

August – September, 2013

www.resourceinfo.hu Ft 750

RE SOURCE

A Portfolio.hu -csoport tagja

New investment trends?



INTERVIEW
Herwig Teufelsdorfer,
Head of Southeast
Europe at IVG

ANALYSIS
Is the Budapest
hotel market
regaining growth?

ANALYSIS
Tenants
vs. land-
lords

FOCUS
Real estate con-
sultancy firms and
agencies, law firms



StefaniaPark Office Building

Jewel box of Budapest



- **Imposing** interior
- **Historical** significance (former German embassy)
- Great **location**
- EuropaProperty CEE **Green Building** Award

WWW.STEFANIAPARK.COM | +36 1 382 7560



COVER STORY

Kezd magához térni az európai ingatlanbefektetési piac, a válság kitörése óta nem zárt olyan sikeres 12 hónapot a piac, mint 2012 második és 2013 első feléve között. A fellendülésben vélhetően szerepet játszik az is, hogy komoly ártrendeződést figyelhetünk meg az európai piacon. A hagyományos nagy intézményi befektetők szerepének csökkenése mellett egyre aktívabbak a magánbefektetők, a nagy állami vagyonalapok, a magas kockázatot vállaló opportunistá befektetők és a kifejezetten a problémás finanszírozású termékeket kereső distressed befektetők.

5–10 Rövid hírek
Brief news

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

12–15 Ártrendeződés Európában
Realignment in Europe

INTERJÚ | INTERVIEW

16–19 Szakadék az irodapiacon
Widening gap on the office market

ELEMZÉS | ANALYSIS

20–22 Az egekbe törő Afrika
Africa's Mile-High Club

ELEMZÉS | ANALYSIS

23–25 Felpattanás vagy lassú felépülés
Rapid revival or slow recovery

ELEMZÉS | ANALYSIS

30–33 Biztató jelek a szállodapiacon
Encouraging signs pop up on the hotel market

ELEMZÉS | ANALYSIS

34–35 Még mindig a vevőknél az előny
The housing market is still in bad shape

INTERJÚ | INTERVIEW

36–39 Kik örülhetnek az irodapiacon?
Who on the office market may rejoice?

LISTA | LIST

40–49 Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek
Real estate consultancy firms and agencies

Ingatlaniroda-hálózatok
Real estate franchise networks

Ügyvédi irodák
Law firms



INTERJÚ

Távolról rosszabbnak tűnik a magyar piac, mint első kézből, állítja az IVG Hungary új ügyvezető igazgatója, Herwig Teufelsdorfer, aki a magyar ügyvezetői poszt mellett az IVG délkelet-európai vezetője is. A szakember úgy véli, hogy Budapestre is meg fog érkezni a fellendülés, és ha valaki képes és hajlandó saját tőkéből finanszírozni a befektetéseket, most jött el a megfelelő pillanat, hogy belépjen a budapesti piacra.

ELEMZÉS

Sokszor és sokan kiáltottak már gödör alját a budapesti irodapiacon, ezzel párhuzamosan pedig az ingatlanpiac ciklikusságából következő fordulóponthoz érkezett. Az irodapiaci indikátorok – a rekordalacsony bérleti díjak, a magas kihasználatlanság és az újonnan piacra kerülő irodaterületek alacsony volumenének egyidejű jelenléte – vitathatatlanul ebbe az irányba mutatnak.

ELEMZÉS

Bár továbbra sem tobzódnak az új fejlesztések a hazai hotelpiacon, a kereskedelmi szálláshelyek statisztikai mutatói biztatók. A kedvező idegenforgalmi trendek további erősödése esetén pedig a szállodai befektetéseket újra az ingatlanpiaci sikeres szegmenseként tarthatjuk majd számon. Mi sem mutatja ezt jobban, mint néhány friss, illetve nemrégiben újraindított budapesti fejlesztés.



**Portfolio.hu
Property
Investment
Forum 2013**

The leading industry get-together in Hungary since 2005. The annual full-day conference that covers the Hungarian and CEE property markets most important issues.

Further information: www.portfolio.hu/en/events,
conference@portfolio.hu, tel.: +36 1 327 40 86

Save the date

November 28, 2013
Hotel Intercontinental, Budapest, Hungary

Partner



In association with



Gold sponsors



Sponsors





Csűrös Csanád
Felelős szerkesztő//csuros@portfolio.hu

Átalakulóban az ingatlanpiac

Ha a 2012 második félévétől 2013 első félévéig tartó 12 hónap teljesítményét nézzük, akkor Európában 2008 vége óta nem volt ilyen aktív 12 hónapos időszak, mint amelyet az idei év második negyedével zártunk le. Vagyis a válság kezdete óta ez a legsikeresebb időszak, ami a befektetési volument illeti. Ez persze nem jelenti azt, hogy visszatért volna a tejjel-mézzel folyó Kánaán, de azt kijelenthetjük, hogy az európai ingatlanszektor ráállt egy egészségesnek tűnő pályára. Közép- és Kelet-Európa nem tartozik a legjobban teljesítő piacok közé, de a kép így is inkább pozitív, hiszen a régióban – Oroszország nélkül – 13 százalékkal nagyobb értékben cseréltek gazdát az ingatlanok. A befektetési piac növekedése mögött vélhetően részben az áll, hogy a szektor hagyományos befektetői mellett az elmúlt időszakban megjelentek új típusú befektetők is. Egyre aktívabbak ugyanis a magánbefektetők, a nagy állami vagyonalapok, a magas kockázatot vállaló opportunisták befektetők és a kifejezetten a problémás finanszírozású termékeket kereső distressed befektetők. Az egyik leglátványosabb előretörést Európában az állami vagyonalapok produkálják. Míg korábban ezek a hatalmas portfóliókat kezelő alapok nem voltak aktívak az ingatlanszektorban, addig most hatalmas tranzakciókkal vétetik észre magukat. Jellemzően Nyugat-Európa legértettebb piacait veszik célba, és Közép-Európa egyelőre nincsen igazán a fókuszukban, néhány közel-keleti olajalap vásárlása azonban már azt jelzi, nem elképzelhetetlen, hogy a KKE-regióban is meghatározó befektetőkké váljanak.

Changes on the real estate market

Market performance in Europe hasn't been this strong - as it has been in the yearlong period ending with Q2 2013 - since the outbreak of the crisis in 2008. In other words, this has been the most successful period, based on investment volume, since the crisis. This does not mean that we are back in the Promised Land, flowing with milk and honey, again, but we can definitively state that the performance of Europe's real estate sector has taken a turn for the better. Central and Eastern Europe is not amongst the world's best performing markets, but the picture still presents an optimistic image with transaction volume increasing throughout the region (excluding Russia) year-on-year by 13%. The recovery of the investment market can probably be attributed to the fact that - besides the traditional investors - new investors have entered the market. We are seeing the emergence of private investors, public investment funds, dare-devil investors, distressed investors, and even those looking for problem-funded products. Public investment funds are recording the most spectacular rise. While in the past these huge funds were not even active on the real estate market, they are now closing giant deals. They are typically targeting the more mature Western European markets, so, Central Europe is still not really their focus. However, purchases made by some Middle Eastern oil funds indicate that that these players may very well become the CEE region's dominant investors before long.



RE SOURCE IngatlanInfo | Minden, ami ingatlan

További hírekről, elemzésekről látogasson el a honlapunkra! www.resourceinfo.hu

resourceinfo hírlevél

READ US DAILY/SUBSCRIBE@//www.resourceinfo.hu

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Csűrös Csanád – csuros@portfolio.hu

Szerkesztő | Editor

Ditroy Gergely – ditroy@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Major Katalin, Nagy Bálint, Patkó Gábor, Palkó István

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Gombos-Nagy Anita – nagy.anita@portfolio.hu

Fordító | Translator

Nagy András

Olvasószerkesztő | Hungarian copy editor

Maruszi Judit

Angol korrektúra | Copy editor

Esther Holbrook

Fotó | Photo

Todoroff Lázár, Fotolia.com, MTI, Profimedia.hu

Tervezőszerkesztő | Design & Layout

Benes Bátor Márkó – benes@portfolio.hu

Értékesítés | Sales

Agócs Balázs – agocs@portfolio.hu

Felelős kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: resource@portfolio.hu

www.resourceinfo.hu

HU ISSN 1419-4392



A Resource IngatlanInfo bármely részének másolásával és terjesztésével kapcsolatban minden jog fenntartva.

A NET Média Zrt. valamennyi, a Resource IngatlanInfo-ba bekerülő adatot, információt, hírt megbízható, ellenőrizhető forrásból szerez. Az adatokat és információkat – lehetőségeikhez képest – a megjelenés előtt kontrollálják. Mindezen körülmények ellenére előfordulhat, hogy a Resource IngatlanInfo-ban utóbb tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Eppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelentetett hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótanságából, pontatlanságából eredő károkat a NET Média Zrt. mindenféleképpen kizárja.

Portfolio.hu

A Duna csoda és gond is egyben – Ki váltja valóra a víziót?

Külső szemlélőként nem jut eszünkbe, ám számos világváros, népszerű turisztikai célpont, történelmi, sőt kultikus város van körülöttünk, amely megrekedt a fejlődésben, de legalábbis nem találja útját modern, 21. századi várossá válása felé. Meglepő módon ebbe a körbe tartozik Lisszabon, Róma, Berlin, Moszkva és Athén is – bár erről megoszlanak a vélemények. De vajon hol tart ebben a folyamatban Budapest? Kreatív ötleteink, városfejlesztési vízióink, 30 éves stratégiai tervünk van, már csak a megvalósítás útját kellene megtalálnunk.

A londoni székhelyű **Urban Land Institute (ULI) Europe** első ízben rendezett konferenciát Budapesten. A párbeszéd fő fókuszja az európai léptékű *Duna Stratégia* és a főváros folyóparti területeinek urbanisztikai és építészeti programjai voltak. Az előadások során a fővárosi fejlesztési koncepció átfogó tanulmányterveibe kaphatunk betekintést.

Az eseményen *Finta Sándor*, Budapest főépítésze ismertette a nemrégiben elfogadott *Budapest 2030* stratégiát. A főváros szándékai szerint ez a városfejlesztési koncepció lesz majd az, ami az elkövetkező 20-30 évben meghatározza Budapest főbb fejlődési irányait. „A koncepció fontos eleme, hogy kialakításánál az elmúlt 20 év városfejlődési irányait adatok, tények alapján vizsgálta, illetve építette be a tervezetbe. A kortárs urbanisztikában a gyors fejlődést csak mérhető folyamatokkal lehet lekövetni, tervezni, így az eredmények regisztrálása és a fokozatosság elve rendkívül fontos” – mondta. A fővárosban jelenleg 560 projekt van folyamatban – ebből kell majd összeállnia a hosszú távú stratégiának. A főépítész a városfejlesztési koncepció 17 fontos célja között említette a proaktív városfejlesztést, ahol a fejlesztői kezdeményezések helyett az önkormányzatoknak kell felvállalniuk a kezdeményezést és a kooperáló szerepet.

Fontos irányként jelölte meg Budapest nemzetközi szerepének hangsúlyozását, olyan szolgáltatáscsomagok kialakításával, amelyekkel globális cégeket tudna idevonzani a város. A kulturális szerepkör

hangsúlyozása, a zöld területek fejlesztése, a gyógy- és termálturisztikai, valamint a rekreációs lehetőségek kihasználása, a városi alközpontok fejlesztése és a barnamezős beruházások megvalósítása mind stratégiai fontosságú elemek a város jövőjében.

A most elfogadott városfejlesztési koncepció három eleméből az egyik leghangsúlyosabb a Duna által nyújtott lehetőségek kiaknázása. „A Duna csoda és megoldatlan terület is egyben” – emelte ki *Greg Clark*, az **ULI Europe** vezető munkatársa. „Budapest kívülről nézve gyönyörű, nagyon könnyű beleszeretni, kiváló a geopolitikai helyzete, gazdag a történelme, a város friss és

fejlődéshez. Úgy véli, hogy egy olyan léptékű és lehetőségekkel rendelkező városnak, mint Budapest, megfelelő finanszírozási és beruházási modellel kellene rendelkeznie, amely jelenleg még nem létezik. Emellett létre kellene hozni egy – egyébként számos európai és amerikai városban sikeres megoldásként – fejlesztési tanácsként, ügynöksékként funkcionáló központot, legalább 200 szakértővel, amely levezényli a projektek megvalósítását.

Lovro Adrienn, az **Ablon Group** vezérigazgatója úgy véli, hogy a most elfogadott városfejlesztési koncepció eddig az egyik legnagyobb odafigyeléssel elkészí-



kreatív ötletekkel teli. A probléma azonban az, hogy az elmúlt években nem ragadta meg a lehetőségeit: hiányzik a város márkázása, a nagyobb léptékű és hatású projektek” – vetette fel a problémákat. Hogyan pozicionáljuk Budapestet, milyen identitást adjunk neki, és ebben milyen szerepet játszik a Duna? – ezek a fő kérdések.

Ki váltja valóra a víziókat?

„Bár a fejlesztési stratégia nagyszerű, ambiciózus ötletek vannak, a gond az, hogy nem világos, ki valósítja meg a tervet és a részprojekteket, mi a pénzügyi háttere, és a megfelelő jogi keretrendszer hogyan jön létre.” – tette hozzá Clark. Ugyancsak égető problémakörként említette, hogy a helyben keletkező jövedelmek visszaforgatása mindeképpen szükséges lenne a hosszú távú

tett és legjobb elképzelés. A kérdés inkább az, hogy van-e olyan egyén vagy szervezet, amely megfelelő felhatalmazást és forrásokat kap ahhoz, hogy a megvalósítást kézbe vegye. *Árendás Gergely*, a **Wing Zrt.** egykori vezérigazgató-helyettese arra hívta fel a figyelmet, hogy a stratégiai tervben meghatározott 17 fő pont akkor lesz megvalósítható gyakorlati síkon, ha a megfelelő jogi és pénzügyi keretrendszer már rendelkezésre áll. „Ez egy nagyon jó alapmunka, és most érkeztünk el ahhoz a ponthoz, amikor a gyakorlati megvalósítás folyamatát és annak megoldási módjait kell meghatározni” – tette hozzá. A fejlesztőket tömörítő szervezet résztvevői egyetértettek abban, hogy az elfogadott koncepció mindeképpen hiánypótló anyag, amely jó kiindulási alapot jelent.

Felnyílt a befektetők szeme

Egyre jobban teljesít Kelet-Közép-Európa kereskedelmiingatlan-piac, a cseh és lengyel piacokon már nem csak az első osztályú ingatlanok után érdeklődnek a befektetők. A magyar piac szintén erősen kezdte az évet, a forgalom már az első negyedévben meghaladta a tavalyi éves befektetési volument. 2013. május végéig 3,7 milliárd euró befektetést vonzott a régió, 30 százalékkal többet, mint 2012 első felében. A mezőny élén Oroszország áll 2,5 milliárd euróval, ami a teljes 2012-es forgalom kétharmada. Lengyelország (750 millió euró) egyelőre kevésbé aktív az előző időszakokhoz viszonyítva, de a fejlesztés alatt álló ingatlanok száma és több jelentős előszerződés a befektetések felfutását vetítik előre. Május végéig 10 ügylet haladta meg a 100 millió eurós határt a régióban, ami a befektetők nagy volumenű beruházások iránti keresletét bizonyítja. A magas minőségű, nagy telekkel rendelkező ingatlanok továbbra is vonzóak a befektetőknek; néhány jelentős ügyletet várhatóan hamarosan le is zárnak. A befektetések közül kiemelkedik az **Allianz** vezette konzorcium által több mint 400 millió euróért megvásárolt katowicei *Silesia City Center* bevásárlóközpont. Egyre több olyan befektető érkezik a régióba, akik nem első osztályú ingatlanok megvásárlását fontolgatják, ők ugyanis az alacsony likviditásból remélnék hasznot húzni. Ez az érdeklődés a legtöbb központi piacon már létezik, bár leginkább a cseh és a lengyel piacra jellemző. „Magyarországon 151 millió euró értékben zártak tranzakciót, és ebben az értékben nincsen benne az újrahaznosítás céljából vásárolt üres ingatlanok forgalma, ami egyre jelentősebb Budapesten és az ország fontosabb ipari központjaiban.” – mondta el *Borbély Gábor*, a **CBRE** budapesti elemzési és tanácsadási vezetője.

Frankfurti irodatornyot akvirált az IVG

Az **IVG Immobilien** 250 millió eurós ingatlanbefektetési tranzakciót hajtott végre dél-koreai intézményi befektetői tőke kihe-

lyezéséből. A tranzakció keretében a frankfurti *Gallileo* irodaházat akvirálták, az eladó a **Commerzbank**. A 2004-ben épült *Gallileo* irodaház Frankfurt városközpontjához közel helyezkedik el, korábban a **Dresdner Bank** székházaként működött. A 135 méteres, csaknem 40 ezer bérbe adható területtel rendelkező irodatornyot jelenleg az eladó Commerzbank foglalja el. A felek a vételárat nem hozták nyilvánosságra, piaci információk szerint azonban a tranzakció értéke 250 millió euró. Az IVG a továbbiakban eszköz- és alapkezelőként működik közre. Az ügylet jelentős mérföldkővet jelent az IVG stratégiájában, ennek megfelelően a vállalatcsoport további ázsiai, illetve más nemzetközi tőkepiacokról érkező forrásokból kíván európai, főként németországi ingatlanpiaci befektetéseket végrehajtani. Az IVG Immobilien



VÁCI GREENS

nemrég jelentette be, hogy átszervezi működését mind a német, mind az európai piacokon, amivel a cég egységesített ingatlanbefektetési és kezelői (asset management) tevékenységének újrapozicionálását kívánja támogatni. 2013 januárjától az IVG az általa kezelt – körülbelül 20,4 milliárd euró értékű – saját, illetve más intézményi és egyéni befektetők tulajdonában lévő ingatlanok kezelését összevont nagyobb regionális központok és az ezekhez társított helyi képviselők útján látja el.

Átadták a Váci Greens első épületét

Az **Atenor Group** által fejlesztett *Váci Greens* irodakomplexum 6 szintes, bruttó

15 700 négyzetméteres „A” épülete júniusban készült el, hivatalosan át is adták a budapesti Váci úton. A mostani, illetve a további épületek telkeinek ára, illetve a most átadott irodaház építési költsége 40 millió eurót tett ki – mondta el *Borbély Zoltán* projektigazgató.

2014 májusában adják át a Váci Corner irodaházat

BREEAM minősítést kapott a **HB Reavis** által fejlesztett *Váci Corner Offices*. Az irodaház megnyitására 2014 májusában kerül majd sor. *Lipcsei Gábor*, a minősítést végző **Óbuda Group** projektigazgatójának elmondása szerint a magyar irodapiacra összesen öt olyan folyamatban lévő projekt van, amely rendelkezik a nemzetközileg elismert rendszerek (BREEAM és LEED) egyikének minősítésével vagy előminősítésével. Ezek közül Budapesten 12 BREEAM, illetve LEED rendszer szerint tanúsított új építésű vagy felújított épület található, amelyek túlnyomó többsége irodafejlesztés. A minősített irodák és fejlesztés alatt álló projektek a teljes irodaállomány körülbelül tíz százalékát teszik ki.

Online aukción szórta ki ingatlanjait a CIB

A **CIB Csoport** 2013. június végéig 46 ingatlant – kiskereskedelmi egységeket, irodákat, telephelyeket, vendéglátó-ipari egységeket, panziókat, valamint építési telkeket – bocsátott online aukcióra. A bank közlése szerint számos ingatlanbefektető jelentkezett, és közülük sokan licitáltak. Az árverésre bocsátott 46 ingatlan több mint 80 százaléka tettek ajánlatot, és a CIB Csoport szinte minden esetben el is fogadta azt. A következő aukcióra várhatóan 2013 októberében kerül sor.

Újabb hónapokkal csúszik az Eurovegas

Hónapokkal késleltetheti az *Eurovegas* kivitelezési munkáinak kezdetét, hogy kötvényki-bocsátásba kezdtek a magyar-osztrák-szlovák hármas határra tervezett szórakoztató- ▶



Real Estate Advisory Services

Real estate valuation for audit purposes

Market and financial feasibility studies

Property valuation

Site and location advisory

Transaction services

Real estate taxation advisory

Best-use analysis

Contact:

Pál Dános MRICS

Director,

Real Estate Advisory

T: +36 1 887 8904

E: pal.danos@kpmg.hu

kpmg.hu

komplexum tulajdonosai. A hitelfelvételnél olcsóbb, de időigényesebb finanszírozási megoldás miatt a nyáron még nem kezdődhetek el a munkák. Januárban a társaság azt közölte, hogy a munkálatokhoz szükséges összeg hatvan százalékát már előteremtették. Megemlítik, hogy a társaság a 2011-re tervezett nyitásának csúszása miatt eddig egy és negyedmilliárd forintnyi kötbért fizetett be a magyar államkasszába.

Nem szálloda, irodaház épülhet a Lánchídnál

A korábbi tervekkel ellentétben nem szálloda, hanem irodaház épülne a Clark Ádám téren hosszú évek óta üresen álló telken. Clark Hotel helyett *Clark Irodaház* néven valósítja meg a projektet a **Unione-Clark Kft.**, mely korábbi sajtóhírek szerint a **Market Építő Zrt.** vezérigazgatójaként ismert *Scheer Sándor* érdekeltségébe tartozik. A hírek szerint „magas presztízsű irodaházat” épít a befektető a Lánchíd budai hídfőjénél lévő üres telken. Az épület 3400 nm bérbe adható területet kínál 8 szinten tetőterasszal, valamint az épület alatti 3 szintes mélygarázzsal, közel 40 férőhellyel.

Megnyitotta kapuit a pesti luxuspláza

Megnyitott a legújabb pesti luxuspláza, az Andrásy úton található *Il Bacio di Stile*. A képviselt márkák mellett a legfelső szinten étterem és bár várja majd a vendégeket. Az alsó szinten kéz- és lábápolási szolgáltatásokat nyújtó szépségszalon kap majd helyet. Az Örs vezér téri *Árkád* második fázisa mellett a *Gattyán György* érdekeltségébe tartozó *Il Bacio* 2013-ban az egyetlen újonnan átadott bevásárlóközpont Budapesten.

Milliárdos sportfejlesztések

Több mint négymilliárd forint értékű fejlesztést tervez a *Józsefvárosi Önkormányzat* a jelenlegi *Négy Tigris piac* területének egy részén; a tervek szerint sportközpontot és



szabadidőparkot hoznának létre. A fejlesztési terv szerint a sportfunkciókat a pályaudvar Fiumei úti, nyugati szélétől a **Posta** telkének végéig tartó területen valósítanák meg. A sportpályákat mintegy 12 ezer négyzetméteren alakítanák ki. Beltéri sportlehetőségekre pedig 4200 négyzetmétert szánnak. Emellett egy szolgáltató egység kapna helyet, ahol sportszerüzletek, szépségipari szolgáltatások, vendéglátó-ipari egységek lennének. Az Orczy térhez közeli főépületben hostelt és éttermet alakítanának ki. Az önkormányzat elfogadott tanulmányterve a sportközpont építésére mintegy 3 milliárd forinttal számol, és további több mint 1 milliárd forinttal kalkulál egyebek mellett a park, a kültéri pályák és a berendezések költségére. A terület átadásának ütemezésétől függően legkorábban 2014 júniusáig kellene elkészülnie az építési engedélyezési terveknek, a kivitelezés pedig 2015 októberében fejeződhet be.

Új versenypálya épül a Balatonnál

Új versenypályát létesítenek Balatonfőkajáron. A 8,2 milliárd forintból épülő *Balaton Park Circuit* beruházása 2014-re valósulhat meg, a pálya teljes hossza 4215 méter lesz. A **Hungarian Motorsport Kft.** Balatonfőkajáron építi a Balaton Park Circuit nevű projektjét, állami helyett magántőkéből. A mintegy 8,2 milliárd forint értékű projekt előkészítése és a tereprendezés már folyik. A tervek úgy készültek, hogy a pálya a FIM és a FIA sza-

bályainak is megfeleljen, így nemzetközi autó- és motorversenyek rendezésére is alkalmas lenne. A pálya vezetője *Chanoch Nissany* formula versenyző, többszörös magyar bajnok lesz. A balatonaligai csomópontnál a befektetői csoport a tervek szerint szórakoztatóparkot is épít, amely a Balatonra érkező turisták számára is újabb attrakció lenne.

Csődöt jelentett Ausztria második legnagyobb építőipari vállalata

A salzburgi székhelyű, spanyol tulajdonban lévő konszern csődeljáráson kívüli szanálására tett kísérletek kudarcot vallottak, a vállalat június közepén közölte, hogy haladéktalanul kezdeményezni fogja a csődeljárás megindítását. „A finanszírozó bankok jelentős támogatása és a tulajdonos erőfeszítései ellenére a várakozásokkal ellentétben nem sikerült az **Alpine Csoportot** csődeljáráson kívül szanálni” – írták a vállalat közleményében. Az Alpine mintegy harminc országban van jelen. Ausztrián kívül képvisellel rendelkezik többek között Németországban, számos közép- és kelet-európai országban – köztük Magyarországon –, valamint az Egyesült Államokban és a Távol-Keleten is. Osztárak sajtóértesülések szerint az Alpine-nak 400 millió euróra lett volna szüksége, de spanyol tulajdonosának, az **FCC** konszernnek nem állt rendelkezésére a szükséges összeg, így a cég mintegy ötven banki hitelezője sem finanszírozza tovább az Alpine-t.

Investors are rediscovering us

The Central and Eastern European commercial real estate market is performing well. Investors are not only interested in prime properties on the Czech and Polish markets: The Hungarian market also got off to a strong start this year with investment volume in Q1 exceeding last year's total volume. The region's commercial real estate investment volume reached EUR 3.7 billion by the end of May 2013. This is already a 30% increase compared to the entire first half of 2012. Strong trading in Russia this year (EUR 2.5 billion) has resulted in total property investment volumes of around two thirds the dealings seen for the whole of 2012. Poland (at around EUR 750 million) is currently less active compared to previous quarters, however, a strong asset pipeline and several significant preliminary contracts are expected to boost investment volumes later in the year. By May of this year, ten transactions worth over EUR 100 million were closed across the CEE, confirming investor demand for substantial acquisitions. This high quality trading, involving large lot sizes, is expected to trend and will stream strong investment into the CEE throughout the remainder of the year. A number of large scale property and portfolio transactions are anticipated to take place soon, including a EUR 400+ million *Silesia City Center* deal in Katowice, a large scale shopping centre under acquisition by a consortium led by **Allianz**. Property investors that have been considering acquiring non-prime assets are also gradually dipping their toes into the CEE markets as they seek to benefit from the low liquidity in this non-prime segment. There is interest in most CEE markets; however, a significant portion of it is for the Czech Republic and Poland.

"The total transaction volume in 2013, to date was EUR 151 million in Hungary. This number does not include empty properties bought for recycling purposes. This has become increasingly important in Budapest and in the country's major industrial centers," notes **Gábor Borbély**, Head of Researching and Consulting at **CBRE Budapest**.

IVG acquires Frankfurt office tower

IVG Immobilien has acquired an office tower in Frankfurt for EUR 250 million in a club deal made on behalf of South Korean institutional investors. **Gallileo**, located in downtown Frankfurt, was completed in 2004. Its former owner, **Commerzbank**, currently occupies the 136-metre office tower, with a total rental space of just under 40,000 sqm. The tower also once served as the headquarters for **Dresdner Bank**. The purchase price has not been disclosed, however, based on market rumors, it went for around EUR 250 million.

