Hungaria Zrt. The value of the transaction has not been disclosed.

## EUROPARK HAS A NEW NAME

The Europark mall on Üllői Road will be welcoming its customers under the SHOPMARK franchise name from April onwards. The 26 thousand square metre, 20-year-old shopping centre was acquired by the Hungarian Postal Service Property Investment Fund through Diófa Management Ltd. The property will be managed by Diófa Management Ltd.'s subsidiary company, Diófa Property Management Ltd.

## GERMAN INVESTORS ARE UNSTOPPABLE IN BUDAPEST

Vienna-based investment manager GalCap Europe has acquired the Mercure Palace, a fully renovated office building in Budapest. The seller is a private investor; both parties agreed not to disclose the purchase price.

The purchase was made on behalf of a separate account, administered by Institutional Investment Partners, for a German pension scheme. The property comprises approx. 8,000 sqm of lettable space and has been recently refurbished. The building serves as the European headquarters of Prezi.com, a Hungarian internet start-up. The ground floor features a restaurant, and the penthouse levels feature 8 apartments, all with terraces.

## IMMOFINANZ REBRANDS FIVE BUDAPEST OFFICE BUILDINGS

Immofinanz introduces its international office brand myhive to the Hungarian market, to be implemented in five of its office buildings in Budapest. The Greenpoint 7 and Haller Gardens have already become myhive Greenpoint 7 and myhive Haller Gardens, after a transformation process through which the properties' common areas now offer an extended service range and improved infrastructure to encourage socialisation. Plans call for the myhive concept to also be rolled-out at Átrium Park to become myhive Átrium Park, Globe 13 and Xenter 13 buildings to become myhive Thirteen.



PROPERTY FORUM



RICS®

# PROPERTY FORUM EVENTS IN 2017



## EMERGING EUROPE PROPERTY FORUM 2017

*London, United Kingdom, 7<sup>th</sup> November 2017*



## PRAGUE PROPERTY SUMMIT 2017

*Prague, Czech Republic, 25<sup>th</sup> April 2017*



## CEE PROPERTY FORUM 2017

*Vienna, Austria, 19<sup>th</sup> September 2017*



## BRATISLAVA PROPERTY SUMMIT 2017

*Bratislava, Slovakia, 1<sup>st</sup> June 2017*



## PORTFOLIO PROPERTY INVESTMENT FORUM 2017

*Budapest, Hungary, 21<sup>th</sup> November 2017*



## SEE PROPERTY FORUM 2017

*Bucharest, Romania, 29<sup>th</sup> March 2017*







# Megaprojektek alakítják át Budapest látképét

AZ IRODAPIACON A BEFEKTETŐK SZEME

FUTÓ PÉTER









Telekom HQ

**E**LKERÍTETT ÉPÍTKEZÉSEK, FELÁLLVÁNYOZOTT ÉPÜLETEK, GRANDIÓZUS – EGYELŐRE SOKSZOR CSAK TERVEKEN LÉTEZŐ – FEJLESZTÉSEK JELLEMZIK MA A BUDAPESTI INGATLANPIACOT. MINDÖSSZE NÉGY ÉV TELT EL A VÁLSÁG MÉLYPONTJA ÓTA, DE MOSTANRA SZINTE NYOMA SINCS A KORÁBBI ÍNSÉGES ÉVEKNEK. A FELÉVELÉS AZONBAN NEMCSAK A LAKÁSPIACON JELENTKEZETT, HANEM A CÉGEK ÉS MUNKAVÁLLALÓK JELENTŐS RÉSZÉT ÉRINTŐ IRODAPIACON IS. A LEGNAGYOBB BERUHÁZÓK, ALKALMAZKODVA A MEGNÖVEKEDETT KERESLETHEZ, HATALMAS MENNYISÉGBEN KEZDTEK IRODAFEJLESZTÉSEKBE, AMINEK EREDMÉNYEKÉNT A KORÁBBAN PARLAGON ÁLLÓ TERÜLETEKEN TELJESEN ÚJ VÁROSRESZEK SZÜLETNEK.

Mostanra mind a lakás-, mind az irodapiacra egyre általánosabb az optimizmus, egyre többször lesznek a merész ötletekből kézzelfogható tervek és épületek. Szinte nincs olyan kerülete a fővárosnak, ahol ne találkoznánk épülő társasházakkal vagy irodaházakkal. Míg az agglomeráció településeinek elsősorban a raktárépületek adják a legnagyobb fejlesztéseket, addig a belváros felé haladva egyre inkább megjelennek a lakásfejlesztések, a fontosabb csomópontokban pedig az irodák.

A budapesti irodapiacra a válság alatt lecsökkent fejlesztési kedv tehát az utóbbi években kezd egyre jobban magára találni, aminek eredményeként az elérhető irodák bővülésére számíthatunk. Eközben a hozamok a mostani 6,75 százalékról tovább csökkenhetnek, közelítve a Varsóban jellemző 5 százalékos vagy a Nyugat-Európában mért még alacsonyabb szinteket. Ezzel párhuzamosan a fővárosban élők is tapasztalhatják,

hogy több kerületrészt is hatalmas átalakuláson megy majd keresztül a következő években.

### CORVIN-NEGYES

A XXI. századi Budapest egyik leglátványosabb átalakulása kétségkívül a Józsefváros Üllői úttal párhuzamos középső szakaszának megújítása volt. A VIII. kerület egykori leromlott negyedéből egy komplex városfejlesztés megvalósulásával jött létre a lakásokat, üzleteket és irodákat is tartalmazó Corvin-negyed. A 22 hektáros területet érintő fejlesztés a régió egyik legnagyobb, egész városrészt érintő beruházása volt, amelynek utolsó elemeit ezekben a hónapokban építik fel.

A VIII. kerület megújítása ráadásul nem állt meg a Corvin sétány végén, a mögötte lévő utcák is fokozatosan újulnak meg az egyre több lakásfejlesztésnek köszönhetően. Itt épült fel a Skypark irodaház, amelyben a



Agora Budapest

Nokia új magyarországi központja kap helyet. Az ország legnagyobb informatikai és telekommunikációs kutatás-fejlesztési központja összesen 25 ezer négyzetméternyi irodát tesz ki. A VIII. kerület átalakulásával tehát lassan egy új, modern városrész épül ki, amelyhez szervesen kapcsolódva épül fel a IX. kerülethez tartozó Groupama Aréna előtti területen a Telekom új székháza is. A székházat a tervek szerint 2018 második félévében adják át, beruházási értéke megközelíti az 50 milliárd forintot. Összesen 57 ezer négyzetméteres alapterületével jelenleg ez az ország legnagyobb, egy épülettömbben megvalósuló irodafejlesztési projektje.



## Dinamikus megoldások

Azt tapasztaljuk, hogy a világcégek egyre erősebben az Y és Z generáció igényeire szabják az irodaházaikat, azt várják el a fejlesztőktől, hogy a korábbi sémákat teljesen félretéve, inkább campus jellegű friss, dinamikus, élhető megoldásokat hozzanak. A jelenlegi globális munkaerőpiacon legkeresettebb fiatal generációnál a well-being igények alapvetőek, az irodáknak ergonómiában vagy például közösségi terekkel is az ő igényeiket kell kiszolgálniuk – hogy csak néhány tényezőt emeljek ki. Ezek



Borbély Zoltán,  
Country Director,  
Atenor Hungary

az igények markánsan megváltoztatták a corporate elvárásokat is az ingatlanfejlesztőkkel, iroda-bérbeadókkal szemben. Gyakran hozom példaként az Atenor budapesti indulását, amikor 2008-ban a válság kellős közepén vágtunk bele a főváros azóta is legnagyobb volumenű irodafejlesztésébe. A Váci Greens esetében ugyanis a magyar fővárosban teljesen újszerű (sokak által érthetetlennek tartott) koncepcióval indultunk. A projekt központi eleme egy pezsgő közösségi tér, körülveve a környezettudatos megoldásokat felvonultató irodaépületekkel.

Természetesen ez a tervezési szemlélet nem véletlen volt, nemzetközi tapasztalataink birtokában jól éreztük a jövő trendjeit, tudatosan alakítottuk ilyenre a projektet. Az elmúlt évek aztán minket igazoltak, ez a campus stílusú megoldás kedvező fogadtatásra talált az Y és a Z generáció körében – igazolva az őket foglalkoztató nemzetközi vállalatok új elképzelését a „munkahelyről” 2017-ben. Az összes már felépült Váci Greens épület közel 100 százalékos bérbeadás mellett üzemel, neves világcégeknek otthont adva. Ráadásul a befektetők számára is vonzó a projektünk, hiszen mindhárom épület elkelt, és az építés, illetve tervezés alatt álló további három Váci Greens tömbre is erős a bérlői, valamint a befektetői érdeklődés.

A főváros aktuális, illetve tervezett irodafejlesztései, „megaberuházásai” kapcsán hasonló megoldásokra számítok, hiszen a rendkívül dinamikus változó munkaadói, bérlői igényekre, amelyeket egyre erősebben a „sharing economy” által teremtett divatok diktálnak, csak az ilyen élhető irodamegoldások tudnak választ adni megfelelő módon.

### ÜLLŐI ÚTI IRODAFOLYÓSÓ?

A magyar fővárosban a 3-as metró északi szakaszán, a Váci úton alakult ki a legnagyobb egybefüggő irodafolyosó, ahol jelenleg is több irodaház épül. A nagyvárosokban általában a repülőtér és a városközpont közötti közlekedési folyosón található a legtöbb iroda, így egyes vélemények szerint Budapestre is ez a jövő várhat, vagyis az Üllői út irodapiaci felértékelődésének következtében az észak-pesti mellett egy dél-pesti irodafolyosó is kialakulhat. Ebbe illeszkedik a már említett Corvin-negyed és a Népligetnél épülő Telekom székház épülete.

### AGORA BUDAPEST

A feltörekvő dél-pesti kerületek mellett a legnagyobb fejlesztéseket azonban még mindig a Váci úti irodafolyosón tervezik létrehozni. Ezek közül is a HB Reavis fejlesztésében megvalósuló Agora Budapest ígérkezik a Váci úti irodafolyosó egyik legnagyobb beruházásának. A Róbert Károly körút és a Váci út kereszteződésének közelébe tervezett projekt során 136 ezer négyzetméternyi irodaterület jöhet létre, ahol az átadást követően 12 ezer ember dolgozhat majd egyszerre. A tervek szerint a 2023-ra befejeződő beruházásban az irodák mellett 11 ezer négyzetméternyi

kiskereskedelmi üzlet is épül, így a projekt piaci értéke várhatóan el fogja érni a 140 milliárd forintot.

Az építkezés a 34 500 négyzetméteres bérbe adható területű, nyolcemeletes Agora Hubbal kezdődik, amelyben egy 2500 négyzetméteres co-working irodát is kialakítanak. A beruházás további ütemeinek részletei még kidolgozás alatt állnak, de a tervek szerint egy 90 méter magas irodatorony is felépülhet majd. Az első építési ütem várhatóan 2018 végére fejeződik be, a második – Agora Tower nevű – épület építési engedélye várhatóan júniusban érkezik meg, így egyszerre két ütemet épít majd a cég.





BudaPart



Tópark

### **PALLAS ATHÉNÉ ALAPÍTVÁNYOK**

Mintegy 200 ezer négyzetméternyi iroda-fejlesztésbe kezdenek hamarosan a Pallas Athéné Alapítványok a Váci úti irodafolyosón. Az 55,2 millió euróért (17,2 milliárd forint) megvásárolt 7,5 hektáros terület a Váci út 160–168. szám alatt található. A három telekből álló ingatlanon megvalósuló fejlesztés során a város egyik legnagyobb ingatlanfejlesztése indulhat el.

A következő 3 évben megvalósuló beruházás során 200 ezer négyzetméternyi spekulatív iroda építése kezdődik, ami még a Váci úti irodafolyosón is kiugrónak számít. A fejlesztés fő célja az alapítványi vagyon alacsonyabb hozamú államkötvényekből magasabb hozamú ingatlanokba történő átcsoportosítása.

### **BUDAPART**

A pesti oldal népszerű a fejlesztők körében, a főváros legnagyobb projektje azonban a budai oldalhoz köthető. A BudaPart projekt egy 24 hektáron megvalósuló beruházás, amely méreteit tekintve a Corvin sétánnyal említhető egy lapon. Több ezer lakás felépülésével az elkövetkező években a Kopaszi-gát melletti területen mehet végbe a főváros leglátványosabb átalakulása. A jelenleg üresen álló területre a lakások mellett ugyanakkora mennyiségű iroda is épül majd. A Market Csoport által 2015-ben megvásárolt területen a több ütemben megvalósuló városrész építése már idén elkezdődhet.

A cég a tervezéssel a dán Adept építész irodát bízta meg, amely az elmúlt években Koppenhágában, Stockholmban és Norvégiában is több hasonló vízparti projektet

*„A nagyvárosokban általában a repülőtér és a városközpont közötti közlekedési folyosón található a legtöbb iroda, így egyes vélemények szerint Budapestre is ez a jövő várhat, vagyis az Üllői út irodapiaci felértékelődésének következtében az észak-pesti mellett egy dél-pesti irodafolyosó is kialakulhat.”*

tervezett. A teljes beruházás 560-600 ezer négyzetméternyi épület kialakítását jelenti, melyet a beruházó 8-10 év alatt kíván megvalósítani. Ennek mintegy felét tennék ki az irodák, a másik felét adnák a lakások, de a tervek szerint létrejön egy néhány tízezer négyzetméternyi, üzlethelyiségekből álló, Duna felé vezető sétálóutca is.

### **A FŐVÁROS NYUGATI KAPUJA**

A XI. kerületben nem a BudaPart az egyetlen projekt, ahol hatalmas mennyiségű iroda valósulhat meg. Az autópályák bevezető szakasza, amely a főváros nyugati kapuja is egyben, olyan helyen fekszik, melyet a fejlesztők előszeretettel választanak különböző ingatlanberuházások felépítéséhez. Ide sorolható – bár közigazgatásilag Biatorbágyhoz tartozik – az éveken át félkészben álló Tópark is, amelynek keretében a 35 ezer négyzetméternyi, 350 db lakást magában foglaló terület mellett 15 ezer négyzetméternyi kiskereskedelmi, 55 ezer négyzetméternyi irodaingatlan, egy 150-200 szobás szálloda és egy ezer fő befogadására alkalmas konferenciaterem is fel fog épülni.

Végül az Etele tér átalakításával létrejött városközpontot kell kiemelni, ahol a Futureal tervezi egy 70 ezer négyzetméteres irodapark létrehozását.

A felsorolt projektek együttes mérete eléri a 800-900 ezer négyzetmétert, ami a teljes budapesti irodaállomány több mint negyedét teszi ki, a következő évek során tehát jelentősen bővíthet a spekulatív célra épített irodák köre annak pozitívumaival és esetleges veszélyeivel együtt. Pozitívum, hogy a jelenlegi szűkös kínálat helyett a leendő bérlők többféle méret és elhelyezkedés között válogathatnak az irodaterületek között, ezzel párhuzamosan a rekordalacsony üresedési ráták is növekedésnek indulhatnak. Veszélyes ugyanakkor az, ha a fejlesztők rövid idő alatt ilyen mennyiségű kínálatot zúdítanak a piacra, ez ugyanis hosszabb távon is üresen álló épületeket és az elvárt hozamok elmaradását okozhatja. Célszerű lenne tehát a fejlesztőknek hosszú távon gondolkodva különböző ütemben piacra dobniuk a fejlesztéseiket, ami így stabilan bővíülő, de tervezhető irodapiaci folyamatokat eredményezne.

# A TÁJÉKOZOTTSÁG MILLIÓKAT ÉR

NEM SZÁMÍT, hogy eladni vagy vásárolni szeretnénk.

NEM SZÁMÍT, hogy Budapesten vagy vidéken.

NEM SZÁMÍT, hogy közvetítőként másoknak segítünk, vagy saját magunk intézzük ügyeinket.

AMI SZÁMÍT, hogy hiteles és naprakész információkkal rendelkezünk, és a végső döntést mindig tudatosan hozzuk meg.







# Megaprojects are transforming the Budapest skyline

ALL EYES ON THE OFFICE MARKET

PÉTER FUTÓ





**F**ENCED-OFF CONSTRUCTION SITES, SCAFFOLD-ENFOLDED BUILDINGS AND GRANDIOSE DEVELOPMENTS – OFTEN ONLY IN PLANS – HAVE BECOME CHARACTERISTIC OF THE BUDAPEST PROPERTY MARKET. JUST FOUR YEARS AFTER THE DEEPEST POINT OF THE RECESSION, THERE IS HARDLY ANY INDICATION OF THOSE HARD TIMES LEFT. THE UPWARDS TREND EXISTS NOT ONLY ON THE RESIDENTIAL MARKET, BUT ALSO ON THE OFFICE MARKET, WHICH IMPACTS THE MAJORITY OF COMPANIES AND EMPLOYEES. THE LARGEST INVESTORS ADAPTED TO THE RENEWED DEMAND AND BEGAN BUILDING MASSIVE NUMBERS OF OFFICE BUILDINGS, AND ENTIRE NEW AREAS OF THE CITY ARE BEING BORN.

By now optimism is widespread both on the housing and office property markets, and the transformation of ideas into tangible plans and then buildings is becoming increasingly common. There is practically no district in the city where there aren't housing or office blocks being built. While the greatest developments in the agglomeration are primarily warehouses, housing developments appear more frequently as one heads into the city, as do offices in the more important hubs.

The deflated mood that characterised the property business during the recession is now definitely over, as a result of which the number of available offices is expected to grow. Meanwhile, yields may further decrease from its current 6.75%, nearing the 5% that typifies Warsaw or the even lower level in Western Europe. Simultaneously, residents of the city can clearly see that many districts may go through a major transformation in the coming years.

### **CORVIN PROMENADE**

One of the most spectacular transformations in 21st century Budapest is undoubtedly the rebuilding of the section parallel to Üllői Road in Józsefváros. The once dilapidated area of the 8th district was transformed through a complex city development project

into the Corvin District, housing apartments, stores and offices. The 22-hectare development is one of the largest and most expansive in the region, the last elements of which are being completed these coming months.

The development of the 8th district did not stop at the end of the Corvin Promenade; the streets beyond it are also gradually being renewed thanks to constant housing development. This is where the Skypark offices were built, housing Nokia's new Hungarian headquarters. The country's biggest telecommunications research and development centre boasts a total 25 thousand square metres of office space. The transformation of the 8th district sees the gradual development of a new section of the city, alongside the Groupama Arena in the 9th district housing the new Telekom headquarters. The centre will be completed in the second half of 2018 according to plans, for an investment of almost 50 billion HUF. With a floorspace of 57 thousand square metres, it is currently the biggest single building block office project in Hungary.

### **OFFICE CORRIDOR ON ÜLLŐI ROAD?**

The biggest interconnected corridor of offices has developed along Váci Road, over the northern end of the metro line M3, where

*“Most cities tend to have the majority of their offices located on the corridor between the airport and the city centre. The same could be expected for Budapest, too, in the future; the rise in the popularity of offices on Üllői Road could make way for a southern office corridor.”*



Corvin Skypark



BudaPart





there are currently several office blocks being built. Most cities tend to have the majority of their offices located on the corridor between the airport and the city centre. The same could be expected for Budapest, too, in the future; the rise in the popularity of offices on Üllői Road could make way for a southern office corridor. The beginnings of this can already be seen in the previously mentioned Corvin District and the Telekom building being built by Népliget.

### **AGORA BUDAPEST**

Besides the South Pest districts, the largest developments are on the Váci Road corridor. Of these, HB Reavis' development of Agora Budapest promises to be one of the biggest investments on Váci Road. At the corner of Róbert Károly Ring Road and Váci Road, a 136 thousand square metre office space is planned, where 12 thousand people may be employed after completion. According to plans, the construction project, to be completed in 2023, will also house 11 thousand square metres of retail space. The market value of the project is expected to reach 140 billion HUF.

The construction will begin with the eight-storey, 34,500 square metre Agora Hub, designed for rent, which will include a 2500 square metre co-working office. The next stages of the development are still in planning, but they may include a 90 metre high office tower too. The first stage of construction is expected to be completed by the end of 2018. Permits for the Agora Tower are expected to arrive in June, and so the company will construct two stages at once.

### **PALLAS ATHENA FOUNDATIONS**

Pallas Athena Foundations are soon to begin construction on some 200 thousand square metres of office developments on the Váci Road office corridor. The 7.5-hectare area, purchased for 55.2 million euros (17.2 billion HUF), is located under 160-168 Váci Road. The development on the three-lot property promises to be one of the biggest in the city. The project, which is planned for the next 3 years, will realise 200 thousand square metres of speculative office space, which is exceptional even on the Váci Road office cor-





Telekom HQ

ridor. The main goal of the development is to migrate the foundation's fund from low yielding government bonds to higher yielding properties.

## BUDAPART

While the Pest side is more popular among developers, the biggest project is happening on the Buda side. BudaPart is a 24-hectare project, which can be compared in size to the Corvin Promenade. Thousands of apartments are to be built in the coming years by the Kopaszi-gát area, and this promises to be the most spectacular development in the city. Besides apartments, the currently empty building site will also feature the same number of offices too. Construction will begin this year and will be completed in several stages, on the land purchased by Market Csoport in 2015.

The company chose the Danish Adept company for the planning, who have created several similar waterfront projects in Copen-

hagen, Stockholm and Norway in the past years. The total investment aims for some 560-600 thousand square metres of buildings, which the investor aims to complete in 8-10 years. About half of these would be offices, the other half apartments, but the plans also include a large promenade leading down to the Danube.

## THE WESTERN GATE OF THE CAPITAL

BudaPart is not the only project in the 11th district creating huge office complexes. By the entry to the motorways, which is also the western gate of the city, is an area that developers are eager to invest in. This includes – though technically it belongs to Biatorbágy – the half-finished Tópark project, which houses 350 flats on 35 thousand square metres, and 15 thousand square metres of retail properties, 55 thousand square metres of offices, and a 150-200 room hotel, as well as a thousand-person conference room.

Finally, the hub created by the remodelled Etele Square must be noted. This is where Futureal plans to construct their 70 thousand square metre office park.

The combined size of the projects listed above is 800-900 thousand square metres, which makes up more than a quarter of the total office space in Budapest. This indicates that the range of available offices in Budapest will be considerably expanded in the coming years. As the growing stock will likely push up the record-low vacancy rate, tenants will finally have a chance to find the right space in the right location. However, there is a danger in developers dumping so many buildings onto the market at once, and in the long run this may leave buildings empty and lead to underwhelming profits. Therefore, it would be prudent of developers to bring their products to the market in stages, leading to stable expansion and controlled growth in the property market.



Tópark



Budapest One





**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](https://property-forum.eu/news)



# Egy szakma, ahol a jó munka észrevétlen

AZ FM-ET ÉS A PM-ET NEM KELL MEGVÉDENI

DITRÓY GERGELY

**H**ÉTKÖZNAPJAINK JELENTŐS RÉSZÉT KERESKEDELMI INGATLANOKBAN TÖLTJÜK, AZ IRODAHÁZI KLÍMA ELROMLÁSÁIG VAGY ÉPP A BEVÁSÁRLÓKÖZPONT LIFTJÉNEK MEGHIBÁSODÁSÁIG AZONBAN BELE SEM GONDOLUNK, HOGY SZAKEMBEREK SORA FELEL EZEKNEK A LÉTESÍTMÉNYEKNEK AZ „ÉSZREVÉTELLEN” MŰKÖDÉSÉÉRT. AZ INGATLANKEZELÉS ÉS -ÜZEMELTETÉS UGYANAKKOR RENDKÍVÜL FONTOS ÉS INGATLANOS BERKEKBEN SOKSZOR MÉLTATLANUL MELLŐZÖTT ÜZLETÁG, MELYEK KIHÍVÁSAIRÓL SZEIFERT JÁNOS, A CUSHMAN & WAKEFIELD INGATLAN- ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI VEZETŐJE BESZÉLT A PORTFOLIO INGATLANMAGAZINNAK.

**?** **Hogyan határozná meg ma az ingatlankezelés és az ingatlanüzemeltetés szintjeit?**

A meghatározást a megrendelési sorrendek kialakulásától érdemes kezdeni. A piramis csúcsát a befektetési alapok menedzsmentje (fund management) jelenti, amely a vezető szerepet vállalja, leosztja a feladatokat, ezen keresztül pedig becsatornázza, begyűjti az információkat az alatta közreműködőktől. Sorban ezt követi az asset menedzsment, ami elsősorban pénzügyi jellegű tevékenységet fed, property menedzsment aspektusokkal. Itt már a számokon kívül több dologra is figyelnek, például arra, hogy hogyan lehet beilleszteni a különböző programokat – mint a fizikai vagyon fejlesztése, szebbé tétele – az értéknövelés megvalósítása érdekében. Ehhez nagyon sok támogatást ad a property menedzsment (PM), mely szintén kettős funk-

**„Mi úgy tevékenykedünk, hogy a lehető legkevésbé legyünk észrevehetők. Ha valami működik, funkcionalitását tekintve betölti, amire hivatott, akkor senki nem szól egy szót sem.”**

ciót tölt be: pénzügyi és fizikai vagyonnal kapcsolatos tevékenységet. A PM szintén bír még az értéknövelés végrehajtásának képességével. Az utolsó réteget a facility menedzsment (FM) jelenti, amely gyakorlatilag végrehajtja azt, amit a felette lévők, a megrendelők rábíznak. Az állagmegóváásra kell koncentrálnia, hogy ami szép volt, az szép is maradjon, ami működőképes, az pedig a jövőben is működjön. Egy nagyon minimális értéknövelési lehetőség ott is

jelentkezhet, például ha bizonyos technikai vívmányok beépítése energiát takarít meg, vagy racionalizálja a vízfelhasználást, adott esetben szennyvízfelhasználást vagy az áramfogyasztást.

**?** **Sokszor hallani azt, hogy az FM és a PM, de főleg az FM mintha nem kapna kellő elismerést, figyelmet, megbecsülést az ingatlanszektoron belül. Valóban érzékelhető ez?**





Igazából nem kell megvédeni sem a PM-et, sem az FM-et. Mi úgy tevékenykedünk, hogy a lehető legkevesbé legyünk észrevehetők. Ha valami működik, funkcionalitását tekintve betölti, amire hivatott, akkor senki nem szól egy szót sem. A mi értékteremtési folyamataink évekbe telnek. Az általunk teremtett érték nagyon alacsony profittal bír, és sokszor még ez alá is becsúszunk különböző addicionális költségek miatt. Mindemellett a tulajdonosok úgy tekintenek ránk, mint a szükséges jóra, ha minden rendben megy. Ha mi is be tudjuk tölteni a funkcionkat, az összhang a PM és az FM között töretlen. Mi ellenőrzünk, közvetítjük a különböző igényeket, ők pedig végrehajtják. Van egy olyasfaj-

ta szimbiózis, amely ha működik, akkor az eredmény elsősorban hosszú távon megvalósuló siker.

**? Egy másik régi téma, hogy mikor vonják be az FM-et a folyamatokba. Az alapvélekedés szerint túl későn. FM szakemberek véleménye, hogy már a tervezés szakaszában hasznos és fontos lenne bevonni azt, aki akár hosszú évtizedekig üzemelteti majd az ingatlant.**

Ez nagyon helytálló megjegyzés. 25 éve vagyok a szakmában, néhány dolgot sikerült megtapasztalnom, és gyakorlatilag már a kezdetektől fogva hangsúlyozom, hogy az

üzemeltetés nem akkor kezdődik, amikor valami elkészül, hanem mielőtt még elkezdené épülni. A tervek alapján lehet nagyon jó ötleteket adni a kivitelezőknek arra vonatkozólag, hogy hogyan valósítsanak meg bizonyos dolgokat. Egyértelmű például, hogy szükség van hűtésre, de hogyan hűtsünk? Hogyan fűtsünk? Hol helyezkedjen el ez a valami? Mekkora területre van szükség ehhez? Rengeteg olyan aspektus merül fel üzemeltetési szempontból, amelyet valóban már a tervezés során el tudunk suttogni a tervező fülébe: hogyan lehet valamit úgy megvalósítani, hogy értelme is legyen. Ne csak azt mondassuk el, hogy van benne, hanem úgy van, ahogy annak lennie kell.

