

RE SOURCE

A Portfolio.hu -csoport tagja

Portfolio.hu-RICS Property Valuation 2014

2014. április 10., Hotel Sofitel, Budapest



Paks II: May the megaproject begin?

Paks II: Indulhat a megaberuházás?



INTERVIEW
Gergely Pados:
The Budapest office
market is picking up

ANALYSIS
Top 15 investment
transactions
in the CEE

INTERVIEW
Balázs Szeneczy:
Budapest was built
on the Danube

FOCUS
Green developments
in Hungary,
Architecture firms



CEE PROPERTY FORUM

Vienna 2014

25th September 2014 *Vienna, Austria*

MORE INFORMATION AND REGISTRATION:

www.portfolio.hu/en/events • konferencia@portfolio.hu
Phone: +36 1 327 40 86 • sales@portfolio.hu

Portfolio
Conference



SEE PROPERTY FORUM BELGRADE 2014

29th May 2014

Belgrade, Serbia

MORE INFORMATION AND REGISTRATION:

www.portfolio.hu/en/events • konferencia@portfolio.hu
Phone: +36 1 327 40 86 • sales@portfolio.hu

Portfolio
Conference



CÍMLAPSZTORI

A magyar gazdaság jövőjét több szempontból is meghatározó bejelentést tett közre a kormány január 14-én, amelynek egyik leglényegesebb pontja, hogy Oroszország 10-12 milliárd eurós költséggel két új atomerőművi blokkot építhet fel a Paksi Atomerőmű területén, amelyhez finanszírozást is biztosít. Ez lehet a következő időszak egyik legjelentősebb beruházása Magyarországon, és akár jelentős lökést is adhat a hazai építőipar megtépzott teljesítményének.

5-9 Rövid hírek

Brief news

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

10-15 Paks II.: Indulhat a mega-beruházás?

Paks II.: May the megaproject begin?

ELEMZÉS | ANALYSIS

16-19 Egyre biztatóbb a budapesti irodapiac

The Budapest office market is more and more promising

INTERJÚ | INTERVIEW

20-23 Lassan, de biztosan érkeznek a pozitív adatok – interjú Pados Gergellyel

Slowly but surely positive data is arriving – interview with Gergely Pados

ELEMZÉS | ANALYSIS

24-27 Kisker trendek : milyen változásokat hozhat a 4-es metró?

Metro 4 could bring significant changes

INTERJÚ | INTERVIEW

28-31 Mi vár rád Budapest? – interjú Szeneczey Balázssal

What can Budapest expect? – interview with Balázs Szeneczey

ELEMZÉS | ANALYSIS

36-39 Óriástranzakciók a régióban – A top 15

Huge deals in the region – the Top 15

TUDÓSÍTÁS | REPORT

40-42 Nem a parkolóhelyek lettek kisebbek, az autók „nőttek” nagyra

Parking spaces have not become smaller; cars have “grown” bigger

LISTA | LIST

43-50 Zöld fejlesztések Magyarországon

Green developments in Hungary

Építészeti tervezőirodák
Architecture firms



ELEMZÉS

Az évtizedek óta tartó kálvária után hamarosan megnyitja kapuit Budapest legújabb metróvonal. A 4-es metró indulása ugyanakkor várhatóan nemcsak a fővárosban élők mindennapos közlekedését könnyíti majd meg, hanem jókora lökést is adhat az eddig kevésbé látványosan fejlődő városrészeknek. Ezúttal az új nyomvonal kiskereskedelmi trendekre gyakorolt esetleges hatásait vizsgáltuk. Vajon bérletet vált-e a metróra a fővárosi kiskereskedelem is?

INTERJÚ

A budapesti irodapiac ugyan rekordközelben bérbeadási mutatóval zárta a 2013-as évet, bizonyos tekintetben még mindig válság okozta sokk uralja a piaci folyamatokat. Fellendülőben lévő keresletről, lassan javuló kihasználtságról és bérleti díj számokról, élénkítő befektetői érdeklődésről, a kiváló minőségű új fejlesztések létjogosultságáról és a budapesti irodapiac optimizmusra okot adó jövőbeli lehetőségeiről beszélgettünk Pados Gergellyel, a magyarországi Cushman & Wakefield vezetőjével.

ELEMZÉS

Nemcsak a járműipar szakértőinek, de laikus szemű megfigyelőknek is feltűnik az a trend, amelynek értelmében egy-egy gépkocsitípus új változata szinte mindig nagyobb, szélesebb – és sok esetben súlyosabb, mint az elődje. Ez pedig hovatovább komoly gondokat okoz a parkolóházak férőhelyein. A legszemléletesebb példa az autók „hízására” a Volkswagen Golf.