Opening of a new luxury shopping palace in Pest

Il Bacio di Stile, a new luxury-category shopping palace located on Andrásy út, has opened its doors. In addition to the range of retail brands featured on the main floors, a restaurant and bar will be located on the top floor. The ground floor will also house a high-end beauty salon. *György Gattyán* is the business interest behind the *Il Bacio* project, the only shopping center to open in 2013, excluding phase two of the Árkád complex at Örs vezér tér.

Váci Corner office to be completed by May 2014

Váci Corner Offices, developed by HB Reavis, have achieved BREEAM certification. The official opening of the building is planned for May 2014. According to the project director of Óbuda Group who is responsible for the BREEAM Assessment, *Gábor Lipcsei*, there are five on-going projects in Hungary which are certified or pre-certified with either of the two internationally recognized green building rating systems (BREEAM and LEED). Besides these, there are 12 newly built or refurbishment projects (mostly office buildings) in Budapest, that have already been awarded BREEAM or LEED certification.

Further, all these in total make up around 10% of the total office space available in Budapest.

Eurovegas could be delayed by months

Eurovegas construction work may be delayed by several months, since the owners of the entertainment complex plot, located on the Hungarian-Austrian-Slovakian border, have begun to issue bonds. This funding option is cheaper than borrowing bank capital, but more time-consuming. Therefore, work is not expected to start anytime soon. The company had reported in January that 60% of the total budget is in place. They also said that, due to the delay in the originally scheduled yield date (2011), the owners have to date had to pay a quarter of a billion Hungarian forints penalty to the state.

CIB Bank dumps properties into online auctions

CIB Group has offered up in 46 properties, including retail outlets, offices, venues, catering facilities, guesthouses, and building plots, all for online bid, which closed at the end of June 2013. According to the bank's press release, several real estate investors showed interest and many of them have also made bids. Out of the 46 properties offered up for the auction, 80% saw bids submitted and, in most cases, the bank accepted the highest bid. The group says the next auction is scheduled for October 2013.

Lake Balaton is off to the races

A new racetrack will operate in Balatonfőkajár as part of the planned Balaton Park Circuit project scheduled to open in 2014. The total length of the track is 4,215 meters. Hungarian company **Hungarian Motorsport Ltd.** is building the HUF 8.2 billion forint project using private, rather than public funds. The preparatory stages and associated landscaping have already been initiated. The project plans are designed to meet the ▶

FIM and FIA international regulations, thus, it will also be able to hold international car and motor races. The leader of the track will be *Chanoch Nissany*, a Hungarian champion motor racing driver. The investors also plan to build a theme park next to Balatonaliga. This is due to become an additional Balaton Lake tourist attraction.

Austria's 2nd largest construction firm goes bust

The Spanish owned, Salzburg-based company **Alpine Group** initiated voluntary insolvency proceedings in June. "Despite the significant capital support and the owner's efforts, Alpine Group could not avoid the insolvency proceedings," announced the company's press release. Alpine is present in almost 30 countries and runs a total of fifty banks. Outside Austria, the company has offices in Germany, in several Central and Eastern European countries (including Hungary), in the United States, and the East Asia. According to the Austrian media, Alpine needed an injection of EUR 400 million, however, the Spanish owner, FCC, could not cover these costs.

Premier Váci Green building opens

Váci Green's first six-story A-category office building, developed by **Atenor Group**, with a total leasable area of 15,700 sqm was officially completed in June. The total cost of the plots and the recently completed building come to around EUR 40 million, said Váci Green project manager, *Zoltán Borbély*.

Chain Bridge may get an office building rather than a hotel

Contrary to its earlier plans, **Unione-Clark Ltd.** has announced that they will implement a project called Clark Office Building, instead of Clark Hotel, the hotel they originally intended to build on the vacant lot located at



CLARK OFFICE BUILDING UNDER CONSTRUCTION

Clark Adam tér. The project is being run at the behest of CEO *Sándor Sheer's* company **Market Építő Co.** According to reports, this is to be a "luxury office building." The facility will have 3,400 sqm of office space, spanning eight floors, and a 40-unit parking lot.

Let's love the Danube even more!

"The capital intends to make better use of the opportunities offered by the Danube. These development plans are firmly supported by the government," said Budapest Mayor, *István Tarlós*, at the Danube Urban Strategy Conference held recently in the capital. The mayor expressed his belief that a vision alone is not enough; an urban development concept should be based on carefully considered plans. Tarlós believes it is crucial that a "healthy, human-scale" development is implemented. This should be in line with common trends in other major European cities, but should accentuate Budapest's unique opportunities. Tarlós emphasized that, for this to happen, existing resources should be designated and we must ensure that the economic, cultural, and social players - together with the townspeople - consider Budapest's future a public matter. "This is a key objective of the development plan for 2030," he stated. "Even if the Danube sometimes scares us, or plays jokes with us, it is nonetheless Budapest's lifeblood." The river has always played a central role in the vicinity's development; in early times, it was an important fishing

hub in terms of harvest, transport, and commerce. Nowadays, it is important for tourism and urbanism. In regards to the study on the development of the Danube region, Tarlós had this to say: "Budapest intends to take further advantage of its opportunities and to revitalize the city. The government strongly supports these plans."

HUF 4 billion sports facility to replace Four Tigers Market

The Józsefváros municipal government is planning a HUF four billion sports center and a leisure park project that will displace the current Four Tigers Market. According to the plans, the sports center will be located in the area situated between the western edge of Keleti railway station at Fiumei út and the post office. The entire sports complex will occupy around 12 thousand sqm, with 4,200 sqm designated to the indoor sport facilities. In addition to this, additional venues will be located here including a sporting goods store, beauty salon, and catering facilities. In the main building, close to Orczy tér, a hostel and restaurant are also planned. According to the project survey initiated by the local government, the sports facility is due to cost nearly HUF 3 billion. An additional HUF 1 billion is required for the outdoor tracks and for equipment. They anticipate receiving the necessary building permits by Summer 2014 at the earliest. Construction should begin by October 2015.

A FIDIC szerződéses feltételek alkalmazása az építési beruházásokban

A FIDIC (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) tanácsadó mérnökök nemzetközi szervezeteként 1913-ban jött létre; francia, belga és svájci mérnöki szervezetek alapították. A FIDIC szó egyben egy sokéves, nemzetközi gyakorlatban kipróbált szerződéses rendszert is fémjel, amely az építési beruházások „legjobb gyakorlatát” foglalja össze.

A FIDIC szerződéses modell elsőként az 1957-ben megjelent ún. Piros Könyvben vált ismertté, amely az építési munkák szerződéses feltételeit szedi rendszerbe a megrendelő által megtervezett magas- és mélyépítési munkákhoz. Ezt további intenzív szerződésfejlesztési munka követte, amely munka még napjainkban is tart, többek között magyar mérnöki szakértelem aktív részvételével.

A FIDIC mintaszerződések közül, alkalmazási gyakoriságukat tekintve, kiemelt figyelmet érdemel még az ún. Sárga Könyv, amely az üzemek, telepek és tervezés-építési projektek szerződéses feltételeit tartalmazza elektromos és gépészeti létesítményekhez, valamint vállalkozó által tervezett építészeti és mérnöki létesítményekhez. Az ún. Ezüst Könyv pedig a kulcsra-kész építési beruházások (tervezés, építés, üzembe helyezés) szerződéses feltételeit tartalmazza.

A FIDIC modellszerződések növekvő népszerűsége leginkább két egymással dinamikus kölcsönhatásban álló tényezőnek köszönhető. Az egyik a mintaszerződések alapelveiből és szellemiségéből fakadó, ún. „belső”, tartalmi tényező, amely jelenti

többek között az építési projekt leggazdaságosabb megvalósulását segítő kockázat megosztását úgy, hogy a kockázatot mindig az a résztvevő viselje, amelyik a legjobban tudja kezelni. Az építési projektek hatékony és megbízható vezetéséhez ad segítséget a követelések érvényesítésével, a követelés jogosságának eldöntésével kapcsolatos dokumentáció és közlések rendje.

A FIDIC modellszerződések alkalmazásának térnyerését segítő, ún. „külső” tényező pedig a nemzetközi nagyberuházásokat finanszírozó, globális pénzügyi szervezetek meggyőződése, hogy a FIDIC modellszerződések biztonságos, szabályozott és rendezett feltételrendszert biztosítanak az adott építési beruházás megvalósításához. A nemzetközi finanszírozási háttérrel megvalósuló építési beruházások esetében a FIDIC mintaszerződések szinte kötelező jelleggel alkalmazandóak a szakmai és minőségi követelmények megvalósulásának biztosítékaként.

A FIDIC szerződéses feltételek – a modellszerződések megfelelő alkalmazása, így különösen a kógens építési jogszabályokkal történő harmonizációja esetén – a megrendelő és a vállalkozó közötti korrekt kockázatviselés jól működő szerződéses rendezését teszi lehetővé. Így van ez még akkor is, ha a modellszerződések az éppen aktuális piaci erőviszonyokat rövid távon nem tudják teljesen felülni, hatásuk azonban egyre jobban érzékelhető.

– Dr. Kamocsay-Berta Eszter, Local Partner, Gide Loyrette Nouel Budapest



The application of FIDIC contracts terms and conditions for construction projects

The FIDIC (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) is an international organisation of consulting engineers founded in 1913 by French, Belgian and Swiss engineer-organisations.

FIDIC also stands for a contractual framework applied in international practice for many years which summarises the “best practices” of construction projects.

The FIDIC standard form of contract became known by the so-called Red Book (Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer) published in 1957, which is meant to compile the contractual terms and conditions for engineering and construction works designed by the Employer in a framework. This has been followed by an intensive and continual improvement of the contract which is continuing today with the active participation of – among others – Hungarian engineer-experts.

Of all the FIDIC standard form contracts, in respect of the frequency of their application, the so-called Yellow Book (Conditions of Contract for Plant and Design Build for Electrical and Mechanical Plant, and for Building and Engineering Works, Designed by the Contractor) deserves special attention which contains the contractual terms and conditions of plants, design build projects for electrical and mechanical plant, and for building and engineering works designed by the Contractor. The so-called Silver Book (Conditions of Contract for EPC Turnkey Projects) contains the contractual terms and conditions for turnkey construction projects (engineering, construction and installation).

The increasing popularity of the FIDIC standard form of contracts is mostly due

to two factors being in dynamic interaction. The first is an “internal” factor stemming from the principles and spirit of the standard form of contracts which means among others a risk sharing serving the most economical completion of the construction project by way of the risk being borne by the participant who is the most able to handle it. The documentation and order of notifications connected to the enforcement of claims and decision-making on the validity of claims facilitates the efficient and reliable management of the construction projects.

The so-called “external” factor supporting the increased recognition of the FIDIC standard form of contracts is the belief of global financial organizations financing major cross-border projects that the FIDIC standard form of contracts ensures a safe, regulated and organized system of conditions for the realization of the construction project in question. In case of construction projects realized with an international financing background, FIDIC standard form of contracts are almost obligatory to be applied as a guarantee for the fulfillment of the professional and quality requirements.

The FIDIC contractual terms and conditions enable – in case of proper application of the standard form of contracts and especially if they are harmonized with the domestic building regulations – the proper and fair risk allocation between the employer and the contractor. This is true even if the standard form of contracts cannot completely override the current market conditions in the short term but their impact is more and more noticeable.

– François d’Ornano, Partner, Gide Loyrette Nouel Budapest



Átrendeződés Európában

CSÜRÖS CSANÁD

Kezd magához térni az európai ingatlanbefektetési piac, a válság kitörése óta nem zárt olyan sikeres 12 hónapot a piac, mint 2012 második és 2013 első félévé között. A fellendülésben vélhetően szerepet játszik az is, hogy olyan befektetők is megjelentek az ingatlanszektorban, akik korábban nem voltak aktívak: private equity befektetők, állami befektetési alapok és distressed befektetők.

Ha a 2012 második félévétől 2013 első félévéig tartó 12 hónap gördülő teljesítményét nézzük, akkor Európában 2008 vége óta nem volt ilyen aktív 12 hónapos időszak, mint amit az idei év második negyedével zártunk le. Vagyis a válság kezdete óta ez a legsikeresebb időszak, ami a befektetési volumenre vonatkozik. 2013 első félévében 12 százalékkal több üzleti célú ingatlan (irodaház, kiskereskedelmi ingatlan, logisztikai ingatlan, hotel) cserélt gazdát, mint 2012 azonos időszakában.

Érdekes azonban kiemelni, hogy a növekedést csupán néhány ország teljesítménye adja: Németország adta a növekmény felét, de Németország, Írország, Spanyolország, Olaszország és Oroszország együtt több mint 95 százalékot tettek ki. Nagyon aránytalan tehát a növekedés megoszlása Európán belül, míg a legtöbb piacon stag-

nálást vagy enyhe növekedést regisztráltak csak, addig az említett három piac szárnyalt.

Németország térnyerése egyértelműen kimutatható. A német befektetési piac mérete folyamatosan közelíti az Egyesült Királyságét. Ez utóbbi azonban továbbra is magasan a leglikvidebb piac a kontinensen, 2013 első félévében egész Európa befektetési volumenének 32 százalékát tette ki a szigetország. Érdekes fejlemény ezen kívül az európai adósságválság három kiemelt áldozatának, Olaszországnak, Spanyolországnak és Írországnak a szárnyalása.

Átlagos növekedés Közép-Európában

Kelet-Közép-Európa – Oroszország nélkül – az európai átlagnak megfelelően teljesített az első félévben, összesen mintegy 13 százalékkal nagyobb értékben cseréltek gazdát ingatlanok a térségben. A KKE-régió vezető piaca továbbra is Lengyelország, a térség legnagyobb piaca a KKE-volumen közel 60 százalékát teszi ki. A második leglikvidebb piac egyértelműen Csehország 20 százalékos részesedéssel. A többi közép- és kelet-európai piac, beleértve Magyarországot is, csak marginális szerepet játszik az európai ingatlanbefektetési piacon.

Magyarország ezzel együtt felívelő szakaszban van. Az év első hat hónapjában a

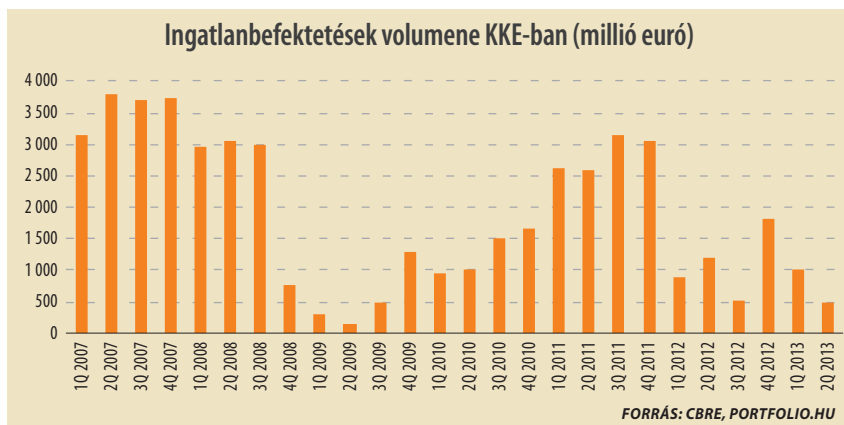
Prága és Varsó válság előtti szinteken

Nemcsak a befektetők profilját illetően figyelhetünk meg markáns átrendeződést az európai ingatlanpiacokon. A krízis óta a kockázatokra való érzékenység fokozatosan megnőtt, ami megjelenik a piacok árazásában is. Ennek eredményeként a válság előtt jellemzően közel egységes árazású KKE-piac széttagozódott. A kockázatok újraárazásának következtében a KKE-régió jól érzékelhetően kettészakadt: Prága és Varsó hozamszintje 2013-ra visszakorrigált a 2008-as szint közelébe, ami 130-160 bázispontos hozamprémiumot jelent Frankfurthoz vagy Londonhoz képest. Ezzel szemben Budapest hozamszintje megragadt a korrekció utáni szinten (7,76% a Portfolio.hu – RICS Market Sentiment Survey szerint), ami 315 bázispontos hozamprémiumot jelent. Ezzel Budapest inkább Bukaresttel került egy kalapba, ahol manapság 360 bázispontos az említett hozamkülönbség. A felvázolt hozamszintekből kirajzolódik az egyes piacok befektetői célcsoportja is. Míg Csehország és Lengyelország rajta van az alacsony kockázattűrő képességű, konzervatív intézményi befektetők térképén, addig Magyarországon és Romániában jellemzően a magasabb kockázatot és hozamot kereső, opportunisták dominálnak.

JLL adatai szerint összesen 170 millió eurónyi tranzakciót zártak le, ami egyrészt természetesen kevésnek tűnik a közel 60 milliárd eurós európai összvolumen fényében, a tavalyi évet azonban már így is túlszárnyalta a piac. 2012-ben ugyanis mindössze 120 millió eurós volt a befektetési piac, tehát már akkor is növekedést regisztrálhatunk 2013-ra, ha az év hátralévő részében teljesen passzív maradnak a befektetők. Ez azonban információink szerint nem túl valószínű, ugyanis tudásunk szerint több nagyobb ingatlan-adásvételi tranzakció is folyamatban van a piacon.

Állami olajpénzek, magánbefektetők

Komoly átrendeződést figyelhetünk meg az európai piacon. A hagyományos nagy intéz-



ményi befektetők szerepének csökkenése mellett egyre aktívabbak a magánbefektetők, a nagy állami vagyonalapok, a magas kockázatot vállaló opportunisták befektetők és a kifejezetten a problémás finanszírozású termékeket kereső distressed befektetők.

A nagy állami vagyonalapok megjelenése a közvetlen ingatlanbefektetési piacon viszonylag új jelenségnek tekinthető. Az összesen több mint 4600 milliárd dollárt kezelő alapok a globális tőkepiacok megkerülhetetlen szereplőivé váltak az elmúlt évtized során, az ingatlanpiacon azonban idáig nem volt ilyen domináns a jelenlétük. A 2012-es évben azonban már a legnagyobb befektetők közé léptek elő, és hatalmas tranzakciókat bonyolítottak le.

A legaktívabb állami vagyonalap az ingatlanpiacon a norvég olajpénzeket kezelő Norges Bank Investment Management volt. Az összesen 550 milliárd euró vagyon fölött rendelkező alap 2012-ben 1,5 milliárd euró értékben vásárolt irodaházakat Európában, amivel a szegmens legaktívabb befektetője lett a kontinensen. A norvég alap mellett elsősorban ázsiai és közel-keleti állami vagyonalapok voltak aktívak az európai ingatlanbefektetési piacon: a legna-



gyobb vevők között találjuk a Hong Kong Monetary Authorityt és a Qatar Investment Authorityt.

Az eddigi tapasztalatok alapján a viszonylag rugalmas befektetési politikával jellemezhető közel-keleti állami vagyonalapok már megjelentek Közép-Európában. Példá erre, hogy Budapesten az Ománi Szultán-ság vagyonkezelője, a State General Reserve Fund (SGRF) és a dubai Al Habtoor Csoport is vásárolt belvárosi ötcillagos szállodát. Ugyanakkor a legaktívabb befektető,

a norvég alap radarján a KKE-régió még nincs rajta. Feltételezhetjük azonban, hogy előbb-utóbb ez is bekövetkezik. A norvég alap ugyanis az ingatlan arányát a jelenlegi 1 százalékról 5 százalékra tervezi növelni a portfóliójában, ami azt jelenti, hogy a következő években akár 20 milliárd eurónyi ingatlant is megvásárolhat. Ilyen mértékű vásárlásnál már elképzelhető, hogy a diverzifikáció jegyében Közép-Európa is megjelenik majd a norvég alap befektetési térképén.

HIRDETÉS

Magyar Telekom Nyrt. eladó és bérelhető ingatlanok

Irodaházak, telephelyek, üdülők, lakások: www.strabag-pfs.hu



Budaörs Gyár u. 2.

Funkció: raktárbázis
Épületterület: 10 969 m²
Telekterület: 71 100 m²
Visszabérlés: –



Budapest, XI. Budafoki út 59.

Funkció: iroda
Épületterület: 1 917 m²
Telekterület: 3 057 m²
Visszabérlés: –



Sopron Széchenyi tér 7-10.

Funkció: iroda és technológia
Épületterület: 7 044 m²
Telekterület: 3 584 m²
Visszabérlés: 1 868 m²



Budapest XV. Kert köz 20.

Funkció: iroda és technológia
Épületterület: 1 189 m²
Telekterület: 1 612 m²
Visszabérlés: 450 m²

Realignment in Europe

CSANÁD CSÜRÖS

The recovery of the European real estate market has finally begun. Since the outbreak of crisis, the market has not been going through such a successful period, specifically between H2 2012 and H1 2013. The recovery can probably be attributed to the fact that new investors, such as private equity investors, public investment funds, and distressed investors – previously rather inactive – have entered the market.

Market performance in Europe hasn't been this strong – as it has been in the yearlong period ending with Q2 2013 – since the outbreak of the crisis in 2008. In other words, this has been the most successful period, based on investment volume, since the crisis. The real estate investment volume (including office buildings, retail property, logistics property and hotels) in H1 2013 was 12% higher than the same period last year.

It is worth pointing out, however, that only a few countries powered this growth, with Germany accounting for half the growth. Germany, together with Ireland, Spain, Italy, and Russia, account for over

95% of the growth. Growth has therefore been distributed very disproportionately within Europe, as most of the markets registered stagnation or only a slight increase, while the above-mentioned three markets have boomed.

Germany's headway is clear. The size of the German investment market is getting closer to the UK's. The latter, however, remains by far the continent's most liquid market. The UK accounted for 32% of the Europe's total investment volume in H1 2013. On another note, the fact that the main victims of the European debt crisis – Italy, Spain, and Ireland – are booming is also quite interesting.

Average growth in the CEE region

Central and Eastern Europe – excluding Russia – performed according to the European average in the first half of the year. Transaction volume increased year-on-year by 13%. Poland remained the leading regional market in the CEE with a share of approximately 60%, followed by the Czech Republic (with approx. a 20% share). The other CEE markets – including Hungary – have only a marginal stake in the European real estate investment market.

Yet, Hungary is experiencing an upward trend. Based on data from Jones Lang LaSalle (JLL), its transaction volume in H1 totaled EUR 170 million. This, on one hand, seems like quite a low figure compared to Europe's total volume (EUR 60 billion), however, on the other hand, it exceeds Hungary's total figure for last year. Hungary's total investment volume was EUR 120 million in 2012. As a result, we will record a growth compared to 2012, even if the investors remain completely passive for the rest of the year. According to our sources, however, this is unlikely to happen, since there are several real estate transactions currently underway.



Prague and Warsaw, pre-crisis yield levels

The European real estate market has been rearranged, not only based on its investors' profile. Since the crisis, risk aversion has gradually increased and this is reflected in the pricing as well. As a result, the once uniform price CEE market has now fragmented. Based on risk assessment, the CEE region is clearly split into two camps: Prague and Warsaw's yields have been readjusted to 2008 levels, giving them a 130-160 base point yield premium over Frankfurt or London. On the contrary, yields in Budapest remain stuck at post-crisis levels (7.76%, according to RICS's and Portfolio.hu's Market Sentiment Survey), representing a 315 base point yield premium. Thus, Budapest is now on par with Bucharest, where the yield gap is around 360 base points. Based on the above-mentioned yields, the different target groups on the various markets can be quite well outlined. While the Czech Republic and Poland is interesting mainly for risk adverse, conservative institutional investors, opportunistic investors – looking for higher risks and higher returns – are dominating the market in Hungary and Romania.

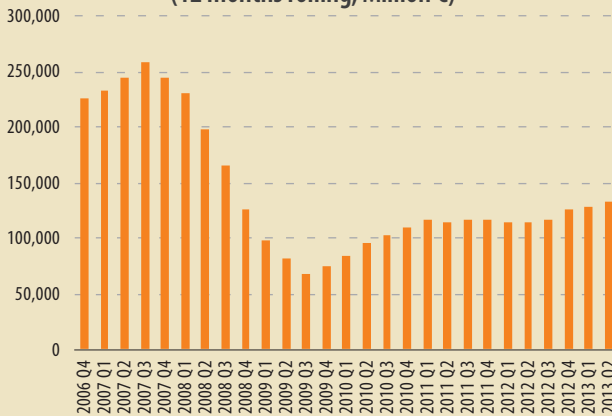
State oil funds, private investors

Major changes can be observed on the European market. Along with the roll back of traditional institutional investors, other market players are becoming increasingly active. We are seeing the emergence of private investors, public investment funds, risks-loving investors, distressed investors, and even those looking for problem-funded products.

The direct emergence of large public investment funds on the real estate market is a relatively new phenomenon. These funds – managing a total of over USD 4,600 billion – have become key players on the global capital markets over the past decade. However, so far, they were never dominant on the real estate market. Yet, in 2012, they emerged as the most powerful investors on the scene, closing huge transactions.

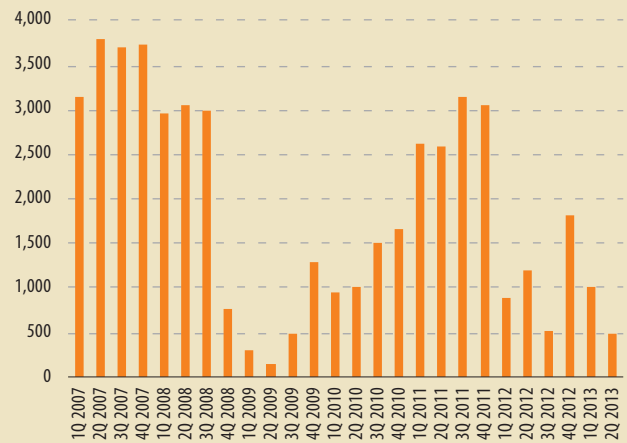
The most active public investment fund is Norges Bank Investment Management

Property investment transaction in Europe
(12 months rolling, Million €)



SOURCE: CBRE, RESOURCE

Property investment transaction turnover in CEE (Million €)



SOURCE: CBRE, RESOURCE

(NBIM), which manages the Norwegian oil fund. The fund's market value comes to around EUR 550 billion. In 2012, it purchased office buildings around Europe for a total value of EUR 1.5 billion, becoming the sector's most active investor on the continent. In addition to the Norwegian fund, mainly Asian and Middle Eastern public funds have been active in Europe with the Hong Kong Monetary Authority and the Qatar Invest-

ment Authority amongst the biggest buyers. Based on our experience, relatively flexible Middle Eastern public funds have already arrived on the Central European market. The State General Reserve Fund (SGRF), which manages the Sultanate of Oman's funds, and Dubai's Al Habtoor Group have both purchased a five-star hotel in downtown Budapest. Nevertheless, the most active investor, NBIM, has not yet cleared any transactions in

the CEE. We can assume, however, that this is going to happen sooner or later. Especially since the Norwegian pension fund intends to increase the share of property within its portfolio from 1% to 5% in the coming years. This means that it must purchase property for the value of around EUR 20 billion. Given the size, the Norwegian fund might very well target property also in the CEE, in order to diversify its investment portfolio.

ADVERTISEMENT

A COMMANDING PRESENCE

CA Immo was founded in 1987 and has been listed on the Vienna Stock Exchange since 1988. Since its foundation CA Immo developed into one of Central Europe's leading property companies. The core expertise of the CA Immo Group is focused on two business areas: the management of investment properties and project development, creating everything from high quality buildings to entire city districts.

Currently, CA Immo's total lettable area in Hungary reaches approximately 320,000 m², consisting of nine office buildings, two logistics parks and one retail center.

This advertisement is produced for marketing purposes. Its contents, which are non-binding, are intended solely to provide information and do not constitute an offer, a recommendation to purchase or a recommendation to sell under the capital market law of Austria or any other country. For this reason, it would be inappropriate for any reader to rely on future-oriented statements. Results achieved in the past are not indicative of future developments. Advisory meetings are necessary before entering into any actual investment.