**? Véleménye szerint milyen irányba fognak változni az üzemeltetési költségek a jövőben?**

Úgy vettem észre, hogy azok a berendezések, amelyeket mostanában beépítenek az új irodaházakba, kellőképpen takarékosak, ám bár jellemzően nem olcsóbbak, mint a régiek. Ahhoz, hogy a technikával lépést tartssunk, sajnos pénzre is szükség van. Az, ami hosszú távon is olcsóbbá teszi az üzemeltetést, az egész ház működését, biztos állíthatom, hogy többbe kerül beruházásként, mint a hagyományos rendszerek beépítése. Ezek az újfajta gépek ugyanakkor tartósabbnak bizonyulnak, vagy olyan technológiát alkalmaznak, amelyekkel sikerül elérni, hogy kevésbé legyenek karbantartás-igényesek, vagy olyan mértékű az automatizáltságuk, hogy az élőerő fronton tudnak megtakarítani.

**? Lehet-e faragni azokon a konkrét költségeken, amit a bérlőknek üzemeltetésre kell fordítaniuk?**

Úgy vettem észre az elmúlt időszakban, hogy az üzemeltetési költségek radikálisan nem változnak. Amióta egyfajta technikai forradalom következett be az irodaházakban, illetve kereskedelmi ingatlanokban, megfigyelhető, hogy már nincs akkora szórás a költségekben. Az ingatlanok üzemeltetése 10-15, maximum 20 százalékban tér el egymástól. Ez azonban elsősorban az új házakra vonatkozik, a régiek esetében jelentősen drágább a fenntartás, emiatt égetővé vált a 15-20 éves



vagy még öregebb irodaházak esetében a technika lecserélése.

**? A gazdaság egyik legfontosabb kihívása a megfelelő, szakképzett munkaerő hiánya. Mekkora gondot okoz ez a jelenség az önök területén?**

A munkaerő kérdésében a piac jelenleg nagyon alulteljesít, értem ezalatt azt, hogy nagyon nehéz megfelelő képzettségű munkaerőt találni. Az egymással versenyző cégek egymás alkalmazottait csábítják el, ami jelen-

tős munkaerő-dráguláshoz vezet, és egyfajta körbejárás valósul meg.

**? Milyen háttérrel rendelkező munkavállalókat lehet becsábítani erre a területre?**

Egyfajta kontradikció figyelhető meg közöttük, hogy valaki fiatalként dönt egy ilyen pályára mellett, vagy már idősebbként. A mozgatórugó a tapasztalat, amelyet mindenképpen meg kell szerezni. A fiatalok az alkotás gyönyörének szeretnek hódolni, és azt mondják, hogy építeni szeretnének. Ezzel pedig meg

tudják szerezni azt a tapasztalatot, amelyet a későbbiekben már érett szakemberként több fronton is tudnak hasznosítani, például ilyen terület lehet a PM vagy az FM. Amikor kollégát választok, elsősorban az a fontos, hogy milyen a szaktudása. Ugyanakkor azok a fiatalok, akik valamilyen szinten már tapasztalatot szereztek, kacérkodnak a gondolattal, hogy külföldön kamatoztassák a tudásukat. Akikkel mostanában találkozunk a munkaerőpiacon, inkább az idősebb korosztály, a 40 felettiek, a 30-asok közül nagyon kevesen vannak itthon.

# A profession where good work is undetectable

GERGELY DITRÓY

**W**E SPEND THE MAJORITY OF OUR WEEKDAYS IN COMMERCIAL PROPERTIES, BUT UNTIL THE OFFICE AIR CONDITIONING BREAKS OR THE ELEVATOR IN THE SHOPPING MALL STOPS WORKING WE DON'T THINK ABOUT THE MYRIAD OF UNSEEN PROFESSIONALS RESPONSIBLE FOR KEEPING THESE ESTABLISHMENTS IN WORKING ORDER. HOWEVER, PROPERTY MANAGEMENT AND FACILITY MANAGEMENT IS A VITALLY IMPORTANT AND OFTEN GRIEVOUSLY OVERLOOKED BRANCH OF THE BUSINESS. JÁNOS SZEIFERT, HEAD OF ASSET SERVICES AT CUSHMAN & WAKEFIELD TALKED TO PORTFOLIO PROPERTY MAGAZINE ABOUT THE CHALLENGES HIS PROFESSION FACES.

**? How would you define the various levels of property management and facility management?**

It is worth beginning with the development of orders over time. Fund management is at the top of the pyramid. It takes the leading role and delegates tasks, thereby collecting information from cooperating parties beneath them. In order, this is followed by asset management, which primarily covers financial activities, with aspects of property management. There are more factors to consider at this level than just the numbers, such as how certain programs, such as physical fund development and aesthetic improvement, can be included in

the interest of increasing value. Property management (PM) supports this by fulfilling two functions: activities relating to physical and financial funds. PM also has the ability to complete value-increasing activities. The last layer consists of facility management (FM), which completes the physical tasks that their superiors and customers requested. They focus on preservation, that is, making sure that something that looks good remains that way, and something that works continues working. There is a minimal opportunity for increasing value here too, for example if the installation of new technologies allows for power or water savings or if they streamline sewage or electricity usage.

**? We often hear that PM and FM, but especially FM, do not get the recognition, attention or respect they deserve within the property business. Is this true?**

In reality, neither PM or FM need any protection. Our goal is for our activities to go unnoticed. When something works and fulfils the function it is supposed to, no one says a word about it. Our value-creating processes take years. The value we create comes with a very low profit and sometimes we don't even break even due to various additional costs. Property managers consider us a necessary good, as long as everything is working well. If we, too, can do our job, then the harmony between PM and FM is seamless. We super-

vise, and communicate various needs, and they fulfil those needs. There is a symbiosis, which when working results in long term success.

**? On another old topic, when is FM brought into the process? The general opinion is that it is always too late. According to FM professionals, it would be important to include the people who will run the property for decades to come in at the planning stages as well.**

That is a very acute observation. I have been in the business for 25 years, I have noticed a few things, and almost since the beginning I have emphasised that management does not only begin when something is built, but before they even begin to build it. Consulting with the construction contractors based on the plans can lead to much better solutions. We know that the cooling is required, but how to do it? How to heat? Where should something be? How much space does it require? There are many aspects from a management perspective that we can tell the planners while they are still at the drawing board. For example, how to create something so that it actually makes sense. In this way we can say not only that the building has a given feature, but that the feature is installed the way it should be.

**? In your opinion, how are management costs going to change in the future?**

From what I have observed, the equipment installed in new office buildings nowadays is definitely more efficient though generally no cheaper than older models. Keeping up with technology unfortunately costs money. Products which make the long term operation and the maintenance of the building cheaper are certainly more expensive than the installation of traditional systems. However, these new types of machines are also more durable, or use a technology which requires less maintenance, or are automated to a degree that can cut costs on the human input side of things.

**? Can costs be cut on specific expenses for maintenance?**



**“Our goal is for our activities to go unnoticed. When something works and fulfils the function it is supposed to, no one says a word about it.”**

From what I have seen recently, maintenance costs have not changed radically. Since there has been a sort of technological revolution in office buildings and retail properties, the maintenance costs are not as widely spread out as they used to be. The maintenance price for buildings varies about 10-15, maximum 20 per cent. However, this primarily applies to new buildings. The maintenance for old buildings is significantly more expensive, which is why updating the technology in 15-20-year-old buildings has become such a pressing matter.

**? One of the greatest challenges to the current economy is the lack of a professional workforce. How significant of a problem is this in your profession?**

With regard to workforce, the market is significantly underwhelming, by which I mean that it is very difficult to find adequately trained workers. Competing companies lure away each other's employees, which results

in the workforce becoming significantly more expensive and causes a circular migration of employees.

**? Who can be motivated to join this profession?**

There is a certain contradiction between the young people who choose this profession and the older ones. Experience is key, and everyone has to gain it. Young people are enticed by the allure of creation and therefore prefer to go into construction. This can gain them the experience, with which they can later on be employed as professionals in multiple areas, such as PM or FM. When choosing a colleague, our main focus is on their professional knowledge. Simultaneously, young people with some degree of existing experience tend to flirt with the idea of reaping the rewards of their knowledge abroad. The main demographic we meet nowadays tends to be an older one, above forty; very few people in their thirties are still in the country.



# A régi irodaházakat fel kell újítani

FELVEHETIK-E A VERSENYT A MOSTANIAKKAL?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**A** HAZAI IRODAPIACON NAGYON KEVÉS AZ OLYAN HÁZ, MELY AZ UTÓBBI 5 ÉVBEN ÉPÜLT, AZ „A” KATEGÓRIÁS ÉPÜLETEKBEN TALÁLHATÓ TERÜLETEKNEK KEVESEBB MINT 20 SZÁZALÉKA. AZ ÁLLOMÁNY TEHÁT JELENTŐS FELÚJÍTÁSRA SZORUL ANNAK ÉRDEKÉBEN, HOGY FELVEHESSE A VERSENYT AZ ÚJAKKAL. BÁRMILYEN NAGYMÉRTÉKŰ AZONBAN A KORSZERŰSÍTÉS, VANNAK OLYAN HÁTRÁNYOK, AMELYEK LEDOLGOZÁSÁRA NEM KÉPESEK EZEK A RÉGI ÉPÜLETEK, ETTŐL AZONBAN MÉG MEGTALÁLHATJÁK A BÉRLŐIKET.

A most és a jövőben épülő irodák körében nagy hangsúlyt kap az energiatakarékosság, amit mi sem mutat jobban, mint hogy a különböző zöld minősítések az új irodaházak jelentős körét érintik, míg az egész piacra vonatkoztatva azért jóval szerényebb a minősített házak aránya.

Az energiatudatosság azonban nem csak a fejlesztők részéről feltámadó igény, az ENSZ Környezetvédelmi Programjának (UNEP) becslése szerint kulcsfontosságú a kereskedelmi ingatlanok szerepe a klímaváltozás elleni harcban, ugyanis a globális energiafelhasználás 40 százalékáért, míg az üvegházhatású gázok harmadának kibocsátásáért felelősek. Az energiahatékonyságuk növelése tehát globális cél, amelynek érdekében a jelenlegi szabályok szerint 2020 után az Európai Unióban, és így Magyarországon is csak szinte teljesen nulla energiaigényű épületet lehet majd felhúzni, ami azt jelenti, hogy csak olyan ház építhető, mely teljes egészében maga állítja elő a működéséhez szükséges energiát. Ez annál is érdekesebb, mivel a feltételnek a használatbavételkor kell megfelelni, vagyis a

mostanában előkészítés alatt projektek esetében akár már szükség lehet a szabályozás figyelembevételére. Utólag nagyon nehéz lehet ennek orvoslása, ha az építkezés csúszása miatt esetleg a projekt később fejeződik be, mint 2020. Ráadásul a most vagy egy-két éven belül megépülő irodaházak esetében ugyan nem kell ezt a szabályt alkalmazni, de arra nem árt tekintettel lenni, hogy azok majd a 2020 után megépült projektekkel is versenyeznek a bérlőkért.

Mivel tehát a jövőben egyre energiahatékonyabb épületek épülnek, a több éve felhúzott irodák számára nagy kérdés lehet, hogy mennyire képesek felvenni a versenyt az újakkal.

## SOK A RÉGI IRODA

Pedig régi irodából meglehetősen sok van a hazai piacon. Az első nyugati mintájú irodaházak ugyanis az 1990-es évek elején nyíltak meg Budapesten. Ekkor húzták fel például az EMKE Irodaházat, a Rumbach Centert, a Buda Business Centert vagy a Madách Trade Centert. 1995-ben még csupán



40 ezer négyzetmétert tett ki a budapesti modern irodaterületek nagysága, majd a jelentős fejlesztési hullámnak köszönhetően 2001-ben összterületük átlépte az 1 millió, 2008-ra pedig a 2 millió négyzetmétert. 2017 első negyedévének végén a budapesti modern bérroda-területek nagysága a 2,7 millió négyzetmétert közelítette. A 2,7 milli-

óból azonban körülbelül csak 1,8 tartozik az „A” kategóriába, és ebből számból az utolsó 5 évben mindössze kevesebb mint 300 ezer négyzetméternyi területet adtak át. A mostani budapesti irodaállomány jelentős része tehát a válság előtt épült, közöttük többnek a kora meghaladja a 20 évet is.

### FELÚJÍTÁS, DE MILYEN ÁRON?

Egy-egy új bérlő távozását követően általában megújulnak az irodaházak belső terei, hiszen azokat az új bérlők igényeire szabják, illetve ekkor nyílik mód arra, hogy a tulajdonosok elvégezzék az esetleges nagyobb korszerűsítési munkákat is. Különösen igaz ez, ha

Egy nagyobb felújításkor van arra is mód, hogy nemcsak a régi technológiát pótolják, de adott esetben valamilyen modernebb, újszerűnek tekinthető technológia beépítését is mérlegeljék, ez ugyanis hosszabb távon akár megtakarításokat is hozhat, így belátható időn belül a befektetett összeg megtérülhet. Mint a korábbiakban részleteztük, a budapesti irodaállomány jelentős része réginek számít, ahol bizonyos munkákat már el kellett, vagy a jövőben el kell végezni, annál is inkább, mivel például a szivattyúk várható élettartama 10-15 év, a fan-coil berendezéseké 12-15, a hűtőgépek, kazánok és szellőzőgépek esetében pedig 15-20 éves

a „B” kategóriás piacon tovább folytatnia a háznak, mivel a komplex felújítás olyan túlzott pénzbefektetéssel járna, ami nem térül meg.

### SOK ÉPÜLET ÚJULT MEG

A 90-es és 2000-es években épült irodaházak tulajdonosai is felismerték a korszerűsítési kihívásokat, 2011 és 2015 között közel 100 ezer négyzetméternyi iroda megújításáról döntöttek Budapesten, ebből 44 ezer tavaly előtthöz köthető. Ebből is látszik, hogy a válság elmúltával a tulajdonosok bátrabban vágnak bele a munkálatokba. Ilyen jelentős felújítás volt például az East-West Business Center átalakítása vagy a Groupama székházának korszerűsödése, de ide tartozik a River Estates modernizálása is. A felújított épületek nagyobb eséllyel indulnak a bérlőkeresés során is, a CBRE adatai szerint esetükben az üres területek aránya alacsonyabb volt 2016-ban, mint a budapesti átlagos kihasználatlanság. Szintén gyakori, hogy a korszerűsített irodák igyekeznek valamilyen nemzetközi zöld minősítést is megszerezni, amellyel még előnyösebben folytathatják a bérlőkeresést.

### FELVEHETIK-E A VERSENYT A RÉGI ÉPÜLETEK AZ ÚJAKKAL?

Sok szempontból egy régi irodaház felveheti a versenyt az újabbakkal, ugyanakkor vannak olyan paraméterek, amelyeket még jelentős mennyiségű pénzzel sem lehet megváltoztatni. A mai irodaházak ugyanis már eleve úgy épülnek, hogy a jelenlegi és – lehetőség szerint – a jövőbeli igényekhez alkalmazkodjanak, ami nemcsak a gépészeti rendszereikben mutatkozik meg, de az építészeti tervezésük során is lehetőség nyílik például az energiatudatosság szerinti szempontokat figyelembe venni. Mód nyílik például az olyan munkakörnyezet megteremtésére, amely a jövő dolgozói számára is vonzó lehet, ezáltal jobb pozíciót biztosítva a bérlők számára a munkaerőért folytatott harcban.

A felújított irodákra is szükség van ugyanakkor, ezek bérlői köre azonban más lesz, mint a toplistás irodaházaké, a korszerűsített, de régi épületek azok számára lehetnek igazán vonzóak, akik eleve egy „B” kategóriás házból költöznének, és lépnének szintet.



egy nagy bérlő távozik, vagyis a bérlőcsere az irodaház nagy részét érinti. Az irodaházi rendszerek megújulása nemcsak a bérlőcsalogatás miatt szükséges, de alapvető érdek is, különösen mikor a különböző rendszerek már nem üzemeltethetők gazdaságosan, vagy a működésük kockázatokkal jár, illetve a javítást már nem lehet gazdaságosan elvégezni.

működéssel lehet csak számolni a CA Immo becslései szerint.

A régi épületek számára a felújítások jelentik a reményt arra, hogy továbbra is versenyben maradhassanak a bérlőkért folytatott harcban, de sok esetben ehhez gyökeres átépítésre van szükség. Ugyanakkor akadhatnak olyan esetek is, mikor érdemesebb



# Old office buildings need to be renovated

## CAN THEY COMPETE WITH MODERN ONES?

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

**T**HERE ARE VERY FEW BUILDINGS ON THE DOMESTIC MARKET THAT WERE BUILT IN THE LAST 5 YEARS, LESS THAN 20 PER CENT OF CLASS A BUILDINGS. MOST BUILDINGS ARE THEREFORE IN DIRE NEED OF RENOVATION IN ORDER TO BE ABLE TO COMPETE WITH MODERN BUILDINGS. NO MATTER THE SCALE OF THE MODERNISATION HOWEVER, THERE ARE DISADVANTAGES THAT THESE OLD BUILDINGS CANNOT OVERCOME; WHICH DOES NOT MEAN THAT THEY WILL NOT FIND TENANTS.

The current and future crop of office buildings being built heavily emphasise energy efficiency, which is demonstrated by a majority of these buildings having some sort of "green" certification, while only a small fraction of the whole market has such certifications.

However, energy consciousness is not prescribed by the developers but rather by the UN's Environmental Protection program's (UNEP) opinion that office buildings are an important factor in combating climate change; they are responsible for 40 per cent of energy use, and one third of greenhouse gas emissions. Therefore, increasing their energy efficiency is a global goal, as a result of which after 2020 only zero-emission buildings will get permission for construction in the European Union – and therefore in Hungary. This means that the only buildings that can be built will be ones that produce all of their own energy. This is particularly interesting because the building has to comply with these regulations at the time of completion, which means that

even current construction projects have to take these regulations into consideration. To correct a deficiency after construction would be extremely difficult, if for example the completion of construction is delayed till after 2020. Furthermore, though buildings completed in the next one or two years will not have to comply, it is worth noting that they will be competing with the office buildings completed after 2020 that are in compliance with the regulations. Since the future will bring increasingly energy efficient buildings, whether buildings completed several years ago will be able to compete remains to be seen.

### MANY OLD OFFICES

There are very many old office buildings on the Hungarian market. The first Western-style office buildings were completed in the beginning of the 1990s in Budapest. For example, this is when the EMKE office building, the Rumbach Center, the Buda Business Center and the Madách Trade Center were constructed. In 1995, there were only 40

thousand square metres of modern office space in Budapest, then thanks to a surge in development it exceeded 1 million square metres in 2001 and 2 million in 2008. By the end of the first quarter of 2017, modern office space in Budapest was approaching 2.7 million square metres. Of the 2.7 million, only about 1.8 million are Class A, and of these less than 300 thousand square metres were completed in the last five years. Therefore, a significant portion of the office buildings in Budapest were built before the recession, and of those many are over 20 years old.

### RENOVATION, BUT AT WHAT COST?

When a tenant leaves office buildings are often renovated internally, since they are customised to the needs of the new tenant, and this is also when the opportunity to renovate and modernise arises. This is especially true when a large tenant departs, that is it affects a large portion of the office building. The modernisation of office buildings is not



only good for attracting tenants, but is also a fundamental interest, especially when some old systems cannot operate efficiently, their operation carries inherent risks, or their maintenance is no longer feasible. A large renovation project also allows for old technologies to be replaced or a more modern, new technology to be installed, since it can bring long term savings, bringing a return on investment after a period of time. As previously stated, a large por-

tion of office buildings in Budapest are old, and have already been renovated to some extent or need to be renovated in the near future. This is a pressing issue because the life span of water pumps is 10-15 years, fan-coil installations 12-15, air conditioning, heaters and ventilation systems are expected to work for 15-20 years according to CA Immo's estimations. Renovations offer hope to old buildings to remain competitive in the battle for

tenants, and in many cases this requires a fundamental change. Then again, there are also cases where it is more lucrative to continue holding the property in Class B, as renovation would incur a cost that would not return after the investment.

### **MANY BUILDINGS HAVE BEEN RENOVATED**

The owners of buildings built in the 90's and 2000's also recognised the need to renovate, and therefore between 2011 and 2015 almost 100 thousand square metres of office space were renovated in Budapest, of which 44 thousand were done in 2015. This indicates that the passing of the recession emboldened investors to start work. One such renovation was the remodelling of the East-West Business Center, the modernisation of the Groupama headquarters and the River Estate properties. Renovated buildings stand a better chance of finding tenants according to CBRE data; there were less vacancies in their ranks in 2016 than the average percentage of vacancies in Budapest. Furthermore, it is common for renovated offices to try and gain some sort of national "green" certification, which gives them an advantage towards tenants.

### **CAN OLD BUILDINGS COMPETE WITH NEW ONES?**

In many ways old buildings can compete with new ones, but there are aspects that cannot be changed regardless of money. Modern office buildings are built to adapt to current and often future demands, which is demonstrated not only in the mechanical technology installed, but also in the energy-conscious design that they take into account during construction. For example, they have the opportunity to create a workplace that would appeal to the needs of the future worker thereby ensuring their advantage in the battle for tenants. There is a demand for renovated offices, but their tenants will differ from those of the top listed offices. Nevertheless, old office buildings will be most attractive to those already moving from a Class B building who wish to move up a level.





# Dübörögnek az irodaház- fejlesztések

TÖBB SZÁZEZER NÉGYZETMÉTERNYI TERÜLET ÁTADÁSA VÁRHATÓ

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



**B**UDAPESTEN JÁRVA A VÁROS SZÁMOS PONTJÁN HATALMAS DARUKKAL TALÁLKOZHATUNK, AMELYEK ROHAMLÉPTEKBEN ZAJLÓ FEJLESZTÉSEKHEZ KÖTHETŐEK. HAMAROSAN IRODAHÁZAK TÖMEGEI NÖHETNEK KI A SEMMIBŐL. KÜLÖNÖSEN A VÁCI ÚTON LEHET MAJD MEGDÖBBENTŐ A VÁLTOZÁS, ELÉG CSAK PÁR PERCET A DÓZSA GYÖRGY ÚTI METRÓTÓL ÉSZAKI IRÁNYBA SÉTÁLNI, HOGY RÖGTÖN HÁROM, SZINTE EGYMÁS MELLETT LÉVŐ ÉPÍTKEZÉST LÁSSUNK. DE A VÁROS MÁS PONTJAIN IS ZAJLANAK A MUNKÁK, A GROUPAMA ARÉ-NÁT PÉLDÁUL HAMAROSAN A TELEKOM GIGANTIKUS SZÉKHÁZA TAKARJA MAJD EL.

### A PIAC FELFELÉ ÍVEL

Az irodapiac kilátásai meglehetősen pozitívak a következő egy-két évre vonatkozóan. Tavaly a bérbeadás rekordot döntött, amit az idei első negyedévben ugyan mérsékeltebb kiadási eredmény követett, de az üresedési ráta így is rekordalacsony szintre csökkent: a teljes piacra vetítve 9 százalék közelébe süllyedt, de a bériroda-kihasználatlanság is 11,5 százalék volt csupán. Vagyis egy-egy nagyobb területi igényrel rendelkező bérlő számára komoly fejtörést okozhat megtalálni a megfelelő bérbe vehető területet. A jövőben azonban jelentősen enyhülhet a helyzet a beinduló fejlesztések hatására.

### VÉGRE ELINDULTAK A FEJLESZTÉSEK

Hosszú ideig szinte teljesen nélkülöznünk kellett az irodaház-fejlesztéseket Magyarországon, alig volt évente egy-két átadásra kerülő projekt, 2012-ben mindössze 23 ezer négyzetméternyi új területet, 2013-ban pedig 30 ezret adtak át. 2014 és 2015 már sokkal jobb számokat hozott az 50-69 ezer négyzetméteres irodaátadásával, ami ugyan jelentős ugrást jelentett a néhány évvel korábbi adatokhoz képest, de még mindig nem érte el a 2005-ös év szintjét sem. A válság után beinduló tervezés és kivitelezés, úgy tűnik, 2016-ra beért, ekkor már számos épület átadásának örülhettünk, valamivel

több mint 96 ezer négyzetméternyi terület készült el, ami ugyan még mindig messze elmarad a válság előtti szintektől, de mindenképpen bizakodásra ad okot. Az irodaállományra ugyanis ráfér a fiatalítás, hiszen még a 300 ezer négyzetmétert sem éri el az utóbbi 5 évben átadott irodák területe, így azok a cégek, melyek a legmodernebb helyeken nagyobb területet szerettek volna bérelni, komoly gondban voltak.

A válság után a fejlesztők csak óvatosan fogtak bele a beruházásokba, elsősorban a built-to-suit rendszerben épülő házak voltak a jellemzőek, vagyis már az építkezés kezdetkor megvolt a leendő bérlő, és az ő igényeik mentén épültek fel a komplexumok.



Ez mutatja, hogy nagy kockázatot senki sem mert vállalni, és hozzá kell tenni, hogy finanszírozást szerezni is sokáig szinte csak így lehetett. A piac eredményeit látva azonban a fejlesztők egyre bátrabbak lettek, már spekulatív beruházások is elindulhattak. 2017-ben például már 110 ezer négyzetméternyi spekulatív fejlesztés elkészülése várható. Az EBI Építéskutatási jelentése szerint 2016-ban 150 ezer milliárd forint értékben indultak el Magyarországon irodaház projektek, 2017 első negyedévében pedig 35,8 milliárd forintot tett ki a megrendelések összege, ami 53 projekt elindítását jelentette.

### **NEM KÖNNYŰ KIVITELEZŐT TALÁLNI**

Az irodafejlesztők dolgát azonban jelentősen nehezíti az építőipari kapacitások szűkössége, illetve a növekvő munkabérek miatti költségemelkedés. A 2007-es csúcshoz számított

lálmi az irodaház-építésekhez, de lényegesen drágábbak is lehetnek a jövőben, köszönhetően az emelkedő építőanyagáraknak, illetve a szintén növekvő munkabéreknek. Emiatt pedig biztos, hogy az újonnan épülő irodaházakban a bérelhető területek csak magasabb bérleti díjak mellett lesznek elérhetőek, a költségemelkedés ugyanis a díjak emelkedését is maga után vonja majd, ráadásul a növekedésre jó lehetőséget nyújt az üresedési ráta 10 százalék körülire csökkenése, mivel azt mutatja, hogy a bérleti kereslet is erős.

### **A VÁCI ÚTAT SZERETIK A LEGINKÁBB A FEJLESZTŐK**

Évek óta nem látott mennyiségű irodafejlesztést jelentettek tehát be a fejlesztők Budapesten, ami mutatja a piaci szereplők optimizmusát. A beruházások többsége ugyanakkor egy lokációhoz köthető, ami azt jelzi, hogy a fejlesztők továbbra is a biz-

## ***„Felpörögtek az irodaház-fejlesztések Budapesten, a legnépszerűbb helyszínnek a Váci út számít.”***

330 ezer fővel szemben, 2016-ban már csak mindössze 280 ezren dolgoztak az építőiparban, vagyis 50 ezer munkavállalót elveszített a szektor. Így erősen kérdéses lehet, hogy kik lesznek azok, akik megépítik majd a nagy volumenben tervezett irodaházakat, mivel a kivitelezői kapacitásokon a szintén felpörgő lakóingatlan-beruházásokkal és állami megrendelésekkel kell osztozniuk.