Portfolio 

PROPERTY VALUATION 2014



2014. április 10.
Budapest, Sofitel Hotel

INFORMÁCIÓ ÉS REGISZTRÁCIÓ: www.portfolio.hu/rendezvenyek • konferencia@portfolio.hu, sales@portfolio.hu • Tel.: +36 1 327 4086



Major Katalin

Felelős szerkesztő//major@portfolio.hu

Vízválasztó évnek nézünk elébe

Kétségekkel teli évet hagyott a háta mögött a hazai ingatlanszakma, ám 2013 számos területen valódi optimizmust is hozott. Talán a tavalyi év volt, amikor a már csaknem fél évtizede mantrázott mélypont-fordulópont reális látótávolságba került számunkra, és a mozgolódás egyre inkább nyilvánvaló a magyar ingatlanpiacon is. 2014 mindenképpen új izgalmakat ígér, sőt, több tekintetben vízválasztó év lehet a hazai ingatlanszektor számára. A tavalyi évben a bérleti piacokon rég nem látott aktivitás remélhetőleg 2014-ben gyorsuló ütemben folytatódik tovább, és talán a befektetési ingatlanpiacon is beérnek az elmúlt évek erőfeszítései. Bár új érárt nem valószínű, hogy hoz, a Növekedési Hitelprogram újabb 2000 milliárdja és folyamatos lazítása számos területen teremt majd lehetőséget az ingatlanpiaci szereplők számára is. Eközben a javuló külső gazdasági környezet is támogatja a magyar piacot: a világgazdaság és benne Európa gazdasági kilátásaival kapcsolatban erősödő optimizmus az ingatlanpiacon is növekvő bizalmat, és mindenekelőtt tőkét hoz. A hazai gazdaság tavaly kimászott a recesszióból, 2014-ben pedig remélhetőleg érdemben növekedni is tud. Kérdőjelek tehát akadnak bőven, és reméljük, hogy 2014 már érdemi válaszokat is hoz magával. Egy biztos: mi ebben az évben is igyekszünk minél több fórumot teremteni az ingatlanszakma számára, hogy ezeket a mindannyiunkat foglalkoztató kérdéseket, dilemmákat közösen vitassuk meg. Idén már öt konferenciával jelentkezünk: többek között a hazai ingatlanszakma számára lassan kihagyhatatlannak bizonyuló Portfolio.hu Property Investment Forum 2014 konferenciával, és a tavalyi bécsi rendezvényünk sikere után egy újabb nemzetközi konferenciával, ezúttal Belgrádban.

We are facing a decisive year

Last year was full of doubts for the Hungarian real estate business, but 2013 has also brought real optimism in a number of fields. It was perhaps last year when the turning point, constantly heralded for the past 5 years, finally came within sight, and the movement on the Hungarian real estate market became more and more obvious. 2014 will definitely bring new excitements, and in many ways it could be a decisive year for the domestic real estate sector. Hopefully the growing activity on the tenant markets, which we haven't seen in a long time will continue to pick up at an increasing rate in 2014, and maybe the efforts of the past years will also have their effect on the investment real estate markets. While they are not expected to open a new era, the next 2000 billion forints of the Funding for Growth Scheme and the continuous easing of the loan requirements will create opportunities for real estate market players in many areas. Meanwhile the improving external economic environment is also helping the Hungarian market: growing optimism about the economic outlook for the global market and Europe creates more trust, and most of all, brings capital to the real estate markets too. The Hungarian economy has gotten over the recession last year and we can even expect economic growth for this year. There are still many open questions, and we hope that 2014 will bring real answers. One thing is certain: this year we will also endeavor to create as many forums for realtors as possible to discuss the questions and dilemmas that affect and interest all of us. This year we will have five conferences: one of them will be the Portfolio.hu Property Investment Forum 2014, which has become an event that real estate professionals shouldn't miss; and following our successful event held last year in Vienna we will organize another international conference, this time in Belgrade.



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

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Ditrőy Gergely, Hámor Iván, Nagy Bálint, Patkó Gábor

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Barta Krisztina, Tajnafi-Vida Éva

Fordító | Translator

Nagy András

Olvasószerkesztő | Hungarian copy editor

Maruszkó Judit

Angol korrektúra | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

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

Értékesítés | Sales

Bácsa Attila – bacs@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 kapcsolatos 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 megjelent hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősséget kizárja.

Portfolio.hu

Bemutatták az úszópalota terveit

Bemutatták a 2021-es felnőtt és a 2017-es junior világbajnokságra készülő új budapesti úszókomplexum látványterveit. A *Dagály fürdő* északi részén legkésőbb 2016-ra épülhet meg a hatemeletes úszópalota.

Tavaly július 19-én dőlt el, hogy Budapest rendezheti a 2021-es vizes világbajnokságot, azaz az úszók, nyíltvízi úszók, műugrók, műúszók és vízilabdázók 2021-es világbajnokságát, valamint ehhez kapcsolódva 2017-ben a junior úszó-világbajnokságot.

Az úszópalota Budapest új látványossága lesz – jelentette ki *Vigh László* kormánybiztos, a **Nemzeti Sportközpontok** vezetője a létesítmény bemutatására szervezett sajtótájékoztatón. A 25 ezer négyzetméter alapterületű, elhúzható tetővel ellátott komplexumban verseny- és bemelegítő medencék, továbbá ugrótorony és tanmedence is helyet kap, és alapállapotában ötezer néző befogadására lesz alkalmas. A 2021-es vb-re becsatlakozik egy mobilállomás rész, így lesz 18 ezres az össz-befogadóképesség, de a 13 ezres ideiglenes tribün a felnőtt világbajnokságot követően elbontják. Az előzetes becslések szerint nyolcmilliárd forint körül van az úszoda ára, de a költségeket még növelik majd a vizes világbajnokságokkal összefüggésben a fő helyszín

mellett más színhelyeken is megvalósítandó létesítményfejlesztések. A tervezés most folyik, október-november táján lesznek készen a kivitelezési tervek, utána következhet a kivitelező kiválasztása közbeszerzési pályázat útján, 2015 februárjában pedig sor kerülhet az alapkölvetételre.