For more information about CA Immo visit www.caimmo.com or call +36 (1) 501 2800

 CA IMMO

Szakadék az irodapiacon

Távolról rosszabbnak tűnik a magyar piac mint első kézből, állítja az IVG Hungary új ügyvezető igazgatója. Herwig Teufelsdorfer a magyar ügyvezetői poszt mellett az IVG délkelet-európai vezetője is. A szakemberrel többek között a régió befektetési piacáról, az IVG terveiről beszélgettünk.

CSÜRÖS CSANÁD

NEMRÉG nevezték ki az IVG Hungary vezetőjévé, tehát még eléggé frissek a tapasztalatai a magyar piacról. Mennyire mutat más képet ez a piac belülről nézve?

Belülről egyértelműen máshogyan látom a dolgokat. Ahogy említette, az IVG ausztriai ügyvezetése mellett egy ideje az IVG Hungary ügyvezetői feladatait is ellátom, ami lehetőséget nyújt arra, hogy közvetlen közelről ismerjem meg a budapesti ingatlanpiacot. Általánosságban pozitívabb kép alakult ki bennem, mint amikor még csak kívülről láttam. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy nincsen nehéz helyzetben a piac, és minden rendben megy, de jobbak a kilátások, ha az ember itt dolgozik. Mondanom sem kell, hogy az irodák bérbeadása körül vannak problémák, de a minőséget és a jó helyszínt értékei a piac Budapesten. Másrészt viszont a rossz helyszín komoly hátrányt jelent. Ilyen szempontból a piac nagyon egyértelműen kettéválik.

Ezek szerint a legjobb irodaépületek és a többiek közötti különbség nő?

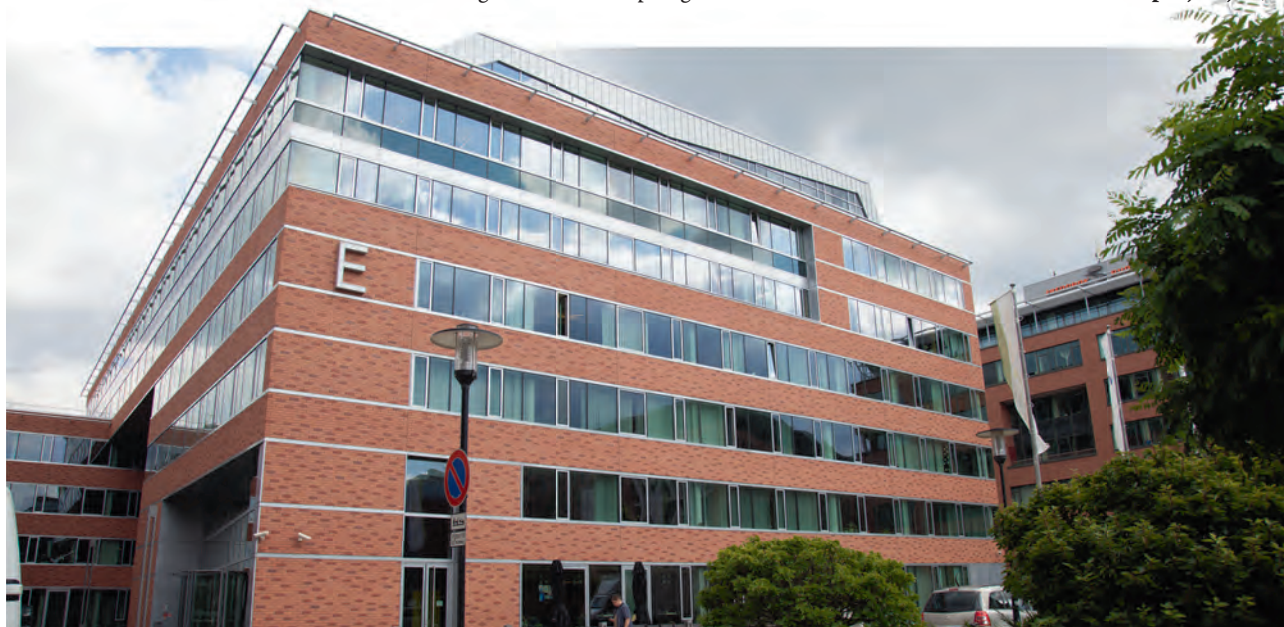
Egyértelműen. Ugyanez tapasztalható a többi közép- és kelet-európai piacon is. A régióban mindenütt ez a tendencia figyelhető meg. Prágában például 4-6 évvel ezelőtt még nem volt ilyen nagy a különbség, ám a piacok azóta gyökeresen átalakultak. Korábban, ha valaki nem tudta bérbe adni az irodaházát, akkor elkezdte csökkenteni a bérleti díjakat, növelte a bérlőknek kínált előnyöket, és valószínűsíthető volt, hogy ezzel növelni tudta a bérbeadottságot. De ezek az idők elmúltak. Azt gondolom, hogy a budapesti piacon ez a viselkedés már nem vezet eredményre, egyszerűen azért, mert a bérlők nem fogadják el azokat a helyszíneket és irodákat, amelyek nem tetszenek nekik, még akkor sem, ha a bérbeadó enged az árból. Az ösztönzők tehát már nem elegendőek ahhoz, hogy odacsábítsák a bérlőket, ha az épület vagy a helyszín nem megfelelő. Akkor pedig különösen, ha

sem az épület, sem a helyszín nem megfelelő.

Különböző közép- és kelet-európai piacokra van rálátása. Melyik a legproblémásabb, és melyik a legvonzóbb piac?

Minden országban mások a nehézségek, de kijelenthetjük, hogy a budapesti irodapiacon komoly kihívásokkal kell szembenézni. Varsó ilyen szempontból kivételt jelent Közép-Európában. Bár a budapesti piac gyakorlatilag teljesen leállt, mégis sikerült több mint 40 ezer négyzetméternyi területet kiadnunk: két nagy bérleti tranzakciót kötöttünk az Infoparkban az ITSH-val és a Strabaggal. Ezen kívül idén további 14 ezer négyzetmétert adtunk ki, ami azt mutatja, hogy a jó termékek iránt van kereslet a piacon. Mindazonáltal az irodapiaci verseny eléggé éles.

Az Infopark sikertörténet volt az IVG számára. A másik irodaprojektjük, a



Stefánia Park hogyan teljesít ezen a kemény piacon?

Az épület és a helyszín is különbözik az Infoparktól, ezért a Stefánia Parkkal más jellegű bérloket érünk el. De ez is működik: az üresedés 300 négyzetméter alatt van, és két nagy szerződés megújítására is készülünk. Szóval a projekt jól megy, de sok munkát igényel, és kulcsfontosságú, hogy a bérbeadást mindenképpen mi magunk akarjuk végezni. Természetesen együttműködünk ügynökségekkel is, de azt gondolom, hogy a mostani piacon az aktív asset management elengedhetetlen. Nagyon fontosnak tartom, hogy a nemzetközi eszközkezelőnek legyen egy csapata a helyszínen.

Vannak új potenciális projektjeik Budapesten, vagy a piac jelenleg nem alkalmas az új fejlesztések elkezdésére?

Még van egy érdekes telek a budapesti portfóliónkban, a Hungária körút 26., de őszintén szólva a jelenlegi magas piaci üresedés mellett a következő hónapokban nem akarunk belevágni új fejlesztésekbe. Amint korábban is említettem, a bérleti piac elég komoly kihívásokat tartogat, és a befektetési piac hasonló helyzetben van, ami nem teremt ideális helyzetet egy intézményi fejlesztő számára. Ráadásul továbbra is nagyon nehéz banki finanszírozást szerezni az új termékekhez. Legalább

„A minőséget és a jó helyszínt értékeli a piac Budapesten.”

50 százalékos előbérlet felmutatása nélkül nem kapunk pénzt a banktól. Annak viszont nem látjuk értelmét, hogy saját tőkéből kezdjünk el egy fejlesztést. Összességében most inkább az eszközkezelésre koncentrálunk Budapesten, és nem érezzük szükségét, hogy új projektekbe vágjunk bele.

Mi a helyzet a befektetési piaccal? Az IVG nemrég eladott egy épületet Budapesten. A vételi oldalon is megfognak jelenni?

Jelenleg biztosan nem. Most az eszközkezelés fázisában vagyunk, nem akar-

juk bővíteni a portfóliónkat, legalábbis egyelőre nem. De ez mindig azon múlik, hogy a befektetőink milyen irányba akarnak továbblépni. Sajnos Magyarország megítélése elég negatív, emiatt a befektetőink, akik természetesen intézményi befektetők, nem Magyarországot célozzák meg.

Ez a hozzáállás az egész közép- és kelet-európai régiót érinti, vagy azért vannak kivételek?

Ha valaki alaposan ismeri a varsói piacot, és az IVG-hez hasonlóan van helyi csapata is, akkor találhat vonzó befektetési lehetőségeket. Az intézményi befektetők számára Prága is kezd ismét vonzóvá válni, jelentős fejlesztések vannak folyamatban. Biztos vagyok benne, hogy Budapestre is meg fog érkezni a fennálló, de jelenleg csak az opportunisták befektetők érdeklődnek iránta. Ha valaki képes és hajlandó saját tőkéből finanszírozni a befektetéseket, most jött el a megfelelő pillanat, hogy belépjen a budapesti piacra, amikor a hozamok 8 százalék felett vannak. Ha tehát valaki anticklikusan akar lépni, talán most kell megjelennie a piacon. Az egyetlen kérdés csupán az, hogy mikor kerül sor a fennállásra.

Ha a másik oldalról nézzük a magas hozamokat: nehéz volt meggyőzniük a befektetőiket, hogy eladjanak egy budapesti épületet ilyen magas hozamszint mellett? Sok másik piacon ez a hozamszint valószínűleg elfogadhatatlan lett volna az IVG számára.

Azok a befektetők, akik korábban a cash-flow-ba fektettek, kevésbé valószínű, hogy eladják az épületeiket, mert az egyértelműen veszteséges lenne. Ha azonban valaki a fejlesztésnél kezdte, mint ahogy mi tettük, akkor a számítás alapja eltérő. Egy fejlesztő számára mindig van némi tér, ami lehetővé teszi, hogy a mostanihoz hasonló helyzetben is veszteség nélkül adjon el épületeket.



Widening gap on the office market

The gap between the best and the rest is widening on the CEE office market, says Herwig Teufelsdorfer, IVG Hungary's newly appointed managing director. Besides running the Hungarian operations, Mr. Teufelsdorfer is also the head of IVG Southeast Europe. We asked him about investment market trends and IVG's plans.

CSANÁD CSÜRÖS

YOU HAVE recently been appointed as head of IVG Hungary so the Hungarian market is rather a new experience for you. Does it look very different from inside?

Well it definitely looks very different from an "insider" perspective. As you mentioned, in addition to running IVG's Austrian operations, I have recently started to work as managing director of IVG Hungary which gives me an opportunity to take a very close look at the Budapest property market. I would say that my overall picture of this market now is more positive than when I was looking at it from outside. This does not mean of course that I am saying this is not a difficult market and that everything is going very well, but the perception is better when one is working here. Needless to say, there are difficulties with office letting but both quality and location are rewarded in Budapest. And on the other hand you are strictly punished if your location is wrong. In this regard the market is separated very clearly.

So the gap between the best and the rest is widening?

Absolutely. And this what you can see on other CEE-markets as well. We have seen this trend all around the region. In Prague, for instance, 4-6 years ago this gap was not as big as today. The markets have changed radically. In former years when you had difficulties letting out an office building you started to decrease your rates and increasing the benefits for tenants and as a consequence you were likely to increase your occupancy. But these days are over. In the Budapest market, I think, this behavior does not make a difference any more, because tenants simply do not accept areas and spaces they do not like. Even if

you are going down with your pricing. So the incentives are not enough anymore to bring tenants to the building if the building is not right or the location is not right. And especially, if neither the location, nor the building is right.

You have an overview of different CEE-markets. Which one is the most difficult and which one is the most attractive one?

There are different difficulties in every country but I should say

that the Budapest office market is rather challenging. Warsaw on the other hand is an exception in Central Europe in this regard. Even though the Budapest market is pretty much in stillstand, we managed to let more than 40 thousand sqm, making two big letting deals in Infopark with ITSH and Strabag. In addition to that we have been able to let out 14 thousand sqm



in this year, which shows that a good product is accepted by the market. Nevertheless, competition is quite fierce on the office market.

Infopark has been a success story for IVG. How is your other office project, Stefania Park performing in this difficult market?

Both the building itself and the location are different from Infopark, therefore we reach different tenants with Stefania Park. But it also works: the vacancy is below 300 sqm and we will renew two of the major contracts. So the project works but it requires a lot of work and a key factor is that we are very keen on doing the letting on our own. We are cooperating with the agencies for sure but I believe that an active asset management is vital in today's market. I think it is very important for an international asset manager to have a local team on site.

Do you have a potential pipeline of new projects in Budapest or the market is just not right for starting new developments?

There is still one interesting plot left in our Budapest portfolio, Hungária körút 26, but to be honest at the moment with such a high market vacancy level we would

not start a new developments within the coming months. As said earlier, the letting market itself is quite challenging and so is the investment market which does not make the situation ideal for an institutional developer. In addition to this, it is still very difficult to get banking finance for new products. If you are not able to show at least 50 percent of pre-lease agreements, you will not get bank financing. And we think that it does not make sense to start a development from our own equity. Overall we are now rather focusing on the asset management in Budapest and do not feel the necessity to start new projects.

How about the investment market? IVG has recently sold a building in Budapest. Are you planning on appearing on buying side as well?

At the moment definitely not. We are in an asset management phase at the moment, we are not willing to increase the portfolio, at least for the time being. But it always depends on where our investors want to go. Unfortunately the image of Hungary is rather negative and so investing here is not in the focus of our investors, who are of course institutional investors.

Does this attitude apply to whole CEE or there are exceptions?

If you have a deep knowledge of the Warsaw market, if you have an onsite team there as IVG does, there are still cherry picking opportunities there for investors. I think Prague is coming back in the game for institutional investors, there are large developments going on there. I am absolutely sure that Budapest will come back as well but right now it is a market for opportunistic investors. So if you are able and willing to finance investments from own equity, it is the right moment to step in to the Budapest market with yields above 8% So if you want to act antycyclically, it is perhaps the right time to enter the market. The only question is when the upswing is going to take place.

Looking the high yields from a different point of view, was it difficult to convince your investors to sell a building in Budapest at such a high yield level? This yield level would have probably been unacceptable for IVG in many other markets.

I would say that right now investors who had previously invested in cash-flow are not likely to sell their buildings because you will definitely lose money. If you had started from the development side, as we had, then the calculations are different. For a developer there is always a kind of a buffer, which makes it possible to sell buildings even in times like this without losing money.

ADVERTISEMENT

ENERGY INVESTMENT FORUM

2013. OKTÓBER. 3.
SOFITEL, BUDAPEST

Portfolio
Konferencia »



IDÉN OKTÓBERBEN IS ENERGY INVESTMENT FORUM AZ ENERGIASZEKTOR TALÁLKOZÓPONTJA

- › Vezérigazgatói kerekasztal
- › Innovatív technológiák az energiaellátásban
- › Nukleáris expanzió - Az évszázad beruházása a láthatáron
- › Versenyképes gázszolgáltatás Magyarországon

Főtámogató:



Támogatók:



FŐTÁV



JELENTKEZÉS

www.portfolio.hu/rendezvenyek | konferencia@portfolio.hu | +36 1 327 40 86

Az egekbe törő Afrika

Feltűnően sok történelmi csúcsot döntő felhőkarcoló híre járta be a világot az elmúlt hónapokban. Jelenleg négy, Burj Khalifát meghaladó torony építése van tervben: Kína nemrég harangozta be a 838 méteres Égi Várost, amit Szaúd-Arábia a jeddahi Kingdom Tower 1000 méteres magasságával rövid úton letromfolt, a 300 méteres tornyokra pedig lassan már a fejünket sem kapjuk fel. Ami azonban ennél érdekesebb, hogy az ázsiai és közel-keleti felhőkarcoló-ralit eddig irigykedve figyelő Afrika most úgy döntött, beszáll a versenybe. A hirtelen nekibátorodás nem véletlen – a 21. század sokak szerint Afrika évszázada lesz. A BRIC országok körüli felhajtás után az Afrika-sztorira egyre több ingatlanbefektető figyel fel.

MAJOR KATALIN

A Z ELMŰLT hónapok bejelentései szerint egyszerre három aspiráns is akad Afrika legmagasabb felhőkarcolójának címére. A legambiciózusabb projekt kétségtelenül a Dél-Afrikában, Pretoria közelében elhelyezkedő Tshwane városában készülő Centurion Symbio-City torony, amely 110 emeletével, 447 méteres magasságával esélyes arra, hogy a kontinens legmagasabb épülete legyen. A cím presztízskérdés is a kontinens egyik legprospektívabb országa számára, hiszen az afrikai rekordot évtizedek óta a johannesburgi Carlton Centre tartja: az 1973-ban épült, 223 méter magas toronynál 40 éve nem építettek magasabbat egész Afrikában.

Az Afrika legmagasabbja címre egy etiópiai jelentkező is pályázik. Addisz-Abeában a kínai Guangdong Chuanhui Group épít egy 99 emeletes, 448 méteres iroda-hotel komplexumot (a terveket még nem véglegesítették), amelyet átadása után Meles Zenawi International Centre-re keresztelnék majd, Etiópia legutóbbi miniszterelnökének tiszteletére. A szóban forgó torony csak egy a kínai befektetőcsoport Etiópiába tervezett projektjei közül. A társaság a Chuanhui Industry Zone beruházás keretében Etiópia legnagyobb cementelőállító központját kívánja létrehozni, emellett egy hatalmas autógyártó központot és más gépipari beruházásokat, valamint hotelfejlesztéseket is tervez az országban. A kínai tőke súlya egyébként meghatározó Afrikában, az ázsiai ország számtalan nagyszabású infrastruktúra-beruházást hajtott végre a kontinensen elsősorban Etiópiában, Nigériában, Angolában és Kongóban. Mi több: az African Union székházát egy az egyben

a kínai állam finanszírozta 200 millió dollárból, mintegy szimbólumként a kínai-afrikai barátságnak.

Az afrikai IT paradicsom

A kontinens felhőkarcoló-versenyébe Ghána is beszáll. A Hope City egy ambiciózus technológiai projekt, amelyet Ghána elnöke, John Mahama indított útnak, és nem kisebb célt tűzött ki maga elé, minthogy Ghánát Nyugat-Afrika legjelentősebb technológiai központjává tegye. Az ország fővárosa, Accara mellé tervezett 10 milliárd dolláros projekt egy 1,5 milliárd négyzetméter és 50 ezer munkahelyet kínáló 270 méteres toronyból és az azt övező öt másik épületből áll majd.

Hasonló technológiai parkok más afrikai országokban is burjánzásnak indultak az elmúlt években, Egyiptomtól Nigérián (Silicon Lagoon Lagos) és Dél-Afrikán (Silicon Cape) át Madagaszkárig. A Hope Cityt csaknem pár hónappal előzte meg egy kenyai projekt bejelentése, mely szerint a kelet-afrikai ország Nairobótól 60 km-re kívánja felépíteni technológiai megaparkját. A 10 milliárd dolláros, 2000 hektáros, 20 évre ütemezett Konza Techno Cityt Afrika Silicon Savannájaként is emlegetik. Kenyában a kontinensen az elsők között indult el az IT boom, az országban számos innovációs központot hoztak létre már korábban is, köztük a fővárosi iHub-ot.

Mire a sok felhőkarcoló?

A technológiai parkok és felhőkarcolók látványosak, és egyben kitűnően reprezentálják azt a figyelemre méltó fejlődést, amely az egykori fekete kontinensen zaj-

lik. Afrika a világ második legnagyobb kontinense, és csaknem 1 milliárd fő lakosságával a második legnépesebb földrész. 2013-ra a Szubszaharai Afrika GDP-növekedését a Világbank megközelítőleg 5-6 százalékosra becsüli (a gyors növekedés mögött nyilvánvalóan részben a nagyon alacsony bázis áll). A kontinensen intenzív demográfiai változások, gyors ütemű urbanizáció megy végbe, és a politikai stabilitás, ha lassan és egyes régiókban eltérő mértékben is, de erősödik. A következő ötven évben több százmillió ember emelkedhet ki a mélyszegénységből, és az egyre erősödő középosztály hamarosan mohón fogyasztani kezd, ami elkerülhetetlenül generálja a fejlődést minden szektorban.

Plázák és irodák olajvezetékek helyett

Mindez kulcsszerepet játszik abban, hogy Afrika már ne csak a hagyományos nyersanyag-kitermelő ágazatokra és a nagy volumenű nemzetközi adósságelengedő programokra, világbanki segélyekre támaszkodjon. Az Afrikába áramló külföldi tőke első hulláma csaknem kizárólagosan a nyersanyag-kitermelésre fókuszált, ám mára egyre több, más iparágból érkező befektető célozza meg a kontinentet. 2012 vízválasztó évnél bizonyult, ugyanis ebben az évben fordult elő először, hogy a szolgáltató szektorba áramló befektetések volumene meghaladta a nyersanyag-kitermelő ágazatokba irányuló tőkét. Rengeteg globális vállalatcsoport jelent meg a térségben: nemzetközi kiskereskedelmi hálózatok, pénzügyi szolgáltatók, gyógyszeripari és telekommunikációs társaságok, logisztikai szolgáltatók.

A hagyományos, valamint a gyors ütemben fejlődő új ágazatok, a vásárlóerő tekintetében egyre combosodó és urbanizálódó lakosság példátlan igénytel lép fel mind a kereskedelmi, mind a lakáscélú ingatlanterületek iránt. A szolgáltató szektor irodákat, a lakosság pedig mind több bevásárlóközpontot és minőségi lakhatást követel.

Eközben általános jelenség az afrikai piacon a minőségi ingatlanok hiánya. Az irodaszektorban hiány van a globális szten-derdeknek megfelelő irodaterületekből, így egyes városok bérleti díjai extrém magasak, pl. Luanda és Lagos világszinten is az egyik legdrágább irodapiaci lokációnak számítanak. Az egyre szélesedő középosztály vásárlóereje és fogyasztói szokásainak szofisztikálódása miatt Afrika éhes a nyugati típusú, modern bevásárlóközpontokra, amelyek első generációja már meg is jelent a kontinensen. Az iroda és retail szektor mellett hatalmas volumenben indulhatnak lakóingatlan-fejlesztések, egész új városrészeket létrehozva.

Érdekletes (bár általánosításra nem alkalmas) példa az afrikai helyzet szemléltetésére egy mozambiki számpár: míg a külföldiek igényeinek megfelelő átlagos 3 szobás lakás egyhavi bérleti díja az ország fővárosában, Maputuban 4000 dollárra is rúghat, egy kétkezi munkás egyhavi bére csak a 100 dollárt éri el. A kereslet és a kínálat erejének óriási egyensúlytalanságai ezek. A tömegek számára maximum álom egy ilyen ingatlan, miközben a keresleti oldalon már tapinthatóak az egyre erősödő minőségi igények. A különbségek nyilván számos tényezőre vezethetők vissza, ám a csillagászati bérleti díjak egyik elsődleges oka a kínálati oldal szűkösége. Úgy tűnik azonban, hogy mindez messze nem elegendő arra, hogy a befektetők és ingatlanfejlesztők seregben rohamozzák meg az afrikai piacokat.

A vélemények megoszlanak

A transzparencia hiánya az egyik legnagyobb gond, ami érthető módon távol tartja a befektetőket. A Dél-afrikai Köztársaság viszont kiugró kivételt jelent, a Jones Lang LaSalle globális, csaknem 100 ország bevonásával elkészített, ingatlanpiaci transzparenciát vizsgáló rangsorában

az ország a 21. helyen szerepel, olyan érett európai piacokkal egy sorban, mint Ausztria vagy Olaszország. Ám az afrikai országok zömében – sokszor a fejlettebbekben is – megfelelő ingatlanpiaci nyilvántartás sem létezik. A kontinens legnagyobb és legértékesebb ingatlanpiaca a dél-afrikai, ahol a JLL összesítése szerint a kereskedelmiingatlan-piaci befektetések volumene az elmúlt két évben elérte a 4,5 milliárd dollárt. Ám a befektetési piac a kontinens többi országában nem túl aktív, a piacot inkább a helyi alapok dominálják.

Az afrikai piac másik sajátossága a rendkívüli diverzitás, a Szubszaharai Afrikánál nagyságrendekkel fejlettebb Észak-Afrika az előbbinél nyilvánvalóan más alapon értékelendő. Míg egyes országok – pl. Lesotho vagy Sváziföld – továbbra is teljes kilátástalanságban tengődnek, más országok figyelemre méltó lehetőségeket tartogatnak. Ígéretes csomópont például Kairó, Afrika legnagyobb népességgel rendelkező városa, amely a bizonytalan politikai és gazdasági környezet ellenére a befektetők egyik fő fókusza, vagy Casablanca, a Maghreb régió legnagyobb városa és fel-emelkedő outsourcing központja. Lagos, Afrika második legnagyobb gazdaságának kereskedelmi központja, vagy Nairobi, az afrikai IT boom bölcsője hasonlóan ígéretes lokációnak számítanak. Afrika irodapiacának egyébként egyik nagy lehetősége az outsourcing központok kialakítása, Johannesburg, Cape Town, Durban, Accra, Nairobi, Casablanca, Kairó talán a legesélyesebbek ezen a terepen.

A felhőkarcolókat tehát nem nagyra-
gyásból építik Afrikában. Az Afrikában rejlő gigantikus növekedési potenciál elvitathatatlan, így az ingatlanszektor előtt is példátlan lehetőségek állnak. A kontinens viszont nyilvánvalóan hatalmas és rendkívül egyedi kockázatokat rejt magában. Afrika még mindig alapvető gondokkal küzd – a befektetőknek még valószínűleg sokáig olyan problémákkal kell megküzdeniük, mint az elképesztő méreteket öltő korrupció, törzsi, faji, vallási háborúk, valamint a diktátorok hatalma és a transzparencia teljes hiánya. A vélemények megoszlának, ám sokan kitartanak amellett, hogy Afrika mégiscsak a következő BRIC lesz.

Africa's Mile-High Club

Over the past few months we've heard talk about a remarkably large number of skyscrapers which are setting new records. Currently, the construction of four towers in particular is in progress which are due to exceed Burj Khalifa, and skyscrapers of 300 meters are hardly of any note any more. What is even more interesting is that Africa, a continent that was merely watching with envy from the sidelines as the Asian and Middle Eastern skyscraper rally charged on, has now decided to enter the race. Africa's sudden determination is certainly no coincidence: many believe that the 21st century is Africa's time.

