

RE SOURCE

A Portfolio.hu -csoport tagja

Portfolio.hu Property Investment Forum 2013
November 28. Hotel InterContinental



Are we on a sustainable track? Fenntartható úton járunk?



ELEMZÉS
Lakás piac –
Még mindig
van lejjebb?

INTERJÚ
Török Árpád a
TriGranit ter-
veiről

ELEMZÉS
Szétváló régiós
befektetési
piacok

FÓKUSZ
Ingatlanfejlesz-
tők, bevásárló-
központok



A FŐTÁV fejlesztésekkel válaszol a válságra



Más fűtési módokkal ellentétben a távfűtés olyan üzem, amelynek keretében az igénybe vevő fogyasztóknak nem kell bajlódniuk a kazánnal és a kéménnyel. Minderre nem kell költeniük, mert többnyire a távhőszolgáltató a hőközpont tulajdonosa, ahol az energetikai berendezéseket a saját költségén fenntartja, s amennyiben szükség van rá, az ott található berendezéseket felújítja, fejleszti. Ez a lakóparkok építtetőit és a fűtési rendszerük felújítására vagy átalakítására készülő lakóközösségeket, valamint az irodaházakat és bevásárló központokat építő befektetőket és üzemeltetőket is gondolkodásra készítheti, hogy a megvalósításkor érdemes a távfűtést választani.

Sokan nem is tudják, hogy milyen összegeket takarít meg a lakóközösség a távfűtéssel. A távhő költségeinek, gazdaságosságának számolásához ugyanis mindig figyelembe kell venni, hogy ez az a fűtési mód, amely esetében nem kell tüzelőberendezésre (kazánra) és kéményre költeni.

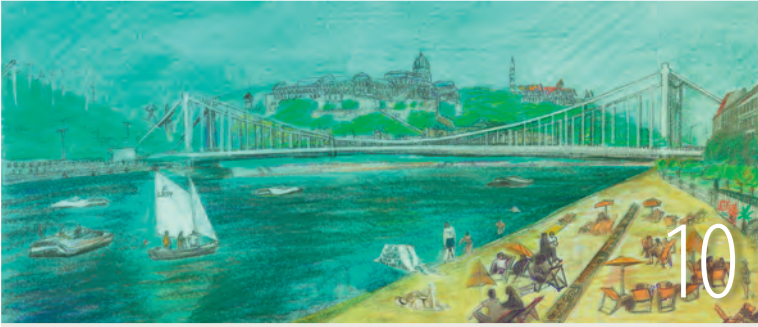
A FŐTÁV Zrt. folyamatosan gondot fordít arra, hogy a régi hőközpontjait a mai kor követelményeinek megfelelően felújítsa, illetve fejlessze, és a fejlesztés részeként távfelügyelettel lássa el. Budapesten az idén mintegy 1,2 milliárd forint összegű beruházás során 700 saját üzemeltetésű hőközpont távfelügyelete valósul meg, aminek a fogyasztókat közvetlenül érintő legnagyobb előnye, hogy a szolgáltató a maga területéhez tartozó műszaki létesítményeinél még azelőtt értesül majd az esetleges meghibásodásról, mielőtt azt a fogyasztó érzékelné, s ennek megfelelően azonnal hozzáfekszhet a hibaelhárításhoz, akár a távfelügyeleten keresztül is.

Hőközponti távfelügyelet eddig csak egy kisebb területen valósult meg. Sok lehetőséget teremtett meg és számos tapasztalattal szolgált az a rendszer is, de a továbblépés irányát az akkorinál nagyobb léptékű célok alapján jelölték ki a FŐTÁV szakemberei. A teljes körű hőközponti távfelügyeleti rendszer megvalósítása érdekében tett erőfeszítések célja a komplex rendszerirányítási modell felé haladás. Ez a cél egybevág a szolgáltatónak azzal a törekvésével is, hogy a lakossági körben bővítsé szolgáltatásait mind az új lakóépületek, mind pedig a régi, eddig más fűtési módot alkalmazó lakóközösségek esetében. Ugyanakkor a távfelügyelet teljes kiépítése olyan minőségi javulást jelent, amely vonzó az irodaházak és üzletközpontok építtetői számára is.

A most megvalósuló, 700 hőközpontot integráló távfelügyelet kiépítése csak az első lépés abban a tervezett programban, amely az elkövetkező évek alatt 3 további részletben kívánja kialakítani Budapest távhővel ellátott területén a teljes rendszert.

Azoknál a hőközpontoknál, ahol a távfelügyeleti rendszer már megvalósult, és a rendszer beállítása került, ott ez nagymértékben segíti a gyors kiszolgálást, hiszen ezekben az esetekben már nem kell feltétlenül kimenni az épülethez, mert javarészt távolról ellenőrizhetőek a hőközpont működésével összefüggő paraméterek, mint például az, hogy elindult-e a fűtés, megfelelő hőfokon fűt-e, jól működnek-e a szivattyúk, illetve feltöltött állapotban van-e a fűtési rendszer. Mindezek mellett a távfelügyelet más távolról történő beavatkozásokat is lehetővé tesz, ami ugyancsak a fogyasztói elégedettséget növelő gyorsabb kiszolgálást teszi lehetővé.





CÍMLAPSZTORI

Egy modern gazdaság nem képes megbízható és megfizethető energiaellátás nélkül létezni, így minden nemzetgazdaság számára alapvető fontosságú, hogy képes legyen hosszú távon és fenntartható módon biztosítani a szükségleteit fedező energiamennyiséget, valamint az ellátást kiszolgáló infrastruktúrát. Fontos látni azonban, hogy a globális energiapiaci folyamatok nem állíthatók meg az országhatárokon, a világ országai állandó versenyben vannak egymással az energiaellátás terén.

5-9 Rövid hírek
Brief news

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

10-14 Fenntartható úton járunk?
Is this the way to sustainability?

ELEMZÉS | ANALYSIS

15-18 Lakáspiac 2013: Így esett tovább idén is minden mutató
All the indicators are getting worse on the residential market

RENDEZVÉNY | EVENTS

19-20 Portfolio.hu Property Investment Forum

INTERJÚ | INTERVIEW

21-23 Mikor építkezünk újra?
Is there any reason to be optimistic about the development market?

INTERJÚ | INTERVIEW

24-27 Új piacokon a TriGranit
TriGranit is heading to new markets

TUDÓSÍTÁS | REPORT

28-31 Elkészült Budapest Eiffel-tornya – Átadták a Bálnát
Budapest's Whale unveiled

INTERJÚ | INTERVIEW

32-35 Egyre nagyobb az aktivitás
Growing activity on the leasing market

ELEMZÉS | ANALYSIS

36-39 Kiskereskedelmi piac Kelet-Közép-Európában
CEE's retail market mix

ELEMZÉS | ANALYSIS

40-43 Pillangóhatás a Pozsonyi úton: miből lesz a cserebogár?
Butterfly effect on Pozsonyi Street

INTERJÚ | INTERVIEW

48-49 Trófea-szállodákra vadásznak a befektetők
Investors chase trophy hotels

ELEMZÉS | ANALYSIS

50-51 Szétváló régiós befektetési piacok
Poland and Russia dominate the CEE investment market

LISTA | LIST

52-56 Ingatlanfejlesztők
Real estate developers

57-60 Bevásárlóközpontok Budapesten
Shopping and entertainment centers in Budapest

61-69 Logisztikai központok
Logistics centers and industrial parks



INTERJÚ

A TriGranit Fejlesztési Zrt. legfontosabb célpontja a következő 2-3 évben Lengyelország lesz, de a vállalatcsoport másik szárnya a régiós piacok mellett gőzerővel terjeszkedik Ázsiában és a Közel-Keleten is. A elkövetkező néhány évben a Balkán ugyancsak egyre fontosabb szerepet kap majd, és a tervek között szerepel egy hazai irodaház-fejlesztési projekt elindítása is a következő 12 hónapban. Török Árpáddal, a TriGranit Fejlesztési Zrt. vezérigazgatójával és Phil Evans-szel, a TriGranit Management Zrt. vezérigazgatójával beszélgettünk.

TUDÓSÍTÁS

Hivatalosan is átadták a város egyik leghányattatottabb ingatlanfejlesztését, a pesti Duna-parton álló Bálnát. Bagdy Gábor pénzügyekért felelős főpolgármester-helyettes, a Fővárostól már jól megszokott átnevezés után, 2013. november 8-án CET helyett Bálna néven nyitotta meg Budapest legújabb attrakcióját. A Duna bal partján, az egykori rozsdáozveztben terpeszkedő Közraktárakból végül luxus művelődési ház lett. Remélhetőleg a hivatalos megnyitó után a sokáig hánykolódó Bálna végre révére érhet.

INTERJÚ

A nyugat-európai befektetési kínálat csökkenése miatt a befektetők újból érdeklődést mutatnak a kulcsfontosságú közép-európai nagyvárosok hotelpiacai iránt. A közel-keleti befektetők tróféákra vadásznak, és az intézményi befektetők is keresik a lehetőségeket. A népszerűségi listát egyértelműen Varsó és Prága vezeti, a harmadik helyen Krakkó szerepel. A Cushman and Wakefield közép-európai szállodaszekciójának vezetőjével, Frédéric Le Fichoux-val beszélgettünk.



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



TRI GRANIT
DEVELOPMENT CORPORATION

Gold sponsors






In association with






Csűrös Csanád

Felelős szerkesztő//csuros@portfolio.hu

Merre és hogyan tovább?

Az ingatlanszektor szereplőit lassan már fél évtizede foglalkoztatja a kérdés: vajon mikor ér véget a válság a hazai ingatlanpiacon? Közben kénytelen-kelletlen beismertük, hogy már rég nem ingatlanpiaci válságról van szó, ha lassan is, de hozzászoktunk a gondolathoz, hogy ebben a merőben új piaci környezetben mindannyiunknak hosszú távon kell boldogulnunk. A kérdés azóta is csak az, hogy mikor érünk a gödör aljára, és mikor jön a fordulóponthoz. Tavaly novemberben a Portfolio.hu Property Investment Fórumon szintén erre a kérdésre kíséreltünk meg választ adni, az ingatlanszakma elitjének döntő többsége akkor úgy vélte, hogy az iparág túl van a mélyponton, ám örvendezésre még egyáltalán nincs ok. 2013-ra mindenki nehéz évet jósolt. A várakozások többé-kevésbé beigazolódtak. A fejlesztési piac az idei évben is éppen csak pislákol, a kihasználtsági mutatók az egekben, a bérleti díjak a padló alatt, és bár a borongós lakáspiaci hírekhez már hozzászoktunk, a legutóbbi statisztika újabb arcucsapást hozott. Emellett azonban egyre-másra pozitív hírek is érkeztek: ha nemzetközi intézményi befektetők még nem is tülekednek, a befektetési piac mozgolódni kezdett, az irodapiacra pedig egyre több új bérlő kopogtat be. Közben a hazai gazdaság az év első felében kimászott a recesszióból, a harmadik negyedévtől pedig érdemben gyorsulni kezdett, és talán a Növekedési Hitelprogram áldásos hatásaiból is jut – közvetve vagy közvetlenül – néhány morzsa az ingatlanszektornak. A színpalak mögött tehát határozottan érzékelhető a hangulatjavulás, a bizonyos fény felvillant az alagút végén. Az még azonban homályos, hogy merre és hogyan tovább. A régió legnagyobb ingatlanos konferenciáján, az idén kilencedik alkalommal megrendezésre kerülő Portfolio.hu Property Investment Fórumon a szakma krémje ismét azért gyűlik össze, hogy ezeket a mindannyiunkat foglalkoztató kérdéseket, kétségeket és lehetőségeket közösen vitassuk meg. Ezután csak remélni tudjuk, hogy a 2014-es év végre válaszokat is hoz.

How do we move forward?

For nearly half a decade now the real estate sector has been deliberating one single question: when will the crisis end for the domestic market? In the meantime, we reluctantly have had to admit that we are no longer just talking about a real estate crisis. Albeit slowly, we've adjusted to the fact that, facing what is essentially a whole new market environment, we will have to get along on long run. Yet, the question persists in our thoughts: when will we hit rock bottom and when will the turning point arrive? At the Portfolio.hu Property Investment Forum last November we tried to find the answer to just this question. The vast majority of the real estate industry's elite believed the industry had indeed reached its lowest point and yet there was absolutely no reason to rejoice: everyone also predicted that the year 2013 would be difficult. Expectations have been more or less confirmed. The development market has barely flickered this year, vacancy rates are at record highs and rental rates are at record lows, and the latest statistics were just another slap in the face. Even so, some positive reports have been circulating: international institutional investors may not be scrambling, but the investment market has begun to stir and an increasing number of tenants are spurring office market demand. Meanwhile, the domestic economy has recovered from the H1 recession and even started to grow as of Q3. There is a chance that the real estate sector might somehow benefit from the effects of the Growth Program, too. All in all, an improved mood has been definitively detected behind the scenes. In regards to the way forward, the how and where to is still a bit blurry. Yet, once again, the market's elite will gather for the region's largest real estate conference, Portfolio.hu Property Investment Forum, held for the ninth time this year, to discuss the questions and issues at hand and the opportunities ahead.



RE SOURCE

Minden,
ami ingatlanTovábbi hírekért, elemzésekért 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

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Ditrőy Gergely, Nagy Bálint, Patkó Gábor

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.huwww.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 IngatlanInfóba bekerülő adatot, információt, hírt megbízható, ellenőrizhető forrásból szerez. Az adatokat és információkat – lehetőségeinkhez képest – a megjelenés előtt kontrolláljuk. Mindezen körülmények ellenére előfordulhat, hogy a Resource IngatlanInfóban utóbbi tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Eppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelenített hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindenféle felelősséget kizár.

Portfolio.hu

Újabb arculcsapás – Döbbenetes számokat közölt a KSH

A KSH adatai szerint 2013 első kilenc hónapjában 4077 új lakás épült Magyarországon, 37 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A visszaesés valamilyen régióra jellemző, ugyanakkor a használatba vett lakások száma a fővárosban 3 százalékkal nőtt. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 5327 volt, ami 32%-os csökkenést jelent a 2012. január-szeptemberi adatokhoz képest.

A megyei jogú városokban az országos átlaghoz hasonló (35%-os) volt a lakásépítés visszaesése, a többi városban és a községekben az egy évvel korábbinak közel fele a használatba vett lakások száma. Növekedés csupán Budapesten következett be, ahol 3%-kal több, 1127 lakás, az összes új lakás több mint egynegyede épült. A budapesti növekedés jelentős része mindössze néhány nagyobb beruházáshoz köthető. Az összes használatba vett lakás közel felét Budapesten és Pest megyében adták át, emellett csak Győr-Moson-Sopron megyében épült számottevő mennyiségű, több mint 400 új lakás.

A tárgyidőszakban kiadott új lakásépítési engedélyek szerint a fővárosban 812 lakás építését tervezik, ami 53%-kal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A kiadott új engedélyek száma a községekben az országos átlagot meghaladó arányban (38%-kal) csökkent, a városokban 26, a megyei jogú városokban 11%-kal esett vissza. Az év első kilenc hónapjában az

új engedélyek száma 31%-kal meghaladta a használatba vett lakásokét. Az egy évvel korábban kiadott engedélyekhez viszonyítva az ország szinte minden térségében visszaesés tapasztalható.

Győr-Moson-Sopron megye az egyedüli terület, ahol a korábbi relatíve magas értékhez viszonyítva is emelkedett mind az engedélyezett lakóépületek száma, mind azok hasznos alapterülete (126, illetve 114%).

Az építetőkör összetételét továbbra is a természetes személyek túlsúlya jellemzi, bár az általuk épített lakások aránya 66-ról 57%-ra csökkent egy év alatt. A vállalkozások által épített lakások aránya ugyanekkor 32-ről 40%-ra emelkedett.

Az építetőkör átrendeződésével összhangban csökkent a saját használatra épített lakások aránya (62-ről 53%-ra), míg az értékesítésre épített lakásoké nőtt (35-ről 42%-ra). Bérbeadásra a lakások 3%-a épült, akárcsak egy évvel korábban.

Az újonnan épült lakóépületekben 62-ről 57%-ra csökkent az új családi házak aránya, ugyanakkor a többszintes, többlakásos épületeké nőtt (28-ről 38%-ra). Az új lakóparki lakások aránya 2%-os (egy évvel korábban 3%-os volt).

A tárgyidőszakban a használatba vett lakások átlagos alapterülete 102 nm volt, ez 4 nm-rel kevesebb, mint egy évvel korábban. A 100 nm-nél nagyobb alapterületű lakások aránya 45-ről 42%-ra csökkent.

Tovább hódít a TriGranit Romániában

Az Aradon három évvel ezelőtt megnyílt első bevásárlóközpont, az *Atrium Center* teljes körű ingatlangazdálkodási tevékenységére aláírt megállapodással a **TriGranit Management Zrt.** (TGM) visszatér a román bevásárlóközpont-piacra. A 29 500 nm-es bevásárlóközpont háromszintes, és mintegy 150 boltot foglal magában. Továbbá az épületben szórakoztató- és wellness-szolgáltatások, valamint 10 termes, 1600 főt befogadó **Cinema City** mozi is található.

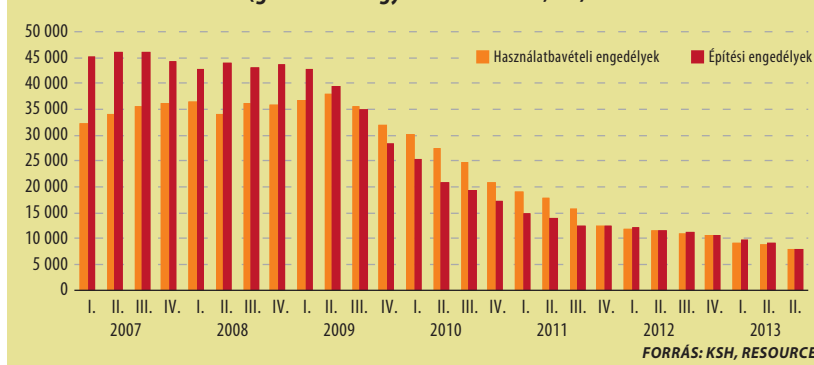
A szerződés aláírásakor *Phillip Evans*, a TriGranit Management Zrt. vezérigazgatója kiemelte: „Az új gazdasági és pénzügyi feltételek lehetővé teszik a TGM visszatérését Romániába. A »keleti nyitás stratégiája« ugyanakkor nemcsak az új feltételekhez történő alkalmazkodás, hanem vezető szerepünk megtartása és további megerősítése.” Az aradi megbízás jó alapot szolgáltat ahhoz, hogy a TGM további romániai megbízásokat nyerjen el a fővárosban és a tengerparti régióban.

Indul a Rudas Gyógyfürdő déli szárnyának a rekonstrukciója

Indul a *Rudas Gyógyfürdő* déli szárnyának, az egykori palackozó üzemnek a rekonstrukciója, a közel egymilliárd forint összköltségű beruházás várhatóan jövő szeptemberre készül el. A felújítás során kialakítanak egy új, a fürdő meglévő egységeihez szervesen kapcsolódó élményfürdőt, ez az eddig kihasználatlanul álló, leromlott állapotú déli épület-rész megjelenésében szembeötlő változást hoz majd. A **BGYH Zrt.** a rekonstrukciótól a látogatók számának és egyúttal a fürdő bevételeinek növekedését várja.

Budapest egyik legjellegzetesebb városképi, műemléki és idegenforgalmi szempontból kiemelt területén évtizedek óta rontotta az összképet a Rudas fürdő romos, szürke, rendkívül rossz állapotban lévő épület-tömbje. Tavaly az üzemeltető a fürdő homlokzatát és tetőszerkezetét nagyobb részben uniós támogatás, kisebb részben magyar ▶

Építési engedélyek és használatbavételi engedélyek
(gördülő 4 negyedéves adatok, db)





RUDAS GYÓGYFÜRDŐ

költségvetési forrás felhasználásával felújította, és ezzel a fürdő épülete visszanyerte a rangjának megfelelő vonzó külsejét. A teljes épülettömb képe azonban még ezzel a felújítással sem lett kifogástalan, mivel a déli épületrész, a volt palackozó továbbra is elkészítetlen állapotban maradt.

A most megkezdett munkálatok a fürdő területének növelésével több mint 2550 négyzetméteres területet érintenek. A beruházás során kialakítanak egy földszinti medenceteret, ahová két közepes és két kisebb, úgynevezett merülőmedencét építenek. Az emeleten egy, az utcáról is megközelíthető, közel 250 négyzetméteres étterem várja majd a vendégeket. A tetőterazon napozóterasz és jacuzzi fog üzemelni. A jelenlegi uszodához csatlakozó vendég- és személyzeti öltözőket magába foglaló épületrészben pedig egy több mint 500 négyzetméteres szauna-világot hoznak létre. A rekonstrukcióhoz kapcsolódóan kisebb fejlesztések várhatók a fürdő meglévő területén is.

Megduplázná magyarországi üzleteinek számát az Euronics

Három éven belül több mint duplájára növelné magyarországi üzleteinek számát a hazai **Euronics** műszaki áruházláncot üzemeltető **Vöröskő Kft.** Az áruházláncnak jelenleg 64 üzlete van Magyarországon, ezt szeretnék 2016 elejére 138-ra növelni. A tervek szerint 138 üzletből 98 lesz saját, 40

pedig franchise üzlet, utóbbiak elsősorban a 20 ezer lakos alatti településeken. Az üzletszámot három lépésben bővítik: először 8-10 darab 600-1000 négyzetméteres üzletet nyitnak nagyobb városokban, majd további tíz 400-600 négyzetméteres boltot, végül a harmadik lépésben érik el a kitűzött üzletszámot. Az Euronics a második legnagyobb műszaki kereskedőlánc Európában, a vállalat a műszaki cikkek piacán 2014-ben 6-8 százalék körüli piacbővülésre számít. A veszprémi székhelyű Vöröskő Kft. 24 éve működik, tulajdonosai magyar magánszemélyek. A kft. 2001-ben csatlakozott az **Euronics International Ltd.** nemzetközi beszerzési társuláshoz, jövő év január elsejétől pedig kizárólagos jogosultságot kap az Euronics márkanév használatára. A cég közlése szerint az Euronics piaci részesedése Magyarországon tavaly 20,93 százalékra emelkedett a 2011-es 17,62 százalékról.

Terjed az ideiglenes bérlet az ipari ingatlanok piacán

Új trend figyelhető meg az ipari ingatlanok budapesti és környéki piacán: főként logisztikai cégek ideiglenesen, gyakran csupán fél évre bővítik a bérelt területüket. A bérlők 10-15 százaléka ilyen – állapítja meg a **CA Immo** és a **DTZ** ingatlantanácsadó közös felmérésében. Az ipari ingatlanok bérbeadása meredek esésben van, a raktárak, üzemek 23,8 százaléka pedig így is üresen áll. Az

előbbi trend hosszú távon szintén kedvezőtlenül érinti az ipari ingatlanokat bérbeadó cégeket. A közép-európai országokban is hasonló arányban terjed a rövid idejű bérlet alacsony díjakon. Elsősorban olyan logisztikai cégek veszik igénybe, amelyek az FMCG és e-kereskedelmi szektorban tevékenykednek, valamint az autóiparban működő termelő-gyártó üzemek. „A csökkenő termelés miatt a gyártók igyekeznek lejjebb szorítani logisztikai kiadásait, ez pedig továbbgyűrűzik, hiszen a logisztikusok a humán költségeken kívül a bérleti díjakon akarnak spórolni, ami egy logisztikusnak az egyik legnagyobb költségtényező” – magyarázza az okokat *Szalma Péter*, a CA Immo bérbeadási vezetője. „Ezt tetézi, hogy a gyártók és megrendelőik csupán 1-2 éves időtartamban gondolkodnak, és ez a bérleti szerződések időtartamában is visszaköszön.”

Végleg eltörlik a föld színéről a pécsi magasház

Elrendelte a több mint két évtizede lakatlan, huszonöt emeletes pécsi magasház lebontását a *Baranya Megyei Kormányhivatal*. A munkáról az épület tulajdonosának kell gondoskodnia a határozat jogerővé emelkedését követő fél éven belül. A pécsi önkormányzat abban bízik, hogy a magasház jelenlegi tulajdonosa eleget tesz a kormányhivatal határozatának, és a szükséges forrás megszerzésével határidőre lebontatja az épületet. A tulajdonos *La Torre 2008 Ingatlanfejlesztő Kft.* képviselője, *Hosszú Zoltán* úgy nyilatkozott, hogy „mivel a felszámolás alatt álló cégnek nincsen pénze, a munkálatok akkor kezdődhetnek meg, ha az önkormányzat a hitelezők kifizetése érdekében meghirdetett nyilvános licit keretében megszerzi az épületet, illetve megkapja a kormánytól a bontáshoz ígért anyagi támogatást”. (A magasház tulajdonosa az eredetileg a spanyol **Milton-csoport** érdekeltségébe tartozó *La Torre 2008 Ingatlanfejlesztő Kft.*, amely a közel múltban *Hosszú Zoltán* 76 éves édesanyjának egyszemélyes tulajdonába került.)

Az **MTI**-nek korábban nyilatkozó *Maros József* építőmérnök-statikus szerint a magasház bontása és elemeinek, törmelékeinek



CORVIN SÉTÁNY

elszállítása egymilliárd forintba is kerülhet, de úgy tűnik, ez az egyetlen esély az üresen álló házzal kapcsolatos probléma megoldására. Az 1975-ben átadott, 1989-ben életveszélyessé nyilvánított és kiürített IMS-szerkezetű épületet azzal az igénnyel erősítették meg 2003-ra, hogy lakóházként, kollégiumként, idősök otthonaként vagy irodaépületként hasznosulhasson. A számí-

tások eredménye azonban mindig az volt, hogy rekonstrukciója és fenntartása többbe kerülne, mintha a helyén egy újat emelnének. Az építőmérnök úgy véli, hogy a magasház különösebb veszélyhelyzet kialakulása nélkül lebontható.

Folytatódik az Erzsébet tér megújítása

Megkezdődik az *Erzsébet téri Kulturális Központ és Park* fejlesztésének második üteme. A bontási és építési, valamint rekonstrukciós munkálatok az **Erzsébet Vagyonkezelő Kft.** közlése szerint fél évig tartanak. A beruházó a központ kivitelezésére nettó 1,6 milliárd forintot, a környezet rendezésére mintegy nettó 400 millió forintot fordít. A teljes költség várhatóan nem haladja meg a nettó 2,5 milliárd forintot. Tájékoztatásuk szerint az Erzsébet tér érintett területének rekonstrukciójához állami pénz nem szükséges.

A központ a nagyjából ezer négyzetméteres *Erzsébet Műhelyt* is magában foglalja majd, amely szociális, kulturális progra-

mok, valamint sportfoglalkozások, táncházak, előadások megrendezésére is alkalmas lesz. Emellett a központ egy 1300 fős koncertteremmel is bővül. A térszínt kiegészítik a sétányt, megújulnak a zöldfelületek, a burkolatok, az utcai bútorok, csakúgy, mint az *Akvárium Klub* és a *Fröccsterasz* is – olvasható a közleményben.

Átadták a Corvin sétány legújabb szakaszát

Átadták a *Corvin sétány* legújabb szakaszát, ezzel a sétány elérte a 200 métert, a körútól pedig már közel fél kilométer hosszú a Józsefváros szívéét megújító projekt közterületének hossza. A projekt következő épületének fejlesztését év végén kezdik meg: egy újabb, 227 lakásos társasház építése indul meg a mai Grund elnevezésű vendéglátóhely helyén, ami a tervek szerint 2015 harmadik negyedévére készülhet el. A projekt a *Park Residence* nevet viseli majd, mivel a legnagyobb zöldterületi arány ennél a projekt-nél lesz.

HIRDETÉS

SKANSKA
Nordic Light

Workplaces by
SKANSKA

LEED Gold
offices on
Váci Road.

www.skanska.hu +36 1 382 9100

Central Statistical Office reports shocking figures

According to data from the Central Statistical Office (KSH), 4,077 new dwellings were built in the first nine months of 2013, 37% fewer than last year. The number of dwellings in use decreased in all regions throughout the country, with only the capital city of Budapest seeing a 3% rise. Compared to data from January–September 2012, the number of residential construction permits also fell by 32% (to 5,327). Year-on-year, the fall in residential housing construction was similar to the national average (35%) in county capitals, while the number of dwellings in use was halved year-on-year in other towns and villages. Only in Budapest was an increase reported, where 3% more (1,127) homes were built, accounting for 25% of all residential buildings under construction across the country. In Budapest, in fact, it is only a few major housing projects that account for a considerable part of this growth. Almost half of the new dwellings in use are in Budapest and Pest County; in addition to this only Győr-Moson-Sopron County reported a significant number (over 400) of new home yields. Based on the residential construction permits issued for new developments in the reference period, the number of homes planned (812) for Budapest fell year-on-year by 53%. In villages, the number of new residential construction permits issued decreased at a rate above the national average (38%), while this rate fell by 26% in the other towns and by 11% in county capitals. In the first nine months of 2013, the number of new permits issued was 31% higher than that of dwellings in use. Year-on-year, almost all regions across the country saw a decline. Győr-Moson-Sopron County was the only place where, when compared to its relatively high rate in the previous period, the number (126) and amount of useful floor area covered by construction permits issued for residential buildings increased (114%). Private individuals still play a dominant role in the building sector, although the proportion of dwellings built by private persons fell year-on-year from 66% to 57% and the proportion

of those built by enterprises rose from 32% to 40%. In line with the change in the composition of builders, the proportion of new dwellings built for sale increased (from 35% to 42%), while the number of homes built for own use decreased (from 62% to 53%). The proportion of homes built for rental purposes was 3%, the same as a year ago. In regards to new residential buildings, the proportion built for family houses decreased from 62% to 57%, and the share of those multi-storey apartment buildings increased from 28% to 38%. The proportion of dwellings built in residential parks was 2%, compared to 3% last year. In the reference period, the average floor space of a newly occupied dwelling fell year-on-year by 4 m, down to 102 m. The proportion of dwellings with a floor area over 100 m decreased from 45% to 42%.

Work in Rudas Bath's south wing begins

The reconstruction of Rudas Bath's south wing, the former bottling factory, has started. The HUF 1 billion investment is due to be completed by September 2014. During the project, a new spa unit will be constructed, which will quite considerably change the look of the southern wing, to date an unutilized and dilapidated part of the building. **Budapest Healing Baths and Hot Springs Co. Ltd.** (BGYH) is hoping that the results will bring in an increased number of visitors and revenue. Rudas Bath, located in one of Budapest's key urban, historic, and touristic sites, has unfortunately been a sore spot in terms of Budapest's city image for decades, due to its dreary, gray and rundown appearance. Utilizing mostly EU money as well as a small portion of Hungarian funds, the operator renovated the bath's facade and roof last year. Thanks to this boost, the bath regained its attractive appearance. However, the overall picture was not perfect – even after the renovation – as the southern wing, the former bottling plant, remained in appalling conditions. The primary purpose of the reconstruction is to connect the former bottling plant to the bath, to renovate the building, and to adjust its functions to match the bath's profile. The current project will cover over

2,500 sqm. A swimming pool will be located on the ground floor, along with two middle-sized and two smaller spa plunge pools. The new area will be directly accessible from the bath. A 250 sqm restaurant, to be located upstairs, will be accessible from the street. A sun terrace and Jacuzzi will operate on the roof. Inside the building, which is currently the visitor and staff changing room, will be turned into a 500 sqm 'sauna world.' As part of the reconstruction efforts, minor improvements can also be expected for the current structure as well: a bridge-like corridor will be built in the lobby (which was fully renovated in 2012). This will connect the all the floors of the buildings along the two ends of the foyer. In regards to the Turkish bathhouse and the building connected to it, a Juventus bath and outpatient hospital – complete with dressing rooms, shower blocks and toilets – will be added to it.

Euronics more than doubles its Hungarian network

Vöröskő Ltd., operator of the **Euronics** chain, plans to more than double its network in Hungary over the coming three years. The company intends to increase its current 64 units to 138 by early 2016. A total of 98 of these 138 stores would be run directly by them and the remaining 40 will be operated within the franchise system. The Veszprém based Vöröskő Ltd. has been operating for 24 years and joined Euronics International Ltd. in 2001. This June, Vöröskő Ltd. became the majority owner of the Euronics brand in Hungary and will have the exclusive right to use this brand name locally as of 1 January 2014. According to company data, Euronics had a market share of 20.93% last year, up from 17.62% in 2011.

TriGranit heads back into Romania

TriGranit Management Corporation (TGM) has decided to reenter the Romanian shopping centre market. They recently announced their full property management

mandate for *Atrium Center*, the first shopping mall in Arad, Romania, which opened three years ago. The 29,500 sqm, three-level shopping mall, is a novelty for its unprecedented unique triangular structure. Its 150 venues feature a tenant mix including important international and local brands, entertainment venues, wellness facilities, and a 10-screen, 1,600-seat **Cinema City**. *Philip Evans*, CEO of TriGranit Management Corporation, stated, “the new economic and financial environment takes TGM back into Romania. However, the “going East” strategy is more than an answer to the current challenges, it is a new way of keeping and strengthening our leadership.” TGM will use this momentum as a springboard to take on more mandates in Romania, focusing on the capital city, Bucharest, and coastal regions.

Industrial real estate market temporary lease agreements grow in popularity

A new trend is catching on for Budapest's industrial real estate market and vicinity: Logistics companies are expanding their temporary leased space, often only for six months at a time. Currently, around 10-15% of tenants do this, says the joint survey carried out by **CA-Immo** and real estate consultancy firm **DTZ**. The volume of industrial property leases is experiencing a sharp decline, 23.8% of warehouses and factories are vacant. The above-mentioned trend is likewise unfavorable for the industrial property owners. This trend of short-term contracts at low rental rates is present in similar proportions all across the CEE region: its mainly logistics companies, active in the FMCG and e-commerce sector, and manufacturing companies operating in the automotive industry who make use of it. “Due to the decline in production, manufacturers are trying to squeeze their logistics spending and this has, of course, further impacts. Logistics need to cut their rental fees – besides human costs – which is the main cost factor for these companies,” says *Péter Szalma*, Leasing Manager at CA Immo. “This is further



ERZSÉBET TÉR

strengthened by the fact that manufacturers and their clients are only planning one to two years ahead and this is also reflected in the duration of their lease contracts,” he asserts.

Pécs to finally demolish abandoned high-rise building

The Baranya County government has finally ordered the demolition of Pécs notorious deserted twenty-story high derelict residential building. The owner has six months from the ruling to demolish the building. Representative of the owner, **La Torre 2008 Real Estate Development Co Ltd.**, *Zoltán Hosszú* says that “given the company is under liquidation and has no money, the work can only begin after the municipality acquires the building [through the public auction organized in order to pay its creditors] and it obtains the promised financial support from the government required for the demolition.” The building, known as “the high house” originally belonged to the Spanish company **Milton Group**. Hosszú's 76-year-old mother recently became the sole owner of the company. Civil and structural engineer *József Maros* had previously told the Hungarian News Agency (MTI) that the cost of the demolition and waste and rubble removal is estimated at over HUF 1 billion. It seems destruction is the only way to solve the problem of this ghost house. The house was opened in 1975 and was declared dangerous in 1989. The empty IMS structure building was reinforced in 2003, with plans for it to function as a residence, campus, nursing home, or office building. Calculations, however, always showed that recon-

struction and maintenance would cost more than simply building a new building. Maros says he believes the high-rise can be demolished without any danger.

Renovation of Erzsébet tér continues

The second phase of the *Erzsébet tér* (square) cultural center and park reconstruction has begun. According to **Erzsébet Asset Management Company** demolition, construction, and reconstruction should take six months. The investor is putting HUF 1.6 billion towards the center and an additional HUF 400 million towards work on the grounds. The total cost is not expected to exceed HUF 2.5 billion. According to the company, no public money will be required for the reconstruction of Erzsébet tér. According to the press release, the center will also include a 1,000 sqm Erzsébet workshop, where social and cultural programs, sport and dance classes, and lectures will be held. In addition, the new center will also include a 1,300-person concert hall. The outdoor walkways will be expanded and green spaces will be renewed, new street furniture and covered awnings will also be installed near the Akvárium Klub and the Fröccsterasz.

Corvin Promenade's latest phase is yielded

The latest stage of *Corvin Promenade* has been handed over. The promenade is now 200 meters long with the renovated public space surrounding the project, rejuvenating the heart of Józsefváros, is nearly a half a kilometer in surface area. Development of the next building, a 227-unit condominium building to be located where a restaurant called *Grund* now stands, will begin at the end of this year. This project is called Park Residence and will have the largest green area ratio in the development. It is due to be completed by Q3 2015. The basic concept behind the project has always been the promenade, a concept developed by world-renowned architects, the **Rév8**, and by Hungarian and foreign students.

Fenntartható úton járunk?

PATKÓ GÁBOR

Egy modern gazdaság nem képes megbízható és megfizethető energiaellátás nélkül létezni, így minden nemzetgazdaság számára alapvető fontosságú, hogy képes legyen hosszú távon és fenntartható módon biztosítani a szükségleteit fedező energiamennyiséget, valamint az ellátást kiszolgáló infrastruktúrát. Fontos látni azonban, hogy a globális energiapiaci folyamatok nem állíthatók meg az országhatárokon, a világ országai állandó versenyben vannak egymással az energiaellátás terén.

Az Európai Unió több mint egy évtizede indította el reformtörekvéseit az európai energiapiacra, amelynek fókuszában a piacok liberalizálása, a korábbi, jellemzően egyszolgáltatós modell feltörése és a verseny élénkítése volt. Később ezt egészítették ki még a klímavédelmi törekvések, amelyek magukkal hozták a megújuló energiaforrások becsatolásának és a hatékonyabb energiafelhasználásnak az igényét. Az uniós energiapolitika továbbra is követi e célkitűzéseket, és az elérésük felgyorsítása érdekében a nemzeti piacok minél magasabb szintű összekapcsolását igyekszik megvalósítani.

Mindeközben Magyarországon a 2010-es kormányváltást követően új szemlélet jelent meg a nemzeti energiapolitikában, amelynek középpontjában az állami tulajdon növelése és a lakossági árak csökkentése áll.