Az biztos, hogy 2-3 igencsak erős év áll előttünk, és a magánmegrendelők eleve versenyhátrányból indulnak az állami szereplőkkel szemben. Sok építőipari cég ugyanis szívesebben választja az utóbbit a biztosabbnak tűnő kifizetések miatt. Ugyanakkor az irodafejlesztők számára pozitív hír, hogy a lakóingatlan-fejlesztőknek még náluk is nehezebb dolguk lehet a kivitelezőkeresés során, az építőipari cégek a lakásépítést tartják a legkockázatosabb munkának, mivel a válságban a legtöbb cég pont ilyen fejlesztéseken vészelt el, így irodafejlesztőként még mindig nagyobb az esély arra, hogy a szűkös kivitelezői kapacitásokból sikerül valamennyit lekötöni. Nemcsak kivitelezőt lehet nehéz ta-

tonságra törekcszenek, és így a nagy népszerűségnek örvendő Váci úti irodafolyosót választották, de természetesen más helyszíneken is zajlanak építkezések.

A Váci úton épül majd fel a Futureal új épülete, az Advance Tower, a projekt indítását tavaly jelentette be a cég, és már gőzerővel folyik az építkezés. Szintén a Váci úton épül a GTC White House nevet viselő irodaháza, mely 21 500 négyzetméternyi területet kínál majd, ebből az egykori Felvonógyár százéves épületének átalakítása után mintegy 2 ezer négyzetméternyi lesz a loft iroda, míg a többi az új épületben kap helyet. Az építkezés ebben az esetben is már javában folyik. Szintén a Váci úton építkezik a Horizon Development is, melynek 25 ezer négyzetméteres Promenade Gardens projektje 2018-ra készülhet el, az Atenor pedig folytatja a Váci Greens projektjét a D épülettel. Szintén a népszerű irodafolyosót vette célba fejlesztéséhez a HB Reavis is, az Árpád híd környékén indították el 140 milliárd forintos piaci értékű kereskedelmiingatlan-fejlesztésüket. Az Agora Budapest komplexum

várhatóan 2023-ra készül el teljesen, és az öt épületben összesen 136 ezer négyzetméternyi irodaterület található majd, melyet kiskereskedelmi területek egészítenek ki.

### **A VÁCI ÚTON KÍVÜL IS VAN AZÉRT ÉLET**

De kanyarodjunk el egy kicsit a Váci úttól! A Népliget környékén járóknak például biztosan azonnal szemet szúrnak a Groupama Aréna előtt zajló munkálatok, ahol a Telekom 58 ezer négyzetméteres alapterületű székháza épül a WING fejlesztésében, és várhatóan 2018 végére el is készül. De szintén a WING építi az Ericsson székházát a Magyar Nobel díjasok Parkja első ütemeként, ahol már javában folyik az építkezés.

A város határait kicsit elhagyva ugyancsak elsőre feltűnhet az M1-M0-os autózóknak, hogy az évekig torzóként magasodó Tóparknál folyik a munka, itt 2017 végéig 14 ezer négyzetméternyi iroda átadása várható, majd a következő években összesen 50 ezer négyzetméter valósulhat meg.

A Futureal nemcsak a Váci úton építkezik, de a Corvin sétányon is tovább folytatja a munkát, a Corvin 5 irodaház első ütemét várhatóan 2018 végén adják majd át. A komplexum a Corvin Sétány irodaházprojekt befejező tagja lesz, a most elkészült Skypark mellett első üteme 14 200, a második 12 800 négyzetméteres területtel rendelkezik majd. A Skanska a IX. kerületben valósítja meg Mill Park névre hallgató projektjét, mely 36 ezer négyzetmétert foglal magában, és átadására két fázisban kerül majd sor. Dél-Budán pedig a BudaPart irodáinak első ütemében a C épület készülhet el jövőre a Property Market beruházásában, de ezen kívül az Office Garden is újabb ütemekkel bővíthet a GRT Group jóvoltából.

### **A SOR MÉG FOLYTATÓDIK**

De a sor még tovább folytatódik, elég, ha csak arra gondolunk, hogy az MNB alapítványok ugyancsak a Váci úton terveznek gigantikus irodaház-fejlesztést. A több mint 17 milliárd forintért megvásárolt 7,5 hektáros területen 150 ezer négyzetméternyi irodaterület felhúzását tervezik a következő 3 évben a tavaly szeptemberi bejelentés szerint. De a Graphisoft Parkban is 9,5 hektáros terület áll rendelkezésre a további fejlesztésekhez.

Portfolio  
**INGATLAN**  
*magazin*

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



Ne mulasszon el egy Portfolio Ingatlanmagazint sem,  
legyen előfizetőnk most **23 %** kedvezménnyel!

MEGRENDELÉS: [pim@portfolio.hu](mailto:pim@portfolio.hu)



# Office development is booming

MORE THAN 100,000 SQM STILL EXPECTED TO BE BUILT

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

**C**ONSTRUCTION CRANES ARE A COMMON SIGHT WHEN WALKING AROUND BUDAPEST, MARKING THE RAPID PROPERTY DEVELOPMENT TAKING PLACE. SOON, SCORES OF OFFICE BUILDINGS WILL APPEAR OUT OF NOWHERE. THE CHANGES ARE ESPECIALLY DRAMATIC ON VÁCI ROAD. JUST A FEW MINUTES' WALK NORTH OF THE METRO STATION ON DÓZSA GYÖRGY ROAD THERE ARE THREE ADJACENT CONSTRUCTION SITES. BUT THERE ARE DEVELOPMENTS IN PROGRESS ALL OVER THE CITY; THE GROUPAMA ARENA, FOR EXAMPLE, WILL SOON BE OVERSHADOWED BY TELEKOM'S GIGANTIC HEADQUARTERS.

## THE MARKET IS RISING

Prospects on the office market are remarkably positive for the next year or two. Last year was a record concerning leased properties, followed by more modest statistics in the first quarter of this year. Still, the vacancy rate is at an all-time low of around 9 per cent for the whole market with only 11.5 per cent of the speculative stock standing vacant. Consequently, finding the right office for a larger company can be a significant challenge. In the future this problem will be ameliorated by the current property developments.

## DEVELOPMENTS ARE FINALLY IN PROGRESS

For a long time we had to go without office developments in Hungary, with barely

one or two projects a year being realised. In 2012, only 23 thousand and in 2013 only 30 thousand square metres of new offices were added to the market. 2014 and 2015 came with far better numbers at 50 and 69

2016, as several projects were completed and more than 96 thousand square metres of office space were opened, which, though still significantly less than before the recession, shows a definite trend in the right

*“Office building development has accelerated in Budapest, with Váci Road being the most popular location.”*

thousand square metres of office space: this was a significant jump compared to the preceding years, but still did not reach the 2005 level. The post-recession plans and constructions seem to have borne fruit by

direction. The existing crop of office buildings requires modernisation, as the last five years combined have yielded less than 300 thousand square metres of new office space, thereby causing significant problems



for companies wishing to rent in the most modern buildings.

After the recession, developers were tentative to invest. They focused primarily on built-to-suit projects, meaning that they already had the tenants lined up before construction began, and the properties were built specifically to their needs. This shows how no one was willing to take risks, and it is worth noting that this was the only way to gain financial support. However, seeing the market results emboldened developers and speculative investments finally began. In 2017, the completion of a 110 thousand square metres of speculative investment is expected. According to the construction activity report of the EBI, office property projects to the value of 150 thousand billion HUF were started in 2016. In the first quarter of 2017 these orders constituted 35.8 billion HUF, which was made up of 53 new projects.

#### **CONSTRUCTION COMPANIES ARE HARD TO FIND**

Property developers are significantly challenged by the tight capacity of the construction market as well as the additional costs incurred by rising wages. Compared to the peak 330 thousand people working in the construction industry in 2007, this number was only 280 thousand in 2016, meaning that the sector lost some 50 thousand workers. This begs the question of who will construct the properties that are being planned in such high numbers, since competition for the workforce is shared with a similarly booming housing market as well as government contracts.

The following 2-3 years promise to be very strong ones, and private investors are certainly at a disadvantage to government players. Many construction companies would rather choose the latter because of the certainty of payment. Nevertheless, office developers are pleased to note that the housing market faces even greater challenges: construction companies consider housing construction to carry the highest risk, as many companies were bankrupted by just such projects during the recession. This gives office developers a better chance to





grab a slice of the competitive construction market. However, it may not only be difficult to find a construction company in the near future, but also significantly more expensive, as material costs as well as wages are rising. As a result, newly built office buildings will only be available at higher rent prices, due to higher construction costs. Furthermore, the decrease in vacancy rates to about 10 per cent indicates that demand is high and provides a good opportunity for development.

### **DEVELOPERS ARE KEENEST ON VÁCI ROAD**

An unprecedented number of developments have been announced in Budapest, indicating optimism among market players. However, most investments are linked to one location, which shows that investors are still striving for safety. The result is that the highly popular Váci Road is the primary choice for developers, though there are construction projects under way in other places too.

Váci Road will play host to Futureal's new building, the Advance Tower, a project the company announced last year; construction is well under way. Also on Váci Road, the GTC White House office building is under construction, which will offer some 21,500 square metres of space. The remodelling of the hundred-year-old elevator factory building will result in 2 thousand square metres of loft office, while the rest will be lo-

cated in the new building. Váci Road is also the location of Horizon Development's project, the 25 thousand square metre Promenade Gardens, due to be completed in 2018. Meanwhile, Atenor continue their Váci Greens project with Building D. HB Reavis have also taken aim at the popular office location, and have begun construction on their 140 billion HUF office building near Árpád Bridge. The Agora Business complex is expected to be completed in 2023, housing some 136 thousand square metres of office space in five buildings that will be supplemented by retail properties.

### **THERE IS LIFE BEYOND VÁCI ROAD**

Let us leave Váci Road for the moment. Passers-by at Népliget have surely noticed the ongoing construction next to the Groupama Arena, where Telekom's new 58 thousand square metre headquarters are being developed by WING, and are expected to be completed by the end of 2018. Wing is also constructing the Ericsson headquarters as the first project in the Hungarian Nobel Prize Winner's Park, construction is well under way.

Getting out of the city somewhat and driving along the M1-M0, one can see that construction has resumed on the long abandoned Tópark project, which is expected to provide 14 thousand square metres of

office space by the end of 2017, with a total of 50 thousand square metres to follow in subsequent years.

Futureal is busy elsewhere too, as they continue work on Corvin Promenade, where the Corvin 5 office building is expected to be completed at the end of 2018. The complex is the final project in the Corvin Promenade office project, alongside the recently completed Skypark. The first building will house 14,200, with the second boasting 12,800 square metres of office space. Skanska is constructing their Mill Park project in District 9, which will contain 36 thousand square metres, and will be completed in two phases. In South-Buda, BudaPart's first wave of construction is expected to complete Building C next year, financed by Property Market; all the while Office Gardens may also be expanded with new buildings supported by the GRT Group.

### **THE LIST GOES ON**

The list goes on: simply consider that the MNB foundations are also planning a massive office development on Váci Road. They plan to construct 150 thousand square metres of office space on the 7.5 hectare area purchased for 17 billion HUF in the next three years, as of their statement in September last year. There are also 9.5 hectares available for further development in Graphisoft Park.





PROPERTY FORUM



RICS®

# CEE PROPERTY FORUM

*Vienna 2017*

**SAVE THE DATE!**

*Leading economists from all around CEE – A debate about the future  
of European and CEE economies*

*Source of capital for real estate in 2017 – Private equity, family offices, corporate ventures,  
sovereign wealth funds, etc.*



**19<sup>th</sup> September 2017** *Hotel Park Royal Palace, Vienna, Austria*



# A zöld minősítéseké a jövő

## A TANÚSÍTVÁNY MÁR NEM ELŐNY, HANEM KÖVETELMÉNY

BUDAI ÁKOS – MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**B**ÁR A HAZAI INGATLANPIACON MÁR NEM KELL LEPKEHÁLÓVAL FOGNI A NEMZETKÖZI TANÚSÍTVÁNYOKKAL IGAZOLT ZÖLD ÉPÜLETEKET, EZEK SZÁMA AZÉRT MÉG TOVÁBBRA IS MEGLEHETŐSEN ALACSONY: MINDÖSSZE 80 ILYEN ÉPÜLET TALÁLHATÓ HAZÁNKBAN. A JÖVŐBEN AZONBAN TOVÁBB NÖVEKEDHET A ZÖLD MINŐSÍTÉSEK SZEREPE, MÁR NEMCSAK ELŐNYT JELENTENEK MAJD AZ ÉPÜLET BÉRBE- VAGY ELADÁSAKOR, HANEM A SIKERES ÜZLETKÖTÉS KÖVETELMÉNYEI LEHETNEK.

A zöld minősítéseknek egyre nagyobb szerep jut a hazai irodapiacon, az energiatudatosság trendje különösen az utóbbi években vált egyre népszerűbb irányvonallá, aminek köszönhetően bővült a külföldi minősítők által zöldnek elismert irodák száma. Az már más kérdés, hogy a tanúsítvány megszerzésében a marketing és a költséghatékonyság egyenként mekkora szerepet játszik.

A zöld minősítés ugyanakkor többet jelent annál, hogy egy-két növényrel többet ültetünk el az épület környezetében, vagy annál, hogy ha a dolgozók nincsenek a munkahelyükön, akkor nem megy a fűtés vagy a hűtés az irodában. A minősített irodák jellemzően valóban olyan modern technológiákat alkalmaznak, melyek lehetővé teszik, hogy a bérlők jelentős összegeket spóroljanak meg. Ugyanakkor minősített és minősített irodaház vagy épület között is jelentős különbségek vannak.

A budapesti irodapiacon egyelőre valamivel több, mint az irodák egyharmada rendelkezik valamilyen zöld minősítéssel, ez 1,14 millió négyzetméternyi területet jelent, összesen 60 épületben. Ebből az 1,14 millió négyzetméterből 395 ezer található telje-

sen új épületben, ami az összes minősített terület 12 százalékát jelenti. A budapesti irodaházakon kívül az egész országot tekintve is akadnak még zöld létesítmények, ezek száma azonban meglehetősen kevés. Két irodaépület Debrecenben, 8 logisztikai központ és gyár, 5 bevásárlóközpont, 2 stadion, 1 hotel, 1 egyetem és 1 nagykövetségi épület rendelkezik mindössze tanúsítvánnyal, vagyis Magyarországon összesen csak 80 olyan épület van, mely a nemzetközi sztenderdek szerint zöldnek számít.

### HÓDÍTHAT AZ ENERGIATUDATOSSÁG

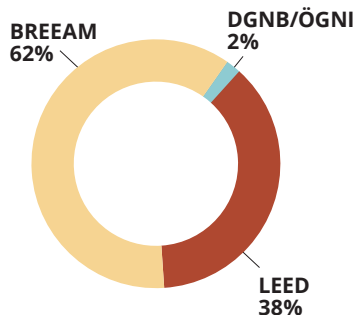
Az energiatudatosság élre törése azonban szemmel látható a hazai ingatlanpiacon, 3 évvel ezelőtt ugyanis még csupán harmadennyi minősített épülettel találkozhattunk. Az energiahatékonyság szem előtt tartása mellett szóló érv lehet a fejlesztők és tulajdonosok számára, hogy a minősítés a bérlők számára már nemcsak nagyobb vonzerőt jelent, hanem sok cég esetében alapvető kritériummá vált, hogy olyan irodaházban béreljen területet, mely szem előtt tartja a fenntarthatóságot. Ennek hát-



terében két ok is állhat, egyrészt az alacsonyabb üzemeltetési költségek pozitív tényezőt jelentenek, másrészt a cég társadalmi felelősségvállalása is indokolja a tudatos

## Zöld minősítéssel rendelkező irodaházak Budapesten

Forrás: Colliers International



irodaválasztást. Ugyanakkor – bár valóban növekszik azoknak a cégeknek a száma, melyek kiemelt figyelmet fordítanak a minél zöldebb környezetre – a legtöbben azért még kevésbé értik a minősítések mögött rejlő tartalmat, így nem is igazán foglalkoznak vele.



Az az igazság, hogy valamilyen minősítést megszerezni nem is feltétlenül olyan nehéz – különösen, ha nem a legmagasabb

kategóriát célozza meg valaki –, mindössze idő és megfelelő mennyiségű pénz kérdése. Jelenleg a hazai piacon különböző minősítők tanúsítványaival találkozhatunk, ráadásul a minősítés fajtáin belül is különbségek vannak, minősíthetik magát az ingatlant, az adott létesítmény működését és a bérelőket is külön. A zöld irodaépületek körülbelül kétharmada BREEAM minősítéssel rendelkezik, egyharmaduk LEED minősítést nyert el, néhány fejlesztő pedig a Németországban és Ausztriában népszerűnek számító DGNB/ÖGNI rendszert választotta.

Érdekes kérdés, hogy a fejlesztők és irodaház-tulajdonosok mi alapján döntenek el, hogy éppen melyik tanúsítvány megszerzését tűzik célul, vagy hogy meg kívánják-e azt egyáltalán szerezni. Ebben egyrészt nagy szerepet játszik, hogy az adott folyamat mennyibe kerül, de a fejlesztők figyelembe veszik azt is, hogy a tanúsítvány megszerzése mennyi időt vesz igénybe, valamint, hogy a jövőbeli bérlők és vásárlók melyik minősítési rendszert részesítik előnyben.

Mindezek alapján azt lehet mondani, hogy a BREEAM minősítést könnyebb lehet megszerezni, mint a LEED-et, akár új, akár régi épületről van is szó. Előbbit ugyanis akár néhány hónapon belül is elnyerheti egy ház, míg utóbbi egy egyéves procedúra eredménye lehet. Ennek oka, hogy a LEED rendszerben jellemzően több követelménynek kell megfelelni. A magasabb elvárások teszik egyrészt nehezebbé a megszerzését, ugyanakkor ez az előnye is, hiszen a befektetők és bérlők számára nagyobb vonzerővel is bírhat, mivel az a ház, amelyik megszerzi, még ezeknek a szigorú feltételeknek is megfelel.

Létezik azonban egy még újabb tanúsítványi rendszer is, mely a WELL névre hallgat, és mely elsősorban a dolgozók megelégedettségére fókuszál, vagyis azt méri, hogy az alkalmazottak hogyan érzik magukat a munkahelyükön. A jövőben ez az új rendszer is népszerűvé válhat Magyarországon, ugyanakkor egyelőre a világon még csupán 20 olyan épület létezik, mely rendelkezik ezzel a minősítéssel. A HB Reavis és a Futureal bejelentése alapján azonban az új épületeiket a WELL elvei szerint építik fel.

## MIÉRT NEM TERJEDNEK GYORSABBAN A ZÖLD IRODÁK?

Mint a korábbiakban bemutattuk, bár számos épület rendelkezik nemzetközi zöld minősítéssel, terjedésükre még bőven van tér. Az építésznek nincs könnyű dolga, amikor egy zöld épületet kell megtervezniük, a fejlesztők ugyanis jellemzően nem szívesen látják a megemelkedő építési költségeket, még ha az „nemesebb célokat” szolgál is. A legjobb minőségű anyagok és a legmodernebb megoldások, amelyekkel a legalacsonyabb költségek mellett biztosítható az épület zavartalan működése, azonban sokba kerülnek.

A költségesebb építés egyben azt is jelenti, hogy az irodákat csak magasabb bérleti díjak mellett éri meg kiadni. Az irodaház azonban a környéken lévő más épületekkel versenyez a vevőkért, ahol el kell magyarázni a bérleti díjakban jelentkező különbség okát, illetve fel kell hívni a figyelmet az alacsonyabb üzemeltetési költségek mellett a dolgozók nagyobb megelégedettségében rejlő előnyökre is. Ezeket azonban a bérlők hajlamosabbak figyelmen kívül hagyni, pedig a mostani trendek szerint a munkaerőért folytatott harcban komoly szerepe lehet majd a megfelelő munkakörülményeknek, erre pedig a cégnek áldoznia kell.

## ZÖLD MINŐSÍTÉS, DE NEM MINDENÁRON

A nemzetközi minősítők tanúsítványainak megszerzése nemcsak az új épületek számára lehetséges, hanem a korábban épült házak felújítása során is fontos lehet az energiahatékonyság szem előtt tartása. A felújításokra pedig annál is inkább szükség lehet, mivel a főváros irodaépületei közül 134 még 2000 előtt épült, és nem éri el a 30-at a 2011 és 2016 között átadott épületek száma. Vagyis az épületek tömegei érték el azt a kort, amikor szükség van a megújulásukra. Bár a zöld minősítés megszerzése a régi épületek számára is versenyelőnyt biztosíthat más házakhoz képest, azonban ennek megszerzése nem történhet mindenáron, hiszen itt a már meglévő struktúrákban lehet csak a modern megoldásokat végiggondolni. Az ilyen épületek esetében elsősorban a költség-haszon elemzések dönthetik el, hogy pontosan milyen munkálatokat érdemes elvégezni.



# Green certifications are the future

A CERTIFICATE IS NO LONGER AN ADVANTAGE BUT A NECESSITY

ÁKOS BUDAI –TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

**T**HOUGH INTERNATIONALLY CERTIFIED GREEN BUILDINGS ARE NO LONGER A RARE SIGHT IN THE HUNGARIAN PROPERTY MARKET, THEY ARE STILL VERY FEW IN NUMBER: ONLY 80 SUCH BUILDINGS CAN BE FOUND IN HUNGARY. THE ROLE OF GREEN CERTIFICATES WILL GROW IN THE FUTURE AND WILL NOT ONLY CONSTITUTE AN ADVANTAGE WHEN SELLING A BUILDING, BUT WILL BE A NECESSITY FOR MAKING A SUCCESSFUL DEAL.

Green certification plays an increasingly important role in the domestic office market and the trend of energy consciousness has become increasingly popular these past few years. Thanks to this, the number of offices certified by international bodies as green has increased. The question remains, however, what role marketing and efficiency respectively play in gaining the certificate. A green certificate signifies more than planting a tree or two around the building, or that the heating is not on when the employees are not there. A certified office typically contains technologies that allow the tenants to save significant sums of money. Then again, there are great differences between various certified offices or buildings. Slightly more than one third of the offices in Budapest have some form of certificate, which makes up 1.14 million square metres of space in a total of 60 buildings. Of these 1.14 million square metres, 395 thousand are located in completely new buildings, which make up 12 per cent of all certified areas. There are green constructions outside of Budapest too, though they are quite rare. Two office buildings in Debrecen, 8 logistical centres and factories, 5 shopping centres, 2 stadiums, one hotel, one university and one

## Green office buildings under construction in Budapest

| Scheme            | Planned certification |
|-------------------|-----------------------|
| Agora Budapest    | BREEAM + WELL         |
| Telekom HQ        | BREEAM                |
| Advance Tower     | BREEAM                |
| Graphisoft N      | BREEAM                |
| Váci Greens D     | BREEAM                |
| Office Garden III | LEED                  |
| GTC White House   | LEED                  |
| Ericsson HQ       | LEED                  |
| HillSide Offices  | LEED                  |
| Mill Park         | LEED                  |
| Nexon (OO)        | LEED                  |
| Promenade Gardens | LEED + BREEAM         |
| Corvin 5          | WELL                  |

Source: Colliers International

embassy have certified buildings, meaning that Hungary only has 80 buildings in total that are considered green by international standards.

## ENERGY CONSCIOUSNESS IS TAKING OVER

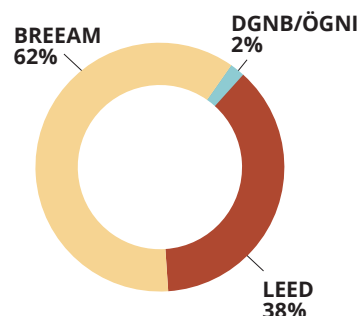
The emergence of energy consciousness to the forefront of the market can be demonstrated by the very fact that three years ago there were only a third of the certified buildings there are today. An incentive for investors and developers to seriously con-



sider energy efficiency is that the certification now not only attracts tenants, but has become a requirement of many companies: to rent an office that prioritises sustainability. There can be two reasons behind this, firstly that lower costs are a positive factor, secondly, that taking responsibility for societal goals indicates this course of action. However, while the number of companies placing a strong emphasis on a greener environment is increasing, few of them actu-

## Certified office stock in Budapest

Source: Colliers International



ally understand the substance behind the certificates, and therefore do not bother with them either.

The truth is that it is not so difficult to attain some sort of certification - especially, if they do not aim for the highest category - it is merely a question of time and the right amount of money. The domestic market nowadays offers various types of certifications, and there are differences between the types of certificate too. The property

itself, the functioning of the construction or the tenants can be separately certified. About two thirds of green-certified offices have BREEAM certificates, one third of them have LEED certificates and some have chosen the DGNB/ÖGNI system popular in Germany and Austria.

It is interesting to observe what criteria office building owners use to decide which certificate they aim to get, or if they want to get it at all. This is partially influenced by the cost of the given process, but developers also consider how long the certification process takes, as well as which certification their future tenants will find most attractive. All of this indicates that getting a BREEAM certificate is easier and more achievable than a LEED one regardless of whether it is an old or a new building. The former one can take just a few months to get, while the latter is a one year process. The reason for this is that the LEED system has more requirements

there are still plenty more that have not. From an architectural point of view, it is difficult to develop green buildings, as developers are not pleased by the increased costs, even if they serve a "noble purpose". Unfortunately, most developers are not willing to invest in top quality solutions and materials that would ensure problem-free and low-cost operation in the longer run.

More expensive structures also mean that the offices have a higher rent. But office buildings compete with other neighbouring buildings, so they have to explain the reasons for the higher rent, and have to draw the tenant's attention to the lower operational costs, and the advantages of a more satisfied workforce. Tenants, however, are liable to ignore these factors - even though current trends show that in the battle for employees the right working environment is a crucial factor.

***"The truth is that it is not so difficult to attain some sort of certification - especially, if they do not aim for the highest category - it is merely a question of time and the right amount of money."***

that have to be met. The higher requirements make it harder to get, but it is also advantageous because it can be more attractive to tenants and investors as it shows that the house adheres to stringent regulations.

A new certification system, WELL, which focuses on the well-being of employees is also expected to gain popularity in Hungary. Currently there are only around 20 buildings in the world that have been WELL-certified, but both HB Reavis and Futureal are committed to having their new buildings built according to the principles established by WELL.

### **WHY AREN'T GREEN OFFICES SPREADING FASTER?**

As we have previously shown, though many buildings have green certificates,

### **GREEN CERTIFICATION, BUT NOT AT ANY COST**

The international certificates are not only available to new buildings, but can also help old buildings improve their energy efficiency. Renovations may be even more pressing as 134 of the city's office buildings were built before 2000 and less than 30 were completed between 2011 and 2016. Therefore, the majority of buildings are reaching the age where they need to be overhauled. Though gaining a green certificate would definitely provide old buildings with an advantage, but they cannot be achieved at any cost, as modern technologies have to be adapted to the framework of the old buildings. For these buildings cost-analyses are primarily responsible for deciding which modernisations are actually worth investing in.



# Meddig tarthat a plázastop?

SORBA ÁLLNAK A BÉRLŐK A MEGMARADT ÜZLETHELYISÉGEKÉRT

FUTÓ PÉTER

**A** LAKÁS- ÉS AZ IRODAPIAC MELLETT SOKKAL KEVESEBB SZÓ ESIK AZ INGATLANPIAC EGY KISEBB, DE ANNÁL FONTOSABB SZEGMENSÉRŐL, A KISKERESKEDELMI INGATLANOK PIACÁRÓL. A KISKERESKEDELMI INGATLANOK JELENTŐSÉGE VITATHATATLAN, A MINDENNAPOK SORÁN – HA KÖZVETETTEN IS – MINDENKIT ÉRINTENEK AZ EKÖRÜL ZAJLÓ FOLYAMATOK.