KATALIN MAJOR

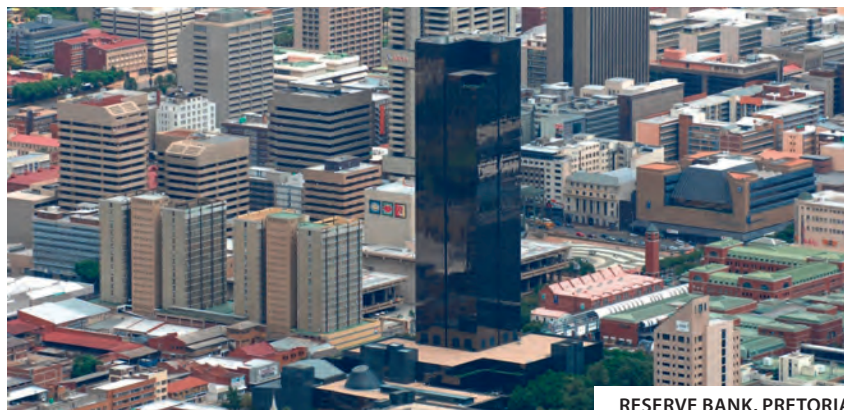
According to press releases circulated over the past few months, three buildings are contending for the title of the tallest skyscraper in Africa. The most ambitious project is undoubtedly the Centurion Symbio-City Tower near Pretoria, South Africa. The 447 meter high structure, is indeed the most likely to become the tallest building on the continent. This title is also a matter of prestige for one of the most prosperous countries on the continent: the current African record holder is the 223 m tall Carlton Centre in Johannesburg. However, now there is even a contender from Ethiopia going for the title. The Chinese Guangdong Chuanhui Group is building a 99-story office-hotel complex (plans have not been finalised) in the capital of Addis Ababa. The tower in question is only one of many projects currently planned by the Guangdong Chuanhui Group in Ethiopia. Chinese capital injection has been of significant importance to Africa, as China has already carried out a number of large-scale infrastructure development projects across the continent. What's more, the headquarters of the African Union (totaling USD 200 million) was entirely financed by the Chinese state, as a symbol of Chinese-African friendship. ▶

Ghana also has a contestant for the African skyscraper rally. Hope City is an ambitious technological project in Accra that has been launched by Ghana's president, John Mahama, with the high-reaching hopes of turning Ghana into Western Africa's premier technological center. The USD 10 billion project will include a 270 meter high tower. Similar technological parks have started to pop up in African countries across the continent as well over the past few years. The announcement of a gigantic technological project in Kenya had actually preceded Hope City by a few months; the UDS 10 billion Techno City, also dubbed Africa's "Silicon Savanna" will be built in Nairobi. In fact, Kenya was one of the first countries on the continent where the IT boom took off.

Why so many skyscrapers?

Technological parks and skyscrapers are spectacular and, at the same time, represent the remarkable development that is taking place on the former "dark continent." Africa is the world's second largest continent, and – with a population of nearly 1 billion people – the second most populous. Intensive GDP growth, deep demographic changes, and quick urbanization are spreading across the continent. Over the next 50 years, several hundred million people could break out of extreme poverty and an ever-strengthening middle class will soon start eagerly consuming, which will indubitably generate greater development in all sectors.

All these new outlets are key to Africa's efforts to branch out from their traditional means of raising capital: raw material production, large-scale international debt relief programs, and World Bank aid. Today, a growing number of investors that are targeting the continent are coming from other sectors. The year 2012 turned out to be the first year when service sector's investment volume exceeded the volume of capital invested in raw material production sectors. A great deal of international business groups have shown up in the region including international retail chains, financial service providers, pharmaceutical and telecommunication companies. The population is steadily becoming wealthier and more urbanized, generating unprecedented demand for both commercial and res-



RESERVE BANK, PRETORIA

idential real estate, while the service sector is demanding more and more offices. That said the lack of quality real estate is a general problem for the African market. There is a shortage of office space that meets global standards in the office sector; so, the rental rates in certain cities are extremely high. For example, Luanda and Lagos are considered to be some of the most expensive office market locations in the world. The growing purchasing power of the steadily growing middle class make Africa hungry for Western-style, modern shopping centers, meanwhile new residential real estate developments are expected to soon launch in great volume. An example from Mozambique showcases the current situation in Africa (although we don't mean to generalize): while the monthly rental rate for an average three-bedroom flat, meeting foreigners' standards, can cost up to USD 4,000 in the country's capital of Maputu, a blue-collar worker earns as little as USD 100 per month. So, here are the huge inequalities of demand and supply. Such a piece of real estate is merely a dream for the masses, yet the insistence for higher quality is constantly growing on the demand side. This gap is obviously related to many factors, but one of the primary reasons for rental rates being so high is the market's very small-scale demand side. However open the opportunity here, it looks like this is still not enough incentive for investors and real estate developers to storm the African markets en masse.

Opinions are mixed

Lack of transparency is one of Africa's biggest problems and it is understandably repelling investors. The South African Republic – which is the biggest and most mature real

estate market on the continent – is an outstanding exception. In a global ranking published by Jones Lang LaSalle (JLL), which focused on the transparency of the real estate market in nearly 100 countries, South Africa ranked 21st: in line with mature European markets like Austria or Italy. However, the majority of African states do not even have a national land registry. Another particularity of the African market is its great diversity. Obviously, we have to judge the much more developed North-African markets and Sub-Saharan Africa using totally different standards. While some countries (like Lesotho or Swaziland) continue to vegetate in total hopelessness, other countries hold remarkable potential: for example, Cairo, the African city with the largest population, Casablanca, the largest city in Maghreb region and an emerging outsourcing center, Lagos, the commercial center of Africa's second biggest economy, and Nairobi, the cradle of the African IT boom, all similarly promising targets. So, skyscrapers are not simply built out of pretension in Africa. The enormous growth potential this continent holds is undisputed, thus, the real estate sector is presented with a vast array of opportunities here. At the same time, Africa is obviously a huge continent and contains a variety of extremely unique risks. The continent is struggling with fundamental problems. It is likely that, in some instances, investors will continue to have to cope with difficulties like staggering amounts of corruption, tribal politics, racial tension, religious wars, civic insecurity, dictators, and a total lack of transparency. Yet, despite all this, opinions are mixed, with many insisting that Africa will indeed become the next BRIC after all.

Felpattanás vagy lassú felépülés

Sokszor és sokan kiáltottak már gödör alját a budapesti irodapiacra, ezzel párhuzamosan pedig az ingatlanpiac ciklikusságából következő fordulópont elérkezett. Az irodapiaci indikátorok – a rekordalacsony bérleti díjak, a magas kihasználatlanság és az újonnan piacra kerülő irodaterületek alacsony volumenének egyidejű jelenléte – vitathatatlanul ebbe az irányba mutatnak.

MAJOR KATALIN

AZ ELMÉLETEN túl az elmúlt 9 hónap piaci tapasztalatai és a háttérben erősödő bérleti aktivitás is arra enged következtetni, hogy valóban pozitív irányokba mozdult el a budapesti piac. Ha látványos áttörésre idén nem is számíthatunk, a lassú felépülés jelei mindenképpen mutatkoznak.

Tényleg nincsen már lejjebb?

A Portfolio.hu, az RICS és az Eltinga júliusban publikált közös kutatása szerint (Market Sentiment Survey) az ingatlanpiaci szereplők körében a következő 6 hónapra javulást várók aránya az elmúlt másfél évben soha nem volt ennyire magas, a megkérdezettek közel harmada szerint jobb lesz a piaci hangulat fél év múlva. Az ügynökök beszámolója szerint a bérbeadási piacon is javult némileg a helyzet az elmúlt három negyedévben, miután a keresleti oldalon néhány új nemzetközi belépő tűnt fel.

A kihasználatlansági ráta az év végén még mindig vészes magasságokban, 25 százalék környékén tanyázott (csak a bérroda-állományt figyelembe véve), majd az idei év első negyedévében halvány javulást mutatva 23,9

százalékra csorgott le. Markáns tendenciáról azonban egyelőre sajnos nem beszélhetünk: a mutató a második negyedévben nem tudott tovább csökkenni, de az előző negyedévhez képest csak minimális emelkedést mutatott (24,2%).

Ennek két fő oka az újonnan piacra kerülő területek alacsony volumene (kb. 20 ezer nm) és a nettó bérbeadások arányának növekedése. Míg az elmúlt években a szerződéshez-szabítások, újratárgyalások jelentős nyomást gyakoroltak a piacra, 2013 első negyedévében ezek aránya 2009 harmadik negyedévé óta a legalacsonyabb szintekre került. Igaz, a második negyedévben a mutató némileg negatív irányba mozdult el, ez még mindig elegendő volt arra, hogy a kihasználatlansági ráta viszonylagos stabilitást mutasson.

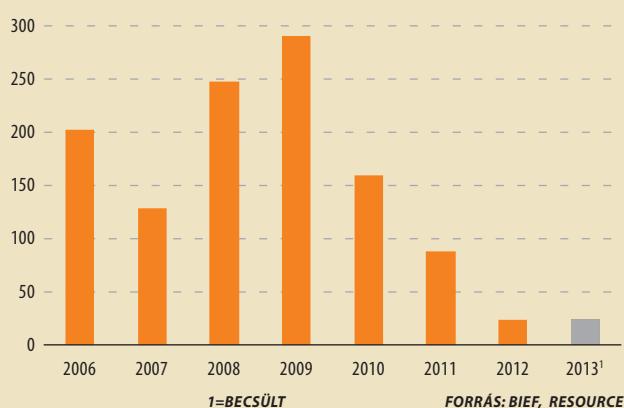
Különösen jó hírként érte a piacot egy jelentős befektetési tranzakció, amely a budapesti piacba vetett befektetői bizalom erősödésének jele lehet. Az eladó a CIB Bank Zrt. work-out leánycége, a Recovery Ingatlanhasznosító Kft. 10 millió euróért értékesítette a Clark Ádám tér melletti Lánchíd Palotát a milliárdos üzletember, Nobilis Kristóf egyik vállalkozásának. A 3200 négy-

zetméteres Lánchíd Palota korábban Budapest egyik legdrágább irodaépülete volt, az épületben a bérleti díjak meghaladták a 20 euró/nm-t. Az akkori bérleti díj a válság kitörését követően kiköltöztek, így a Lánchíd Palota Kft. becsődölt, és az épület már csaknem négy éve üres.

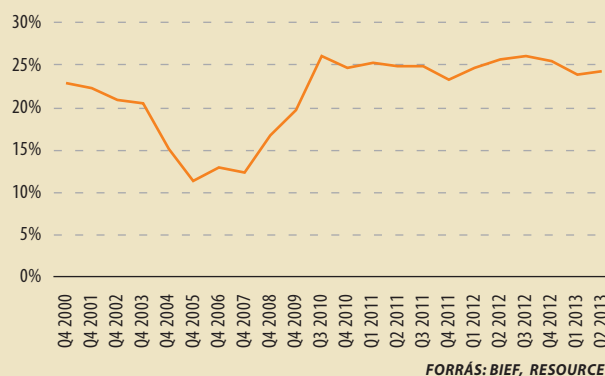
Mi készül?

2013 első felében alig több mint 20 ezer négyzetméternyi új irodaterületet adtak át a budapesti irodapiacra. Az első félév hozta a BUD irodaház, a második félév a Váci Greens A épületének átadását. Az utóbbi fejlesztésekkel 2013 harmadik negyedévének végére a modern bérroda-állomány volumene 2,595 millió négyzetméterre növekedett, a teljes budapesti irodaállomány (beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket) pedig elérte a 3,164 millió négyzetmétert. A hivatalos bejelentések alapján előreláthatólag a következő félév sem hoz nagyságrendbeli növekedést, ami azt jelenti, hogy az idén újonnan piacra kerülő kínálat volumene nagyjából a tavalyival azonos lesz. Év végéig mindössze egy épület, az alig több, mint 4000 négyzetméter bérbe

Új átadások a budapesti irodapiacra (ezer nm)



A kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti modern bérroda-piacon



adható területet kínáló Ilka Corner fog még elkészülni. 2014-ben a lajstrom az ideihez hasonlóan alakul, az átadott négyzetméterek tekintetében azonban elindulhat egy – bár a korábbiaknál sokkal moderáltabb – volumenbeli növekedés is. A jövő évi új átadások volumene kb. háromszorosa lesz az ideinek és a tavalyinak. Bár az igazsághoz hozzátartozik, hogy ez nem feltétlenül az említett pozitív tendenciáknak köszönhető, a fejlesztők óvatossága még az idei évet is meghatározza. Az eddigi hivatalos bejelentések szerint idén két spekulatív fejlesztés indul, a Corvin Irodák III. üteme, a Corvin Corner és a Skanska Nordic Light irodaháza.

A 2014-es év volumeneinek növekedése alapvetően négy irodaház átadásának lesz köszönhető. Az idén startoló 6200 négyzetméteres Corvin Corner, illetve egy másik spekulatív fejlesztés, a 21 000 négyzetméter bérbe adható területet kínáló Váci Corner Offices. Utóbbi a szlovák hátterű HB Reavis Csoport első magyarországi projektje, az irodaház a jelenlegi ütemezés alapján 2014 májusában készül el. A fentiek mellett viszont két olyan fejlesztés is folyamatban van, amely jelentős – 60-65 százalékos – előbérleti szerződéssel rendelkezik. Ezek egyike a Futureal által jegyzett Vision Towers a Váci út és a Dózsa György út sarkán. A 23 500 négyzetméteres irodaházba a jövő nyári átadás után a KPMG helyezi majd át székházát. A Bajcsy-Zsilinszky út és a Stollár Béla utca sarkán található Eiffel Palace irodaházat pedig a PricewaterhouseCoopers teszi meg székházának. Az egykor a Pesti Hírlap székházaként működő 14 000 négyzetméteres épületet a Horizon Development teljes rekonstrukcióval alakítja át. Az összesítést elvégezve ez azt jelenti, hogy a budapesti bérroda-állományt csak ez a négy ház kb. 65 ezer négyzetméterrel bővíti majd.

A 2015-ös év egyelőre még kevésbé átlátható, a hivatalos kommunikáció alapján egyedül a Skanska Nordic Light irodaházának átadásáról tudunk. Ezen kívül pedig természetesen projektek tömkelege várakozik arra, hogy kedvezőbb piaci környezetben újra felsorakozzon a rajtvonalhoz, ám ezekről csak elvétve hallunk újabb információt. A teljesség igénye nélkül itt említhetjük meg a WING tulajdonában lévő egykori

Postapalotát, amelyben az eredeti elképzelésekkel ellentétben hotel helyett irodaházat alakítana ki a fejlesztő. Egy másik reprezentatív épület helyszínének ígérkezik egy, a Clark Ádám téren lévő telek, ahol a Market Zrt. vezérigazgató és résztulajdonos, Scheer Sándor érdekltségébe tartozó projekt koncepcióját a korábbi hotelfejlesztés helyett szintén irodára módosították. A Futureal Budapest Gate Örmező projektjéről is csak viszonylag kevés hivatalos információt tudunk, az irodapark 100 százalékos készültségét elérve összesen 100 ezer négyzetméternyi irodaterülettel lódítja majd meg a budapesti irodaállományt.

Mikor jön el az idő?

Egyelőre bizonytalan, hogy a budapesti irodapiac meddig stagnál még a gödör alján, és mikor indulhat el az újabb számottevő fejlesztési hullám. A fenti pozitív tendenciák ellenére látványos felpattanás helyett inkább lassú kilábalásról beszélhetünk. A bérleti díjak még mindig komoly nyomás alatt vannak, a kihasználatlansági mutatók a rekordmagas szintek körül hullámoznak, és bár az elmúlt két negyedévben nőtt a nettó bérbeadás aránya, ez még mindig nagyon alacsony volument tesz ki. Rövid távon valószínűleg továbbra is az újratárgyalás, a szerződeshosszabbítás lesz a piac egyik legjellemzőbb tranzakciótípusa. A legtöbb ingatlan kategóriában stagnálás várható, ami maximum arra lesz elég, hogy megállítsa az effektív bérleti díjak csökkenését, azok emelkedésére valószínűleg a következő fél-egy évben nem érdemes számítanunk.

A pénzszűke továbbra is sújtja a piacot, a banki finanszírozáshoz szükséges előbérleti arányokat csak elvétve tudják a fejlesztők felmutatni, és a befektetési tranzakciók hiánya szintén komoly gátat szab a fejlesztési aktivitásnak, ez a tőke kínosan hiányzik a piacról. A legfontosabb azonban, hogy a piac a kereslet általános hiánytól szenved, amin csak az új belépők igénye segíthet. Ehhez pedig mindenképpen a kedvezőbb reálgazdasági környezet, a beruházások volumenének növekedése szükséges, a jelentősebb területeket felszívó nemzetközi bérlők megjelenéséhez pedig kiszámítható, befektetőbarát gazdasági és üzleti környezet kellene.

Rapid revival or slow recovery

Many have claimed, already several times over, that the Budapest office market has reached rock bottom, meaning that the cycle's next phase, the crucial turning point, has arrived. The office market indicators – record low rental rates, high vacancy rates, and the low volume of newly built property – all support this assumption.

Beside the theory, market activity in the last nine months – an increase in leasing activity and a few new transactions - indicates that the Budapest market is actually moving in a positive direction. So, even if we can not expect to see a spectacular breakthrough this year, the signs of a slow recovery are already in sight.

Have we really hit rock bottom?

The latest Market Sentiment Survey, a study jointly conducted by Eltinga, Portfolio.hu, and RICS was published this July. It confirms that the number of real estate professionals expecting an improvement in the following six months has never been so high in the last one and a half years. Almost one third of the respondents are confident that within six months market expectations will be positive. Agents also reported that the rental market has made a slight improvement during the last three quarters, following the emergence of new international tenants.

Vacancy rates were still dreadfully high at end of last year, coming in at around 25% (only considering rental office volume). During the first quarter of this year, it slightly improved, dropping down to 23.9%. However, unfortunately, we can not call this a clear trend, as the index did not continue to decrease over the second quarter. Rather, it increased just slightly compared to the previous quarter (to 24.2%).

The two main reasons for this are the low volume of new developments (about 20 thousand square meters this year)

and the increase of net take-up absorption. While renewals and renegotiations have put significant pressure on the market in recent years, their share of the market decreased significantly in Q1 2013. It is mixed blessing, that although the index slightly increased over Q2, it was still enough to stabilize the vacancy rate.

One major investment transaction, a sign of increasing confidence on the Budapest market, was particularly positive news for the market. Recovery Ingatlanhasznosító Inc., a subsidiary of CIB Bank, sold Lánchíd Palace at Clark Ádám tér for EUR 10 million to billionaire businessman Kristóf Nobilis' company. The 3,200 sqm Lánchíd Palace used to be one of the most expensive office buildings in Budapest. Rental rates exceeded EUR 20/sqm. Then, following the outbreak of the financial crisis, the tenants all moved out. Subsequently, Lánchíd Palota Ltd. went bankrupt and the building has been empty for almost four years now.

What's new?

Approximately 20 thousand sqm of new office space has been yielded in the Budapest in the first half of 2013: The BUD office building in H1, and the "A" building of Váci Greens in H2. With these two new handovers, the total A- and B-category speculative modern office stock increased to 2,595 million sqm by Q3 2013, while the total Budapest office stock increased to 3,164 sqm (including speculative and owner-occupied space). No significant increase is expected in the next six months, which means that the volume of new yields will be roughly the same as last year. By the end of the year, only one building, Ilka Corner, with 4,000 sqm of office space, is due for completion.

Nor do we expect big changes in 2014 in terms of handovers, however, an increase in the volume – although a much more moderate increase than we would see in the past – can start. Next year's yield volume will be around three times higher than this year's and last year's figure. Although, truth be told, this is not necessarily attributable to the above-mentioned positive trends. Developers continue to be very cautious. Two speculative developments, due to commence this year, have been officially announced: Cor-



vin Corner (the 3rd phase of Corvin Offices) and Skanska's Nordic Light.

The 2014 volume increase is based on the handover of four office buildings: The 6,200 sqm Corvin Corner and Váci Corner Offices, a speculative development featuring 21,000 sqm of leasable area. The latter project is Slovakian company HB Reavis Group's first Hungarian project. In addition to these, two other developments are also in progress, both holding considerable pre-lease agreements (60-65%): Vision Tower, developed by Futureal, a site located on the corner of Váci út and Dózsa György út. KPMG will relocate its headquarters to the 23,500 sqm building. Eiffel Palace, located at the corner of Bajcsy-Zsilinszky út and Béla Stollár utca, will become the new headquarters of PricewaterhouseCoopers. The former Pesti Hírlap headquarters, with 14,000 sqm leasable area, is due to be fully restored by Horizon Development. To sum up, only with these four buildings, the Budapest total office stock will increase by nearly 65 thousand sqm.

We don't have much information about 2015. Based on official company announcements, only Skanska Nordic Light is due for yield. Apart from this, several other projects are postponing their launch until a more favorable market environment. We do not really know much about these. Just to mention a few, there is the former Postapalota, owned by WING, where – contrary to the original plans – the developer has now decided to build an office building instead of a hotel. The site at Clark Ádám tér is indeed a promising spot for a prestigious office building. The project related to co-owner and CEO of Market Inc., Sándor Scheer, has also changed from a hotel into an office development. We don't have

much information on Futureal's Budapest Gate Őrmező project either. Just that once it is completed, it will increase the total office stock by 100 thousand sqm.

When is it time?

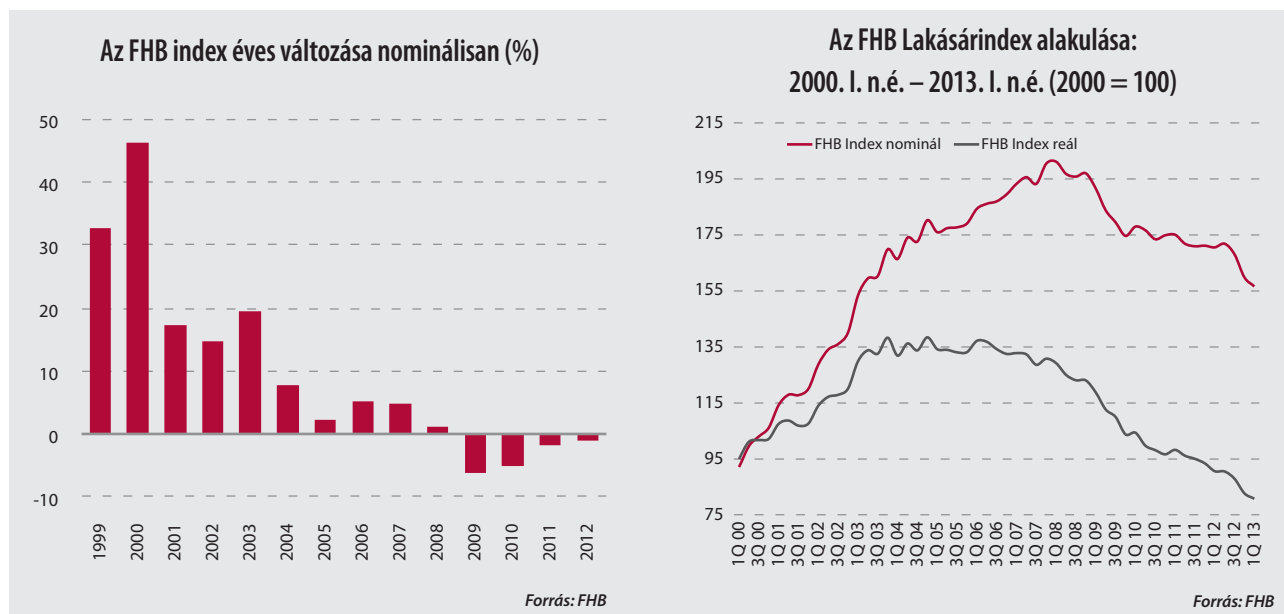
As for how long the Budapest office market will remain stagnant and when the major development wave will start, this is all still uncertain. However, despite the above-mentioned positive trends, we can and do not expect a rapid revival, rather we are due for a slow recovery. Rental rates are still under pressure and vacancy rates are at a record high. Although net absorption has increased in the last two quarters, the volume is still quite low. In the short term, renegotiations and renewals shall remain the most common transaction types and stagnation is expected for most submarkets. This will be enough to stop the decrease in effective rental rates; on the other hand, an increase is not likely to happen in the next 6-12 months either.

The money shortage continues to batter the market. Developers will be hard pressed to achieve the necessary quota of pre-lease agreements set as pre-conditions for achieving bank loans. Yet, the lack of investment transactions is also severely restricting development activity. This capital is painfully missing from the market.

Most importantly, however, the market is suffering from a general lack of demand and only new market entries can resolve this. For this to happen, a more favorable economic environment is needed alongside an increase in the investment volume. The entry of new international tenants, capable of absorbing significant volumes, onto the market requires a predictable, investor-friendly economic and business environment.

Rekordalacsony árszintek a magyar lakáspiacon

Az elmúlt évek árcsökkenésének nyomán az Európai Unió egyik legolcsóbb lakáspiaca Magyarország. A vásárlói szemmel igen vonzó árszintek ráadásul csökkenő kamatokkal, erősödő állami támogatással és rekordalacsony új lakáskínálattal párosulnak. Mindez jó alapot biztosíthat a lakáspiaci fellendüléshez. Az FHB Lakásárindex segít eligazodni a magyarországi lakóingatlan-piac folyamataiban, pontos képet mutat a jelenlegi árszintekről, és prognózt nyújt a jövő trendjeit illetően.



Az FHB által létrehozott lakásárindex felöleli az elmúlt tizenöt év lakáspiaci eseményeit. A mögötünk álló másfél évtizedet négy jól elkülöníthető korszakra lehet bontani. Az első időszak 1998-tól 2000 végéig tart, amikor is meredek nominális és reál áremelkedés zajlott, és három év alatt a lakások értéke 132%-kal növekedett, reálértéken pedig majdnem megduplázódott. 2001 eleje és 2003

vége között tovább folytatódott a lakások emelkedése, bár az előzőekhez képest mérsékeltebben: évente átlagosan 11%-os reálérték-emelkedés valósult meg. A kedvezményes hitelezés miatt megnövekedett kereslet ekkor már élenkölő kínálattal találta szembe magát, az újlakás-építések száma ugyanis 2001-től növekedett. A támogatási rendszer a költségvetés szempontjából 2003-ra

már fenntarthatatlanná vált, ekkor következtek be az első szigorító intézkedések, amelyek a lakásárakat is befolyásolták.