Csökkentjük a rezsit

A kormány első körben a lakossági energiaárak befagyasztásáról határozott, majd egyszeri – infláció alatti – emelést követően 2013-ra rezsicsökkentést hirdetett a vezetékes energiaszolgáltatásokban. A program és annak végrehajtása sok tekint-

etben rendkívülinek minősíthető, hiszen semmilyen előzetes számítás vagy kalkuláció nem előzte meg, továbbá kevesebb mint egy hónap állt rendelkezésre ahhoz, hogy a politikai döntést a fogyasztói árakban érvényesítsék. A januárban megvalósult rezsicsökkentési akció nagyságrendileg 100 milliárd forint újracsoportosítását jelentette, amelyből mintegy 40-40 milliárd forint jutott a villamosenergia- és földgázrendszerre, és az Európában egyedülállóan magas, 27 százalékos áfakulcsra visszavezethetően 20 milliárd az államkasszára. Ezen felül a távhőellátásban is tízmilliárdos nagyságrendet tett ki a rezsicsökkentés hatása, a távhőrendszerek működtetéséhez szükséges éves támogatási összeg 52 milliárd forintra emelkedett.

A lakossági rezsicsökkentés végrehajtása a vállalati fogyasztókat sem hagyta érintetlenül, miután újabb keresztfinanszírozási elemek épültek be az energiaellátásba. Miközben a háztartások energiavételezéséhez köthető díjai 10 százalékkal csökkentek, addig a vállalati fogyasztók körében emelkedett a hálózathasználati díj, és a megújuló energiaforrások támogatásának előteremtése is az üzleti fogyasztókra maradt. E lépések közé sorolható az a döntés is, amelynek értelmében a lakosság mentesült a biztonsági földgázkészlet finanszírozásának terhe alól, miközben ez leginkább az ő biztonságos ellátásukat célozza, és egy krízis esetén a vállalati fogyasztókat könnyen a fogyasztásuk mérséklésére vagy leállítására kötelezhetik.

A vezetékes energiaszolgáltatások következő díjcsökkentési hulláma november elején ért partot, amikor ismét a lakossági villamosenergia-, földgáz- és távhőellátás végfogyasztói árát csökkentette a kormányzat, ezúttal 11,1 százalékos mérték-





ben. Ennek eredményeként éves összehasonlításban idén decemberben már 20 százalékkal lesznek kisebbek a háztartások energiaköltségei, amivel a választásokhoz közeledve már az újságokban és a hirdetőtáblákon is szembesülhetünk. A második lakossági díjcsökkentés végrehajtása szintén tartalmazott további tehernövekedést az üzleti fogyasztók számára. Ezúttal a villamos energia díjába épített különböző célzott támogatásokat csoportosította át a szabályozó a lakosságról az üzleti ügyfelekre, mintegy 15 milliárd forint értékben.

A kormány akcióját nagyban segítette, hogy ezen időszak alatt az európai túlkínálatból adódóan folyamatosan csökkentek a termékek a kontinentális energiapiacra, ami sok esetben képes volt ellensúlyozni a rezsicsökkentésből fakadó vállalati többletvesztéseket.

Államosítás = Nonprofit

A jelenlegi vezetés deklarált célja, hogy növelje a köztulajdon arányát az energiaellátásban. Az egyébként is nehéz helyzetben lévő európai energiatársaságok Magyarországon növekvő kihívásokkal találhatták magukat szemben az elmúlt években, ami az egyre inkább kiszámíthatatlanná váló szabályozási környezetben és a növekvő közterhekben volt tetten érhető. Válságadó, megemelt Robin Hood-adó, közművezeték-adó, rezsibefagyasztás, majd -csökkentés, a szolgáltatási költségeket tovább növelő új követelmények. A környezet érezhetően egyre kényelmetlenebbé vált a hazánkban tevékenykedő – jellemzően külföldi tulajdonú – energiatársaságok számára. A MOL-pakett visszavásárlását nem számítva eddig két komoly tranzakcióra került sor, az E.ON gázüzletágának 260 milliárd forint értékű kivásárlására és a korábban a MOL többségi tulajdonában lévő biztonsági földgáztároló megvásárlására. Az ügyletekkel a 2015-ig terjedő hosszú távú orosz gázellátási szerződés és az ország földgáztárolói kerültek közösségi tulajdonba, meghatározó részben a Magyar Villamos Műveken keresztül. A kormányzati szándékok szerint az új eszközökkel Magyarországnak jobb lehető-

sége nyílik majd a gázellátással kapcsolatos jövőbeni ártárgyalások során, de ezzel a megállapítással nem minden elemző ért egyet.

A különadók és a rezsicsökkentés egyre romló feltételeket biztosítanak a regionális hálózati társaságoknak és az alapvetően lakossági kört és kisebb vállalatokat energiával ellátó egyetemes szolgáltatóknak, amelyek a legtöbb esetben már megválnának a magyarországi eszközeiktől, de vevőre szinte csak az állam oldaláról számíthatnak, amellyel mindeddig még nem sikerült egyik szolgáltatónak sem megegyeznie. Az elmúlt hónapokban több szolgáltató neve is felmerült, így a Főgáz, a Tigáz vagy az Elmű-Émász csoport, egyelőre azonban még nem született megállapodás. Tekintettel arra, hogy a legtöbb külföldi cég már értékesítene, míg a kormány vásárolni akar, így előbb-utóbb sor kerülhet több tranzakcióra is, amennyiben sikerül mindkét fél számára kielégítő vételárban megegyezni. Az államilag szabályozott terhek növekedése mindenesetre az érintett szolgáltatók árának csökkenése irányába hat. Többen úgy gondolják, hogy az elmúlt években az energiaszolgáltatókra újabb terheket rakó lépések mögött burkolt államosítási szándék van, amivel a kormány le kívánja törni az egyetemes szolgáltatók és a hálózati társaságok árát. Amennyiben elfogadjuk ezt az érvelést, akkor a közelgő „nonprofit közműszolgáltatásról” szóló törvény lehet az utolsó dőfés a szolgáltatók tulajdonosai számára, hiszen az eddig kiszivárgott tervek szerint az esetlegesen keletkező profitot nem lehetne a jövőben osztalékként kifizetni, hanem kötelezően vissza kellene forgatni a rendszerbe. Egy ilyen lépés értelemszerűen nem lehet elfogadható egy magántársaság számára, hiszen nem számíthatna jövedelemre a korábbi és jövőbeni befektetéseiből.

Pakson bővülnék

Magyarország bővíteni készül jelenlegi atomenergetikai kapacitását, és a várakozások szerint pár hónapon belül szerzési felhívást hirdethet egy vagy két újgenerációs reaktor beszerzésére. Bár politikai kommunikáció szintjén gyakran „olcsó ▶

áramról” szólnak a nyilatkozatok a beruházáshoz köthetően, fontos látni, hogy egy bármilyen finanszírozási konstellációban is megvalósuló új atomerőműből származó áram ára jelentősen magasabb lesz, mint a jelenlegi piaci árak. Nem hivatalos becslések szerint 3-4 ezer milliárd forint körül valósulhat meg a tervezett beruházás, és szinte a teljes évszázadra hatással lenne a hazai villamosenergia-rendszerre. Fontos látni azonban, hogy két új, 1000-1200 MW körüli blokk esetében Magyarországnak nem válik „atomhatalommá”, ugyanis a meglévő, összesen 2000 MW-nyi paksi blokkokat 2032 és 2037 között le kell állítani, tehát egy megvalósuló projekt hosszú távon a meglévő kapacitások kiváltására, megújítására lesz elég.

Mindezek mellett érdemes kitérni arra, hogy az áram esetében a jelenlegi árszintek igen alacsonynak számítanak, ami részint az európai gazdaság állapotára, részint pedig a zöldenergiáknak nyújtott támogatások által okozott anomáliákra vezethető vissza. Jelenleg Magyarországon szinte csak a Paksi Atomerőmű és a Mátrai Erőmű képes versenyképes áron termelni, ami mellett az import aránya havi szinten 20 és 30 százalék között ingadozik.

Nem lesz olcsó energia

Bár jelenleg minden a rezsicsökkentéstől és az „olcsóbb energiától” hangos, a közép- és hosszú távú kilátások egyértelműen a magasabb energiaárak irányába hatnak, így nem csoda, hogy nemzetközi szakmai szervezetek sorozatosan az energiahatékonyság növelésére, az épületek minél magasabb fokú szigetelésére és az intelligens energiafelhasználás elterjesztésére sürgetik Európát, hogy képes legyen versenyben maradni a világ többi térségével. Magyarországon szintén nagyobb figyelmet kell szentelni a jövőben az energiahatékonysági beruházásoknak, és a nem átlátható, a keresztf finanszírozási megoldásokat bővítő, valamint a szolgáltatást veszteségbe fordító ad hoc csökkentések helyett arra kellene fordítani az erőforrásokat, hogy az energetikai rendszer képes legyen megújulni, fejlődni, és továbbra is hozzájárulni az ország versenyképességének javításához.

Is this the way to sustainability?

A modern economy cannot exist without a supply of reliable and affordable energy, so, it is essential for any national economy to be able to provide the energy required to cover its needs over the long-term, both sustainably and while maintaining a consistent supply infrastructure. In this regard, it is important to keep in mind that global energy market trends do not stop at the country's borders: countries are in constant, permanent competition in the field of energy supply.

GÁBOR PATKÓ

The European Union began energy market reforms over a decade ago, focusing on the liberalization of the markets, breaking up previous monopoly systems that had existed within the service industry, and on stimulating competition. Later, climate protection was added to the directives. This brought with it a new market for sustainable energy resources and a focus on more efficient energy use. The EU's energy policy will undoubtedly continue to follow these objectives and the EU is attempting to inter-connect national markets on the highest possible level in order to accelerate the attainment of its energy goals.

Meanwhile, in Hungary, a new national energy policy approach emerged following the change in the government in 2010 that focused on expanding publicly-owned property and cutting back household costs.

We cut public utility costs

First of all, the government decided to cap households' energy costs. Later on, a one-time raise in costs inevitably appeared, at rates less than the inflation rate, than the state announced a public utility cost cut to consumers for pipeline and network energy services. The resulting program and its execution can be regarded as extraordinary in many ways. For one, no previous calculations had been done in advance and, for another, the time between the announcement and enforcement of the political decision was less than a month.

The public utility cost cut realized in January 2013 resulted in the redistribution of approximately HUF 100 billion; the move had a HUF 40 billion affect on the electricity and natural gas network, respectively, and a HUF 20 billion impact on the state budget, due to the 27% VAT (an outstanding rate for Europe). Cost cuts also carried a tens of billions of forints burden on municipal heating supply, increasing the annual subsidies required by municipalities for the operation of their district heating systems to HUF 52 billion.

Nor did the public utility cost cuts for households leave corporate customers unscathed. New cross-financing components were added to the energy supply system. While fees for households' energy consumption were reduced by 10%, network usage fees for corporate customers were raised. Further, the government declared that household consumers (individual taxpayers) are exempt from having to finance security of the natural gas reserve, even though the aim is to guarantee the secure supply of energy for household consumers, too, and - in case of a crisis - it is corporate consumers that can more easily reduce or stop their gas consumption.

The next wave of energy price reductions have come this early November when the government once again reduced electricity, natural gas, and district heating costs for households, this time by 11.1%. As a result, households' energy



expenses are going to be 20% lower in December 2013, compared to December 2012: one can already see this figure in bold print, splashed across newspaper headlines and billboards, as we fast approach the national elections. Naturally, the execution of the second round of cuts in household tariffs also included additional charges for business consumers. This time, certain governmental subsidies, which are tied to electricity service

fees, were reapportioned by the regulator to exempt households and charge corporate customers for the approximately HUF 15 billion forints required.

The government's actions have received ample support from abroad, too. During this period, European oversupply has caused wholesale price decreases all around for the continental energy market, which could balance the increasing regulated cost to commercial customers.

Nationalization=non-profit

The current government has decided to increase the share of public ownership in the national energy supply. Why not when European energy companies are having a hard time anyway? In Hungary over the past few years, they have had to face the ever increasing challenges of an unpredictable regulatory environment, growing public taxes, and additional tariffs and fees. The "Crisis" tax, an increase in the "Robin Hood" tax, the public utility line tax, the public utility tariff freeze (and its ultimate reduction), and new requirements regarding the increase in supply-side costs are a few of the main examples.

The environment has been clearly becoming harsher on (what are typically foreign-owned) energy companies active in Hungary. Apart from buying back MOL, there have been two other serious transactions to date. The first is the buyout of E.ON's Hungarian gas branch for HUF 260 billion and the second is the purchase of a secure gas storage facility (previously majority-owned by MOL). These transactions, mostly conducted through the state-owned Hungarian Electricity Ltd. (Magyar Villamos Művek, MVM), mean that the long-term supply contract with Russian gas (ending in 2015) and the country's strategic gas storage units have now become public property. The government says it intends to use these new tools to put Hungary in a better position during future price negotiations, but not all experts agree with this strategy.

The extra tax burdens and the public utility cost cuts have created constantly deteriorating conditions for regional network companies and for universal service providers supplying energy, mostly to households and small businesses. In similar cases, service providers would ►

ADVERTISEMENT

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



quickly shake themselves of their assets in Hungary, however, practically the only potential buyer currently present on the market is the state and, thus, none of the companies looking to sell have been able to make a deal. The names of several service providers have been seen on the market in the last few months (i.e. Főgáz, Tigáz, and Elmű-Émász Group), but so far none have seen an agreement come through. Basically, at this point, most foreign companies want to sell and the government definitely wants to buy. Sooner or later, a number of transactions have got to take place; it's just a matter of the parties managing to agree on a mutually acceptable price. Anyway, as the number of state-regulated burdens increase, the offers made by the affected service providers are bound to decrease in price. It's not hard to believe, as some experts do, the government has a (not so) hidden agenda to nationalize the country's energy supply. After all, with the additional measures and burdens in place and their position on the market, they have these companies in a check-mate and now all they have to do to finish the game is to reduce the amount they pay to universal service providers and energy network companies for their products. If we accept this argument, then the incoming "non-profit public utility service" law may become the coup de grace for service providers because, according to the plans leaked so far, if this goes through,

any profit they make will be required to be reinvested into the system instead of paid as dividends to shareholders. Obviously, any private company cannot follow through such a decision, since it would be unable to receive any income from previous and/or future investments.

Paks will be expanded

Hungary is, further, preparing to expand its current nuclear power capacity and the government is expected to announce a procurement tender for one or two new-generation reactors within the coming months. Although on their official statements on the matter often mention the "cheap energy" to come, it is important to note that the price of electricity from a new nuclear power plant, built on any funding scheme, will be undoubtedly be significantly higher than what's offered at present market prices. According to unofficial estimates, HUF 3-4,000 billion are needed to realize the project. A project like this would have an impact on the domestic electric power system for practically the rest of the century. Another point we'd like to highlight is that building two blocks, each with a capacity of 1,000-1,200 MW, will in no way make Hungary a "nuclear powerhouse" because the existing nuclear power blocks (2000 MW) in Paks have to be shut down between 2032 and 2037 anyway, so, the newly realized project will simply replace and renew our already existing capacity.

In addition, we'd also like to point out that current electricity prices are already very low. This can be traced, in part, back to the situation with the European economy and, in part, to the anomalies caused by the subsidies allocated to green energy resources. Today, the Paks Nuclear Power Plant and the Mátra Power Plant are the only power plants in Hungary capable of producing power at a competitive price, with the import fluctuating between 20-30% on a monthly level.

Energy isn't going to come cheap

As the public utility cost cuts and "cheaper energy" dominate the media reports, all the mid- and long-term analysis clearly indicates that we will have higher energy prices; no wonder, then, that international organizations covering the field of energy are pushing Europe to increase their energy efficiency, to insulate as many buildings as possible, and to spread intelligent energy consumption, all in order to preserve its competitive edge with the rest of the world. In Hungary, we must put more emphasis on energy efficient investments for the future instead of focusing on ad hoc cuts that lack transparency, increase the number of cross-financing solutions, and turn service providers' profits into losses. We need to allocate our resources towards schemes that both renew and develop our existing energy supply system so to improve the competitiveness of this country as a whole.

Lakáspiac 2013: Így esett tovább idén is minden mutató

„Halottról jót vagy semmit”, tartja a bölcs mondás. A tanácsot nem megfogadva mi azonban összegezzük a hazai lakáspiac 2013-ra vonatkozó, továbbra is lehangoló teljesítményét, és megkíséreljük a lehetetlent azzal, hogy optimizmusra okot adó foszlányokat keresünk a hosszú évek óta korrigáló (értsd: csökkenő) piaci árakban, építésekben és tranzakciókban.

DITRÓY GERGELY

AZ IDEI ÉVRE vonatkozó elemzést nem kicsit nehezíti az a tény, hogy a NAV (Nemzeti Adó- és Vámhivatal) adatközlési problémái (információink szerint informatikai átlálásra hivatkoznak) miatt sem a KSH, sem az FHB Lakásárindexe, sem más fizetős ügyfelük nem tudott hozzájutni az első negyedét követő, használható adatbázishoz. Ez azon túl, hogy nagy érvágás az elemzőknek és a téma iránt érdeklődőknek, komoly visszaesés az elmúlt évek pozitív transzparencianövelő gyakorlatához képest, amit a magánvásárlók mellett a piaci szereplők és rajtuk keresztül átvittén bárki megszenvedhet. Annyi azonban biztos, hogy ha majd valamikor a jövő év közepe tájékán (optimista esetben) meg is érkeznek a 2013 egészére

vonatkozó hivatalos adatok, azok várhatóan nem fognak pozitív sokkot okozni, vagyis nem kell azzal számolnunk, hogy a később megjelenő adatok alapján nem egy összezuhanó piac rajzolódik majd elélnk, hanem egy virágzó ágazat reménykeltő jövőképe. De hát abból kell főzni, amink van.

Folytatódó áresés

Az immáron 6 éve folyamatosan tartó áresés a 2003-as szintekig vágta vissza a lakásárakat. Persze ismerve a lakásárak változását befolyásoló makrogazdasági és szűkebb, ágazati körülményeket, ezen végeredményben semmi csodálkoznivaló nincs. A sokak által az ördögtől valónak tartott hitelezés a padlón van, ami nélkül pedig érdemi előrelépés az árak és a fejlesztések

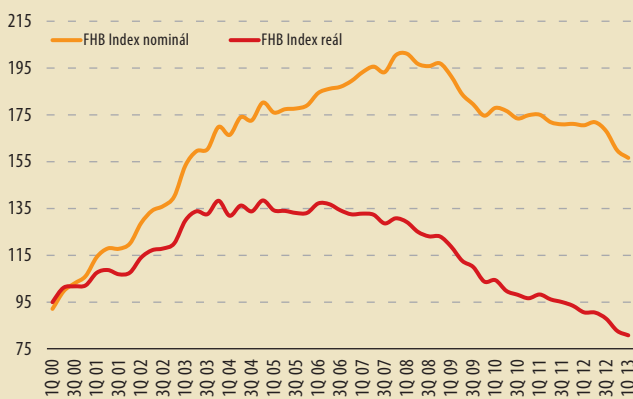
tekintetében továbbra sem nagyon várható, a gazdaság növekedése finoman szólva is mérsékelt, az állami ösztönzők továbbra is elégtelenek a lakosság általános pénzügyi helyzetéhez viszonyítva, és a szubjektívnek tűnő tényezők, mint a jövőkép és a létbiztonság mérhető részének változásai sem kedveznek a lakáspiac felfutásának. Az árak tekintetében tehát idén is csak ismételni tudjuk magunkat. Volt is, lesz is még lejjebb.

Zuhanó építések

Míg az általános áresésnek vannak a veszteségek mellett nyertesei is, addig az építések számának idén is folytatódó visszaesésének, a minden zöld foltért aggódó extrém környezetvédők kivételével, nem sokan örülhetnek. A lakásépítési engedélyek száma utoljára 2007 második felében tudott némi érdemi javulást mutatni, ám azóta olyan mértékű visszaesést mért a KSH, hogy az elmúlt néhány évben negyedévről negyedévre döntöttük meg az újabb és újabb történelmi mélypontokat. Olyannyira megrázó a helyzet, hogy a kitartó csökkenés eredményeként 2013-ban csoda lesz, ha eléri a 6-7 ezret a használatba vett lakások száma.

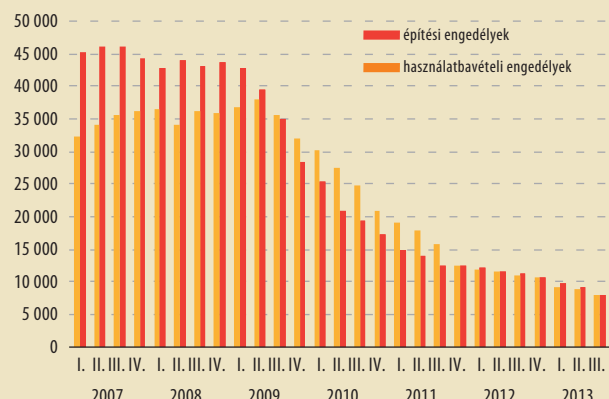
Az összehasonlítás kedvéért, ez a mutató egy évvel ezelőtt, 2012-ben, még éppen hogy, de 10 ezer darab felett járt, míg 2008-ban közel 37 ezer, vagyis a hatszoros(!) az ideinek. A jövőbeli használatbavételek (vagyis elkészült új lakások) számát ➤

Az FHB Lakásárindex alakulása
(1Q 2000 – 1Q 2013)



FORRÁS: FHB, RESOURCE

Építési engedélyek és használatbavételi engedélyek
(gördülő 4 negyedéves adatok, db)



FORRÁS: KSH, RESOURCE



azonban determinálja a jelenben kiadott építési engedélyek mutatója. Ám meglepő vagy sem, de ezen a területen is hasonló tendenciák mutatkoznak, így könnyen előre vetíthető, hogy jövőre is folytatódik a visszaesés. Szó mi szó, a lakásépítési piac várhatóan jövőre sem teljesít majd jobban.

Stagnáló tranzakciószám

A NAV-os adatbázis, így a hivatalos KSH-jelentések hiányában jelenleg az egyetlen támaszt a Duna House havonta megjelenő, saját értékesítési statisztikából kalkulált mutatója jelenti az éves hazai lakástranzakció-szám becslésére. A 2013 októberéig meglévő adatbázis alapján azt lehet kalkulálni, hogy a válság első teljes évétől, 2009-től kezdve megszokott, 80-90 ezer darab körüli adásvételt fognak regisztrálni idén is, ám ennek a mutatónak a hivatalos közlésére is még várhatunk jó pár hónapig. Itt

legalább nem látványos esés, inkább csak stagnálás látható. Mindenesetre most már kezd egyértelműsödni, hogy Magyarországon évente ennyi, vagyis 80-90 ezer, jellemzően élethelyzet-változásból történő adásvételre van kalibrálva a piac, ami lényegében függetlennek tűnik az egyéb változásoktól, tényezőktől.

Akik örülhetnek

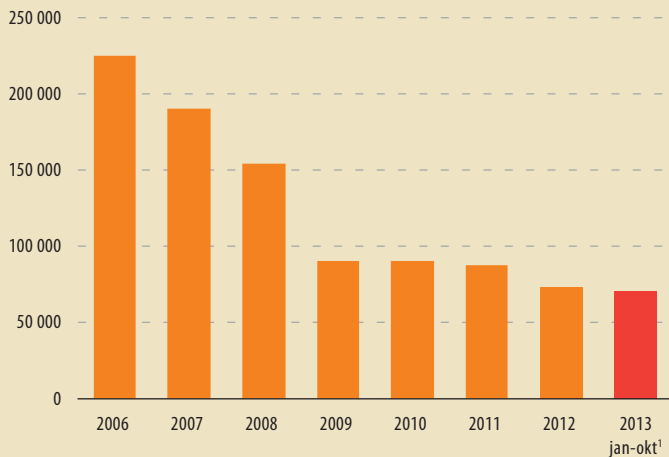
Nem sokan vannak azok, akik profitálnak a jelenlegi helyzetből, ám az első lakásukat vásárlók továbbra is a szerencsések közé tartoznak. Az FHB Lakásárindexének „Hány hónap munka egy négyzetméter lakás?” mutatójában egyre biztatóbb értékek jelennek meg, köszönhetően az átlagos bérek lassú, de stabil növekedésének, illetve a lakásárak kevésbé lassú, de szintén stabil zuhanásának. Az első lakásvásárlók mellett persze a befektetési szándékkal, jellemzően

kisebb alapterületű lakások megvételével és bérbeadásával operáló, illetve a lelakott lakásokat az átlagnál is jóval nyomottabb áron megvásárló, majd azokat felújító és értékesítő, esetleg bérbe adó vállalkozások tekinthetők nyertesnek. Az utóbbi kategóriába tartozó kisbefektetők azért is lehetnek sikeresek, mert az új építésű lakások piacának lassú megszűnésével egyre keresettebbek a viszonylag jó minőségben felújított és beköltözhető lakások, akár vételre, akár bérletre.

A jövő. Milyen jövő?

Egyes részpiacokat leszámítva, a hazai lakásárak tekintetében továbbra is az áresés és a stagnálás közötti változásra lehet számítani a közeljövőben, hiszen egyelőre semmilyen jel nem mutat arra, hogy a jelenlegi folyamat pozitív irányba vesz fordulatot. Egyetlen halvány esély lehet, bár ezt sem érdemes túlmisztifikálni, mégpedig a „félszocpol” kérdésének véglegesedése, legyen az a vásárlókra nézve kedvező vagy kedvezőtlen, a leglényegesebb érdeme a bizonytalanság felszámolása lehetne. Piaci alapon új lakások továbbra is csak hébe-hóba épülnek majd, az államnak és az önkormányzatoknak továbbra sincs a lakásépítés a fókuszukban, a lakosság pedig érthető módon nem fektet tömegével hitelalapú, hosszú távú befektetést és finanszírozást igénylő vagyontárgyba. Nincs mit szépitni, a lakáspiac sajnos jövőre sem teljesít jobban.

Lakástranzakciók száma



T=DH BAROMÉTER

FORRÁS: KSH, RESOURCE

Hány havi jövedelem egy négyzetméter lakás ára?

Város	2004	2010
Budapest	2,23	1,54
Debrecen	2,21	1,36
Nyíregyháza	2,12	1,3
Kecskemét	1,85	1,3
Pécs	1,93	1,26
Győr	1,96	1,22
Székesfehérvár	1,91	1,22
Szeged	1,73	1,16
Szombathely	2,13	1,15
Szolnok	1,5	1
Miskolc	1,52	0,98

FORRÁS: FHB, RESOURCE

All the indicators are getting worse

Never speak ill of the dead, so goes the saying. We decided to disregard these wise words in this instance and summarize the dismal performance of the 2013 housing market anyway. In this report, we shall attempt the impossible by trying to identify some optimistic signs hidden within the corrected (i.e. decreasing) market prices, housing construction, and deals on offer.

GERGELY DITRÓY

FIRST OF ALL, formulating this year's analyses proved particularly problematic due to the National Tax and Customs Administration of Hungary's (NAV) data communication problems (allegedly caused by a change in its IT system). As a consequence, neither the Central Statistical Office (KSH) nor the FHB House Price Index (nor any other pay-per-client

service, for that matter) could have been able to provide any useful database following Q1 2013. Besides being a huge loss for the analysts and all other interested parties, it is a serious setback in terms of the positive transparency practices that began to develop in the past few years. In addition to private buyers, market players (and, through them, everyone else) will suffer

from this, too. One thing is certain, however, even if the 2013 data will be available around the middle of next year (in the best case scenario), it will most likely not be shockingly positive. Thus, we do not expect the data to present an optimistic vision of a market with budding potential, but rather a market tumbling into collapse. Still, we have to work with what little we have.

Prices continue to fall

Prices have been continuously falling for the past six years and they are now currently back to levels from 2003. Of course, this is not a big surprise, given the current macro-economic environment and sector's mood. Loan activity, considered by many as presently almost devilish, has hit rock bottom. Clearly, without it, no substantial progress can be expected in terms of prices and/or developments. Economic growth continues to be making very moderate progress and state incentives remain insufficient compared to the population's overall financial situation. Subjective factors, such as future vision and existential security, are also not ►

ADVERTISEMENT

prologiscee.com

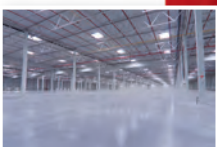
**NO TIME
LIKE THE
PRESENT**

If you sign with Prologis today you could be moving into your new building tomorrow.

If you have special requirements we will deliver a modern facility built to suit your needs in less than nine months.

There's no time like the present!
Lease your next distribution facility before the Christmas rush!

www.prologiscee.com

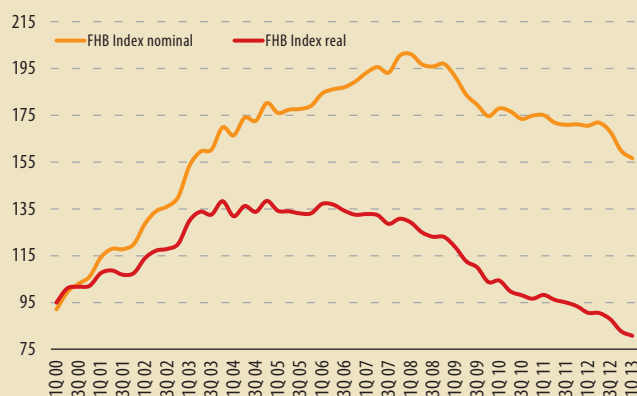


Prologis is a leading provider of distribution buildings with over 495 000 square metres owned and under management in 6 parks in Hungary.

Your local partner to global trade

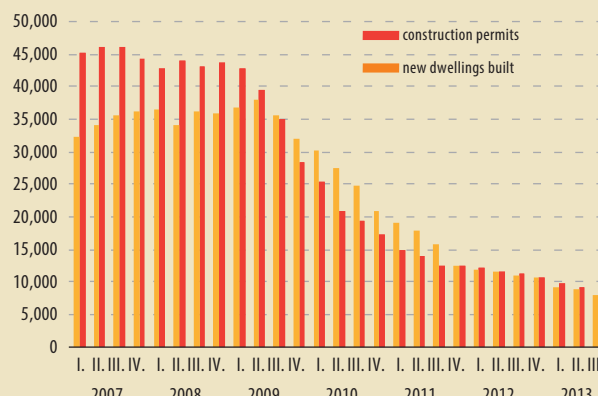


**FHB House Price Index
(Q1 2000 – Q1 2013)**



SOURCE: FHB, RESOURCE

**Number of construction permits and new dwellings built
(rolling 4-quarter data, units)**



SOURCE: KSH, RESOURCE

encouraging the housing market to boom. In regards to prices, we can only repeat ourselves this year: we have seen lower prices and we will see lower prices yet again.

Falling housing construction numbers

While some might benefit from the general drop in prices, few can be happy about the falling number of housing projects – well, apart from extreme environmentalists obsessed with green space. The last time the number of building permits increased significantly was in H2 2007, since then the KSH has only registered withdrawals. Furthermore, since then, we have witnessed historic lows in almost every quarter. The situation is so very shocking that – due to the persistent declines – it could be considered a miracle if the number of homes in use reaches 6-7 thousand within 2013. To put this into perspective, this figure was slightly above 10 thousand in 2012 and was around 37 thousand in 2008 (six times (!) higher than this year). The projected number of future (new) homes is estimated calculating the number of current building permits. Equally unsurprising, this statistic is following similar trends and a continued decline can be easily forecast. Basically, the housing market is also not expected to outperform next year.

Number of deals remains static

In the absence of a reliable NAV database and official KSH reports, the only resource left providing details on domestic housing

deals are the sales statistics that Duna House publishes monthly. Based on their data, covering the period up to October 2013, we have been able to calculate that around 80-90 thousand deals will be registered this year, similarly to the post-crisis years since 2009. However, we still need to wait for official confirmation of this figure from NAV, which will take a couple of months. At least it seems the drop is not extraordinary, since the market is rather stagnant. Anyway, it is getting clearer and clearer that the Hungarian market is due for 80-90 thousand deals, mainly triggered by individuals' personal life changing situations. It also seems that this has happened independent from other factors and/or developments.

Who are the winners?

Not many can benefit from the current situation, but first time home-buyers are still amongst the lucky few. The indicators high-



lighted in the FHB House Price Index's "How many months of work are need for one square meter?" are looking much more promising. This is due to the slow, but steady growth of wages and to the similarly steady, but rather jarring fall in housing prices. As well as first time home-buyers, investors who purchase and lease out (typically smaller) flats and companies who purchase underpriced homes, undertake minor renovations, and then sell or rent them can also be considered winners. Small investors belonging to the latter category can also be successful, thanks to the waning of the newly built homes market; refurbished homes in relatively good quality (ready to move in to) are becoming increasingly popular.

The future... what future?

Except for a handful of submarkets, we can expect stagnation and/or a further drop in prices for domestic markets in the near future. Currently, nothing indicates that present trends will change. There is an off chance that there might be a new "semi-social policy" soon in play; however, we should not overestimate the impact of this. Whether it is favorable or unfavorable for buyers, it will certainly eliminate any uncertainty. New homes will be built only every now and then, as housing is not the state and local governments' main focus and the population is, of course, not massively investing in any long term credit-based assets. As for the future: let's just be frank, the housing market won't do better next year either.

Portfolio.hu Property Investment Forum 2013



I. SZEKCIÓ

- Kockázatok és árazások Kelet-Európában – Hol az igazság?
- Fellendülőben a régiós piac – Milyen ingatlant keres az intézményi tőke KKE-ben?
- Panelbeszélgetés: Egy asztalnál a régió

II. SZEKCIÓ

- Esettanulmány – Steindl Imre Program
- Panelbeszélgetés: Fejlesztési lehetőségek Magyarországon – Állami beruházások
- Panelbeszélgetés: Növekedési Hitelprogram – Lehetőségek, esélyek ingatlanosoknak

III/A. SZEKCIÓ: Irodapiac / Logisztika

- Panelbeszélgetés: Nyílik az olló az irodapiacon
- Panelbeszélgetés: Logisztika: mi épül, mi nem?

III/B. SZEKCIÓ: Facility Management / Energiahatékonyság

- Komplex szolgáltatásokkal az energiahatékonyság növelése érdekében
- Tarol a távhő Budapesten
- Panelbeszélgetés: Üzemeltetési kerekasztal

III/C. SZEKCIÓ: Lakáspiac / Urbanisztika

- Panelbeszélgetés: Várható-e fordulat a lakáspiacon?
- Panelbeszélgetés: Budapest 2030 – Készül a városfejlesztési stratégia

IV/A. SZEKCIÓ: Investment / Development

- Panelbeszélgetés: Interaktív IFK-kerekasztal – Mi hiányzik a fejlesztések elindításához Magyarországon?
- Panelbeszélgetés: Befektetési trendek Magyarországon – Trófeától a „C” kategóriáig

IV/B. SZEKCIÓ: Property Management / Public Real Estate

- Panelbeszélgetés: Megszerezni és megtartani a bérlőket 20 százalékos üresedés mellett
- Panelbeszélgetés: Állami ingatlanok – Lehetőség a magánszféra számára?

IV/C. SZEKCIÓ: Hotel-Leisure / Retail

- Panelbeszélgetés: (Be)fürdők – Lehet-e sikeres befektetés egy fürdő vagy egy fürdődesztináció?
- Panelbeszélgetés: Új bérlők, új irányok a kiskereskedelembe

REsource Property Awards díjtátadó

November 28., Hotel InterContinental, www.portfolio.hu/rendezvenyek

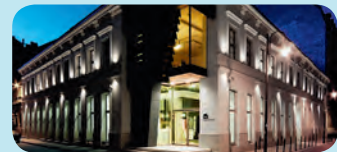
Az Év Projektje Díj jelöltjei



Árkád 2



Bálna



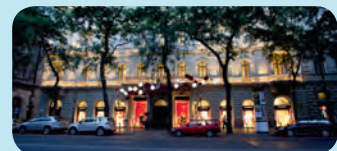
Budapest Music Center



Geometria székház



Green House



Il Bacio



Váci Greens



Völgy Liget

Portfolio.hu Property Investment Forum 2013



Speakers



Otis Spencer,
Peakside Capital



Gunnar Herm, UBS
Global Real Estate



Török Árpád,
TriGranit



Gyalay-Korpos Gyula,
ECE



Eric Assimakopoulos,
Revetas Capital



Herwig Teufelsdorfer,
IVG



Frederic Le Fichoux,
Cushman & Wakefield



Rudolf Riedl,
Raiffeisen Evolution



Gyáfrás Sándor, Erste
Group Immorent



Tatár Tibor,
Futureal Group



Csukás Csongor, BNP
Paribas Real Estate



Mike Edwards,
Cushman & Wakefield

SECTION I.

- Keynote speech: Risks and pricing in CEE – Is the market fairly priced?
- Presentation - What does institutional money looking for in CEE?
- Panel discussion - CEE markets round table

SECTION II.

- Presentation: Case study - The National Square project in Budapest
- Panel discussion: Public development projects in Hungary - Potential synergies and cooperations
- Panel discussion: New waves in financing - Cheap HUF-financing instead of FX-loans?

Section III./A: Office / Logistics

- Panel discussion: Tenants and developers at one table

Section III./B: Facility Management / Energy Efficiency

- Presentation: Complex services in order to improve energy efficiency
- Alternative heating solutions for new developments
- Panel discussion: Facility management: innovations vs reality

Section III./C: Housing Section

- Panel discussion: Is recovery on the way on the housing market?
- Panel discussion: Budapest 2030 - New development strategy for the City

Section IV./A: Investment / Development

- Panel discussion: Developers' Round Table: Why aren't there more developments in Hungary?
- Panel discussion: Investment trends - From trophy assets to category 'C'

Section IV./B: Property Management / Public Real Estate

- Panel discussion: Acquiring and keeping tenants in a challenging market
- Panel discussion - Public projects and asset management in Budapest

Section IV./C: Hotel-Leisure / Retail

- Panel discussion: Spa investments in Hungary
- Panel discussion: New waves, new tenants in retail

REsource Property Awards

28 November, Hotel InterContinental, www.portfolio.hu/en/events

1 KÉRDÉS – 3 VÁLASZ

Mikor építkeziünk újra?

Mi a legnagyobb gátja ma Magyarországon az ingatlanfejlesztési projektek elindulásának? Változott-e a finanszírozási helyzet az elmúlt egy évben? Hoz-e reménységet a Növekedési Hitelprogram az ingatlanszektor számára? Milyen projekteknek van létjogosultsága? Minek kell történnie ahhoz, hogy a fejlesztési piac lendületet kapjon?