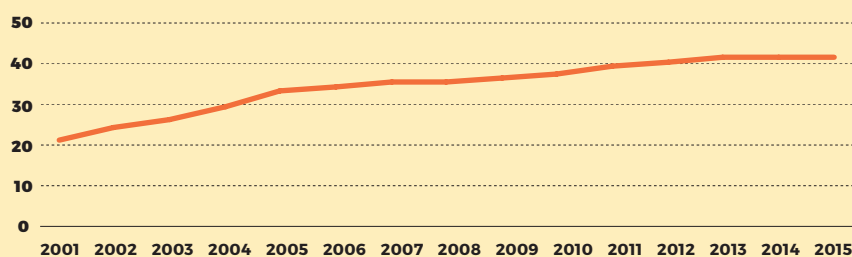
Egy hétfélig bevásárlás a hipermarketben, egy családi vagy baráti összejövetel egy étteremben ugyanúgy ide tartozik, mint a bevásárlóközpontokban üzemelő mozik. Néhány évvel ezelőtt még a budapesti belvárosban is szép számmal lehetett üresen álló üzlethelyiségeket találni, a tulajdonosok gyakran áron alul kínálva sem tudták eladni vagy kiadni az ingatlanjaikat. Mostanra viszont a trend megfordult, a befektetők szinte sorba állnak a legjobb elhelyezkedésű kiskereskedelmi egységekért, így például a Nagykörút – korábban pusztulásra ítélt – üzlethelyiségei is egyre inkább megújulnak.

## KÜLFÖLDI TURISTÁK ÉS A BELVÁROS

A befektetői érdeklődés élénkülése mindig pozitív hatással van egy adott térség vagy ágazat fellendülésére. Hogy miért fordult egyre több befektető az ingatlanpiac felé, azzal már korábbi elemzéseinkben is foglalkoztunk. Az alacsony banki kamatokkal szemben az ingatlanpiacon elérhető magasabb hozamok egyre vonzóbbak lettek, a kiskereskedelmi egységek esetében pedig nem mehetünk el szó nélkül a Budapestet érintő fellendülő turizmus mellett

## Bevásárlóközpontok száma Budapesten

Forrás: KSH, Portfolio



sem. Főként a belvárosra igaz, hogy az oda látogató külföldi turisták rendkívül erős fizetőképes keresletet teremtenek az ott üzemelő kiskereskedelmi szolgáltatások – éttermek, kávézók, szórakozóhelyek, ajándékboltok vagy akár a pár éve népszerűvé vált szabadulósobák – iránt. A turisták száma tehát nem csökken, hanem meglehetősen stabilan növekszik, aminek eredményeként mostanra közel kétszer annyi vendégéjszakát regisztrálnak évente, mint az ezredfordulón, és másfélszer annyit mint 2010-ben, így a budapesti belváros fejlődése a következő években is folytatódhat.

## HAZAI VÁSÁRLÓERŐ

A belvárosi üzlethelyiségek sikere tehát erős összefüggést mutat a turizmussal, a kiskereskedelmi kategóriában azonban a bevásárlóközpontok, a különböző áruházláncok és outletek inkább a hazai vásárlók igényeire építenek. Más okok miatt, de ezekben a szegmensekben is erős a telítettség. A 2011-ben elfogadott, majd 2015-ben módosított plázastop néven elhíresült törvény óta nem épülnek az országban nagyméretű bevásárlóközpontok. Még ha elsőre úgy is tűnik, hogy Budapesten sok bevásárlóközpont van – hiszen ma már szinte mindegyik kerületnek van egy nagyobb méretű plázá-



ja – Kelet-Közép-Európa fővárosait nézve Belgrád és Szófia áll csak Budapest mögött az ezer főre jutó bevásárlóközpont-terület tekintetében. Ezzel szemben Prágában és Varsóban közel kétszer, Pozsonyban pedig két és félszer annyi bevásárlóközpont-terület jut egy lakosra, mint Budapesten. Ennek hatására a jobb elhelyezkedésű plázák gyakorlatilag teljes bérbeadottság mellett működnek, ami az üzemeltető szempontjából kedvező, azonban nehezíti az újabb márkák hazai piacon való megjelenését.

A Cushman & Wakefield elemzése szerint a hazai kiskereskedelmi ingatlanpiac jó lehetőségek előtt áll, ami abban is megmutatkozik, hogy 2015 és 2016 között mintegy háromszorosára nőtt a befektetett tőke mennyisége. A bázisérték természetesen alacsony volt, így ennek is köszönhető a növekedés, de az mindenképpen biztató, hogy a cég egy év alatt 25 ezer négyzetméteren 119 tranzakciót zárt le.

A kiugróan magas áfakulcs ellenére tavaly 11 új kiskereskedelmi márká lépett be a

hazai piacra, ami mutatja, hogy a nálunk megjelenő cégek bíznak a reálbérek növekedéséből is adódó fizetőképes kereslet erősödésében.

A 2017-es év eleji adatok szerint Budapesten a prémium kategóriát a Váci utca képviseli, ahol a havi bérleti díjak elérik a 110 eurót négyzetméterenként. Ez azt jelenti, hogy egy átlagos 100 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség 3,4 millió forintért bérelhető ki havonta. Ugyanez a szintén prémium elhelyezkedésű Andrásy úton átlagosan 1,4 millió forint, és a forgalmasabb plázák üzlethelyiségei is nagyságrendileg ennyiért vehetők bérbe, ebben az esetben azonban sokat számít az üzletházon belüli elhelyezkedés is. A városok szélén található retail parkokban 100 négyzetméterre vetítve Budapesten 250 ezer, Budaörsön 230 ezer forintra jön ki a havi bérleti díj.

Ami a hozamokat illeti, az elmúlt évhez képest mindenhol csökkenés következett be, de a mostani értékek még mindig magasabbak, mint a legtöbb európai országban. A Váci utcában 5,5, míg az Andrásy úton 6 százalék a tipikusnak mondható éves hozam, akárcsak a legnépszerűbb bevásárlóközpontok esetében. Ugyanez a retail parkoknál eléri a 7,5 százalékot.

### MIRE SZÁMÍTHATUNK?

Ami a jövőt illeti, jelentős bevásárlóközpont-fejlesztések továbbra sem várhatók, az egyetlen lehetséges komplexum az Etele Plaza terve. A XI. kerület új központjába tervezett hétszintes bevásárlóközpont bruttó alapterülete várhatóan 53 ezer négyzetméter lesz, ahol az üzletek, a multiplex mozi, a food court és a tetőterasz mellett egy 2400 jármű befogadására alkalmas P+R parkolót is helyet kap majd, a várható átadásról azonban még ennél a fejlesztésnél sincs biztos időpont. A legnagyobb bérlők tehát nincsenek könnyű helyzetben, ha ma Budapesten szeretnének terjeszkedni, az elérhető kiskereskedelmi területek száma ugyanis erősen korlátozott. Ahhoz tehát, hogy egy valódi verseny alakuljon ki, és az újonnan érkező szereplők is hatékonyan piacra tudjanak lépni, érdemes lenne az évek óta fennálló plázastop intézményét felülvizsgálni.



# How long will the 'plaza ban' last?

TENANTS ARE STANDING IN LINE FOR REMAINING RETAIL PROPERTIES

PÉTER FUTÓ

**W**HILE HOUSING AND OFFICE PROPERTIES RECEIVE THE LION'S SHARE OF ATTENTION, THERE IS LESS MENTION OF A SMALLER BUT VERY IMPORTANT SEGMENT, THE RETAIL PROPERTY MARKET. THE IMPORTANCE OF RETAIL PROPERTIES IS UNQUESTIONABLE, THEY AFFECT EVERYONE – IF ONLY INDIRECTLY – IN THEIR EVERYDAY LIVES.

A few years ago the city centre of Budapest still had many empty retail properties available, and the owners could often only sell or let their properties below cost. By now this trend has changed, and investors are practically standing in line for retail properties. For example, the stores on the Nagykörút – previously deserted – are increasingly popular.

## FOREIGN TOURISTS AND THE CITY CENTRE

Increased investor interest always has a positive effect on the development of a given area or branch. Our previous analyses have covered why more and more investors are turning to the property market. In opposition to the low interest rates offered by banks, the returns on the property market became increasingly attractive; and when discussing the retail property industry the increase in tourism in Budapest must also be mentioned. This is especially true for the city centre, where the visiting tourists bring strong financial incentive to retail services like restaurants, cafés, entertainment venues, gift shops and even the recently popular escape rooms. The number of tourists has not declined, but is growing steadily,

as a result of which there are nearly twice as many nights spent registered per year than there were in 2000, and one and a half times as many as in 2010. This means that the development of the city centre in Budapest will continue in the coming years.

## DOMESTIC PURCHASING POWER

The success of the city centre retail properties shows a strong correlation with tourism, however, shopping centres, retail franchises and outlets are more strongly reliant on domestic customers. For other reasons, these segments are also strong. There have been no large shopping centres built since the law commonly known as the 'plaza ban' was passed in 2011, and amended in 2015. At first it may appear that there are a lot of shopping centres in Budapest – since almost every district has a large shopping mall. However, in comparison to Central and Eastern Europe only Belgrade and Sofia have fewer shopping malls per thousand people than Budapest does. In contrast, Prague and Warsaw have nearly double, while Bratislava two and a half times as many shopping centres per capita than Budapest. As a result, well-located shopping centres are at full capacity, which



is beneficial to the owners, but also makes it difficult for new brands to enter the Hungarian market.

According to a study by Cushman and Wakefield, the domestic retail property market offers good opportunities, which is also demonstrated by the fact that investment in the field tripled between 2015 and 2016. The base value was low, which is responsible for the growth, but it is certainly encouraging that the company closed 119 transaction over 25 thousand square metres in one year.

*“At first it may appear that there are a lot of shopping centres in Budapest – since almost every district has a large shopping mall. However, in comparison to Central and Eastern Europe only Belgrade and Sofia have fewer shopping malls per thousand people than Budapest does.”*

income on Váci Street is 5.5 per cent, 6 per cent on Andrásy Street, which holds true for the more popular shopping malls as well. In retail parks this figure can reach 7.5 per cent.

#### WHAT TO EXPECT?

Regarding the future, no major shopping mall developments are expected, the only exception being the planned Etele Plaza. The seven storey mall in District 11 has a



#### RETAIL IN NUMBERS

Despite an exceptionally high VAT, last year saw 11 new retail brands enter the domestic market, which indicates that companies are optimistic about the purchasing power of people as a result of increased wages.

According to data from the beginning of 2017, the premium category in Budapest is represented by Váci Street, where monthly rent is as high as 110 euros per square metre. This means that an average business with a floor space of 100 square metres can be rented for 3.4 million HUF per month. This also holds

true for the premium properties on Andrásy Street, where an average business costs 1.4 million HUF and busy plazas and business areas can be rented for this amount, although in this case the location within a mall is important too. The price for 100 square metres in retail parks located at the edge of the city is 250 thousand in Budapest and 230 thousand in Budaörs per month.

With regard to income, there has been a decrease across the board compared to past years, but values are still higher than in most European cities. The typical annual

planned floor space of 53 thousand square metres, housing shops, a multiplex cinema, a food court and a roof terrace as well as a P+R parking lot with a 2400 car capacity, but there is no specific date of completion as of yet.

The large tenants are in a difficult situation when trying to expand in Budapest now, as the number of retail properties is extremely limited. Therefore, in order for proper competition to develop between existing and incoming retailers, it would be conducive to look into overhauling the ‘plaza ban’.



# Alternatív ingatlan-befektetés: magánkollégiumok

SZOKATLAN FEJLESZTÉSEK SZÍNESÍTIK BUDAPESTET

FUTÓ PÉTER

**A**Z INGATLANPIACI ÉLÉNKÜLÉST NEMCSAK AZ ÁRAK ÉS A TRANZAKCIÓSZÁMOK EMELKEDÉSE VAGY AZ EGYRE TÖBB ÚJ PROJEKT INDÍTÁSA TÁMASZTJA ALÁ, HANEM A KÜLÖNBÖZŐ ALTERNATÍV, A MAGYAR PIACON EDDIG KEVÉSBÉ MEGSZOKOTT BEFEKTETÉSI FORMÁK MEGJELENÉSE IS BIZONYÍTJA. ERRE SZOLGÁL PÉLDAKÉNT A FELSŐOKTATÁSI SZÁLÁSOK PIACI ALAPÚ KÍNÁLATÁNAK, VAGYIS A MAGÁNKOLLÉGIUMOKNAK A MEGJELENÉSE.

Magánkollégiumok működtetésére a korábbi években csak elvétve volt példa, a fejlesztőknek az alacsonyabb árszinteknél nem érte meg ilyen befektetésekben gondolkodniuk. Az állami kollégiumok alacsony díjszabása mellett a lakások bérleti díjai sem voltak kiugróan magasak, így a diákok kisebb többletköltség mellett is megfelelő lakást találhattak. A lakásárakkal párhuzamosan bekövetkezett bérletidíj-emelkedés azonban növelte a kollégium és a lakásbérlet közötti árkülönbséget, így mostanra annak, aki nem tud vagy nem akar állami kollégiumi férőhelyre bejutni, mélyebben a zsebébe kell nyúlania. Erre kínál alternatívát a magánkollégium, ahol az államinál ugyan drágábban lehet szálláshoz jutni, de azoknál sokszor modernebb környezetben, egy diákközösségben maradva költözhetnek be a hallgatók.

A lakásárak emelkedése mellett azonban a külföldi diákok növekvő száma is kedvező hatással van a magánkollégiumok terjedésére. A Magyarországon tanuló külföldiek

ugyanis erős fizetőképes keresletet teremtenek az ilyen jellegű intézményekre, ami miatt az ingatlanbefektetőknek is egyre inkább megéri magánkollégiumok fejlesztésébe fogni.

A magyar egyetemi képzések közül jelenleg az általános orvosi képzés a legnépszerűbb, ahol közel 7 ezer külföldi tanul. Második helyen áll a fogorvosi képzés, több mint 1200 külföldi hallgatóval, de a Műszaki Egyetem képzései is népszerűek a külföldi diákok körében.

## **HOL VANNAK MA MŰKÖDŐ MAGÁNKOLLÉGIUMOK?**

Magánkollégium kialakításánál elsődleges szempont a felsőoktatási intézményekhez képesti elhelyezkedés, de a beruházó oldaláról a megtérülésre is figyelni kell. Nem véletlen, hogy a legtöbb működő intézmény a XI. kerületben van, ahol a felsőoktatási intézményre járó hallgatók száma is a legmagasabb. Emellett jó közlekedés esetén a külsőbb kerületek is szóba jöhetnek, ezekben

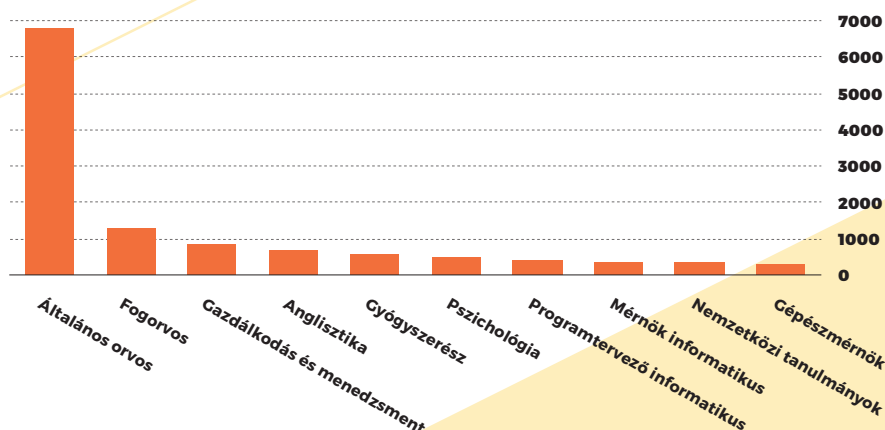


ugyanis alacsonyabb költségek és bérleti díjak mellett tudják biztosítani ugyanazt a színvonalú szolgáltatást.

A már említett XI. kerületben több magánkollégium is működik. A Móricz Zsigmond körtér közelében található egy 100 szobás egység, de kicsit kiejebb, a Fejér Lipót vagy a Galvani utcában is találunk egyet-egyet. Ezek mellett a belváros is népszerű a diákok körében, ahol leginkább a régebbi, nagy alapterületű polgári lakások átalakításával jönnek létre magánkollégiumok. Ilyeneket a VI., VII. és VIII. kerületben is szép számmal találunk. A külsőbb városrészek közül pedig a III. és a XXIII. kerületben is vannak ilyen funkciójú épületek.

## Magyarországon tanuló külföldi diákok száma szakterületenként (2015)

Forrás: Oktatási Hivatal, Portfolió



fürdőszoba és konyhapult is lesz, de a jobb elhelyezkedésű szobákban galéria és saját erkély/terasz is helyet kap majd. Az összesen 16 ezer négyzetméteres komplexumban a diákélethez szükséges tanulószoba, közösségi helyiségek, kávézók és éttermek, valamint egy tetőterasz is épül, a földszinten pedig egy 1300 négyzetméteres parkot hoznak létre. A fejlesztő szerint az ilyen típusú szálláshelyekre meglehetősen nagy az érdeklődés, ami a jövőben még tovább emelkedhet. Az is mutatja ezt, hogy már az épület átadása előtt 70 százalékos előfoglaltság érkezett a leendő szobákra. Az érdeklődők nagy részét azonban ebben az esetben is külföldi diákok adják, a megszo-



### MENNYIÉRT LAKHATUNK MAGÁNKOLLÉGIUMBAN?

Míg a hagyományos kollégiumok bérleti díjai többnyire 10 és 30 ezer forint között vannak havonta, addig a magánkollégiumok ennél valamivel drágábban érhetők el. A legolcsóbban az oktatási intézményektől távolabbi helyeket kínálnak, azon belül is a legalább háromágyas szobákat. Egy ilyen szobában a bérleti díj 30 ezer forint körül alakul, ami megegyezik a legdrágább állami kollégiumok díjaival. A jobb elhelyezkedésű egy- vagy kétágyas szobákért ennél többet kell fizetni, általában 40-50 ezer forintot, de előfordulnak olyan – főként belváros köze-

li – kollégiumok is, ahol 70-80 ezer forint is lehet a havi bérleti díj. Ennek ellenére a kereslet folyamatos, így a jövőben több nagyszabású fejlesztés is várható a budapesti piacon.

### TOVÁBBI FEJLESZTÉSI TERVEK

A közeljövőben Óbudán valósulhat meg egy 250 férőhelyes kollégiumbővítés, a legnagyobb fejlesztés azonban a IX. kerületi Tűzoltó utcában készül. Ott egy több mint 400 szobás magánkollégium fejlesztése zajlik, amely a várakozások szerint szeptemberben nyitja meg kapuit. A tervezett – mintegy 20 négyzetméteres – szobákban saját

kottnál jelentősen magasabb színvonalú és ezzel együtt magasabb árú helyeket ugyanis leginkább ők engedhetik meg maguknak. Noha sokakat negatívan érint az ingatlanpiacon végbement áremelkedés, mégis pozitívumnak tekinthető, hogy a lakás- és irodafejlesztők tömegei mellett megjelentek a kreatívabb befektetők is, akik nem riadnak vissza az olyan projektektől sem, amelyeknek még nincsenek évtizedes hagyományai a hazai piacon. Mindez hozzájárul ahhoz, hogy ha lassan is, de Magyarországra is egyre inkább kezdenek beszivárogni az eddig csak a nyugat-európai nagyvárosokra jellemző színesebb befektetési elemek.



# Alternative property investment: private dormitories

UNUSUAL DEVELOPMENTS ARE DIVERSIFYING BUDAPEST

PÉTER FUTÓ

**T**HE GROWTH OF THE PROPERTY MARKET IS INDICATED NOT ONLY BY RISING PRICES AND AN INCREASING NUMBER OF TRANSACTIONS, BUT ALSO BY THE EMERGENCE OF VARIOUS ALTERNATIVE INVESTMENT OPPORTUNITIES THAT WERE SO FAR RELATIVELY RARE ON THE HUNGARIAN MARKET. THIS IS EXEMPLIFIED BY THE EMERGENCE OF HIGHER EDUCATION ACCOMMODATION ON THE MARKET: PRIVATE DORMITORIES.

There were only a few examples of private dormitories in the past years. Investing in them while prices were low was not a viable option for developers. Apart from the low fees set in state dormitories, apartment rental fees weren't too high either, so most students were able to find adequate accommodation without spending too much money. However, the increase in rents and property prices has increased the gap between dormitory fees and rental costs, so by now those who cannot or do not wish to live in state dormitories have to pay a significant amount of money. This is the issue that private dormitories offer a solution to. Though these accommodations are more expensive than state solutions, they also often provide a more modern environment where students can still live in a student community. Aside from the rise in flat prices, the increasing number of foreign students also creates favourable conditions for private dormito-

ries. Foreign students studying in Hungary are financially well-equipped for such institutions; therefore it is becoming increasingly lucrative for property investors to consider such developments.

Of the degrees offered by Hungarian universities, medicine is currently the most popular with nearly 7 thousand international students. In second place is dentistry with more than 1200 foreign students, but the degree courses of the Technical University are also popular among international students.

## **WHERE ARE THE EXISTING PRIVATE DORMITORIES?**

A primary factor in developing a private dormitory is its proximity to the university, but from an investor's standpoint, return has to be considered too. As a result, most institutions are in District 11, where the highest number of university students reside. The neighbouring districts are also options,



depending on good transport, as an equal quality of service can be provided there at a lower cost and rent.

There are several private dormitories in the aforementioned District 11. There is a 100-person unit near Móricz Zsigmond Square, but there are two others a little further out in Fejér Lipót Street and Galvani Street. The city centre is also popular with students, where private dormitories

are created by renovating old apartment buildings. There are a number of them in Districts 6, 7 and 8. There are other such buildings further out of the city centre in Districts 3 and 23.

#### HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN A PRIVATE DORMITORY?

While the monthly fee in a traditional dormitory is usually between 10 and 30 thousand

HUF, private dormitories are somewhat more expensive. Cheaper ones are located further from the educational facilities, and in those three or more bed dorms are cheapest. Rent for these rooms is usually around 30 thousand HUF per month, which is the same as the most expensive state dormitories. Better located dorms and one or two bed rooms cost more, generally 40-50 thousand HUF, but there are also places – especially in the city centre – where the monthly rent can be as much as 70-80 thousand HUF. Despite the higher prices, demand is high and therefore many similar developments should be expected on the Budapest market in the future.

*“A private dormitory expansion for 250 people is planned for completion in the near future in Óbuda, the largest development, however, is planned for Tűzoltó Street in District 9. A more than 400-bed private dormitory is being built there now, to be opened in September.”*

#### FURTHER DEVELOPMENT PLANS

A private dormitory expansion for 250 people is planned for completion in the near future in Óbuda, the largest development, however, is planned for Tűzoltó Street in District 9. A more than 400-bed private dormitory is being built there now, to be opened in September. The twenty square metre rooms will be furnished with their own bathroom and kitchen counter, but the better rooms will also have lofts and private balconies. The 16 thousand square metre complex will feature a study room, community spaces, cafés, and restaurants, as well as a roof terrace and a 1300 square metre park on the ground floor. The developer believes that there is a large demand for such accommodations, which may increase further in the future. This is also demonstrated by the fact that 70 per cent of the rooms are now reserved, well before the completion of the building. In this case, the majority are international students. They are more likely to be able to afford the higher quality and more expensive places.

Though many people were negatively affected by the rising prices in the housing market, it is undoubtedly positive that more creative investors are appearing on the market alongside flat and office developers, ones who are not afraid to start projects that do not have decades of tradition in the Hungarian market. All this contributed to diverse Western-European investment products trickling – if slowly – into the Hungarian market.





# Nincs okunk félni a digitalizációtól

BUDAI ÁKOS – DITRÓY GERGELY

**A** VÁLSÁG ÉS AZ AZÓTA ELTELT ÉVEK JELENTŐS VÁLTOZÁSOKAT HOZTAK AZ INGATLANÜZEMELTETÉSI SZAKMÁBAN. KOMOLY MUNKAERŐHIÁNNYAL ÉS NEM MINDIG TUDATOS FEJLESZTŐKKEL KELL SZEMBESÜLNIE A PIAC SZEREPLŐINEK. AZ AKTUÁLIS KIHÍVÁSOKRÓL BESZÉLT VÁGÓ LÁSZLÓ, A STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJA.

**?** **A STRABAG PFS Mivel foglalkozik jelenleg az FM-PM szektorban? Hogyan különböznek el egymástól a különböző üzletágak?**

Cégünk három tevékenységgel foglalkozik, ezek közül a legjellemzőbb az üzemeltetés, ami az árbevételünket magasan, több mint 90 százalékban uralja. Emellett PM tevékenységet, illetve vagyonekezelést (asset management, AM) is végzünk megbízóinknak. A forgalom, a foglalkoztatott munkaerő és a tevékenységi körök szempontjából is az FM a legszélesebb. Az üzemeltetés két részre bontható. Egyrészt a TFM, azaz műszaki üzemeltetés, másrészt az IFM, azaz infrastrukturális szolgáltatások. A műszaki üzemeltetés a hibaelhárítástól a tervezett karbantartásig mindent magában foglal, az irodaházaktól a logisztikai parkok üzemeltetésén át egészen a gyárakig. Az IFM szolgáltatásokba pedig a takarítás, a külterület gondozása, az őrzés-védelem stb. tartozik. Jelenleg 550-en vagyunk cégünknel, ebből 10-15 fő végez AM vagy PM jellegű tevékenységet.

**?** **A válság hozta magával, hogy több cég is az FM felé bővítette a tevékenységét. Van-e ebben változás? Az újra élénkülő piac miatt visszatérnek-e ezek a cégek a korábbi core tevékenységükhöz, vagy**

**most már jól érzik magukat az FM szektorban is?**

Amikor 2008-ban beköszöntött a válság, egyszerűen annyi történt, hogy az ingatlanpiacon a tranzakciók, a fejlesztések, a tanácsadás, az ügynökségi tevékenységek háttérbe szorultak. De ettől még a piacon vannak bérlők, vannak épületek, amelyeket üzemeltetni kell, és emberek, akik dolgoznak ezekben az épületekben, tehát ezt mind kezelni kell. Ez maga után vonta, hogy kifejezetten középpontba került az üzemeltetés. Egyrészt jöttek az ügynökségek, amelyek az üzemeltetésre fókuszáltak, és létre is hoztak üzemeltetési szervezeteket, felvettek üzemeltetőket, mérnököket. Másfelől pedig, ha a válság előtt volt mondjuk 100 cég a piacon, a válság után lett 240, hiszen mindenki üzemeltetni akart. Még a takarítócégek is azt mondták, hogy kacsintgassunk az üzemeltetés felé, mert ez most a sláger. Ha pénzügyi oldalról nézzük, az üzemeltetés egy folyamatos cash-flow, ami tökehiányos környezetben életmentőnek számított.

**?** **A 10 millió üzemeltető országa letünk.**

Egészen biztosan. A mama-papától kezdve a komoly, nagy üzemeltetőkig. Most már kilábalunk a válságból, a csapból is ez fo-

lyik, ami két szempontból is jó. Egyrészt az üzemeltetés kikerült abból a nagyon negatív fókuszából, hogy semmi mással nem foglalkozunk, próbáljuk még olcsóbbá tenni, még egy tender, még egy számonkérés. Másrészt a tranzakciók, de még inkább a fejlesztések által egyre több ingatlan jön be a piacra.

Egyfelől bővül a kör az új ingatlanok által, másfelől azt látom, hogy az utóbbi egy évben egyre több cég gondolkodik azon, hogy a házon belüli üzemeltetés helyett inkább kiszervezi a tevékenységet, egyre több cég stratégiája lesz, hogy inkább versenyeztesen, nagyon pontos elvárásokat fogalmazzon meg, és kihelyezze a tevékenységet profi üzemeltetőknek.