„A főváros egy, a Duna-parti látképet meghatározó, korszerű, ugyanakkor időálló létesítménnyel gazdagodik” – mondta *Szentes Tamás*, sportért is felelős főpolgármester-helyettes a projekt hivatalos bemutatóján. Szentes jelezte, hogy nem a főváros vezetése felel a beruházásért, viszont kötelessége, hogy számos járulékos feladat teljesítésével segítse a beruházás sikerét. Budapest szeretne jó házigazda lenni, és garantálni, hogy a több tízezer idelátogató gond nélkül közelíthesse meg a versenyszínhelyeket – jelentette ki, és elsősorban az infrastruktúrális és a tömegközlekedéssel kapcsolatos teendőket említette a legfontosabb feladatok között.

Gyárfás Tamás, a Magyar Úszó Szövetség elnöke úgy véli, hogy a 2017-es korszályos vb rajtja előtt legalább fél évvel korábban átadandó komplexummal megoldódik az a gond, hogy jelenleg szinte „ölik egymást a vízfelületért” a vizesek, az úszók, a vízilabdázók, a műúszók, a műugrók, mert nincs hol edzeni.



ÚSZÓPALOTA

1 millió négyzetméterrel birkózott meg a Prologis

A **Prologis Inc.**, a globális ipari ingatlan-tulajdonos, üzemeltető és fejlesztő vállalat összesen 1,15 millió négyzetméter közép- és kelet-európai ipari disztribúciós terület bérbeadásáról számolt be a 2013-as évben. A vállalat a tavalyi év során a régióban három új létesítmény fejlesztésébe kezdett összesen 75 300 négyzetméteren, köztük található a 2009 óta megkezdett első spekulatív fejlesztésű létesítmény.

A Prologis meghosszabbított bérleti megállapodásai összesen 595 000 négyzetméter területről szólnak, az új megállapodások pedig összesen 363 000 négyzetmétert tettek ki. A Prologis régiós portfóliójának kihasználtsága 89,5 százalékos volt 2013. december 31-én.

A három új fejlesztés között található a 17 800 négyzetméteres – és két hónap alatt teljes egészében kiadott – létesítmény a **Prologis Park** Wrocław V területén a **Neonet** részére, valamint egy 7000 négyzetméteres létesítmény a Prologis Park Janki területén a **ROHLIG SUUS Logistics** részére. A **TOMRA** számára fejlesztendő 13 900 négyzetméteres build-to-suit létesítmény még az építkezés megkezdése előtti fázisban van.

A Prologis tavaly két parcellát, azaz összesen 31 hektár földterületet értékesített: 17,4 hektárt a csehországi Breclav, 13,5 hektárt pedig a lengyelországi Wrocław területén.

Újabb irodaház épül a Váci útra

Bár eddig nem sokat lehetett hallani a Váci út egyik legújabb irodakomplexumának, a belga **Atenor** által fejlesztett **Váci Greens**nek a teljesítményéről, a legfrissebb hírek szerint nemcsak hogy sikerült teljesen feltölteni bérelőkkal az első ütemet, már az új, C jelű épület fejlesztése is megkezdődött. Az **Atenor** saját tőkéből finanszírozza az építkezést.





VÁCI GREENS

A teljes irodakomplexum 5 darab „A” kategóriás épületből áll majd, melyek összterülete hozzávetőlegesen 100 ezer négyzetméter lesz. A C épület 18 ezer négyzetméter „A” kategóriás irodaterületet foglal magában, földszint plusz 6 emeleten, és várhatóan 2015 második negyedévében kerül átadásra. Bár élő bérleti szerződés még nincs az épületre, a hírek szerint a bérbeadást végző **Cushman & Wakefield**, valamint az Atenor is komoly tárgyalásokat folytat különböző bérlőkkel, és remélhetőleg hamarosan sikeres ügyletről is beszámolnak.

Csúszik a Várkert Bazár átadása

Az év elején még arról szóltak a hírek, hogy a *Várkert Bazár* rekonstrukciójának első üteme március végére elkészül, és **Orbán Viktor** miniszterelnök avatja fel április 3-án (néhány nappal az április 6-i parlamenti választások előtt). Azonban egy, a Magyar Közlönyben megjelent határozat értelmében a turisztikai projekt megvalósításának véghatárideje augusztus 29-re módosult az eredetileg tervezett március 30. helyett. Az épület 2012-ben megindult rekonstrukciójának célja az állagmegőrzés mellett egy új budapesti kulturális tér kialakítása is volt. A projekt keretében a Várkert Bazár alatt mélygarázs létesül, és mellőle mozgólépcső is vezet majd fel a várba. A projekt egyebek mellett tartalmazza a budavári behajtási, valamint parkolási rendszer korszerűsítését, a térfelnyelőkamera-rendszer korszerűsítését,

illetve előkészíti az elektromos buszokra épülő közlekedési rendszer kialakítását is.