MAJOR KATALIN



BALRÓL JOBBRA: 1. ZELEY CSABA, VAGYONKEZELÉSI IGAZGATÓ, CONVERGENCE; 2. TAKÁCS ERNŐ, ELNÖK, INGATLANFEJLESZTŐI KEREKASZTAL EGYESÜLET; 3. DAVID M. JOHNSTON, IRODA-BÉRBEADÁSI VEZETŐ, CUSHMAN & WAKEFIELD

FROM LEFT TO RIGHT: 1. CSABA ZELEY, DIRECTOR OF ASSET MANAGEMENT, CONVERGENCE;
2. DAVID M. JOHNSTON, ASSOCIATE, HEAD OF OFFICE AGENCY, CUSHMAN & WAKEFIELD;
3. TAKÁCS ERNŐ, PRESIDENT, HUNGARIAN DEVELOPERS' ROUND TABLE



Zeley Csaba,
vagyonkezelési igazgató,
ConvergenCE

Újabb ingatlanfejlesztési projektek indulásának ma Magyarországon két fő gátja van: a magas üresedési ráta, illetve a finanszírozás ellehetetlenülése. Bár az előbbivel kapcsolatban már vannak pozitív jelek, az elmúlt negyedévben az irodapiac nettó abszorpciója (nettó piaci felszívás) növekedett, több új, hosszú távra tervező belépőt látunk a piacon. Ez egyértelműen biztató jel, azonban még mindig nem elegendő ahhoz, hogy a fejlesztési piacot lendületbe hozza.

A finanszírozási helyzet javulásával kapcsolatban azonban nem vagyok optimista. Úgy vélem, hogy ezen a téren akkor látunk majd pozitív irányú elmozdulást, ha Magyarországon egy kiszámíthatóbb gazdasági környezet alakul ki, csökken az

országkockázat, és növekszik a bizalom a piacon. Talán egyfajta szemléletváltásra is szükség lenne a bankok részéről, mert ebben a kérdésben már kicsit átestünk a ló túloldalára. A projektek finanszírozásáról most „kockázatelemzők döntenek”, és előfordul, hogy igazán jó projektek is elesnek a finanszírozástól. A bankok irrális előbérleti arányt követelnek, pedig Budapest még a legjobb időkben sem volt előbérleti piac, egy irodaház jellemzően az átadást követő 12-18 hónapban telt meg. Az utóbbi időben többen latolgatták, hogy a Növekedési Hitelprogram új lehetőséget teremthet az ingatlanszektor számára is, én azonban úgy látom, hogy a kezdeményezés talán egyedi, elszigetelt esetekben javíthat a helyzeten, de látványos változásokat nem hoz majd.

A jó koncepcióval, megfelelő lokációval rendelkező irodapiaci fejlesztések

nek mindenképpen helye van a piacon. Bár az üresedési ráta még mindig kritikusan magas, 2-3 éven belül előállhat az a helyzet, hogy elfogynak a jó minőségű, és különösen a nagyobb területű, egybefüggő irodaterületek. Ekkor elméletileg már megérné az új projektek indítása a fejlesztők számára, azonban a finanszírozási helyzet javulására rövid távon nem látok esélyt, így azt tartom reálisnak, hogy a piacon inkább egyfajta átrendeződés történik majd: a jó minőségű, „A” kategóriás irodaterületek bérleti díjai emelkednek majd, és azok a cégek, amelyek nem tudják ezt megfizetni, kénytelenek lesznek „B” kategóriás irodákba költözni.

A fejlesztők helyzetét tovább nehezíti, hogy befektetési ingatlanpiac jelenleg nem létezik Magyarországon, tehát a fejlesztők a közeljövőben nem látnak lehetőséget a projekt értékesítésére, így a likviditási helyzetük javítására.



Takács Ernő, elnök,
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal
Egyesület

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal tagvállalatai által idén megvalósított beruházások nagysága 100 millió euró, vagyis a tavalyi szinten stagnál, és megegyezik a 2000-ben megvalósított beruházások volumenével. Ez utóbbi szám pedig a 2008-ban realizált 1,3 milliárd eurós volumennek kevesebb mint 10%-a. Az ingatlanfejlesztők portfóliójában számos jelentős nagyságrendű és megfelelően előkészített projekt ragadt be. Spekulatív fejlesztések egy stagnáló kínálati piacon nem indulnak, ugyanakkor keresleti piacon majd ismét meg fognak jelenni.

Az ágazati volumen növekedésének feltétele a tartós gazdasági növekedési pályára állás, a finanszírozás beindulása, a fellevező piac (bérelő, vevő, befektető) újraéledése. Növekedési potenciál amúgy valamennyi szektorban érezhető, hiszen jelentős az elmaradásunk a fejlett gazdasággal és ingatlanpiaccal rendelkező országokhoz képest. Egyes piaci elemzők és a kormány 2% körüli gazdasági növekedésre vonatkozó prognózisa optimizmusra adhat okot, ugyanakkor fontos ▶

lenne, hogy ebben ne csupán a mezőgazdaságnak és a közpénzből, EU-forrásból finanszírozott állami és önkormányzati beruházásoknak legyen szerepe.

Az MNB Növekedési Hitelprogramja egyelőre nem okoz jelentős élénkülést az ingatlanfejlesztői szektorban, a bank-szektor pedig továbbra is a különadó, a devizahitelek és korábban kihelyezett hitelek problémáival küzd. Az ingatlanbefektetési piac szempontjából a javuló makrogazdasági adatok és a csökkenő országgcockázati felár mellett az állampapírok csökkenő hozama is kedvező körülmény. A jelenleg alul árazott ingatlanok és a magas hozamok mellett Budapest régiós versenytársaihoz képest is megfelelő alternatívát nyújt a befektetők számára.

A gazdasági növekedésnek köszönhető keresletbővülés, a vásárlóerő javulása, a korábbi fejlesztések pénzügyi lezárása rendbe hozhatja a felvevőpiacot, aminek köszönhetően ismét beindulhat az ingatlanfinanszírozás is. Figyelembe véve a jelenlegi túlkínálatot és az iparágra jellemző lassú reagálóképességet, enyhén optimista vélemény szerint 2-3 éven belül várható ismét jelentős ingatlanfejlesztési volumenbővülés.



David M. Johnston,
iroda-bérbeadási vezető,
Cushman & Wakefield

Noha 2013 harmadik negyedében a piac talpra állásának óvatos jeleit figyelhattuk meg, négy éve most volt a legalacsonyabb az üresedési ráta, az azonban egyelőre még nem látszik, hogy a továbbiakban milyen mértékű lesz a fellendülés. 2012-ben a budapesti irodapiacot főként a költözések és a hosszabbítások dominálták, de eközben négy új belépő is megjelent a piacon, és a szolgáltatóközpontok terjeszkedése is újból megindult. Ennek következtében némileg csökkent a túlkínálat és a kihasználatlansági ráta.

A nagy bérlők (7 500-10 000 nm-es igényekkel) kevés egybefüggő „A” kategóriás területből választhatnak a következő 12 hónapban, ezzel egy időben a

piac továbbra is keresi a kis- és közepes bérlőket. Úgy vélem, hogy a következő 6-8 hónapban a prémium irodabérleti díjak változatlanok maradnak, ám 2014 első negyedének végétől háttérbe szorulhatnak a bérleti ösztönzők és a kedvezményes ajánlatok. Rövid távon csökkenni fog a kihasználatlanság, ám hamarosan korábban bérbe adott területek kerülhetnek újból piacra, amikor a bérlők (elsősorban a nagyobb bérlők, mint a KPMG vagy a PWC stb.) a jelenlegi épületekből átköltöznek az új irodáikba. Ez átmenetileg növelni fogja a kihasználatlanságot, amíg új bérlők el nem foglalják ezeket az irodákat. A fejlesztői oldal viszonylagosan hosszú reakcióideje miatt egyelőre még nem látjuk, hogy mikor indulhatnak új projektek. Úgy vélem, hogy 2015 már tartogat jó lehetőségeket, de bankok továbbra is magas előbérleti arányt (akár 50%-ot) követelnek meg. Az opportunisták, jelentős készpénzállománnyal rendelkező fejlesztők (például a Skanska és az Atenor) ugyanakkor nagyon pozitív eredményeket értek el legutóbbi fejlesztéseikkel, a Váci Greens és a Green House egyaránt irigylésre méltó bérbeadottsággal büszkélkedhet. Ez pozitív dolog a piac szempontjából, de valószínűleg nem elég ahhoz, hogy a bankok érdemben mérsékeljék a finanszírozáshoz szükséges feltételeket.

Az építkezés idejének lerövidítése érdekében a hozzáértő fejlesztők/bérbeadók kihasználhatják a piacon tapasztalható kisebb fellendülést – elsősorban magas kihasználatlansággal rendelkező – „B” kategóriás épületek felújításával. Ezzel olyan bérlőket érhetnek el, akik már 2014/2015 folyamán tervezik a költözést.

Magyarországot súlyosan érintette a válság, és – bár akad néhány sikeres új építkezés – kétkem, hogy ez meggyőzné a bankokat, hogy enyhítsenek a finanszírozás feltételein. Ez sok szempontból viszont jó dolog is, mivel arra kényszeríti a budapesti irodapiacot, hogy elmozduljon az előbérlet irányába. Ez hosszútávon megbízhatóbbá és ellenállóbbá teszi a piacot.

1 QUESTION – 3 RESPONSES

Is there any reason to be optimistic about the development market?

What are the main obstacles to initiating real estate development projects in Hungary? Is there any reason to be optimistic about an improvement to the financial environment? Will the Central Bank's Loan Program somewhat improve the situation? What projects still have a place on the market?

KATALIN MAJOR



Csaba Zeley, Director of Asset Management, ConvergenCE

There are two main obstacles to initiating real estate development projects in Hungary today: high vacancy rates and the inability to acquire the necessary capital. However, there have been some positive signs concerning the former as net market absorption on the office market increased during the recent quarter and we can see many new players entering the market, coming in for the long haul. These are clearly reasons to be hopeful, even though it is still not enough to give impetus to the development market.

However, I'm not optimistic about an improvement to the financial environment. I think that we'll only see a positive shift once Hungary develops a more predictable economic environment, country risk reduces, and confidence in the market increases. Maybe a kind of shift in attitude will be required on the side of banks because they've gone a bit too far in this regard. Today, it's risk analysts who are the ones "deciding" on project funding and this means sometimes even very good projects are rejected. Banks currently require unre-

alistic pre-lease rates, even though Budapest wasn't a pre-lease type of market even in the golden years. Recently, many people have expressed the opinion that the Central Bank's Loan Program might very well create new opportunities for the real estate market, however, in my view, the initiative may improve the situation in some unique, isolated cases but it won't bring about spectacular changes.

Office market developments with a good concept and the appropriate location definitely have a place on the market. Although vacancy rates are still critically high, we might see a scarcity of quality offices in two or three years time, especially in the sector of larger, whole-unit office spaces. Theoretically, in this case, it would therefore be worthwhile for developers to start new projects, but I just don't see any chance the lending environment will improve in the short term. I think it is more realistic that some kind of rearrangement will take place on the market: for instance, rental rates for quality A-category office space will rise and the companies that can't afford to pay higher rental rates will have to relocate to B-category offices.



David M. Johnston,
Associate, Head of Office
Agency, Cushman & Wakefield

Although Q3 2013 showed cautious signs of a market recovery (lowest vacancy rate in four years) it remains to be seen what the scale of the recovery will be moving forward. In 2012 take-up in the Budapest Office market remained driven by existing occupiers re-locating or (mostly) renewing in situ – a trend we expected to see into 2013 – however – instead we saw four new market entries, an increase in tenants re-locating and a revival of the SSC's expansion needs which eroded the overhang of space and reduced the vacancy rate.

Larger occupiers (7,500 – 10,000 sqm) will have little contiguous A-category space to choose from in the next 12 months – which coupled with the markets continued appetite for smaller and medium sized occupiers – should continue to exert downward pressure on the vacancy rate. I

would expect headline office rental rates (for A-category products) to remain as is for the next 6 – 8 months, but from end of Q1 2014, we should start to see incentives and tenant inducements shortening. The vacancy rate in turn will therefore drop in the short term, but secondary stock will return to the market (notably KPMG, PWC, etc) existing buildings when they take occupation of their new offices which will push the vacancy rate up slightly until this space is acquired by new tenants.

Given the time-lag of property developments – it remains to be seen the knock-on effect for developers. In our opinion there seems to be a window of opportunity for 2015 – but developers, and more importantly banks, still require large pre-lets in place before funds can be released – in some cases above 50%. Opportunistic and cash-rich developers (such as Skanska and Atenor) have developed buildings and the results are extremely positive – as both Vaci Greens and Green House enviable occupancy rates – a positive sentiment for the market but probably not on a large enough scale to reduce financing requirements for those developers reliant on pre-lets and bank financing.

In order to reduce construction times savvy developers/landlords could take advantage of this slight upturn in the market and refurbish B-category buildings, with high vacancy rates, in order to attract larger tenants who have a genuine desire to re-locate in 2014 / 2015.



Takács Ernő, President, Hungarian Developers' Round Table

The volume of the investments carried out by the members of the Real Estate Developer Roundtable is equal to EUR 100 million, the same as last year's level and the same investment volume as in the year 2000. This figure is only 10% of the volumes of the year 2008 (EUR 1.3 million). Several major projects, having already been prepared, are stuck in a real estate developers' portfolio somewhere.

Speculative developments will not take place on a stagnant market, however, from the supply side, they will be soon requested.



Stable economic growth, resuming financing, and a revival of the buyer's market (tenants, buyers, investors) are all pre-conditions for investment volume growth. We see growth potential across almost all segments, since the gap between us and those countries with a developed economy and developed real estate market is significant.

According to some market analysts, the government's projection of 2% economic growth might be reason for optimism. However, it is equally important that this growth should not be triggered only by the agricultural sector, or by the state, or by local government initiatives financed by EU funds. So far, the Central Bank's Loan Program hasn't really perked up the real estate sector. The banking sector continues to struggle with extra taxes, foreign currency loans, and with those bad loans made earlier. The improving macroeconomic data along with the decreasing country risk premium, in addition to the falling yields on government securities are all favorable conditions for the real estate investment sector. With the currently underpriced properties and high yields, Budapest is a valid alternative for investors in the region.

The increase in demand generated by economic growth, improvement in purchasing power, and the closure of ongoing projects could all fix up the buyer's market and, perhaps thanks to this, real estate investments could resume again. Considering the current oversupply and the slow reaction time that now characterizes the market, even according to optimistic forecasts, real estate investment volume could only significantly increase in two or three years' time.

Új piacokon a TriGranit

Mik a TriGranit csoport terjeszkedési tervei a következő években? A TriGranit Fejlesztési Zrt. valóban képes lenne megduplázni portfólióját 4-5 év alatt? Mit keres a cégcsoport property management szárnya, a TriGranit Management a Közel-Keleten vagy a Kaukázusban? Interjúnk Török Árpáddal, a TriGranit Fejlesztési Zrt. vezérigazgatójával és Phil Evans-szel, a TriGranit Management Zrt. vezérigazgatójával.

CSÜRÖS CSANÁD

E LKÉSZÜLT a TriGranit Fejlesztési Zrt. legújabb multifunkcionális fejlesztése Lengyelországban, Poznanban. Milyen újabb fejlesztési tervei vannak a cégnek?

Török Árpád: A TriGranit Fejlesztési Zrt. jelenleg Lengyelországban terjeszkedik. Lengyelország lesz cégünk legfontosabb célpontja a következő 2-3 évben. Azt hiszem, érdemes hozzáfűzni, hogy az említett fejlesztésen túl most adtuk át a negyedik irodaházunkat Krakóban, a B4B projektet. A B4B projekt keretein belül most indul az ötödik irodaház fejlesztése. Ezenfelül a következő 2-3 évben, amennyiben a piaci feltételek megengedik, szeretnénk további 3-4 irodaházat fejleszteni. Ezek a fejlesztések megnövelnék a B4B bruttó bérbe adható alapterületét 60 ezer négyzetméterre. Jelenleg Poznanban a lengyel vasúttársasággal, a PKP-val folytatunk tárgyalásokat a projekt folytatásáról. Ez 2-3 irodaházat és egy üzleti szállodát jelentene. Továbbá két másik lengyel városban is aktívan keressük a fejlesztési lehetőségeket. Ezek részben kiskereskedelmi, részben irodaprojektek lennének.

Vannak-e Lengyelországon kívül fejlesztési tervek?

T.Á.: Mi nagyon szeretnénk Magyarországon fejleszteni, ezt többször is kijelentettük már. Számos pályázaton vettünk részt, reméljük legalább egy irodaház-fejlesztést sikerül elkezdeni a következő 12 hónapban Budapesten. Mi szívesen fejlesztenénk több projektet is, de a jelenlegi piaci viszonyok között ez nem tűnik túl valószínűnek. Ezen felül több közép- és kelet-európai országban vagyunk aktívan jelen. Számos szlovák fejlesztés előkészületein dolgozunk, és Romániában is 2-3 projektet szeretnénk elindítani.

Ljubljanában a szlovén állammal és az állami vasúttársasággal tárgyalunk a multifunkciós Emonika megvalósításáról. A TriGranit Managementtel együtt Macedóniában is van megállapodásunk.

És ahová a TriGranit Fejlesztési megy, oda követi őt a TriGranit Management is?

Phil Evans: Természetesen, ahol a TriGranit Fejlesztési aktív, ott a TriGranit Management is az. Ugyanakkor azonban keressük a megbízásokat más cégektől is, és ebben meglehetősen sikeresek voltunk mostanában. Beléptünk a román, a bolgár és a macedón piacra. Árpád említette, hogy Kínában is aktívak vagyunk. A



TriGranit Management rajtuk keresztül is jelen van Kínában, de önállóan is viszünk projekteket.

A TriGranit Management számára Ázsia, és ezen belül Kína a legfontosabb régió?

P.E.: Ez nagyon fontos része a világnak számunkra, de két további régió is az. Az egyik a Kaukázus, ahol nemrég indítottunk el egy projektet Örményországban, de Grúziában és Azerbajdzsánban is szeretnénk terjeszkedni. A második terület a Közel-Kelet, négy évig éltem itt, azt hiszem, eléggé jól ismerem ezt a régiót. Nagyon sok érdekes projekt van ebben a régióban. Például a 2012-es labdarúgó-világbajnokság Dohában kerül megrendezésre. Ez számos lehetőséget nyújt számunkra, leginkább az ingatlanüzemeltetés terén. Valószínűleg Dubaiban kerül megrendezésre a 2020-as Expo, ami további lehetőségeket teremt számunkra.

A Kaukázus sokaknak meglepő üzleti célpontnak tűnhet. Milyen lehetőségeket lát a TriGranit Management ebben a régióban?

P.E.: Valószínűleg mi vagyunk az első európai stílusú ingatlan-tanácsadó cég a kaukázusi régióban. Jerevánban és Tbilisziben is most nyílnak az első bevásárlóközpontok. Jerevánban az első bevásárlóközpontot mi fogjuk megnyitni márciusban. Ez azt jelenti, hogy a piac hatalmas növekedési potenciállal rendelkezik. A legtöbb kiskereskedelmi bérlet közel-keleti cég. Dubai nagyvállalatokkal dolgozunk együtt, támogatjuk a belépési stratégiájukat a kaukázusi régióba. Az állammal is együttműködünk a márka meghatározásán, melyet ezekbe az országokba szeretnénk terjeszteni. Ez nagyon érdekes feladat számunkra. Ez nem csak ingatlannal kapcsolatos üzlet, piaci belépésekről beszélünk állami támogatással.

Úgy tűnik, a TriGranit Fejlesztési inkább egy kelet-közép-európai fejlesztő, aki még nem lépett be a kínai piacra.

T.Á.: Phil említette, hogy tanácsadói fejsztként (service fee alapon) léptünk be a kínai piacra, és keressük a további lehetőségeket. Azonban a TriGranit Fejlesztési hisz abban, hogy vannak még lehetőségek



Közép- és Kelet-Európában, és a KKE-régió továbbra is a fő piacunk. Talán érdemes elmagyarázni, mi a legfontosabb különbség a TriGranit Fejlesztési és a TriGranit Management között. A TriGranit Management egy tanácsadó cég, rugalmasabban tud új piacokra belépni, mint egy fejlesztő cég, amely saját tőkéjét fekteti az új projektekbe. Tehát ez az egyik oka annak, hogy a TriGranit Fejlesztési egy kicsit óvatosabb, amikor új piacokról van szó. A másik ok, hogy egy fejlesztő cégnek vannak kapacitási korlátai, míg egy tanácsadó cég sokkal rugalmasabban tud egyszerre több projektet menedzselni. Az együttműködés közöttünk nagyon erős, és időről időre követjük egymást az új piacokra. Nagyon fontos, hogy a TriGranit csoport szinten piaci ismereteket szerez egy kiterjedt földrajzi területen.

Tehát továbbra is a KKE-régió a TriGranit Fejlesztési legfontosabb piaca?

T.Á.: A KEE-régió továbbra is a legfontosabb piacunk. Ezen kívül szeretnénk a Balkánra fókuszálni, mivel úgy gondoljuk, hogy itt 2-3 éven belül jó lehetőségek adódhatnak számunkra. Tehát ez a fő piacunk. Részvényeseink a közép- és kelet-európai régiót és a Balkánt jelölték meg, mint fő üzleti terület. Amikor azonban service fee alapú fejlesztésről beszélünk, akkor nyitottak vagyunk új piacokra is, melyeket Phil említett, de nem fektetjük be saját tőkénket. Vessünk egy pillantást a fejlesztéseinkre a KKE-régióban és a Balkánon. A TriGranit összesen 1,6-1,7 millió négyzetméter fejlesztett ebben a régióban. Előrejelzéseink szerint portfóliónkat akár megduplázhathatunk 4-5 éven belül.

TriGranit heading to new markets

What is the expansion strategy of the TriGranit group for the next coming years? Where is TriGranit Development developing projects right now? What is the property management arm of the Budapest-based group doing in the Caucasus and in the Middle East? Interview with Árpád Török, CEO of TriGranit Development and Phil Evans, CEO of TriGranit Management.

CSANÁD CSÜRÖS

T **RIGRANIT Development has recently opened a new mixed-used development project in Poznan, Poland. What are the company's development plans for the future?**

Árpád Török: TriGranit Development is actively expanding in Poland, in fact we see Poland as one of our priorities for the next 2-3 years. I think it is worth noting that besides the development you mentioned, we have also recently completed our fourth office building in Krakow, the B4B office project. And within the B4B project we are starting the construction of the fifth office building. Furthermore, in the next 2-3 years - subject to market conditions - we would like to develop further 3-4 office buildings, which would bring the B4B office project up to around 60 thousand sqm of GLA. In Poznan we are in negotiations with PKP, the Polish railways about continuing the project with a second phase, which would include 2 or 3 office buildings and a business hotel. Moreover we are actively in search for development opportunities in two other Polish cities. These would be partly retail, partly office projects.

Any development plans outside of Poland?

Á.T.: Well, we would love to do developments in Hungary, as we have always said. We are running on several tenders and we hope we can start at least one office development in the next 12 months in Budapest. We would be open to start more but looking at the current market conditions it does not seem very likely. In addition to this, we are active in a num-

ber of countries within the CEE region. We are doing pre-development on several office buildings in Slovakia and we are looking at 2-3 opportunities in Romania. In Ljubljana we are in talks with the state and the Slovenian railway company in order to realize the multipurpose Emonika complex. We have a fee-development agreement – jointly with TriGranit Management – in Macedonia.

And wherever TriGranit Development goes, TriGranit Management goes along?

Phil Evans: Clearly, where TriGranit Development are active, so is TriGranit Management. At the same time however, we have been busy pursuing third party mandates elsewhere and we have been quite successful in that regard. We entered the Romanian, the Bulgarian and the Macedonian market. And as Árpád mentioned, TriGranit Development is active in China. We as TriGranit Management are also active in China alongside them but also independently, taking on some exciting projects there.

Is Asia or China in particular the main area of expansion for TriGranit Management?

P.E.: That is a very important part of the world to us but there are two other important regions to us. One is the Caucasus, where we have just taken on a project in Armenia and we are looking to expand also in Georgia and Azerbaijan. The second region is the Middle East, where I spent 4 years and I know the region quite well. There are many interesting projects in that region. Doha for instance will host

the Football World Cup in 2022, which creates opportunities for us particularly on facility management consultancy. Dubai is likely to host Expo 2020, which is also creating further opportunities for us.

The Caucasus may sound a surprising business destination to many. What is the potential there for TriGranit Management?

P.E.: We are probably the first European-style real estate consultancy firm doing business in the Caucasus-region. Both in Yerevan and in Tbilisi the first modern shopping centers opened a year ago. In fact we are opening the second mall in Yerevan in March next year, which means that the market has a huge growth potential. The majority of the retail tenants there come from Middle-Eastern franchise operators, so we are working with some of these large companies in Dubai on their whole market entry strategy to the Caucasus region. We are also working with the governments in terms of delivering the retail brands that they want to bring to these countries, this is a very interesting mandate for us. It is not just a real estate business, we are talking about new market entries with full government support.

It seems to me that TriGranit Development is still rather a CEE developer.

Á.T.: As Phil mentioned, we entered the Chinese market on a fee-basis and we are searching for further opportunities there. However, at TriGranit Development we believe that there are still opportunities in Central and Eastern Europe, and CEE is still definitely our core market. Per-

haps it is worth pointing out a significant difference between TGD and TGM. TGM is a consultancy company which is always more flexible regarding entering new markets than a development company which also invests its equity into the projects. So this is one of the reasons that TGD is a bit more cautious about entering new markets. Another one is that a development company has capacity constraints when it comes to starting new projects, while a consultancy company can be more flexible in taking on new projects at the same time. However, we work very closely with each other and follow each other to new markets from time to time. It is very important that TriGranit on a group level

“We see Poland as one of our priorities for the next 2-3 years.”

gains market knowledge in an extensive geographical area.

So the core market for TriGranit Development is still CEE?

Á.T.: CEE markets, where we are already active are definitely core markets for us. In addition to this we will focus

more and more on the Balkans, which we believe will provide us with good opportunities in the next 2-3 years. So this is our core business. Actually our shareholders have defined our core business area to be Central and Eastern Europe and the Balkans. However when it comes to fee development services, we are also open to enter markets that Phil mentioned earlier but not investing our equity there. Also, let us look at our current landbank which is also here in CEE and the Balkans. TriGranit has completed around 1.6-1.7 million sqm-s of developments in the region so far. Based on our landbank, we could double this portfolio in 4-5 years of time.



Elkészült Budapest Eiffel-tornya

Hivatalosan is átadták a város egyik leghányattatottabb ingatlanfejlesztését, a pesti Duna-parton álló Bálnát. Bagdy Gábor pénzügyekért felelős főpolgármester-helyettes, a Fővárostól már jól megszokott átnevezés után, 2013. november 8-án CET helyett Bálna néven nyitotta meg Budapest legújabb attrakcióját.

DITRÓY GERGELY

A MEGNYITÁS időpontjában a Bálna belső kialakítását tekintve néhol még építési területet idéző hangulat volt tapasztalható. A régi és az új, a múlt és a jövő találkozása, a modern és az ipari építészet egymásra hangolása azonban jól sikerült, mondhatjuk, hogy az épületegyüttes valóban szép lett. A sétány és a teraszok vonzóak. Ingatlanpiaci (fejlesztői, üzemeltetői) szempontból nagy kérdés, hogy a ma még látványosan foghíjas bérbeadottságú és kihasználtságú épületet, amelyben eddig csak néhány üzlet és kávézó, a legalsó szintjén pedig a Vásárcsarnokkal szorosan együttműködő piacszerű eladótér, valamint egy hatalmas

galéria nyílt meg, mikor fogja tudni piaci alapon is életképes mennyiségű és minőségű bérlővel feltölteni a Főváros. Az épület tetején tátongó méretes lyukról pedig kiderült, hogy nem pénzügyi vagy műszaki okok miatt nem sikerült befejezni az épületet, hanem a legfelső szinten egy kilátónak is beillő tetőteraszt alakítottak ki, ahol 100-200 ember is kényelmesen multhat majd, akár egy ingatlanosoknak rendezett, könnyed nyáresti partin. A kereskedelmi, vendéglátó és jelentős részben kulturális funkciókkal ellátott új pesti „kulturpláza” a tervek szerint egyszerre lesz turisztikai attrakció, illetve a helyi lakosok találkozóhelye.

Bagdy Gábor megnyitó beszédében úgy fogalmazott: „Tegyük a szívünkre a kezünket, és kérdezzük meg magunktól, gondoltuk volna-e, hogy ez az épület nemcsak megépül, hanem egyszer meg is nyílik.” „A Bálna lekerült a rajzasztalról, amivel esélyt kapott arra, hogy még több és még jobb bérlőket találjon. Egy félbehagyott beruházást mindig nehéz beindítani, látható ez több pesti torzón is. Ám a mai napon sikerült kipipálni egy újabb pontot a legproblémásabb budapesti projekteket összegző »Fehér könyvben«.” – emelte ki a főpolgármester-helyettes. Ezt követően Bagdy Gábor felidézte az egykori CET, ma már Bálna hányattatott sorsáról szóló történetet, pontonként sorra vette a múlt és a jelen jogi és pénzügyi problémáit, majd hangsúlyozta, hogy mostantól ne a gondokkal törődjünk, hanem inkább tekintsünk a jövőbe. „Legyen ez Budapest Eiffel-tornya.” – fejezte ki reményét a főpolgármester-helyettes. Végül hivatalosan is kimondta: „Ezennel a Bálnát megnyitom.”

Mit is adtak át?

A Bálna elnevezésű Kulturális Kereskedelmi és Vendéglátó Központot, valamint az Új Budapest Galériát. Az épületegyüttes amolyan kulturpláza jellegű fejlesztéssé alakult át az elmúlt években, ahol némi kis-





kereskedelem és vendéglátás mellett elsősorban koncertek és kiállítások kínálatával vonzzák a kül- és belföldi turistákat és a helyi lakókat. A Bálna méretét tekintve (bruttó kiadható terület) körülbelül az ötöde a West End City Centernek. Végtermékben a főváros az üzlethelyiségek, kiállítótér és rendezvényterem mellett néhány autó- és buszparkolóval, egy új Duna-parti sétánnyal és egy nagy áldozatok árán, de végre-valahára elkészült ingatlanfejlesztéssel gazdagodott, amely remélhetőleg a tényleges működés és a teljes megnyitás után vonzóbb célpontja lesz az érdemi bérleti díjat is fizetni hajlandó vállalkozásoknak.

A Bálna a Ferencvárosban, a Fővám tértől délre, az egykori Közraktárak helyén

valósult meg. A szaknyelvben az ilyen típusú területeket barna- vagy rozsdaovezetnek szokás nevezni. Ezek azok az egykor működő, jellemzően ipari és vasúti területek, laktanyák, amelyek a megváltozott világban funkciójukat veszítették, és több közülük elkezdett igen komolyan lepusztulni. A jó lokációval rendelkezőket (közel a belvároshoz, a forgalmasabb csomópontokhoz) az ingatlanfejlesztők az első körben számolták fel, és indítottak rajtuk fejlesztéseket. Ismertebb budapesti rozsdaovezeti fejlesztések közé tartozik például a Mammút, a Millenáris, a West End vagy a MOM Park.

Mi volt itt ezelőtt?

A területen lévő eredeti épületeket, a pesti Közraktárakat 1881-ben adták át. A komplexum négy épületből állt, melyből kettőt integráltak az új funkcióba (a Fővám térhez közelebb eső két tömb), a maradék kettő közül az egyik még korábban elpusztult, a másikat pedig lebontották. Eredeti funkciójuk elvesztése után a hosszú évtizedekig pusztuló épületek állapota folyamatosan romlott, majd a projekt indulása előtti években már szórakozóhe-

lyet is létesítettek az épületekben, illetve a mellette lévő parkos területen. Tulajdonképpen átmeneti kulturális hasznosítás zajlott a területen, ami amellet, hogy (remélhetőleg) némi bevételt jelentett a Főváros számára, ráhelyezte az akkori fiatalok mentális térképére ezt az addig sötét foltként létező helyszínt, ez pedig egyfajta hosszú távú brandépítéssel is felér. Ezt követte a teljes rehabilitálás és funkcióbővítés ötlete és megvalósítása, majd a 2013. november eleji átadással egy teljesen új fejezet vette kezdetét.

Miért olyan különleges ez az egész?

A projektet 2007-ben, még a Domszky-érában álmodták meg és kezdték el, ám a konstrukció nem tetszett a 2010-ben színre lépő új városvezetésnek, így a projekt megtorpant, hosszú jogi procedúra következett, egymásra mutogatás, pénzüket követelő alvállalkozók, elégedetlen tervező (a tervek Kaas Oosterhuis holland építész készítette) stb. A kezdeti tervek szerint a beruházás összköltsége megközelítőleg 31,5 millió euró (akkori áron számítva 8 milliárd Ft) volt, mely- ➤

Egyelőre ingyen is lehet



Baross Pál, a Bálna üzemeltetőjének, a BFK igazgatóságának elnöke kérdésünkre elmondta, hogy rendkívül nehéz dolga volt a Fővárosnak a projekt befejezésével az ismert jogi és egyéb körülmények és procedúrák miatt.

A másik nagy gond pedig az volt, hogy a piac is jelentősen megváltozott a fejlesztés indulása óta, és manapság már teljesen más egy fejlesztés életciklusa, mint akkor. „A kulturális területek összesen 5000 nm-et foglalnak el a Bálnában, ami az összterület mintegy 40%-a, ebbe beletartozik az „Event Hall” terem is. A vendéglátás területe egy jól lehatárolt rész, eddig 4 egységgel van szerződés, melyek egyenként mintegy 200 négyzetméterese, így a vendéglátásra jutó kb. 25%-os részarányából egyharmadnyi rész talált

eddig bérlőre. 4-5 darab, vendéglátásnak fenntartott egység vár még kiadásra, amelyeket a Főváros szándékosan az átadás után tervezett bérbeadni, jobb tárgyalási pozíciót remélve. Továbbá kisebb „kávészó-szigetek” kialakítására az emeleti szinteken van még lehetőség. A 2500 nm-nyi kiskereskedelmi területből pedig eddig a kisebb, 20-30 nm közötti egységeket viszonylag gyorsan lefoglalták. Mindeközben előrehaladt tárgyalásokat folytatunk egy 1000 négyzetméteres üzlethelyiségre, amely egy turizmusra épülő, ékszer és emléktárgy jellegű shop lenne, mini múzeummal, mini mozival, mini kávézóval kiegészülve.” – mondta Baross, aki az ING magyarországi ingatlanfejlesztő részlegének egykori vezetőjeként kiemelt szerepe volt többek között a budai Allee bevásárlóközpont, illetve a Vörösmartyi multifunkciós komplexum fejlesztéseiben. „A –1 szinten lévő, 2000 négyzetméteres, jel-

lemzően gasztronómiai és szuvenírboltokkal ellátott piacteret ugyanaz üzemelteti, aki a Vásárcsarnokot, ami a két épület közötti egészséges együttműködésnek jó táptalaj” – véli Baross. Az Új Budapest Galériának a szerepe nemcsak azért fontos a projekt számára, mert rendkívül nagy területet foglal el, ami így érthetően javít a kihasználatlansági mutatón is, hanem mert a „galéria jelenlétével komoly mértékben erősödik a Bálna intenzív kulturális szerepvállalása”. A bérleti díjakkal kapcsolatban Baross úgy nyilatkozott, hogy 2016 végére szeretnék elérni a 6-20 euró/nm közötti szinteket, ami azt is jelenti, hogy az egyik legnagyobb alapterületű „bérlő”, az Új Budapest Galéria jelenleg ingyenesen, pontosabban az üzemeltetési költség megfizetése mellett élvezheti a Bálna nyújtotta exkluzív környezet előnyeit. Az üzemeltetési költség jelenleg 3300 forint/nm (11 euró) havonta.

ből 7,6 milliárd forintot az épületek felújítása és átépítése jelentett, valamint 300 millió Ft-ot tettek ki a vállalt infrastruktúra- és közlekedésfejlesztési beruházások, a Fővám tér kibővítése és a Nehru park összekötése a Fővám térrel, az akkori tervek szerint. A fejlesztésre 2007-ben ki is írták azt a DBFO (Tervezés, Építés, Finanszírozás, Üzemeltetés), PPP-hez hasonló, ám annál jóval szélesebb jogköröket biztosító programot, amelyet a Porto Investment Hungary Kft. nyert meg, így a fővárosi önkormányzattal kötött megállapodás értelmében a beruházás valamennyi költségét – beleértve a közlekedésfejlesztést is – a cég viselte. Ezért cserébe 25 évre kapták volna meg a területhasznosítási és üzemeltetési, valamint a bérbeadásra vonatkozó kizárólagos ügynöki tevékenység jogát is. Tarlós István 2010. évi főpolgármesteri hivatalba kerülése után azonban kezdetett aggódní mindenki, aki a Főváros számára előnytelennek ítélt szerződéses viszonyban állt a várossal, így 2011 januárjában a CET körül is elindult a vizsgálat. Erre a lépésre többek között azért is volt lehetősége a város vezetésének, mivel a 2010. augusztusi határidőre nem készült el a projekt. Márton Imre, a Porto Investment ügyvezetője ekkor még optimistának tűnt, és azt ígérte, hogy 2011 nyaráig 80 százalékos telítettséggel fogják átadni az épületet. Ekkor az épület elvileg már készen állt, „csak” a műszaki átadás-átvételt kellett volna lebonyolítani a végleges kialakításhoz. Ez volt az a pont, ahol elindult a kommunikációs háború, amely végül a bíróság ítéletével zárult. A többéves dráma és jogi huzavona vége felé közeledik, a Főváros lezárta a legfontosabb frontokat (bár van még bírósági per az ügyben folyamatban az MKB Bankkal, és az alvállalkozók közül sem véletlenül gyülekeztek többen tiltakozva a megnyitó napján).

Hát, valahogy így lett az egykori Közraktárakból luxus művelődési ház Budapest egyik legértékesebb területén, a Duna bal partján, a Budapesti Corvinus Egyetem déli szomszédságában. Egy azonban biztos, a hivatalos megnyitóval a Bálna életében teljesen új fejezet veszi kezdetét.