**?** **Az FM-esek sokszor arra panaszkodnak, hogy későn kerülnek képbe egy új fejlesztésnél, nincsenek bevonva a tervezésbe, pedig rengeteg ötlettel tudnának segíteni, ami közös érdek lenne. Ön is találkozik ezzel a problémával?**

Ez mindig fejlesztőfüggő. Vannak olyan fejlesztőcégek, ahol házon belül megvan az üzemeltetési tudás, és nem kell külső cégtől megvenni a tanácsadást. Ez nagyon fontos szempont, méghozzá két okból is. Az egyik, hogy ha egy jól működő, jól üzemeltethető objektumot akarnak megépíteni,



## „Sose felejtjük el, hogy az üzemeltetés nagyon emberközpontú tevékenység.”

akkor elkerülhetetlen, hogy már a tervezési fázistól, üzemeltetési szempontból is foglalkozzanak vele. A másik, ami az informatikai rendszer szintjén egyaránt fontos, hogy az összes információ már az épület születésétől kezdve bekerül egy rendszerbe, ahol később minden adat fellelhető. Ennek egyre nagyobb jelentősége lesz a fejlesztéseknél.

**?** Egy üzemeltetőcéggel szemben alapvető elvárás, hogy értéket tartson, ráadásul úgy, hogy közben láthatatlan le-

**gyen. Mi az az FM által hozzáadott érték és újfajta gondolkodás, amely meghatározza a mindennapi tevékenységet?**

Csodák nincsenek. Ahogyan megépítenek egy épületet, az lesz az adott épület adottsága. Ha most bemegyünk egy 20 évvel ezelőtt épült létesítménybe, közel nem tudunk hozzáadott értéket adni sem egy üzemeltető, sem más, mintha bemegyünk egy modern épületbe, amely már a legkorszerűbb szenzorokkal, informatikai rend-

szerekkel, automatizálással stb. rendelkezik. Egy üzemeltető mindig valamit kézhez kap. Amikor azt mondjuk, hogy negyedik ipari forradalom (4.0), az egész folyamat nem az üzemeltetővel fog indulni, hanem a fejlesztővel, aki megtervezi az épület azon rendszereit, amelyek a következő 20, 30, 50 évben rendelkezésre fognak állni. Ha mellette van az üzemeltető, adhat neki ötleteket, elmondhatja a legújabb trendeket. Ez természetes, de az alap az, hogy milyen épület készül el.

A 4.0 természetesen be fog szívárogni az üzemeltetésbe. Alapvetés lesz, hogy az épületből milyen adatok nyerhetők ki. Egy modern épületet, amely mindent mér, mindent tud, mindent lát, és minden adata benne van egy olyan informatikai rendszerben, adatbázisban, ahonnan ezek az adatok kinyerhetők egyrészt a tulajdonosnak, másrészt az üzemeltetőnek, sokkal jobban, hatékonyabban és olcsóbban lehet üzemeltetni, mint egy elavult társát. Továbbá sose felejtjük el, hogy az üzemeltetés nagyon emberközpontú tevékenység. Jöhet a robotika, jöhetnek a szenzorok, az informatikai rendszerek, jöhet a virtuális valóság, stb., de egy irodaépület üzemeltetésére olyan embert alkalmaznak, aki jól kommunikál, jó megjelenésű, megfelelően tud beszélgetni a bérlőkkel, érti azok igényeit, és ezt proaktívan leképezi a rendszerekben. Nem fog eljönni az a pillanat, amikor ezt a tevékenységet robotok végzik.

**?** Bármennyire is terjed a digitalizáció, ha kilazul egy csavar, azt egy embernek kell meghúznia. A munkaerőhiány mekkora problémát jelent egy olyan szektorban, amelyik ennyire szakemberigényes?

Nagyot. Biztos, hogy növekedni fog a cégek munkaerőköltsége, mert egyre kevesebb a szakember minden szinten. Nemcsak az univerzális mérnökökre kell gondolni, hanem akár a takarítókra is. Ha Sopronból valaki átmegegy takarítani a határ másik oldalára, ott 1200-1500 eurót fog keresni. Itthon a takarítóknaak fizetnek 160-180 ezer forintot. Ezzel nagyon nehéz versenyezni. Az országnak megvannak a különösen veszélyeztetett régiói.



# There is no need to fear digitalisation

ROBOTS WILL NOT REPLACE WELL-GROOMED MANAGERS

ÁKOS BUDAI – GERGELY DITRÓY

**T**HE RECESSION AND THE YEARS FOLLOWING IT HAVE BROUGHT ABOUT SIGNIFICANT CHANGES IN FACILITY MANAGEMENT. THE MARKET PLAYERS ARE CHALLENGED BY DEVELOPERS NOT ALWAYS THINKING AHEAD AND BY A SERIOUSLY LACKING WORKFORCE. LÁSZLÓ VÁGÓ, CEO OF STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES LTD. SPOKE TO US ABOUT THEIR CURRENT CHALLENGES.

**?** What does STRABAG PFS currently do in the FM-PM sector? How do the branches of this business differ?

Our company is active in three areas, of these FM (facility management) is the most important, making up more than 90 per cent of our income. Besides this, we have PM (property management) activities and AM (asset management) for our clients. Our business from FM is the most expansive both in turnover and in the number of employees. When we talk about facility management, there are two aspects. Firstly, TFM, that is technical facility management, and secondly, IFM, infrastructural services. Technical facility management includes preventative maintenance and risk reduction, from office buildings to logistical parks and even factories. IFM services are cleaning, outdoor maintenance, security etc. Our company currently employs 550 people, of whom 10-15 people actively do AM or PM.

**?** Was the fact that many companies moved towards FM activities a product of the recession? Has there been a change?

**“Bring on robotics, sensors, IT systems, virtual reality and all that, but I will always hire people to manage an office building who have good communication skills, are well presented, can talk to the tenants, understand their needs and can pro-actively adapt the system to these requirements.”**

**Will companies return to their former core activities as the market strengthens, or are they comfortable in the FM sector now?**

When the recession hit in 2008, all that happened was that transactions, developments, consulting and agent work all disappeared from the property market. But there are still tenants on the market, and buildings that have to be managed, and people who work in these buildings – so there is always work

to be done there. This precipitated the rise of facility management into the foreground of the market.

On the one hand there were the agencies that focused on facility management and created management organisations, hired managers and engineers. On the other hand, let's say if there were 100 companies before the recession it became 240 afterwards, because everyone wanted to be in FM. Even cleaning companies said they were tempted by it, be-

cause it was so fashionable. If we look at it from the financial side, facility management provides a constant cash flow that can be a life saver in an environment without funds.

**? We became a country of 10 million facility managers.**

Certainly. From mom and pop all the way to the biggest facility management companies. By now we have crawled out of the recession, which is good for the FM companies for two reasons. Firstly, FM will get out from under the negative light of doing nothing else but intensely competing for the lowest price, another tender, another request. Secondly, transactions, and more importantly

**? FM workers often complain that they are included in the development process too late, even though they have many ideas that could make the property better. Are you familiar with this issue?**

This always depends on the developer. Some developers have FM knowledge in-house and they do not need to purchase this knowledge from elsewhere. This is a very important point, for two reasons. One, if they want to build a working, easily maintainable building, then they will have to consider the facility management aspect while still in the planning stage. Two, the IT system is also important, so that all the information is together in one system from

There are no miracles. The way a building is constructed determines its given assets. If we were to walk into a 20-year-old building now, a manager cannot add nearly as much value, as if we were to enter a modern building that has the most modern sensors, IT system, automation etc. A facility manager always deals with what they are given. When we talk about the fourth industrial revolution (4.0), the process does not begin with FM, but with the developer, who designs the building, and the systems that will operate for the next 20, 30 or 50 years. The facility manager can give them ideas if they are involved, and can tell them about the newest trends. This is obvious, but it all depends on what kind of building is built. 4.0 will naturally percolate into facility management too. Data collection on buildings will become fundamental. A modern building that measures everything, knows and sees everything and contains an IT system, a database that this information can be extracted from by the owner and the facility manager, can be managed much more efficiently and at a lower cost than an older building. Let's not forget that facility management is a very human-centred activity. Bring on robotics, sensors, IT systems, virtual reality and all that, but I will always hire people to manage an office building who have good communication skills, are well presented, can talk to the tenants, understands their needs and can pro-actively adapt the system to these. There will not come a time when this is done by robots.

**? No matter how widespread digitalisation becomes, if a screw comes loose, a person has to tighten it. How much of a problem is the labour shortage in a sector that needs professionals?**

Very much so. There is no doubt that the cost of labour will increase, because there are fewer and fewer professionals in the field. I'm thinking not only of universal engineers, but even cleaners. If someone crosses the border from Sopron to Austria, they make 1200-1500 euros. Here a cleaner makes 160-180 thousand HUF. It is very hard to compete with that. There are certain endangered regions in the country.



developments will bring more and more buildings to the market.

On the one hand the new buildings expand opportunities, on the other I see more and more companies have been thinking about delegating facility management work rather than doing it in-house, and more and more companies will use the strategy of having a very specific requirement and making companies bid for them.

the inception of the building, where all the data can later be found. This is an increasingly important factor in development.

**? A basic requirement of a facility management company is to retain value, and to remain invisible while doing so. What added value does FM represent and what new ways of thinking do they bring that defines their everyday activities?**



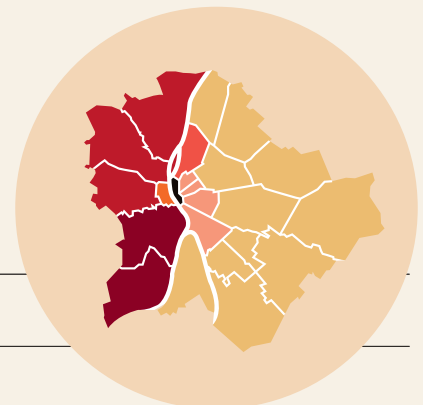
# Soha nem láttunk ilyen alacsony számokat Budapesten

**T**OVÁBB CSÖKKENT AZ ÜRESEDÉS A HAZAI IRODAPIACON, ANNAK ELLENÉRE, HOGY AZ ELSŐ NEGYEDÉVBEN A BRUTTÓ BÉRBEADÁS JELENTŐSEN ALACSONYABB VOLT, MINT A MEGELŐZŐ IDŐSZAKOKBAN. EZ RÉSZBEN A MEGÚJÍTÁSOK ESETÉBEN TAPASZTALHATÓ VISSZAESÉSNEK VOLT KÖSZÖNHETŐ, UGYANAKKOR A NETTÓ BÉRBEADÁS ARÁNYA NÖVEKEDETT. A LEGNÉPSZERŰBB HELYSZÍNNEK TOVÁBBRA IS A VÁCI ÚT SZÁMÍT, AHOL A SZERZŐDÉSEK 20 SZÁZALÉKA KÖTTETETT – DERÜL KI A BRF LEGFRISSEBB JELENTÉSÉBŐL.

A BRF egy új irodaépület átadását regisztrálta 2017 első negyedéve során, az SAP új épületszárny fejlesztése készült el Észak-Budán a Graphisoft Parkban, 5500 négyzetméterrel növelve az irodaállomány méretét. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3 346 735 négyzetmétert tesz ki, melyen belül 2 682 155 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664 580 négyzetméter saját tulajdonú iroda található. Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 21 irodaház mérete

változott, és további 4 irodaház kikerült a modern irodaállományból, mivel nem felelt meg a BRF által felállított kritériumoknak. Az üresedési ráta tovább csökkent, az első negyedév során 0,3 százalékponttal 9,2 százalékra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. A legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda (3,6%), míg a legmagasabb üresedési ráta az agglomerációban volt tapasztalható. A kereslet 2017 első negyedévében 66 990 négyzetmétert tett ki, ami megegyezik az

elmúlt 5 év első negyedéves keresletének átlagával. Az elmúlt időszakokhoz képest a nettó bérbeadás aránya tovább nőtt a szerződeshosszabbításokhoz képest, és 2017 első negyedévében az új bérbeadások a teljes



## A budapesti modern irodapiac, 2017 Q1

|                                          | Belváros | Pest központ | Buda központ | Nem-központi Pest | Észak-Buda | Dél-Buda | Váci úti folyosó | Agglomeráció | Összes    |
|------------------------------------------|----------|--------------|--------------|-------------------|------------|----------|------------------|--------------|-----------|
| Bővülés (m <sup>2</sup> )                | 0        | 0            | 0            | 0                 | 5 500      | 0        | 0                | 0            | 5,500     |
| Teljes állomány (ezer m <sup>2</sup> )   | 353 853  | 586 230      | 404 646      | 399 563           | 315 126    | 341 035  | 828 645          | 117 638      | 3 346 736 |
| Kihasználatlan terület (m <sup>2</sup> ) | 34 981   | 51 454       | 19 781       | 29 794            | 32 098     | 12 428   | 87 615           | 39 969       | 308 120   |
| Kihasználatlansági ráta (%)              | 9,9%     | 8,8%         | 4,9%         | 7,5%              | 10,2%      | 3,6%     | 10,6%            | 34,0%        | 9,2%      |
| Teljes bérbeadás (m <sup>2</sup> )       | 4 827    | 11 965       | 11 733       | 4 062             | 11 874     | 6 447    | 13 801           | 2 281        | 66 990    |
| Nettó bérbeadás (m <sup>2</sup> )        | 4 567    | 9 244        | 6 929        | 3 567             | 11 114     | 4 823    | 12 668           | 1 887        | 54 799    |

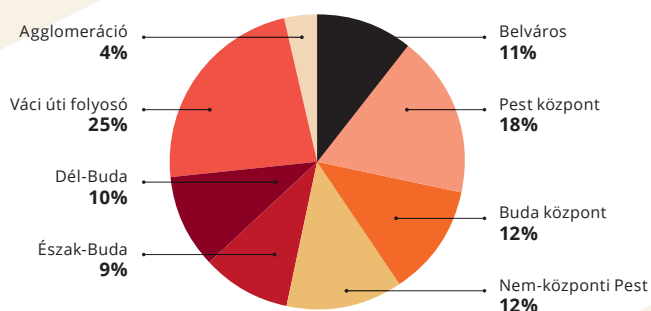


## A budapesti modern irodapiac, 2017 Q1

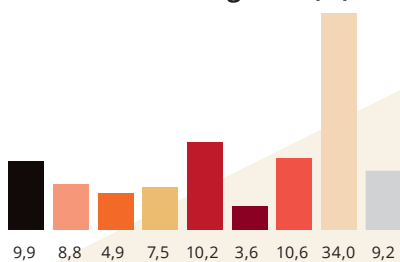
Kihasználatlansági ráta

**9,2%**

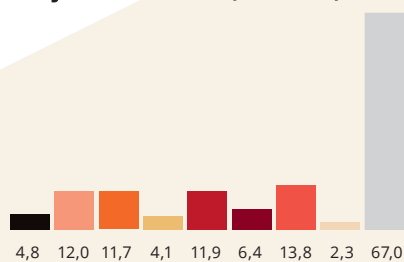
### A teljes állomány megoszlása (%)



### Kihasználatlansági ráta (%)



### Teljes bérbeadás (1000 m<sup>2</sup>)



Forrás: BRF

volumen 53,3 százalékát érték el. A második legnagyobb arányt a bővülések képviselték 18,3 százalékkal, míg a szerződeshosszabbítások 18,2 százalékos piaci részesedéssel járultak hozzá a teljes kereslethez. Az előbérleti szerződések részaránya 10,3 százalék volt. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

A Váci úti folyosón realizálódott a negyedév legnagyobb kereslete, a szerződések több mint 20 százalékát kötötték ezen az alpiacon. A Pest központ, Észak-Buda és Buda központ régiók pedig szinte egyforma népszerűségnek örvendtek a negyedév során, egyenként 17 százalékos részaránnyal.

A BRF 2017 első negyedévében összesen 154 bérleti tranzakciót regisztrált, melyek átlagos mérete 435 négyzetméter volt. Ez közel 10 százalékkal magasabb érték, mint az elmúlt 5 év első negyedéveinek átlaga, ami 369 négyzetmétert tett ki. A legnagyobb méretű tranzakció egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B épületében, amelyet több mint 5000 négyzetméterre írtak alá. Ezt követte a Bayer szerződeshosszabbítása az Alkotás Pointban 3354 négyzetméteren. A legnagyobb előbérleti szerződést az SAP kötötte a Graphisoft Park egyik új épületében, 3300 négyzetméterre. A nettó abszorpció 2017 első negyedéve során 7600 négyzetméter volt.



# Budapest office market vacancy reaches record low

**D**EMAND CONTINUES TO BE STRONG ON THE BUDAPEST OFFICE MARKET, AND WITH NEW SUPPLY STILL LIMITED, THE VACANCY RATE DECREASED FURTHER IN Q1 2017. IT NOW STANDS AT 9.2%, THE LOWEST RATE ON RECORD. THE BUDAPEST RESEARCH FORUM HAS PUBLISHED ITS NEWEST FIGURES.

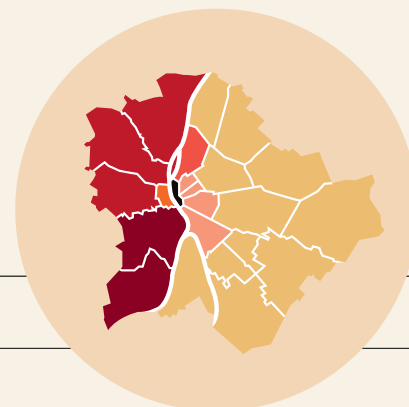
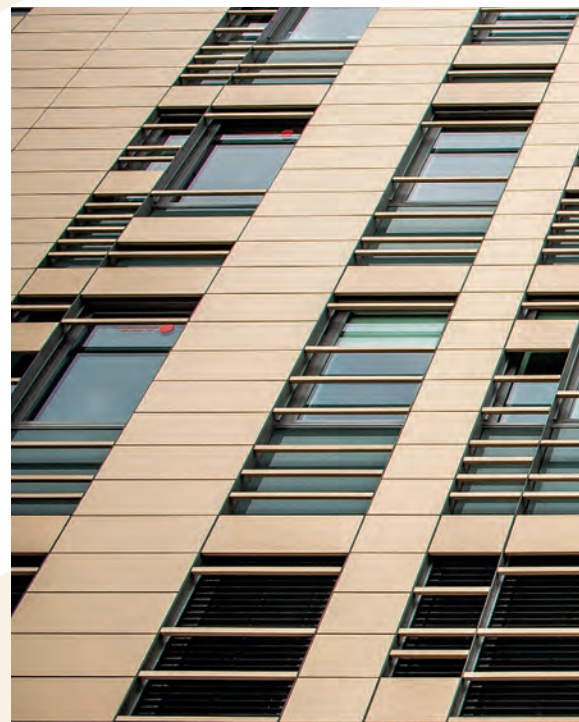
BRF recorded one new office delivery in the first quarter of 2017; the new SAP wing was handed over in Graphisoft Park in North Buda, which has further increased the modern office stock by 5,500 sqm, to a total of 3,346,735 sqm. The total stock comprises 2,682,155 sqm of Class A and Class B speculative and 664,580 sqm of owner occupied buildings.

As the result of the annual stock revision, 4 buildings were excluded from the modern stock and a further 21 buildings' GLA was

amended due to re-measurements that took place in the beginning of 2017.

The vacancy rate has continued to decrease by 0.3 pps quarter-on-quarter to 9.2%, which is the lowest rate ever on record. The lowest vacancy rate continues to be in the South Buda submarket (3.6%), while the highest figure was registered in the Periphery submarket (34.0%).

Demand in Q1 2017 was in line with the 5-year average of the first quarters' lettings, comprising 66,990 sqm.



## The modern office market in Budapest Q1 2017

|                        | CBD     | Central Pest | Central Buda | Non Central Pest | North Buda | South Buda | Váci Corridor | Periphery | Total     |
|------------------------|---------|--------------|--------------|------------------|------------|------------|---------------|-----------|-----------|
| Completions (sqm)      | 0       | 0            | 0            | 0                | 5 500      | 0          | 0             | 0         | 5,500     |
| Total Stock ('000 sqm) | 353 853 | 586 230      | 404 646      | 399 563          | 315 126    | 341 035    | 828 645       | 117 638   | 3 346 736 |
| Vacancy (sqm)          | 34 981  | 51 454       | 19 781       | 29 794           | 32 098     | 12 428     | 87 615        | 39 969    | 308 120   |
| Vacancy Rate (%)       | 9,9%    | 8,8%         | 4,9%         | 7,5%             | 10,2%      | 3,6%       | 10,6%         | 34,0%     | 9,2%      |
| Total TLA (sqm)        | 4 827   | 11 965       | 11 733       | 4 062            | 11 874     | 6 447      | 13 801        | 2 281     | 66 990    |
| Net take-up (sqm)      | 4 567   | 9 244        | 6 929        | 3 567            | 11 114     | 4 823      | 12 668        | 1 887     | 54 799    |

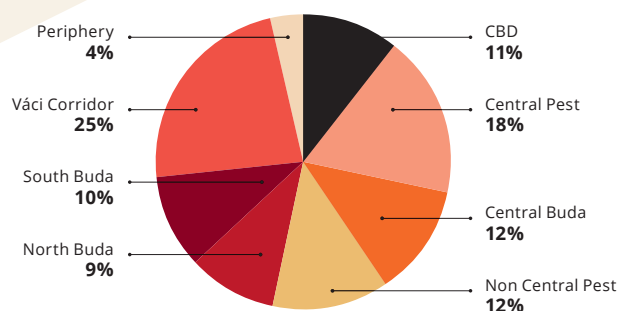


## The modern office market in Budapest Q1 2017

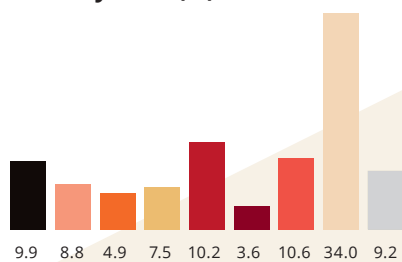
Average vacancy rate

**9.2%**

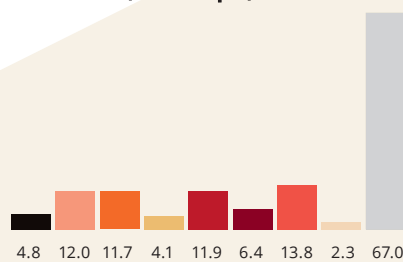
### Composition of total stock (%)



### Vacancy Rate (%)



### Total TLA (1000 sqm)



Source: BRF

The share of the net take-up compared to renewals continued to increase. In the first quarter new deals were the major drivers of leasing activity with a 53.3% share, while the second largest share (18.3%) was represented by expansions. Renewals accounted for 18.2% and pre-leases showed a lower share compared to previous periods, with 10.3%. There was no owner occupation registered during the period.

In terms of submarkets, the Váci Corridor had the highest leasing activity, representing more than 20% of the total demand, while Central Pest, North Buda and Central Buda were equally popular office destinations in the first quarter, each with 17% of the volume.

According to BRF, 154 deals were closed in Q1 2017, with an average size of 435 sqm, which is roughly 10% higher than the average level of the previous five Q1 periods, which averaged 396 sqm.

The largest deal of the quarter was a new agreement in the Váci Greens B office building for more than 5,000 sqm. This was followed by Bayer's renewal in Alkotás Point for 3,354 sqm. The largest pre-lease was signed by SAP in Graphisoft Park, extending to over 3,300 sqm.

Quarterly net absorption totalled 7,600 sqm in Q1 2017.



# Portfolio Smart City 2017 konferencia

**A**SZEMÜNK ELŐTT ZAJLÓ NEGYEDIK IPARI FORRADALOM VÍVMÁNYAI MAGYARORSZÁGOT SEM KERÜLIK EL. A DIGITALIZÁCIÓ, A BIG DATA, A DOLGOK INTERNETE, AZ OKOSODÓ VÁROSOK ÉS OTTHONOK, AZ ÖNVEZETŐ AUTÓK, AZ INTELLIGENS ÜZEMELTETÉSI RENDSZEREK, A ROBOTIZÁCIÓ, AZ E-KERESKEDELEM ÉS A VILÁGOT ÁTSZÖVŐ HÁLÓZATOK MÁR KÖZEL SEM A JÖVŐ, HANEM NAGYON IS A JELEN TÉMÁI. A PORTFOLIO IDÉN ELSŐ ALKALOMMAL MEGRENDEZETT SMART CITY KONFERENCIÁJA IS EZEKBEN A TÉMÁKBAN KERESTE A LEHETŐSÉGEKET, ÉS IGYEKEZETT VÁLASZT ADNI A MA VEZETŐINEK, HOGY A JÖVŐ SZÁMÁRA JÓ DÖNTÉSEKET HOZHASSANAK.



Már 3300 milliárd forintnyi forrásnál jár a Modern Városok Program keretében rögzített fejlesztések összege, melynek 4-6 százaléka jut közvetlenül smart city megoldásokra – mondta el előadásában Csepreghy Nándor, a Miniszterelnökség miniszterhelyettese. A különböző városok esetében mást és mást jelenthet az okosság válás, az állam abban segíthet, hogy pénzügyi forrásokat nyit, biztosítja a megfelelő megközelíthetőséget és a telekommunikációs csatornákat. Ennek keretében kerül bekötésre a 23 megyei jogú város a gyorsforgalmi úthálózatba, illetve ezért kerül kiépítésre a széles sávú internet országshálózata. A következő kérdés az lehet, hogy az adott város a saját okosságát hogyan határozza meg, illetve hogyan tudja azt az egyéb fejlesztési stratégiájába illeszteni. Szegeden például az elektromos alapú közlekedésre helyezték a hangsúlyt, Miskolcon a biztonságosabb város megteremtése a cél, míg például Győrben, melynek egyébként is nagyon jelentős bevételei vannak, az élhető város létrehozása a fontos.

Koncz Róbert MRICS, a Prologis magyarországi PM vezetője a robotizáció elterjedésére vonatkozó kérdésekre válaszolt a konferencián. A szakember nem tart a teljes robotizációtól, a jövőben inkább a hatékonyságot növelő partneri viszonyt vizionál a robotokkal. Úgy véli, hogy a digitalizáció és az e-kereskedelem térnyerése a munkahelyek megszüntetése mellett teremt is munkahelyeket, a vállalatoknak pedig a lehetőséget is meg kellene látniuk a jelenlegi munkaerőhiányban, egy ilyen időszakban ugyanis ideje végrehajtani a régóta halogatott technológiai újításokat, ami a munkabér-kiadások növelése nélkül növelheti a produktivitást.



Az okos város egyik alapját az okos épületek adják, melyeknek egyben felhasználóbarátnak is kell lenniük. Az ingatlanfejlesztők ennek ellenére rendszerint nem nagyon keresik a visszajelzést a felhasználóktól arra vonatkozóan, hogy mennyire elégedettek az elkészült épületekkel – mondta el Kigyóssy Örs, a HB Reavis fejlesztési és akvizíciós vezetője. Régóta érik a szemléletváltás, de eddig nem volt meg az üzleti érdek, szerencsére ez változóban van. A HB Reavis munkatársai például rendszeresen beköltöznek a saját fejlesztésükbe, így megismerik az épületek előnyeit és hátrányait, ezáltal pedig újabb javaslatokkal tudnak előállni a következő projektekre vonatkozóan. A Váci Corner Offices esetében a dolgozók elsősorban a beléptető kapuk és a forgóajtók mindennapos használatát tartják frusztrálóknak – ezeket szerencsére ki lehet váltani okos megoldásokkal, ahogy arra az Agora Budapest projekt keretein belül sor kerül majd. Az irodafejlesztő azt is megfigyelte, hogy ha nemcsak egy irodaházat, hanem városközpontokat hoznak létre, ez javítja a dolgozók produktivitását, és segíti a munkaerő megtartását.