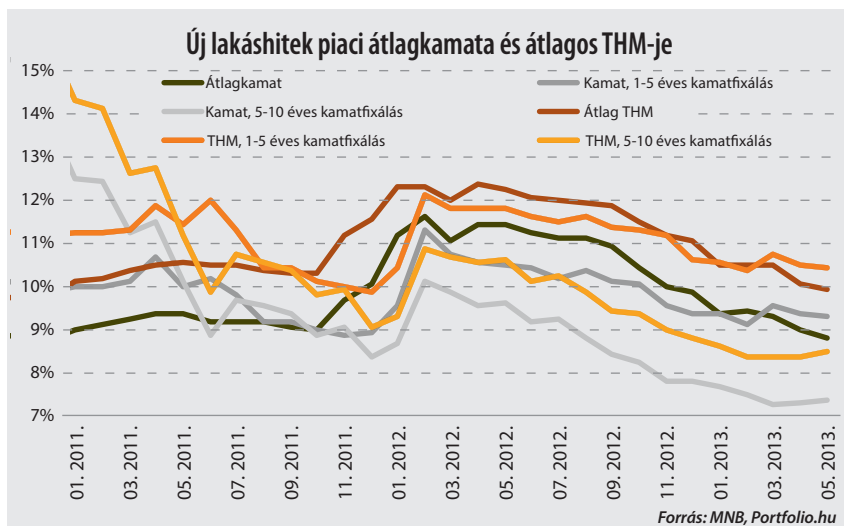
A támogatási rendszer szigorítása éreztette hatását a lakáspiacon: az áremelkedés meredek növekedése 2003-ban megtört, és ezután már csak évi 4%-ra rúgott, vagyis az áremelkedés ekkor még lépést tartott az inflációval. A támogatások szigorí-

Az FHB Lakásárindexről

Az utóbbi több mint tíz évben kezelt adatbázisára támaszkodva hozta létre az FHB lakásárindexét. Az FHB-index különlegessége, hogy Magyarországon ez az első tranzakciós áron alapuló mutatószám, amely a magyar használt lakóingatlanok tranzakciós árának változását mutatja 1998-tól kezdődően negyedéves bontásban mostanáig. Az ingatlanszektor hagyományosan transzparenciaproblémákkal küzd: a pénzügyi szektorhoz képest az ingatlanpiac határozottan kevésbé átlátható. Az FHB Lakásárindex ilyen szempontból egyértelműen hiánypótló szolgáltatás, hiszen (immár közel 900 000) valós tranzakción alapuló, transzparens index mind ez ideig nem létezett Magyarországon. Az index jelentősen növeli a magyar

lakáspiac transzparenciáját, hiszen átlátható módszertannal készül, valós adásvételek statisztikáján alapuló mutatón keresztül követhetik figyelemmel a lakáspiac alakulását a piaci szereplők. Az alkalmazott statisztikai eljárás lényegében azon alapul, hogy a lakások értéke felbontható az egyes tulajdonságai (elhelyezkedés, építésmód stb.) értékeire. A mutató összeállításánál kezelték azt a problémát, hogy nem cserél gazdát minden negyedévben az összes ingatlan, így az egyszerű mutatók (átlagár, mediánár) alakulása az éppen értékesített ingatlanok sajátosságaitól, a minta összetételétől függene. Ezt az ún. összetételhatást a nemzetközileg elismert ingatlanárindexeknél is használt hedonikus módszerrel kezeli az

FHB, így kiszűrhető például annak a hatása, ha az egyes időszakokban több budapesti vagy vidéki adásvétel történt. Az FHB Lakásárindex megbízhatóan számol be a szektor hangulatáról, a lakóingatlan-piac alapvető folyamatairól. Az FHB új szolgáltatása többet nyújt egy általános, országos lakásárindexnél. Az FHB a negyedévente publikált országos index mellett ügyfeleinek részletes mutatókat is kínál. Ezek a részletes mutatók területi és ingatlantípus szerinti bontást tesznek lehetővé, azaz a szolgáltatást megrendelő előfizetők egyéni gazdasági-stratégiai igényeiknek, érdekeltségi körüknek megfelelően kaphatnak részletes képet a lakás-piac egy-egy speciális szegmensének alakulásáról, aktuális helyzetéről.



tása ellenére a hitelezési verseny képes volt néhány évig fenntartani a keresletet, és az előző időszakhoz hasonló mennyiségű hitel áramlott ki évente: a támogatások megszűnését követően az alacsonyabb kamatozású devizahitelek váltak népszerűvé, és megkezdődött a lakosság devizában történő eladósodása. Hosszú áremelkedéses időszak megtörésére figyelmeztettek 2007 végén a lakáspiac szempontjából legfontosabbnak tartott tényezők: telítődött a kínálat, csökkent a kereslet, laposodott, majd csökkent a rendelkezésre álló jövedelem, és egyre több hír jött a külföldön addig tapasztalt ingatlanboom megtorpanásáról.

Az FHB Lakásárindex eddigi historikus idősorában a maximumérték 2008 első negyedévére esik: ekkor kezdődött a lakásárak lemorzsolódása. Az ekkor mért legmagasabb árszínhez képest három hónap múlva, 2008 második negyedévében az országos árak 8,6%-kal voltak alacsonyabbak. A lakásárak apadása a korábbinál alacsonyabb forgalom mellett következett be, ami nem annyira az átadott új lakások számának csökkenésében, mint inkább a használtlakás-forgalom lassulásában érhető tetten.

Rekordalacsony árszintek

2008 óta a trend egyértelmű: a nominális lakásárak folyamatosan csökkennek, vagyis mostanra már összesen 5 éve tart a magyarországi lakóingatlanpiac lejtmenete. Ennek köszönhetően ma Magyarországon mérhető az Európai Unióban az egyik legalacsonyabb átlagos lakásár (átlagosan kevesebb mint 1000 euró/négyzetméter), és az egyik legalacsonyabb lakásépítés. A magyar lakásárak a közép-

és kelet-európai régióban is nagyon alacsonynak számítanak.

A közelmúltban azonban egyre több, a lakáspiacot befolyásoló tényező sorsa kezdett kedvezően alakulni Magyarországon. Egyrészt az állam különböző támogatási formákon keresztül egyre aktívabban támogatja a lakásvásárlást. Másrészt úgy tűnik, hogy a magyar gazdaság kezd kimászni a recesszióból, és ha nem is kimagasló mértékben, de beindul a gazdasági bővülés. Harmadrészt a magyarországi kamatok az elmúlt egy évben folyamatosan csökkentek, és a Magyar Nemzeti Bank történelmi mélypontra, 3,8%-ra csökkentette az irányadó kamatrátát. Mindezen pozitív tényezők mellett a magyar lakáspiacon mostanra nagyon jelentős elhalasztott kereslet halmozódott fel, hiszen az elmúlt öt évben az adásvételi tranzakciók száma is alacsony volt.

Kinek szól a Lakásárindex?

Az FHB Index és az ahhoz kapcsolódó további ingatlanszakértői szolgáltatások az ingatlanpiac-hoz valamilyen szálal kötődő gazdasági szereplők mindegyikének hasznosak. A piac folyamatainak kellő mélységű ismerete minden ingatlanfejlesztő, ingatlanberuházásokat finanszírozó bank, lakásforgalmazó vagy ingatlanalap-kezelő számára elengedhetetlen a racionális üzleti döntések meghozatalához.

Ha például egy fejlesztő egy lakóingatlan-projektet készül elindítani egy adott telken, akkor nagyon fontos ismernie a fejlesztési terület szűkebb és tágabb környezetének piaci folyamatait, illetve az általa építeni tervezett lakástípus trendjeit. Ezek az információk ugyanakkor nemcsak a fejlesztő-

tőnek, hanem az adott projektet finanszírozni tervező banknak is létfontosságúak, hiszen a piac kellő ismeretének a helyes finanszírozási döntések meghozatalában is fontos szerepet kell játszania. Nem utolsósorban igaz mindez a lakásokat majdan értékesítő ingatlanforgalmazó cégre is: egy új építésű lakóingatlan projekt sikerének ugyanis egyik legfontosabb tényezője a reális árazási stratégia, amelyet lehetetlen részletes piacismeret nélkül megvalósítani.

Az FHB szolgáltatása többet nyújt egy általános, országos lakásárindexnél. Az FHB a negyedévente publikált országos index mellett ügyfeleinek részletes mutatókat és elemzéseket is kínál. Ezek a részletes mutatók területi és ingatlantípus szerinti bontást tesznek lehetővé, azaz a szolgáltatást megrendelő előfizetők egyéni gazdasági-stratégiai igényeiknek, érdekeltségi körüknek megfelelően kaphatnak részletes képet a lakáspiac egy-egy speciális szegmensének alakulásáról, aktuális helyzetéről.

Prognózist is készít az FHB

Az FHB a Lakásárindex mellett a magyar piacon szintén egyedülálló szolgáltatást vezetett be az FHB Lakásárprognózissal, melyet egyéves előretekintő időtávra készít el, és félévente frissít. A modellen alapuló előrejelzés módszertana három pilléren támaszkodik.

Egyrészt a nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítottak kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, a pénzpiaci és hitelpiaci környezet mutatószámai, a lakáspiac forgalmi adatai és a lakásárak között.

Másrészt előrejelzésében az FHB felhasználta a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is. Az FHB Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak, így működése földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől szerzett információkhoz az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul.

Emellett a válság során nem hagyhatók figyelmen kívül azok az empirikus tények, melyek a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetők. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatait és a korábbi évek hazai ingatlanpiacának ide illeszthető megfigyeléseit is beépítették a modellbe. A modell alapján így nem csupán a lakásárak mértékének alakulásáról kaphatunk előzetesen képet az FHB prognózisból, hanem az árak alakulás várható dinamikájáról is a gazdasági válság miatti módosító hatások figyelembevételével.

FHB INDEX

web: www.fhbindex.hu
e-mail: fhbindex@fhb.hu
Direkt vonal:
+36 (1) 452-7999
Cím: 1082 Budapest, Üllői út 48.

MOLNÁR ZSOLT

vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt.
Telefon: +36 (1) 452-9208
Mobil: +36 (30) 748-3913
E-mail: Molnar.Zsolt@fhb.hu

DR. NAGY GYULA

FHB Jelzálogbank Nyrt.
FHB Index projektvezető
Telefon: +36 (1) 452-5930
Mobil: +36 (30) 964-6087
E-mail: Nagy.Gyula@fhb.hu

Record low prices on the Hungarian housing market

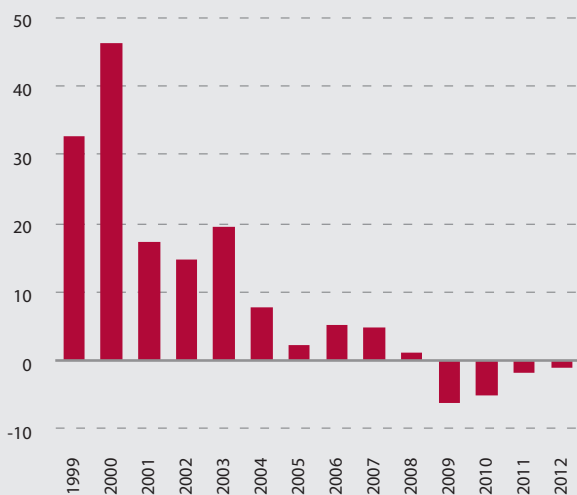
Due to the continuous price fall, Hungary now has one of the least expensive housing markets in the European Union. The low price levels favor buyers while the decreasing interest rates on mortgage loans and increasing government support are now coupled with a record low new housing supply. The FHB House Price Index provides a deeper understanding of Hungarian housing market processes, providing an accurate picture of the current price levels and predicting future trends.

FHB's home price index covers residential market events over the past 15 years. With this information, we can divide the decade behind us into four distinct eras. The first period, from 1998 to the end of 2000, represents a radical increase in both nominal and

an effect on the residential market; with home values' steep upward trend finally breaking course in 2003 and, in the following years, only a 4% rate of increase could be seen. In other words, at that point, the price increase was keeping pace with the rate of inflation. Despite tightening control over the system of

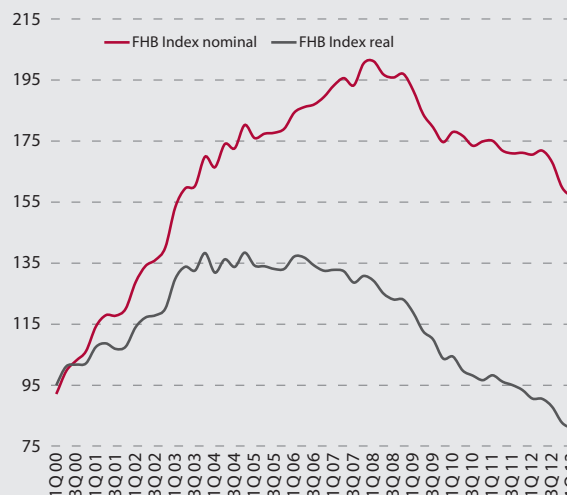
line, the peak value is located in the first quarter of 2008, whence the gradual decline in home prices begins. Compared to the then-highest residential price levels, national averages were 8.6% lower in the second quarter of 2008. The gradual decline in residential prices took place alongside a decrease in turnover,

Annual change of the FHB index in nominal terms and deflated by consumer price index (%)



Source: FHB

FHB Index from Q1 2000 to Q1 2013 included (2000 = 100)



Source: FHB

of three years, the value of homes increased by 132% and their value adjusted for inflation almost doubled. Favorable changes in the macro economy were responsible for this trend. The upward trend in residential prices continued between the beginning of 2001 and the end of 2003. Yet, compared to the above, it was much more sedate, with an average 11% increase in value, when adjusted for inflation. Demand increased because discounted financing faced a revitalized supply, as new home construction also started increasing from 2001 onwards. The system of subsidies became untenable for the budget by 2003 and the first stringency measures took place at this point, likewise affecting the price of homes.

The reigning in of the subsidy system had

subsidies, competition in lending was able to maintain its level of demand for a few years, with the volume of loans granted on par with the previous period. After the subsidies were withdrawn, foreign currency loans, at that point featuring lower interest rates, became much more popular and thus began the population's foreign currency indebtedness. This long upward trend was about to change at the end of 2007 when, all of the sudden, several important residential market indicators began to all point in the same direction: Supply was saturated, demand decreased, the available income (that had at first leveled off) started decreasing, and there were an increasing number of reports from abroad declaring the end of the real estate boom.

In FHB Home Price Index's historic time-

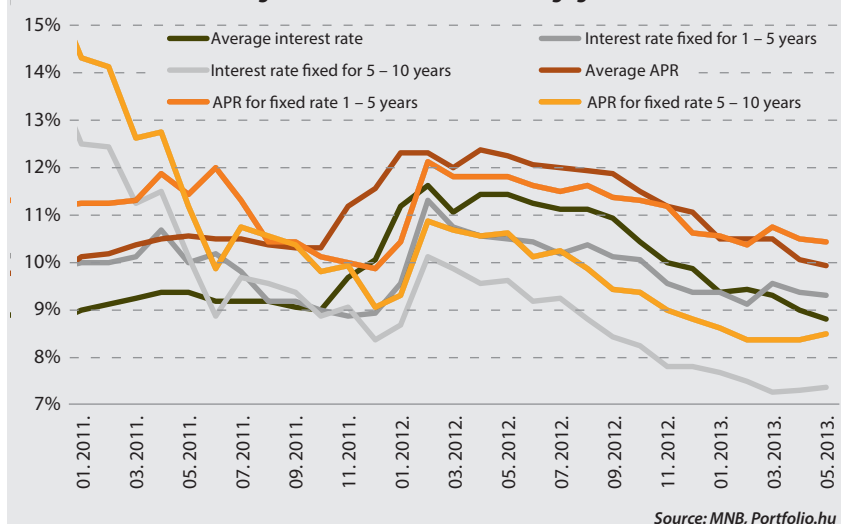
which was more visible in the turnover for used homes than in a decline in the number of newly built ones.

Record low price levels

Since 2008, the trend has been clear: nominal housing prices in Hungary continue to decline, thus, we have been experiencing a downward trend for the last five years. Thanks to this, Hungary now has one of the lowest average prices in the European Union (an average less than EUR 1,000/square meter, sqm) as well as the lowest number of newly built homes. Hungarian prices are considered low even for the CEE region.

Recently, however, several factors that influence the housing market have begun evolving in a positive direction in Hungary.

Average interest rates for new mortgage loans



For one, the government is supporting home purchases more actively through various subsidies. Meanwhile, it seems that the Hungarian economy is slowly beginning to recover. Even if not in an outstanding way, the economy has at least started to grow. Thirdly, interest rates have been steadily decreasing over the past year. The Hungarian National Bank (MKB) has lowered its rate to a record low level (3.8%). In addition to all these positive factors, the Hungarian housing market has accumulated a considerable amount of postponed demand, since the number of sales transactions has been quite low over the last five years.

For whom is the House Price Index useful?

The FHB Home Price Index and its associated real estate professional services is useful for all the economic entities that are in any way related to the housing market. An adequate understanding of the market is essential for making sensible, solid decisions. This applies to every developer, financial institution, agency, or fund management firm dealing in real estate.

For example, if a developer plans to launch

a housing project on a given site, it is crucial they have an understanding of the immediate and wider implications relating to the development area's environment and that they be able to identify the trends associated with the planned development type. In fact, this information is not only essential for the developer, but for the bank that is funding the project as well, since an essential understanding of the market also plays an important role also in the final decision to finance it. Last but not least, this holds true for the real estate agency as well: a realistic pricing strategy is key to the success of a new residential project. Without an intricate knowledge of the market, this is impossible.

FHB's services offer much more than a basic nation-wide housing price index. Alongside the indexes that are published quarterly, FHB offers its clients access to updates on a range of detailed indicators. These indicators allow us to give detailed breakdowns in terms of region and property type. This means our subscribers receive tailor-made analyses of the evolution and/or the current situation of a specific housing market segment, according to their business and strategic needs or their interests.

Methodology

The FHB Home Price Index measures the development of Hungarian residential real estate prices. The index is made up of quarterly reports, starting with the first quarter of 1998.

Quarterly disclosures will also contain data from the previous quarter. The first publication, released this October, contains 46 data points – the last of which applies to the second quarter of 2009. The value of the index is normalized using the average for the year 2000 (i.e., the average index value in 2000 is, thus, 100). The index is based on actual sales transaction data from the residential real estate market and was prepared by processing data from over 800,000 residential properties located in over 3,000 Hungarian municipalities from 1998 onwards. The source of this data includes FHB records as well as a database purchased from APEH (the Hungarian tax authority) and from duty offices (prior to 2008).

As not every single piece of property is sold every quarter, our observation is that – even if the transactional data is complete – information often relates to a restricted sample from the real estate stock and that sample is not necessarily representative. In such cases, the development of simple indicators (i.e., the average and median price) is affected by the type of property in transaction during the given period (in other words, by the composition of the sample). When computing the FHB House Price Index, we manage to use a “composition effect,” a type of hedonic method widely used within the field. The composition effect is created when there are changes in the regional distribution. If, for instance, there were more transactions in Budapest during one certain period (as compared to other periods) then the hedonic method corrects for these.

FHB INDEX

URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fbindex@fhb.hu
Direct line:
+36 (1) 452-7999
Address: 1082 Budapest,
Üllői út 48.

ZSOLT MOLNÁR

Vice-managing Director
FHB Real Estate Zrt.
Phone: +36 (1) 452-9208
Mobile: +36 (30) 748-3913
E-mail: Molnar.Zsolt@fhb.hu

DR. GYULA NAGY

FHB Mortgage Bank Nyrt.
FHB Index Project Manager
Phone: +36 (1) 452-5930
Mobile: +36 (30) 964-6087
E-mail: Nagy.Gyula@fhb.hu

Biztató jelek a szállodapiacon

Bár továbbra sem tobzódnak az új fejlesztések a hazai hotelpiacon, a kereskedelmi szálláshelyek statisztikai mutatói biztatók. A kedvező idegenforgalmi trendek további erősödése esetén pedig a szállodai befektetéseket újra az ingatlanpiac sikeres szegmenseként tarthatjuk majd számon. Mi sem mutatja ezt jobban, mint néhány friss, illetve nemrégiben újraindított budapesti fejlesztés.

NAGY BÁLINT

A KSH közelmúltban kiadott gyorsjelentésének adatai szerint az idei év első hat hónapjában több mint 6 százalékkal, 7,4 millió fölé nőtt a szállodai vendégéjszakák száma Magyarországon. Áprilist leszámítva gyakorlatilag minden hónapban emelkedést mutatott ebben az időszakban a szektor. Ráadásul a felfelé ívelő piaci trend a bevételeken is nyomott hagyott. A szállodák több mint 118,1 milliárd forintos bruttó szállásdíjbevétele közel 9,6 százalékkal alakult magasabban, mint az előző év azonos időszakában. Mindeközben a rendelkezésre álló szobák száma is bővülést mutatott az idei első félévben, ami jól mutatja a befektetői bizalom óvatos erősödését is. A statisztikák szerint az idei év első hat hónapjában 8401 darabban több szobát regisztráltak, mint a tavalyi év első felében, ami kicsit több, mint 2,5 százalékos emelkedésnek felel meg.

Amennyiben megvizsgáljuk a kereskedelmi szálláshelyek idei első féléves idegenforgalmát turistikai régióként, kiderül, hogy Budapest továbbra is őrzi vezető sze-

repét. Olyannyira, hogy a fővárosi vendégéjszakák száma az idei első félévben, több mint 10,1 százalékos növekedési mutató mellett, megközelítette a 3,5 milliót. Ráadásul ebből a legnagyobb növekedés a külföldi turisták megnövekedett számának köszönhető. Míg a külföldi vendégek által fővárosunkban eltöltött éjszakák száma az idei első félévben több mint 11,3 százalékos emelkedést mutatott, addig a tavalyi év azonos időszakához képest jelentéktelennek mondható a belföldi vendégek által eltöltött éjszakák kicsivel több, mint 1,6 százalékos emelkedése.

A számok tehát magukért beszélnek, s főként annak ismeretében biztatók, hogy a piac jókora veszteségeket szenvedett el a mögöttünk álló években. A BDO Magyarország korábbi elemzése szerint a vendégszám és a szobaárak visszaesése az elmúlt években komoly mélységekbe lökte a szállodák bruttó működési eredményét (GOP): Budapesten például a korábban 45 százaléknál feletti szint 35-40 százalék közé zuhant. Mindez komoly racionalizálási lépésekkel



HERCEGPRÍMÁS 5.

még biztosíthatta volna az eredményességet, ám a svájci frank árfolyamának megugrásával járó extra kötelezettségek a komolyabb hitelarányral rendelkező hotelek számára már kitermelhetetlennek bizonyultak.

Ráadásul mindezt természetesen a szállodafejlesztési piac is lekövette. Az elmúlt három évben nyíltak ugyan új szállodák, ezek azonban még a válság kitörése előtt indított, jórészt EU-forrásokból részfinanszírozott projektek voltak. 2012 folyamán például már mindössze 4-5 hotel nyitotta meg kapuit a fővárosban, s 2013-ban sem várható drasztikus változás. Idén az elégtelen hitelviszafizetési mutatók miatt további hotelek kerültek, s kerülnek majd banki kézbe, amelyek jobb megoldás híján profi üzemeltető cégekkel igyekeznek majd a hatékony működést biztosítani. Emellett vannak olyan szolgáltatók, akik éppen a fel lendülés első jeleit érezve lesznek kénytelenek lehúzni a rolót.

A piac azonban nem fagyott be teljesen, megfelelő minőséggel és jó elhelyezkedéssel jelenleg is lehet sikeres projekteket indítani. A szálloda mint ingatlan egy rossz piaci környezetben is képes hozamot és folyamatos cash flow-t produkálni. Bár a válság utáni hangulat és a szegmensre hagyományosan jellemző szezonális ingadozás miatt egyelőre még mindig hullámozó bevételi trendekről beszélhetünk, a fentebb is említett, kedvező idegenforgalmi trendek további erősödése esetén a szállodai befektetéseket újra az ingatlanpiac sikeres szegmenseként tarthatjuk majd számon. Mi sem mutatja ezt job-



BALETTINTÉZET



ANDRÁSSY ÚT 8.

ban, mint néhány friss, illetve nemrégiben újraindított budapesti fejlesztés.

A könyökünkön jön ki? Újabb szálloda az Andrássyn

Jól mutatja az elhelyezkedés fontosságát az a budapesti szállodafejlesztés is, amelyről nemrég szerzett tudomást a REsource. Értesüléseink szerint Budapest VI. kerületében, az Andrássy út 8. szám alatt alakított át szállodává egy régi bérházat a CD Hungary Ingatlanhasznosító, Forgalmazó és Szolgáltató Zrt. Az épület földszinti üzlethelyiségében található egyébként a Baldaszi Group legújabb üdöskéje, az egykori Baldaszi's Grand helyén nemrég megnyitott Madame Noi vietnámi étterem. Az egyelőre tervezés alatt álló ingatlan üzemeltetője információink szerint ugyanaz a Best Western Premier szállodalánc lesz, amely üzemelteti a 65 szobás „Parlament” boutique hotelt Budapest belvárosában. Természetesen megkerestük a beruházót is, azonban az építési engedélyre várva egyelőre nem kívántak részleteket elárulni az új fejlesztésről.

Mehetünk vissza a balettba ugrálni – de mikor?

Orbán Viktor és Tarlós István hírhedtté vált sajtóbuszos interakciója után az elmúlt hetekben újabb fejezetéhez érkezett a Balettintézet kálváriája. Mint ismeretes, még májusban a két politikus arról beszélgetett, hogy vissza kellene szerezni a Balettintézet épületét a portugáloktól, amennyiben hagyják azt tovább pusztulni. Orbán szerint ezt „a fővá-

ros kezdeményezheti”, Tarlós elmondta, hogy „ehhez jogszabály kell, nem elég fővárosi rendelet”. „Kezdeményezzétek, hogy legyen ilyen törvény! Én csinálok egyet, csak adjatok egy ilyen javaslatot!” – vágta rá a miniszterelnök, a buszút során többször is megerősítve ezen kijelentését.

Úgy látszik azonban, a két politikus szótársa hatásos volt. A legfrissebb hírek szerint ugyanis újabb fejezetéhez érkezett a Lechner Ödön és Pártos Gyula zsenialitását „örző” épület sorsa. Az egykori Balettintézet jelenlegi tulajdonosa, a QPR Investimentos S.A. és a Zara Invest A.G. mint leendő tulajdonos szándéknyilatkozatot írt alá az Andrássy út 25. alatti épület tervezett adásvételével kapcsolatban. A rendelkezésre álló információk szerint amennyiben a felek megkötik a végleges szerződést, és az új tulajdonos birtokba veheti az épületet, akkor azt a Zara Invest AG felújítja, és ötcsillagos szállodát alakít ki az épületben. Érdekes tényező, hogy a még 2011-ben megszerzett jogerős építési engedély idén, szeptember 5-én járt volna le. A VI. kerületi önkormányzat viszont kiemelte, hogy a portugál tulajdonos jogi képviselője májusban jelezte, hogy még a határidő lejártá előtt értékesíteni kívánja az ingatlant.

Klasszicista stukkók a Hercegszínház utcában

Jókora botrányt kavart még 2012-ben egy belvárosi épület bontása: a Hercegszínház utca 5. szám alatt található, Pollack Mihály tervei alapján épült ingatlant annak ellenére rombolták porig, hogy a kerületi szabályo-

zás szerint utcaképi védelem alatt álló épület volt. Vagyis bontás esetén az utcafronti homlokzatot meg kellett volna őrizni az utókor számára. De ez ma már történelem: a fejlesztők új, szerkezetkés betonépülettel büszkélkedhetnek, melynek homlokzatára éppen a napokban ragasztják fel a klasszicista, illetve koraeklektikus kort idéző gipszstukkókat. Bár vélhetően ez a szálloda leendő vendégeit a legkevésbé sem fogja zavarni.

Vége a huzavonának: jövőre nyithat a Rác fürdő

Több hónapig tartó tárgyalássorozat után a főváros és a magánbefektető szeptember elején egyezsége jutott a Rác fürdő ügyében. A főváros gazdasági bizottságánál jóváhagyásra kerültek a bonyolult tulajdonjogi kérdések, amelyek a földhivatali bejegyzéssel lezárulnak. Eszerint a Rác fürdő, a hotel és a telek mind külön helyrajzi számmá kerülnek. A telek és a fürdő tulajdonjoga a fővárosnál marad, míg a hotel a beruházó Rác Nostalgia Kft. tulajdonába kerül, amelyből a főváros 25 százalékos tulajdonrészét a magánbefektető – a Rác Beruházó Kft. – kivásárolta. A megállapodás értelmében a következő szakaszban a Rác Nostalgia Kft. a fővárostól átvállalja a beruházásra felvett 7 milliárd forintos hitelt. A felújított Rác fürdő üzemeltetésére a Rác Nostalgia Kft. 30 éves szerződést köt a Budapest Hévízei és Gyógyfürdői Zrt.-vel, ezen felül a vízhasználatért és a földbérletért is fizet. A hotel és a fürdő, melyek kezelése így egy kézben marad, várhatóan a jövő év elején nyithatja meg kapuit.

Encouraging signs pop up on the hotel market

Although there haven't been many new hotel developments on the domestic market, the statistical indicators are quite encouraging. On the off chance that these continue to take hold, investing into the hotel industry may very well become a successful real estate market sector again. Nothing illustrates this better than some of the brand new and recently re-launched developments taking place in Budapest these days.

BÁLINT NAGY



ACCORDING TO a report released by the Central Statistical Office (KSH), the number of tourism nights rose by over 6% in the last six months, totaling 7.4 million nights. Excluding April, the indicators have pointed to a definite month-on-month increase. In addition, this upward trend has left its mark on the revenue as well. Hotels saw total revenues of HUF 118.1 billion, which means a year-on-year increase of 9.6%. Meanwhile, the number of available rooms also increased during the first half of the year (H1). All this is reason enough for a cautious increase in investors' confidence. Based on the statistics, the number of rooms increased by 8,401 (by 2.5%) year-on-year over the first six months.