Budapest's Whale unveiled

The former CET construction, now known as “the Whale” (Bálna) and as one of Budapest's most controversial real estate developments, was finally completed on November 8. Gábor Bagdy, the city's Deputy Mayor of Finance officiated the launch of capital's newest attraction located on the Pest side between Szabadság híd (bridge) and Petőfi híd.

GERGELY DITRÓY

EVEN AT THE OPENING ceremony, the interior still looked a lot like a building site. However, the old and the new, the past and the future, the modern and the industrial architecture; everything appears to harmonize with each other. We can report that, indeed, the complex is really quite nice. The promenade and the terraces are very attractive. The main question - from a real estate market (developmental and operational) point of view - is: when can the capital expect to fill the empty spaces with viable and quality tenants? Occupancy is currently relatively low. There are just a few shops, cafes, and a market hall (all associated with the Vásárcsarnok) located on the ground floor as well as a large gallery that have opened so far. It turned out that the large hole on top of the building is not there because of financial or technical difficulties; it is a 100 - 200 person capacity rooftop terrace providing a panoramic view of the city. It is easy to imagine it as the perfect location for a summer evening party organized for real estate professionals. The new commercial, gastronomic, and cultural centre, which they call the “culture mall”, is anticipated to become a tourist attraction as well as a social hub for local residents.

In his kick-off speech, Gábor Bagdy said, “Let's be honest and ask ourselves if we believed that the building would one day be completed or even opened...The Bálna has been taken off the drawing board and has been given the chance to attract more and better tenants. It is always hard to relaunch an abandoned investment; we have had quite a few examples for this in Pest. Yet, today, we have managed to tick off one of the most difficult projects in our so-called ‘white book’, emphasized Bagdy. Follow-

ing this, Bagdy recanted the Whale's troubled story. He listed all the past and present legal and financial problems and stressed that, from now on, we should not care about the past but rather focus on the future. “Let it become the Eiffel Tower of Budapest,” he asserted. Following this, Bagdy declared, “I hereby open the Bálna.”

What is the Bálna?

The Bálna is a commercial, gastronomic, and cultural center and the home of the Budapest Gallery. The complex is now described as a cultural mall development, designed to attract foreign and domestic tourists and local residents primarily with concerts and exhibitions as well as commercial and gastronomic services. In terms of size (gross rentable space), it has one-fifth the space West End City Center offers. All in all, the capital has gained - in addition to shops, exhibition halls, and meeting rooms - a new parking lot (to accommodate cars and buses), a new Danube promenade, and a new real estate development at the cost of great sacrifice. Following its grand opening, we only hope that it becomes a target for many businesses that are willing to pay substantial rental rates.

The Whale is located in Ferencváros, just south of Fővám tér, at the site of the former Közraktár (public warehouses). In the profession, these kinds of sites are commonly called brownfield areas. These are former industrial and railway sites that in modern times have lost their original function and many have faced serious decay. Some of these with good locations (close to the downtown or to busier traffic nodes) have been redeveloped in the first phase. The most well known ones in Budapest include

Mammut, Millenáris, West End, and MOM Park, for example.

Why is this so special?

The project was designed and launched back in 2007 during the Demszky era (Gábor Demszky was Budapest's mayor from 1990-2010). However, the new incoming city administration that took over in 2010 did not like the construction. The project was discontinued and a very long legal procedure began, setting off a blame-game that included sub-contractors demanding their money back and an unhappy designer (the plans were designed by the Dutch architect Kaas Oosterhuis). According to the original plans, the total cost would have been approximately EUR 31.5 million (HUF 8 billion at that time). HUF 7.6 billion was designated for the renovation and reconstruction of the buildings, with HUF 300 million for covering the infrastructure and transport development investments - expanding Fővám tér and connecting it with Nehru Park. In 2007, a DBFO (Design, Build, Finance, Operations) Program tender was put in place for the development. This program works similarly to a PPP construction but provides broader legal rights. The tender was won by Porto Investment Hungary Ltd. Based on the agreement between the company and the capital, all the incurred costs - including transport development - were to be borne by the company. In return, the company was granted exploitation and operation rights for 25 years, besides the exclusive right to act as its real estate agent. After István Tarlós was elected mayor in 2010, anyone with a seemingly disadvantageous agreement with the capital had reason to start worrying. So it was, in January 2011 investigation into the

CET project was undertaken. The capital could make this move since the project had not been completed by its contracted deadline of August 2010. Managing Director of Porto Investment Hungary, Imre Márton, still seemed optimistic back then. He promised that they would open the building (with 80% occupancy) by Summer 2011. In principle, the building was ready and 'only' the technical handover was left. This was the point at which the communication war started. Several years of legal wrangling and drama came to an end following the court's verdict and the capital has closed the main fronts (the legal dispute with MKB Bank continues and it's no coincidence that several subcontractors were seen protesting at the opening, too).

Well, this is basically how these former public warehouses became a luxury community center on one of Budapest's most valuable property sites, here along the riverbank and in the vicinity of Corvinus University. One thing is sure, with the official opening a brand new chapter begins in Bálna's life.

Interview with the operator

Operator of the Bálna and President of the Board at BFVK (Budapest Asset Management Agency), Pál Baross, has said it was very difficult for the capital to finish the project, due to well-known legal proceedings and other issues. The other problem was that the market considerably changed since the project began and even the life-cycle of a project is completely different than it used to be. "Cultural units occupy, in total, 5,000 square meters (sqm), which is about 40% of the total area (and includes the event hall as well). The gastronomic area was a space easy to delimit;

so far we have closed deals with four companies (each for about 200 sqm). Out of the 25% gastronomic share, nearly one third has been already rented out. There are about four or five gastronomic units that are still vacant. The capital has deliberately planned to lease these out after the completion, in the hope of a better negotiating position. Moreover, it is possible to create small 'café-islands' on the other levels. Of the 2,500 sqm of commercial space, the smaller units (between 20-30 sqm) went quite quickly. Meanwhile, we are in advanced negotiation concerning a 1,000 sqm retail shop, a jewelry and souvenir shop (with a mini museum), a mini cinema, and a mini café," explained Baross. As the former leader of ING's real estate development division, he had a key role in the development of the Allee shopping mall and of the Vörösmarty1 multifunctional complex. "The 2,000 sqm gastronomic and souvenir market located on the first floor is operated by the same company as the Vásárcsarnok. This is a good basis for healthy cooperation between the two buildings," asserts Baross. "The New Budapest Art Gallery is not only important for the project because it occupies a very large area (which, of course, clearly improves the occupancy rate) but, thanks to the gallery's presence, the Bálna's intense cultural role is further strengthened," notes Baross. Regarding rental rates, Baross says that by 2016 they would like to be charging Euro 6-20/sqm. Meanwhile, one of the biggest tenants, the New Budapest Gallery, enjoys the exclusive benefits offered by this environment free-of-charge or rather, better said, in return for covering the operational costs. Operating costs currently run at about HUF 3,300 (EUR 11)/sqm /month.



Egyre nagyobb az aktivitás

Inkább kisebb és kevésbé transzparens adásvételi ügyletek jellemzőek ma a budapesti piacra. A nagyobb befektetők elsősorban kiskereskedelmi ingatlanokat keresnek, míg az irodaházak esetében inkább a spekulatív vételek, vagyis, hogy mélyen áron alul megvásárol a befektető egy problémás ingatlant, és kevésbé érdekes az, hogy milyen cash-flow-t termel most. Czifra Balázssal, a DTZ magyarországi vezetőjével beszélgettünk.

CSÜRÖS CSANÁD

MINTHA NŐNE a bizalom a hazai ingatlanpiac iránt az elmúlt időszakban, a befektetési ingatlanpiaci statisztikák legalábbis ilyesmit sugallnak.

Ha a statisztikákat nézzük, akkor láthatjuk, hogy a volumen nő. Ha megnézzük ezt az évet, azt látjuk, hogy a statisztikába két olyan tranzakciót is beleértünk, melyek nem klasszikusan magyarországi ingatlanbefektetési tranzakciók. Egy-egy deal valóban létrejön, most is lezárult egy nagyobb kereskedelmi ingatlan vásárlása, de azért látni kell, hogy a nagy vevők nem sietnek pénzeik elköltésével. A már lezárult és a közeljövőben várhatóan létrejövő 1-2 nagyobb (20-40 millió euró körüli) tranzakció mellett jellemzően kisebb volumenű ügyletek történnek inkább a piacon. Ezek olyan befektetők, akik 2-3 millió euró saját erővel rendelkeznek, és ennek nagyjából kétszeresét képesek egy-egy tranzakcióra felhasználni. Ebben a szegmensben érzékelhető az erősebb mozgás. A nagy intézményi befektetők egyelőre nagyon körültekintően vizsgálják a piacot, és jellemzően az opportunisták befektetők aktívak a vevői oldalon. Hozzáteszem ugyanakkor, hogy ez az állapot nem csak az intézményi befektetőkön múlik, ha megnézzük főleg a nagyobb termékeket a piacon, akkor nagyon soknál van legalább egy olyan pont, amely nem teszi annyira vonzóvá egy konzervatív befektető számára. Ez pedig nagyon sokszor a hátralévő bérleti szerződések rövidege vagy a korábbi örökölt, ezért a jelenlegi viszonyok között magasnak számító bérleti díjakon alapuló árazás.

Milyen ingatlanok iránt van ma egyáltalán kereslet?

Jellemzően kiskereskedelmi ingatlanok iránt. Akár különálló szupermarket-épületek iránt, és akár vidéken is. Az irodaházak

szintén érdeklődésre tartanak számot, de ott sok esetben már a spekulatív vétel jellemző, vagyis hogy mélyen áron alul megvásárol a befektető egy problémás ingatlant, és kevésbé érdekes az, hogy milyen bérlet van benne, milyen cash-flow-t termel most. Sokkal inkább a potenciált nézi és azt, hogy némi ráfordítással és kivárással értéket képes teremteni, és néhány év múlva ezek az ingatlanok akár eladhatóak is lesznek. Ilyen tranzakció most is volt a közelmúltban a VI. kerületben. Ráadásul több olyan esetet is találunk, ahol a spekulatív vásárlók nem is hozam alapon árazzák be az ingatlant, hanem négyzetméterárát / tőkeértékét határozzák meg.

Ezek a spekulatív befektetők jellemzően magyar befektetők?

Van olyan is, hogy magyar tőke van bennük, és olyan is, hogy külföldről érkező pénzek. A magyar szereplők jellemzően kicsik, nem nagyon kerülnek be a statisztikákba, habár itt is láttunk már 10 millió eurós nagyságrendű tranzakciót. Mi foglalkozunk ilyen szereplőkkel is, és azt látom, hogy önmagában az MNB Növekedési Hitelprogramja is adott ennek a szegmensnek egy lökést. Több ilyen tranzakcióban vettünk részt tanácsadóként.

A nagy volumenű, transzparens, prémiumingatlanok terén láttok reményt? Az elmúlt években nem sok ilyen tranzakciót zártak le Budapesten.

Aktivitás van, érdeklődés van. Látunk több olyan épületet, ahol végigfutott a due diligence, de tranzakció végül nem jött össze, végül aztán újrakezdik a tárgyalást egy másik féllel. A piacon ugyanaz az eltolódás van, mint a bérleti szerződések esetében, vagyis, hogy sokkal hosszabbak a tranzakciózárássok. Amikor pedig végül nem történik meg a záras,

akkor ezek mögött az rajzolódik ki, hogy áthidalhatatlan különbségek vannak az eladói és a vevői igények között. Ez pedig szerintem azért van, mert a jó minőségű, nagyobb termékeknél az eladók kitartanak, és nem hajlandóak áron alul eladni az ingatlanjukat.

Tehát nem a korábban sokat emlegetett országgockázat miatt nem jön össze egy tranzakció, hanem mert nincsen egyensúly a vevői és eladói árelképzelések között? Vagy végeredményben ez is az országgockázat eltérő megítélésére vezethető vissza?

Az országgockázat és az árelképzelések természetesen összefüggnek. Kijelenthető, hogy a tranzakciók egy része ezen okból nem történt meg. Viszont az is igaz, hogy azoknak a vevőjelölteknek a száma, akik komoly ajánlatokat adnak, eléggé limitált. Ebben az évben még látok esélyt arra, hogy lezáruljon egy-két klasszikus és transzparens tranzakció. Minél nagyobb méretet ér el ez a kör, annál pontosabban tudjuk megítélni és elemezni a piacot. Az RICS alapelveket is figyelembe véve igazából nincs elegendő tranzakció a budapesti kereskedelmi piacon ahhoz, hogy érdemben tudjunk nyilatkozni a piaci hozamszintekről. Ez a bizonytalanság sok esetben az értébecslések területén is állandó konfliktust okoz értébecslő és megrendelő között. Egyetlen piaci tranzakciót nem lehet piaci hozamszintnek tekinteni, főleg a mai magyar piacon, ahol nem feltétlenül látható, hogy milyen háttér gondolkodás volt egy adott ügylet mögött.

Említetted a bérleti piacokra jellemző kivárást, elhúzódozó döntéshozatalt. Elérték az irodabérleti díjak a mélypontot vagy továbbra is nyomás alatt vannak?

Egy biztos: egyre nagyobb az aktivitás. Egyre inkább érezni azt, hogy új igények kez-

denek előjönni. Az irodapiacon már egyértelműen kimutatható, hogy nemcsak a hosszabbítások, a bővülések, hanem új igények is megjelentek. Elég sok olyan szereplő van, aki már előre mozgolódik, van pl. egy 2015-ös vagy 2016-os szerződéslejárata, de felismeri azt, hogy a piacon most van lehetősége jó kondíciók mellett tárgyalásokat kezdeni. Ez határozottan nagyobb aktivitást ad a piacnak, és innentől kezdve a verseny is egy kicsit élesedik. Viszont az irodaház tulajdonosának muszáj azt szem előtt tartania, hogy milyen feltételek mellett tölti fel bérlelőkkel az épületét a következő 3-5 évre. Kérdés, hogy hol van az egészséges kompromisszum. A magyarországi szereplők szerencsére eléggé kreatívak ahhoz, hogy találjanak olyan alternatívákat, amelyeket beépítenek a szerződésbe, de nem feltétlenül lehetetlenítik el az irodaház bevételektermelő képességét. Kétségtelen viszont, hogy jelenleg még bérlelői piac van, bérlelőként mozogni továbbra is eléggé kedvező. Hozzáteszem egyből, hogy ez attól is függ, hogy mekkora területigényem van. Például több mint 5 ezer négyzetméter összefüggő, jól működtethető területet ma Budapesten igen nehéz találni.

Csökkennek még a bérleti díjak?

A nominálértékek tartják magukat, az effektívek valószínűleg még csökkennek. Ha a teljes piacot nézzük, mindig találni olyan szereplőt, aki valamilyen speciális érdek miatt hajlandó nagyobb kompromisszumokat kötni.

Ha 5000 négyzetméter felett nem könnyű területet találni, előfordulhat, hogy újra elkezdenek irodaházakat építeni a fejlesztők?

Ehhez azért sok ilyen igényű bérlelőre lenne szükség.

Mindig lehetnek olyan szereplők, akiknek valamilyen oknál fogva érdemes elkezdni építkezni. Vannak olyan projektek is, amelyek formálódnak, esetleg nem a klasszikus fejlesztői receptúra szerint, hanem több fél kockázatmegosztása által. Mindig ott az örök kérdés, a finanszírozás. Látható, hogy fejlesztéshez lehet finanszírozást szerezni, nyilván nagyon nehéz és esetenként kellemtelen feltételrendszerrel.

A DTZ háza táján vannak mostanában újdonságok. Megjelent a hír, hogy a tulajdonos, a UGL leválasztja a DTZ-t.

Valóban szétválik a UGL és a DTZ. Ez egy nagyon tudatos folyamat egyik eredménye, mely tervezetten 12-18 hónap múlva zárul. A mai DTZ az ötszöröse annak, amit 2011 végén a UGL megvásárolt, és ennek a jelentős része organikus növekedés eredménye. Ez a fejlődés megkívánja a tiszta, tevékenységen is alapuló struktúrát, azaz a mérnöki szolgáltatások elválnak a klasszikus ingatlan szolgáltatásoktól. Magyarországon is tudatos cégépítés folyik a piaci lehetőségekhez mérten. Sokat fejlődöttünk, de még van mit tenni, mert sokkal többet szeretnénk elérni,

és azon dolgozunk, hogy ezt meg is valósítsuk, többek között növelve piaci részesedésünket az integrált szolgáltatásainkon keresztül. A jelenlegi éles piaci versenyben persze ez nagy kihívás.

Több a konfliktus mostanában az ügynökségek között, mint korábban?

Nem mondanám, hogy csak az ügynökségek között. Konfliktusok vannak, és főleg a problémás helyzetekben mindenkit feszít a megoldás kényszere. Ez annak a visszatükröződése, hogy mindenki nyomás alatt dolgozik. Sok esetben egy etikai kódex és szabályrendszer pontos betartása megkönnyítené a piaci szereplők dolgát.

Elképzelhetőnek tartod, hogy az ügynökségi piacon néhány piaci szereplő eltűnik Magyarországról?

Azt nem a magyar piac fogja meghatározni, hogy lesz-e piaci konszolidáció. Ami a nagy nemzetközi háttérű szereplők körül történik, annak nagyobb, globális összefüggések az okai. A piac viszont olyan értelemben sokszereplős, hogy egyre több kisebb cég vagy egyéni szereplő van, akik bele-bele tudnak csipegetni a „tortába”. Ezen szereplőknek a szerepe nem lebecsülendő, mert akár érdemi, újszerű üzletet is össze tudnak hozni, viszont sok esetben az „éhségük” miatt összekuszálhatják a folyamatokat. Ha azt nézzük, hogy az irodapiacon milyen kicsi ma egy átlagos tranzakció, akkor akár könnyen azt is hihetnénk, hogy bárki ismerhet egy olyan céget, amelyik ekkora méretű irodát keres és máris összejött egy tranzakció. Én azonban azt mondom, mindig nézzünk a dolgok mögé és vizsgáljuk meg az adott ingatlanügynök szakmaiságát és etikai elveit.



Growing activity on the leasing market

What types of property are mostly in demand on the Budapest commercial property market today? Has market transparency decreased in the previous years? Will any international agencies disappear from the Hungarian real estate market? Interview with Balázs Czifra, managing director of DTZ Hungary.

CSANÁD CSÜRÖS

IT SEEMS that confidence in the domestic real estate market has increased recently; at least this is what the statistics are suggesting...

If we look at the statistics, we can see that the volume is increasing. In regards to the present year, we can see that two transactions are included in the total volume that can not be considered truly classic Hungarian real estate investment deals. Some deals have indeed been closed. Recently, the deal of a commercial box has been closed, yet it is also true that customers are not buying widely. Smaller size deals are more typical and the investors are those who have EUR 2-3 million in own capital and who have twice as much available for a transaction. This segment is quite lively. Larger institutional investors, however, are typically rather cautious and opportunistic investors are typically more active. I must add, however, that this does not only depend on institutional investors. If we consider the larger products available on the market, most of them have at least one feature that makes them less attractive in the eyes of a conservative investor. And this feature is, most of the time, the short remaining duration of the existing lease contracts or pricing based on previous, therefore relatively high rental levels.

What types of property are mostly in demand?

Typically, retail property: stand alone supermarket buildings, even in the countryside. Office buildings are also in demand. Yet, the latter are typically speculative investments; meaning that an investor is purchasing a problematic property for a very low price and the tenant portfolio or the current cash flow is less



important. Future potential is much more interesting for them, as - with some minor investment and after some time - these properties will be able to create value and then be sold. We have recently seen just such a transaction in Budapest's District VI. In addition, we have seen many examples in which speculative investors have not priced a given property based on future yields but, rather, have set a price per square meter (sqm).

Are speculative investors typically foreigners?

Some are Hungarians, but other funds have arrived from abroad. Hungarian investors are typically small; they are usually not even included in the statistics.

However, we have seen deals of around EUR 10 million in this segment. We are working with such investors and I think the Hungarian National Bank's (MNB) Growth Program has also boosted this segment. We have also acted as a consultant in many of these deals.

Do you think there is still hope for large-scale, transparent, premium property? Not many deals of the like have been closed in Budapest recently...

There is activity, there is interest. For a lot of property, due-diligence was conducted, but ultimately no deals were closed. And then negotiations begin again with a new party. The same applies for the investment market as it does for the leasing market;

closing the deal takes much more time. And when no agreement is reached then this means that the differences between the vendor's and the customer's needs are irreconcilable. I think the main reason behind this is that, in the case of good quality products, sellers are holding out and are not willing to undersell their property.

Thus, the reason for not closing a deal is not the much discussed country risk but the price difference stratifying buyers and sellers? Or, ultimately, does this also come back to a varying perception of country risk?

It can be stated that some of the deals in question haven't been closed for this reason. Yet, the number of serious bidders is quite limited. There is still a chance that one or two transparent, classic deals can be closed this year. The bigger this cycle is, the more precisely we can define the market and the prices. In fact, there really are no deals, there are only one or two, and - according to the RICS guidelines - this is not enough to define market yield. Pricing tension is constant in the property valuation segment as well. One deal does not make a market yield; especially on the Hungarian market where it is not clear for everyone what the thought process was behind a particular deal.

You mentioned that the rental market is characterized by endurance and protracted decision-making. Have rental rates finally hit rock bottom or are they still under pressure?

One thing is certain: there is growing activity. New needs are starting to surface. Not only extensions, but expansions have also appeared on the rental market. Still, this is only a sign that there is life on the market and there are some companies willing to make decisions. There are lots of companies who stir in advance; for example, their contract expires in 2015 or 2016, but they recognize that this is the perfect time for negotiating good conditions and are considering this option. This surely activates the market and widens the competition a bit. On the other hand, a sober owner of an office building has to take into

“There is still a chance that one or two transparent, classic deals can be closed this year.”

consideration the conditions with which he can fill a given property for the next three to five years. The question is: where is the healthy compromise? Hungarian market players are luckily creative enough to find a variety of alternatives they can build in the contracts without undermining the office building's revenue-generating capacity. Undoubtedly, this is a tenant market - tenants are still in favor. I should immediately add that this also depends on the rental space size. Currently it is quite hard to find a well-operated space in Budapest above five thousand sqm.

But are rental rates still expected to fall?

Not in nominal terms, but effective rents are probably still decreasing. If we consider the overall market, there are always a few market players who are willing to compromise due a special interest.

If it is not easy to find offices above 5,000 square meters, is it possible that developers will begin constructing office buildings again?

For this to happen many bigger tenants would be needed. There will always be companies who, for some reason, start new developments. There are projects that are not formulated based on the classic development recipe. Through risk sharing, for example, it is sometimes possible to obtain financing. It is obviously very difficult and terms are quite unpleasant, but it is possible.

Lately there has been some news going around about DTZ. Apparently, UGL, the owner, is planning to spin off DTZ.

Indeed, it has appeared in the news that UGL will spin off DTZ. This is a result of a deliberate process, which is planned to be completed in 12-18 months. Today DTZ is five times bigger than it was back in 2011 when UGL acquired it. A significant part of this was generated by organic growth. We have been also consciously developing the Hungarian company according to the existing market conditions. We have already developed significantly, but we still have work to do as we would like to achieve more. Amongst others we would like to increase our market share through our integrated service solutions. Of course, it is a great challenge in the current market circumstances.

Are conflicts between the agencies more common today than they used to be?

I would not say [conflicts] only between the agencies. There are conflicts, especially in problematic situations, as everyone wants to reach a solution. Everyone works under pressure and there are consequences. In many cases, respecting ethics standards and guidelines would make the life of market players easier.

Do you think it is possible that some agencies will disappear from the Hungarian market?

A possible market consolidation will not be determined by the Hungarian market. What is happening to agencies with major international backgrounds is influenced by more complex factors. However, the market is quite compound, with an increasing number of smaller players, who can take their piece of the pie, too. As they are not affiliated to anyone, they can do anything. The role of these entrepreneurs should not be underestimated; they are even capable of creating meaningful new businesses. If we consider how small the average office market deal is, we could easily assume how anyone may know a company looking for an office of this size, thus, anyone can become a real estate agent. However, I think that we should look behind things and we should look at the ethical standards and professional qualities of the agencies.

Kiskereskedelmi piac

Kelet-Közép-Európában: Vegyes a kép

A kiskereskedelmi ingatlanpiaci fejlesztések változatos képet mutatnak a kelet-közép-európai régióban: van, ahol folyamatosan növekszik, máshol pang a piac. A piac állapota tükrözi a fejlesztők, hitelezők és kiskereskedők eltérő értékelését az adott országgal kapcsolatban, illetve azt, hogy ezek az országok a fejlesztési ciklus mely pontján állnak. Az aktuális gazdasági teljesítmény, illetve a vásárlóerő értékelése mellett a fejlesztők figyelembe veszik az adott ország földrajzi és demográfiai adottságait is.

AFENTIEKET figyelembe véve Lengyelország messze a legnépesebb kiskereskedelmi befektetési célország Közép-Európában, és ezzel együtt az egyik legsikeresebb ezen a téren egész Európában. A lengyel gazdaság az eurózóna válsága és a gazdasági visszaesés ellenére folyamatosan növekedett az elmúlt években. Ráadásul több, regionális szinten jelentős várossal, valamint hatalmas belső piaccal is rendelkezik.

A közelmúltban átadott legjelentősebb projekt az 58 000 négyzetméteres Poznan City Center, amely a TriGranit és az Europa Capital közös fejlesztésében készült el. Ezen túlmenően a varsói kíná-

lat hét új projektnek, valamint egy bővítésnek köszönhetően összesen 130 000 négyzetméterrel bővült, és ezek a fejlesztések együtt több mint 10 százalékát teszik ki az összes európai üzletközpont-átadásnak az év első felében – derül ki a Cushman & Wakefield adataiból.

Hagyományosan Csehországot szokás a lengyelek után a biztos második helyre sorolni növekvő gazdaságának, valamint jelentős regionális gazdasági központjainak köszönhetően. Jelentős fejlesztési aktivitás tapasztalható Prágában és a nagyobb városokban is. Mindemellett az országban érezhetőek a gazdasági visszaesés következményei, a vásárlóerő gyengült, emiatt a kiskereskedők óvatosabb

belépési és terjeszkedési stratégiát folytatnak.

A legjelentősebb új fejlesztés a Centrum Černý Most bővítése volt Prágában, amelyet a központ tulajdonosa és üzemeltetője, az Unibail-Rodamco hajtott végre. A több mint 80 000 négyzetméter alapterületű, 170 kiskereskedelmi egységet magában foglaló komplexum jelenleg Csehország egyik legnagyobb bevásárlóközpontja. Amikor 1997-ben első alkalommal megnyitott, vitathatatlanul az első regionális bevásárlóközpont lett az országban.

Magyarországon a régióban elsőként jelent meg a modern bevásárlóközpont koncepciója. Ám az azóta eltelt évek-



AFI PALACE PLOIESTI

ben Magyarország lemaradt kelet-közép-európai szomszédaitól, többek közt a romló gazdasági mutatók, valamint a kereskedők és fejlesztők negatív véleménye miatt. Az ország meghatározó problémája az is, hogy túlságosan „fővárosközpontú”. A kiskereskedelmi fejlesztési tevékenységeket szigorúan viszszaúgták, mivel a vásárlóerő és így a kiskereskedelmi forgalom is igen alacsony szinten vannak 2007 óta. „2014-ben a kiskereskedelmi fejlesztésekkel kapcsolatos legfontosabb kérdés, hogy növekszik-e a vásárlóerő, mivel jelenleg az emberek többsége igen árérzékeny” – mondta Pál Erika, a JLL Hungary kiskereskedelmi részlegének vezetője.

A legújabb bevásárlóközpont-fejlesztés, egyben az egyetlen jelentősebb projekt ebben az évben a budapesti Árkád bevásárlóközpont 20 000 négyzetméteres bővítése volt, amely az ECE nevéhez fűződik. A bővítés eredményeképpen a létesítmény a maga 68 000 négyzetméterével a legnagyobb kiskereskedelmi központ lett Magyarországon.

Bár a lehetőségek korlátozottak, a Futureal csoport továbbra is tervezi az új budapesti metróvonal végállomásánál található, Etele téri kiskereskedelmi és szórakoztatóközpont, illetve irodaház építését. „Magyarországon a kiskereskedelmi fogyasztás jelenleg a 2008-as szint 85 százaléka. Egyes kereskedők esetében idén már megkezdődött a növekedés, így remélem, hogy 2014-



POZNAN CITY CENTER

Fotó: Illjés Tibor/MTI

ben sokkal jobb lesz a helyzet. Van érvényes építési engedélyünk az Etele City Center felépítéséhez a vasútállomás melletti területen, és jövőre szeretnénk elkezdni az építkezést, de ez a kiskereskedelmi szegmens általános állapotától is függ” – mondta Tatár Tibor, a Futureal csoport kereskedelmi fejlesztésekért felelős vezérigazgatója.

A román nagyvárosokban a korlátozott kínálat miatt Románia felkapott kiskereskedelmi célponttá vált. Jóllehet a válság komolyan érintette Romániát, az ország most már a gazdasági kilábalás jeleit mutatja: a közelmúltban nemzetközi befektetők két jelentős kiskereskedelmi központot is nyitottak.

A legutóbb átadott létesítmény az

AFI Europe által fejlesztett AFI Palace Ploiesti. A több mint 50 millió eurós beruházással épült komplexumot 16 hónapos építkezés után, idén októberben adták át. A 33 000 négyzetméter bruttó alapterületű, a Raiffeisen Bank International által finanszírozott és az M. Tzur tervezőcég által tervezett központ több mint 100 helyi és nemzetközi márkának ad helyet, és 7000 négyzetméternyi szórakoztatótérrel is rendelkezik.

„Mikor eldöntöttük, hogy belekezdünk az AFI Palace Ploiesti fejlesztésébe, első lépésként felmértük a ploiesti lakosság igényeit és szükségleteit. Az eredmények azt mutatták, hogy jelentős igény mutatkozik a nagy román és nemzetközi divatmárkák iránt, ezért ezeket szeretnénk volna elérhetővé tenni. A város mérete, a vonzáskörzetben elérhető potenciális vásárlók vásárlóereje és igényei, valamint a célpiac és az elhelyezkedés alapján úgy döntöttünk, hogy a központ méretét 33 000 négyzetméterben határozzuk meg” – mondta el David Hay, az AFI Europe Romania vezérigazgatója a projektről.

A legfrissebb EU-tagállam, Horvátország területén ugyan kínálkozik lehetőség a kiskereskedelmi fejlesztésre, ám a kis ország gazdasága válságban van, ezért a kiskereskedelmi elemzők szerint a horvát piac közel áll a teljes telítettséghez. Annak ellenére, hogy az uniós tagság minden piaci szektorban lehetővé tenné a piaci növekedést, a hor-



THE PARK, PRÁGA

vát gazdaság mégis visszaesést mutat. „Fejlesztői oldalról nézve elsősorban az alacsony kínálattal rendelkező másodlagos városokban van fejlesztési lehetőség, ahol hiányoznak a modern kiskereskedelmi egységek, vagy a meglévő ingatlanok elavultak, és nem felelnek meg a befektetési elvárásoknak” – tette hozzá Fabijan Matosevic, a Victorios befektetési cég partnere.

A szerb piacra belépni vagy ott terjeszkedni kívánó kiskereskedők éppen ellentétes problémával szembesülnek, mivel az egész országban hiányoznak a megfelelő kiskereskedelmi területek, annak ellenére, hogy számottevő igény mutatkozik a nagyon divat- és márkatudatos ország vásárlói részéről. Habár Szerbia uniós tagjelölt ország, a fejlesztők ódzkodnak a szerbiai beruházásoktól, elsősorban a gazdasági problémák és a hitelfinanszírozás nehézségei miatt. Mindemellett a GTC és a Plaza Centers is úgy nyilatkozott, hogy további fejlesztéseket terveznek, és várhatóan több nemzetközi befektető is meg fog jelenni a szerb piacon, amint reális lehetőséget látnak a fejlesztésre.

Szerbiában a legutóbb átadott létesítmény a 30 000 négyzetméteres belgrádi Stadium Centre, ahol üzletet nyitott többek közt a C&A, a Zara, a Debenhams és a H&M is. A központ érdekessége a tetőn található futballstadion, amely a helyi futballcsapat, a Voždovac otthona.

Még keletebbre, Oroszországban az első fél évben az alapterület nagyságát vizsgálva több új bevásárlóközpontot adtak át, mint bármely más európai országban, és a jelenleg építés alatt álló és 2014 végére elkészülő, összesen 3,2 millió négyzetméternyi létesítményállományával Oroszország jó eséllyel pályázik a második legnagyobb piac helyére.

„Oroszország fenntartható növekedést mutat, az évente átadott 1,5 négyzetméternyi új terület ellenére a kínálatot meghaladó igény mutatkozik a minőségi bevásárlóközpontok iránt” – mondta el Maxim Karbasznyikov, a Cushman & Wakefield oroszországi kiskereskedelmi részlegének vezetője.

CEE's retail market mix

Retail real estate development either continues to thrive or is depressed depending on where you look in the CEE region. This reflects the differing assessment of CEE countries from the view of developers, lenders, and retailers and their position in the development cycle. Aside from the current economic performance and assessment of spending power, companies consider the geography and demographics of countries specifically in regards to the number of large population centres and potential footfall.

REGARDING all of the above, the general consensus is that Poland is by far the most popular retail destination in Central Europe and indeed one of the most successful in Europe as a whole. The country has experienced continued economic growth in recent years, despite the euro zone crisis and economic downturn. Further, it has a large internal market with several large regional cities.

The most significant recent delivery was the 58,000 sqm Poznan City Centre, co-developed by Trigranit and Europa Capital. In addition, according to Cushman & Wakefield, supply in Warsaw increased by 130,000 sqm through seven new schemes and one extension totaling nearly 10% of all European shopping centre delivery for the first half of the year. Conventional wisdom puts the Czech Republic in a clear second place after Poland, as the economy is improving and the country has several large regional cities. There is significant development in Prague and its other major population centres. However, the country has also been hit by the economic downturn, resulting in a fall in spending power and retailers have therefore pursued a more cautious entry and expansion strategy.

The most significant recent opening was the extension to Centrum Černý Most in Prague by owner and operator,

Unibail-Rodamco. The complex, a total of 170 retail units exceeding 80,000 sqm, is now one of the largest shopping centres in the Czech Republic. This complex is arguably the first regional shopping centre in the Czech Republic, originally opened in 1997.

Hungary was the first country in the region to attract modern shopping centre concepts. However, it lost out to its CEE neighbours in the intervening years due to negative economic indicators and negative sentiment on the part of developers and retailers. Further, the country suffers from the problem of being too “capital centric”. Retail development activity has therefore been severely cut back as consumer spending and hence retail sales have remained low since 2007. “The major question for retail development in 2014 is how spending power will rise, as most people are very price sensitive at the moment,” said Erika Pál, Head of Retail at Jones Lang LaSalle Hungary.

Hungary's most recent shopping centre delivery (and the only significant project for this year) was ECE's 20,000 sqm expansion of the Árkád shopping centre in Budapest, bringing the size of the development to 68,000 sqm and making it the largest retail scheme in Hungary.

Although the pipeline remains slow to flow, Futureal plans to go ahead with its development of their Etele Square retail,

leisure and office development just adjacent to the terminus of the new metro line in Budapest. "Retail consumption in Hungary is down 85% from the figure for 2008. This year it is starting to increase for certain retailers. So, I hope that 2014 will be much better. We have a building permit in force for Etele City Center, to be situated next to the railway station [Kelenföldi Pályaudvar] and we would like to start construction next year, but this depends on the overall mood in the retail industry," said Tibor Tatár, CEO of Commercial Development at the Futureal Group.

Romania has become the new fashionable retail destination, with several large cities currently featuring limited modern retail provisions. Although the country was once in danger of becoming saturated, once it was severely hit by the economic downturn, things changed. However, the country is now showing signs of economic recovery and recently saw the handover of two major retail centres backed by international investors.

Romania's latest delivery was AFI Europe's AFI Palace Ploiesti, a complex officially opened in October. This project had an investment of over EUR 50 million and a 16-month construction period. The project, with a gross leasable area of 33,000 sqm, was financed by Raiffeisen Bank International and designed by M. Tzur Architects. It houses retail venues for over 100 national and international

brands and features over 7,000 sqm of entertainment space.

"When we took the decision to develop the AFI Palace Ploiesti, we first studied the needs and desires of the residents of Ploiesti. We found that there is a great demand for the top national and international fashion brands to be present in the city centre. We decided to limit the size of the GLA mall to 33,000 sqm. This is due to the size of the city, the needs and spending power of the catchment area and the target market, and the location of the project," said David Hay, CEO of AFI Europe Romania.

Croatia, the EU's newest member, offers many opportunities for retail development; however, as a small country going through an economic crisis, it is already considered to be "approaching saturation" by retail analysts. Despite its potential for market growth in all market sectors, following its EU membership, Croatia is experiencing an economic downturn. "On the development side, opportunities in the retail sector are primarily in undersupplied secondary urban areas where there is insufficient stock of modern retail space or the existing stock mostly comprises old, below-standard investment grade property," commented Fabijan Matosevic, Partner at Victorios Investment Managers.

In fact, retailers looking to locate or expand in Serbia seem to have the oppo-

site problem. Even though it is a very fashion and brand-conscious country and there is considerable demand from consumers, here retailers are faced with a lack of quality retail space across the board. Despite being a candidate for EU membership, developers are reluctant to enter Serbia due to economic concerns and the country's difficulty in acquiring debt finance. However, GTC and Plaza Centres are both said to have development projects in the pipeline and more international developers are expected to enter this market as they begin to set their sights on the development possibilities.

Belgrade's latest delivery was the 30,000 sqm Stadium Centre, which has already attracted C&A, Zara, Debenhams and H&M. The centre uniquely features a roof top football stadium, home pitch of the local football team, Voždovac.

Further east, Russia has delivered more new shopping centre space in the first half of this year than any other country in Europe and is poised to become the second largest market with a total of 3.2 million sqm under construction and due for yield by the end of 2014.

"Russia demonstrates sustainable growth with demand for quality shopping centres exceeding supply, despite the mere 1.5 million sqm delivered annually," notes Maxim Karbasnikoff, Head of Retail at Cushman & Wakefield Russia.