Eltűnnek a gombák a „Moszkváról”

Sikeres közbeszerzési tendert követően 2014 nyár elején kezdődhetnek el a munkálatok a Széll Kálmán téren, és 2015 második felére teljesen megújulhat a tér. A munkák során a tér teljes építészeti és közlekedési megújításon esik át, eltűnnek a hetvenes éveket idéző utcabútorok, „gombák”, telefonfülkék, különböző használaton kívüli tereptárgyak, megszűnik a használaton kívüli hurokvágány, és eltűnik a metróállomás toldaléképülete is. Az új kialakításban új zöldfelületek és fasor létesül, javulnak az átszállási kapcsolatok, új, színvonalas köztér alakul ki, valamint

akadálymentes kapcsolatot hoznak létre valamennyi irányban, átépülnek az autóbussz-végállomások és a villamosmegállók, egységessé válik a tér építészeti arculata.

A Széll Kálmán tér Budapest egyik legfontosabb csomópontja, melyen Közép-Buda közlekedési áramlatainak mindegyike áthalad. Az elmúlt évtizedekben elmaradt beruházások miatt a tér állapota mára nagyon leromlott. Az elmúlt két évben a beruházás megszerezte az építési engedélyeket, a kivitelezéshez szükséges forrásokat: a tér felújítására közel nettó 5,2 milliárd forint áll rendelkezésre.

Amőba alakú irodakomplexum épül Őrmezőn

A 4-es metró kelenföldi végállomásához tervezett, a **Futureal** által fejlesztett területre a **Mérték Építészeti Stúdió Kft.** tervezheti meg Budapest egyik legújabb és legmodernebb irodakomplexumát. A 130 ezer négyzetméteres irodaparkot földszint plusz 8 emeletre terveztek, 2 vagy 3 mélysínt kialakítással. A GLA (gross leasable area, bruttó kiadható terület) pedig 65-75 ezer négyzetméter között mozog majd. A korábbi felhőkarcoló-elképzelést elvetve egy „amőba” alakú irodakomplexum épül majd Őrmezőn.

A látványterveken látható épületegyüttes, bár ránézésre valóban egyetlen épületnek tűnhet, és lényegében az is, a flexibilitásnak köszönhetően akár több építési ütemre is bontható. Az épületegyüttes belsejében



FRANK GEHRY BERLINI FELHŐKARCOLÓJA

egy saját kis világot, egy mindenki számára nyitott közteret alakítottak ki a tervezők, amelyet nemcsak a bérlők, hanem a környékeliek is tudnak majd használni. A tervezők elmondása szerint a projekt teljes megvalósulása esetén a „kör bezárul”, azaz az épületegyüttes végeredményben egy egész szet alkot majd. **Tatár Tibor**, a **Futureal Development Zrt.** vezérigazgatója korábban azt nyilatkozta, hogy 2014 őszén szeretnének elindulni az építkezéssel.

Tavasszal startolhat a 3-as metró rekonstrukciója

Németh Lászlóné fejlesztési miniszter javaslatára kikristályosodott a kormány álláspontja a 3-as metró felújításáról; e szerint nem cseréről, hanem a szovjet gyártmányú és már kritikus műszaki állapotban lévő metrószerevények – 220 kocsis – felújításáról lehet szó. A projektet a városházán 90 milliárd forintba becsülik, és mivel a főváros hitelképes, nem uniós fejlesztési pénzeket igényelnének, a finanszírozás pénzügyi

közreműködéssel történne. A városháza reményei szerint tavasszal startolhat a 3-as metró projektje.

Felépül végre a berlini mini Manhattan?

Frank Gehry világhírű kanadai-amerikai építész tervei alapján építenek felhőkarcolót a berlini Alexanderplatzon, a német főváros egyik központi terén. A tervezőstár 150 méter magas felhőkarcolójának alaprajza a négylevelű lóherére hasonlít. Az építkezés 2015-ben kezdődik, két és fél évig tart, és nagyjából 200-250 millió euróba kerül, a beruházó a **Hines** nevű amerikai társaság. Frank Gehry egyebek között a bilbaói **Guggenheim Museum** épülete, a **Táncoló ház** nevű prágai épület és a Los Angeles-i **Walt Disney Concert Hall** tervezőjeként ismert.

A 39 emeletes épület lesz a legmagasabb lakóház Berlinben. Az eredeti tervek szerint egy szállodát és többnyire irodákat helyeztek volna el benne, de az egyre szűkebb lakáskínálat miatt a beruházó úgy döntött, hogy a szálloda feletti emeleteken

lakásokat alakítanak ki, megközelítőleg 300-at. Kelet-Berlin – vagyis a volt NDK fővárosa – gyakran sivár benyomást keltő főterének megújítására a rendszerváltás után írtak ki pályázatot. A nyertes pályázat szerint 10 felhőkarcolót kell a tér köré építeni. **Hans Kollhoff** 1993-ból származó terve derűlátó volt, azzal számolt, hogy az újraegyesített Németország újjászületett fővárosa hamarosan hétmillió lakosú metropolisz lesz, és a befektetők sorban állnak majd, hogy megépítsék az Alexanderplatz körül az európai „mini Manhattant”.

Berlin azonban a 3,5 milliós lakosságszámot is csak tavaly érte el, és húsz év alatt nem akadt befektető a tornyok felépítésére. Az utóbbi években azonban robbanásszerű drágulás indult a berlini ingatlanpiacon, és a Hines döntése alapján már a felhőkarcoló-építés is jó üzlet Kelet-Berlinben.