If we make a regional comparison of tourism nights, we can see that Buda-

pest has retained its leading position. The number of tourism nights in the capital increased by 10.1%, a total of nearly 3.5 million nights, during the first six months. The increase can be mainly attributed to the increase in the number of foreign guests: while the number of foreign tourism nights increased by 11.3% year-on-year during the first six months, the increase in domestic nights, 1.6%, is almost irrelevant.

Indeed, the numbers speak for themselves and are especially encouraging at that. Especially knowing how much the market has suffered during the years past. According to BDO's previous study, the drop in the number of tourism nights and room rates struck a heavy blow to the hotel industry's gross operating profit (GOP): Budapest levels that had earlier been above 45% dropped to somewhere between 35-40%.

Profitability might have been maintained if some serious practical steps were swiftly taken, however, for those hotels with serious debts, the extra costs incurred once the exchange rate for the Swiss franc skyrocketed irreversibly tipped the scale.

Of course, the next domino in line is the hotel development market. Even though there have been a few handovers over the last three years, these projects were all launched before the crisis and were mainly financed with EU funds. In 2012, only four to five new hotels opened in Budapest and a drastic change is not expected in 2013. Meanwhile, several hotels have been repossessed by banks following loan default scenarios. The new owner banks are naturally trying to ensure continued efficient operation of these venues by appointing professional hotel operation firms. However, a few will surely be forced to shut down following the first signs of recovery.

Yet, the market is not completely frozen; projects may still be launched successfully if they are well located and uphold a satisfactory standard of quality. Hotels are still able to produce yields and steady cash flows, even in an unfavorable market environment. Revenue trends, in fact, are swelling both due to the post-crisis atmosphere and to the seasonality that traditionally characterizes this segment. Should the above-mentioned positive trends take hold, investing into the hotel industry may very well become a successful real estate market sector again. Let's have a look at some of the brand new and recently re-launched developments taking place in Budapest these days that represent what we have to look forward to.

Still not enough? Yet another Andrassy út hotel

The importance of location has once again been demonstrated by a recent hotel development in Budapest that recently came to Resource's attention. Based on our information, CD Hungary Real Estate Service and Property Company plans to renovate an old apartment building located in Budapest's District VI at Andrassy út 8. Apparently, it plans to transform the site into a hotel. The

property's operator (still under negotiation) will most likely be the Best Western Premier hotel chain, the same company that operates the 65-room Parliament Boutique Hotel in downtown Budapest. Naturally, we contacted the developer, however, they are still waiting on the building permits and would not like to reveal details on the new development until these are issued.

Can we have the Ballet Institute back already?

After the infamous interaction between Hungarian Prime Minister Viktor Orbán and Budapest Mayor István Tarlós that occurred on a bus just a few weeks ago, the Ballet Institute's cavalry has arrived at a new chapter. As is well known, in May, the two politicians discussed the need to reacquire the National Ballet Institute building (located across the street from the National Opera House on Andrásy út) before the current Portuguese owners let it slip into further decay. (Previously, the "dangerous parts" of the exterior were knocked off in order to conserve the rest of the property). During this conversation, Orbán reportedly said, "the capital may take the lead on this." Tarlós apparently replied, "this requires a law; a capital regulation is not enough." To which Orbán is said to have replied, "Then prepare a proposal for such a law! I will make one, just give me a proposal!" He is said to have repeatedly confirmed this statement throughout the bus ride.

Indeed, it seems that a conversation between two politicians can be very effec-

tive. According to the latest reports, the historic building, touched by the genius of architects Ödön Lechner and Gyula Pártos, has reached the next chapter in its story. The current owner of the former Ballet Institute, QPR Investimentos S.A., has signed a letter of intent towards the sale of the building located on Andrásy út 25 to Zara Invest A.G.. Our sources say that once the parties conclude a final contract and the new owner takes possession of the building, Zara Invest AG. intends to renovate the building and develop it into a five-star hotel. Coincidentally, the building permit (acquired back in 2011) would have expired this year on September 5th. Budapest's District VI municipal government pointed out, already in May, QPR Investimentos S.A.'s legal representative already notified the district that they intend to sell the property before the deadline.

New neoclassical stuccos for Hercegprímás utca

The demolition of Hercegprímás utca 5 in 2012 was an enormous scandal. The building, designed by architect Mihály Pollack, was completely demolished, despite its status as a heritage site and the existence district regulations that specify how it should be treated. Specifically, in case of demolition, the front facade must be preserved for posterity. Anyway, that's all already ancient history; the site's current developers are already taking pride in their new concrete building structure now nested in this location. To date, neoclassical (or eclectic) stuc-

cos are in the process of being stuck to the facade. Well, most likely, the hotel's future guests won't be bothered by this at all either.

Rác thermal bath to finally reopen next year

After several months of negotiation, the Budapest municipal government and the private investor behind the Rác Thermal Bath project finally reached an agreement early this September. The capital's economic committee also approved the complicated ownership arrangement and it has been registered with the land registry. The Rác bath, the hotel, and the land they are located on will all have a separate land registry reference number. The land and the thermal bath will remain in the possession of the capital, while the hotel is the property of the developer Rác Nosztalgia Ltd.. In the meantime, Rác Beruházó Ltd. has bought the capital's 25% share in Rác Nosztalgia Ltd.. Based on the agreement, during the next stage of development, Rác Nosztalgia Ltd. will take on the capital's HUF 7 billion loan and, in exchange, Rác Nosztalgia Ltd will sign a 30-year contract with Budapest Hévízei és Gyógyfürdői Inc. (the municipal company in charge of the city's Metropolitan Healing Baths and Hot Springs) for the operation of the bath. Additionally, the company will pay separately for both water and land usage. In the end, both the hotel and the thermal bath will ultimately be operated by the same company. These facilities are expected to be open by early next year.



ANDRÁSSY ÚT 8.

Még mindig a vevőknél az előny

Az árak továbbra is csökkennek, a forgalom stagnál, az értékesítési idő nő, az építések száma egyre közelebb kúszik a nullához, és még mindig a készpénz és az alku az úr a hazai lakáspiacon.

DITRÓY GERGELY

LASSAN ELTELIK az ötödik év is a válság utáni időszakból, és nem-hogy az optimista 2-3 éves rege-nerálódási tippek, de még a pesszimista „5-6 évig is elhúzódhat ez a válság” jóslatok sem jönnek be a hazai lakáspiac talpra állásának tekintetében. 2013 közepéig újabb negatív csúcsot hozott több fontos lakáspiaci mutató is. Az építési és a használatbavételi engedélyek száma várhatóan idén meg sem fogja közelíteni a már tavaly is sokkot jelentő 10 ezres értéket, az FHB Lakásárindexe pedig töretlenül tart lefelé. Persze ezen nincs mit csodálkozni, hiszen az elmúlt években az alapkamat csökkentésén kívül (beleértve a minimális fellendülést sem okozó kormányzati ösztönzőket: szocpol, kamattámogatás) semmi sem segítette a lakáspiac emelkedését.

Nem épül semmi

Azt már talán hangoztatni is felesleges, hogy a hazai lakásépítési piac évek óta szenved – csökken, zuhan, zsugorodik, mondjuk bár-hogyan is. Történelmi mélypontok döntö-getik egymást negyedévről negyedévre. A zuhanás ugyan megállt, de ennek is csak az az oka, hogy már szinte tényleg nincs hova tovább esniük a számoknak. Ne szépítsük! Ma Magyarországon megrázóan kevés lakás épül, vagy kap építési engedélyt. Míg 2004-ben közel 44 ezer lakás kapott használatba-vételi engedélyt, addig 2012-ben éppen hogy 10 ezer fölött volt ez a szám, idénre pedig jó, ha a tavalyi érték 70 százalékát eléri a piac. A KSH 2013 első féléves adataiból jól látható, hogy a megyei jogú városokban az országos átlaghoz hasonló (41%-os) volt a lakásépítés visszaesése, a többi városban és a községekben az egy évvel korábbinak még a felét sem érte el a használatba vett laká-

sok száma. Növekedés csupán Budapesten következett be, ahol az év első felében az előző év azonos időszakához képest 13 százalékkal több – 882 lakás –, az összes új lakás egyharmada épült. Az adat ugyan pozitív színben tünteti fel Budapestet, ám ha kite-kintünk a jelenből, és megnézzük, hogy mire számíthatunk a jövőben, akkor megfordul a kép. Ugyanis míg a megyei jogú városokban nőni tudott az új építési engedélyek száma 2012-höz képest, addig a legnagyobb vissza-esést éppen Budapest produkálta. 2013 első hat hónapjában nem több mint 567 lakásra! adtak ki új építési engedélyt, ami alig több mint a fele a megdöbbentően alacsony 2012-es, valamivel több, mint 1000 darabos adat-nál. Ez pedig nem ad túl sok okot optimiz-musra a jövőbeli építési számokat tekintve. Az árak alakulása is a vásárlóknak kedvez.

Az FHB Lakásárindex adatai szerint több mint négy éve csökkennek mérsékelten, de folyamatosan a magyarországi lakásárak. Az Index legfrissebb, 2013. első negyedévi ada-tai szerint a lakásárak mintegy 2 százalékkal csökkentek az előző negyedévhez képest, ami jelentős visszaesésnek számít. A még rosszabb hír, elsősorban azon befektetők számára, akik még a válság előtti 2-3 évben vásároltak be a hazai piacon, hogy a lakások reálértékének negatív alakulása már közel 7 éve folyamatos. Jelenleg bőven a 2000-es évek szintje alatt tart, vagyis aki nem szállt ki lakásbefektetéséből 2006-ig, annak azóta a befektetése folyamatos értékcsökkenését kell elszenvednie. Ám öröm az ürömben, hogy azok számára, akik korábban nem szálltak be a lakóingatlanok piacára befektetőként, és nem ragadtak bent, valamint rendelkez-nek megfelelő tőkével, most egyre kiválóbb pozíciók adódnak a csökkenő áraknak, a még mindig jelentős alkuknak és a stabil bér-

leti oldalnak köszönhetően. Továbbá jó hír az árak folyamatos csökkenése azok számára is, akik első lakásvásárlóként jelennek meg a piacon, és rendelkeznek biztos állással is. Az ő számukra egyre jobb a lehetőségek, és a statisztikák jól kirajzolják, hogy egyre keve-sebbet kell dolgozniuk egy átlagos árú lakás négyzetméterének megvásárlásáért. Vagyis manapság sokaknak kiváló lehetőség az, ami másoknak rémálom.

Az árak továbbra is a fővárosban a legma-gasabbak, az átlagos négyzetméterárak jóval 200-250 ezer forint fölött alakulnak, míg az országos átlag az elmúlt 5-6 évben 150 ezer forint környékére csökkent. A legma-gasabb árakkal vidéken, a nyugat-dunántúli régióban találkozhatunk, míg a legkeveseb-bet Észak-Magyarországon kell fizetnünk a lakás négyzetméteréért. Budapesten az Ott-hontérkép adatai szerint a II., a XII., az I. és az V. kerületekben kell továbbra is a legma-gasabb négyzetméterárakat megfizetni, átla-gosan 300 és 350 ezer forint/nm ár körül.

Ami segíthet

Mind rövid, mind közép-, mind pedig hosz-zú távon a korszerűsítések, a hitelezés élén-



külése, az állami ösztönzők körüli kérdések végleges rendeződése, kiszámíthatósága, a válság óta szárnyaló és jól működő lakás-takarékpénztárak további élénkülése és az általuk képviselt előtakarékosági filozófi-ának mélyen a társadalomba ágyazódása, valamint külső tényezőként az ország mak-rogazdasági mutatóinak javulása. Az ener-getikai, műszaki és esztétikai felújítások már ma is jelentős szerepet játszanak a lakáspia-

con, lásd a panelprogramba bekerült házakat és az azokban lévő lakások értékesíthetőségének előnyeit. A közel 1 éve tartó jelentős alapkamat-csökkentési folyamatnak köszönhetően az FHB már kedvező folyamatokról,

konkrétan élénkülésről számolt be az idei évben a hitelezés tekintetében. Mindemellett a félszocpol továbbra is lebegtetett lehetősége nélkül is az elérhető támogatások ma jóval kedvezőbbek, mint az utóbbi évek-

ben. Mindent összevetve legutóbb 2004-ben kínáltak ilyen arányú kedvezmények egy átlagos család átlagos lakásvásárlására, ám ez egyelőre még láthatóan mindig nem elég a padlóra küldött ágazat beindításához.

The housing market is still in bad shape

We are almost five years out of the crisis and neither the optimistic forecasts anticipating a two to three year recovery period nor the pessimistic ones predicting a five to six year one have come to pass for the domestic housing market. Many key housing market indicators even reached their lowest level in mid-2013.

FHB's House Price Index is steadily watching the bar go down. The number of housing permits and licenses for use are not even expected to reach last year's shockingly low number of ten thousand. Of course, we should not be surprised about all this; apart from the base rate reductions, nothing has actually stimulated the housing market over the past few years: not even the government's (unsuccessful) incentives, social policies, and interest subsidies.

No new homes planned

It is well known that the domestic housing market has been suffering, decreasing, falling, shrinking, whatsoever term one prefers, for years. Historic lows are being registered every quarter. The downward spiral has stopped, but the only reason it has is that there is almost no place down for it to go. Let's be honest. Shockingly few homes are built in Hungary nowadays; further, there are no requests for residential building permits. While back in 2004 nearly 44 thousand new homes received licenses for use, in 2012 this figure was just over 10 thousand. Only 70% of last year's figure is forecast for this year. Data from the Central Statistical Office's (KSH) for the first half of 2013 shows the fall in home construction in county capitals was similar to the national average (41%), while the number of dwellings with usage permits more than halved in other towns and villages. Only Budapest reported an increase. Here, 13% more (882) homes

were built in the first half of 2013, accounting for one-third of all residential buildings under construction in the country. This data puts Budapest's situation in a positive light. However, if we take a look at the future, the picture changes quite drastically. Compared to last year, the number of new residential building construction permits has slightly increased in county capitals, yet the biggest drop in Hungary was recorded in Budapest. The number of homes due for construction in Budapest fell year-on-year by 43%, down to a total of 567! This accounts for half of the shockingly low 2012 figure, a total of 1,000 permits in all. All in all, this does not give one too much cause for optimism regarding future construction numbers.

Prices favor buyers

The FHB House Price Index has also registered that domestic housing prices have been decreasing moderately, but continuously, for four years. Based on the Index's Q1 data there was a 2% drop in prices in the first quarter of 2013, considered a significant reduction. The worst news - especially for those who invested two or three years before the crisis - is that the negative trend in real terms has been continuous for almost seven years running. Currently, it is well below values from the year 2000. This means that those who have not divested by 2006 are now forced to endure investment depreciation. However, for those who did not invest in the housing market earlier and have adequate capital, the situation is quite encouraging. Thanks to the deflated prices, to the increase in bargaining options, and to stable rental rates, great deals can be seized. Falling prices means it is also a good time for first-time homebuyers with a stable incomes. The opportunities are getting increasingly better for this group. Statistics show that one now has to work less per square meter

for an average flat. This means that what is now a nightmare for some has become an excellent opportunity for others.

Regardless, the capital still has the highest average prices per square meter; somewhere well above the HUF 200-250 thousand range. At the same time, the national average fell to HUF 150 thousand over the last five to six years. The highest prices in the countryside are registered in the Western Transdanubian region and the lowest ones in northern Hungary. Based on data from Otthontérkép, prices are the highest in Budapest's District II, XII, I, and V, on average between HUF 300 and 350 thousand per square meter.

What's the solution?

In the short, mid-, and long-term the following are required to set this story straight: modernization, recovery of capital funds, finalizing government incentives, predictability, complete revival of the building and loan associations (which have actually been booming ever since the crisis) alongside embedding these associations' savings philosophy deep within the society, and improving the country's macroeconomic indicators. The energetic, technical and aesthetic renovations made are already playing a significant role in the housing market. Houses that have joined the panel program and are profiting from the sales benefits are good examples of this. Thanks to the reduction of the base rate, FHB has registered some positive trends, even indicating the revival of financing. Even without the long-promised social subsidiary, today's available capital funds are much more favorable than they used to be in years past. All in all, the kinds of discounts we are seeing now were last available for an average family in 2004. Unfortunately, this, in and of itself, is clearly not enough to restart this weakened sector.

1 KÉRDÉS – 4 VÁLASZ

Kik örülhetnek az irodapiacon?

Az elmúlt években már többször kiáltott mélypontot a kihasználatlanság és a bérleti díjak tekintetében a hazai ingatlan-tanácsadói szektor. Amilyen gyors volt a zuhanás, olyan lassú a kilábalás. Milyen mozgások és ármozgások tapasztalhatóak az irodapiacon? Mi várható az év hátralévő hónapjaiban a bérleti díjak és a kihasználatlanság tekintetében? Lezárult már a válság utáni nagy költözési-újrátárgyalási hullám, vagy tart még a folyamat?

DITRÓY GERGELY



Pados Gergely,
üzgyvezető igazgató,
Cushman & Wakefield, Budapest

Annak ellenére, hogy viszonylag lassan indult be a 2013-as év, elég jelentős mozgásokat észlelhetünk a második és harmadik negyedében az irodapiacon. A legfontosabb, hogy új szereplők jelentek meg a budapesti piacon. Természetesen ez nagyon jó hír, hiszen azt jelenti, hogy Magyarország újra felkevert a térképre, olyan nemzetközi cégek számára, amelyek regionális shared service centeret kívánnak nyitni. Ez pozitív hatással lesz a budapesti irodapiacra is, az új tranzakciók ugyanis csökkenthetik az üresedési rátát, amely az év eleje óta 20% körül alakul. A tavalyi évhez képest az üresedési ráta némileg csökkent a piacon. 2012 második negyedében 21,3% volt, idén 19,9%-ra csökkent. A javulás mértéke limitált, de hiszünk abban, hogy ez a csökkenő tendencia a következő 12 hónapban folytatódni fog. Fontos megjegyezni, hogy a piacon továbbra is nagyon erős a verseny, és sok a kihívás, úgy véljük azonban, hogy az elmúlt 9 hónapban a piac stabilizálódott, és az előző évekkel ellentétben csökkent a nyomás a bérleti díjakon, illetve a jutalékon. Véleményünk szerint azonban még túl korai lenne a bérleti díj emelkedéséről és jutalékcsökkenésről beszélni. A piaci tendenciák pozitívak voltak 2013 nyarán, mivel új piaci szereplők jelentek meg. A CBD a legnagyobb üresedésirata-csökkenést mérte az elmúlt 12 hónapban. 2012 második negyedéve óta 23,3-ról 17,4%-ra csökkent. Ez nagyrészt néhány kulcsfontosságú tranzakciónak köszönhető, melyek a részpiacokon valósultak meg. Ezek

a tranzakciók – új fejlesztések hiányában – a meglévő üres ingatlanok számát csökkentették. A nem központi Pest részpiacra mértük a második legmagasabb üresedési rátát a külváros után. Úgy gondoljuk, hogy a Váci úti korridor továbbra is a legaktívabb irodapiaci rész marad a második félévben, ami az előnyös lokációnak és a jó minőségű ingatlanállománynak köszönhető (beleértve a meglévő és az új fejlesztéseket). A tranzakciók 40%-a bérleti szerződések hosszabbítása, 36% pedig új bérbeadás volt. Számos cég kihasználja, hogy a jelenlegi piac a bérlőknek kedvez, és újrátárgyalják bérleti szerződéseiket. Mi azonban arra számítottunk, hogy 2013 végére az újrátárgyalások száma enyhén visszaesik, ami az új szerződések enyhe emelkedéséhez vezethet.



Tilki Róbert, Msc, MRICS
üzgyvezető igazgató, Robertson
Hungary, Alliance member
of BNP Paribas Real Estate

A budapesti irodapiacon akkor csúcsonyosodott az irodaépítési láz, amikor a válság hazánkat is elérte. Mivel a piac lassabban tud reagálni a gazdasági folyamatokra, a már elindult fejlesztések nem állhattak le. Ezt a mennyiséget, valamint az időközben megépített, minimális mennyiségű új irodaterületet kellene felszívnia a piacnak. Utoljára a 2000-es évek elején volt ilyen magas az üres területek aránya, akkor 5 év alatt sikerült a piacnak regenerálódnia, nehéz azonban megmondani, most mennyi időre lesz szükség. A tavalyi év második felétől már érezhető volt, hogy kezd stabilizálódni a piac, a korábbi negatív

tív nettó felszívás átfordult pozitívba, mivel azonban még mindig elég alacsony értéken áll, jelentősen nem befolyásolja az üres területek mennyiségét. Alpiakonként eltérő, hogy milyen feltételekkel tudnak a bérlők bérleti szerződést kötni. Azokon a területeken, ahol sok a minőségi üres terület, a bérleti díjak is erősebb nyomás alatt vannak, ilyen például a Periféria vagy a Váci út, ahol jelenleg a fejlesztések többsége koncentrálódik, de Budapest is változatos kínálat áll rendelkezésre. Dél-Budán viszont gyakorlatilag elfogytak a minőségi üres területek, itt egy nagybérlet az elkövetkező egy évben csak nehezen fog számára megfelelő minőségű üres területet találni. Hasonló trend várható a központi területeken is: a nagyobb méretű bérlők legkésőbb a jövő év közepétől már nehezen találhatnak megfelelő méretű és magas minőségű irodákat. A minőség iránti igényt a befektetők-fejlesztők is érzékelik. Számos épület esett át kisebb-nagyobb felújításra, illetve akad már példa arra is, hogy jelentős beruházási költséggel, komplett átépítéssel újul meg egy irodaház. Köztudott, hogy a válság előtti értékekhez képest 20-30 százalékkal alacsonyabbak lettek a bérleti díjak. 2012-ben ádáz verseny zajlott a bérlőkért, akik ezt a helyzetet kihasználva tárgyalták újra szerződéseiket. Az árversenyt támogatta, hogy a bérlők racionalizációra kényszerültek, így nagy területek kerültek vissza a piacra. Természetesen most is vannak olyan tranzakciók, ahol nagyobb mértékben csökkent a bérelt terület, de a jelenség nem tömeges. Tulajdonosi oldalról még mindig az a motiváció, hogy a jelenlegi ingatlanportfólió működjön. A már említett magas üresedési ráta, a bérleti díjak jelenlegi alacsony szintje, a drága finanszírozás és befektetői érdeklődés hiánya gátolja a fejlesztőket, hogy ellássák feladatukat, és irodaházakat építsenek.



Holy Petra, LEED Green Associate,
társigazgató
Colliers International

Jóval inkább jellemző manapság az előbérleti szerződés vagy az ún. BTS (built-to suit) konstrukció alapján történő fejlesztés. Erre láthatunk példákat jelenleg is, hiszen két olyan projekt áll fejlesztés alatt, ahol jelentős előbérleti szerződéseket kötött két nagy



BALRÓL JOBBRA: 1. PADOS GERGELY, ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ, CUSHMAN & WAKEFIELD, BUDAPEST; 2. TILKI RÓBERT, MSC, MRICS ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ, ROBERTSON HUNGARY, ALLIANCE MEMBER OF BNP PARIBAS REAL ESTATE; 3. HOLY PETRA, LEED GREEN ASSOCIATE, TÁRSIGAZGATÓ, COLLIERS INTERNATIONAL; 4. SIMONYI BALÁZS, MRICS IRODAÜGYNÖKSÉGI VEZETŐ, DTZ HUNGARY

FROM LEFT TO RIGHT: 1. GERGELY PADOS, MANAGING PARTNER, CUSHMAN & WAKEFIELD BUDAPEST; 2. RÓBERT TILKI, MSC, MRICS, MANAGING DIRECTOR ROBERTSON HUNGARY, ALLIANCE MEMBER OF BNP PARIBAS REAL ESTATE; 3. PETRA HOLY LEED GREEN ASSOCIATE, ASSOCIATE DIRECTOR, COLLIERS INTERNATIONAL; 4. BALÁZS SIMONYI MRICS, HEAD OF OFFICE AGENCY, DTZ HUNGARY

pénzügyi cég. Ezek a fejlesztések már minimum 60-65 százalékos kihasználtsággal kerülnek átadásra jövőre. A folyamatban lévő spekulatív projektek közül is kettőt tartunk számon jelenleg, amelyek szintén 2014-ben nyitnak. 2013 első félévében átadásra került a BUD Office Center, majd ezt követte a Váci Greens. Év végéig mindössze további egy épület, az Ilka Corner fog még elkészülni. Annak ellenére, hogy számos fejlesztő gondolkodik új projektek elkezdésén, mégis várhatóan csak egyetlen spekulatív fejlesztés indul el 2013-ban, ez pedig a 6600 négyzetméteres Corvin Corner. A piaci körülmények továbbra sem kedveznek a fejlesztőknek, hiszen a bankok magas előbérleti szerződésekhez és/vagy sajáttőke arányokhoz kötik a finanszírozást. Mindezeket túl a bérleti díjak jelenlegi szintje mellett a fejlesztők számára nehézkessé válik a finanszírozás magas költségeinek fizetése, így a megfelelő saját tőkével rendelkező fejlesztőcégek kerülnek előnybe. A piacon tapasztalt, viszonylag magas kihasználatlanság ellenére az 5000-6000 négyzetméternél nagyobb igénnyel jelentkező bérlők számára csak korlátozott lehetőségek állnak rendelkezésre, hiszen az új kínálat volumene az utóbbi négy évben jelentősen kisebb – mintegy tizede – volt a 2009 előtt tapasztaltakhoz képest. Jövőre ez az arányszám a 2014-es átadásoknak (négy irodaház) köszönhetően várhatóan megduplázódik. A bérleti díjak és a kihasználatlansági ráta kapcsán jelentős változást nem látunk, stagnálást várunk minden piaci szegmensben. Az újratárgyalás valószínűleg továbbra is a piac egyik

legjellemzőbb tranzakciótípusa lesz, annak ellenére, hogy a nyár hozott néhány olyan tranzakciót, amelyek a költözés vs. újratárgyalás arányát javítják. Ezekben az esetekben a bérlők többnyire azért döntenek a költözés mellett, mert minőségi előrelépést érnek el az új épületben hatékonyabb üzemeltetéssel és területkihasználással. Többek között ezeknek is köszönhetően összköltséget tekintve nem vagy nem jelentősen magasabb bérleti díjmegért költözhetnek modern, esetleg környezettudatos irodaházba. További jellemző, hogy a nagyobb területigényű bérlők jóval korábban kezdik ingatlanstratégiájuk felállítását, akár a 2015/2016-ban, sőt a 2017-ben lejáró szerződésekkel kapcsolatosan.