OPENING CEREMONY OF POZNAN CITY CENTRE

Pillangóhatás a Pozsonyi úton: miből lesz a cserebogár?

A folyamatosan változó városszövet dinamikáját pontosan követi a gazdasági és demográfiai szerkezet változása is. Jól látható ez az alapvetés az újlipótvárosi Pozsonyi út esetében is, amely jókora változáson esett át az elmúlt néhány évben.

NAGY BÁLINT

KELLEMES meglepetésben lehet része annak, aki az újlipótvárosi Pozsonyi útra téved. Mint ismert, a Margit híd és a Szent István park korábban elkészült rekonstrukciójának folytatásaként, 2011 végén kezdődött meg a terület rehabilitációja. A felújítás során mintegy 20 százalékkal növekedett a zöldfelület nagysága, akadálymentes gyermek- és idősenbarát gyalogosfelületek jöttek létre. A parkolás szabályozásával pedig megszűntek a tömegközlekedés folyamatoságát zavaró forgalmi dugók. A korábbi rendezetlen utcakép tehát – a környezetbarát anyagok beépítésének is köszönhetően – humanizált közterületté alakult át. Ez azonban nem minden.

A megújulás már önmagában szép teljesítmény, az azóta eltelt néhány évben viszont ennél jóval több is történt. Az események igazolták: a folyamatosan változó városszövet dinamikáját pontosan követi a

gazdasági és demográfiai szerkezet változása is. Külön érdekesség, hogy bár a kerületi vezetés tervei szerint kiemelt jelentőséggel bírt az Európa Terv (a XIII. kerület hosszú távú fejlesztésének fő irányait jelöli ki az Európa Terv, amely Angyalföld, Újlipótváros és Vízafogó alapvető fejlesztési stratégiája – a szerk.) 2007-2013-as ciklusában egy Duna-parti sétány kialakítása (ez a mai napig nem valósult meg – a szerk.); ennek ellenére alulról szerveződő, organikus, pusztán a piaci változásokra reagáló folyamat hatásaként éppen itt, a Pozsonyi úton indult be jelentős kiskereskedelmi s vélhetően demográfiai változás is. Legalábbis a kiskereskedelmi és lakáspiaci mutatók valamelyest ezt igazolják.

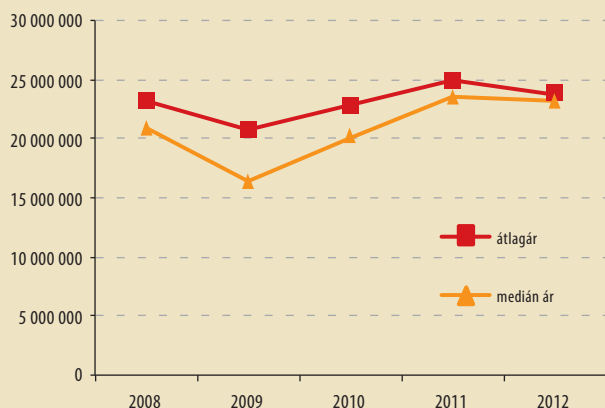
Az 1,2 kilométer hosszú sétányon egymást érik a megújult, egyedi portával, a mai kor követelményeinek megfelelően frissen berendezett kirakatokkal rendelkező kiskereskedelmi egységek, melyek



reagálnak a társadalmi változásra is. Így nem csoda, hogy főként a szolgáltató szegmens bontogatja szárnyait. Ezen belül elsőként talán a gasztronómiához kapcsolódó különböző egységeket érdemes megemlíteni: jól látszik, hogy az elmúlt időszakban sorra nyitottak a különbözőféle „kiülős” kávézók, modern bisztrók, csábító édesség- és gasztroboltok, valamint éttermek. Az utcában például jól megfér egymás mellett a régi bútordarabnak számító „Dunapark” étterem és kávéház a Szent István park szomszédságában, vagy például a közelmúltban számos gasztroblogon nagyobb publicitást kapó „The Donut Library” fánkozó. De akad még könyvesbolt is szép számmal a sétányon; köztük külön gyermekekre pozicionált is, minden nap mesedélutánnal. Sőt, találhat design- és ékszerboltot, galériát és trendi fodrászatot is bőven, aki erre jár.

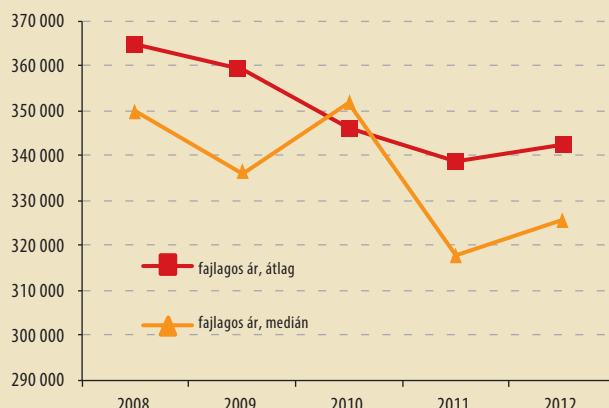
A változás tehát kézzel fogható, nagy

Lakáscélú ingatlanok átlagárának alakulása a XIII. kerületi Pozsonyi úton (2008-2012)



FORRÁS: FHB LAKÁSÁRINDEX, RESOURCE

Lakáscélú ingatlanok fajlagos árának alakulása a XIII. kerületi Pozsonyi úton (2008-2012)



FORRÁS: FHB LAKÁSÁRINDEX, RESOURCE

kérdés ugyanakkor, hogy a helyi adott-ságokra építő, jól pozicionált kiskereskedelmi egységek mellett előbb-utóbb megjelennek-e az elmúlt időszakban egyre inkább a bevásárlóközpontokba visszahúzó divatmultik és egyéb kiskereskedelmi hálózatok? Bár ingatlanpiaci szakértők szerint a Váci utca és az Andrássy út továbbra is a kereskedők első számú célpontja, ez azonban nem feltétlenül jelenti azt, hogy egy Pozsonyi úthoz hasonló terület piaci életének éppen ez lesz a következő fejezete. Amennyiben viszont a fejlesztések nem állnak le – különös tekintettel a Duna-parti sétányfejlesztésre –, előfordulhat, hogy további átalakuláson esik majd át kiskereskedelmi szempontból a terület. Valljuk be, a Duna-part közelsége egyébként ezt egyértelműen lehetővé tenné.

Mi volt előbb: a tyúk vagy a tojás?

A terület kiskereskedelmi fejlődése természetesen lakáspiaci szempontból sem elhanyagolható. Felvetődik ugyanakkor a kérdés, mi volt előbb, a tyúk vagy a tojás: vagyis a terület kiskereskedelmi piacának fellendülése, vagy a lakáspiaci folyamatok előidézte demográfiai változás – különös tekintettel a helyi vásárlóerő összetételére – követte előbb a rehabilitációs folyamatot? „Korántsem beszélhetünk spontán folyamatról, az ingatlanpiaci mutatók javulását szinte mindig valamilyen reorganizációs fejlesztési folyamat előzi meg. A javuló



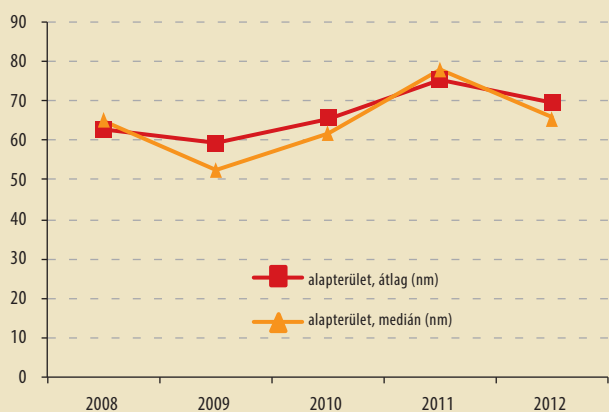
lakáspiaci mutatók és a kiskereskedelem minősége között egyébként többnyire szinergia figyelhető meg; amennyiben egy adott területnek javul a reputációja, akkor óhatatlanul mozgásba lendülnek az egyes részpiacok is. Nem szabad ugyanakkor figyelmen kívül hagyni azt, hogy egészséges piaci környezetben természetesen a kiskereskedelem előbb-utóbb mindig jól leköveti a terület demográfiai változásait is” – mondta el a REsource megkeresésére Baross Pál FRICS, a Realaudit ügyvezetője, a BFVK Zrt. igazgatótanácsának elnöke.

A lakáspiaci mutatók mindazonáltal magukért beszélnek, és igazolják a városfejlesztésben rejlő egyéb járulékos következményeket is. Bár negyedéves bontásban – a kevésbé értékelhető számú tranzakció okán – nagyon zajosak a folyamatok, éves

szinten ugyanakkor jól kirajzolódnak a lakáspiaci trendek. Az FHB Lakásárindex adataiból kiderül, hogy bár az átlagárak emelkedést produkáltak a 2007-2012 közé eső öt évben, a fajlagos árak mégis minimális csökkenést mutattak. Ez az ellentétes folyamat főként oda vezethető vissza, hogy az adásvételek eltolódtak a nagyobb lakások felé.

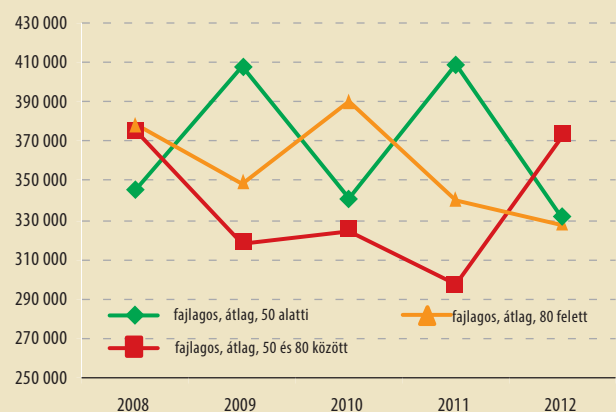
A tiszta árváltozást ugyanakkor leginkább a méretkategóriák szerinti bontás jelzi. Ezek szerint mind az 50 négyzetméter alatti, mind a 80 négyzetméter feletti alapterületű lakások esetében csökkenés figyelhető meg a fajlagos árakban. Egyedül az 50-80 négyzetméter közötti kategóriában tudta korrigálni 2012-re a piac az előtte lévő évek esését. Ez főként annak köszönhető, hogy a 60 és 80 négyzet-

Az eladott lakáscélú ingatlanok alapterületének alakulása a XIII. kerületi Pozsonyi úton (2008-2012)



FORRÁS: FHB LAKÁSÁRINDEX, RESOURCE

Lakáscélú ingatlanok fajlagos árának alakulása, méretkategóriák szerinti bontásban a XIII. kerületi Pozsonyi úton



FORRÁS: FHB LAKÁSÁRINDEX, RESOURCE

méter közötti lakások ritkábbak a környéken. Méretkategóriák szerinti bontásban egyébként összességében nagyon kicsi, 1-3 százalékos csökkenés figyelhető meg a fajlagos árak változásában. Az évi nagyjából 90 ezres tranzakciószámhoz viszonyítva viszont a vizsgált időszak alatt bekövetkezett közel 200 adásvétel már igazán szép számnak nevezhető. Ne felejtsük el, egy alig több mint 1 kilométer hosszú útszakasról beszélünk, melyen összesen, ha néhány ezer ingatlan található.

Bár a fenti számok elsőre nem feltétlenül támasztják alá eredeti állításunkat – miszerint a terület fejlődése a lakáspiacnak is hatalmas lökést adott –, arról azonban ne feledkezzünk meg, hogy ezen időszak alatt éppen a válság éveit írtuk. Ennek fényében pedig ez a minimális csökkenés inkább stagnálásnak tudható be. Pozitív gazdasági mutatók mellett viszont – vegyülve az urbanizációs folyamatokkal – vélhetően a jövőben az árak jelentős emelkedése várható. Persze ingatlanpiaci szakértők korábban

sem vizionáltak mást. 2009-ben például a Portfolio.hu online interjújában Hunyady Attila, akkor még az ingatlanfejlesztő AL Holding elnökeként (Hunyady jelenleg az InHouse Társasházkezelő Zrt. vezérigazgatója) a következőképpen reagált arra az olvasói kérdésre, hogy vajon lát-e esélyt árcsökkenésre a XIII. kerület újlipótvárosi részén, különösen a Dunához közeli utcák vonatkozásában: „Nem, extrém lokálpatriotizmus, nulla új telek és fejlesztés, kihalással lehet csak bekerülni.”

Butterfly effect on Pozsonyi Street

The dynamics of Budapest’s constantly changing urban fabric are greatly affected by changes to its economic and demographic structure. A good example of this basic rule can be easily made of Pozsonyi utca (street) in Újlipótváros, which has undergone significant change over the past few years.

BÁLINT NAGY

YOU’LL CERTAINLY enjoy a pleasant surprise if you wander along Pozsonyi utca, located in the part of Budapest’s District XIII known as Újlipótváros. As is well known, the reconstruction of the area began at the end of 2011, following the renovation of the Margit hid (bridge) and Szent István Park. As part of the project, green space increased by around 20% and many barrier-free, child – and elderly-friendly pedestrian zones were established. New parking regulations ended the constant traffic jams that had been interfering with the smooth operation of public transport, too. So, thanks to use of eco-friendly materials, the previously unorganized street has now been transformed into a people-friendly public space: but that’s not all to it.

The reconstruction alone was a great accomplishment, however, so much more happened in the background over the past few years, all of which contributed to the outcome. In this article, we’d like to highlight some of the major events that, without which, this success story would not have been quite the same. This story serves as an example, too, that the interwoven dynamics of this city’s constantly changing fabric are

closely linked to changes in the economic and demographical structure. Let’s start with a funny quirk in the story: although the 2007-2013 period of the Europe Plan [editor’s note: the Europe Plan is the basic development strategy laying down the long-term development goals for Budapest’s District XIII including Angyalföld, Újlipótváros and Vizafogó], which included the construction of a promenade along the Danube rakpart (riverbank) – a plan which held special significance in the municipal leadership’s agenda –, hasn’t been realized yet, somehow, despite the unrealized plans, significant changes still took place in terms of retail (and presumably also the demographics of the area) right there on Pozsonyi utca. This trend has been grass-roots, organic, and reacted naturally to changes in the market: at least, this is what retail and housing market indicators seem to suggest.

In the not far to distant past, this was quiet underdeveloped area frequented primarily by locals. Now retail units line the 1.2 kilometer long street promenade, complete with renovated and new, quaint and unique storefronts. The stores greet customers with freshly decorated, chic windows, clearly in

line with the latest trends. No wonder the service sector is soaring here. First things first, let’s look at the cuisine on offer: it’s clearly visible that many of the cafés located here, with outdoor seating, modern bistros, charming specialty sweets, gastronomy shops, and restaurants opened recently, and one after the other. For example, the well-established Dunapark restaurant and café next to Szent István Park has been here for years, then came the The Donut Library, a doughnut shop that has received a great deal of publicity on gastro blogs lately. The number of book shops along the promenade has increased over the years, too. One even specializes in children’s books, hosting daily fairy tale readings for its patrons. As one strolls along this charming leafy street, one can also find designer clothing and jewelry shops, art galleries, and trendy barber shops.

So, the change is clearly visible. However, will such an inviting atmosphere tempt multinational brands and other retail chains to leave the shopping centers, that they rarely tend to venture from, and show up here – next to well-positioned retail units built with local character? Property market experts have said that Váci utca (street) and Andrásy út (road) remain the retail industry’s main targets, but that doesn’t necessarily mean that this is the end of the story for Pozsonyi utca’s market life. In case the planned developments continue (i.e. the Danube wharf promenade development), the next chapter for areas like this one might mean further transformation from a retail



point of view. Let's face it; its proximity to the Danube is ripe for just such a transformation.

Which came first, the chicken or the egg?

The retail sector's development in this area has definitely had an impact on the housing market, too. The question is, however: which came first, the egg or the chicken? Was it the upswing of the local retail market or the demographical changes caused by housing market trends? In particular, did the change in composition of the local purchasing power or the rehabilitation process happen first? According to Pál Baross, FRICS, the managing director of Realaudit and chairman of the board of directors at BFVK Zrt, "this is far from being a spontaneous process; improvement in housing market indicators are almost always preceded by a reorganization process. Mostly, we can see synergies between improving housing market indicators and the quality of local retail. If the reputation of a particular area is improving, then certain submarkets will gain momentum, too. Still, we should not ignore the fact that – in a healthy market environment – retail will certainly follow suit with demographic changes sooner or later."

However, the local housing market indicators speak for themselves and, in this case, they confirm it's been the collateral consequences of urban development. Although the trends can't be clearly tracked in a quarterly breakdown, due to the low number of transactions, housing market trends show up explicitly at the annual level. Data

from the FHB House Price Index reveals that average prices increased over the five-year period between 2007 and 2012, however, individually, prices showed a minimal decrease. This counter trend can be primarily attributed to the fact that transactions have shifted in favor of larger homes.

In any case, best indicator of net price change is calculated with a breakdown by size category. According to this breakdown, specific prices decreased both in case of flats smaller than 50 square meters (sqm) and larger than 80 sqm. By 2012, the market was only able to correct the earlier price drops for flats in the 50-80 sqm range. In fact, homes between 60-80 sqm are quite rare in this area. The breakdown according to size category indicates that, overall, the drop in specific prices was really low (only between 1-3%). Considering there are around 90,000 transactions a year, seeing nearly 200 deals take place during the examined period is quite remarkable: let's not forget that we are talking about a section of street a little over one kilometer and with only a few thousand properties.

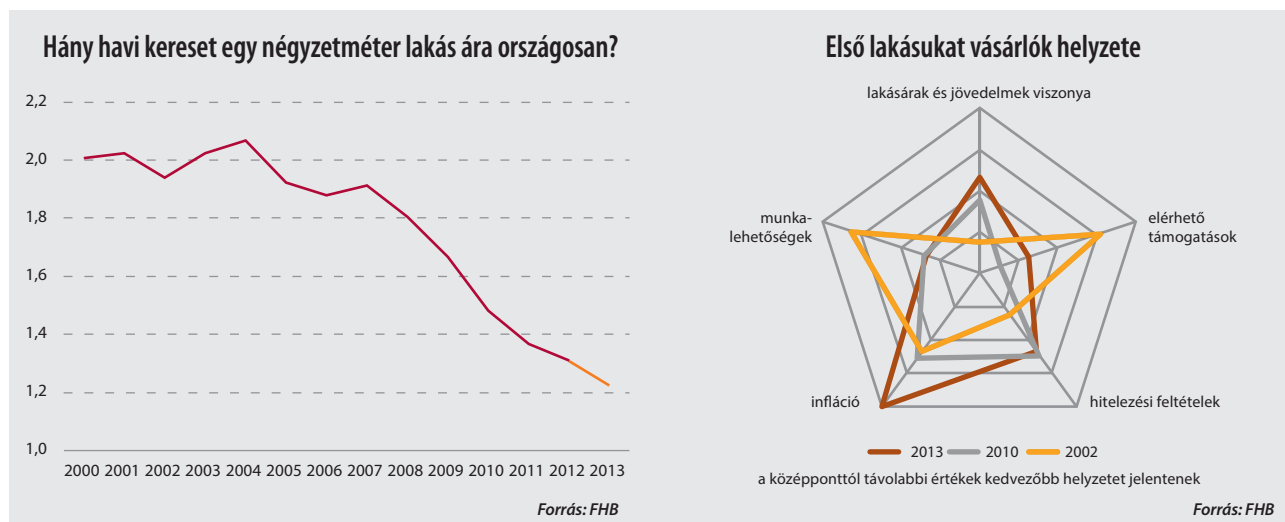
Although all the statistics provided here don't necessarily confirm our above-stated hypothesis, namely that development in the area gave a huge boost to the housing market, we shouldn't forget that this all happened in the midst of the crisis years. In light of this, the minimal drop of prices might be interpreted more like stagnation. Positive economic indexes in combination with urbanization processes are expected to be the joint cause of significant price growth in the future.

Of course, real estate experts have always predicted this. For example, in a Portfolio.hu interview with Attila Hunyady in 2009, the then chairman of AL Holding (currently the CEO of InHouse Társasházkezelő Zrt.), answered a question provided by one of our readers asking if he saw any chance of a price drop in the District XIII Újlipótváros area, particularly along the streets close to the Danube. Hunyady replied, "no; there is die-hard localism and zero new building plots and development, so, you can only move in if someone passes away."



Rekordalacsony árszintek a magyar lakáspiacon

Az első lakásukat vásárlók és a befektetők, lakáskiadók lehetnek azok a csoportok, melyek kilendítik a lakáspiacot a több éve tartó gödörből. A makrogazdasági környezet egyre pozitívabb: gazdasági növekedés, alacsony infláció, kedvező lakásárak, rekordalacsony kamatszint.



A 2008-ban kitört válság még mindig érezteti hatását, és a gazdaság szereplői lassú kilábalásra rendezkedtek be. A folyamatok azonban eltérően hatnak a különböző helyzetben lévő családokra. Az FHB kiemelt figyelmet fordít azokra a fiatalokra, akik az első lakásukat szeretnék megvásárolni, többek között ezért indította 2011-ben útjára az Első Lakásukat Vásárlók helyzetének elemzését. Az 5 legfontosabb szempontot ábrázoló pókháló-ábra bemutatja, hogy a 2002-es és a 2013-as helyzet igen eltérő: a hajdani támogatási rendszer helyett jelenleg kedvezőbb lakásárak és alacsonyabb kamatok segíthetik első lakásukhoz a fiatal családokat. A 2010-es helyzethez képest egyértelműen javultak a mutatók. A már tulajdonosokat kedvezőtlenebbnél érintő lakásárcsök-

kenés egyre jobb vásárlási lehetőséget kínál, a kamattámogatás és az új lakások piacát érintő szocpol erősítése könnyíti az első évek terheit.

A háztartások jövedelmi helyzete javul

Az alacsony infláció a reálbérek növekedését okozta, az előző év azonos negyedéhez képest 1,9%-kal. Ennek a folyamatnak érezhető hatása lehet a lakáskezesletre, amennyiben a tendencia folytatódik, illetve amint a foglalkoztatottak arra számítanak, hogy tartósan folytatódni fog. A jövedelmi helyzetet a lakásárakhoz viszonyítva vonjuk be az Első Lakásukat Vásárlók helyzetének elemzése során. A jövedelmi helyzet javulása a csökkenő lakásárakkal együtt jóval kedvezőbb helyzetbe hozta a lakásvásárlókat.

Minél alacsonyabb a mutató értéke, azaz minél rövidebb időszak jövedelmét kell kiadni egy négyzetméternyi lakásra, annál kedvezőbbek a vásárlók lehetőségei. A tavaly óta történt javulás pedig az emelkedő jövedelmeknek és a lakásárak 2%-os csökkenésének együtt tulajdonítható.

Nagyvárosainkban hasonló folyamatok játszódnak le

Az Első Lakásukat Vásárlók számára kedvező trend nemcsak országosan, hanem az egyes nagyvárosokban is igaz, például Budapesten, Debrecenben és Győrben is. Az elmúlt többéves időszak fő trendje az erőteljes csökkenés: 2004 óta évről évre egyre kevesebbet kell dolgozni egy négyzetméternyi lakásért. A

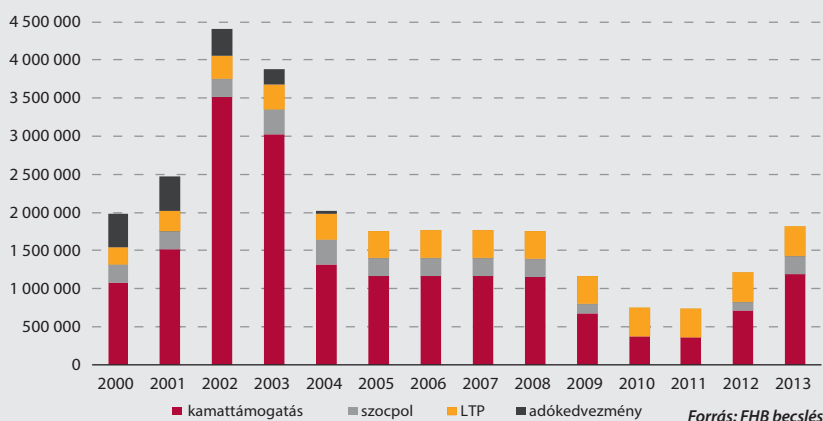
Az FHB Lakásárindexről

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 árainak 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 idáig 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 lakóingatlanpiac 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 lakáspiac egy-egy speciális szegmensének alakulásáról, aktuális helyzetéről.

Állami támogatás mértéke egy tipikus lakás esetén, 10 millió forintos hitelre



városokra jellemző nettó kereseteket az egy adózóra jutó adóalapból az egy adózóra jutó adót levonva közelítjük.

Budapestten kell a legtöbbet dolgozni egy négyzetméternyi lakásért: mintegy másfél hónapot. Ez azt jelenti, hogy Budapestten – miközben mind a lakások, mind a keresetek tipikusan magasabbak, mint az ország többi részén – a lakások ára nagyobb eltérést mutat más nagyvárosokhoz képest, mint a keresetek eltérése. Budapestten 2010-ben 255 ezer forint körüli átlagos négyzetméterár érvényesült, míg a havi átlagos nettó kereset 165 ezer forint körüli volt. Ezzel szemben Miskolcon például az átlagos fajlagos ár és a havi kereset szinte megegyezett egymással: előbbi 130 ezer forint körüli, utóbbi 134 ezer forint körülire becsülhető. A fenti adatokból az is kiszámítható, hogy mennyibe kerül – ledolgozott hónapokban mérve – egy átlagos méretű lakás. Egy 60 négyzetméteres lakást tekintve például látjuk, hogy míg Budapestten 92,4 hónapot, azaz több mint 7 és fél évet kell dolgozni (más célra egyáltalán nem költve), addig ez Győrben alig több mint 6 év, Szolnokon vagy Miskolcon pedig 5 év vagy annál is kevesebb. Az itt bemutatott adatok különösen fontosak az Első Lakásukat Vásárlók számára, akik új belépőként először jelennek meg a lakáspiaci lépcsőn (property ladder), és nem feltétlenül tudják első ingatlanukat egy korábbi eladásából részben finanszírozni. Éppen ezért a hitelezési környezet is különösen fontos számukra.

A lakáshitelek kamata tovább csökken

A csökkenő inflációval párhuzamosan tovább csökkentek a betéti és hitelkamatok is. Támogatott hitel igénybevétele esetén akár 6% induló kamattal is igényelhető lakáshitel. Az FHB Állami Támogatott Hitel

konstrukciója 2013-ban új lakás építésére, vásárlására például 6% induló kamattal igényelhető, 6,36-7,09% THM mellett.

Az Első Lakásukat Vásárlók számára az alacsonyabb kamatkörnyezet a 15 év körüli tipikus futamidőt is figyelembe véve azt jelenti, hogy a hitelek részletei mérsékelt terhet jelentenek. Elmondható, hogy immár az árfolyamkockázattól mentes forintHITELEK nyújtotta lehetőségek nem sokkal maradnak el az előző évtized közepén uralkodó devizahitelekétől. Az összképet még tovább javítja a hozzáférhető támogatások köre.

Valószínűleg a kedvező támogatási és kamatfolyamatoknak tulajdoníthatóan a hitelezés első félévi élénkülése óvatosan folytatódott. A kihelyezés növekedett, és a lakáscélú hitelezés augusztusban elérte a 13 milliárd forintot. Az év hátralevő részében a tendenciák folytatódására számítunk.

A támogatási rendszer itthon és külföldön is sokrétű

Az első lakásukat vásárlók gyakran kiemelt figyelmet kapnak a kormányzat és a piaci szereplők részéről – ők a célpontjai számos lakáshoz jutást elősegítő programnak. Számításaink során egy tipikus család által egy tipikus lakás vásárlásához felvett hitel kapcsán összegeztük a lehetséges támogatások értékét, a jelenleginél kedvezőbb lehetőségek legutóbb 2004-ben kínálkoztak.

Az állami támogatások legnagyobb része a kamattámogatott hitelek révén szerezhető meg. Az otthonteremtési kamattámogatás öt éven át tart, és a referenciahozam akár 70%-a is lehet (új lakás esetén, három gyermekkel), de legalább a referenciahozam 50%-a.

Különösen az Első Lakásukat Vásárlóknak kedvez az akár 3,25 millió forint vissza nem térítendő támogatást jelentő, új lakásokra érvényes lakásépítési támogatás (a szocpol) is, hiszen kifejezetten családokra vagy tervezett családokra szabták: a támogatás mértéke a (vállalt) gyerekek számával együtt növekszik. Ezen felül még a lakás-takarékpénztári megtakarításokban elérhető támogatásra lehet támaszkodni. Idén januártól érvényes a magasabb illetékedvezmény a 35 évesnél fiatalabb Első Lakásukat Vásárlók számára: legfeljebb 15 millió forintos lakás vásárlásakor a tulajdonszerzés után egyébként fizetendő illeték felét kell leróniuk. Jelenleg a 35 év alattiak, jövő évben pedig már minden Első Lakását Vásárló kérheti az illeték 12 havi pótlékmentes részletfizetését.

Számos példát láthatunk ennek a szegmensnek a támogatására külföldön is. Van, ahol központi kormányzati intézkedésekről van szó, más hol önkormányzati vagy akár egyetlen jelzálogbank által bevezetett kedvezményekkel lehet találkozni. E konstrukciókhoz hasonlítva a magyar támogatási rendszert, elmondható, hogy széles körben nyújt a vásárlóknak kedvező lehetőségeket.

Támogatások és konjunktúra alapozhatja meg a változást

A gazdasági válságból való kilábalás és az ösztönző támogatási rendszer együttes hatása meghozhatja a lakáspiacra is régen várt fordulatot. Az FHB Banknál a hitelezés és a hitelek iránti érdeklődés emelkedése az egyik erre utaló jel, a másik ilyen indikátor pedig az lehet, hogy az első lakásukat vásárlók és a befektetési célra beruházók egyre nagyobb számban jelennek meg a vevői oldalon. Az FHB Ingatlan Zrt. saját ingatlanközvetítési ügyleteinek tapasztalatai azt mutatják, hogy a potenciális érdeklődők mintegy 25-30%-a keres első lakást, az ő végső döntésüknek azonban sokszor az anyagi helyzetük szab korlátot, ezért ennek a vásárlói csoportnak az ún. „félszocpol” kedvezmény bevezetése további lökést adhatna. A 2010-es évig tapasztalt jelentősebb esés óta már harmadik éve, a népszerű lokációkban kimutathatóan növekvő bérleti díjak és a bérlakáspiacra elérhető, akár bruttó 8%-os vagy azt meghaladó hozamok egyértelműen igazolják azt a véleményt, hogy az első lakásvásárlók mellett a befektetési, kiadási céllal vásárlók (buy to let) a másik vásárlói csoport, amely a keresleti oldalon segítheti a kilábalást. A csak lassan csökkenő túlkínálat és a gazdasági fordulat törékenysége miatt azonban a lakásárak idén még tovább csökkennek, és a hitelüket fizetni nem tudók körüli bizonytalanság is elhúzódó, lassú fordulatot prognosztizál.

FHB INDEX

web: www.fhbindex.hu
e-mail: fbindex@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

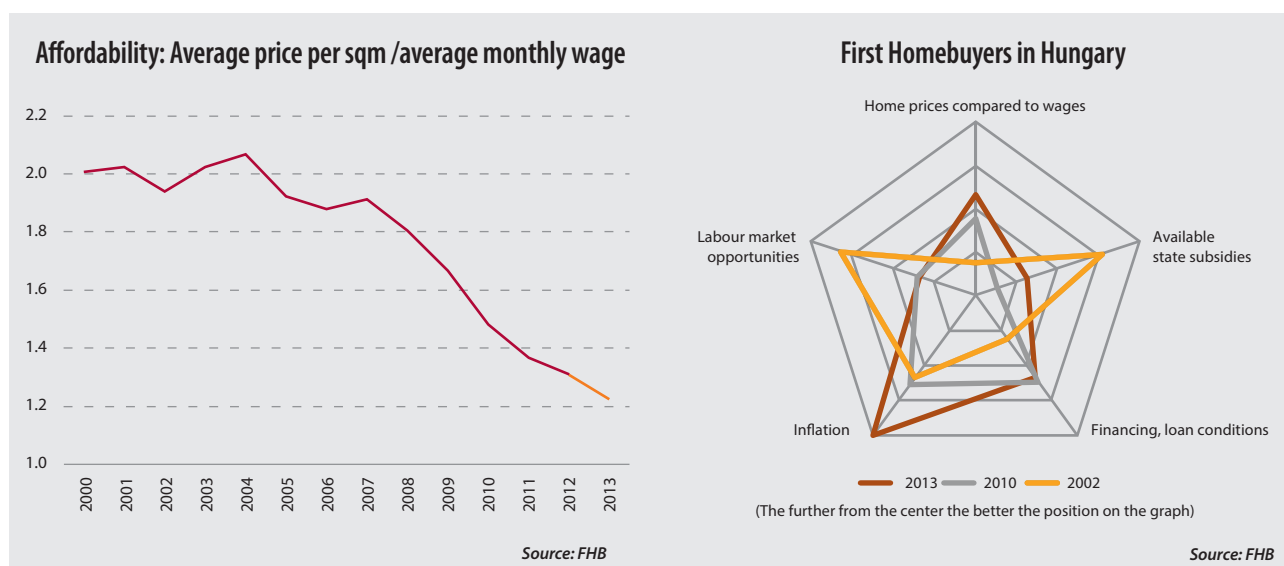
First-time buyers and investors could kick-start the market

People buying their first home and buyers looking for investment and leasing opportunities could help the real estate market get out of the depression that has been characterizing the market for years now. The macroeconomic environment is now offering more support to the market in terms of economic growth, low inflation, and record-low interest rates.

The economic crisis that started in 2008 still affects the markets and market players have inevitably prepared for a slow recovery. The trends, however, have varying effects on households in different situations. FHB is paying special attention to the first-time, young homebuyers demographic, which is one of the reasons it started analyzing the situation for first-time home buyers in 2011. Its web diagram analy-

has been coupled with a growth in real wages. Should these trends remain unchanged and employee expectations remain optimistic (that the trends will hold), then this could have a notable impact on the demand for residential real estate. Taking into account the correlation between personal income and housing prices, FBH's First Home Buyers report can conclude that lower prices combined with growing

mate the average net income for each city by deducting the tax per taxpayer by the tax base value per tax payer, this means those in Budapest must work longer (approximately one and a half months) for each square meter (sqm) of property. Whereas both wages and housing prices are typically higher in Budapest than in the other parts of the country, the difference in housing prices, compared to other Hungar-



sis, featuring the five most important aspects of such sales, shows that the situation in 2002 was completely different than it has been in 2013: Replacing the importance of the subsidy system, it is now lower interest rates and more affordable flat prices that influence young families ability to buy their first homes. Compared to 2010, the new indexes indicate the situation has clearly ameliorated. While decreasing prices have affected current homeowners unfavorably, they are also offering better opportunities to buyers. In addition, interest rate subsidies and the "szocpol" (the Hungarian state subsidy for families with children) for new-builds have eased the burdens of the first few years for first-time buyers.

Household incomes are improving

Low inflation caused a 1.9% increase in real wages, compared to the same quarter in the previous year. Thus, the increase in net wages

income has indeed put home buyers in a much more favorable position.

Namely, the lower the index and the shorter the period necessary for raising the capital equivalent to one square meter of flat property then the greater the chances buyers have to reach a successful transaction. The improvement gauged from last year to this year can be attributed to two factors: increasing personal income and a 2% drop in housing prices.

Trends for major cities

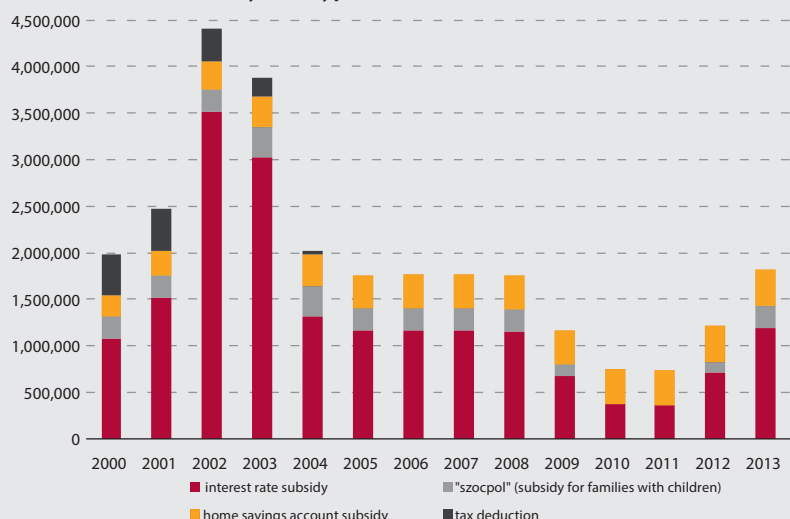
While the trend is beneficial for first-time home buyers nationwide, it also has had an interesting impact on some of Hungary's larger cities (for example, for Budapest, Győr, and Debrecen). Namely, major cities have seen a strong decrease in buying power: ever since 2004, one has to work less per each square meter of property, but one must work longer in big cities than one does in towns and villages. Since we esti-

mate the average net income for each city by deducting the tax per taxpayer by the tax base value per tax payer, this means those in Budapest must work longer (approximately one and a half months) for each square meter (sqm) of property. Whereas both wages and housing prices are typically higher in Budapest than in the other parts of the country, the difference in housing prices, compared to other Hungar-

ian cities, is greater than the income difference. In 2010, the average price per sqm in Budapest was around HUF 255,000, while the average monthly net income was around HUF 165,000. In comparison, the average price and average monthly income were almost identical in Miskolc (price/sqm was estimated at around HUF 130,000, while income/month was around HUF 134,000).

If we employ the above-mentioned data, we can also calculate an average-sized flat's worth in working months. In the case of a 60 sqm Budapest flat, we would have to work for 92.4 months (or over 7.5 years) to be able to buy the flat (if we don't spend on anything else), whereas in Győr it would take a little over six years and in Szolnok or Miskolc it's only five years or even less.

State subsidy for a typical home (with a HUF 10 M loan)



Source: MNB, Portfolio.hu

sarily able to finance their first property by selling a previous one. For many, the lending environment is especially important to them.