Frank Gehry-t 1989-ben az építészeti Nobel-díjként számon tartott Pritzker-díjjal tüntették ki. Németországban számos épülete áll, és Berlinben is tervezett már. Munkája, a **DZ** bank fővárosi képviselete Berlin egyik leghíresebb jelképe, a Brandenburgi-kapu tőzszomszédságában épült fel.

HIRDETÉS

Magyar Telekom Nyrt. eladó és bérelhető ingatlanok

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



Budaörs
Gyár u. 2.

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



Budapest, XI.
Budafoki út 59.

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



Sopron
Széchenyi tér 7-10.

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



Budapest XV.
Kert köz 20.

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

The plans for the new aquatic center have been presented

The visualizations for the new swimming complex designed for the 2021 World Championships and the 2017 Junior World Championships in Budapest have been presented. The six-floor swimming center – located on the north side of Dagály Bath – will be completed by 2016 at the latest.

It was decided last July 19 that Budapest would host the 2021 World Aquatics Championships, which include the disciplines of swimming, open water swimming, diving, synchronized swimming and water polo, and the 2017 World Junior Swimming Championships.

The swimming center will be one of Budapest's newest attractions – said László Vígh, government commissioner and head of the National Sports Centre, during the press conference organized to present the facility. The 25 thousand square metre complex – complete with retractable roof – will include a competition and warm-up pool, a diving tower and a teaching pool, and will be able to accommodate five thousand spectators. A mobile spectator area will be added for the 2021 Championships, thus bringing the total audience capacity to 18 thousand. The temporary 13 thousand-seat tribune will be demolished after the world championship. Based on preliminary estimates the total cost of the swimming complex will come to around HUF 8 billion. The total cost of organizing the event will be even higher, due to the additional developments required in other locations. Planning is still ongoing, and construction plans shall be ready by October or November. This will be followed by a public tender to appoint the contractor. Work can start in early February so that early next year the foundation stone could be laid.

The capital will gain a new, modern and timeless complex which will dominate the Danube river panorama – said Tamás Szentes, deputy mayor responsible for sports. Szentes indicated that the capital is not in charge of the project; however it is their responsibility to support the project with supplementary tasks. Budapest wishes to be a good host, and

assure that the tens of thousands of visitors will reach the venues without any problems – he said. The key tasks are those related to infrastructure and public transport.

Tamás Gyárfás, president of the Hungarian Swimming Association believes that with the opening of the swimming complex – planned to take place at least a year and a half before the 2017 Junior Championships – the problems related to the lack of swimming space will be solved. Currently swimmers, water polo players, synchronized swimmers and divers are “almost killing each other” over a lack of space for training.

New office building along the Váci Corridor

There was not much talk about the performance of the Váci Greens – located along the Váci corridor and developed by Belgian firm Atenor – yet based on the latest news the building is fully let and the construction works on Building C, the second building, have already started.

The complex will comprise 5 Grade A office buildings reaching a total of about 100,000 square meters. The construction of Building C, containing 18,000 square meters of Grade A offices above ground on 6 upper levels is expected to be completed in Q2 2015. Although there are no fully committed tenants in place as of yet, Cushman & Wakefield (the leasing agent) and Atenor are in detailed discussions with a couple of parties and hope to formally confirm lettings soon.

The opening of the Várkert Bazár is delayed

At the beginning of the year, the first phase of the reconstruction work on the Várkert Bazár was expected to be completed by the end of March. According to the plans, the renewed Castle Garden Bazaar was to be inaugurated on the 3rd of April 2014 (a few days before the parliamentary elections of April 6) by Prime Minister Viktor Orbán. However, the latest decision – published by the Hungarian Official Gazette – has changed the final deadline for the tour-

ist project from March 30 to August 29. The main goals of the reconstruction – started back in 2012 – was preserving the building and developing a new cultural space in Budapest. A parking lot will be developed under the Castle Gardens Bazaar and escalators will lead directly to the castle. The project includes the modernization of the car entry and parking system in the castle area as well as the renewal of the surveillance camera system. In addition, it includes the preparatory work for the development of an electric bus transport system. The project's aim is to renew Lánchíd Street and Ybl Miklós Square. In line with this, new parking lots will be built close to the Buda Castle gates and the Castle Bazaar Garden's garage will be connected to public roads.

Reconstruction of Metro Line 3 may start in spring

Based on the proposal of Lászlóné Németh, Minister of National Development, the government's plans regarding the reconstruction work of Metro Line 3 have been finalized: the 220 Soviet-made subway trains in critical technical conditional will not be replaced, but instead refurbished. The total cost of the project is estimated to come to around HUF 90 million, and since the capital is creditworthy, no EU funds will be required: a financial institution will finance the project. The town hall hopes that the Metro Line 3 project can be launched in spring.

The mushrooms will disappear from Moszkva Square

Following the successful public tender construction works in Széll Kálmán Square might begin in summer 2014, and by the second half of 2015 the square could be fully renewed. The project aims at a full architectural and transportation renewal. The street furniture from the seventies, the “mushrooms”, the telephone booths and various unused landmarks will all disappear. The unused tram line loop will be removed and



AMOEBA IN ÓRMEZŐ

the extension to the metro station's building will also disappear. The new design includes new green areas and a promenade. In addition, transfer opportunities will be improved and a new, high-quality public space will be developed. Space will be cleared and the bus and tram terminals will be rebuilt. The square will show a uniform architectural image.