A magyarországi városok közül Kecskemét példája az, amit még mindenképp érdemes kiemelni. Hamarosan elindul a Kecskemét Városfejlesztési Alap, mely az első olyan alap lesz Közép-Európában, ahol a városfejlesztések kockázati tőke bevonásával valósulhatnak meg. A forma különlegessége, hogy magánbefektetőket von be a városfejlesztési projektek finanszírozásába, akik cserébe a működésbe és a tervezésbe is beleszólással rendelkeznek. A magánbefektetők számára a hozameltérítés és veszteség megosztása miatt lehet vonzó az alapba való befektetés. Előbbi azt jelenti, hogy a nyereséges projektek esetében a hozamkifizetés magasabb lehet – az önkormányzati rész terhére – a magánbefektetők részére, utóbbi pedig azt, hogy tőkevesztés esetében 10 százalékgig az önkormányzat mögötti állami forrás terhére át lehet vállalni a veszteséget. Olyan városfejlesztési projekteket valósíthat meg az alap, melyek alacsonyabb megtérüléssel bírnak ugyan, de magasabb társadalmi hasznot hoznak.



# Portfolio Smart City Conference 2017

**H**UNGARY HAS NOT BEEN LEFT OUT OF THE FOURTH INDUSTRIAL REVOLUTION TAKING PLACE BEFORE OUR EYES. DIGITALISATION, BIG DATA, THE INTERNET OF THINGS, SMART CITIES AND HOMES, SELF-DRIVING CARS, INTELLIGENT OPERATION SYSTEMS, ROBOTISATION, E-COMMERCE AND THE NETWORKS THAT SPAN THE GLOBE ARE NO LONGER TOPICS OF THE FUTURE BUT ARE VERY MUCH A THING OF THE PRESENT. PORTFOLIO'S FIRST SMART CITY CONFERENCE, HELD THIS YEAR, SOUGHT TO REVEAL OPPORTUNITIES AND ANSWER QUESTIONS ON THESE TOPICS FOR TODAY'S LEADERS, SO THAT THEY CAN MAKE DECISIONS FOR THE FUTURE.



Developments made within the framework of the Modern Cities Program have reached 3300 billion HUF, of which 4-6 per cent went directly to smart city solutions, said Nándor Csepreghy, Deputy Minister of the Prime Minister's Office. Becoming smart varies from city to city, but the state can help by offering financial resources and ensuring availability and telecommunications channels. It was in this spirit that 23 regional cities were added to the high speed road network and why broadband internet was installed nationwide. The next question might be how a city defines its own 'smartness', and how it

can fit this in with other development strategies. In Szeged, for example, emphasis was placed on electronic transportation, while in Miskolc the goal was to create a safer city, and in Győr, which has a significant income already, the goal was to create a more liveable city.

Of the Hungarian cities, the example of Kecskemét is certainly worth noting. The Kecskemét City Development Fund is about to be launched, which will be the first fund in Central Europe where city developments will be made with investor capital. The plan

is unique because it involves private investors in financing city development projects, who in turn have a say in the planning and execution of the developments. The opportunity is appealing to investors because of biased returns and distributed losses. The former means that returns on investments may be higher – at the expense of the local government – for private investors, while the latter means the government will take on losses to the extent of 10 per cent. The Fund may carry out development projects that yield lower profits but create greater societal value.

One of the foundations of a smart city is considered to be smart buildings, which also have to be user friendly. Despite this, property developers often don't ask for consumer feedback regarding how satisfied they are with the completed buildings, said Örs Kigyóssy, Acquisition and Development Manager at HB Reavis. A change in perspective has been on the horizon for a long time, but it has not yet been a business interest. Luckily this is changing. Employees of HB Reavis often move into their own developments, to get to know the advantages and disadvantages of the property, allowing them to make improvements for the next project. In the case of Váci Corner Offices, employees find the use of entry gates and turnstiles most frustrating – fortunately, these can be swapped for smart solutions, as the Agora Budapest project will demonstrate. Office developers also observed that if they create not only office buildings, but city hubs, worker productivity improves and it also helps retain employees.

Róbert Koncz MRICS, Director of Property Management at Prologis answered questions on robotisation at the conference. The expert said he was not afraid of full robotisation, he envisions a more efficient partnership with robots in the future. He believes that while digitalisation and e-commerce do make jobs obsolete, they also create other jobs, and companies have to see the opportunities in the current lack of workforce, because at a time like this it is finally relevant to make the technological upgrades that can increase productivity without expanding the workforce.

# Új irodaprojektek Budapesten

## New office projects in Budapest

| Irodaház neve, címe                                                            | Fejlesztő                                         | Irodaház területe (GLA)                                                                     | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zöld minősítés                                                           | Bérbeadottság (%)                  | Átadás időpontja      | A fejlesztő cég elérhetősége                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Advance Tower<br>1034 Budapest,<br>Váci út 43.                                 | Futureal                                          | 20 000                                                                                      | elektromos autókölcsönzés, elektromos töltőállomások, biciklikölcsönzés, nanotechnológiás autómosó, közösségi területek a kertben, kávézó a lobbyban, közös területeken ingyenes wifi, bérelhető kerti pavilonos tárgyalók, személyes e-business pont, biciklitároló zuhanyzóval és öltözővel, étterem/kantin (tervezett szolgáltatás)/e-car sharing with charging stations, bike sharing, nanotechnology car wash, collaborative spaces in the roof garden, café, free Wi-Fi in the common areas, pavilion meeting room for rent in the garden, personal e-business point, bicycle racks, changing rooms with shower facility, restaurant/canteen (planned) | BREEAM Very Good                                                         | N.A.                               | 2018. máj./<br>May    | Szente-Tóth Andrea<br>Tel: +36 70 686 5503<br>szente.toth.andrea@futureal.hu  |
| Balance Loft<br>1139 Budapest,<br>Váci út 99.                                  | CPI Hungary                                       | 6 500                                                                                       | étterem, kávézó, bolt, ATM, rekreációs helyiség, kerékpártároló, wifivel ellátott kültéri tárgyalók, zuhanyzó, kültéri sport- és rekreációs lehetőségek, parkoló, parkosított udvar/restaurant, café, shop, recreation room, bicycle rack, covered meeting pavilions outside with wifi connection, shower room, outdoor sport & recreational facilities, parking, living garden                                                                                                                                                                                                                                                                              | BREEAM                                                                   | N.A.                               | 2017. szept./<br>Sept | Tel: +36 1 225 6600                                                           |
| Bartók Udvar irodaház<br>II. ütem<br>1115 Budapest,<br>Bartók Béla út 105–113. | InfoGroup                                         | 24 000                                                                                      | étterem, kávézó, kerékpártároló öltözővel és zuhanyzóval, bank és élelmiszerüzlet az Udvar területén, belső kert, sportolási lehetőséggel, elektromos autótöltő, BKK futár a recepciókon/restaurant, café, dedicated bicycle storage with changing rooms and shower facilities, bank and grocery store within the office park, green inner garden with sports facilities, EV Charging, BUBI station, public transport trip planner display at the receptions (BKK Futár)                                                                                                                                                                                     | BREEAM Very Good<br>előminősítés/<br>BREEAM very good<br>pre-certificate | 25<br>előbérlet<br>25<br>pre-lease | 2018. Q4              | Tel: +36 1 481 4530<br>info@infogroup.hu                                      |
| Buda Palota<br>1122 Budapest,<br>Krisztina krt. 6–8.                           | Optimum-Penta<br>Ingatlanbe-<br>fejtési Kft.      | 15 000                                                                                      | 0/24 recepció és biztonsági szolgálat, helyszíni property management, mélygarázs, belső zöld kert, étterem, kávézó, üzlethelyiségek, rendezvényterem, loft iroda, exclusive irodahely a legfelső emeleten, paternoster, ájtáró a Széll Kálmán tértől, tetőterasz és panorámaterrasz/0/24 reception and security service, onsite property management, underground parking, internal green garden, restaurant, coffee, retail units, roof terrace, internal covered courtyard for events, exclusive office area on top floors, loft office area, paternoster, underpass street from Széll Kálmán Square                                                        | BREEAM Very Good                                                         | 0                                  | 2018. Q4              | Tel: +36 1 792 2611<br>info@optimabudapest.hu                                 |
| BudaPart Offices A                                                             | Property<br>Market Kft.                           | 15 281                                                                                      | étterem, kávézó, kiskereskedelmi üzletek, 24 órás portaszolgálat, recepció, teljes körű üzemeltetés helyi csapattal, vendégparkoló/restaurant, café and retail units, 24-hour security service, reception, on-site management team, guest parking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | LEED SILVER                                                              | N.A.                               | 2018. Q4              | Tel: +36 21 221 0081<br>iroda@propertymarket.hu                               |
| BudaPart Offices C                                                             | Property<br>Market Kft.                           | 18 159                                                                                      | étterem, kávézó, kiskereskedelmi üzletek, 24 órás portaszolgálat, recepció, teljes körű üzemeltetés helyi csapattal, vendégparkoló/restaurant, café and retail units, 24-hour security service, reception, on-site management team, guest parking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | LEED GOLD                                                                | N.A.                               | 2019. Q1              | Tel: +36 21 221 0081<br>iroda@propertymarket.hu                               |
| Budapest One<br>Business Park<br>1112 Budapest,<br>Boldizsár utca 1–3.         | Futureal                                          | I.fázis/phase:<br>27 359<br>II.fázis/<br>phase:<br>19 418<br>III.fázis/<br>phase:<br>18 533 | kantin/étterem/kávézó, fitneszterem, ATM/bankfiók, posta, élelmiszerbolt, fodrász, tisztító/ruhajavítás, virágbolt, szendvicsbár, Etele Plaza közelsége/canteen/restaurants/cafés, fitness center, ATM/bank branch, post office, grocery store, hairdresser, cleaner/clothes repair, flower shop, sandwich bar, Etele Plaza 3 minutes' walk away                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BREEAM Very Good                                                         | N.A.                               | 2019. Q1              | Szente-Tóth Andrea<br>Tel: +36 70 686 5503<br>szente.toth.andrea@futureal.hu  |
| Corvin Technology &<br>Science Park<br>1083 Budapest,<br>Bókay János u. 36–42. | Futureal                                          | 27 488                                                                                      | bicikli tároló zuhanyzóval és öltözővel, étterem, fitness stúdió, élelmiszerbolt, ATM, Corvin Pláza 3 perces sétával elérhető/bicycle racks, changing rooms with shower facility, restaurants, fitness studio, grocery, ATM, Corvin Plaza 3 minutes' walk away                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | BREEAM Very Good                                                         | 80                                 | 2018. Q3              | Szente-Tóth Andrea<br>Tel: +36 70 686 5503<br>szente.toth.andrea@futureal.hu  |
| Graphisoft Park                                                                | Graphisoft<br>Park<br>Ingatlanfej-<br>lesztő Kft. | 61 000                                                                                      | ingyenes wifi, konferenciatermek, 4 étterem + 4 büfé, fitneszstúdió, edzőterem, joga, sauna, biciklitároló, öltöző, ATM, autómosó, orvosi központ, ingyenes elektromos autó töltési lehetőség, 24/7 biztonsági szolgálat /free Wi-fi access throughout the Park, conference facilities, 4 restaurants + 4 snack bars, fitness club, gym, yoga, sauna, bike storage facilities and changing rooms, ATMs, summer day care, car wash, medical centre, free electric car chargers, 24/7 security service                                                                                                                                                         | részben/partially                                                        | 100                                | 1998 - 2017           | Tel: +36 20 661 2401<br>www.graphisoftpark.com<br>jkocsany@graphisoftpark.com |
| Name and address of the office                                                 | Developer                                         | Area of the building (GLA)                                                                  | Features                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Certification                                                            | Occupancy (%)                      | Handover date         | Contact information of the developer                                          |



## Új irodaprojektek Budapesten

### New office projects in Budapest

| Irodaház neve, címe                                                                          | Fejlesztő                                     | Irodaház területe (GLA)    | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zöld minősítés                                                                | Bérbeadottság (%) | Átadás időpontja                                                   | A fejlesztő cég elérhetősége                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| GTC White House<br>1134 Budapest,<br>Váci út 47.                                             | GTC<br>Magyarország<br>Ingatlanfejlesztő Zrt. | 21 500                     | étterem, kávézó, posta, playroom, 24 órás recepció és biztonsági szolgálat, konferenciaterem, belső fedett kert<br>restaurant, cafe, post office, playroom, 24-hour reception and security, conference room, inner garden                                                                                                                                                                                                                                                                                               | LEED Gold<br>előminősítés<br>LEED Gold<br>pre-certified                       | TBD               | 2018. Q1                                                           | Gedai Bori<br>Tel: +36 1 412 3680<br>leasing@gtc.hu                                       |
| Mill Park<br>1095 Budapest,<br>Soroskási út 44.                                              | Skanska<br>Magyarország<br>Ingatlan Kft.      | 36 600                     | étterem, kávézó, parkosított kert, kültéri fitnesz, kültéri munkahelyek, elektromos autótöltő, dashboard/restaurant, Café, internal courtyard, outdoor fitness, outdoor working stations, electrical car charger, dashboard                                                                                                                                                                                                                                                                                             | tervezett<br>LEED Gold/<br>planned<br>LEED Gold                               | 66                | A. fázis/<br>phase:<br>2018. Q3<br>B. fázis/<br>phase:<br>2018. Q2 | Tel: +36 1 382 9100<br>www.skanska.hu<br>property@skanska.hu                              |
| Millennium Gardens<br>1095 Budapest,<br>Lechner Ödön fasor<br>10/B                           | TriGranit                                     | 37 000                     | étterem, kávézó, wellness és sportközpont, 24-órás recepció és biztonsági szolgálat, parkosított környezet, akadálymentesség, házban belüli facility management, bankfiók, ATM, elektromos gépjárműtöltő, kerékpártárolók, zuhanyzók/in-house restaurant, wellness- and sports centre, 24/7 access and surveillance in public areas of the building, landscaped surroundings, accessibility for persons with reduced mobility, in-house facility management, bank, ATM, electric car chargers, bicycle parking, showers | BREEAM<br>minősítés folya-<br>matban / BREEAM<br>certification in<br>progress | N.A.              | 2019. Q2                                                           | Tel: +36 1 456 6200<br>www.trigranit.com<br>www.millenniumgardens.hu<br>mgs@trigranit.com |
| Office Garden III<br>1117 Budapest,<br>Alíz u. 4.                                            | GRT Group                                     | 18 500                     | étterem, kávézó, autósó, saját buszjárat, 24 órás biztonsági szolgálat, épületüzemeltető a helyszínen, elektromos autótöltő állomások, kerékpár- és motorkerékpár-tárolók öltözővel/<br>restaurant, cafe, carwash, shuttle, 24-hour security service, on-site building management, electric vehicle charging stations, bicycle and motorbike parking facilities with changing rooms                                                                                                                                     | LEED Gold                                                                     | 30                | 2017. Q3                                                           | Tel: +36 1 382 7020<br>grtgroup@grtgroup.hu                                               |
| Promenade Gardens                                                                            | Horizon<br>Development                        | 25 000                     | belső Váci úti lokáció, kimagasló műszaki tartalom, nívós belsőépítészeti, védett belső kert, széles szolgáltatási paletta/inner Váci-corridor location, excellent technical features, sophisticated interior design, protected inner garden, wide service-range                                                                                                                                                                                                                                                        | LEED Gold, BREEAM<br>Very Good                                                | 21                | 2017. Q4                                                           | Tel: +36 1 473 1209<br>www.horizondevelopment.hu<br>leasing@horizondevelopment.hu         |
| Skylight City                                                                                | Wing Zrt.                                     | 20 305                     | étterem, kávézó, benzinkút, élelmiszerboltok, bankfiók, kórház, fitneszterem és egyéb üzletek/restaurants, cafeteria, petrol station, grocery stores, bank agency, hospital, fitness centre and other shops                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BREEAM in Use                                                                 | 25                | 2017 Q4                                                            | Hancz Anita<br>Tel: +36 70 903 1647<br>hancza@wing.hu                                     |
| Szervita Square                                                                              | Horizon<br>Development                        | 7 500                      | egyedülálló belvárosi lokáció, kimagasló műszaki tartalom, legmagasabb szintű környezetterhelési minősítés, minőségi anyagok, széles szolgáltatási paletta/unique downtown location, excellent technical features, top environmental certification, quality materials, wide service-range                                                                                                                                                                                                                               | LEED Platinum                                                                 | N.A.              | 2019. Q4                                                           | Tel: +36 1 473 1209<br>www.horizondevelopment.hu<br>leasing@horizondevelopment.hu         |
| Telekom Székház                                                                              | Wing Zrt.                                     | 58 000                     | étterem, kávézók, bankfiók, posta, konferenciaterem, autósó, fitneszterem és egyéb üzletek/restaurant, cafeteria, bank branch, post office, conference centre, car wash, fitness centre and other shops                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BREEAM Very Good                                                              | 100               | 2018. nyár/<br>summer                                              | Hancz Anita<br>Tel: +36 70 903 1647<br>hancza@wing.hu                                     |
| Universum, Magyar<br>Nobel-díjasok Kutatás-<br>fejlesztési Park 1. ütem,<br>Ericsson székház | Wing Zrt.                                     | 20 825                     | étterem, kávézók, bankfiók, posta, konferenciaterem, autósó és egyéb üzletek/restaurant, cafeteria, bank branch, post office, conference centre, car wash and other shops                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | LEED Gold                                                                     | 100               | 2017. Q4                                                           | Hancz Anita<br>Tel: +36 70 903 1647<br>hancza@wing.hu                                     |
| Name and address of the office                                                               | Developer                                     | Area of the building (GLA) | Features                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Certification                                                                 | Occupancy (%)     | Handover date                                                      | Contact information of the developer                                                      |

# Ügyvédi irodák

## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                            | Alapítás éve  | Tulajdonos neve                                       | Főállású alkalmazottak száma  | Ügyvédek száma       | Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások |                                 |                        |                               |                                  |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Főbb ügyfelek                                                                                                             | Cégvezető neve, beosztás                                                  | Elérhetőségek |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                       |               |                                                       |                               |                      | *Befektetés és fejlesztés                             | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlanvagyonkezelés | *Ingatlan-adásvétel           | *Tervezés és üzemeltetés sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vita rendezés         | *Környezetvédelem        | *Adózás  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |                                                                           |               |
| Allen&Overy<br>1075 Budapest,<br>Madách Imre út 13–14. A/3                                                                                                                            | 1993          | N.A.                                                  | 19                            | 12                   | ✓                                                     | –                               | –                      | ✓                             | –                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Regus, Investec Bank, MSCI, Unibail Rodamco, HB Reavis, Ascott, Citadines                                                                                                                                                                                                  | Dr. Lengyel Zoltán,<br>Hugh Owen<br>partner                                                                               | Tel: +36 1 483 2200<br>www.allenoverly.com/hu<br>budapest@allenoverly.com |               |
| Andrékó Kinstellar<br>Ügyvédi Iroda<br>1054 Budapest,<br>Széchenyi rakpart 3.                                                                                                         | 2000          | Dr. Andrékó Csilla                                    | 50                            | 30                   | ✓                                                     | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ProLogis, M7 Real Estate, Klépierre SA, GTC, Futureal                                                                                                                                                                                                                      | Dr. Andrékó Csilla<br>irodavezető partner/<br>managing partner                                                            | Tel: +36 1 428 4400<br>www.kinstellar.com<br>marketing@kinstellar.com     |               |
| BALÁZS & KOVÁTSITS<br>Ügyvédi Társulás<br>1055 Budapest,<br>Honvéd u. 3. em. 40.                                                                                                      | 1995          | Dr. Balázs Tamás, Dr. Kovátsits László                | 6                             | 5                    | ✓                                                     | ✓                               | –                      | ✓                             | –                                | –                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | elsődlegesen külföldi cégek az EU-ból, az USA-ból és a FÁK-ból/primarily foreign companies from EU, USA, CIS                                                                                                                                                               | Dr. Balázs Tamás<br>irodavezető ügyvéd,<br>partner/managing partner, attorney at law                                      | Tel: +36 1 302 5697<br>office@bakolegal.com<br>balazs@bakolegal.com       |               |
| Bán és Karika Ügyvédi Társulás<br>1117 Budapest,<br>Alíz u. 1.<br>Office Garden "B" ép. 3. em.<br> | 2010          | dr. Bán Gergely, dr. Karika Márton                    | 6                             | 4                    | ✓                                                     | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | külföldi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők, önkormányzatok, hotel management társaságok/foreign and Hungarian real estate developers, investors, municipalities, hotel management companies                                                                 | dr. Bán Gergely és dr. Karika Márton<br>vezető partner/<br>managing partner                                               | Tel: +36 1 501 5360<br>www.ban-karika.hu                                  |               |
| Bán, S. Szabó & Partners<br>Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest,<br>József nádor tér 5–6.                                                                                                  | 1997          | Dr. Bán Chrysta, Dr. S. Szabó Péter, Dr. Rausch János | 5                             | 11                   | ✓                                                     | ✓                               | ✓                      | ✓                             | –                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Vodafone, Freudenberg, Intertanker Zrt, Autóker Group, Duna-Dráva Cement Kft.                                                                                                                                                                                              | Dr. Bán Chrysta<br>vezető partner/<br>co-managing partner<br>Dr. S. Szabó Péter<br>vezető partner/<br>co-managing partner | Tel: +36 1 266 3522<br>www.bansszabo.hu<br>office@bansszabo.hu            |               |
| Bánki és Társai Ügyvédi Iroda kooperációban a TaylorWessing e n w c Rechtsanwälte GmbH-val<br>1051 Budapest,<br>Dorottya u. 1.                                                        | 1995          | N.A.                                                  | 13                            | 10                   | ✓                                                     | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Punta NA, Redevco Liegenschaftsverwaltungs GmbH, KBC Global Services N.V.,                                                                                                                                                                                                 | Dr. Bánki Orsolya<br>partner                                                                                              | Tel.: +36 1 327 0407<br>budapest@taylorwessing.com                        |               |
| Bérdi Erika Ügyvédi Iroda<br>1024 Budapest,<br>Rómer Flóris u. 8.                                                                                                                     | 2008          | Dr. Bérdi Erika                                       | 3                             | 3                    | ✓                                                     | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | magyar logisztikai ingatlanfejlesztők, osztrák-magyar logisztikai park veszélyes anyagoknak, magyar székhelyű hotelfejlesztő/<br>Hungarian logistic real estate developer, Austrian-Hungarian logistic park for hazardous materials, established Hungarian hotel developer | Dr. Bérdi Erika                                                                                                           | Tel: +36 1 633 3360<br>office@berdi.hu                                    |               |
| Name and address of law firm                                                                                                                                                          | Year found-ed | Owner                                                 | Number of full-time employees | Number of at-torneys | Investment and development                            | Construction sector legislation | Property management    | Real estate sale and purchase | Planning and zoning              | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                              | Manager's name and position                                                                                               | Contact information                                                       |               |
| Services offered to the real estate market                                                                                                                                            |               |                                                       |                               |                      |                                                       |                                 |                        |                               |                                  |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |                                                                           |               |



# Ügyvédi irodák

## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                        | Alapítás éve      | Tulajdonos neve                                                                                                                                                                                                         | Főállású alkalmazottak száma        | Ügyvédek száma           | Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások |                                 |                         |                               |                                    |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Főbb ügyfelek                                                                           | Cégvezető neve, beosztás                                                             | Elérhetőségek |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                          | *Befektetés és fejlesztés                             | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlan vagyonkezelés | *Ingatlan-adósszétvitel       | *Tervezés és üzemeltetésbe sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vitarendezés          | *Környezetvédelem        | *Adózás  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                         |                                                                                      |               |
| bpv JÁDI NÉMETH<br>Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest,<br>Vörösmarty tér 4.                                                                                                           | 2000              | Dr. Jádi Németh<br>Andrea                                                                                                                                                                                               | 10                                  | 8                        | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | Prezi, Unibet, BP, Carrier, Celanese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dr. Jádi Németh Andrea<br>ügyvezető partner/<br>managing partner                        | Tel: +36 1 429 4000<br>www.bpv-jadi.com<br>budapest@bpv-jadi.com                     |               |
| BPSS Ügyvédi Iroda<br>1013 Budapest,<br>Pauler u. 11.                                                                                                                             | 1989              | dr. Ánya Beáta,<br>dr. Burai-Kovács<br>János, ifj.<br>dr. Burai-Kovács<br>János, dr. Dávid<br>Eszter, dr. Kovács<br>Andrea,<br>dr. Perleki<br>Dezso, dr. Stanka<br>Gergely,<br>dr. Stanka István,<br>dr. Szikla Gergely | 16                                  | 12                       | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                                  | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | pénzüintézetek, médiatársaságok, energiapiaci szereplők, ingatlanpiaci szereplők, pl.: CIB Bank Zrt., Budapest Bank Zrt., ExxonMobil Üzletsegítő Központ Magyarország Kft., M-Rtl. Zrt. / financial institutions, media companies, energy companies, real estate companies, e.g.: CIB Bank Ltd., Budapest Bank Private Co. Ltd. by Shares., ExxonMobil Business Support Center Hungary Ltd., M-Rtl. Ld. | Dávid Eszter<br>irodavezető partner/<br>managing partner                                | Tel: +36 1 354 4300<br>info@bpss.hu                                                  |               |
| CHSH Dezső és Társai<br>Ügyvédi Iroda<br>1011 Budapest,<br>Fő u. 14–18.                                                                                                           | 2004              | Dezső Attila,<br>Hajós Orsolya,<br>Marjai Attila,<br>Nagy Edina,<br>Presser Andrea,<br>Rónayné dr.<br>Csordás Ilona,<br>Wilhelm<br>Stettner                                                                             | 22                                  | 25                       | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | CA IMMO, IMMOFINANZ, Erste Group Bank AG, HERVIS, Value One Holding AG, Diófa Alapkezelő Zrt.,UniCredit Bank Hungary Zrt., Porr AG, Spar Magyarország Kft.                                                                                                                                                                                                                                              | Dr. Dezső Attila<br>vezető partner/<br>managing partner                                 | Tel: +36 1 457 8040<br>www.chsh.com<br>office@chsh.hu                                |               |
| CMS Cameron McKenna<br>LLP Magyarországi<br>Fióktelepe<br>1053 Budapest,<br>Károlyi u. 12.<br> | 1989              | N/A                                                                                                                                                                                                                     | 120                                 | 71                       | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanbefektetők, ingatlanalapok és -fejlesztők, bankok és pénzüintézetek, vezető hazai és nemzetközi vállalatok, magántőke-befektetési vállalatok, ingatlankezelők/<br>real estate investors, funds and developers, banks and financial institutions, major domestic and international companies, private equity firms, property management companies                                                | Dr. Ormai Gabriella<br>managing partner/<br>vezető partner                              | Tel: +36 1 483 4800<br>www.cms.law<br>budapest@cms-cmck.com                          |               |
| Cseri és Társai<br>Ügyvédi Iroda<br>1052 Budapest,<br>Régi posta u. 19.<br>4. em. 3.                                                                                              | 1987              | dr. Cseri<br>Zsuzsanna                                                                                                                                                                                                  | 2                                   | 4                        | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | nemzetközi és magyar ingatlanalapok, innovációs és logisztikai parkok, kereskedelmi ingatlanfejlesztők, irodaházak, jelentős hazai és külföldi ingatlanfejlesztők/<br>international and Hungarian real estate funds, innovation and logistics parks, commercial real estate developers, major domestic and foreign real estate developers                                                               | Dr. Cseri Zsuzsanna<br>vezető partner/<br>managing partner                              | Tel: +36 1 489 2020<br>www.parallellaw.hu<br>office@parallellaw.hu                   |               |
| Deloitte Legal Erdős és<br>Társai Ügyvédi Iroda<br>1068 Budapest,<br>Dózsa György út 84/c                                                                                         | 2008              | Dr. Erdős Gábor                                                                                                                                                                                                         | 22                                  | 20                       | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dr. Erdős Gábor<br>partner, irodavezető<br>ügyvéd/office managing<br>partner            | Tel: + 36 1 428 6800<br>www.deloittelegal.hu<br>deloitteinhungary@<br>deloittece.com |               |
| Dessewffy & Dávid<br>valamint Társaik Ügyvédi<br>Iroda<br>1126 Budapest,<br>Nagy Jenő utca 12.                                                                                    | 1992              | Dr. Dessewffy<br>Alice, Dr.<br>Dávid Alíz                                                                                                                                                                               | 4                                   | 8                        | ✓                                                     | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                                  | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dr. Dessewffy Alice<br>vezető partner/<br>managing partner<br>Dr. Dávid Alíz<br>partner | Tel: +36 1 413 3340<br>www.dessewffy.com<br>office@dessewffy.com                     |               |
| Name and address of<br>law firm                                                                                                                                                   | Year found-<br>ed | Owner                                                                                                                                                                                                                   | Number of<br>full-time<br>employees | Number of at-<br>torneys | Investment and development                            | Construction sector legislation | Property management     | Real estate sale and purchase | Planning and zoning                | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Manager's name and<br>position                                                          | Contact information                                                                  |               |
| Services offered to the real estate market                                                                                                                                        |                   |                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                          |                                                       |                                 |                         |                               |                                    |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                         |                                                                                      |               |