Home loan interest rates continue to decline

As the rate of inflation drops, so do deposit and mortgage rates: subsidized home loans are currently available for interest rates starting as low as 6%. For example, FHB's State Subsidized Loan scheme is available at a starting interest rate of 6%, with an annual percentage rate (APR) of 6.36-7.09%.

Considering the typical 15-year duration of a mortgage, a low-interest environment means that each installment will represent a more moderate burden for first-time home buyers. We can say that the opportunities provided by taking out a forint-based loan (free of currency risk) are not substantially different from the opportunities that foreign currency loans used to offer when they dominated the market in the middle of the last decade. The available subsidies are, in fact, even brighter in the overall picture.

Most likely due to favorable subsidies and positive interest rate trends, the recovery of the loans markets we began to see in the first half of the year has slowly maintained course. Lending volume has increased and mortgages totaled HUF 13 billion forints in August. Further, we

expect these trends to continue for the remainder of the year.

Subsidies are diverse, but not just in Hungary

It's not unusual for first-time home buyers to get special attention from the government and other market players. They are often the targets of programs designed to facilitate home buying. FHB has analyzed the value of available subsidies for a typical home loan for a typical family throughout the years and found that 2004 was the last time when the situation was more favorable for first-time home buyers than it is right now.

A majority of related state subsidies are available as special loans with subsidized interest rates. The interest rate subsidy for "home building" is guaranteed for five years and can cover between 50-70% of the benchmark yield (maximum rate is for new flats and for families with three children or more).

"Szocpol", the Hungarian state's non-refundable subsidy for home-building or the acquisition of newly-built homes, provides a maximum amount of HUF 3.25 million to families or couples planning families: the amount of the subsidy increases depending on the number of children (or planned family size). In addition, families can rely on the support available from the savings and loan banks. From January 2013, the duty tariff decreased for

first-time home buyers under the age of 35. If the price of the property doesn't exceed HUF 15 million, only half of the normal duty is charged. Currently, buyers under 35 can now ask for a 12-month installment scheme in order to pay off the tariff, however, as of next year, every first-time home buyer will be entitled to this payment option.

There are also numerous international examples of subsidies provided for this segment of the population. In some countries, these are tied to central government policies. In others, they are the result of local government policies requiring a single mortgage bank to provide discounts. Overall, when compared to the range of examples and sample solutions, the Hungarian subsidy system clearly provides a broad range of favorable opportunities to buyers.

Subsidies and growth can lay the groundwork for change

Recovery from the economic crisis and incentive systems can together provide the long awaited turn for the housing market. For FHB Bank, one of the greatest signs of an upswing is the growing demand for loans. The second most powerful indicator is that investors and first-time homebuyers are representing a greater number of clients on the buyers' side. FHB Ingatlan Zrt's real estate broker branch reports that 25-30% of potential enquirers come from private individuals seeking their first home. For many, their final decision to buy or not is often hinged on their financial limits, so, the introduction of the so-called "half-szocpol" subsidy could very well give some potential buyers a real boost. After the significant drop in rental rates experienced up until around 2010, rates for residential property in more popular locations have now risen demonstrably. Considering this alongside available gross yields of 8% (or even more) on the rental housing market, clearly justifies (in addition to first home buyers) investors and rental market buyers also choosing to buy now. As oversupply slowly decreases and the economy's fragility slowly buffers, housing prices are expected to drop even further this year. Uncertainty remains regarding the ability of debtors to pay their debt, forecasting a prolonged and slow turnaround. However, the role first-time buyers, rental market buyers, and investors play could very well have a positive influence in the way things turn out.

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

Trófea-szállodákra vadásznak a befektetők

Érdekes a hotelpiac a befektetők számára? Várható, hogy a közel-keleti befektetők újabb budapesti szállodákat vásárolnak? Melyik a top három szállodapiac Közép-Európában? Többek között ezekről beszélgettünk a Cushman and Wakefield közép-európai szállodaszekciójának vezetőjével, Frédéric Le Fichoux-val.

A KKE-régió ingatlanbefektetési piaca az elmúlt hónapokban a fellendülés jeleit mutatja. Igaz ez a hotelbefektetési piacra is, szállodák iránt is érdeklődik a tőke a régiókban?

A hotelbefektetési piac aktivitása növekedett 2013 során az EMEA régióban, az első félévben 38 százalékkal szárnyalva túl az ezt megelőző év azonos időszakát. A növekedés jelentős részét jellemzően nyugat-európai portfólióértékesítések és egyedi eszközértékesítések adták. Ugyanakkor azt látni kell, hogy a nyugat-európai befektetési kínálat csökkenése miatt a befektetők újból érdeklődést mutatnak a kulcsfontosságú közép-európai nagyvárosok iránt. Összességében azt kell mondanom, hogy a befektetői bizalom visszatért a KKE-régió iránt, és jelenleg is számos tranzakciós ügylet van az átvilágítási (due diligence) vagy a lezárási szakaszban. Azt gondolom, hogy ahogyan az európai gazdaság fellendülése elindul, úgy folyamatosan nő majd a hotelbefektetések iránti befektetői bizalom is, és így Közép-Európában is egyre több tranzakciós aktivitást fogunk látni a 2014-es évben.

Melyik városok számítanak a legnépszerűbbnek a befektetők körében? Az ingatlanpiacon általában Varsó, Prága, Budapest a sorrend. Ugyanez a helyzet a hotelszektorban is?

Varsó és Prága egyértelműen uralják a befektetési piacot, és általánosságban azt lehet mondani, hogy ez a két piac rajta van a régióban aktív befektetők radarján. Varsó népszerűségét alapvetően az magyarázza, hogy egy nagy és egészséges gazdaság fővárosa. Prága esetében egyrészt

ról egy egészséges összetételű ügyfélkörrel beszélhetünk, másrészt pedig a piac fellendülő szakaszban van, ami befektetői szempontból értéknövekedési potenciált hordoz magában. Ha folytatnom kell a sort, akkor valószínűleg Krakkót nevezném meg harmadiknak. Krakkóban is alapvetően az erős felhasználói kereslet az, ami hajtja a hotelpiacot is. Mindez természetesen nem jelenti azt, hogy a régió más piaci ne lennének érdekesek, sok befektető érdeklődik más városok iránt is. Ugyanakkor azt gondolom, hogy a befektetői kereslet a többi városban korlátozottabb, és jóval nehezebb megtalálni a helyes terméket helyes árazási szint mellett.

Nehéz általánosítani ebben a kérdésben, mert az elmúlt időszakban láttunk trófea-szállodákat nagyon agresszív hozamszintek mellett gazdát cserélni, de ez alapvetően annak tudható be, hogy a hotelpiac éppen a mélypontján volt, aminek köszönhetően a profitmarzsok nagyon alacsonyak voltak. Ezek a tranzakciók azt jelentik, hogy a befektetők felismerték a hotelpiac erős fundamentumait, hajlandók kockázatot vállalni és csökkenteni a tőkemegtérülésiüket annak érdekében, hogy növeljék a bevételeken keresztül jelentkező megtérülésiüket. Ha általánosítani kell, akkor úgy fogalmaznék, hogy a stabil jövedelemtermelő képes-séggel rendelkező szállodák hozamszintje a



FOUR SEASONS, BUDAPEST

Az elmúlt 1-2 évben megfigyelhettük, hogy közel-keleti befektetők prémium szállodaépületeket vásároltak Budapesten (Le Meridien, Four Seasons). Gondolja, hogy ez a trend folytatódik majd Budapesten, illetve más közép-európai városokban?

Azt gondolom, hogy ez a trend vélhetően folytatódni fog, ugyanakkor nem szabad elfelejtenünk, hogy olyan trófea-eszközökből, amelyeket említett, nem sok van a közép-európai régióban, tehát az ilyen tranzakciók mennyisége korlátozott.

Említette, hogy nehéz jó hotelt jó árási szinten találni Közép-Európában. Mi ma a jellemző hozamszint a KKE-régió szállodabefektetési piacán?

közép-európai régióban 7,75 és 8,25 százalék körül alakul.

Érdekli az intézményi tőkét is a hotelszektor? Milyen szállodák érdekesek a konzervatív, intézményi befektetőknek?

Igen, érdeklődnek az intézményi befektetők is. Az, hogy milyen hoteleket keresnek, nagyban függ az adott befektetőtől. A szabályozott német nyílt végű ingatlanalapok jellemzően olyan hoteleket keresnek, melyeket bérleti szerződésben üzemeltetnek, és a bevételek minimum 70 százaléka rögzített. Más típusú intézményi befektetők szívesen vásárolnak változó bevételű, menedzsmentszerződéssel üzemeltetett hotelt is, de ők is csak prémiumszállodákat hajlandók megvenni.

Investors chase trophy hotels

Are hotels getting more popular amongst institutional property investors? When it comes to hotels, what makes a good trophy asset? What kinds of assets are German funds looking for? We interview Frederic Le Fichoux, Head of Hospitality for CEE at Cushman and Wakefield.

The CEE property investment market has been showing signs of growth. Does the same go for the hotel investment market as well?

The volume of hotel investment activity within the EMEA region surged in 2013, increasing by 38% in the first half of the year, compared to the same period in 2012. This increase is mostly led by major portfolio and single asset transactions taking place especially in Western Europe. However, as acquisition opportunities in top Western European cities diminish, investors are now showing renewed interest in key Central European gateway cities. Overall, interest from investors in hotel assets is returning to the CEE region and numerous deals are either in due diligence or in the closing stages. Furthermore, as the European economy recovers and interest in hotel investments increases, we expect greater transaction activity within the Central European region in 2014.

Which hotel investment markets are the most attractive: Warsaw, Prague, or Budapest?

Warsaw and Prague dominate the mar-

ket and these cities are generally on the radar for most investors interested in buying hotels in the region. Warsaw is congenial due to the fact that it is the capital city of a core strong economy in the region and Prague is interesting based on the healthy mix of its clientele base, as well as its upside potential, due to recovery of the market. The next market would probably be Krakow as it also has a strong demand generator mix happening. That said, other main cities in the region are also interesting to a lot of investors, but this is more limited and finding the right product at the right price is even more important on this markets.

In the last one to two years Budapest has seen some trophy hotel assets bought by Middle Eastern investors (i.e. Le Meridien, Four Seasons). Do you expect this trend to continue in Budapest as well as in the whole CEE region?

Yes, but a more expanded view of the CEE region...keeping in mind, though, that there are not many trophy assets in the region.

What are the CEE hotel investment market's current yield levels?

It is difficult to generalize, as we have seen trophy and core assets selling at very aggressive initial yields, even though these cases reflect the fact that the transactions took place when the market was at rock bottom and when hotels achieved low profit margins. These transactions reflect the fact that investors recognize



the strong market fundamentals in play and that they are ready to take some risks and lower their capital return in favor of income return. More generally speaking, capitalization rates on stabilized income for hotels are now generally in the region of 7.75 to 8.25%.

Is institutional money interested in the hotel sector? What kind of hotels are they looking for?

Yes. It really depends on the institution. Regulated German funds are typically looking at hotels operated under a lease agreement with a minimum of 70% fixed income, which applies to only a few hotels in the region. Other institutional investors are happy with variable income streams generated by hotels operated under a management agreement but, here, they would only consider core hotels.



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



TRI GRANIT
DEVELOPMENT CORPORATION

Gold sponsors

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CUSHMAN &
WAKEFIELD

ERSTE
Premium

FHB BANK



In association with

RE SOURCE

RICS

Szétváló régiós befektetési piacok

A kelet-közép-európai régió befektetőinek magatartása jól tükrözi a térség egyes országaival szembeni eltérő befektetői bizalmat. Határozott különbségek mutatkoznak a régió érettebb és leszakadó piaci között. Az utóbbiak kevésbé voltak hatékonyak a befektetői bizalom visszaszerzésében a gazdasági visszaesés és az eurózóna válsága óta. Ez a helyzet azonban néhány országban változhat a közeljövőben.

A térség országait különböző mértékben sújtották a kisebb-nagyobb mértékű politikai-gazdasági bizonytalanságok, a negatív hangulat, az érzékelt jogi és eljárásbeli problémák, a befektetési termékek korlátozott száma és a finanszírozási problémák. Az adatok alapján nyilvánvalónak látszik, hogy Lengyelország, Csehország és Oroszország jobban vészelte át az elmúlt évek viharait, mint Magyarország, Románia, Horvátország vagy Szerbia.

Mindazonáltal a befektetők láthatóan keresik a lehetőségeket Magyarországon és Romániában, mert ezekben az országokban jelentős hozamprémium érhető el az érettebb piacokhoz képest.

A befektetési tranzakciók össz volumenét tekintve a régióban az első helyen Lengyelország áll, Közép-Európában Csehország, keleten pedig Oroszország követi. A Jones Lang Lasalle (JLL) adatai szerint a közép-európai térségben a 2012-es év öt legnagyobb befektetési ügylete mind Lengyelországban történt. A legnagyobb volumenű üzlet a varsói Żłote Tarasy központ megszerzése volt 475 millió euróért. Szintén Varsóban, az irodapiaci szektorban az Allianz Real Estate és a Tristan Capital Partners közösen vásárolták meg a Warsaw Financial Centert 210 millió euróért. Ez az épület Varsó üzleti negyedének egyik jellegzetes felhőkarcolója. A fővároson kívül a Union Investment a łódzi Manufaktura kiskereskedelmi központot vásárolta meg 390 millió euróért. A szintén a kiskereskedelmi szektorhoz köthető a katowicei Silesia Center, amely az Allianz és az ECE tulajdonába került át.

A német Deka Immobilien különösen aktív volt Lengyelország és Csehország területén. Varsóban körülbelül 148 millió euróért vásárolta meg a 37 000 négyzetméteres International Business Centert, illetve az UBM-mel és Warimpexszel közösen az InterContinental Hotelt szerezte meg 103 millió euróért. Prágában a Deka a Skanskától vásárolta meg a 27 000 négyzetméteres City Green Court irodaházat 54 millió euróért.

Magyarország esetében a politikai és gazdasági kockázatok egyidejű jelenléte tartja távol a befektetőket és hitelezőket. Románia szintén arra vár, hogy visszatérjenek a befektetők, miután a gazdasági visszaesés és az eurózóna válsága miatt a befektetők sokkal óvatossabbá váltak a román piaccal szemben. A legfiatalabb EU-tagállam, Horvátország lehetőségei korlátozottak, mivel a kis ország területén kevés a befektetési ingatlan, valamint a fejlesztési és beruházási célú hitelfinanszírozás is nehézkes. Szerbiában a befektetési termékek, a megfelelő üzleti környezet hiánya miatt jelenleg nem beszélhetünk működő befektetési piacról.

A logisztikai piacot tekintve egy nemrég megkötött megállapodás keretében a W.P. Carey tulajdonába került a H&M Poznan melletti, 83 000 négyzetméteres logisztikai központja 64 millió euróért. Ez a létesítmény a H&M kelet-európai elosztó központja, valamint az európai e-kereskedelmi és internetes kiskereskedelmi logisztikai központja is. „Ez az ügylet volt ebben az évben a negyedik befektetésünk Európában, így idén az európai befektetésünk összege már eléri a 166 millió eurót.” – mondta a megállapodásról Jeffrey Lefleur, a W. P. Carey ügyvezető igazgatója.

Ward Stocker, a Victorios befektetéskezelő cég partnere, aki tanácsadóként közreműködött a W. P. Carey-féle megállapodásnál, úgy látja, hogy a hasonló eladási-visszabérleti ügyletek az ingatlanszektor növekvő ágát képviselik Európában, köszönhetően a bizonytalan időkben vonzó alacsony kockázat, magas hozam konstrukciónak. A W. P. Carey több hasonló megállapodást kötött Horvátországban is.

Tim O'Sullivan, a CBRE ingatlan tanácsadó ügynökség délkelet-európai tőkepiaci vezetője megerősíti, hogy a befektetők ugrásra készen várják, hogy Magyarországra jöhessenek, és amint egy nagyobb megállapodás születik, azt valószínűleg automatikusan követi a többi is. A szakember az irodapiaci hozamokat Varsóban 6 százalékra, Prágában 6-6,5 százalékra, Budapesten 7,5 százalékra becsüli. Általánosságban tehát jelenleg Varsó és Budapest között körülbelül 100-150 bázispont különbség is mutatkozhat.

Az oroszországi volumenekhez képest még a lengyelországi és a csehországi számok is eltörpülnek. A potenciális piac csak egyedül Moszkvában nagyobb, mint számos európai országban. A Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) ingatlanbefektető cég által megvásárolt 205 000 négyzetméteres moszkvai Metropolis bevásárlóközpont megszerzése az orosz piac eddigi legnagyobb volumenű tranzakciója. Az üzlet értékét 1,2 milliárd dollárra, (1 milliárd euróra) becsülik. A bevásárlóközpont egy multifunkciós komplexum része, mely három, összesen 80 000 négyzetméter bruttó összterületű irodaépületet is magában foglal.

A JLL a 2013-ban várható oroszországi befektetések volumenét 7,5 milliárd dollárra becsüli. Csehország esetében 1,2 milliárd eurót, Magyarországon pedig szerencsés esetben 350-400 millió eurót valószínűsít, ami a 2012-es befektetések dupláját jelentené.

„A magyarországi, romániai és bulgáriai másodlagos piacokon fellendülés tapasztalható. Magyarországon érezhető szemléletváltás történt több bank részéről, többek közt a kereskedelmiingatlan-piaci tranzakciók finanszírozásában. A magyar gazdaság kezd magához térni, a jelenlegi 7,75 százalékos prémium irodapiaci hozamok 200 bázispontos előnyt jelentenek a magyar kötvényhozamokkal szemben, ami meghaladja mind a válság előtti, mind a válság utáni hozamprémiumokat.” – összegezte Damian Harrington, a JLL kelet-európai kutatási és tanácsadási részlegének regionális igazgatója.

Poland and Russia dominate the CEE investment market

Investors' attitudes towards the CEE region can be described as varied, reflecting the very different "sentiments" held by investors towards different parts of CEE. A clear gulf exists between prime assets in key locations, while the rest of CEE has been less successful in attracting investors since the economic downturn and eurozone crisis. However, this situation could be set to change in some countries.

Countries in the region have been hit by varying degrees of economic and political uncertainty, negative sentiment, perceived procedural and legal problems, a limited supply of investment-grade products and the constraints on debt finance imposed by lenders. The performance of each country and the degree to which they are negatively impacted by the above contribute to decisions to go ahead with an investments as well as lenders' final call to finance an investment. Obviously, Poland and the Czech Republic have weathered the recent storm better than Hungary, Romania, Croatia, and Serbia.

However, there are signs that investors are increasingly considering possibilities in Hungary and Romania, as they provide a premium yield compared to Western Europe, Poland, and the Czech Republic. Further, investors are considering regional and value-added projects. Office and retail projects continue to dominate the investment market.

The volume of recent investment transactions reflects Poland's dominance in Central Europe, followed by the Czech Republic and, further east, in Russia. According to Jones Lang Lasalle (JLL), the five largest investment transactions in Central Europe in 2012 were all in Poland. The largest deal was the acquisition of Złote Złoty in Warsaw for EUR 475 million. Also in Warsaw's office sector, a joint venture by Allianz Real Estate and a Tristan Capital Partners Fund acquired the Warsaw Financial Center, one of the landmark skyscrapers in the city's financial district, for a reported EUR 210 million. Outside the capital, Union Investment bought the Manufaktura retail centre in Łódź for €390 million. Also in the retail sector, Alli-

anz and ECE acquired the Silesia Center in Katowice.

German company Deka Immobilien has been particularly active in Poland and the Czech Republic acquiring the 37,000 sqm office and retail building International Business Center in Warsaw for around EUR 148 million. In the hotel sector, Deka acquired the InterContinental Hotel in Warsaw as part of a joint venture between UBM and Warimpex for EUR 103 million. In Prague, Deka bought the 27,000 sqm City Green Court office project from Skanska for EUR 54 million.

Due to a combination of economic and political concerns, investors and lenders are shying away from Hungary. Meanwhile, Romania is looking forward to investors re-entering the market after a period of being treated with caution following the eurozone crisis and its economic downturn. The EU's newest member state, Croatia, is a small country currently restricted by a limited supply of investment-grade buildings and the difficulty of securing development resources and investment debt finance. An investment market has yet to be established in Serbia due to a lack of investment-grade products and its perceived compromised business environment; both make development and investment finance almost impossible to source.

In a recent logistics deal, W.P. Carey acquired the 83,000 sqm H&M logistics facility near Poznań for EUR 64 million. The centre is H&M's Eastern European distribution centre as well as its primary e-commerce and online-retail logistics hub for Europe. "The acquisition marks our fourth European transaction this year overall, bringing total year-to-date investment in Europe to approximately EUR 166 million," commented Jeffrey Lefleur, Managing Director of W. P. Carey.

Ward Stocker, Partner at Victorios Investment Managers, who advised W.P. Carey on the deal, sees such sale and lease-back deals as a growing niche on the European real estate sector due to its attractive low-risk, high-return fundamentals in what remains

uncertain times. W.P. Carey has completed several such deals in Croatia.

Tim O'Sullivan, Head of SEE Capital markets at CBRE, argues that investors are waiting on the fence in regards to Hungary and only once one major deal is completed will other investors follow. He estimates prime office yields in Warsaw at 6%, 6-6.5% in Prague, and 7.5% in Budapest. The consensus seems to be that in the current climate there should be a 100-150 base point differential between Warsaw and Budapest.

Yet in the big picture, even Poland and the Czech Republic are dwarfed by Russia. Indeed, the potential market in Moscow is bigger than it is for most European countries. Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) recently acquired the 205,000 sqm Metropolis Shopping Centre in Moscow in what has been described as the largest ever transaction on the Russian market. The deal is believed to be worth around USD 1.2 billion (EUR 1 billion). The shopping centre is part of a mixed-use complex that also includes three office buildings with a total gross leasable area (GLA) of 80,000 sqm.

JLL expect over \$7.5 billion to be invested in Russia in 2013. This compares to EUR 1.2 billion forecast for the Czech Republic (and a positive outlook for 2014), EUR 350-400 million for Hungary (which would be twice the 2012 volume), and around EUR 2,054 billion transacted in Poland as of the end of the third quarter.

"Recent evidence on the ground points to a rebound in activity in the main Tier 2 markets of Hungary, Romania, and Bulgaria. In Hungary, there has been a shift in the attitude of some banks towards funding commercial real estate transactions, with financing conditions improving both in terms of availability and pricing terms and conditions. The Hungarian economy is recovering and current prime office yields of 7.75% offer an attractive 200 base point discount to Hungarian bond yields, which is above historic rates both pre- and post-crisis," concluded Damian Harrington, Regional Director of Research & Consulting at Colliers' Eastern Europe Regional Team.

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzletelhelység	Ipari, raktár/ingatlanok	Lakás	Szálloda						
ABLON Ingatlan- fejlesztő Kft. 1132 Budapest, Váci út 30.	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	€ 272 million	épületüzemeltetés/ facility management	1993	Lovro Adrienn ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 225 6600 www.ablon-group.com ablon@ablon.hu
AIG/Lincoln Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	✓	✓	✓	–	–	The Quadrum Phase 1 – 2008 Market Central Ferieggy Kereskedelmi Park – 2007 The Quadrum Phase 2, 3 – 2015, 2018	€ 390 million	ingatlanüzemeltetés és vagyonkezelés, projektmenedzsment, bérbeadás/ property and asset management, project management, rental	1998	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
Autóker Holding Zrt. 1132 Budapest, Visegrádi u. 7–8.	✓	✓	✓	✓	✓	Marina Part Prémium, Marina Part Bay – Q2 2015 2 belvárosi projekt előkészítés alatt/2 downtown projects under preparation	€ 390 million	depók és logisztika, ingatlanüzemeltetés és bérbeadás, távközlés és energetika, hotel/ depo and logistics property operation and leasing, telecommunications and energy, hotel	2000	Lior Harari vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 801 2200 www.autoker.hu www.marinapart.hu
Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Zrt. 1036 Budapest, Lajos u. 28–32.	✓	✓	✓	✓	✓	Bécsi Corner Irodaház – átadva/completed Sasad Liget Lakópark Phase II. – átadva/ completed Waterfront Offices – 2015	N.A.	alapkezelés, ingatlanüzemeltetés/ fund management, property management	2005	Dr. Hajnal István FRICS vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 225 2525 www.biggeorges-nv.hu info@biggeorges-nv.hu
Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8–10.	✓	✓	–	✓	✓	Castrum Ház Flórián Udvar Madách Irodaház Bajcsy Irodaház	N.A.	ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, gazdálkodás/ real estate development, operations, management	1994	Angel Gábor vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 457 3860 www.bif-irodak.hu www.bif.hu info@bif.hu
Codic Hungary Kft. 1051 Budapest, Szent István tér 11/b.	✓	✓	–	–	–	V48 – 2015-2016 Margit Corner – 2015 Dózsa György Office Complex – 2016-2018	55 million	projektmenedzsment, „built-to-suit” fejlesztés/ project management, built-to-suit development	2006	Christophe Boving ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 266 6000 www.codic.eu www.v48.hu info.hungary@codic.eu
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57. CONVERGENCE	✓	✓	✓	–	–	Eiffel Tér Irodaház és Kulturális Park – 2010 City Point 9 Városi Logisztikai Központ – 2010 Park One Irodaház, Szlovákia – 2008	€ 87,500 000	vagyonkezelés, ingatlankezelés és üzemeltetés, projektmenedzsment, műszaki tanácsadás, projektellenőrzés, „build-to-suit” szolgáltatás/ asset management, property and facility management, project management, technical consultancy, project monitoring, „build-to-suit” services	2004	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 225 0912 www.convergen-ce.com office@convergen-ce.com
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzlethelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
ECE Projektmanagement Budapest Kft. 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a	✓	✓	–	–	–	Árkád - bérlői átalakítások – 2013. december/ tenant mix restructuring for Árkád – December 2013	N.A.	ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, bérbeadás/ real estate development, project management, rental	1996	Christoph Augustin, Gyalay-Korpos Gyula ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 434 8200 www.ece.com info@ece.hu
Echo Investment Hungary 1062 Budapest, Váci út 1–3.	✓	✓	–	–	–	Mundo Bevásárló és Szórakoztató Központ – 2015/2016	N.A.	N.A.	2006	Ahmet Cetin projekt igazgató/ project directors	Tel: +36 30 429 2333 www.echoinvestment.com/pl/ en/home www.mundocenter.hu
Futureal Csoport 1082 Budapest, Futó u. 47–53.	✓	✓	✓	✓	–	Corvin Sétány Vision Towers	N.A.	befektetés, kereskedelem/ investment, trade	N.A.	Dr. Futó Péter, Futó Gábor magyar cégcsoport tulajdonosai és alapítói/ owners and founders of the Hungarian company group	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu info@futureal.hu
Goodman Hungary Kft. 1024 Budapest, Lövőház u. 39.	–	–	✓	–	–	Goodman Űllő Airport Logisztikai Központ Goodman Gyáli Logisztikai Központ	N.A.	ingatlankezelés, alapkezelés/ property management, fund management	2007	Roger P. Peters regionális igazgató/ regional director	Tel: +36 1 336 2270 www.goodman.com/hu info-hu@goodman.com
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. 1031 Budapest, Záhony u. 7.	✓	–	–	–	–	Graphisoft Park irodaépületek/office buildings – 2016	€ 66 million	irodák, laborok és oktatási intézmények fejlesztése, bérbeadása és üzemeltetése/ office, laboratory, development, education institution rental and operation	1997	Kocsány János vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 815 3425 www.graphisoftpark.com jkocsany@graphisoftpark.com
GTC Magyarország Zrt. 1139 Budapest, Váci út 81.	✓	–	–	✓	–	Center Point Irodaház Spirál Irodaház GTC Metro Irodaház Sasad Resort Lakópark	N.A	N.A.	2000	Robert Snow vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 412 3680 www.gtc.hu
Gyetvai Fivérek Zrt. 1016 Budapest, Mészáros u. 58. 	✓	–	–	✓	✓	Gellért apartmanház – 2013 Pasarét Irodaház – 2014 Tigris Irodapark – from 2014	HUF 25 billion	építészeti tervezés, beruházás, kivitelezés, épületüzemeltetés/ architectural design, project investment, altitude contracting, facility management	1990	Gyetvai Zsolt, Gyetvai Géza igazgatói tagok/ members of the board	www.gyetvaifiverek.hu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzletihelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
HB Reavis Hungary Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22/B	✓	✓	–	–	–	Váci Corner Offices – Q2 2014	N.A.	N.A.	2006	Radnóty Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 238 0359 www.hbreavis.com info@hbreavis.com
Horizon Development Kft. 1054 Budapest, Szemere u. 17.	✓	✓	✓	–	–	Eiffel Palace – Q1 2014 Promenade Gardens – 2015	N.A.	portfóliókezelés, ingatlanbefektetés, testre szabott fejlesztés/ portfolio management, real estate investment, built-to-suit development	2006	Kovács Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 473 1209 www.horizondevelopment.hu info@horizondevelopment.hu
InfoGroup 1115 Budapest, Bartók Béla u. 105–113.	✓	✓	✓	✓	–	Bartók Udvar Irodaház– folyamatos fejlesztés/ continous development Polgár Ipari Park – folyamatos fejlesztés/ continous development Karcagi Ipari Park – folyamatos fejlesztés/ continous development	HUF 17 billion	épületüzemeltetés, tervezés, pénzügyi menedzsment/ facility management, design, financial management	1989	Székely Ádám ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 481 4530 www.infogroup.hu info@infogroup.hu
ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b 	✓	✓	–	✓	–	N.A.	N.A.	N.A.	2001	Jenei Tamás ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 255 5250 www.ingrealestate.com ingre.dev.hu@ingrealestate.com
IN-Q-tech Kft. 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	✓	–	✓	–	–	N.A.	N.A.	Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) területén lévő kész projektek hasznosítása (bérbeadás útján) és üzemeltetése/ utilization (by letting) and operation of the complete projects inside the Budaörs Industrial and Technology Park (BITEP)	2005	Diósi Gábor cégvezető/ general manager	Tel: +36 23 887 500 www.inqtech.hu inqtech@inqtech.hu
IVG Hungary Kft. 1117 Budapest, Neumann János u. 1/E	✓	✓	–	–	✓	N.A.	€ 300 million	vagyongkezelés/ asset management	1998	Herwig Teufelsdorfer ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 7560 www.ivg.hu office@ivg.hu
Magnum Hungária Cégcsoport 1138 Budapest, Népfürdő u. 22.	✓	✓	✓	✓	–	Family Center Tata – 2014 Family Center Szekszárd – 2014 Family Center Baja II. – 2014 Kecskemét bevásárlóközpont – 2014	N.A.	N.A.	1995	Mmag. Christian Rimpf, Mag. Klaus Riederer ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 439 2939 office@magnumhungaria.hu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzlethelyiség	Ipari, raktár/ingatlanok	Lakás	Szálloda						
Metrodom Kft. 1065 Budapest, Révay u. 10.	–	✓	–	✓	–	Metrodom Rozsnyai 33. – October 2014 Metrodom Mátyás tér 11. – October 2013	HUF 1 295 million	N.A.	2012	Yuval Kishon/ szóvivő/ spokesman	Tel: +36 1 211 2060 www.metrodom.hu
Nanette Real Estate Group 1066 Budapest, Teréz krt. 46.	–	✓	–	✓	–	Nanette City Home I. – átadva/completed Nanette City Home II. – Q1 2013 Nanette City Home III. – Q1 2014 Nanette Viva – átadva/completed Nanette Harmony – Q1 2013	HUF 30 billion	N.A.	2000	Tamir Kishon KKE regionális igazgató/ regional director CEE	Tel: +36 1 472 2818 www.nanette.hu
Orco Vagyonkezelő Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 39.	✓	✓	–	✓	✓	Váci 188 Irodaház – átadva/completed Váci1 Üzletház – átadva/completed Párizsi Nagyruház –átadva/completed Szervita Irodaház – 2014	N.A.	ingatlanforgalmazás, fejlesztés, bérbeadás, üzemeltetés/ real estate sales, development, rental, property management	1999	Ales Vobruba vezérigazgató- helyettes/ deputy CEO	Tel: +36 1 880 7200 www.orco-realestate.com www.orcogroup.com hungary@orcogroup.com
OTP Ingatlan Zrt. 1051 Budapest, Nádor u. 21.	–	–	–	✓	–	Szent László u. 48–50. – Q4 2012 – Q1 2013 Pauler Ház – Q3 2014 Városerét Lakópark – Q1 2014 Platán Lakókert – Q3 2014	N.A.	ingatlanfejlsztés, fővállalkozás, ingatlanforgalmazás, / real estate development, general contracting, property sales	1990	Ádány Tamás elnök-vezérigazgató/ president-CEO	Tel: +36 1 373 3800 www.otpingatlan.hu info@otpingatlan.hu
Portus Buda Group Zrt. 1118 Budapest, Ménesi út 39.	✓	–	–	✓	–	CDO – Galasanz Downtown Offices – 2012 Koltó Kert Rezidencia/Inspired Garden Project – 2014 Port@, Szerbia – 2014	N.A.	alapkezelés, vagyonkezelés, kommunikáció/ fund management, asset management, communication	2007	Eszter Elemér vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 488 7476 www.portusbudagroup.com office@portusbudagroup.com
Prologis Hungary 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.	–	–	✓	–	–	N.A.	N.A.	professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat, személyre szabott létesítményfejlesztés/ on-site property management, 24h security, BTS facilities development	2004	Kemenes László magyarországi és romániai képviselő és alelnök/ vice president and market officer in Hungary	Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com info-hu@prologis.com
RE project development Kft. 1027 Budapest, Ganz utca 16.	✓	✓	✓	✓	✓	Residence 1-2 Irodaházak – 2010 Kerepesi Business Park – 2014-16	N.A.	projektmenedzsment, bérbeadás, testre szabott fejlesztés/ project management, leasing, built-to-suit developments	2003	Rudolf Riedl, Márta Julianna ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenevolution.com julianna.marta@ raiffeisenevolution.com krisztian.jakab@ raiffeisenevolution.com
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzletelhelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
Revital Ingatlanfejlesztési Zrt. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144.	✓	–	–	✓	✓	Erzsébet Irodaház Phase I. – 2009 Erzsébet Irodaház Phase II. – 2013	HUF 12,7 billion	fővállalkozás, értékbecslés/ general contracting, assessment	1986	Nagy Attila vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 428 6070 www.revital.hu marketing@revital.hu
Shikun & Binui R.E.D. Hungary 1036 Budapest, Bécsi út 38–44.	✓	✓	✓	✓	✓	Garden Ville, Tüskörhegy Club Aliga Garden Ville, Kamaraerdő	N.A.	N.A.	1996	Zvi Frank ügyvezető igazgató/ general manager	Tel: +36 1 437 8280 www.shikunbinui.hu office@shikunbinui-red.com
Skanska Property Hungary Kft. 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.	✓	✓	–	–	–	Green House – 2012 Nordic Light - 2014	N.A.	bérbeadás, ingatlankezelés/ rental, property management	1987	Grzegorz Strutynski ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 9100 www.skanska.hu property@skanska.hu
Talents Group 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	✓	–	–	✓	✓	Agrogate Logisztikai Központ – átadva/completed Abacus Rendezvényközpont – átadva/completed Abacus Business & Wellness Hotel 4* – átadva/ completed Vitalis Lakópark – átadva/completed Talents Business Park Irodaház – átadva/ completed	~HUF 105 billion	N.A.	2000	Dr. Takács Ermő elnök-vezérigazgató/ president-CEO Szénási Zsolt fejlesztési igazgató/ director of development	Tel: +36 23 532 156 www.talents.hu
TriGranit Fejlesztési Zrt. 1062 Budapest, Váci út 3. TRIGRANIT FEJLESZTÉSI ZRT.	✓	✓	–	✓	✓	Bonarka 4 Business, Building D (Krakow, Poland) – Q4 2013 Torgovy Kvartal Extension (Naberezhnye Chelny, Russia) – 2015 Arena Office Park (Zagreb, Croatia) – 2018	N.A.	ingatlanüzemeltetés, testre szabott szolgáltatások, projektmenedzsment/ property management, build-to-suit developments, project management	1997	Török Árpád vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 374 6500 www.trigranit.com info@trigranit.com
Triholding Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 9.	–	✓	✓	✓	–	N.A.	N.A.	N.A.	2006	Ahud Amir ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 688 0382 www.triholding.com info@triholding.hu
Volumetric Magyarország Kft. 1075 Budapest, Madách Imre út 13–14.	✓	–	–	✓	–	Völgy Liget – 2013 Spanyolkert Phase I. – 2013 Spanyolkert Phase II. – 2016	N.A.	ingatlanfejlesztés, -üzemeltetés, -gazdálkodás/ property development, property and asset management	2008	Péter Gábor MRICS cégvezető/ head of company	Tel: +36 1 411 0743 www.volumetric.hu info@volumetric.hu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Az információkat a Resource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2013. november 18-i állapotnak felelnek meg, és az ingatlanfejlesztő cégektől 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 developer companies as of November 18, 2013.