Széll Kálmán Square is one of Budapest's major traffic hubs with Central Buda's traffic flow passing through. The square is in a dilapidated condition as not much has been done there in the past decades. Over the past two years the building permit has been granted and the funds for the construction have been obtained: nearly net HUF 5.2 billion is available for the reconstruction of the square.

Prologis leases over 1 million square meters

Industrial real estate manager Prologis announced that it has leased 1.15 million square meters of industrial distribution space in Central & Eastern Europe (CEE) during 2013. In 2013 Prologis began construction of three new facilities totaling 75,300 square meters in CEE, including the first speculative facility since 2009.

Prologis renewed leases totaling 595,000 square meters and signed new leases totaling more than 363,000 square meters. Prologis occupancy in the CEE was 89.5 percent as of December 31, 2013, the company announced.

The three new developments include a 17,800 square meter facility at Prologis Park Wrocław V for Neonet – which was fully leased within two months of construction –, and a 7,000 square meter facility at Prologis Park Janki for ROHLIG SUUS Logis-

tics. A 13,900 square meter BTS facility for TOMRA in Slovakia is in the pre-construction stage.

Prologis disposed of two parcels of land totaling nearly 31 hectares; 17.4 hectares in the Czech town of Breclav and 13.5 hectares in the Polish city of Wrocław.

Will Berlin finally become Manhattan?

Frank Gehry – the world-renowned Canadian-American architect – will design a skyscraper located in Berlin's Alexanderplatz, one of the centers of the German capital. The star designer's 150 meter tall building resembles a four-leaf clover. Construction will start in 2015, and will last around two and a half years. The total cost is around EUR 200-250 million. The main investor is the American company Hines. Frank Gehry is known among others for designing the Guggenheim Museum in Bilbao, the Dancing House in Prague and the Walt Disney Concert Hall in Los Angeles.

The 39-story building will be the highest residential building in Berlin. According to the original plans the building was dedicated to a hotel and to offices, however, given the limited housing supply, the investor has decided to also develop nearly 300 residential units above the hotel.

Rebuilding the dusty-looking main square of East Berlin, the former GDR's capital, has been on the agenda since the change of system. The winning proposal envisioned 10 skyscrapers around the square. Hans Kollhoff's plan from 1993 was quite optimistic. He believed that the capital of the reunited Germany would soon become a metrop-

olis with seven million inhabitants, and investors would line up to build the European "mini-Manhattan" around Alexanderplatz. The number of inhabitants in Berlin, however, reached 3.5 million only last year and during the past twenty years no one has displayed interest in investing in skyscrapers. In recent years, however, real estate prices have boomed and according to Hines even building a skyscraper is good business in East Berlin. Frank Gehry won the Pritzker Prize in 1989, which is considered the Nobel prize for architects. He has designed several buildings in Germany, even in Berlin. His work, the DZ Bank building, is one of the most famous symbols of Berlin and is located right next to the Brandenburg Gate.

An amoeba-shaped office complex is to be developed in Órmező

The Mérték Architectural Studio will design one of Budapest's newest and most modern office buildings. The property, developed by Futureal, will be located at the terminal station of Metro Line 4. The 130,000 square meter office park will include a ground floor and 8 upper levels, with 2 or 3 underground parking levels. The GLA (gross leasable area) will be around 65 to 75,000 square meters. After rejecting the former idea of a skyscraper, an amoeba-shaped office complex will be built in Órmező.

The building complex may appear to be one building on the visualizations, and does in fact comprise one single unit, yet thanks to its flexibility development can be divided into several construction phases. A self-contained little world will be created inside the building, a public space open to everyone, not just to tenants but to the locals as well. The designers have said that once the project is completed the "circle will be closed" – namely, the building will become one single unit. Depending on tenants' demand and financing, however, it is possible that completion will happen over several phases (specifically, three phases, according to the current plan). Tibor Tatár, CEO at Futureal Development Inc has previously stated that they would like to start construction in fall 2014.

Paks II.: Indulhat a megaberuházás?

PATKÓ GÁBOR-NAGY BÁLINT

A magyar gazdaság jövőjét több szempontból is meghatározó bejelentést tett közé a kormány január 14-én, miután Orbán Viktor miniszterelnök és Vlagyimir Putyin orosz elnök megegyezett egymással az évtizedekkel korábbi magyar-orosz (magyar-szovjet) nukleáris együttműködési megállapodás felújításáról. Az egyezség legfontosabb eleme, hogy Oroszország 10-12 milliárd eurós költséggel két új atomerőművi blokkot építhet fel a Paksi Atomerőmű területén, amelyhez finanszírozást is biztosít.

Miért fontos Paks?