# Ügyvédi irodák

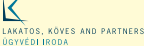
## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                                 | Alapítás éve      | Tulajdonos neve                                                                                                                                                              | Főállású alkalmazottak száma        | Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások                         |                            |                                 |                        |                               |                                  |                     |                        |                          |          | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Cégvezető neve, beosztás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Elérhetőségek                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                            |                   |                                                                                                                                                                              |                                     | Ügyvédek száma                                                                | *Befektetés és fejlesztés  | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlanvagyonkezelés | *Ingatlan-adásvétel           | *Tervezés és üzemeltetés sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vita rendezés         | *Környezetvédelem        | *Adózás  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                         |
| DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda<br>1124 Budapest,<br>Csörsz u. 49–51.<br>                       | 1988              | N.A.                                                                                                                                                                         | N.A.                                | 42 ügyvéd/<br>attorneys<br>+ 10<br>ügyvéd-<br>jelölt/<br>junior<br>associates | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | Wing Zrt., HB Reavis Group B.V. Blackstone,<br>Savills Investment Managers, ENI Hungaria Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dr. Posztl András<br>irodavezető partner/<br>country managing<br>partner                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tel: +36 1 510 1100<br>www.dlapiper.com/hu/<br>hungary<br>budapest@dlapiper.com                         |
| Erős Ügyvédi Iroda/<br>Squire Patton Boggs<br>(US) LLP<br>1051 Budapest,<br>Széchenyi István tér 7–8.<br> | 1991              | Squire Patton<br>Boggs (US) LLP                                                                                                                                              | 24                                  | 12                                                                            | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | nemzetközi ingatlanfejlesztők, befektetési<br>alapok, gyártással és egyéb szolgáltatással<br>foglalkozó nemzetközi cégek, építőipari cégek,<br>ingatlanpiacra érdeklő magánbefektetők és<br>tanácsadók/international real estate developers,<br>investment funds, multinational companies<br>active in manufacturing and various services,<br>construction companies, private investors<br>and advisors interested in real estate               | Dr. Erős Ákos<br>irodavezető partner/<br>office managing partner<br>Dr. Mester Ákos<br>ingatlanrészleg vezető/<br>head of real estate<br>division                                                                                                                                                                                                | Tel: +36 1 428 7111<br>www.squirepattonboggs.com<br>akos.eros@squirepb.com                              |
| Faludi Wolf Theiss<br>Ügyvédi Iroda<br>1085 Budapest,<br>Kálvin tér 12–13.                                                                                                                 | 2007              | Dr. Faludi<br>Zoltán                                                                                                                                                         | 14                                  | 23                                                                            | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | –                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | nemzetközi és hazai ingatlanalapok, biztosítók<br>és nyugdíjbiztosítók, nemzetközi befektető és<br>ingatlanfejlesztő vállalatok, ipari beruházó,<br>pénzügyintézetek, kockázati tőkealapok/international<br>and domestic real estate funds, insurance and<br>pension insurance companies, international<br>and Hungarian investor and real estate<br>developer companies, industrial investors,<br>financial institutions, private equity funds | Dr. Faludi Zoltán<br>irodavezető partner/<br>managing partner                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tel: +36 1 484 8800<br>www.wolftheiss.com<br>budapest@wolftheiss.com                                    |
| Gárdos Füredi Mosonyi<br>Tomori Ügyvédi Iroda<br>1056 Budapest,<br>Váci u. 81.                                                                                                             | 1992              | dr. Gárdos István,<br>dr. Füredi Katalin,<br>dr. Mosonyi<br>Richard,<br>dr. Tomori Érika,<br>dr. Nagy András,<br>dr. Kovács Zoltán,<br>dr. Szabó Dániel,<br>dr. Gárdos Péter | 21                                  | 12 ügyvéd/<br>attorneys<br>+ 2<br>ügyvédje-<br>lölt/trainee<br>lawyers        | ✓                          | –                               | ✓                      | ✓                             | –                                | ✓                   | ✓                      | –                        | –        | Raiffeisen Bank Zrt., AEGON Magyarország Zrt.,<br>TESCO-GLOBÁL Zrt., UniCredit Bank Hungary<br>Zrt., Pioneer Befektetési Alapkezelő Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | dr. Gárdos István                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tel: +36 1 327 7560<br>www.gfmt.hu<br>postmaster@gfmt.hu                                                |
| Hegymegi-Barakonyi és<br>Társas Baker & Mckenzie<br>Ügyvédi Iroda.<br>1051 Budapest,<br>Dorottya utca 6                                                                                    | 1987              | Dr. Hegymegi-<br>Barakonyi<br>Zoltán, Dr.<br>Takács P. Pál                                                                                                                   | 37                                  | 33                                                                            | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | magyar és külföldi ingatlanfejlesztők,<br>ingatlanbefektetők, ingatlanalapok, piacvezető<br>multinacionális vállalatok, pénzügyi intézetek<br>és bankok/Hungarian and foreign real estate<br>developers, real estate investors and contractors,<br>real estate funds, market leader multinational<br>companies, financial institutions and banks                                                                                                | Dr. Hegymegi-Barakonyi<br>Zoltán<br>irodavezető partner/<br>managing partner                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tel: +36 1 302 3330<br>www.bakermckenzie.com<br>budapestinfo@<br>bakermckenzie.com                      |
| Holló & Társai Ügyvédi<br>Iroda<br>1124 Budapest,<br>Jagelló út 14.                                                                                                                        | 1995              | Dr. Holló Dóra                                                                                                                                                               | 10                                  | 3                                                                             | ✓                          | –                               | ✓                      | ✓                             | –                                | –                   | ✓                      | –                        | ✓        | telekösszevonási eljárások egy holland<br>tulajdonú cégnek, barnamezős beruházási<br>eljárások egy belga tulajdonú cégnek,<br>földátminősítési eljárások egy francia<br>anyavállalattal rendelkező cégnek/<br>property merger proceedings related to a<br>Dutch-owned group of companies, brownfield<br>investment of a Belgian-owned company, land<br>reclassification of a French-owned company                                               | Dr. Holló Dóra, irodavezető<br>ügyvéd/managing partner,<br>attorney at law<br>Dr. Nagy Dóra Adriána<br>partner/ügyvéd/partner,<br>attorney at law<br>Fehér György, külföldi jogi<br>tanácsadó (US-jogi/foreign<br>legal advisor (US-law)),<br>Dr. Rácz Éva, senior jogász,<br>ingatlanjogi szakjogász/senior<br>lawyer, real property specialist | Tel: +36 1 319 1201<br>hplaw.hu<br>dora.hollo@hplaw.hu<br>dora.adriana.nagy@hplaw.hu<br>office@hplaw.hu |
| Jalszovszky Ügyvédi Iroda<br>1124 Budapest,<br>Csörsz u. 41.                                                                                                                               | 2005              | Dr. Jalszovszky<br>Pál                                                                                                                                                       | 26                                  | 18                                                                            | ✓                          | ✓                               | –                      | ✓                             | –                                | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | Diófa Alapkezelő, Visum Capital, Sanofi/<br>Chinoin, Voltana, Atrium Properties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dr. Jalszovszky Pál<br>irodavezető partner/<br>managing partner                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tel: +36 1 889 2800<br>www.jalszovszky.com<br>office@jalszovszky.com                                    |
| Name and address of<br>law firm                                                                                                                                                            | Year found-<br>ed | Owner                                                                                                                                                                        | Number of<br>full-time<br>employees | Number of at-<br>torneys                                                      | Investment and development | Construction sector legislation | Property management    | Real estate sale and purchase | Planning and zoning              | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Manager's name and<br>position                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Contact information                                                                                     |
| Services offered to the real estate market                                                                                                                                                 |                   |                                                                                                                                                                              |                                     |                                                                               |                            |                                 |                        |                               |                                  |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                         |



# Ügyvédi irodák

## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                          | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                                                                                                                                                   | Főállású alkalmazottak száma  | Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások |                            |                                 |                         |                               |                               |                     |                        |                          |          | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Cégvezető neve, beosztás                                                                           | Elérhetőségek                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                     |              |                                                                                                                                                                                   |                               | Ügyvédek száma                                        | *Befektetés és fejlesztés  | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlan vagyonkezelés | *Ingatlan-adósszétvitel       | *Tervezés és övezetbe sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vita rendezés         | *Környezetvédelem        | *Adózás  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |                                                                              |
| Kapolyi Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest,<br>József nádor tér 5–6.<br>3. em.<br><b>European Law Firm*</b><br>*****                                                                    | 1998         | Dr. Kapolyi József                                                                                                                                                                | 15                            | 9                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                             | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | NA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dr. Kapolyi József/<br>irodavezető/managing partner                                                | Tel: +36 1 267 3975<br>info@kapolyi.com                                      |
| KCG Partners Ügyvédi Társulás<br>1054 Budapest,<br>Széchenyi rakpart 8.<br><br><b>KCG PARTNERS</b> | 2014         | dr. Kamocsay-Berta Eszter,<br>dr. Csengery Levente, dr. Gálík Gabriella,<br>dr. Párkányi Rita                                                                                     | 15                            | 8                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                             | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanfejlesztők, multinacionális gyártócégek, kereskedelmi és szolgáltató cégek, ipari befektetők, önkormányzatok, külföldi és magyar ingatlanbefektetők, bankok, biztosítók/real estate developers, multinational producer, commercial and service companies, industrial investors, municipalities, foreign and Hungarian real estate investors and private individuals, major banks and financial institutions, insurance companies | dr. Kamocsay-Berta Eszter<br>vezető partner/<br>managing partner                                   | Tel: +36 1 301 3130<br>www.kcgpartners.com<br>info@kgpartners.com            |
| Knight Bird & Bird Iroda<br>1054 Budapest,<br>Szabadság tér 14.                                                                                                                     | 2008         | Bird & Bird LLP                                                                                                                                                                   | 12                            | 5                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                             | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | nemzetközi piacvezető IT cégek, Kelet-Közép-Európa vezető rendezvényszervező cége, Magyarország egyik piacvezető ingatlanfejlesztője/leading international IT and technology companies, one of the leading B2B event organisers in CEE, one of Hungary's leading real estate developer companies                                                                                                                                         | dr. Halász Bálint<br>counsel, attorney-at-law<br>dr. Tarján Zoltán<br>senior associate             | Tel: +36 1 799 2000<br>budapest@twobirds.com                                 |
| Lakatos, Köves és Társai<br>Ügyvédi Iroda<br>1075 Budapest,<br>Madách Imre út 14.<br>            | 1991         | Dr. Lakatos Péter,<br>Dr. Köves Péter,<br>Richard Lock,<br>Dr. Ungár Attila,<br>Dr. Mestyan Szabolcs, John Fenemore,<br>Dr. Mátyus Ádám,<br>Dr. Ritter Eszter,<br>Dr. Solyom Iván | 60                            | 45                                                    | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                             | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanalapok, ingatlankezelő társaságok, ingatlanfejlesztők, ingatlanokat tulajdonló projekcégek, kereskedelmi ingatlanok bérleti, hotel/tulajdonosok és operátorok, pénzintézetek/real estate funds, asset management companies, real estate developers, project companies of real estates, tenants of commercial real estates, hotel owners and operators, financial institutions                                                    | Dr. Ungár Attila<br>partner<br>Dr. Lakatos Péter LL.M.<br>irodavezető partner/<br>managing partner | Tel: +36 1 429 1300<br>www.lakatoskoves.hu<br>attila.ungar@lakatoskoves.hu   |
| Lendvai és Társai<br>Ügyvédi Iroda<br>1025 Budapest,<br>Pusztaszeri út 33/a                                                                                                         | 1998         | Dr. Lendvai Balázs                                                                                                                                                                | 4 + 5                         | 5                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                             | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | OTP Ingatlan Zrt., Shikun & Binui Cégcsoport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Lendvai Balázs<br>irodavezető ügyvéd/<br>office manager, attorney                              | Tel: +36 1 353 1165<br>www.lendvaipartners.com<br>office@lendvaipartners.com |
| Moldován és Társai Ügyvédi Iroda/<br>Moldovan & Co.<br>Attorneys at Law<br>1051 Budapest,<br>Dorottya u. 1.<br><b>M&amp;Co.</b>                                                     | 1990         | dr. Moldován András, dr. Moldován Judit                                                                                                                                           | 5                             | 5                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                             | –                   | ✓                      | ✓                        | –        | multinacionális háttérű ingatlanfejlesztők, befektetők és vállalkozók, szállodai, üzleti és ipari ingatlankezelő cégek, szabályozott piaci szereplők, ipari és kereskedelmi befektetők / Multinational real estate developers, investors and contractors, hotel, commercial and industrial property management companies, housing project companies for condominiums, regulated market players, industrial and commercial investors      | dr. Moldován András<br>vezető ügyvéd/<br>senior partner                                            | Tel: +36 1 328 6010<br>www.moldovan.hu<br>andras.moldovan@moldovan.hu        |
| Nagy és Trócsányi<br>Ügyvédi Iroda<br>1126 Budapest,<br>Ugocsa u. 4/b.<br><b>NAGY &amp; TRÓCSÁNYI</b>                                                                               | 1991         | Az ügyvédi iroda partnerei/<br>Partners of the firm                                                                                                                               | 20                            | 24                                                    | –                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                             | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanfejlesztők, ingatlanba fektető intézmények, ingatlanbefektetési formák, bérleti, kivitelező cégek, multinacionális társaságok/real estate developers, institutions investing in real estate, real estate investment vehicles, tenants, construction companies, multinational corporations                                                                                                                                        | Dr. Berethalmi Péter<br>ügyvezető partner/<br>managing partner                                     | Tel: +36 1 487 8700<br>www.nt.hu<br>budapest_office@nt.hu                    |
| Name and address of law firm                                                                                                                                                        | Year founded | Owner                                                                                                                                                                             | Number of full-time employees | Number of attorneys                                   | Investment and development | Construction sector legislation | Property management     | Real estate sale and purchase | Planning and zoning           | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Manager's name and position                                                                        | Contact information                                                          |
| Services offered to the real estate market                                                                                                                                          |              |                                                                                                                                                                                   |                               |                                                       |                            |                                 |                         |                               |                               |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |                                                                              |

# Ügyvédi irodák

## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                      | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                                                                                                                                         | Főállású alkalmazottak száma  | Ügyvédek száma                                                    | *Befektetés és fejlesztés  | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlanvagyonkezelés | *Ingatlan-adásvétel           | *Tervezés és üzemeltetésbe sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vitarendezés          | *Környezetvédelem        | *Adózás  | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Cégvezető neve, beosztás                                                | Elérhetőségek                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noerr és Társai Ügyvédi Iroda<br>1011 Budapest, Fő utca 14–18.<br><b>Noerr</b>                                  | 1990         | NOERR LLP                                                                                                                                                               | 20                            | 12                                                                | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Financial Times Global 500 által listázott multinacionális óriások, DAX által jegyzett prémium vállalatok, pénzügyi és stratégiai befektetők, prémium európai és nemzetközi vállalatok, főbb ipari befektetők/multinational giants listed in the Financial Times Global 500, premium DAX listed companies, financial & strategic investors, premium European & multinational companies, major industrial investors                                                                                              | Dr. Nádasdy Zoltán<br>MRICS<br>irodavezető partner/<br>managing partner | Tel: +36 1 224 0900<br>www.noerr.com<br>recepcao@noerr.com                                                                  |
| Oppenheim Ügyvédi Iroda<br>1053 Budapest, Károlyi u. 12. 2. em.                                                 | 1989         | N.A.                                                                                                                                                                    | 57                            | 41 + 10 jelölt/<br>trainees                                       | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Skanska, ZFP Investments, IMMOFINANZ, Codic, TRIUVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Ulrike Rein<br>irodavezető partner/<br>managing partner             | Tel: +36 1 486 2200<br>www.oppenheimlegal.com<br>mark.pinter@oppenheimlegal.com                                             |
| PONTES Budapest Ügyvédi Iroda<br>1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.                                           | 2005         | dr. Polgár Csaba, dr. Bebök Gábor                                                                                                                                       | 7                             | 9                                                                 | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ingatlanalapok, kockázati tőkealapok, ingatlankezelő cégek, ingatlanüzemeltető cégek, ingatlanfejlesztők, ingatlan tulajdonló projektcégek, iroda- és kereskedelmi helyiségbérlők, hotelüzemeltető, pénztárházak/real estate funds, private equity funds, property management companies, real estate developers, project companies owning real estates, tenants of offices and commercial real estates, hotel operators, financial institutions                                                                 | dr. Polgár Csaba                                                        | Tel: +36 1 799 0140<br>admin@hunlaw.hu                                                                                      |
| Réczicza Dentons Europe LLP<br>1061 Budapest, Andrásy út 11.<br><b>大成 DENTONS</b>                               | 2015         | 2015 A Dentons (korábban Salans) 2006 óta van jelen Magyarországon/ Dentons (formerly Salans) has been present in Hungary since 2006                                    | N.A.                          | 32 ügyvéd/<br>associates + 13 ügyvéd-jelölt/<br>trainees          | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ingatlanfejlesztők, ingatlankezelő társaságok, ingatlanalapok, ingatlanüzemeltető és tanácsadó társaságok, irodák és kereskedelmi ingatlanok bérlői, pénztárházak, magántőke alapok, multinacionális cégek és kormányzati szervezetek/real estate developers, property management companies, real estate funds, real estate operating and consulting companies, tenants of offices and commercial real estates, financial institutions, private equity funds, multinational companies and governmental entities | Dr. Réczicza István<br>managing partner                                 | Tel: +36 1 488 5200<br>www.dentons.com<br>budapest@dentons.com                                                              |
| Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda<br>PricewaterhouseCoopers Legal<br>1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78. | 2000         | Dr. Réti László,<br>Dr. Antall György,<br>Dr. Horváth Dóra,<br>Dr. Varszegi Zoltán,<br>Dr. Stócs László,<br>Dr. Szabó Tibor,<br>Dr. Gally Eszter,<br>Dr. Kelemen Dániel | 50                            | 27                                                                | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | –                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | Rossmann Magyarország Kft., UniCredit Leasing Hungary Zrt., Vermilion Exploration B.V., Vantage Drilling International, Swiss Krono Kft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dr. Réti László<br>managing partner                                     | Tel: +36 1 461 9888<br>rap.central@hu.pwclegal.com                                                                          |
| Salló Ügyvédi Iroda<br>1055 Budapest, Honvéd u. 38. 4/7.                                                        | 2000         | Dr. Salló Krisztina                                                                                                                                                     | 1                             | 4                                                                 | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | –                                  | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dr. Salló Krisztina<br>irodavezető/office leader                        | Steller Viktória<br>Tel: +36 70 400 2746<br>budapest@decapoa.com                                                            |
| Sándor Szegedi Szent-Ivány Komáromi Eversheds Sutherland Ügyvédi Iroda<br>1026 Budapest, Pasaréti út 59.        | 1987/1999    | dr. Sándor Tamás, dr. Szegedi Ildikó, Dr. Szent-Ivány Ágnes, dr. Komáromi Péter, dr. Varga Katalin                                                                      | 24                            | 18 (beleértve az ügyvéd-jelölteket/<br>including trainee lawyers) | ✓                          | ✓                               | ✓                      | ✓                             | ✓                                  | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanfejlesztő cégek, multinacionális gyártó és szolgáltató cégek, iroda- és kereskedelmi helyiségek bérléite, nemzetközi élelmiszer-kiskereskedelmi cégek/real estate development companies, multinational manufacturing and service companies, office and commercial premises rentals, international food retailer companies                                                                                                                                                                               | dr. Szent-Ivány Ágnes<br>irodavezető partner/<br>managing partner       | Tel: +36 1 394 3121<br>www.eversheds-sutherland.hu<br>szent-ivany@eversheds-sutherland.hu<br>office@eversheds-sutherland.hu |
| Name and address of law firm                                                                                    | Year founded | Owner                                                                                                                                                                   | Number of full-time employees | Number of attorneys                                               | Investment and development | Construction sector legislation | Property management    | Real estate sale and purchase | Planning and zoning                | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Manager's name and position                                             | Contact information                                                                                                         |
| Services offered to the real estate market                                                                      |              |                                                                                                                                                                         |                               |                                                                   |                            |                                 |                        |                               |                                    |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         |                                                                                                                             |



# Ügyvédi irodák

## Law firms

| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                        | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                                                                                                                                | Főállású alkalmazottak száma  | Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások |                            |                                 |                         |                               |                                 |                     |                        |                          |          | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cégvezető neve, beosztás                                              | Elérhetőségek                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |              |                                                                                                                                                                |                               | Ügyvédek száma                                        | *Befektetés és fejlesztés  | *Építési jog, EPC szerződések   | *Ingatlan vagyonkezelés | *Ingatlan-adósszétvitel       | *Tervezés és övezetekbe sorolás | *Bank- és pénzügyek | *Vita rendezés         | *Környezetvédelem        | *Adózás  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |                                                                                                                  |
| Sár és Társai Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest,<br>Bajcsy-Zsilinszky u. 16.<br>2. em.<br>          | 1998         | dr. Tólas K.<br>József, dr. Sár Csaba,<br>dr. Lantos Judit,<br>Hennelné dr. Komor Ildikó,<br>dr. Klauber Zsófia, dr.<br>Szakács Eszter,<br>dr. Horváth Katalin | 18                            | 9                                                     | –                          | –                               | ✓                       | ✓                             | –                               | –                   | ✓                      | –                        | ✓        | külföldi és magyar magánszemélyek és cégek, ingatlanadók és -vásárlók, bérlet/foreign and Hungarian private persons and companies, real estate sellers and purchasers, companies/private persons renting/leasing real estates, companies offering real estates for rent                                                                                                                                        | Hennelné dr. Komor Ildikó<br>irodavezető partner/<br>managing partner | Tel: + 36 1 457 0550<br>www.sarandpartners.hu<br>office@sarandpartners.hu                                        |
| Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda<br>1133 Budapest,<br>Váci út 76.                                                                                                                  | 2008         | Dr. Albert Zita,<br>Dr. Hetényi Kinga,<br>Dr. Habóczy Sándor, Dr.<br>Szalóki Gergely                                                                           | 21                            | 15                                                    | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | GTC Group, Immochan Magyarország Kft., M7 Real Estate Ltd, Stewart Title Limited Sp. z o.o., UNIQA Real Estate AG                                                                                                                                                                                                                                                                                              | dr. Hetényi Kinga<br>irodavezető partner/<br>managing partner         | Tel: +36 1 870 0700<br>www.schoenherr.eu/hungary/<br>office.office.hungary@schoenherr.eu                         |
| Siegler Ügyvédi Iroda/<br>Weil, Gotshal & Manges LLP<br>1054 Budapest,<br>Szabadság tér 7.<br> | 1991         | Weil, Gotshal & Manges LLP                                                                                                                                     | 25                            | 20                                                    | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | –                        | –        | Adriatic Marinas, Apollo Real Estate, CBS Property Zrt., ConvergenCE, Danubius Hotels, DeBenedetti Group, Europa Capital, GE Real Estate, Gucci, Heitman International, H.J.G Capital, ING Group, Iron Mountain, Lone Star, Kiemelt Kormányzati Beruházások Központja Zrt., Marriott International, Montport Capital, Nike, Oberoi Hotels, Portico Investments, Wing Zrt., Mammút Zrt.                         | David Dederick<br>managing partner                                    | Tel: +36 1 301 8900<br>www.weil.com<br>david.dederick@weil.com<br>anita.monus@weil.com<br>ferenc.matrai@weil.com |
| Squarra & Partners Ügyvédi Iroda<br>1016 Budapest,<br>Avar u. 8.                                                                                                                  | 1997         | Dr. Squarra A. Thomas,<br>Dr. Várhegyi Kornélia, Dr.<br>Reinhardt András                                                                                       | 4                             | 4 + 1                                                 | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | –                               | ✓                   | –                      | –                        | –        | nemzetközi food retailer láncok ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságai, nemzetközi ingatlanportfólió befektetők, ill. ingatlanfejlesztők, üzemeltetők, ipari és kereskedelmi cégek/real estate development and management companies of international food retailer chains, international real estate portfolio investors and real estate developers, operating companies, industrial and commercial companies | Dr. Squarra A. Thomas<br>managing partner                             | Tel: +36 1 474 2080<br>www.squarra.hu<br>info@squarra.hu                                                         |
| Szécseyi és Társai Ügyvédi Társulás<br>1024 Budapest,<br>Buday László u. 12.<br>               | 2000         | Dr. Szécseyi László                                                                                                                                            | 11                            | 7                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | nemzetközi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők, vagyonkezelők, kereskedelmi láncok és szolgáltatók, bankok/international and Hungarian real estate developers, real estate investors, asset managers, retail and service providers, banks                                                                                                                                                         | Dr. Szécseyi László<br>managing partner                               | Tel: +36 1 345 4535<br>www.szecsenyi.com<br>l.szecsenyi@szecsenyi.com                                            |
| Varga Károly és Társai Ügyvédi Iroda<br>1065 Budapest,<br>Bajcsy-Zsilinszky út 53.                                                                                                | 1998         | Varga Károly                                                                                                                                                   | 9                             | 6                                                     | ✓                          | ✓                               | ✓                       | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Varga Károly<br>irodavezető ügyvéd/<br>managing partner               | Tel: +36 1 302 9090<br>halcsi@t-online.hu                                                                        |
| Name and address of law firm                                                                                                                                                      | Year founded | Owner                                                                                                                                                          | Number of full-time employees | Number of attorneys                                   | Investment and development | Construction sector legislation | Property management     | Real estate sale and purchase | Planning and zoning             | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Manager's name and position                                           | Contact information                                                                                              |
| Services offered to the real estate market                                                                                                                                        |              |                                                                                                                                                                |                               |                                                       |                            |                                 |                         |                               |                                 |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |                                                                                                                  |