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Ki-adott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Par-ko-ló-he-lyek szá-ma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bér-lők 2011-ben	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdo-nosok	Üzletköz-pontot üze-mel-tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Allee Bevásárló-központ 1117 Budapest, Október huszon-harmadika u. 8–10.	47,000	7,000	N.A.	N.A.	1,280	étterem, fitnesz, mozi, kaszinó, mélygarázs, autómósó/ restaurant, fitness, movie theater, casino, underground parking, car wash	N.A.	Zara, VanGraaf, H&M, C&A, Interspar, Intersport, Libri, UPC, Neckermann, Triumph, Nokia	2009	ING Real Estate Develop-ment International BV, Allianz Real Estate Germany GmbH	Spar Europen Shopping Centers	Tel: +36 1 372 7208 www.allee.hu info@allee.hu
Arena Pláza 1087 Budapest, Kerepesi út 9.	65,000	0	N.A.	N.A.	2,800	I-MAX mozi, éttermek, kávézók, ingyenes parkolási lehetőség, autómósó, casino/ I-MAX cinema, restaurants & coffees, free parking, car wash, casino	Arena 20%-os Szerda, Arena Farmer Napok, Arena Szépség Napok/ Arena 20% Wednesday, Arena Denim Days, Arena Beauty Weekend	Michael Kors, Butlers, Playersroom, Helly Hansen, Napapijri, Otherside, Skechers, Tapas Bar, Parfois	2007	Lanebridge	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 880 7010 www.arenaplaza.hu
Árkád 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25.	68,000	3,500	71 500	170,000	1,600	parkolási lehetőség, étterem, információs pult, interaktív útbaigazító tábla, játszótér, pelenkázó, kicsi kocsik, csomagmegőrző/ parking places, restaurants, information desk, interactiv informationsboard, kid's playground, nursing room, kids shopping cart, left luggage	hűségprogramok, divatbe-mutatók, Árkád kupon napok, karácsonyi programok, véradás/ loyalty programs, fashion shows, Árkád voucher promotions, Christmas programs, blood donation	Bershka, C&A, Douglas, GAP, H&M, Hervis, Humanic, Interspar, Media Markt, New Yorker, Pull & Bear, Stradivarius, Zara	2002, 2013	Kom-manditge-sellschaft EK21 Beteiligung Magyar-ország Fióktelep, Vezér Center	ECE Projektma-nagement Budapest Kft.	Tel: +36 1 433 1400 www.arkadbudapest.hu info@arkadbp.hu
Asia Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 167–169.	36,000	4,000	29,000	205,000	2,200	bank, pénzváltó, étterem, kávézó, utazási iroda, információs pult, színházterem, konferenciatermek, ingyenes parkolás, autómósó, ingyenes wifi/ bank, currency exchange, restaurants, cafés, travel agency, information desk, theater, conference rooms, free parking, car wash, free wi-fi	Kínai Márkák Kiállítása, üzletember találkozók, kereskedelmi kiállítások, kulturális rendezvények/ China Brands Exhibition, businessman meetings, trade exhibitions, cultural events	CBTC állandó kiállítási terület, China Zhejiang Brand Center, Galaxy Játékarúház, Blue Panther/ CBTC permanent exhibition area, China Zhejiang Brand Center, Galaxy Toy Store, Blue Panther	2003	Strabag SE	Asia Center Kft.	Tel: +36 1 688 8888 www.asiacenter.hu www.cbtc.hu asiacenter@asiacenter.hu
Atrium EuroCenter 1032 Budapest, Bécsi út 154.	21,600	0	N.A.	N.A.	1,000	mozi, étterem, szupermarket, fitnesz terem, posta, ingyenes parkolás/ theater, restaurants, supermarket, fitness room, post office, free parking	N.A.	Interspar, Sunrise Fitness, Go-Kart Ring, Alpha Zoo, Alexandra, Atrium EuroCenter Mozi	2000	Atrium European Real Estate	Manhattan Real Estate Manage-ment Kft.	Tel: +36 1 437 4600 www.eurocenter-obuda.hu
Budapest China Mart 1152 Budapest, Szentmihályi út 171.	25,000	15,000	43,000	550	60	mélygarázs (bérleti díj fejében), éttermek, bérelhető konfe-renciaterem és tárgyalók, ingyenes felszíni parkolás, 24 órás biztonsági szolgálat, többféle iparági szolgáltató (logisztika, ügyvédi iroda, könyvelő, marketing cég, magazin)/ deep-level garage (for rent), restaurants, conference room and meeting room rental, free outdoor parking, non-stop security service, service providers from various industries (logistics, law office, accountant, marketing, magazine)	Piac&Profit magazin, ChinaCham Hungary Magyar-Kínai Gazdasági Kamara, Bergon Babaáruház, Icon Electric Kft., Icon Home Kft., Outlet House Kft., Agnátus Távközlési Szolgáltató Kft., Kínai-Magyar Asztalitenisz Klub, Sunny Tattoo&Beauty Saloon	2004	Fashion Mart Zrt., ITC Kft.	Fashion Mart Zrt.	Tel: +36 1 414 7278 www.chinamart.hu info@chinamart.hu	
Campona 1222 Budapest, Nagytétényi út 37–43.	53,000	0	N.A.	N.A.	2,400	ingyenes parkolás, csomagmegőrző, Tropicarium-Ocenarium, 11 termes mozi, fitnesz és wellness centrum, éttermek, kalandpark játszótér, Csodák Palotája/ free parking, baggage watch, Tropicarium-Ocenarium, 11-screen movie theater, fitness and wellness center, restaurants, adventure park nad playhouse, Palace of Wonders	Minimax napok, Glamour & Campona Divathétvégék, UNICEF & Campona Karácsonyi kampány, Kuponnapok, 22. kerületi közös rendezvények/ Minimax days, Glamour & Campona Fashion Weekends, Coupon Days, UNICEF & Campona Christmas Campaign, Programmes organized together with the municipality	CCC Shoes, New Yorker, Régio Játék, dm, Pizza Forte, Vodafone, Vagabond, Jpress, Saxoo London	1999	CBRE Global Investors	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 424 3000 www.campona.hu info@campona.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num-ber of park-ing spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2011	Date of open-ing	Own-er-ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Ki-adott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Par-ko-ló-he-lyek szá-ma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlők 2011-ben	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdo-nosok	Üzletköz-pontot üzemel-tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Corvin Plaza 1082 Budapest, Futó u. 37–45.	32,400	N.A.	N.A.	19,800	1,200	csomagmegőrző, éttermek, free wifi, konnektor csatlakozási lehetőség, ingyenes babakocsibérlés/ left luggage office, restaurants, free wireless internet, electric outlets, free stroller rental	N.A.	CBA Prima, Müller, Euronics, Alexandra, Hervis, H&M, C&A, New Yorker, Vögele, Reno, Deichmann, Reserved, Magyar Posta, Promod, Takko, Mango, Costa Coffee	2010	Klepierre Management Magyarország Kft.	Klepierre Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 267 8461 www.corvinplaza.hu info@corvinplaza.hu
Csepel Plaza 1211 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 154–170.	13,851	NA	NA	19,800	473	ingyenes parkolás, wifi elérhetőség, baba-mama szoba, pihenő hely, mozgássérült mosdó, kávézó, étterem, banki szolgáltatás/ free parking, wifi access, nursing room, rest area, accessible toilet, café, restaurant, bank services	szórakoztató rendezvények havonta, nyereményjátékok, Facebook nyereményjátékok/ monthly entertainment events, competitions, Facebook competition	CBA, Hada, Deichmann, Libri, Alexandra, MKB, UniCredit, ELMO, Totó-Lottó, Vision Express, Fometti Happy Box, Telenor, Vodafone, T-Mobile, Groupama, Plaza Fitness-grafika, Játékvár/Whoop-deedoo V-tel, Arany Boa Wxlucive Change, V-díszkint, Fotó Bolt, Café Mayr, Cosmos	1997	Klepierre Management Magyarország Kft.	Klepierre Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 425 8004 www.csepeplaza.hu csepeplaza@klepierre.com
Csillagvár Bevásárló-központ 1039 Budapest, Rákóczi u. 36.	8,000	N.A.	6,000	10,000	250	posta, bank, fogászat, fitness, valutaváltó, kávézó/ post office, bank, dentist, fitness, currency exchange, café	szezoniális/ seasonal	VolksBank, Posta, DM Drogerie Markt, Alexandra könyvesbolt, Marionnaud, Nadály Patika, Dry Cleaning, Star Wellnes, Optima Dental	1995	Recovery Zrt.	Recovery Zrt.	Tel: +36 1 423 1383 www.csillagvar.com fustos.attila@cib.hu
Duna Plaza 1138 Budapest, Váci út 178.	36,000	11,500	34,600	48,221	1,200	Női Budoár, Családi mosdó, Baba Mama szoba, Gyerek-Családi étkező, posta, étterem, mozi, 1 óra ingyenes parkolás, wifi, Fitness Center, szupermarket, táncstúdió, autósó, gyógyszertár, telekommunikációs üzletek és ügyfélszolgálatok, bankfiók, utazási irodák, Duna Plaza vásárlási utalvány/ Women's Budoir, Family restroom, nursing room, Children and Family diner, post office, restaurants, cinema, 1 hour free parking, Wifi, Fitness Center, supermarket, dance studio, car wash, pharmacy, telecommunication shops and customer services, banks, travel agencies, Duna Plaza shopping voucher	Csokifesztivál, Nyári Kuponzápor, Oldtimer Kiállítás és Fesztivál, Mekk Elek kiállítás, Mikulásgyár, Facebook nyereményjátékok/ Chocolate Festival, Summer Coupon Shower, Oldtimer Expo and Festival, Mekk Elek exhibition, Santa Clause Factory, Facebook competitions	H&M, Marionnaud, Tally Weijl, Promod, Orsay, Alexandra, Humanic, dm, Media Markt, Vision Express, KFC, Reserved, Tamaris, Bata, CBA, Intersport, Vögele, J Press, Apple, Deichmann, McDonald's, Skiny, Libri, Costa Coffee, Marks & Spencer, GAS Jeans	1996	Duna Plaza Ingatlan-fejlesztési Zrt.	Klepierre Management Magyarország Kft.	Tel: +36 1 465 1600 www.dunaplaza.hu
Europark Bevásárló-központ 1191 Budapest, Üllői út 201.	25,600	0	25,600	30,500	956	ingyenes parkolás, játszótér, étterem, ingyenes wifi, babakocsi kölcsönzés, Helen Doron nyelviskola, ingyenes bicikliszervíz a főbejárat előtt, bringaparkolók, mobiltöltő állomás/ free parking, playhouse, restaurants, free wifi, stroller rental, Helen Doron language school, free bicycle repair at the main entrance, cell phone charging station	kiállítások, rendezvények, Lurkókuckó gyermekprogramok, termelői és tematikus vásárok, kuponnapok/ exhibitions, events, Lurkókuckó children programs, farmer's and thematic markets, coupon days	MEXX, Csupacsoda Játszóház, Budmil, Coffeshop Company, REPLAY, Lens optika	1997	Euro-Mall Ingatlan-befektetési Kft.	Europark Bevásárló-központ Kft.	Tel: +36 20 800 0520 www.europark.hu
Europeum Bevásárló-központ 1088 Budapest, Blaha Lujza tér 3–5.	4,970	NA	4,470	6,000	300	mélygarázsos parkolás, kávézók, telekommunikációs üzletek és ügyfélszolgálatok, ingyenes wifi/ underground parking, cafés, telecommunications store and customer services, free Wi-Fi	DivatBazár, Europeum Napok, Véradás, Karácsony	Müller, H&M, OTP Bank, Deichmann, Yves Rocher, Tally Weijl, Bijou Brigitte, T-Com, Telenor	2011	Duna Office Kft.	ABLON Kft.	ABLON Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.ablon-group.com ablon@ablon.hu
KÖKI Terminál Bevásárló-központ 1195 Budapest, Vak Bottyán út 175/A-C.	58,000	7000	retail 51 000 office 5 200	200,000	1,600	bankok, posta, wellness és sportközpont, étterem, parkoló, játszótér/ bank offices, post office, wellness and fitness opportunity, restaurants, parking places	KÖKI Kupon Napok, FilmKlub, BioPiac, kiállítások, promóciós események/ KÖKI Sales Days, FilmClub, BioMarket, exhibitions, promotional events	C&A, CCC, Euronics, Hervis, H&M, Libri, Müller, New Yorker, OBI, Tesco, Charles Vögele, CCC, Hubiz, Home Design, Lego Shop, Norbi Update	2011	R-CO Ingatlan-forgalmazó Zrt.	NOVIAP Ingatlan-üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 919 1300 www.kokiterminal.hu info@kokiterminal.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of park-ing spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2011	Date of open-ing	Owner-ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Ki-adott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Par-ko-ló-he-lyek szá-ma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bér-lők 2011-ben	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdo-nosok	Üzletköz-pontot üze-mel-tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Lurdy Ház 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 12-14.	28,000	22,000	40,000	50,000	2,000	13 étterem, 3 kávézó, Lurdy Konferencia- és Rendezvényközpont, MiMozink Lurdy Ház, Magyar Posta, Földhivatal, Office Depot, bank/ATM, Beauty Express, Thai masszáz centrum, T-Mobile, Vodafone, Telenor/ 13 restaurants, 3 cafés, Lurdy Conference and Event Center, OurCinema Lurdy-Ház, post office, land registry office, Office Depot, bank/ATM, Beauty Express, Thai massage center, T-Mobile, Vodafone, Telenor	15. születésnap program sorozat, PHOTOEXPO, Marketing expo, Adónavigátor konferencia/ 15th birthday program series, PHOTOEXPO, Marketing expo, Tax Navigator conference	Galaxy Játékáruház, Hififutar.hu, Cosmos City, Lurkó Bill Vadnyugati Gyermekvárosa, CIG Pannónia, M-RTL Zrt., Pro Pátia, Comforce, CC-HBC, Mobilegap, Tarhely.eu, NRN	1998	Lurdy-Ház Kft.	Lurdy-Ház Kft.	Tel: +36 1 456 1100, +36 1 456 1200 www.lurdyhaz.hu sales@lurdyhaz.hu titkarsag@lurdyhaz.hu
Mammut Bevásárló- és Szórakoztató Központ 1024 Budapest, Lövház u. 2-6.	58,500	2,400	57,000	105,500	1,200	parkolási lehetőség, mozik (Mammut I-II.), posta, éttermek, kávézók, sportolási lehetőségek, bankfiókok, gyermekmegőrző, egészségügyi szolgáltatások, autóműsor, Mammut vásárlási utalvány/ parking possibility, cinemas (Mammut I-II), post office, restaurants, cafés, sport possibilities, bank offices, childminding service, health and education services, car wash, Mammut gift certificate	N.A.	SPAR, Budapest Bank, Media Markt, Posta, Hervis, Salamander, Libri, KFC, Coffeshop Company, ártabel, The Body Shop, Crabtree&Evelyn, Izumiéves kolbásza, Lite Wellness, Mammut Egészségközpont	Mammut I. 1998 Mammut II. 2001	N.A.	Mammut Zrt.	N.A.
MOM Park Bevásárló-központ 1123 Budapest, Alkotás u. 53.	28,800	18,600	28,300	30,000	1,250	multiplex mozi, wellness, éttermek és kávézók, posta, bankok, orvosi és fogorvosi rendelő/ multiplex cinemas, wellness, restaurants and cafés, post office, banks, medical center and dentist	MOM Park Divatterasz és Torzsvásárlói Est, Park Galéria képzőművészeti kiállítások, MOM Park Stylist- ingyenes stílustanácsadás/ MOM Park Fashion Terrace Night, Park Gallery art exhibition, MOM Park Stylist- complimentary style consultation	Cinema City, H&M, Vapiano, French Connection, Michael Kors, Gant, Paulaner, Reserved	2001	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Magyarország Tanácsadó és Ingatlan-kezelő Zrt.	Tel: +36 1 487 5500 www.mompark.hu momparkinfo@mompark.com
Pólus Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 131.	47,000	0	N.A.	N.A.	2,500	mozi, éttermek, korcsolyapálya, gyermek játszótér, fitness, parkolási lehetőség/ movie theater, restaurants, ice skating rink, playhouse, fitness, parking opportunity	Vízvilág kiállítás, Futóverseny, Húsvéti és Nyári leárazás kampány, Pólus 17. Születésnap koncertek, Karácsonyi macskakiállítás/ Waterworld Exhibition, Running Day, Easter Campaign, Summer Sale Campaign, Pólus 17th Birthday concerts	New Yorker, Optic World, Notebook.hu, Yves Rocher, Energofish, Herbária, Borkutime, H&M, Media Markt	1996	CBRE Global Investors	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 415 2114 www.polus.hu andrea.racz@eur.cushmanwake.com
Récsai Center Szórakoztató és Bevásárló Központ 1146 Budapest, Istvánmezei út 6.	12,450	N.A.	11 000	13,000	300	kávézó, Mister Minit, gyorsétterem/ café, Mister Minit, fast food restaurant	N.A.	DM, Office Depot, KIK, Jysk, i-Robot, CBA Prima, Ride-Bike	2004	Récsai Center Kft.	Récsai Center Kft.	Tel: +36 1 460 3600 recsei@recsei.hu
Rózsadomb Center 1025 Budapest, Törökvesz út 87-91.	6,728	N.A.	6,000	N.A.	166	2 óras ingyenes parkolás, kávézók, jóga, posta, bank, gyógyszerár/ 2 hours of free parking, cafés, yoga, post office, bank, pharmacy	N.A.	SPAR Magyarország Kft., OTP Bank Nyrt., DM Kft., Magyar Posta Zrt., Holly Line Kft., RSC Kft., Cafe Cino Kft.	2000	R-domb Center Kft.	PROFORM Ingatlanbe-fektetési Zrt.	Tel: +36 1 345 8400 www.rozsadombcenter.hu info@rozsadombcenter.hu
Rózsakert Bevásárló-központ 1026 Budapest, Gábor Áron u. 74.	7,375	0	6,819	18,000	230	gyógyszertár, autóműsor, bank, gyermekmegőrző, egészségügyi központ, szépségszalon/ pharmacy, car wash, bank, child minding, health center, beauty salon	gyermekrendezvények, Nyári vásárlói napok, promóciók/ children's events, Summer shopping days, promotions	CIB Bank, Spar, Rózsakert Medical Center, new Marilyn Szépségszalon, Bugatti férfi divat, Gant, Lira Könyvtárház, Nemzeti Dohánybolt, Alpha-Point Nyelviskola, Cake&Shake Shop	1998	Raiffeisen Ingatlan Alap	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 391 5998 www.rozsakert.hu info@rozsakert.hu
SUGÁR Üzletközpont 1148 Budapest, Őrs vezér tere 24.	22,000	0	ground floor 100% I. 100% II. 85%	35,900	saját + IKEA/ commonly used with IKEA 400	multiplex mozi színház és rendezvényteremmel, 1 300 m ² -es szórakoztatóközpont (10 pályás bowling, sportszóró, biliárddklub), 800 m ² -es játszótér, 800 m ² -es fitness központ, éttermek, kávézók, mélygarázs/ multiplex movie theater with even hall, 1300sqm entertainment center (10 lane bowling alley, sports bar, billiard club), 8000 sqm playhouse, 800 sqm fitness centrum, restaurants, cafés, underground parking	Magyarország legnagyobb Lego, modell és makett kiállítása, bowling versenyek, Microsoft konferencia/ Hungary's largest Lego, small-scale model exhibit, bowling competitions, Microsoft conference	EURONICS, Spar, DM, Rialto, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, CIB Bank, Extreme Digital, Aranypók	1980 felújítás/renovated 2004, 2006	Keringatlan Kft.	Székhely 2007 Ingatlan-forgalma Zrt.	Tel: +36 1 469 5300 sugar@sugar.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num-ber of park-ing spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2011	Date of open-ing	Owner-ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkoló-helyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlők 2011-ben	Üzlet-központ átadásának ideje	Tulajdonosok	Üzletköz-pontot üzemeltető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Új Udvar Bevásárló-központ 1036 Budapest, Bécsi út 38–44.	11,338	496	10,413	23,805	456	sushi étterem, 2 szintes zárt parkolóház, CBA Prima, rendezvényközpont, Póker Club/ sushi restaurant, 2 levels of indoor parking, CBA Prima, events center, Póker Club	tematikus játszótér, tánc-rendezvények, táncversenyek, gyermekprogramok/ thematic playhouse, dance events, dance competitions, children's events	Rossmann, CBA, Tifany Caffé, Sushi restaurant, Póker Club, Újlaki Mulató, Kolossy Táncstúdió, Firenze Divatház, T-Mobile, Vodafone	1998	Shikun & Binui R.E.D. Kft., Plazi Kft.	Új Udvar Kft.	Tel: +36 1 437 8362 www.shikunbinui.hu katalin.straub@plazacenters.com
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num-ber of park-ing spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2011	Date of open-ing	Owner-ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárlóparkok

Shopping malls

Bevásárlópark neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkoló-helyek száma	Bérbe-adottsági arány (%)	Egyéb szolgáltatások	Főbb bérlők	Üzlet-központ átadásának ideje	Tulajdonosok	Fejlesztő/üzemeltető cég neve	Központi telefonszám, fax, honlap, e-mail
Buy-Way Shopping Park Dunakeszi 2120 Dunakeszi, Nádas u. 8.	21,600	N.A.	22,400	600	N.A.	ingyenes parkolási lehetőség/ free parking	C&A, Deichmann, Mobelix, Reno, DM, Office Depot, Dockyard Islands, Lira&Lant, Kangaboo Baby&Kid	2006	Century City Kft.	ABLON Kft.	ABLON Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.ablon-group.com ablon@ablon.hu
Buy-Way Shopping Park Soroksár 1231 Soroksár, Bevásárló u. 8.	11,400	N.A.	12,300	420	N.A.	ingyenes parkolási lehetőség/ free parking	DM, Office Depot, Lira&Lant, Brendon	2005	Stripmall Management Kft.	ABLON Kft.	ABLON Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.ablon-group.com ablon@ablon.hu
Premier Outlet 2051 Bátorbágy, Budaörsi út 4.	22,900	N.A.	27,740	1,780	N.A.	ingyenes parkoló, gyermekmegőrző, pénzváltó, ATM, akadálymentes megközelíthetőség, étterem, játszótér/ parking spaces free of charge, child care, currency exchange, ATM, wheelchair accessible, restaurant, outdoor playgrounds	Nike, adidas, Puma, Mango, Retro, Olymp, Calzedonia, Geox	2004	Aviva Central European Property Fund, Raiffeisen Bank	Jones Lang LaSalle Kft.	Tel: +36 23 449 700 www.premieroutlets.hu www.premieroutletscenter.hu info@premieroutlets.hu
Savoya Park 1117 Budapest, Hunyadi János út 19.	46,000	N.A.	69,700	2,250	N.A.	fitneszterem, gyógyszertár, kaszinó, posta, szabóság és patyolat, kulcsmácsolás, banki szolgáltatások/ fitness room, pharmacy, casino, post office, tailor, cleaner, key cutting, bank service	Deichmann, New Yorker, Takko, DM, Auchan, Maxon, Aldi, Euronics, OBI	2004	Catinvest	Cegis Hungary Kft.	Tel: +36 1 887 1330 www.savoyapark.hu www.facebook.com/savoyapark office@savoyapark.hu
Új Buda Center 1117 Budapest, Hengermalom út 19–21.	N.A.	NA	N.A.	750	N.A.	Magyarország legnagyobb beltéri játszótér, beltéri golfpálya, posta, gyógyszertár, bank/ Hungary's largest indoor playhouse, indoor golf course, post office, pharmacy, bank	Tesco, Elevenpark, Fresnapf, Jysk, KIK, DM, Office Depot, Burger King, Electropark	2006	Új Buda Center Kft.	Új Buda Center Kft.	Tel: +36 1 203 5773 www.ujbudacenter.hu judi@ujbudacenter.hu
Shopping Mall name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Lease-hold rate (%)	Other services	Major tenants	Date of opening	Owenership	Name of devel-op/operation company	Phone number (main line) fax, website, e-mail

Az információkat a Resource gyűjtötte össze, a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2013. november 11-i állapotnak felelnek meg, és a bevásárlóparkoktól és szórakoztató-központoktól származnak.

The list was compiled by Resource. No claim is made as to the completeness of the information. The data-base is compiled from information by shopping malls and centers as November 11 2013.