**Simonyi Balázs, MRICS
irodaügynökségi vezető,
DTZ Hungary**

A budapesti irodapiac jóval kiegyensúlyozottabb képet mutat. Ugyanakkor a rengeteg kiadó iroda, illetve a nagyobb méretű és egybefüggő, minőségi irodaterületek korlátozott kínálata által teremtett kettősség jellemzi. Hogy kinek kedvez ma a piac, bár egyszerűen megválaszolható kérdésnek tűnik, valójában a konkrét bérlői igény függvényében összetett és több szempontból is vizsgálható. Példának okáért egy 5000 négyzetméter irodaterületet elfoglaló bérlő adott költözési időpontban történő elhelyezése egy új, modern irodaházban jóval körütekintőbb tervezést és kockázatelemzést kíván manapság. Természetesen az utóbbi évek-

ben sokat változtak a jellemző bérleti kondíciók, mint például a szerződés szerinti bérleti díjak, a bérletidíj-mentes időszakok, az irodakialakítási hozzájárulások mértéke vagy a bérlők számára nyújtott számtalan különféle kedvezmény. Jelenleg sok, régen „kőbe vésettnek” gondolt feltétel vonatkozásában is kompromisszumképesek a bérbeadók. Ennek ellenére úgy gondolom, a bérleti költségek elérték azt a szintet, amely alatt már nem fenntartható üzleti ajánlatok vagy megállapodások jönnének létre, és egy-egy szélsőséges esettől eltekintve ezen a téren nem számíthatunk csökkenésre az elkövetkező időszakban. A másik oldalon a bérleti díj emelkedéséről ilyen magas kihasználatlansági mutatók mellett nem érdemes még beszélni. A jelenlegi helyzetben elégedett lennék, ha a díjakon lévő nyomás tovább csökkenne, és a bérlői kedvezmények emelkedése megszűnne. Pozitív, hogy a kereslet tekintetében változást hozott 2013 első féléve: a bérbeadási volumen legnagyobb részét már nem szerződés-hosszabbítások tették ki, hanem jelentősen nőtt a nettó bérbeadás aránya. A fejlesztési kedvet továbbra is jelentősen visszafogják a szigorított finanszírozási lehetőségek, a reálisan elérhető alacsony bérletidíj-szintek, a magas üresedési ráta és az alacsony új bérbeadási volumen. Fontos kiemelni viszont, hogy egy jó minőségű, megfelelő elhelyezkedésű és jól pozicionált irodaház ma is rövid időn belül bérbé lehet adni anélkül, hogy nyomott bérletidíj-szinteket kelljen realizálnia a fejlesztőnek. Erre a jelenlegi mostoha piaci viszonyok között is találunk jó példát.

1 QUESTION – 4 RESPONSES

Who on the office market may rejoice?

In recent years, the domestic real estate consultancy sector has repeatedly called for a minimum cap in terms of vacancy and rents. What kind of price and other movements took place on the office market? Is the post-crisis relocation and renegotiation wave over, or is it still going on?



Gergely Pados, Managing Partner, Cushman & Wakefield Budapest

Despite the relatively slow start to 2013 on the Office Market, we have seen activity greatly picking up in Q2 and Q3. Most importantly, we have again seen the emergence of new market entries onto the Budapest market. Obviously, this is very encouraging news in terms of Hungary coming back on the map for international tenants setting up new regional SSC's. This will have positive effects on the Budapest Office market as well, since we will see new transactions taking place and true net take-up will absorb the vacancy rate that stood at over 20% at the beginning of the year. We have also seen a slow decline in vacancy rates across the market, compared to last year. In Q2 2012, the market vacancy rate was 21.3%, which has now reduced to 19.9%. This is a small improvement, but we believe that a slow but steady decline of the vacancy rate will continue in the next 12 months. It is still important to note that the market remains very competitive and challenging, however, we believe that in the last nine months we have seen the market stabilize and we no longer see additional pressure on rental packages and incentive packages as in previous years. In our opinion, it is probably too early to talk about rental rates increasing and incentive packages decreasing. However, the summer of 2013 has shown positive market activity trends in terms of new market entries picking up. CBD has seen the most drastic decline in its vacancy rate in the last 12 months. It went from 23.3% in Q2 2012 to 17.4% in Q2 2013. This is mainly due to the fact that some large key transactions took place on the submarket, eating up the available space, coupled with a lack of any new developments. The non-Central Pest submarket had the second highest vacancy rate after Budapest's periph-

ery zone. We also believe that the Váci út corridor will be/continue to be the most active office sub-market in the second half of the year due to the advantages of the location and the large availability of good quality stock, including new and existing developments. A total of 40% of our take up were lease renewals and 36% new leases. We still see many companies taking advantage of the tenant-friendly market and renegotiating their leases in order to achieve savings, but we anticipate that by the end of 2013 the market will see a small decline in renegotiations, therefore, a relatively small increase in relocations.



**Róbert Tilki, Msc, MRICS
Managing Director Robertson
Hungary, Alliance member of
BNP Paribas Real Estate**

The office building fever was at its highest in the Budapest office market when the crisis hit our country. Since the market can respond more slowly to economic trends, ongoing developments could not be stopped. Consequently the market should now absorb this quantity and the minimal amount built in the meantime. Such a high vacancy rate was last seen in the early 2000s. Back then the market needed five years for recovering. It is difficult to say how long it will take now. It was quite clear from the second half of last year that the market has started stabilizing. The former negative net absorption has turned into positive, yet it is still quite low and does not have a big impact on the vacant stock. Rental contract terms might be quite different in the various submarkets. Rents are more under pressure in the submarkets characterized by plenty of quality and vacant properties. Periphery and Váci street are the main examples, here are most of the developments concentrated. Inner Buda has also quite a wide offer. On the other hand South Buda has practically run

out off quality and vacant sites, a large tenant may find it quite hard to find a good quality empty space. A similar trend is expected in the downtown area, large tenants might find it difficult to find the right size, and high-quality office space from the middle of next year. Investors/developers are also perceiving the demand for quality. Several buildings have undergone minor or major renovations. Some office buildings have been even rebuilt with a significant budget. It is well known that, compared to the pre-crisis years, rents are 20-30% lower. Competition for tenants was fierce in 2012, and they took advantage of this by renegotiating their contracts. Price competition was also supported by the fact, that tenants were forced to optimize their space usage, thus vacant stock increased. Of course, there are transactions even now where leased space reduces, but it is not a mass phenomenon anymore. Owners are still motivated to make their existing portfolio work. The high vacancy rate, the current low rents, expensive financing and the lack of investor interest are all preventing developers from doing their jobs: building office buildings.



**Petra Holy LEED Green Associate,
Associate Director,
Colliers International**

Pre-lease agreements are much more common these days, than the so-called BTS (built-to-suit) developments. Two major projects are good examples for this, as in both cases key financial firms have signed a pre-lease agreement. These developments will be completed with 60-65% occupancy rate next year. Among the speculative projects we are currently keeping track of two; both will be completed by 2014. In the first semester of 2013 BUD Office Center was handed over, followed by Váci Greens. By the end of the year only one additional building is expected to be completed, the Ika Corner. Although several developers are considering launching new developments, only one speculative development is expected to start in 2013: the 6 600 square meter big Corvin Corner. Market conditions are still unfavorable for developers, as banks are setting pre-lease agreements and high equity ratio as pre conditions for financing. Furthermore considering the

current rents, it is quite hard for developers to cover the high financing costs. Thus companies with an adequate capital are in advantage. In spite of the relatively high vacancy rates, tenants requiring more than 5000-6000 square meters have only limited options. The volume of new supply has been significantly less in the past four years – about one tenth what it used to be before 2009. Thanks to the new handovers (four office buildings) this number is expected to double next year. We are not anticipating big changes concerning rents and vacancy rates; we expect stagnation in every market segment. The renegotiation of contracts will probably remain the most common transaction type, even if we have seen during the summer a few transactions which improved the relocation vs. renegotiating ratio. In such cases tenants decide to relocate, as they move to higher quality properties, with more efficient operation and space utilization. Thanks to this they can move to more modern, environmental conscious offices for the same or for not significantly higher costs. Furthermore tenants occupying bigger spaces

start setting up their real estate strategy quite frequently well in advance, even in 2015/2016 for contracts expiring in 2017.



Balázs Simonyi MRICS, Head of Office Agency, DTZ Hungary

The Budapest office market seems much more unbiased. However it is characterized by a duality: high number of vacant offices and limited supply of large, one space, quality offices. Whom does the market favor, this seems to be an easy question, however the answer is quite complex if we consider the specific tenant demands. For example, relocating a tenant occupying 5,000 square meter office space requires a more careful planning and risk analysis. Of course leasing terms have changed a lot in recent years, like for example rents, rent-free periods, costs associated with designing the office, or other benefits. Currently landlords are willing to compromise on terms which used to be "carved in stone". Nevertheless, I think the rental costs have reached a level below which busi-

ness deals or agreements would be unsustainable. Apart from a few extreme cases we do not expect changes in the coming period. On the other hand we can not really expect any rent increase with such high vacancy rates. In the current situation, I would be satisfied if the pressure on rents reduced further and the increase of tenant discounts expired. It is a quite positive sign that during the first half of 2013 the demand has been shifted, renewals are no longer the biggest part of the lease volume – as it used to be in the past few years – as the net rental rate increased significantly. The net rental rate of the total lease volume – including new tenants, expansion and tenants coming from old office buildings – has increased during the last 12 months from 35 to 44.5%. New developments are hold in by the strict financing options, by the low rent levels, by the high vacancy rates and by the low volume of new leases. However, it is important to point out, that a high quality office building with good location and positioning can be rented within a short time at relatively high rental rates.

ADVERTISEMENT

Portfolio.hu Property Investment Forum 2013



November 28, 2013

**Hotel Intercontinental,
Budapest, Hungary**

SALE OF FORECLOSED REAL ESTATE

CIB Group is offering numerous residential, commercial or industrial properties for sale via online auction throughout Hungary:

- residential properties
- retail units
- offices
- industrial units
- restaurants
- pensions
- plots

Registration and details at
www.cibingatlanaukcio.hu

Register to bid for the residential properties: by 11 October 2013

Register to bid for the commercial or industrial properties: by 7 November 2013

For more information please contact our retained agency or call the following number:
(+36 1) 423 1300

Lead agent:



CIB GROUP



Details on real estate properties offered for auction, the registration form, details and rules of the auction described in the General Terms and Conditions are available on our website: www.cibingatlanaukcio.hu. All real estate properties are available for on-site viewings at request. We reserve the right to withdraw the auction at the beginning of the auction at latest. Pictures are for illustrational purposes only.

Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek

Real estate consultancy firms and agencies

Cég neve és címe	Ma- gyar- or- szá- gi ala- pítá- s éve	Tulajdo- nosok (%) magyar/ külföldi	Főál- lású alkal- ma- zottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások								Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					iroda	üzlethelyiség	ipari, raktár/ingatlanok	lakás	értékelés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, beruházási tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése				
AREX fm Ingatlan- hasznosító Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 23.	1999	100% magyar/ Hungarian	50	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	N.A.	Kovács Endre ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 325 2640 www.arexfm.hu arexfm@arexfm.hu
At Home Budapest Network Kft. Budapest XII., Városmajor u. 33.	2005	100% magyar/ Hungarian	10	6	–	–	–	✓	–	–	–	–	–	–	–	–	N.A.	Gálya Anikó ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 240 2767, +36 1 202 1360, +36 20 254 0022 www. athome-network.com/hu
B&V International Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144. 	2008	100% magyar/ Hungarian	N.A.	N.A.	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	WARIMPEX	Szijártó Péter MRICS ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
Buda Gold Group 1125 Budapest, Kútvölgyi út 24.	2003	100% magyar/ Hungarian	4	3	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	✓	✓	N.A.	Magyar Tamás ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 20 381 3917 www.budagold.hu www.irodainfo.com www.raktarinfo.com
CBRE Kft. 1055 Budapest, Honvéd u. 20/A	1994	100% külföldi/ Foreign	25	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	–	TriGranit, AXA REIM, Erste Group Immorent, CA Immo	Konthur Adrienne ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 374 3040 www.cbre.hu cbrebudapest@cbre.com
CD Hungary Zrt. 1023 Budapest, Vérhalom u. 12–16.	1992	100% magyar/ Hungarian	N.A.	N.A.	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	diplomáciai testületek, nagykövetségek, rezidenciák, külföldi és belföldi cégek, intézmények, üzletemberek, magánszemélyek/ diplomatic corps, embassies, residences, foreign and domestic companies, institu- tions, businesspeople, private individuals	Szigeti Zsolt vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 325 7177 www.cdhungary.com cdhungary@cdhungary.com
Colliers Magyarország Kft. 1124 Budapest, Csörsz u. 41.	1992	10% magyar/ Hungarian 90% külföldi/ Foreign	13	18/2	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	REM, Raiffeisen Bank Zrt., Citibank, Heitman, IT Services/T-Systems	Tim Hulzebos ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.com/hungary budapest@colliers.com
Cushman & Wakefield Ingatlan Tanácsadó Kft. 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.	1993	100% külföldi/ Foreign	N.A.	13/1	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	N.A.	Pados Gergely ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 268 1288 www. cushmanwakefield.com info.budapest@ eur.cushwake.com
DTZ Hungary Kft. 1062 Budapest, Teréz körút 55–57. B/1 	1991	100% külföldi/ Foreign	N.A.	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	N.A.	Czifra Balázs ügyvezető igazgató/ country head	Tel: +36 1 269 6999 www.dtz.com budapest@dtz.com
Name and address of company	Year of es- tab- lish- ment in Hun- gary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full- time em- ploy- ees	No. of agents in Hungary Hungarian/Foreign	office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration	Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail	
					Property agency specialty				Other professional services										

Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek

Real estate consultancy firms and agencies

Cég neve és címe	Ma- gar- or- szá- gi ala- pítás éve	Tulajdo- nosok (%) magyar/ külföldi	Főál- lású alkal- maz- ottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások								Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					iroda	üzlethelyiség	ipari, raktár/ingatlanok	lakás	értékbecslés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése				
ELITE Ingatlan Kft. 1121 Budapest, Zugligeti út 38.	1993	100% magyar/ Hungarian	3	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	nagykövetségek, kül- és belföldi magánszemélyek, cégek/ embassies, Hungarian and foreign individuals, companies	Aczél Mária ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 200 2168 www.eliteingatlan.hu ingatlan@eliteingatlan.hu	
ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. 1024 Budapest, Lövőház u. 39.	1993	100% magyar/ Hungarian	21	15	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	Fótáv, Erste Ingatlan Alap, Allianz, Keler Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt., Concorde Értékpapír Zrt.	Salamon Adorján elnök-vezérigazgató/ president – CEO	Tel: +36 1 877 1000 www.eston.hu info@eston.hu	
Gestate Mediátor Kft. Happy Tenant 1162 Budapest, Fahéj u. 13.	2007	100% magyar/ Hungarian	1	3	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	–	Országos Vízügyi Beruházási Mérnöki Konzulens és Tervező Kft., I Flow Kft., Likvid Unió Nemzetközi Követeléskezelő Kft., Sinusnet Kft., Nord Telekom Nyrt.	Gulyás Gergely ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 480 0206 www.happytenant.hu gulyas.gergely@ happytenant.hu	
Grifton Property Kft. 1134 Budapest, Lehel út 12.	2010	100% magyar/ Hungarian	2	2	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	CIB Bank Zrt., UniCredit Leasing Hungary Zrt., HRP Hungary Kft., Panzi-Pet Kft.	Toronyi Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 270 9086 www.grifton.hu property@grifton.hu	
H1 Investment Kft. 1054 Budapest, Tüköry u. 3. II.	2010	100% magyar/ Hungarian	6	0/2	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	–	spanyol és kolumbiai ingatlanfejlesztők/ Spanish and Colombian real estate developers	Rózsa László ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 235 0963 www.h1investment.com info@h1investment.com	
Jones Lang LaSalle Kft. 1123 Budapest, Alkotás út 50.	1992	100% külföldi/ Foreign	47	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	ImmoFinanz, TriGranit, GLL, AEW, Wing	Furulyás Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu budapest@eu.jll.com	
KPMG Hungária Kft. 1139 Budapest, Váci út 99.	1989	5% magyar/ Hungarian 95% külföldi/ Foreign	600	12/8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	N.A.	Robert Stöllinger vezérigazgató/CEO Andrea Sartori partner, az ingatlan-tanács- adás vezetője/ partner, manager of real estate consulting	Tel: +36 1 887 7100 www.kpmg.hu info@kpmg.hu	
Mareco Ingatlan Kft. 1101 Budapest, Kőbányai út 43/A. V/5.	1996	100% magyar/ Hungarian	10	10	–	–	–	✓	–	✓	✓	–	–	✓	✓	lakossági ügyfelek/ individual clients	Borics Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 260 0858, +36 30 393 9390 www.mareco.hu mareco@mareco.hu	
Metropolitan Homes Budapest Kft. 1056 Budapest, Váci u. 75.	2011	70% külföldi/ Foreign 30% magyar/ Hungarian	2	1/1	–	–	–	✓	✓	–	✓	✓	–	–	–	magánszemélyek/ privat individuals	Christopher S. Ford, Stahl Norbert ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 483 1547, +36 30 242 6726 www.mhomes.hu info@mhomes.hu	
Name and address of company	Year of es- tab- lish- ment in Hun- gary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full- time em- ploy- ees	No. of agents in Hungary Hungarian/Foreign	Property agency specialty				Other professional services							Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail	
					office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration				

Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek

Real estate consultancy firms and agencies

Cég neve és címe	Ma- gyar- or- szá- gi ala- pi- tás éve	Tulajdo- nosok (%) magyar/ külföldi	Főál- lású alkal- maz- ottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások								Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					iroda	üzlethelyiség	ipari, raktáringatlanok	lakás	értékelés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése				
Piramis Ingatlan City Kft. 1025 Budapest, Verecke út 8.	1990	100% magyar/ Hungarian	4	12	✓	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–	–	N.A.	Horváth Gábor tulajdonos/ owner	Tel: +36 1 335 5965, +36 1 335 5962 www.piramisingatlan.hu www.ingatlanonki.hu t@piramisingatlan.hu	
PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.	1990	100% külföldi/ Foreign	10	N.A.	–	–	–	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	Erste Bank Hungary, FHB Jelzálogbank, UniCredit Jelzálogbank, Raiffeisen Bank, Cargill Int. Luxemburg, MNV, MVM, Magyar Posta, Nemzeti Sportszövetség, Mercedes- Benz Manufacturing Hungary, Magyarországi Volksbank, BVK, KIKSZ	Dr. Flaskay Károly ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 461 9247 karoly.flaskay@hu.pwc.com	
Real Home Agency 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 2 B.715	2000	100% magyar/ Hungarian	7	6	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	–	–	✓	multinacionális cégek, diplomáciai testületek, bankok/ multinational companies, diplomatic corps, banks	Öllé Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 335 8000, +36 70 335 8000 www.realhome.hu info@realhome.hu	
Real Management Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. 	1999	100% magyar/ Hungarian	31	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Duna Tower, Erste Group, Magnum Hungária, Alfa Group, Spar, Tesco, Penny Market, Aldi	Csillagh András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 439 2777 www.rm.hu office@realmanagement.net	
Robertson Hungary Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 23.	2001	100% magyar/ Hungarian	12	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	AEW Europe, GRT Group, Heitman, IVG, OTP Ingatlan	Tilki Róbert ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 327 2050 www.robertson.hu office@robertson.hu info@robertson.hu retail@robertson.hu valuation@robertson.hu	
Royal Property 1061 Budapest, Andrássy út 5.	2009	100% magyar/ Hungarian	5	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	Erste Ingatlan Kft., Hum-Tex Kft., Komondor Holding Zrt., CIB Bank, OTP Ingatlanbefektetési Alap	Nagy Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 501 4387, +36 70 436 5610, +36 70 436 5611 www.royalproperty.hu info@royalproperty.hu	
SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest, Mester u. 54.	2001	100% magyar/ Hungarian	24	5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	Erste Bank Hungary Zrt., CIB Bank Zrt., Budapest Bank Nyrt., Magyarországi Volksbank Zrt., OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.	Máté Miklós ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 267 4694 +36 1 483 1071 www.seratus.hu seratus-kft@seratus.hu ajanlat@seratus.hu	
SIGMA Kft. 1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12.	2001	25% magyar/ Hungarian 75% külföldi/ Foreign	7	6	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–	✓	–	N.A.	Györfly Erzsébet ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 487 3720 www.sigma-property.com info@sigma-property.com	
Szinkron 87 Kft. 1077 Budapest, Baross tér 19.	1987	100% magyar/ Hungarian	8	5/3	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	Pryma Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 96 417 460 www.szinkron87.com immobil@szinkron87.com	
Triarco Kft. 1138 Budapest, Dagály u. 1.	2002	100% magyar/ Hungarian	6	4	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	✓	–	N.A.	Bender Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: 06 30 500 5352 www.triarco.hu triarco@t-online.hu	
Name and address of company	Year of es- tab- lish- ment in Hun- gary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full- time em- ploy- ees	No. of agents in Hungary Hungarian/Foreign	Property agency specialty				Other professional services							Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail	
					office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration				

Portfolio.hu Property Investment Forum 2013

The leading industry get-together in Hungary since 2005.
The annual full-day conference that covers the Hungarian
and CEE property markets most important issues.



November 28, 2013

Hotel Intercontinental,
Budapest, Hungary

Further information:
www.portfolio.hu/en/events
conference@portfolio.hu,
tel.: +36 1 327 40 86, sales@portfolio.hu

Partner



Gold sponsors



Sponsors



SKANSKA

STRABAG
Managing Buildings.

In association with



Ingatlaniroda-hálózatok

Real estate franchise networks

Ingatlaniroda-hálózat neve és címe	Ingatlanirodák száma			Partnerirodák			Ingatlanügynökség szakterülete					Egyéb kínált szolgáltatások								Ingatlan-ügynökök száma	Az ingatlan-adatbázis tartalma	Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek telefon, honlap, e-mail
	Budapest	vidéken	külföldön	belépési díj	royalty	marketing hozzájárulás	új lakóingatlanok	használt lakóingatlanok	iroda	üzlethelyiség	ipari, raktáringatlanok	értékbecslés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése						
City Cartel az ingatlaniroda 1088 Budapest, Rákóczi út 51.	10	9	0	HUF 500 000 –1,5 million	9%	0	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	198	9,252	100% magyar/ Hungarian	Vajnági Pál Imre tulajdonos, ügyvezető igazgató/ owner, managing director	Tel: +36 70 778 2141 www.citycartel.hu franchise@citycartel.hu	
Duna House 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	57	56	1	HUF 40 000–5 million	8%	2%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1200	30,000	N.A.	Guy Dymschiz/ vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 555 2222 www.dh.hu info@dh.hu	
Engel&Völkers 1125 Budapest, Tercsényi u. 14.	1	0	450	N.A.	N.A.	N.A.	✓	✓	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	N.A.	300	N.A.	Tóth Péter vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 423 0105 www.engelvoelkers.hu budapest@engelvoelkers.com	
Otthon Centrum 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	35	41	0	HUF 1–5 million	7-8%	2%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	800	36,900	100% magyar/ Hungarian	Kühne Kata ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 487 3300 www.oc.hu info@oc.hu	
RE/MAX Magyarország 1061 Budapest, Andrássy út 4.	4	5	6,382	HUF 1–5 million	6.6%	3.4%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	64	1,700	N.A.	Kesthely Bence ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 255 8000 www.remax.hu info@remax.hu	
Name and address of real estate franchising network	in Budapest	outside of Budapest	abroad	entry fee	royalty	marketing contribution	new residential properties	used residential properties	office	retail	industrial, logistics	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration	No. of agents	Content of real estate data-base	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Top local executive, title	Contact - phone, website, e-mail	
	No. of real estate offices			Franchise offices			Property agency specialty			Other professional services														

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül.
 Az adatok a 2013. szeptember 13-i állapotnak felelnek meg, és az ingatlan-tanácsadó cégektől és -ügynökségektől, valamint az ingatlaniroda-hálózatoktól származnak.
 The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information.
 The database was compiled based on information by real estate consultation firms and agencies, real estate franchise networks as of September 13, 2013.