# Facility & property menedzsment cégek

## Facility & property management companies

| A cég neve, címe                                                                                                                               | Tevékenységi kör, piaci szegmens                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                                                          | Főbb ügyfelek                                                   | Referencia projektek                                                                                                                                                       | Üzemeltetett/kezelt terület mérete (m <sup>2</sup> ) | Cégvezető neve, beosztás                                   | Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AddVal Kft.<br>1077 Budapest,<br>Wesselényi u. 16.                                                                                             | ingatlankezelés, tervezés, projektmenedzsment, property and facility management, asset management/property management, planning, project management                                                                                                                                                                           | teljes körű ingatlanüzemeltetés (PM és FM szolgáltatások), tulajdonos és bérlő képviselete, bérbeadás, megvalósíthatósági tanulmányok, műszaki és mérnöki szolgáltatások/facility and property management, owner and tenant representation, leasing, technical and engineering services | Savills Fund Management, List Group, IHG, Goodman               | Central Odvar Irodaház, Corner6 Business Center, Ausztria Ház, Üllő Airport Logistics Centre, Goodman Kecskeméti Logisztikai Központ, Gyál Logisztikai Központ             | 110 000                                              | Hubert Mühringer ügyvezető igazgató/ managing director     | Tel: +36 1 479 6020<br>www.addvalgroup.com<br>office@addvalgroup.com                                             |
| APLEONA HSG Kft.<br>1106 Budapest,<br>Akna u. 2–4.                                                                                             | integrált létesítménygazdálkodás: irodaházak, logisztikai és ipari parkok, bevásárlóközpontok, termelő üzemek, sport- és egészségügyi létesítmények, szállodák/ integrated facility management: office buildings, logistic and industrial parks, shopping centres, production plants, sport and healthcare facilities, hotels | teljes körű műszaki, infrastrukturális és gazdasági FM (integrált FM szolgáltatás) / full service technical, infrastructural and commercial FM (integrated FM service)                                                                                                                  | nemzetközi cégek/ international clients                         | N.A.                                                                                                                                                                       | N.A.                                                 | Vanó-Huszár Enikő ügyvezető igazgató/ managing director    | Tel: +36 1 433 3680<br>www.hsg.apleona.com<br>info-hu.hsg@appleona.com                                           |
| AREX FM<br>Ingatlanhasznosító Kft.<br>1027 Budapest,<br>Csalogány u. 23.                                                                       | ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás, projektmenedzsment irodaházakban, üzlethelyiségekben, ipari parkokban/ property and facility management, project management in offices, retails and industrial parks                                                                                                                 | műszaki üzemeltetés, karbantartás, projektmenedzsment, PM és FM szolgáltatások/ technical operation, maintenance, project management, PM and FM services                                                                                                                                | N.A.                                                            | N.A.                                                                                                                                                                       | 180 000                                              | Tóth Balázs ügyvezető igazgató/ managing director          | Tel: +36 1 325 2640<br>www.arexfm.hu<br>arexfm@arexfm.hu                                                         |
| ATALIAN Global Services Hungary Zrt.<br>1116 Budapest,<br>Temesvár u. 20/B.                                                                    | létesítményüzemeltetés irodaházakban, bevásárlóközpontokban, pénzügyi intézetekben, gyárakban/ facility management in office buildings, shopping centres, banks, factories                                                                                                                                                    | takarítás, vagyonvédelem, karbantartás, kertészet, műszaki üzemeltetés/ cleaning, security services, maintenance, landscaping, technical fm                                                                                                                                             | Klepierre, BNP Paribas, Atrium Real Estate, Electrolux, Nestlé  | országosan 23 bevásárlóközpont, 18 irodaház, 20 gyártási terület/ 23 shopping centres, 18 office buildings, 20 production sites nationwide                                 | 4 000 000                                            | Ancsics Csaba vezér-igazgató/ managing director            | Tel: +36 1 231 4020<br>www.atalian.hu<br>info@atalian.hu                                                         |
| Avestus Real Estate Hungary Kft.<br>1051 Budapest,<br>Szabadság tér 7.                                                                         | ingatlankezelés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment/ property management, property operations, property development, project management                                                                                                                                                              | ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, ingatlankezelés/ real estate investment, real estate development, project management, property management                                                                                                                   | GLL Real Estate Partners, Allianz, Generali, befektetési alapok | Gresham Palota, Bank Center, Geometria Office Building                                                                                                                     | 52 000                                               | Horváth Gábor ügyvezető igazgató/ managing director        | Gáborjáni-Szabó Gábor<br>Tel: +36 30 948 5599<br>Éles Anett<br>Tel: +36 30 588 7384<br>www.avestusrealestate.com |
| B&V FM Kft.<br>1146 Budapest,<br>Hungária krt. 140–144.<br> | ingatlankezelés, üzemeltetési és egyéb vezetési tanácsadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanfejlesztés, lakó- és idegenforgalmi projektmenedzsment/ property management, consultancy, property operations, property development, residential and tourist project management                                                      | teljes körű épületüzemeltetés, bérlői kapcsolattartás, fejlesztések, könyvvitel, biztonsági szolgáltatások/ full-service property operations, tenant relations, developments, accounting services, security services                                                                    | Warimpex Kft., Chocolate Kft., B&V Handels- und Immobilien GmbH | Hungária Irodaház, Pauler Irodaház, Csalogány Irodaház, Erzsébet Irodaház                                                                                                  | 50 000                                               | Szijártó Péter MRICS ügyvezető igazgató/ managing director | Tel: +36 1 471 5174<br>www.bvgroup.hu<br>office@bvgroup.hu                                                       |
| BNP Paribas Real Estate Magyarország Tanácsadó és Ingatlankezelő Zrt.<br>1138 Budapest,<br>Váci út 117–119. A1                                 | ingatlankezelés/ property management                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektmenedzsment, pénzügyi menedzsment, könyvelés/ property management, facility management, project management, financial management, accounting                                                                                                 | Atenor, ERSTE, ImmoFinanz, Raiffeisen Evolution, OTP Alapkezelő | Central Business Center, Greenpoint 7, Kálmán Tower, Medimpex Palace, Napfény Park, Residence 1-2, Rumbach Center, Sio Pláza, Szépvölgyi Business Park, Váci Greens A és B | 200 000                                              | Favari Henrik vezérigazgató/CEO                            | Tel: +36 1 688 4400<br>www.realestate.bnpparibas.com<br>office.hungary@bnpparibas.com                            |
| Name and address of company                                                                                                                    | Areas of activity, market sector                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Services                                                                                                                                                                                                                                                                                | Major clients                                                   | Reference projects                                                                                                                                                         | Size of area managed (sqm)                           | Name and title of top executive                            | Contacts (phone, website, e-mail)                                                                                |



# Facility & property menedzsment cégek

## Facility & property management companies

| A cég neve, címe                                                                      | Tevékenységi kör, piaci szegmens                                                                                                                                                                                                                                  | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Főbb ügyfelek                                                                                  | Referencia projektek                                                                                                                                                                                                          | Üzemeltetett/kezelt terület mérete (m <sup>2</sup> ) | Cégvezető neve, beosztás                                                                                                                      | Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Colliers Nemzetközi Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft.<br>1124 Budapest, Csörös u. 41. | létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, fit-out/projektmenedzsment/<br>facility management, property management, fit-out/project management                                                                                                                  | ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás, vagyonkezelés, projektmenedzsment, cégmenedzsment, társasházkezelés/<br>property management, facility management, project management, company management, condo management                                                                                                                                                                | Erste Ingatlan Kft., DEKA Immobilien, Diófa Alapkezelő, Fingen Group, Richardsons              | KÖKI Terminál, Artinova, Palazzo Dorottya, East-West Business Center                                                                                                                                                          | 320 000                                              | Györke Balázs<br>Mózes József<br>igazgatók/<br>managing directors                                                                             | Tel: + 36 1 430 3200<br>www.colliers.com                                          |
| ConvergenCE<br>1134 Budapest, Váci út 37. CityZen Offices                             | irodai, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztés, vagyonkezelés és üzemeltetés/office, retail, industrial/logistics development, asset and property management                                                                                            | fejlesztés, befektetés, vagyonkezelés, ingatlankezelés, projektmenedzsment, tanácsadás/<br>development, investment, asset management, property management, project management, consultancy                                                                                                                                                                                             | Europa Capital, JP Morgan, KPMG, KGAL                                                          | Eiffel Square Office Building, Kálmán Square, CityZen Offices, Baross 52 Office Building                                                                                                                                      | 100 000                                              | Alan A. Vincent<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director                                                                                   | Fábri Gabriella<br>www.convergen-ce.com<br>gfabri@convergen-ce.com                |
| CPI Hungary Kft.<br>1132 Budapest, Váci út 30.                                        | ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés, ingatlanvagyonkezelés, ingatlanbérbeadás, ingatlanüzemeltetés/<br>real estate investment, real estate development, asset management, real estate leasing, facility management                                             | ingatlanbérbeadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanhasznosítás, ingatlanvagyonkezelés, portfólió-menedzsment, projektmenedzsment, energia-audit és beszerzés/<br>real estate leasing, facility management, real estate utilization, asset management, portfolio management, project management, energy audit and sourcing                                                                 | CITI, Vodafone, Magyar Posta Zrt., FedEx, Agility Logistics, Samsung, Brendon, Starschema, UPS | Gateway Office Park, Arena Corner, Balance Building, BC30 Office Center, Airport City Logisztikai Park                                                                                                                        | 315 000                                              | Gereben Mátys<br>country manager                                                                                                              | Tel: +36 1 225 6600<br>www.cpi-group.hu<br>hungary@cpi-group.com                  |
| Cushman & Wakefield Kft.<br>1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.                         | ingatlankezelés, vagyonkezelés, FM menedzsment/<br>property management, retail asset management, FM management                                                                                                                                                    | ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás, SPV, energiabeszerzés, üzemeltetési díj auditálása/<br>property management, facility management, SPV, energy procurement, service charge audit                                                                                                                                                                                                | CPI, ImmoBila, Revetas Capital, Erste, Union Investment, Zeus, Lanebridge, Tesco               | Aréna Pláza, Mammút, Europeum, Buy-Way, Park Center, Váci Corner, Krisztina Palace, Nordic Light, Deák Palota                                                                                                                 | 765 000                                              | Pados Gergely<br>managing partner                                                                                                             | Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.hu<br>info.budapest@cushwake.com      |
| Dome Facility Services Group Kft.<br>1023 Budapest, Lajos u. 28–32.                   | létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, energetika, fit-out (bérlemény-kialakítás, átépítés), projektmenedzsment, tanácsadás/<br>facility management, property management, energetics, fit-out (rental formation, clearing), project management, consultancy | létesítménygazdálkodás, vagyonkezelés, műszaki üzemeltetés, infrastrukturális szolgáltatások, energiabeszerzés, energetikai audit, energiameenedzsment, fit-out, felújítás és kivitelezés, tanácsadás/<br>facility management, asset management, technical operations, infrastructural services, energy sourcing, energy auditing, energy management, fit out, renovation, consultancy | Raiffeisen Ingatlanalap, CBRE, Európa Ingatlanbefektetési Alap, Eston International Zrt., Audi | Pólus Center, Vértesszent, Duna Center, Győri Logisztikai Központ, Quehenberger, Bécsi Corner, Parkway, MOM Park Irodaház, Andrássy Palace, Liget Center, BFI, Panoráma, Margit, N97, Kálmán Center, Baross 52., Andrássy 70. | 1 000 000                                            | Décsi Gábor<br>ügyvezető partner/<br>managing partner                                                                                         | Tel: +36 1 423 0000<br>Fax: +36 1 423 0001<br>www.domefsg.hu<br>info@domefsg.hu   |
| ECE Projektmanagement Budapest Kft.<br>1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/A             | ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevásárlóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetése/<br>real estate development, real estate planning, shopping centre development, rental, management                                                                    | ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevásárlóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetése/<br>real estate development, real estate planning, shopping centre development, rental, management                                                                                                                                                                                         | Otto Gruppe, Deutsche Bank (DWG), REAL I.S., Deutsche Euroshop, Dexium Ingatlanfejlesztő Kft.  | ÁRKÁD Budapest, ÁRKÁD Pécs, ÁRKÁD Győr, FÓRUM Debrecen, ÁRKÁD Szeged                                                                                                                                                          | 500 000                                              | Christoph Augustin<br>ügyvezető/<br>managing director<br>Dr. Kismarci Nóra, László Gergely, Szilvássy Hanna<br>cégvezető/<br>commercial proxy | Tel: +36 1 434 8200<br>www.ece.com<br>info@ece.hu                                 |
| first facility Ingatlankezelő Kft.<br>1053 Budapest, Szép u. 2.                       | ingatlankezelés és üzemeltetés/<br>property management and operation                                                                                                                                                                                              | létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés/<br>facility management, property management, centre management                                                                                                                                                                                                                                                                                | CA-IMMO, ImmoFinanz, RREEF, Lurdy Ház, UNIQA                                                   | Akadémia Bank Center, Bartók Ház, Business Center 140, Canada Square, Capital Square, City Gate, Europolis Park Aerozone, First Site Hotel & Business Center, Infopark A, Lurdy Ház, Millennium Towers, MOM, R70              | 620 000                                              | Fehér Botond<br>ügyvezető/<br>general manager<br>Monoki Tamás, Szabó Gergely<br>cégvezető/<br>manager                                         | Tel: +36 1 312 4051<br>www.firstfacility.net<br>office.budapest@firstfacility.net |
| Name and address of company                                                           | Areas of activity, market sector                                                                                                                                                                                                                                  | Services                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Major clients                                                                                  | Reference projects                                                                                                                                                                                                            | Size of area managed (sqm)                           | Name and title of top executive                                                                                                               | Contacts (phone, website, e-mail)                                                 |

# Facility & property menedzsment cégek

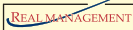
## Facility & property management companies

| A cég neve, címe                                                                  | Tevékenységi kör, piaci szegmens                                                                                                                                                                                                                                                   | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                          | Referencia projektek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Üzemeltetett/kezelt terület mérete (m <sup>2</sup> ) | Cégvezető neve, beosztás                                                                       | Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Future FM<br>Létesítménygazdálkodási Zrt.<br>1148 Budapest,<br>Fogarasi út 5.     | teljes körű ingatlankezelés,<br>létesítménygazdálkodás/<br>full scope property management,<br>facility management                                                                                                                                                                  | műszaki üzemeltetés, takarítás, biztonsági szolgáltatások, kertészet, étkeztetés, gépjárműflotta kezelése, iratkezelés/<br>technical operations, cleaning, security services, gardening, catering, fleet management, archiving                                                                                   | Budapest Airport,<br>Budapesti Erőmű Zrt.,<br>Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet | Budapest Airport,<br>Budapesti Erőmű Zrt.,<br>Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet                                                                                                                                                                         | 2 000 000                                            | Batári Ferenc<br>vezérigazgató/CEO<br>Schmidt József<br>vezérigazgató-helyettes/<br>deputy CEO | Tel: +36 1 468 4080<br>Fax: +36 1 468 4088<br>www.future-fm.hu<br>mail@future-fm.hu                            |
| ISS Facility Services Kft.<br>1134 Budapest,<br>Róbert Károly krt.<br>64–66.      | létesítményüzemeltetés/<br>facility management                                                                                                                                                                                                                                     | takarítás, támogató szolgáltatások, műszaki üzemeltetés, étkeztetési szolgáltatás, személybiztonsági szolgálat/<br>cleaning, support services, technical maintenance, security, catering                                                                                                                         | Telenor, HP,<br>Morgan Stanley,<br>Knorr Bremse,<br>Becton & Dickinson                                                                                                 | Becton & Dickinson,<br>Sanofi, VNT                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | > 500 000                                            | Szabó Péter<br>ügyvezető igazgató/<br>country manager                                          | Tel: +36 1 413 3140<br>www.hu.issworld.com<br>recepcao@hu.issworld.com                                         |
| Jones Lang LaSalle Kft.<br>1054 Budapest,<br>Szabadság tér 14.                    | kereskedelmi ingatlan tanácsadás,<br>ingatlankezelés és -üzemeltetés/<br>real estate advisory, property management                                                                                                                                                                 | kereskedelmi ingatlanok bérbeadása, értékesítése, projektmenedzsment, értékbecslés, piackutatás, /<br>retail leasing, sale, project management, valuation, market research                                                                                                                                       | Lonestar,<br>Challenger Holding,<br>Bluehouse Capital,<br>Aberdeen Asset Management, FLE                                                                               | Dorottya Udvar, Rozália Park, Tesco Bécsi út, King Cross Shopping Center (Zagreb), Office Garden                                                                                                                                                                                                                                               | 170 000                                              | Furulyás Ferenc<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director                                    | Tel: +36 1 489 0202<br>www.jll.hu<br>budapest@eu.jll.com                                                       |
| KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft.<br>6722 Szeged,<br>Gutenberg u. 25–27. | teljes körű ingatlanüzemeltetés és FM outsourcing tevékenység, energetikai tevékenység, létesítmény- és vagyongazdálkodás, ingatlanügynöki tevékenység/<br>full-service property management and FM outsourcing, energy services, facility and asset management, property brokerage | teljes körű üzemeltetés, karbantartás, takarítás, hulladékgazdálkodás, energetikai projektmenedzsment, energiabeszerezési tenderek lebonyolítása/<br>full-service operation, maintenance, cleaning, waste management, energy project management, energy procurement tender management                            | Országos Büntetés-végrehajtási Intézet, Óbudai Egyetem, ELTE                                                                                                           | KÉSZ Mester Irodaház, Kecskeméti KÉSZ Ipari Park, Országos Büntetés-végrehajtási Intézet (Tiszalök), ELTE Savaria Egyetemi Központ, Kiskunfélegyházi Sportcsarnok (KÉSZ Aréna), Four Points by Sheraton Hotel és Konferenciaközpont                                                                                                            | 331 000                                              | Laskai Ildikó<br>ügyvezető/<br>manager                                                         | Tel: +36 1 476 6900<br>www.kez-ingatlan.hu<br>laskai@kesz.hu                                                   |
| KRAFT FM Üzemeltető és Szolgáltató Kft.<br>1139 Budapest,<br>Pap Károly u. 4–6.   | teljes körű létesítménygazdálkodás/<br>full service of facility management                                                                                                                                                                                                         | műszaki üzemeltetés és karbantartás, létesítménygazdálkodás, 24 órás diszpécser szolgálat, országos szervizszolgálat/<br>technical management and maintenance, facility management, 24-hour dispatcher service, nationwide service                                                                               | BNP Paribas Real Estate Magyarország Kft., TriGranit Management Kft., Immorent PPP Kft., Strabag Oktatási PPP Kft., Audi Hungária Zrt.                                 | Residence I, II, Irodaház, Rumbach Center, Generali Irodaház, Millenium 7/a., Millenium 7/b., Vodafone Irodaház, K&H Irodaház H épület, Papp László Sportaréna, Achat Hotel, Hosszúréti Energiaközpont, Aquaworld Szálloda, IV. és XV. Ker. Bíróság, Törvényszék Gazdasági Hivatal, Market Central Ferihegy, Quadrum Irodaház, Sió Pláza, ELTE | 1 300 000                                            | Jászberényi István<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director                                 | Tel: +36 1 465 7050<br>www.kraft-fm.hu<br>info@kraft-fm.hu                                                     |
| Pannonfacility Ingatlanüzemeltető Kft.<br>1021 Budapest,<br>Hűvösvölgyi út 54.    | ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás/<br>facility management, property management                                                                                                                                                                                           | műszaki üzemeltetés, karbantartás, hibaelhárítás; 24 órás épületfelügyelet és készenléti ügyelet; higiéniai szolgáltatások, átépítések, belső átalakítások/<br>technical operations, maintenance, repairs; 24-hour building surveillance and on-call service; hygienic services, refurbishment, interior changes | PCE Paragon Solutions, IBM Magyarország, Artrans, Videoton Irodaházak, Platinum AEES (AFL)                                                                             | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 212 254                                              | Badacsonyi Gyula<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director                                   | Tel: +36 1 392 1220<br>budapest@pannonfacility.hu<br>pannonfacility@pannonfacility.hu<br>www.pannonfacility.hu |
| PORREAL Ingatlankezelési Kft.<br>1134 Budapest,<br>Róbert Károly körút<br>70–74.  | ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás/<br>property operation, facility management                                                                                                                                                                                            | létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, vagyonkezelés, tanácsadás/<br>facility management, property management, asset management, consulting                                                                                                                                                                    | UNIQA, ImmoFinanz/ White Star Real Estate, S-Immo, IVG Hungary/ Gamma Properties, Magyar Posta Takarékok Ingatlan Befektetési Alap/ Diófa Alapkezelő                   | UNIQA Headquarters, River Estates, West Gate, Infopark E, RiverPark, Wombats City Hostel, Globe 13, Xenter 13, Blue Cube                                                                                                                                                                                                                       | 160 000                                              | Barabás Géza,<br>Gelencsér Zoltán<br>ügyvezetők/<br>managing directors                         | Tel: +36 1 235 0297<br>www.porreal.com<br>office.budapest@porreal.hu                                           |
| Name and address of company                                                       | Areas of activity, market sector                                                                                                                                                                                                                                                   | Services                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Major clients                                                                                                                                                          | Reference projects                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Size of area managed (sqm)                           | Name and title of top executive                                                                | Contacts (phone, website, e-mail)                                                                              |



# Facility & property menedzsment cégek

## Facility & property management companies

| A cég neve, címe                                                                                                                                      | Tevékenységi kör, piaci szegmens                                                                                                                                                                                | Szolgáltatások                                                                                                                                                                                                                                               | Főbb ügyfelek                                                                                                                            | Referencia projektek                                                                                                                                                                                                                   | Üzemeltetett/kezelt terület mérete (m <sup>2</sup> ) | Cégvezető neve, beosztás                                    | Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| R-ESTATE<br>Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.<br>1042 Budapest<br>Árpád út 57–59.<br>3. em. 1.                                                    | ingatlanüzemeltetés, ingatlanok bérbeadása, energiagazdálkodási audit/property and facility management, letting of properties, audit for energy efficiency                                                      | ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás, energiagazdálkodási audit, pénzügyi szolgáltatások, bérőlménedszmet/property management, facility management, audit for energy efficiency, financial services, tenant management                                | N.A.                                                                                                                                     | Momentum Irodaház, Dévai Center, MBC Irodaház, Westpoint Irodaház                                                                                                                                                                      | 120 000                                              | Ivanits Gábor/<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director  | Tel: +36 70 333 8126<br>www.ingatlanuzemeltetes.hu<br>info@easyfm.hu               |
| Real Management Kft.<br>1033 Budapest,<br>Polgár utca 8-10. C201<br> | ingatlaneladás, -bérbeadás és -üzemeltetés iroda, üzlethelyiség és lakáspiaci szegmensben/property sale, leasing and management of offices, retail units and houses, flats                                      | kereskedelmi és irodaingatlanok bérbeadása, létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, telekavizáció, tanácsadás, értékbecslés/ commercial and office property leasing, facility management, property management, plot acquisition, consultancy, valuation | Aldi, Erste Bank, Magnum Hungaria cégcsoport, Penny Market, Spar, Tesco                                                                  | Duna Tower Irodaház, Family Centerek, Penny Market, Spar és Tesco üzletek                                                                                                                                                              | N.A.                                                 | Csillagh András<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director | Tel: +36 1 439 2777<br>www.rm.hu<br>office@rm.hu                                   |
| SmartFM<br>Ingatlanüzemeltető Kft.<br>2000 Szentendre,<br>Vasúti villasor 49b.                                                                        | teljes körű ingatlanüzemeltetés/<br>integrated facility management                                                                                                                                              | üzemeltetés, gépészeti és elektromos karbantartások, hibajavítás, garanciamenedszmet, energiamenedszmet, takarítás, őrzés/ managements, repairs, cleaning, security                                                                                          | ConvergenCE, C&W, Erste NYIBA                                                                                                            | Eiffel tér irodaház, Terrapark Next, Vision Towers, Fashion Street                                                                                                                                                                     | 185 000                                              | Sólyom András<br>ügyvezető/<br>manager                      | Tel: +36 20 310 7152<br>www.smartfm.hu<br>andras.solyom@smartfm.hu                 |
| STRABAG Property and Facility Services Zrt.<br>1095 Budapest,<br>Máriássy u. 7.                                                                       | teljes körű létesítményüzemeltetés, facility menedszmet, property menedszmet, vagyongazdálkodás, energiagazdálkodás/ full service facility management, property management, asset management, energy management | műszaki üzemeltetés és karbantartás, takarítás, biztonsági őrzés és recepció, bérbeadás, hibamenedszmet, energiagazdálkodás/ full-service property management, cleaning services, security, leasing, failure management, energy management,                  | Magyar Telekom Nyrt., WING Zrt., Magyar Nemzeti Bank, MÁV, MOL Nyrt.                                                                     | OBI áruházak, KICA áruházak, Stop Shop áruházak, Asia Center, MOM Park Bevásárlóközpont, ELMŰ/ÉMASZ, Magyar Televízió, HGA AM-PM-FM                                                                                                    | 3 700 000                                            | Vágó László/<br>vezérigazgató/CEO                           | Tel: +36 1 210 0566<br>www.strabag-pfs.hu<br>info@strabag-pfs.hu                   |
| SZIGMA Hungary Zrt.<br>1139 Budapest,<br>Pap Károly u. 4–6.                                                                                           | teljes körű létesítménygazdálkodás/<br>full service facility management                                                                                                                                         | műszaki üzemeltetés és karbantartás, létesítménygazdálkodás/<br>technical management and maintenance, facility management                                                                                                                                    | AGC Glass Hungary Kft., Osi Food Solutions Hungary Kft., U-Shin Europe Kft., U-Shin Europe Kft., Sick Kft., Ferdinand Gross Hungary Kft. | AGC Glass Hungary Kft., Osi Food Solutions Hungary Kft., U-Shin Europe Kft., Lapcom Zrt., Allee Bevásárlóközpont, Széchenyi István Egyetem Győr, Ferdinand Gross Hungary Kft., Sick Kft., Agrotec Magyarország Kft., KACO Hungary Kft. | 599 200                                              | Jászberényi István<br>vezérigazgató/CEO                     | Tel: +36 96 512 770<br>etde.hu/hu<br>iroda@szigma.hu                               |
| Triarco Kft.<br>1052 Budapest,<br>Váci utca 16.                                                                                                       | irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, ipari ingatlanok/<br>office, retail, industrial properties                                                                                                                 | ingatlanüzemeltetés, ingatlankezelés, ingatlanközvetítés, értékbecslés, ügyfélképviselet/<br>facility management, property management, real estate brokerage, valuation, client representation                                                               | N.A.                                                                                                                                     | Panoráma Office Irodaház, Jánosmajor Ipari Zóna                                                                                                                                                                                        | 75 000                                               | Bender Gábor<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director    | Tel: +36 30 500 5352<br>www.triarco.hu<br>triarco@t-online.hu                      |
| TriGranit Fejlesztési Kft.<br>1132 Budapest,<br>Váci út 30.                                                                                           | ingatlan- és eszközkezelés, épületüzemeltetés, felvásárlás, fejlesztés, kivitelezés felügyelete/<br>property and asset management, facility management, acquisitions, development, construction management      | ingatlanüzemeltetés, épületüzemeltetés/<br>property management, facility management                                                                                                                                                                          | Auchan, ING Bank, Euroclear, AT&T, State Street, Lufthansa                                                                               | Bonarka City Center (Krakow), Bonarka for Business (Krakow), Lakeside Park (Bratislava)                                                                                                                                                | 405 000                                              | Török Árpád<br>vezérigazgató/chief executive officer        | Tel: +36 1 456 6200<br>www.trigranit.com<br>info@trigranit.com                     |
| White Star Real Estate Kft.<br>1117 Budapest,<br>Budafoki út 91–93.                                                                                   | ingatlankezelés, ingatlankivitelezés, bérbeadás, épületüzemeltetés és vagyongazdálkodás/<br>property management, development management, leasing, asset and property management                                 | vagyongazdálkodás, ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektmenedszmet, bérbeadás/<br>asset management, property management, facility management, project management, leasing                                                                              | Heitman, Immofinanz AG, DEKA Immobilien, GLL Real Estate Partners, Logisor, AIG, CA Immo, Patrizia, Corpus Sireo                         | Roosevelt 7/8 Irodaház, Market Central Feriehgy, BSR Irodaház, Alkotás Point, Science Park, Logisor logisztikai portfolio                                                                                                              | N.A.                                                 | Gárdai János<br>ügyvezető igazgató/<br>managing director    | Tel: +36 1 382 5100<br>www.whitestar-realestate.hu<br>info@whitestar-realestate.hu |
| Name and address of company                                                                                                                           | Areas of activity, market sector                                                                                                                                                                                | Services                                                                                                                                                                                                                                                     | Major clients                                                                                                                            | Reference projects                                                                                                                                                                                                                     | Size of area managed (sqm)                           | Name and title of top executive                             | Contacts (phone, website, e-mail)                                                  |



BUILDING THE FUTURE THROUGH  
LANDMARK REAL ESTATE





# Psszt!

Nagy dolgok zajlanak nálunk...  
Megújult az arculatunk, és ebben  
a pillanatban is élményekkel  
töltjük meg a tereket.

Nézd meg, hogyan alkotunk,  
fejlődünk és inspirálunk!

[www.hbreavis.com](http://www.hbreavis.com)

hbreavis