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingyenlányügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
AGROGATE Logisztikai Központ 2053 Herceghalom, Hrsz. 031/4	Agroproxy Kft./ Talentis Group	raktár, iroda, műhely, cégek központ, telephely értékesítése és bérbeadása/ sales and rental of offices, workshops, warehouses, company headquarters, industrial sites	raktár/warehouse from € 3.5 iroda/office from € 4	30,000	6,000	34	TESCO, Kühne+Nagel, DAF	Szenási Zolt Tel: +36 30 202 4451 zsolt.szenasi@talentis.hu
Antana Logisztikai Park 2040 Budaörs, Károly király útja 145.	N.A.	24 órás biztonsági szolgálat, belső üzemeltetés, fűthető raktárterületek, parkoló/ 24 hour security service, on-site management, heated warehouses, parking	raktár/warehouse € 2.5-3.5+VAT iroda/office € 4.5-5+VAT	37,000	raktár/warehouse 5,000 iroda/office 2,000	10	RS Bútor, Diego Áruház, Platform, Coty	Jones Lang LaSalle Kft. Kis Roland Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu roland.kis@eu.jll.com
Aquincum Iroda és Logisztikai Park 1033 Budapest, Szölökert u. 4/b	OTP Ingatlanbefektetési Alap	8 m belmagasságú raktárak, 6 t/nm padlóterhelhetőség, cross-docking (rampás és szinti kapuk), raktárhoz tartozó raktárodák/ 8 m interior height warehouses, 6 ton/sqm weight bearing floor, cross-docking (ramps and level gates), warehouse offices for warehouses space	raktár/warehouse € 4.5 raktárhoz tartozó iroda/office € 9 iroda/office € 9-10	2,140	raktár/warehouse 320 iroda/office 700	N.A.	Modell&Hobby Kft., JTC Kft., UTA Magyarország Kft., Premium Sport Kft. (Heavy Tools), Piccateria Kft., Super Seal Kft., S.Oliver Fashion Kft.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Autóker Logisztikai Park Budapest 1097 Budapest, Ecseri út 14–16.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services	N.A.	21,500	803	44,000 sqm	TNT Magyarország, Tikkurila, Bookline, Home Impex	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2236
Autóker Logisztikai Park Törökbálint 2045 Törökbálint, Hosszúréti Depó 3.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási-, javítási-, felügyeleti- és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, étterem, bank, posta, vámhivatal, konténerterminál/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance and other necessary operative tasks, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, restaurant, bank, post office, customs office	N.A.	60,000	14,092	550,000 sqm	Masped, Talentum, Central Drinks, Triumph, Hellas Invest, Artrans-Sped	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2236
Bajai Országos Közforgalmú Kikötő 6500 Baja, Szentjános u. 12.	N.A.	teljes körű kikötői és logisztikai szolgáltatás, áruk hajóval való ki- és berakodása, raktározás, RO-RO szolgáltatás, konténerkezelés depózás, javítás, „zöld” kikötő/ complete range of harbor and logistics services, loading and unloading goods from ships, storage, RO-RO service, container handling, depot, repairs, „green” port	€ 3-10	raktár/warehouse 34,330 iroda/office 2,484	ipari terület/industrial 17,000 iroda/office 400	208,795	Áti Depó Zrt., Agro-Hangell-Hungaria Zrt., Invivo Trading Zrt., Gemenc Zrt.	Bajai Országos Közforgalmú Kikötőműködőtő Kft. Tel: +36 79 422 502 www.portofbaja.hu info@portofbaja.hu
Berlini Gyógyszerkutató és Fejlesztő Központ 1045 Budapest, Berlini u. 47–49.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, kémiai és biológiai laborok, kísérleti üzem, állatház/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, chemical and biological labs, experimental factory, animal house	N.A.	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 15,000	6,000	34,000	Genetic Immunity, Allegro, Codexis, Bioblocks, Aidr Auricoop, Ubichem	Berlini Kft. Frikk Erika Tel: +36 1 787 0139 +36 30 415 8095 www.berlinipark.hu
Bicske-M1 Ipari Park és Logisztikai Központ 2060 Bicske-külterület, hrsz. 0650/31	COVENT Tőke Befektető Zrt.	teljes körű infrastrukturális szolgáltatások, őrzés, vagyonvédelem, portaszolgálat, postai kézbesítés, befektetési, finanszírozási, számviteli, adózási és jogi szolgáltatások, projektmenedzsment, építőipari tervezés, kivitelezés, fővállalkozás/ complex infrastructural service, guarding, property protection, postal delivery service, investment, financial, taxation, accounting and legal service, project management, planning, executing and main constructing service in building industry	megállapodás szerint/ price by arrangement	office area 7 400 logistic area 1 100	office area 7 400 logistic area 1 100	from 3 000	VIVIEN Ásványvíz és Üdítőital Zrt., FATECHNIKA Kft., Terrax Kft.	COVENT Tőke Befektető Zrt. / Tel: +36 1 355 2493 www.covent.hu mail@covent.hu
BILK Logisztikai Központ 1239 Budapest, Európa u. 6.	BILK-INVEST Kft.	raktár(normál, magas, cross dock, hűtő és ADR) és irodabérlés, teljes körű logisztikai és vámsszolgáltatás kombinált szállítási központ, raktározás és szállítmányozás, konténer terminál, vámsszolgálati hely, 24 órás őrző-védő és portaszolgálat, étterem, bank, postahivatal / warehouse (normal, high, cross-dock, cold and ADR) and office rental, Comprehensive logistic and custom services, storage and freight forwarding, Container terminal, Customs clearance, 24 hours security service and reception, canteen, bank and post office	N.A.	raktár/warehouse 153,000 iroda/office 17,000	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 1,000	100	Waberer's - Szemerey Logisztika Kft., Schenker Kft., Lagermax AED és Spedico Kft., ACCES Business Group (AMWAY)	BILK Logisztikai Zrt. Konrád Györgyi Tel: +36 1 421 8551 www.bilk.hu gyorgyi.konrad@bilk.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Budaörs Business Park 2040 Budaörs, Raktár u. 1.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5-3.5 iroda/office € 5-6	raktár/warehouse 11,176 iroda/office 682	raktár/warehouse 3,700 iroda/office 380	3,4	Fonyódi Ásványvíz Kft., Ósz-Car	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	Budaörsi ISC Kft.	teljes közmű és telekommunikációs szolgáltatás, 24 órás vagyonvédelem és tűzvédelmi szolgáltatás, üzemeltetési és karbantartási szolgáltatások, üzemi étkezdék és éttermek, konferenciaszolgáltatások/ complet public utility and telecom services, 24 hour security and fire alarm service, operation and maintenance services, canteens and restaurants, conference services	raktár, műhely/ warehouse, workshop € 3-5 iroda/office € 5-10	~100,000	raktár/warehouse ~300-1,000 iroda/office ~20-300	60	Würth Szereléstechnikai Kft., Strabag Zrt., Stiebel Eltron Kft., Caffé Perté Kft., Maketbau Remeha Kft.	IN-Q-tech Kft. Díósi Gábor Tel: +36 23 503 926, +36 23 887 500 +36 30 207 5637 www.bitep.hu ingatlan@bitep.hu
Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. 1211 Budapest, Weiss Manfréd út 5-7.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.	kikötői szolgáltatások, konténerterminál, vasútiüzemi szolgáltatás, raktározás, vám- és kábel- és csatlakozási szolgáltatások/ harbor services, container terminal, rail services, storage, customs services	warehouse: € 2-4 office: € 6-10 + operating cost average+public works	raktár/warehouse 88,822 iroda/office 11,603	raktár/warehouse 21,316 iroda/office 4,075	153	MAHART Container Center Kft., Arcelormittal Hungary Kft., Ghibli Szállítmányozási Kft., Lagermax Kft.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. Tel: +36 1 278 3102 www.bszl.hu v.molnar@bszl.hu
City Logisztikai Park 2220 Vecsés, Üllői út 807/B	ABLON Kft.	teljes körű vám- és kábel- és csatlakozási szolgáltatás, ingyenes kamionparkolási lehetőség, 24 órás portaszolgálat, bérleti igény szerinti bérleménykialakítás, built-to-suit épület lehetőségek/ full range of customs services, free truck parking, 24/7 reception, custom tenement design based on tenants' needs, built-to-suit buildings	€ 4.5-5.5	raktár/warehouse 26,000 iroda/office 4,400	1,100	N.A.	Panalpina, Benteler, Trilak, Kühne+Nagel, Ceva Logistics, Airmax Cargo, Agility, FedEx Trade Networks, Jas Cargoways	ABLON Ingatlanfejlesztő Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.ablon-group.com ablon@ablon.hu
City Point 9 City Logistics Centre 1097 Budapest, Gubacsi út 24.	ConvergenCE	városi elhelyezkedés, raktáregységek 500 m ² -től, iroda, bemutatóterem, 24 órás biztonsági és recepció szolgálat, iparvágány a területen, ipari kapuk és rámpakiegyenlítő dokkolók/ city location, warehouse units from 500 sqm, office, showroom, 24 hour security and reception service, industrial rail tracks on the premises, industrial gates and ramp equalizer docks	raktár/warehouse € 3,5+VAT iroda/office € 7+VAT	23,123	1,745	6,5	JTI, Vienna Steel, Sprinter, Z + D, X System, Baolong, Epamedia, Equinox, Profi Drink, Power Source, Gasztró Premium, Beglar	ConvergenCE Tel: +36 1 225 0912 Fax: +36 1 375 0445 www.convergen-ce.com www.citypoint9.hu office@convergen-ce.com
Csepel, Terelő úti raktárcsarnok - Csepel Művek iparterület 1211 Budapest, Terelő u. 2-4.	OTP Ingatlan-befektetési Alap	24,000 nm alapterületű csarnoképület (hidegraktár), tehergépjárművel (24t) megközelíthető terület, vasúti betárolás a csarnoképület 3 hajójában, működő hídak, 8 m szabad belmagasság/ 24 000 sqm hall building (cold storage), area accessible by trucks (24 tons), railway docking in the 3rd ship of the hall, operational bridge cranes, 8 m free interior height	€ 2-2.5	24,000	raktár/warehouse 24,000	4,2	N.A.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Daniella Ipari Park Kft. 4031 Debrecen, Köntösgát sor 1-3.	Daniella Ipari Park Kft.	ipari ingatlanok és irodák bérbéradása, logisztikai tevékenység/ industrial real estate and office rental, logistic activities	from HUF 1 000+VAT	raktár/warehouse 11,000 iroda/office 5,000	raktár/warehouse 4,000-6,500	4	vilamosági nagykereskedelmi, gépipari, élelmiszer-ipari szereplők/	N.A.
Debreceni Logisztikai Szolgáltató Központ és Ipari Park 4030 Debrecen, Vámraktár u. 3.	DELOG Kft.	teljes körű logisztikai szolgáltatás: raktározás, szállítmányozás, fuvarozás, cégek tevékenységét támogató háttérszolgáltatások: informatikai, pénzügyi, HR, takarítás, karbantartás, munka- és tűzvédelem, kommunikáció, controlling, befektetés koordinálása, üzemeltetés/ full range of logistic services: warehouse, road transportation, forwarding, customs administration, production logistics, background support services for companies: IT, finance, HR, cleaning, maintenance, fire and workplace safety, communication, controlling, investment coordination, operation	N.A.	raktár/warehouse: 5,148 + 6,855 + 5,675 + 6,073 + 9,847 iroda/office: 2,730	N.A.	28	WKS Ungarn Kft., TEVA Magyarország Zrt., Trans-Sped Kft., Sváb-Gasztró Kft., Family Frost Kft.	DELOG Kft. Tel: +36 52 510104 www.delog.hu uzemeltetes@delog.hu
Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park 4031 Debrecen, Határ út 1/C	XANGA Investment & Development Group	kulcsra-kész ipari és logisztikai csarnok és irodák bérbéradása, beruházásmenedzselés, technológiai transzfer menedzselés, üzletviteli és vállalkozásfejlesztési szolgáltatások, facility management/ leasing key-ready industrial and logistics hall and offices, investment management, technology transfer management, business and enterprise development services, facility management	ipari és logisztikai csarnok/ industrial and logistic hall € 4-4.5+VAT iroda/office € 6-8+VAT	131,000	5,000	40	RR Donnelley Kft., POPZ Europe Kft., MANZ Hungary Kft., Coca Cola HBC Magyarország Kft., TIP-TOP'92 Kft.	XANGA Investment&Development Group Tel: +36 52 534 950 www.xanga.hu info@xanga.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Déli Ipari Park 8000 Székesfehérvár, Seregélyes út 129–131.	Késpénz Invest Kft.	bérbeadás, őrzés-védelem, logisztika, targonca bérbeadása, terület kiszolgálás, kaszálás, parkok, utak karbantartása/leasing, security services, logistics, forklift rental, area servicing, mowing, park and road maintenance	raktár/warehouse € 4+VAT+rezi/ utilities iroda/office € 5+VAT+rezi/ utilities	raktár/warehouse 16,000 iroda/office 500	logisztikai terület/ logistics area 6,000 iroda/office 100	25	STX Horseboxes Kft., Planning and Trading Kft., Alba-Lux Kft., Pappa Autó Kft., Aviforg Kft., Elelmiszer Gépgyártó Javító Karbantartó Kft.	Késpénz Invest Kft. Tel: +36 20 340 975 www.kespenz.hu info@kespenz.hu
Dél-Pesti Üzleti Park 1097 Budapest, Illatos út 38./ Táblás utca 36.	WING Zrt.	bérelhető csarnokterület már 700 m ² -től, kamionnal megközelíthető központi elhelyezkedés, étterem és kávézó, 24 órás biztonsági és portaszolgálat, személyautó-parkolás/leasable area from 700 sqm, central location, truck access, 24 hour security service, restaurant and cafeteria, parking area	raktár/warehouse € 5 iroda/office € 9	45,000	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 3,000	9,5	Bunge, UPC, BÉflex Nyomdaker, Arburg Hungária	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
Delta Park M0 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy Ipari Park	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 3.5 iroda/office € 7.5	raktár/warehouse 8,500 iroda/office 440	raktár/warehouse 1,160 iroda/office 22	2,5	Caparol Hungária, AVA Armaturen, Rhenus Office, GST Systems	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Dunaharaszti Logisztik 2330 Dunaharaszti, 51. út 017/70	Immo finanz	24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 7	raktár/warehouse 12,440 iroda/office 800	bérbeadva	N.A.	Törley	Immofinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
Dunakeszi Raktárbázis 2120 Dunakeszi, Pallag u.	N.A.	portaszolgálat/ porter service	€ 4.3	4,000	raktár/warehouse 1,750 iroda/office 280	15,000	Scitec Kft., Calivita International	Grifton Property Kft. Tel: +36 1 270 9086 www.grifton.hu property@grifton.hu
Dunaújvárosi Ipari Park és Inkubátorház 2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b	Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata	Ipari Park: fejlett közlekedési hálózat, kiépített út, teljes közműellátottság, közvilágítás, közterület folyamatos karbantartása. Az inkubátorház esetében további szolgáltatások.	Ipari Park irányár: 5500 HUF Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 3,667 m2 Ipari park: 500,000 m2	Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 3,667 m2 Ipari park: 500,000 m2	Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 1,000 m2 Ipari park: 100,000 m2 Ipari Park: 10 hektár	50	Hankook Tire Magyarország Kft., Aikawa, Body Fashion, Elco-Trade 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Holcium Hungária Kft.	Innopark Nonprofit Kft. Tel: +36 25 510 470 www.innopark.hu info@innopark.hu
East Gate Business Park 2151 Fót, Akácós	WING Zrt.	modern csarnokok és „A” kategóriás irodák, BTS megoldások, az egyedi igények maximális kielégítése, szolgáltatóház: melegkonyhás étterem, kávézó, 24 órás biztonsági szolgálat, parkoló, vendégparkoló/ modern warehousing and commercial spaces, „A” category offices, BTS premises, satisfy all needs of tenants, services centre: restaurant and cafeteria, 24 hour security service, parking spaces, visitor parking	raktár/warehouse € 3.85 iroda/office € 8.5	140,000	raktár/warehouse 4,000 iroda/office 300	36	Generali Electric Hungary, Philip Morris Magyarország, Phoenix Pharma, Rexel Magyarország, ABB, Lear Corporation Hungary	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
Eger Business Park 1. 3300 Eger, Faiskola u. 9.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 5	raktár/warehouse 30,680 iroda/office 3,160	raktár/warehouse 14,100 iroda/office 2,860	3,98	Vilati Gyártó Kft., Group 4 Securicor, Inter Cars Hungaria	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 2. 3300 Eger, Kistályai út 8.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 5	raktár/warehouse 10,900 iroda/office 1,100	raktár/warehouse 1,300 iroda/office 565	2,65	ZF Hungaria, ZF Lenksysteme, Raab Karcher, Wabers's	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Eger Business Park 3. 3300 Eger, Kitalyali út 18.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 5	raktár/warehouse 8,500 iroda/office 440	raktár/warehouse 3,860	1,23	Tobroco Machinery, Böhlhoff, Bosch Rexroth	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 4. 3300 Eger, Mátyás Király út 165.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 1.5 iroda/office € 3	raktár/warehouse 5,600 iroda/office 90	raktár/warehouse 1,200 iroda/office 90	0,76	AlZlink Kft.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 3300 Eger, Faiskola u. 9.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 5	raktár/warehouse 30,680 iroda/office 3,160	raktár/warehouse 14,100 iroda/office 2,860	3,98	Vilati Gyártó Kft., Group 4 Securicor, Inter Cars Hungaria	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Euro Kapu logisztikai központ- kamion terminál 4624 Záhony, Tiszabездé 4. sz főút	Euro Kapu logisztikai központ- kamion terminál Kft.	24 órás portaszolgálat, teljes körű vám- és árukezelés, 1. típusú vámuvar, iroda, raktár, 8 m belmagasságú raktárak, közvámraktár, adóraktár, vámügynökség, expressz posta, kamionparkolás 200 kamionra/ 24 hour security service, full range of customs services, hungarian custom official place type I office, warehouse rental, 8 m interior height warehouses, public customs storage, tax storage, customs agency, expost, , camion parking for 200 camion	raktár/warehouse from HUF 600 iroda/office from HUF 2 000	raktár/warehouse 3,500+ 10,000 iroda/office 1,200	raktár/warehouse 2,500+ 8,000 iroda/office 900	17	N.A.	Bulah Szlava Tel: +36 30 714 4787 www.eurokapu.hu eurokapu@hu.inter.net
Euro-Business Park 2040 Budaörs, Vasút u. 9.	Immo finanz	étterem, 24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ restaurant, 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 3.9 iroda/office € 7.8	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 8,300	raktár/warehouse 2,700 iroda/office 5,500	N.A.	GM, Cemelog, DSV, Sarantis, Novartis	Immofinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
Európa-Center üzleti és logisztikai park 1044 Budapest, Váci út 123.	Terra Invest Zrt.	portaszolgálat, tömegközlekedés, étterem/ porter service, public transportation, restaurant	raktár/warehouse from € 4.5 iroda/office from € 8.5	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 30,000	raktár/warehouse 23,000 iroda/office 20,000	20	Husqvarna, Herbária, BDI, RRC Hungary, BudaPiért	Terra-Consult Zrt. Szegedi Bernadett Tel: +36 20 999 8811
Europolis Park BUDAPEST AEROZONE 2220 Vecsés, Lőrinci út 59-61.	CA Immo	raktár, légkondicionált iroda, vendégparkoló, 24 órás portaszolgálat, helyi üzemeltető, étterem, vám- és árukezelés/ warehouse, air conditioned office, guest parking, 24-hour porter service, local operator, restaurant, customs service	raktár/warehouse € 4.0-5.5 iroda/office € 9.5-12	raktár/warehouse 50,000 iroda/office 15,000	raktár/warehouse 32,000 iroda/office 2,600	12	UPS, FedEx, Expeditors, Celebi	Cushman&Wakefield Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288
Europolis Park BUDAPEST M1 2071 Páty, Europolis Park BUDAPEST M1	CA Immo	raktár, légkondicionált iroda, vendégparkoló, 24 órás portaszolgálat, kamionparkoló/ warehouse, air conditioned office, guest parking, 24-hour porter service, truck parking	raktár/warehouse € 3.4-3.6 iroda/office € 7.5-8	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 9,000	logisztikai/logistics 14,300 iroda/office 3,400	16	Kühne+Nagel, Stora Enso, Transdanubia	DTZ Joó Domonkos Tel: +36 1 472 7276
Ferihegy Ipari Park 2220 Vecsés, Új Ecseri út 2.	Ferihegy Iparterület Üzemeltető Szolgáltató Kft.	24 órás biztonsági szolgálat, parkosított környezet, iroda, raktár, gyártás, parkolás, mérleg-, targonca-, karbantartó szerviz/ 24 hour security service, green environment, office, warehouse, production and parking, scale-, forklift-, technical service	raktár/warehouse € 2-3.9 iroda/office € 5-6	raktár/warehouse 13,000 iroda/office 1,200	raktár/warehouse: 0 Tervezés alatt/ planning phase iroda/office: 10,000	7	Ach Impex Kft., Prevost Hungaria Kft., Hyab Kft., Cityfood Kft., Kocsis Kft.	Lang Mario (ügyvezető) Tel: +36 30 942 8442 lang.mario@ferihegyrt.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingtatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Goodman Gyáli Logisztikai Központ 2360 Gyál, Ipari park	Goodman	Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgáltatás, kerítés, közvetlen megközelíthetőség az M5 autópályáról, a kiváló láthatóság egyedi bérlői marketinglehetőségeket ad/ Goodman's property management service, sustainable features, green environment, 24 hour security, fenced premises, direct access from M5 highway, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	44,000	21,000	14	HOPI Hungária Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Goodman Kecskeméti Logisztikai Központ 6000 Kecskemét, Fuvár u. 1.	Goodman	parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgáltatás, kerítés, jó megközelíthetőség az M5 autópályáról, 5-ös, 54-es és 44-es főútról, vámlogisztika/ green environment, 24 hour security, fenced premises, good access from M5 highway, main roads 5, 54 and 44, customs service	N.A.	33,800	0	9	Bertrans Logisztikai Zrt., Fémlemezyártó Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Goodman Üllői Airport Logisztikai Központ 2225 Üllő, Zsaróka út 8.	Goodman	reptér közelsége, a Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, pihenőpark a tóparton, 24 órás biztonsági szolgáltatás, kerítés, a kiváló láthatóság egyedi bérlői marketinglehetőségeket ad/ proximity of airport, Goodman's property management service, sustainable features, green environment, relaxation area by the lake, 24 hour security, fenced premises, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	155,000	115,000	31	Rossmann Magyarország Kft., Oriflame Hungary Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Gödöllői Üzleti Park 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2.	Gödöllői Üzleti Park Zrt.	helyiségek bérbeadása, pályázatnyeltes és -írás (telekvásárlás esetén ingyenes), logisztikai szolgáltatás (villástargonca bérlése), oktatásszervezés, tanácsadás/ space rental, tender watch and writing (free with land purchases), logistics services (forklift rental), training organization, consulting	raktár/warehouse HUF 1 250 iroda/office HUF 1 450 műhely/workshop HUF 1 350	raktár/warehouse 2,700 iroda/office 1,400 műhely/workshop 2,600	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 700 műhely/workshop 2,000	40+60	BorsodChem, Pannonbusz, Abaujtelek, Holstein Genetika	Ruzsa László, Tel: +36 30 999 7526 www.gjp.hu ruzsas@gjp.hu
Gubacsi úti raktárközpont 1097 Budapest, Gubacsi út 32.	OTP Ingatlanbefektetési Alap	tehergépjármű (max.24 tonna), célforgalomban megközelíthető terület, 5 m szabad belmagasságú raktárak, 7 t/nm padlóterhelhetőség, raktárhoz tartozó emeleti irodák/ truck-accessible (max 24 tons), accessible by direct traffic, 5 m free interior height warehouses, 7 tons/sqm weight bearing floor, upstairs offices for warehouse space	raktár/warehouse € 3 iroda/office € 5	10,000	raktár/warehouse 1,000 iroda/office 0	3	Lindström Kft., Mecsek Fűszért Zrt., OBI Hungary Retail Kft., K&H Bank Zrt., Duna Ialkereskedő Ház Kft., Royal Sprint Kft., Volán Autódarú Kft.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Győri Logisztikai és Üzleti Központ 9027 Győr, Csókás u. 4.	Európa Ingatlanbefektetési Alap	nagy teherbírású, tremixelt, targoncázható beton padlózat, 6 m belmagasság, feketesugárzó, szekcionált, 3m x 3,1 m, légfüggyönnyel ellátott kapuk, saját vizesblokkok/ large capacity, tremixed, forklift-ready concrete floors, 6 m interior height, blacklight, sectioned, 3x3.1 m gates with aircurtains, individual wet blocks	€ 3.3+VAT	raktár/warehouse 27,600	raktár/warehouse 10,900	6,7	SCA Packing Hungary Csomagolóanyag Gyártó és Forgalmazó Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
H.J. Investment-Ipari Park-Kft. 2119 Pécel, Határ út 3.	N.A.	24 órás rendszert szolgáltatás, parkfenntartás, ingyenes személy- és teherautó-parkoló, iroda, üzem, raktár bérbeadása, üzemszámok eladása, targoncaszállítás biztosítása/ 24 hour police service, park maintenance, free car and lorry parking, office, workshop, storage rental, factory hall sale, dolly service	€ 3-5	11,000	1,900- 4,600	7	Eagle Industry Kft., FMNH Bt., Triton Kft., Bosch Kft., EDP Kft.	H.J. Investment-Ipari Park Kft. Tel: +36 28 547 490 +36 20 981 8753 +36 20 364 5168 www.iparipark.com info@iparipark.com
Ikarus Ipari Park 1165 Budapest, Margit u. 114.	Atlas Estates Ltd.	szabad terület egyedi igények szerinti ingatlanfejlesztésre, jó tömegközlekedés éjjel-nappal, 24 órás őrzés, teljes infrastruktúra korlátlan kapacitással/ free areas for property development based on individual need, good public transportation day and night, 24 hour security, complete infrastructure with unlimited capacity	€ 1-4.5	110,000	30,000, 5,000	28	Sodexo Hungary, Gardia Logisztika, Río Metalbox, GELKA, Interfood Plusz Kft.	Horváth Krisztina Tel: +36 30 557 8159 www.ikaruspark.hu krisztinah@atlasestates.com
Innovations Business Park 1139 Budapest, Fáy u. 4.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérlői igényeknek megfelelő területkiepítés, kizárólagos személygépkocsi parkoló/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, exclusive car parking	raktár/warehouse € 4.5-5 iroda/office € 8-8.5	raktár/warehouse 2,500 iroda/office 1,200	iroda/office 550	0,4	Mester Fészek, Alcon, Tyrolit, Mitcham Europe	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamás.budai@dtz.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Jászfényszaru Ipari Park 5126 Jászfényszaru, Jászfényszaru Ipari Park 2535/3/A	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft.	üzemcsarnok, raktár, iroda bérbeadása, közvetítés hatóságokhoz, vállalkozásokhoz, cégekhez, szálláslehetőség biztosítása, közművesített telek értékesítése/ factory hall, warehouse, office rental and agency, mediating to authorities, enterprises, companies, lodging option	N.A.	raktár/warehouse 1,000 üzemcsarnok/ industrial hall 1,848	0	20	Samsung Electronics Magyar Zrt., Hirsch Porozell Kft., Sungjin Europe Kft., Sangjin Micron Hungary Kft., Maurice Ward Group Kft., S-Metalltech 98 Kft.	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft. Versegi László Tel: +36 57 424 240 www.jic.hu centrum@jic.hu
Karcagi Ipari Park 5300 Karcag, Penny u. 1.	Karcagi Ipari Park Kft.	közművesített telkek értékesítése, építési engedélyes csarnokok, BTS megoldások, pályázatírás, tanácsadás/ sales of plots with full infrastructure, warehouses with acquired building permit, BTS solutions, tender management, consulting	€ 19 + VAT	tervezés alatt/ planning phase 19,000	tervezés alatt/ planning phase 19,000	64	Penny Market Kft., HUNTRACO, BAUTRANS, Zádor Transz, Kunspeed, Jász-Kun Volán	Tel: +36 59 503 270 Varga Nándor www.karcagiiparipark.hu www.karcagiindustrialpark.com varga.nandor@kip.info.hu
M0 Central Business Park 2310 Szigetszentmiklós, Leshegyi út 31.	Constructa Asset Management	24 órás őrző-védő szolgálat, sprinkler rendszer, dokkoló kapu, szintbeli ipari kapuk, 11 m tiszta belmagasság, egyéni kialakítású irodák/ 24/7 security service, sprinkler system, docking gate, raised-level industrial gates, 11 m net interior height, custom designed offices	€ 3.15 + VAT	raktár/warehouse 29,100 iroda/office 2,300	raktár/warehouse 2,100 iroda/office 54	11	FM Logistics, Gebrüder Weiss, Truck Force One, Redemann	Cushman&Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 www.cushwake.com www.hun-industrial.hu istvan.fazekas@eur.cushmanwake.com
M3 Logisztikai Központ 1151 Budapest, Székely Elek u. 11.	CIKLO Csoport/ Ciklo Group	raktár és irodaterület bérbeadása, teljes körű logisztikai szolgáltatás, teljes körű üzemeltetés, fedett, kétvágányú vasúti kapcsolat, konténerterminál/ warehouse and office rental, full range logistics services, full range operation, covered, 2-track rail connection, container terminal	raktár/warehouse € 1,2-3,5 + Áfa/VAT iroda/office € 6 + Áfa/VAT üzemeltetési költség/service fee € 0,85 + Áfa/VAT	raktár/warehouse: 65,000 iroda/office: 3,000	raktár/warehouse 15,000 iroda/office 170	10	N.A.	M3 Logisztikai Kft. Bögi Bálint Tel: +36 20 596 7663 kereskedelem@m3logisztika.hu
M5 Business Park 2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	Európa Ingatlanbefektetési Alap	klimatizált irodák, saját vízesblokk, igényes kialakítás, informatikai hálózat, álmennyezet/ airconditioned offices, own wet blocks, quality arrangements, IT network, faux ceiling	€ 5.9 + VAT	raktár/warehouse 5,450 iroda/office 800	iroda/office 800	44,806 sqm	Nissho Hungary Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
Mányi Ipari Park 2065 Mány, 1-es főút- M1 autópálya	Talents Group	ipari telkek, logisztikai, ipari létesítmények fejlesztése/ industrial lot, logistics, industrial facilities development	ipari telek értékesítési ár industrial lot sales price € 25-40	0	0	400	N.A.	TBP Zrt. Szénási Zolt Tel: +36 30 202 4451 zolt.szenas@talents.hu
MAPSED PORT Logisztikai Központ 1211 Budapest, Szikratáviró u. 17-21.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, jövedéki adóraktári szolgáltatások, vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, raktár- és iroda bérbeadása, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgépmozgatás, ipari logisztika/ warehousing-logistics services, revenue tax warehouse services, domestic and regional distribution, warehouse and office rentals, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 23,000 iroda/office 1,000	N.A.	6,7	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
MAPSED Észak-Pesti Logisztikai Központ „A” terminál 2120 Dunakeszi, Alagi major	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, 1. típusú vámudvar üzemeltetése, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, raktár- és iroda bérbeadása, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép mozgatás, ipari logisztika/ warehouse-logistics services, type 1 customs yard operation, complete range of customs handling services, domestic and regional distribution, warehouse and office rental, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 3,200 iroda/office 500	N.A.	1,8	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
MAPSED Észak-Pesti Logisztikai Központ „B” terminál 2151 Fót, Keleti Márton u. 12.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, finishing szolgáltatások, raktár- és iroda bérbeadása, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép mozgatás, ipari logisztika/ warehouse-logistics services, complete range of customs agency services, domestic and regional distribution, finishing services, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 13,100 iroda/office 850	N.A.	2,8	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Miskolc Déli Ipari Park 3521 Miskolc, Bogács u.	Miskolc Holding Zrt.	befektető-, partnerszervezés, ipar/ingatlan-eladás, ipari park üzemeltetése/ investor and partner recruitment, industrial real estate sales, industrial park operation	N.A.	N.A.	620,000	93	Miskolci Hőszolgáltató Kft., AVE Miskolc Kft., LANAXIS Kft., DURAFOR Kft., J&J Juhász és Juhász Üvegcentrum Kft.	Miskolc Holding Zrt. Durányik Nóra Tel: +36 70 943 4794 www.investinmiskolc.eu duranyik.nora@miskolcholding.hu
Miskolc Ipari Park 3527 Miskolc, Repülőtéri út	MIK Miskolci Ingatlan-gazdálkodó Zrt.	befektető-, partnerszervezés, ipari ingatlan eladás, bérbeadás, ipari park üzemeltetés: a park területén az ÁTI DEPO Zrt. Regionális Logisztikai Központ működik: közvám, raktár, vámügyintézés, iparvágány, hidmérleg/ investor and partner recruitment, industrial real estate sales, rental, industrial park operation: ÁTI DEPO Zrt. Regional Logistic Center operates a public customs warehouse, customs handling, an industrial railway and a weigh bridge	N.A.	N.A.	70,000	224	BOSCH, ÁTI-DEPO Zrt., Remy Automotive Hungary Kft., Dutrade Zrt.	Miskolc Holding Zrt. Durányik Nóra Tel: +36 70 943 4794 duranyik.nora@miskolcholding.hu MIK Miskolci Ingatlan-gazdálkodó Zrt. www.investinmiskolc.eu
MOGÜRT Logisztikai Központ 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 72.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt.	raktározás, be- és kitárolás, árumozgatás, árunyilvántartás, szállítmányfogadás/ warehousing, unloading and reloading, freight movement, goods register, shipment receiving	HUF 800+VAT	10,000	1,000	2,4	N.A.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt. Dr. Lehel László Tel: +36 1 317 4052 www.mogurt.hu office@mogurt.hu
MoWinPark –Mosonmagyaróvári Innovációs és Kereskedelmi Park 9200 Mosonmagyaróvár, Éger u.	Mosonmagyaróvár város Önkormányzata, Movinnov Kft., Vimnővár Kft.	területértékesítés, inkubátorház/ land for sale, incubator house	HUF 7 500-13 000+VAT	N.A.	N.A.	16	SMR Automotive Mirror Technology Hungary Bt., Natibar Kft., ASPIN Industries Kft., Haemmerling Group Logistic Kft., ZUMA Kft.	Movinnov Kft. Tel: +36 96 577 250 +36 96 577 254 +36 96 577 253 Fax: +36 96 577 251 www.mowinpark.hu info@mowinpark.hu movinnov@mowinnov.hu
Ózdi Ipari Park Gyár út 1.	Ózdi Ipari Park Kft.	teljes körű hálózati infrastruktúra, térségi inkubációs és innovációs központ, jogi, pénzügyi, foglalkozás-egészségügyi, könyvelési szolgáltatások, őrzés-védelem, portaszolgálat/ full range of network infrastructure, regional incubational and innovational center, legal, financial, medical and bookkeeping services, security, porter service	földterület/land area € 0.2-0.3+VAT iroda/office € 2.5-3+VAT csarnok/hall € 1-1.5+VAT	20,000	7,000	15	FÉMIKSZ Szeggyártó Kft., OERG, Ózdi Energiaszolgáltató és Kereskedelmi Kft., SPAL Kft., Ózdi Acél Trans Kft., FAFEL Kft.	Ózdi Ipari Park Kft. Tel: +36 48 471 046 www.ozdipark.hu ozdipark@e-online.hu
Polgár Ipari Park 4090 Polgár, Hajdú út 40.	Polgár-Invest Kft.	közművesített telkek értékesítése, jogerős építési engedély 18,300 m ² csarnokra, BTS megoldások, pályázati, tanácsadási/ sales of plots with full infrastructure, valid building permit for 18,300 m ² logistics building, BTS solutions, tendermanagement, consulting	raktár/warehouse € 2,5 + Áfa/VAT iroda/office € 7,5 + Áfa/VAT	17,600	7,500	32,3	Jabil Circuit, Toyota Tsusho	Dobos Csaba Tel: +36 1 481 4522 Fax: +36 1 481 4531 www.colliers.hu www.polgaripark.hu csaba.dobos@colliers.com
Prologis Park Budapest- Batta 2440 Százhalombatta, Batta Ipari Park, Iparos út 4.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hours security	N.A.	38,993	0	13,83	Ceva Contract Logistics	Prologis Hungary Kaltenacker Judit Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Budapest-Gyál 2360 Gyál, Hírsz. 7100.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security	N.A.	151,160	24,000	N.A.	Geodis Calberson, Raben, Diebold, Cargo-Partner, Nagel Hungária, Saiflon, Iron Mountain	Prologis Hungary Kaltenacker Judit Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Budapest-Harbor 1225 Budapest, Campona u. 1.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hours security	raktár/warehouse € 3.5+VAT iroda/office € 8+VAT	132,446	27,920	9,3	HOPi, Fiege, Sanofi Aventis, Ringier, LDS Disztribútor	Prologis Hungary Kaltenacker Judit Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Prologis Park Budapest-Sziget 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy u. 30.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security		120,519	33,000	9,31	UTI Hungary, Schneider-Electric, NCR, Essentra Filter	Prologis Hungary Kaltenacker Judit Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Hegyeshalom 9222 Hegyeshalom, ProLogis Park Hrsz. 1073/1.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security	N.A.	24,093	3,300	25,82	Fiege, SMR Automotive	Prologis Hungary Sallay Bernadett Tel: +36 1 489 0202 www.prologiscee.com
Rozália Park Logisztikai Központ 2051 Biatorbágy, Rozália Park 11–14.	N.A.	24 órás portaszolgálat, helyszíni karbantartó személyzet, kedvező közüzemi díjak, zárt kamionparkoló, rugalmas területkialakítás/ 24 hour porter service, on-site maintenance crew, favorable public works fees, closed lorry parking, flexible partitioning	raktár/warehouse € 2.5-3.2 iroda/office € 5.5-6.5	57,700	raktár/warehouse 33,000 iroda/office 2,000	15	QLM, Gebrüder Weiss, Tissue Group, Atloc	Jones Lang LaSalle Kft. Tóth Zsuzsanna Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu zsuzsanna.toth@eu.jll.com
Sopiane Business Park 7628 Pécs, Eperfás út 2.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiepítés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 5.00	raktár/warehouse 11,200 iroda/office 1,106	raktár/warehouse 8,062 iroda/office 1,010	3,3	Schuller Eht'klar, Merida	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Sormási Ipari Park 8881 Sormás, Ipartelep 1.	Kanizsa Terra Kft.	komplex logisztikai szolgáltatás, műszaki, jogi, pénzügyi, pályázati és vámtanácsadás, biztonsági, irodai, kommunális, informatikai szolgáltatás, terület-karbantartás/ complex logistic services; technical, legal, financial, tender and customs counseling; security, office, communal, IT services; area maintenance	€ 4+VAT	14,000	14,000	30	Kanizsasprint Kft., Sprintcaminon Zrt., AgroBoy Kft., Work&Trade Kft., Hid-2001 Kft.	Szányi Gábor Tel: +36 70 613 5789 gabor@nagykanizsa.hu
Szentes Ipari Park 6600 Szentes, Kossuth tér 6.	N.A.	egyablakos ügyintézés, kamatmentes kölcsön biztosítása, média- és pályázati tanácsadás, díjmentes marketing-tanácsadás/ one-stop-shop administration, providing interest-free loans, media and tender consulting, free marketing consulting	meg egyezés alapján/ based on agreement	1,958	1,958	10	Hungenit Zrt., Legrand Zrt.,	Szentes Város Önkormányzata Bocska István Tel: +36 30 235 4274 bocska@szentes.hu www.szentesinvest.hu
Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft. 5000 Szolnok, Jókai u. 3.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft.	ipari park: közműhálózat üzemeltetése, pénzügyi szolgáltatások, tervezés és műszaki ellenőrzés, marketingtevékenység, munkaerő közvetítés, logisztikai központ: logisztikai szolgáltatások, raktározás, vámuügyintézés, kombiterminál szolgáltatások/ industrial park: operating public works network, financial services, planning and technical surveillance, marketing, job agency, logistics center: logistics services, storage, customs handling, combined terminal services	ipari park/ industrial area HUF 500+VAT logisztikai központ/ logistics center HUF 2 000+közüzemi díj/utilities	raktár/warehouse 57,000 iroda/office 310	logisztikai központ/ logistics center: raktár/warehouse: 25,000 iroda/office: 110 ipari park/industrial area: 420,000	126	Eagle Ottawa, BSM Mo., FSegura, Stadler Trains, Higi Papirsoft, Rail Cargo Hung. Kft., MB 2001 Kft., KH Logistic Kft., COLAS Hungaria Kft.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Kft. Bocska István Tel: +36 56 510 438 www.ipariparkszolnok.hu info@ipariparkszolnok.hu
Talentis Business Park 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	TBP Zrt./ Talentis Group	iroda, műhely, raktár, cégközpont, telephely értékesítése és bérbeadása, üzleti és innovációs szolgáltatások, virtuális iroda és székhely szolgáltatás, konferenciaszervezés, tárgyaló és munkaszállt bérbeadása/ sales and rental of offices, workshops, warehouses, company headquarters, industrial sites; business management and innovation services, virtual office and registered office services, conference organization, meeting room and office desk rental	raktár/warehouse from € 3 iroda, műhely/office, műhely, workshop from € 5	7,500	3,300	54	Leonardo International Zrt., Magyar Telekom, Agrosystem Zrt., Talentis Group, Buda Takaré	TBP Zrt. Szénási Zolt Tel: +36 30 202 4451 zolt.szenas@talentis.hu www.iroda5euroert.hu
Tiszaújvárosi Ipari Park 3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/A	TiszaSzolg 2004 Kft.	teljes közművel ellátott ipari ingatlanok értékesítése és bérbeadása, iparvágány, jó megközelíthetőség az M3 autópályáról, tanácsadás, ipari park üzemeltetése/ selling and rental of improved industrial real estates, industrial rail track, easy accessibility from highway M3, consulting, industrial park operation	telek eladási ár/ land sale price HUF 3 500+VAT	N.A.	logisztikai terület/ logistics area 92,384	0,2-36	Jabil Circuit Magyarország Kft., Tiszaújvárosi Transz Kft., MAN Kft., Küpper Hungária Kft., LaPlast Kft.	Szarka Gábor Tel: +36 70 333 7670 gszarka@tszolg.hu www.tszolg.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Toperini Ipari Logisztikai Üzleti Park 2600 Vác, Avar u. 5.	Toperini Hungária Kft.	csarnok és iroda bérbeadása, teljes köznyújtás, őrzés és takarítás, beruházást segítő szolgáltatások/hall and office rental, complete public works service, guarding and cleaning, services to aid investment	N.A.	2,500	ipari terület/ industrial area 20 ha	28,8	ecoMIM Kft., Celitron Kft., Blum Hungária Kft., Fire Box Kft.	TIP-VÁC Kft. Tóth László Tel: +36 27 512 255 toth.laszlo@tipvac.hu www.tipvac.hu
Törökbálint DEPO No. 4 2045 Törökbálint, DEPO logisztikai center	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatások, bérleti igényeknek megfelelő területképzés, parkolási lehetőség/ 24/7 security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	€ 1.5	raktár/warehouse 22,243 iroda/office 1,560	raktár/warehouse 22,243 iroda/office 1,560	2.38	N.A.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Tulipán Park 2051 Biatorbágy, Huber u. 5.	SEB Asset Management	24 órás őrző-védő szolgálat, helyszíni technikus felügyelet, parkolási lehetőség (200 személygépkocsi, 10 kamionparkoló), teljes közüzemellátás, optikai kábel kapcsolat/ 24 hour security and guard service, on-site technical surveillance, parking for 200 cars, 10 trucks, complete utilities, optical cable connection	€ 3,5+VAT	raktár/warehouse 27,066 iroda/office 2,187	ipari terület/ industrial area 17,800 iroda/office 1020	10	Puma, Grundfos, Gefco, Glynwed, UTT Europe	Cushman&Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwake.com www.hun-industrial.hu istvan.fazekas@eur.cushmanwake.com
VIDEOTON Ipari Park Székesfehérvár 8000 Székesfehérvár, Berényi út 72–100.	Videon Holding Zrt.	komplex elektronikai gyártási szolgáltatások, logisztikai központ és szolgáltatásai, személy- és teherszállítás, munkaerő-közvetítés és -kölcsönzés, épületüzemeltetés/ complex electronics manufacturing services, logistics center and services, passenger and freight transport, headhunting services and rental, facility management	€ 1.8-5.2+VAT+rezi/ utilities	247,170	100 m ² -től néhány ezer m ² -ig különféle területek/ from 100 sqm to a few thousand sqm various sizes	92,7	Videon Holding Zrt., Foxconn PCE Paragon Solutions Mo. Kft., IBM Data Storage Systems Kft., EMERSON Process Management Mo. Kft.	Videon Holding Zrt. Tel: +36 22 533 100 Fax: +36 22 533 109 www.videon.hu vthvez@videon.hu
VIDEOTON Ipari Park Veszprém 8200 Veszprém, Alsóerdő út 1.	Videon Holding Zrt.	komplex elektronikai gyártási szolgáltatások, logisztikai központ és szolgáltatásai, személy- és teherszállítás, munkaerő-közvetítés, -kölcsönzés, épületüzemeltetés/ complex electronics manufacture services, logistics center and services, passenger and freight transport, job agency and rental, facility management	€ 1.5-4+VAT+rezi/ utilities	30,900	100 m ² -től néhány ezer m ² -ig különféle területek/ from 100 sqm to a few thousand sqm various sizes	47,25	Videon Holding Zrt., VT Plastic Kft., Üzöstég Kft., Aquarelax Kft., Green Holz Kft.	Videon Holding Zrt. Tel: +36 22 533 100 Fax: +36 22 533 109 www.videon.hu vthvez@videon.hu
VIDEOTON Kaposvári Ipari Park 7400 Kaposvár, Izzó u. 3.	VIDEOTON Holding Zrt.	logisztikai szolgáltató bázis, vámügyintézés, minőségirányítási tanácsadás, üzemorvosi ellátás, melegkonyha, büfé/ logistics service basis, customs clearance, quality control consulting, factory doctor assistance, hot kitchen and snack-bar	€ 5	raktár/warehouse 27,800 iroda/office 5,000	58,815 logisztikai szolgáltató bázis megegyezés szerint/ logistics service basis as per agreement	32,89	VIDEOTON Elektro-PLAST Kft., FINO-FOOD Kft., Privát Hűsítőfeldolgozó Kft., Lakics Gépgyártó Kft., Szabó Fogaskerek Kft.	VIDEOTON Kaposvári Ipari Park Sitkeiné Baksa Melinda Tel: +36 82 502 327 www.vtep.videon.hu sitkeine@vtep.videon.hu
Viktória Park Logisztikai Központ 2225 Üllő, Viktória Ipari Park	REM Ingatlan Zrt.	dokkoló kapuk, szintbeli ipari kapuk, temperált raktáregységek, sprinkler, 10,5–11 m hasznos belmagasság/ docking gates, level industrial gates, tempered storage units, sprinkler, 10.5–11 m usable interior height	€ 3,4+VAT	raktár/warehouse 41,500 iroda/office 1,500	raktár/warehouse ~1,500 iroda/office ~1,200	8	Auchan, Tropy King	Colliers Magyarország Kft. Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.hu Beck Tamás tamas.beck@colliers.com Pusztai Andrea andrea.pusztai@colliers.com
West Gate Business Park 2045 Törökbálint, Tópark u.	Immo finanz	étterem, 24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ restaurant, 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 3.9 iroda/office € 7.8	raktár/warehouse 8,200 iroda/office 10,000	raktár/warehouse 2,800 iroda/office 5,300	N.A.	Renault, TESCO, BaSys, Megadyne	Immofinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
WestLog DC 2051 Biatorbágy, Rozália Park II., Verebély László u. 2.	Industria Securities Europe	egyedi kialakítású raktárak és irodák, normál hőmérsékletű, temperált, hűtött és mélyhűtött raktárak, beépített polcrendszer, dokkoló kapu rámpakegységgel, magas színvonalú irodák és szociális blokkok, kamion és gépkocsiparkoló/ unique warehouses and offices, normal temperature, temperature controlled, cold and freezer warehouses, built in shelving system, docking gate with ramp, truck and vehicle parking	€ 2.5-3.7+VAT	raktár és iroda/ warehouse and office 69,000	raktár és iroda/ warehouse and office ~12,000	15	DHL, Liegl&Dachser, Boy, Tatárpek, Pet Hungary	Colliers Magyarország Kft. Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.hu Beck Tamás tamas.beck@colliers.com Pusztai Andrea andrea.pusztai@colliers.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2013. november 11-i állapotnak felelnek meg, és a logisztikai központoktól és ipari parkoktól 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 logistics centers and industrial parks as of November 11, 2013.

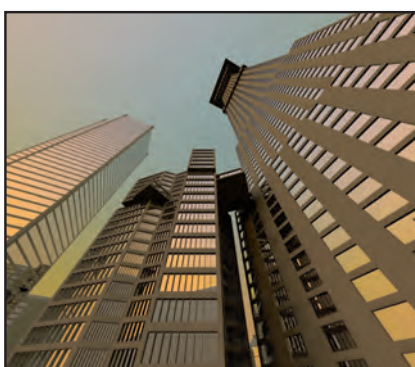


VÁCI UTCA CENTER
1056 Budapest,
Váci u. 81.

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

Méret	Ár/ m ² /hó	Parkoló	Légkondi	Metró- közeli	Emelet	Lifte- k 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

agrárszektor

2014 - 2020 konferencia

- Finanszírozás az agráriumban
- KAP-reform
- Új földtörvény hatásai
- Kiút a húsipar válságából
- Innovációk az inputgyártásban

2013. december 5-6. ■ Siófok, Hotel Azúr Wellness

További információk és regisztráció: www.portfolio.hu/rendezvenyek ■ konferencia@portfolio.hu ■ Tel.: +36 1 327 40 86 ■ sales@portfolio.hu

TÁMOGATÓK:

SZEKCIÓTÁMOGATÓ:

Join RICS in Europe and help us in advancing standards in land, property and construction in CEE and around the globe

List of fully qualified RICS Members in Hungary:

Gergely Árendás, Gábor Bagdy, Bence Balázs, Ákos Balla, Pál Baross, Zsombor Barta, Balázs Barts, Charlie Bellhouse, Christopher Bennett, László Bérczi, Gábor Borbély, László Csiki, Sarolta Csikós, András Csillagh, András Csoma, Borbála Csuha, Csongor Csukás, Balázs Czifra, Gábor Cziike, Pál Dános, Ferenc Daróczi, Gábor Décsi, Attila Déry, Krisztina Deutsch, György Dobák, Edit Gyulánszki, Michael Edwards, László Erdélyi, Bálint Erdős, János Erni, Rezső Ezer, Gabriella Fábri, Hajnalka Farkas, Zsuzsa Fekete, Ákos Fischl, Beatrix Fogarassy, Ferenc Furulyás, Attila Füstös, Róbert Füzesi, Gábor Gáborjáni-Szabó, János Gerő, Péter Gerő, Marius Gomola, Mihály Hajnák, István Hajnal, Orsolya Hegedűs, Attila Hegedűs, Róbert Hermán, Csaba Hetényi, János Hidasi, Katalin Honi, Attila Horn-Barta, Krisztián Hornok, Miklós Jakab, Zsolt Jakab, Ágoston Jakab, Zsolt Kákósy, Valter Kalas, László Kemenes, István Kerekes, Bence Kesthely, Péter Kigyós, James Kinnell, Patrick Kirwan, Zsófia Knauer, Gábor Kohári, Márta Kóka-Pataki, Róbert Koncz, Adrienne Konthur, Jaroslav Kopac, Balázs Korintus, Zoltán Kovács, Attila Kovács, Zoltán Ladányi, Balázs Lados, Róbert Lángos, István LeRiche, Adrián Limp, Zoltán Linczmayer, György Lindwurm, Gábor Lipcsei, James Lloyd, János Locher, Jake Lodge, Graham MacMillan, Livia Madarasz, László Márkus, Éva Martonosi, Fabijan Matosevic, Margaréta Mészáros, Anita Mészáros, László Morsányi, Tibor Nagygyörgy, Gábor Nagyunyomi-Sényi, Sándor Németh, Richárd Németh, Tim O'Sullivan, Erika Pál, Péter Palkó, Csaba Pecze, Benjamin Perez-Ellischewitz, Gábor Péter, Jane Petrie, Gabriella Pongrácz, György Rábai, Mark Rea, Ádám Reisz, Rudolf Riedl, Szabolcs Riesz, Adorján Salamon, Nóra Sarlós, Michael Scanlon, Zoltán Scharek, Norbert Schömer, Tamás Sellyey, Balázs Simonyi, Michael Smithing, András Sólyom, Gábor Soóki-Toth, György Spányi, Tibor Stahl, Noah Steinberg, Edward Stocker, Balázs Szemerédi, Péter Szijártó, István Szilágyi, Csaba Szilágyi, Tibor Tatár, Charles Taylor, Zsolt Temesvári, Péter Temesváry, Róbert Tilki, Gábor Tóbiás, Ábel Tőkés, Árpád Török, Csaba Tóth, Balázs Tóth, János Tóth, László Újszászi, Vincent Vallois, Judit Varga, Zoltán Várkonyi, Eszter Várnai, John Verpeleti, László Vicsacsán, Alan Vincent, Dezső Viszló, Hamish White, Edina Winkler, Péter Würsching, Máttyás Zórándy

Anna Orcsik, Regional Manager - RICS Central & Eastern Europe

E aorcsik@rics.org **W** www.rics.org/europe



RICS

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.



Partner



TRIGRANIT
DEVELOPMENT CORPORATION

Gold sponsors



Sections



In association with



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