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Allen&Overy 1075 Budapest, Madách Imre út 13-14. A/3	1993	N.A.	30	15	jogi szolgáltatás: vállalatfelvásárlások, ingatlan-adásvétel, bérleti szerződések, irodaház-fejlesztés, szálloda megvásárlása/ legal services: company acquisitions, real estate sales and acquisitions, lease contracts, office building development, hotel acquisitions	Regus, Investec Bank, MSCJ, Unibail Rodamco, HB Reavis, Ascott, Citadines	Dr. Lengyel Zoltán, Hugh Owen partner/ partner	Tel: +36 1 429 6000 www.allenoverly.com/hu budapest@allenoverly.com
Andrékó Kinstellar Ügyvédi Iroda 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 3.	2008	Dr. Andrékó Csilla	50	30	kiskereskedelmi, ipari és lakóingatlan-projektek megvásárlása és ügyintézése, ingatlantranzakciók finanszírozása, ingatlan vegyesvállalatok, eladás és visszlizing, fejlesztés és építés, tervezés és építési övezeti besorolás, építkezésekkel kapcsolatos jogi eljárások, beszerzés infrastrukturális projektekhez, ingatlanalap felállítása és kialakítása, szállodakezelési szerződések, kiskereskedelmi, iroda- és ipari lízing, adóoptimalizálás és adótanácsadás/ acquisition and management of retail, office, industrial and housing projects, financing of real estate transactions, property joint ventures, sale and leasebacks, development and construction, planning and zoning, construction litigation, procurement aspects of infrastructure projects, real estate fund establishment and structuring, hotel management contracts, leasing of retail, office and industrial space, tax structuring and advice	Challenger Group, Goodman Group, MKB Bank, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, IVG, Alpiq Csepel	Dr. Andrékó Csilla irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 428 4400 www.kinstellar.com marketing@kinstellar.com
BALÁZS & HOLLÓ Ügyvédi Iroda 1066 Budapest, Teréz krt. 46. Mark Center	1995	Dr. Balázs Tamás, Dr. Holló Dóra	10	3	építés szerződések készítése, FIDIC-szerződések összehangolása a magyar joggal, ingatlanokkal kapcsolatos szerződések készítése, építési projektek szerződéseinek elkészítése/ preparing building contracts, harmonizing FIDIC contracts with Hungarian law, preparing contracts related to real estates and construction projects	N.A.	Dr. Balázs Tamás irodavezető ügyvéd/ firm manager, attorney	Tel: +36 1 302 5697, +36 1 302 7938, +36 1 312 1103 www.balazshollo.hu office@balazshollo.hu
Benisch Gonda Mészáros Specht Ügyvédi Iroda 1027 Budapest, Tolgyfa u. 24.	2004	Dr. Benisch Gabriella, Dr. Gonda Györgyi, Mészáros László	4	6	mezőgazdasági ingatlanok értékesítése és haszonbérbe adása, lakóingatlan-, valamint ipari és kereskedelmi célú ingatlanberuházásokhoz nyújtott jogi tanácsadás (átminősítés, engedélyeztetés, fejlesztés, üzemeltetés, hasznosítás, bérbeadás), ingatlanberuházásokkal kapcsolatos cégjogi ástrukturálás, válságmenedzsment, banki ingatlanfinanszírozások restrukturálása/ selling and leasing agricultural real estate, legal counseling for industrial and commercial real estate developments (reclassification, permits, development, operation, utilization, leasing), legal restructuring of companies for real estate investments, crisis management, restructuring of real estate bank financing	európai és tengerentúli befektető társaság, banki és befektetői tulajdonú vegyesvállalat és külföldi tulajdonú bank részére banki ingatlanfinanszírozások restrukturálásával kapcsolatos jogi tanácsadás, work-out management, mezőgazdasági projektekbe fektető pénzügyi befektetők, bioenergiához szükséges energia-növényeket termeszto külföldi és magyar vállalkozások/ European and overseas investment company, joint venture with bank and investor ownership, legal counseling for a bank in foreign ownership concerning the restructuring of real estate bank financing, work-out management, financial investors of agricultural projects, foreign and Hungarian companies growing energy plants for bioenergy	Dr. Benisch Gabriella, Dr. Gonda Györgyi irodavezető partnerek/ managing partners	Tel: +36 1 336 1075 www.bgm-specht.hu gabriella.benisch@ bgm-specht.hu laszlo.meszaros@ bgm-specht.hu
bpv Jádi Németh Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, Vörösmarty tér 4.	2000	Dr. Jádi Németh Andrea, LL.M.	15	6+3 ügyvéd- jelölt/ interns	jogi tanácsadás építési, ingatlanfejlesztési projektek területén; ingatlan adásvétele, kereskedelmi lízing, földhasználati szerződések, bérleti konstrukciók kidolgozása, közreműködés a vonatkozó engedélyek beszerzése során; ingatlanhasznosító társaság átvilágításának (jogi due diligence vizsgálatának) elvégzése, ingatlanl kapcsolatos peres eljárások vitele, illetőleg ügyfeleink képviselete a fentiekre érintő jogviták esetén/ legal counseling for real estate development projects; preparation of real estate sales contracts, commercial leasing contracts, land use contracts, lease constructions, assistance in obtaining permits; due diligence of real estate utilization companies, representation of our clients in real estate related legal proceedings and any litigation concerning the above	ingatlanjogi szolgáltatásainkat egyaránt rendszeresen végezzük nemzetközi cégcsoportok magyarországi leányvállalatai, illetve különböző külföldi és hazai vállalkozások számára, legyen szó akár irodaépületeket, akár gyárakat, bevásárlóközpontokat, kiskereskedelmi és egyéb célra használt kereskedelmi épületeket avagy lakóingatlanokat érintő beruházásokról, jogviszonyokról/ we regularly provide real estate legal services for Hungarian subsidiaries of international company groups as well as various foreign and domestic companies, including the development and legal affairs of offices, factories, shopping centers, retail and other commercial buildings and residential buildings	Dr. Jádi Németh Andrea ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 429 4000 www.bpv-jadi.com budapest@bpv-jadi.com
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
CMS Cameron McKenna LLP Magyarországi Fióktelepe 1053 Budapest, Károlyi u. 12. 	1989	CMS Cameron McKenna LLP	N.A.	60	ingatlanjog, építési jog, környezetvédelem, adózás, bank- és pénzügyek, vitarendezés, peres eljárások/ real estate law, construction law, environmental protection, taxes, banking and finances, mediation, legal proceedings	Al Habtoor, Atenor Group, Bluehouse, CA IMMO, Futureal, GE, GTC, Mosaic Properties LLP, Prologis, Rockspring, Wing, TriGrani, TMW Pramerica, Union Invest	Dr. Ormai Gabriella vezető partner/ head partner	Tel: +36 1 483 4800 www.cms-cmck.com budapest@cms-cmck.com
Cseri és Társai Ügyvédi Iroda 1013 Budapest, Krisztina krt. 39/b 	1987	Dr. Cseri Zsuzsanna	11	5	projektfinanszírozás, ingatlanfelvásárlási konstrukciók kidolgozása, adásvételi, bérleti, üzemeltetési szerződések készítése, véleményezése, zöldmezős és barnamezős beruházások, logisztikai és ipari parkok, üzletközpontok fejlesztése, ingatlanfejlesztés, -kezelés, peres képviselet, kintlévőségek kezelése, csőd- és felszámolási eljárások, energia jog/ project financing; preparing real estate acquisition schemes; preparing and reviewing sales contracts, lease contracts, operating contracts; green field and brown field developments; logistic, industrial park and shopping center developments; real estate development and management; representation in legal proceedings; receivables management, energy law	nemzetközi és magyar ingatlanalapok, biztosítók, nyugdíjbiztosító, innovációs és logisztikai parkok, kereskedelmiingatlan-fejlesztők, irodaházak, jelentős hazai és külföldi ingatlanfejlesztők/ international and Hungarian real estate funds, insurance companies, pension insurance, innovation and logistic parks, commercial real estate developers, major domestic and foreign real estate developers	Dr. Cseri Zsuzsanna vezető partner/ head partner	Tel: +36 1 489 2020 www.parallellaw.hu cseri@parallellaw.hu
DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda 1124 Budapest, Csörös u. 49–51.	1988	N.A.	38	43	ingatlanfejlesztési, üzemeltetési és kezelési jogi tanácsadás, ingatlanbefektetési jogi tanácsadás, ingatlanalappal összefüggő jogi tanácsadás, adótanácsadás, környezetvédelmi jogi tanácsadás, ingatlanüggyel összefüggő peres tanácsadás, PPP ügyekkel összefüggő jogi tanácsadás/ legal counseling for real estate development, operation, management and investment, legal counseling for real estate funds, tax consulting, environmental legal counseling, counseling for real estate related legal proceedings, legal counseling for PPP cases	Lanebridge - a Rothschild Group Company, Generali Immobilien AG, ERSTE Bank Hungary, Hypo Real Estate/Deutsche Pfandbriefsbank, Royal Cosun, Metro4 project, Talents Golf&Leisure Centre, Lanebridge Investment Management	Dr. Posztl András irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 510 1100 www.dlapiper.com/hungary budapest@dlapiper.com
Eördögh Bird&Bird Ügyvédi Iroda 1013 Budapest, Pauler u. 6.	2008	Dr. Eördögh Richárd	3	6	ingatlan-adásvétellel kapcsolatos komplett jogi asszisztencia, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos jogi asszisztencia (engedélyek, kivitelezési, építési és egyéb kapcsolódó szerződések és azok letárgyalása), ingatlankezeléssel kapcsolatos jogi asszisztencia (bérleti, szolgáltatási szerződések és azok letárgyalása)/ complete legal assistance for real estate transactions, legal assistance for real estate development (permits, installation, construction and other related contracts and their negotiation), legal assistance for real estate management (lease and service contracts and their negotiation)	Apollo Real Estate, Berwin Ruhagyár Rt, Central European Retail Property Fund, Chayton Duna Property Fund, Chayton Sava Property Fund, Commodore Asset Management, GE Capital Real Estate and Heitman International, Hungarian-American Enterprise Fund, OSI, PRICOA (Rockspring), West Paces Hotel Group and BH Estate s.r.o.	Dr. Eördögh Richárd irodavezető ügyvéd/ firm manager, attorney	Tel: +36 1 799 2000 www.twobirds.com budapest@twobirds.com
Erős Ügyvédi Iroda/Squire Sanders (US) LLP 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7–8. 	1991	Squire Sanders (US) LLP	26	15	ingatlanokkal kapcsolatos szerződések készítése, tranzakciók teljes körű jogi lebonyolítása, tanácsadás ingatlanfejlesztőknek és befektetőknek, finanszírozási tranzakciók, építéssel és kivitelezéssel kapcsolatos szerződések, peres és választottbírói képviselet/ preparation of real estate contracts, full legal execution of transactions, consulting services for real estate developers and investors, financing transactions, building and contractor contracts, legal representation in litigation and arbitration	külföldi tulajdonú ingatlanfejlesztő cégek, befektetési alapok, multinacionális gyártó és szolgáltató vállalatok, építőipari cégek, ingatlantervező és építési cégek/ international real estate developers, investment funds, multinational companies active in manufacturing and various services, construction companies, private investors and advisors interested in real estate	Dr. Erős Ákos irodavezető partner/ office managing partner Dr. Mester Ákos ingatlanjogi praxis vezetője/ head of real estate division	Tel: +36 1 428 7111 www.squiresanders.com akos.mester@squiresanders.com
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda 1085 Budapest, Kálvin tér 12–13.	2007	Dr. Faludi Zoltán	11	22	projektfejlesztés, ingatlanfinanszírozás, ingatlan-adásvétel, ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tanácsadás, restrukturálás, vitarendezés/ project development, real estate financing, real estate transactions, consulting for real estate operation, restructuring, mediation	Flextronics, Trenkwalder, Intersport Pilz, H&M, W.P. Carey, UBS, Vienna Insurance Group, Hexagon Metrology	Dr. Faludi Zoltán irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 484 8800 www.wolftheiss.com budapest@wolftheiss.com
Gide Loyrette Nouel – d'Omano Iroda 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7–8.	1993	Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.	N.A.	15	ingatlanfejlesztés, finanszírozás és refinanszírozás jogi háttérének kidolgozása, adóstruktúrálás, due diligence/jogi átvilágítás, peres és nemperes képviselés/ preparing the legal background of real estate development, financing and refinancing, tax structuring, due diligence, legal representation in litigation and other legal cases	bankok, ingatlanfejlesztők, gyógyszergyárak, lízingcégek, ipari beruházók/ banks, real estate developers, pharmaceutical companies, leasing companies, industrial investors	Dr. Kamocsay-Berta Eszter, Dr. Kovács Ákos partner/ partner	Tel: +36 1 411 7400 www.gide.com gln.budapest@gide.com
Kajtár Takács Hegymegi-Barakonyi Baker&McKenzie Ügyvédi Iroda 1062 Budapest, Andrássy út 102.	1987	Dr. Kajtár Géza, Dr. Takács P. Pál, Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán	28	35	tanácsadás ingatlanfejlesztésekkel, befektetésekkel és kivitelezésekkel kapcsolatban, irodák, raktárbázisok és kereskedelmi funkciójú épületek bérleti és üzemeltetési szerződéseinek előkészítése és tárgyalása, joint venture projekteken jogi tanácsadás, ingatlanprojektek finanszírozása, tanácsadás ingatlanra vonatkozó engedélyek és helyi építési szabályok vonatkozásában, ingatlanl kapcsolatos jogvitákban és peres, illetve választottbírói ügyekben jogi képviselői ellátása/ legal advice on real estate developments, investments and construction, drafting and negotiation of lease agreements and operation agreements for office buildings, logistic centres and commercial buildings, joint venture projects, advice on real estate project financing, advising on permits and local zoning plans related to real estate, legal representation in disputes and litigations/arbitrations in connection with real estate	külföldi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők és kivitelező társaságok, ingatlanalapok, piacvezető multinacionális cégek, pénzügyi intézmények és bankok/ Hungarian and foreign real estate developers, real estate investors and contractors, real estate funds, market leader multinational companies, financial institutions and banks	Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 302 3330 www.bakermckenzie.com
Kapusi és Társai Ügyvédi Iroda 1061 Budapest, Andrássy út 44. I/1.	2000	N.A.	4	6	ingatlanjog, beruházással kapcsolatos joganyag, pénzügy, képviselői és perek/ real estate law, legal counseling for developments, finance, representation and legal proceedings	N.A.	Dr. Kapusi Miklós vezető partner/ senior partner	Tel: +36 1 473 1473 www.kapusi-co.hu kapusi@kapusi-co.hu
Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda 1026 Budapest, Bimbó út 143.	1992	Dr. Kovács Attila, Dr. Réti András, Dr. Szegheő Miklós	8	10	adásvételi szerződések, kereskedelmi, ipari ingatlanokhoz, zöldmezős beruházásokhoz kapcsolódó összetett jogi feladatok, pénzügyi technikákkal, struktúrákkal kapcsolatos gyakorlati, modell jellegű megoldások kínálása, határon átnyúló ingatlanügyletek/ sale and purchase contracts, complex legal tasks regarding commercial and industrial properties, greenfield investments, offering model-like, practical solutions related to financial techniques and structures, cross-border real estate deals	VGP Csoport – Győri Ipari Park üzemeltetője, Pest Megyei Ipari Park üzemeltetője, Malompark I. és II. bevásárlóközpont üzemeltetője, Holland-osztrák befektetői csoport – határon átnyúló ingatlanbefektetések, Novomatic Csoport/ VGP Group - operator of the Győri Industrial Park, operator of Malompark shopping center I and II, Dutch-Austrian investment group, cross-border real estate investments, Novomatic Group	Dr. Kovács Attila irodavezető/ attorney, office manager	Tel: +36 1 275 2785 www.krs.hu kovacs.attila@krs.hu
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Kövári Tercsák Salans FMC SNR Denton Europe Ügyvédi Iroda 1062 Budapest, Váci út 1–3. 	2006	Salans FMC SNR Denton Europe LLP	20	18	Jogi képviselő és tanácsadás az alábbi típusú ügyekben: ingatlanfejlesztés, kivitelezési szerződések, településfejlesztési szerződések, szabályozási tervek, bérleti szerződések, ingatlanprojektek átruházása, joint venture megállapodás, ingatlankezelés, ingatlanprojektek finanszírozása/ Legal representation and counseling in the following case types: real estate development, construction contracts, urban development contracts, layout plans, lease contracts, transfer of real estate projects, joint venture agreement, real estate management, real estate project financing	Skanska, ING, Codic, Heitman, Orco, AIG/Lincoln, UniCredit Bank Austria	Dr. Kövári Judit irodavezető partner, az ingatlanjogi praxis vezetője/ office managing partner, head of real estate division Dr. Tercsák Tamás, PhD irodavezető partner/ office managing partner	Tel: +36 1 880 6100 www.dentons.com budapest@dentons.com
Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda 1075 Budapest, Madách Imre út 14. 	1991	Dr. Lakatos Péter, Dr. Köves Péter, Richard Lock, Dr. Ungár Attila	24 (ügyvédek nélkül/without lawyers)	21+8 ügyvéd-jelölt/trainee lawyer	teljes körű jogi szolgáltatás az ingatlanjog minden területén, beleértve a tranzakciós ügyleteket, ingatlanfejlesztést, ingatlanüzemeltetést, eszközkezelést, bérbeadást, ingatlanfinanszírozást, követelésérvényesítést, környezetvédelmet és adótanácsadást is/ complete legal service in all fields of real estate law including transactions, real estate development, real estate operation, asset management, leases, real estate financing, debt enforcement, environmental protection and tax consulting	ingatlanalapok, kockázati tőkealapok, ingatlankezelő cégek, ingatlanüzemeltető cégek, ingatlanfejlesztők, ingatlan tulajdonló projektcégek, iroda- és kereskedelmi helyiség bérlok, hotelüzemeltetők, pénzügyintézetek, ingatlan-tanácsadó cégek/ 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, real estate consulting companies	Dr. Ungár Attila partner, Ingatlanjogi Csoport vezetője/ partner, head of real estate practice group Dr. Lakatos Péter LL.M. irodavezető ügyvéd/managing partner	Tel: +36 1 429 1300 www.lakatoskoves.hu attila.ungar@lakatoskoves.hu
Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda 1061 Budapest, Pusztaszeri út 33/A	1998	Dr. Lendvai Balázs	4+4	4	ingatlanvásárlás és -eladás teljes körű jogi támogatása, kivitelezés és finanszírozás teljes körű jogi támogatása, nagyszámú ingatlanértékesítés, -bérbeadás komplex jogi támogatása és menedzsmentje, strukturálási folyamatok teljes körű jogi támogatása, szervezeti, cégjogi és működéssel kapcsolatos szerződések, jogi működés teljes körű jogi támogatása/ complete legal support for real estate sales and acquisitions, constructions and financing; complex legal support and management of sales and leases involving multiple real estates; complete legal support for structuring procedures; complete legal support for organizational and legal operation and for contracts concerning company law and operation	Shikun & Binui cégcsoport, OTP Ingatlan Zrt.	Dr. Lendvai Balázs irodavezető ügyvéd/ office manager, attorney	Tel: +36 1 353 1165 www.lendnet.hu ugyvend@lendnet.hu
Oppenheim Ügyvédi Iroda 1053 Budapest, Károlyi Mihály u. 12.	1989	N.A.	20	33+4 ügyvéd-jelölt/interns	ingatlanvásárlás és -értékesítés, cégalapítástól formájában megvalósuló ingatlantranzakciók, "sale & leaseback" ügyletek, jogi átvilágítás és jogcímellenőrzés, helyiségbérlet, ingatlanalap létrehozása és strukturálása, építési szerződések és ingatlanfejlesztés/ acquisition and disposal of real estate, corporate real estate transactions, sale & leasebacks, legal due diligence and title investigation, commercial leases, real estate fund set up and structuring, construction and development	N.A.	Dr. Ulrike Rein irodavezető/ office manager	Tel: +36 1 486 2200 www.oppenheim.hu mark.pinter@oppenheim.hu
Réciczka White&Case LLP 1061 Budapest, Andrássy út 11.	1991	White & Case LLP	N.A.	32+5 ügyvéd-jelölt/interns	ingatlanjogi szolgáltatások, vállalatjegyzéssel és -felvásárlással (M&A), társasági joggal és magántőkével kapcsolatos ügyek, bank- és projektfinanszírozási ügyek (beleértve a pénzügyi rekonstrukciót és a csődjogot), peres ügyek, adójogi ügyek, EU- és versenyjogi/ real estate legal services, M&A cases, company tax and private equity cases, bank and project financing cases (including financial reconstruction and bankruptcy law), legal proceedings, tax law cases, EU and competition law	N.A.	Dr. Réciczka István irodavezető ügyvéd, partner/ office manager, partner	Tel: +36 1 488 5200 www.whitecase.com/ ipalfi-takacs@whitecase.com
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.	2000	dr. Réti László, dr. Antall György, dr. Várszegi Zoltán, dr. Horváth Dóra, dr. Szűcs László, dr. Szabó Tibor, dr. Gally Eszter	45	26	kereskedelmi, mezőgazdasági célú és más gazdasági tevékenység folytatására alkalmas ingatlanok adásvételének lebonyolítása, ingatlanfejlesztési projektek átvalóztatása, közreműködés ingatlanfejlesztési projektek megvalósításában, ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó jogi szolgáltatások, ingatlanfinanszírozáshoz kapcsolódó szolgáltatások, peres képviselet ingatlanokat érintő jogvitákban/ managing the sales and acquisition of real estates for commercial, agricultural and other economic purposes, due diligence of real estate development projects, collaboration in the realization of real estate development projects, legal services for real estate operation, services related to real estate financing, representation in legal proceedings concerning real estate	AHL Roofing, AFL Hungary, Egri Ipari Park Kft., ZF Hungária Kft., ZF Lenksysteme GmbH, EL SO Elbe GmbH, Leki Kft., HWB IRS Zrt., PanEuropean Kft.	Dr. István Illés LL.M.	Tel: +36 1 461 9631 istvan.illes@hu.pwclegal.com
Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda 1024 Budapest, Buday László u. 12.	2010	Dr. Hetényi Kinga, Dr. Habóczky Sándor	17	12	teljes körű jogi tanácsadás ingatlanbefektetők és ingatlanfejlesztők részére, finanszírozási struktúrák és biztosítéki szerződések kidolgozása, iroda és retail ingatlanfejlesztések jogi támogatása, bérleti szerződések kidolgozása, földpiaci és termőfölddel kapcsolatos ingatlanjogi tanácsadás, ingatlanfejlesztésekhez kötődően finanszírozás átstrukturálása/ complete legal counseling for real estate investors and developers, preparing financing structures and security agreements, legal support for office and retail developments, preparing lease contracts, real estate legal counseling concerning the land market and arable land, restructuring of real estate development financing	UNIQA Real Estate AG, Praktiker AG, LURGI S.A., OTF Fővállalkozó Zrt.	Dr. Habóczky Sándor partner, ingatlan csoport vezetője/ partner, head of real estate group	Tel: +36 1 345 8778 www.schoenherr.eu office.hungary@schoenherr.eu
Siegler Ügyvédi Iroda/Weil, Gotshal&Manges LLP 1054 Budapest, Szabadság tér 7.	1991	Weil, Gotshal & Manges LLP	22	22	hazai és nemzetközi befektetők, hitelezők, ingatlanfejlesztők jogi képviselete nagyszabású ingatlanprojektek, kereskedelmi és lakóingatlanok felvásárlásával, értékesítésével, finanszírozásával, fejlesztésével, építésével és üzemeltetésével kapcsolatban/ representation of domestic and international investors, creditors, real estate developers concerning the acquisition, sales, financing, development, construction and operation of large-scale real estate projects as well as commercial and residential real estates	Adriatic Marinas, Danubius Hotels, Globe Trade Centers, Starcliff Ltd., TriGranit, Portico Investments, Rockspring Property Investment Managers, CBS Property Zrt., Wing Zrt.	David Dederick ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 301 8900 www.weil.com david.dederick@weil.com anita.monus@weil.com
Weil								
Squarra&Partners Ügyvédi Iroda a Warwick Legal International Network tagja 1016 Budapest, Avar u. 8.	1997	Dr. Squarra A. Thomas, Dr. Várhegyi Kornélia, Dr. Reinhardt András	9	3+3 ügyvéd-jelölt/ interns	jogi szolgáltatás nyújtása többek között az alább részletezett gazdasági eseményekkel kapcsolatosan: központi raktárak, logisztikai központok, lakóparkok és társasházak létesítése, építése, beruházások akár teljes körű megvalósítása, gazdasági és ipari célú ingatlanok eladása, vétele és fejlesztése, ezek jogi átvalóztatása (due diligence), bevásárlóközpontok és különféle üzlethelyiségek bérleti szerződéseinek elkészítése/ legal services related to the following economic activities: establishment and construction of central warehouses, logistic centers, residential parks and condominiums, complete realization of developments, sales, acquisition and development of commercial and industrial real estates, due diligence, preparing the lease contracts of shopping centers and various stores	nemzetközi food retailer láncok ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságai, nemzetközi ingatlanportfólió befektetők, illetve ingatlanfejlesztők, -üzemeltetők, ipari és kereskedelmi cégek (ingatlanvásárlási és -fejlesztési kérdésekben)/ 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 (in real estate acquisition and development cases)	Dr. Squarra A. Thomas ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 474 2080 www.squarra.hu info@squarra.hu
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2013. szeptember 13-i állapotnak felelnek meg, és az ügyvédi irodáktól származnak. The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by law firms as of September 13, 2013.

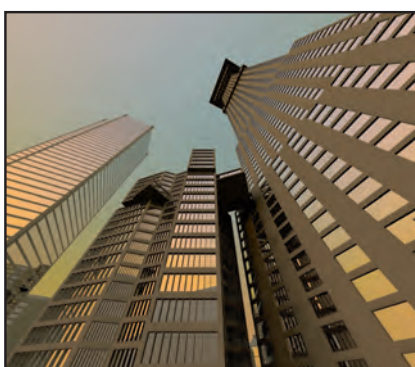


VÁCI UTCA CENTER
1056 Budapest,
Váci u. 81.

V. kerület Váci utcában A kategóriás irodaházban irodák 75 m² nagyságtól kiadók.

Méret	Ár/ m ² /hó	Parkoló	Légkondi	Metró- közeli	Emelet	Liftek száma	Épült	Felújítás éve	Érdeklődni
9,600	€ 10-13	166	✓	✓	9	6	1996	2010	Tel: 411 0442 vaciutca@ vaciutccenter.hu
Size	Price/sqm/ month	Parking places	Air cond'ng	Metrol close	Floor level	Elevators	Year built	Year refurb- ished	Information

Offices to let in A-category office building in 5th district Váci utca, starting from 75 sqm.



Hirdesse nálunk irodaházát,
hívjon minket most!
+36-1-472-2094
resource@portfolio.hu

ADVERTISEMENT

ELADÓ / KIADÓ



- Budapesten és országszerte több nagyvárosban
- 3000 és 5000 m² közötti
- Jó műszaki állapotban lévő
- Könnyen megközelíthető, jól látható, ismert kiskereskedelmi helyszíneken lévő
- Ingyenes parkolási lehetőséggel rendelkező
- Kis- és nagykereskedelmi tevékenységre, illetve raktárhasználatra is alkalmas ingatlanok **eladók** vagy hosszútávra **kiadók**



Érdeklődni:

06 1 268 1288

FEEL THE NEED? THE NEED FOR *SPEED?*



Space multiplied by quality multiplied by speed...
This is our formula for meeting
your specific logistics needs.

Prologis provides the best distribution space
in the most strategic locations.
And thanks to our valid building permits
and leading expertise, we can deliver
your facility in next to no time at all.

Do you have special requirements?
We will deliver your next modern logistics facility
to the highest international standards,
as well as your individual needs.

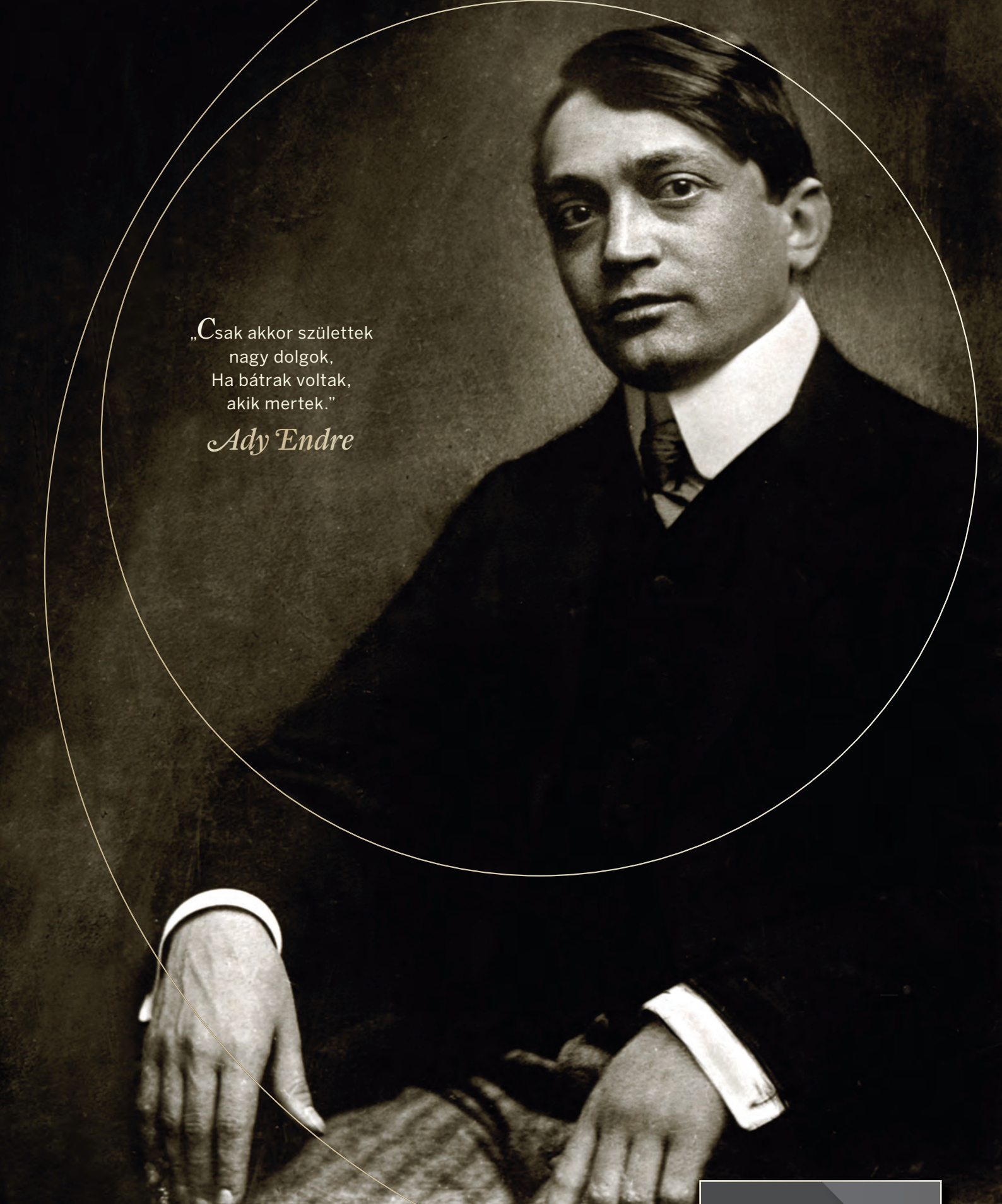
Or maybe you prefer a turnkey solution?
We have a wide range of facilities
available to lease now...

Speed up: prologiscee.com



Prologis is the leading provider of distribution buildings with
over 495,000 m² owned and under management
in 6 parks in Hungary.

Your local partner to global trade



„Csak akkor születtek
nagy dolgok,
Ha bátrak voltak,
akik mertek.”

Ady Endre

A SIKER TITKA: TUDNI VALAMIT, AMIT MÁS NEM TUD.

PRIVATE
BANKING
—  otpbank



www.otpprivatebanking.hu