Az Országgyűlés még 2009-ben döntött arról, hogy induljon vizsgálat a jelenleg üzemelő paksi blokkok kiváltásának, „bővítésének” lehetőségeiről. A jelenleg üzemelő paksi atomreaktorokat az 1980-as évek közepén helyezték üzembe, eredetileg 30 éves működési idővel, vagyis a 2010-es évek közepére időszerűvé vált volna gondoskodni a pótlásukról. Az, hogy erre mégsem volt sürgető szükség, annak az időközben nemzetközi szinten is jelentkező trendnek köszönhető, hogy az üzemelő atomerőművek fő alkatrészei kisebb avulást mutattak, mint amivel korábban számoltak, így lehetőség adódott az erőművek üzemidejének meghosszabbítására. A Paksi Atomerőműnél a blokkok üzemidejének 20 évvel történő „megtoldására” mutatkozott lehetőség, és az I. blokk már most is ezen új engedély birtokában üzemel tovább.

A Paksi Atomerőmű jelenleg négy szovjet gyártmányú, egyenként 500 MW-os blokkal üzemel. Az erőmű súlya évek óta a belföldi termelésen belül 45 százalék felett, míg a belföldi fogyasztáson belül 40

százalék körül alakul. Tekintettel arra, hogy az erőmű az eredetileg tervezett élettartama végén jár, így termelési árban már meghatározórészt csak az üzemeltetési és fűtőanyagköltségek szerepelnek, ami által Paks még a rendkívül nyomott európai árampiacon is képes a versenyképes árú termelésre.

A Paksi Atomerőmű mellett szól, hogy viszonylag kis területen képes nagy mennyiségben villamos energiát termelni, mindezt érdemi szén-dioxid-kibocsátás nélkül. Tovább erősíti az atomerőmű szerepét, hogy a szükséges fűtőanyag több évre előre kis területen tárolható, ami egyrészt javítja az ellátásbiztonságot, másrészt pedig bizonyos szintű védelmet ad – a többi energiahordozóhoz képest – a nemzetközi nyersanyagár-ingadozásokkal szemben.

Hirtelen jött a bejelentés

A „paksi bővítéssel” kapcsolatos vizsgálatok több fázisban valósultak meg, és az idő előrehaladtával az állami MVM cégcsoporton belül már külön leányvállalatot hoztak létre az előkészítési projekt továbbvitelére. A kormány a kérdés kapcsán folyamatosan úgy nyilatkozott, hogy nemzetközi beszállítói tendert fog meghirdetni annak érdekében, hogy a legversenyképesebb árú erőművi egységek kerülhessenek be a magyar villamosenergia-rendszerbe. A tender várható időtartamát több alkalommal is csúsztatta a szaktárca, ezt követően decemberben nagy meglepetést keltve Lázár János, a Miniszterelnökség államtitkára arról számolt be, hogy előrehaladott tárgyalások folynak nukleáris együttműködés témájában Magyarország és Oroszország között. Orbán Viktor Vlagyimir Putyin meghívását elfogadva ezután utazott Moszkvába, és a január





14-i találkozón megszületett az évszázad beruházását magában foglaló megállapodás. Ez persze egyben azt is jelentette, hogy Oroszország verseny nélkül nyerte el a beszállítói jogokat.

Az akkori bejelentés szerint Magyarország megbízást ad az orosz állami Rosatom számára, hogy két darab, legalább 1000 MW-os atomerőművi blokkot építsen fel a Paksi Atomerőmű területén. Oroszország a blokkok megépítéséhez finanszírozást is kínál, aminek értelmében készek a projekt 80 százaléka – de maximum 10 milliárd euró értékben – hitelt nyújtani Magyarországnak számára, méghozzá 30 éves futamidővel. A megállapodásnak része volt az is, hogy a felek mindent megtesznek azért, hogy a beruházás lokalizációs szintje 40 százalékos legyen, annak ellenére, hogy korábban a Rosatom ennél kisebb magyarországi beszállítói részarányt látott megvalósíthatónak. A tervek szerint az első blokk 2024-25-ben, míg a második rá másfél évre állhat üzembe, ami azt jelenti, hogy a jelenlegi és az új blokkok közel 10 éves időtávon egymással párhuzamosan működnek majd.

A kidolgozott konstrukció több szempontból is rendhagyónak minősíthető, és korántsem biztos, hogy átmegy majd a brüsszeli versenyjogi felügyeleten. A kormány ugyanis úgy kíván versenyképes termelési árat biztosítani az új blokkok számára, hogy Oroszország államközi hitelként nyújtaná a felépítéshez szükséges forrásokat, ami által a tőkeköltséget nem az új erőműre, hanem a magyar államháztartásra terhelnék. Ebből a konstrukcióból adódik, hogy a felek nem terveznek semmilyen kötelező átvételi árat sem megállapítani az új blokkok termelésére vonatkozóan, hiszen a valós termelési ár nagyobb hányadát kitevő árelem – költségvetésbe történő – átvezetésével létrehozott mesterséges termelési ár a jelenleg üzemelő blokkokkal is versenyképes lehet. Ez egyébként felveti annak veszélyét is, hogy ártámogatást nyújtunk majd a tőlünk áramot importáló országok fogyasztóinak.

A két új blokk megépítéséhez várhatóan több kiegészítő beruházás is kapcsolódik.

Egyrészt bővítésekre lehet szükség a Paks környéki áramszállítási infrastruktúrában abban az időszakban, amikor a régi és új blokkok párhuzamosan üzemelnek, illetve szükség lehet egy szivattyús-tározós erőmű megépítésére is a hajnali időszakok várható „túltermeléseinek” kezelésére.

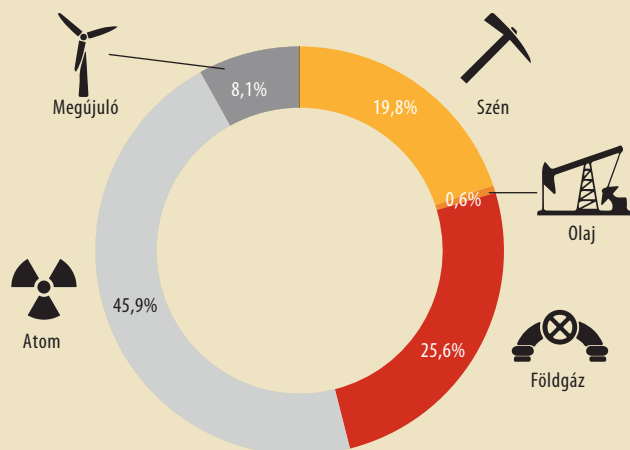
A kormány azzal számol, hogy a projekt évente 1 százalékponttal növelheti a hazai GDP-t, amivel így vért pumpálhat a magyar gazdaságba, illetve hosszú távon megrendelést biztosíthat olyan ágazatok számára, mint a gépgyártás és az építőipar. A kérdés már csak az, hogy a hazai vállalatok milyen szinten lesznek képesek megfelelni az egyik legmagasabb technológiai színvonalat képviselő erőművi beruházás által támasztott kihívásoknak.

A válság előtti szint fölé repítheti Paks2 a hazai építőipart

Volumenét tekintve tehát a következő időszak egyik legjelentősebb beruházása lehet a paksi atomerőmű bővítése, amely jelentős lökést adhat a hazai építőipar megtépázott teljesítményének is. Németh Lászlóné fejlesztési miniszter megítélése szerint a két új paksi blokk építése közvetlenül az építőipari kivitelezésében 4500, a szolgáltatói szektorral együtt mintegy 7-8 ezer embernek adhat munkát, további 20-30 ezernek pedig közvetett módon. Mint azt a miniszter elmondta, jelenleg 158 vállalkozás van Magyarországon, amely képes nukleáris létesítmény fejlesztésében részt venni, és további 287, amely továbbképzés és technológiai fejlődés révén képes lehet rá. Fischer Sándor, a Tolna Megyei Kereskedelmi és Iparkamara elnöke az orosz állami atomenergetikai konszern magyarországi képviselőjével folytatott egyeztetést követően elmondta, az oroszok elsősorban építőipari, kiemelkedően pedig a betonacél-szerkezetek gyártóinak jelentkezését várják.

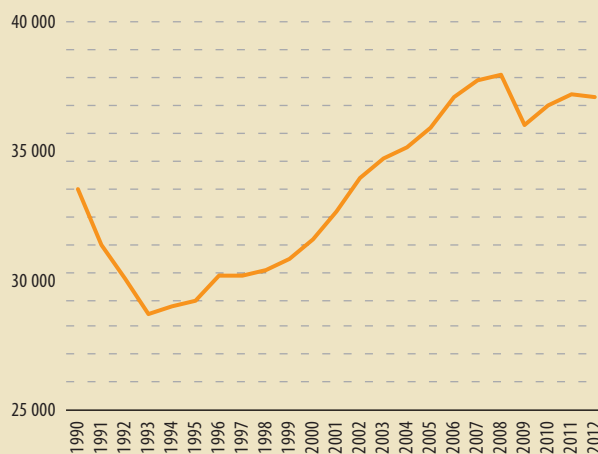
Ahhoz azonban, hogy megbecsülhessük a paksi beruházás hazai építőiparra gyakorolt hatását, elsőként a projekt bekerülési költségét, illetve az abból ránk eső részt kell hozzávetőlegesen meghatároznunk. Annyit tehát biztosan tudunk, hogy a projekt finanszírozásához az oroszok által felkínált (maximum) 10 milliárd eurós ▶

A magyarországi villamosenergia-termelés forrás szerinti megoszlása (2012)



FORRÁS: MAVIR, RESOURCE

Magyarország nettó villamosenergia-fogyasztásának alakulása (GWh)



FORRÁS: MAVIR, RESOURCE

hitelt – amely a költségek 80 százalékát jelenti – a magyar állam veszi fel; a maradék 20 százalékos önrészt pedig saját forrásból álljuk. Ez összesen 12,5 milliárd eurós költségvetést jelent, ami az árfolyam-ingadozástól függően hozzávetőlegesen 3750 milliárd forintos büdzsét jelent. Az orosz félle kötött megállapodások alapján viszont a Roszatom 40 százaléknyi magyar beszállítói hányadot kész fogadni, így a magyar gazdaság, azon belül főként a hazai építőipar (a paksi bővítés jellegéből adódóan feltételezhetően elsősorban az építőipari vállalkozásokat érinti majd) jó eséllyel 5 milliárd eurós, hozzávetőlegesen 1500 milliárd forintos többletkeresletre biztosan számíthat a következő 10 évben (már ha nem számolunk az esetleges költség-túllépéssel, amelynek fedezetét a felek a projekt finanszírozásának arányában vállalják).

A statisztikai adatok szerint az építőipar Magyarország bruttó hozzáadott értékéhez (GDP) hozzávetőlegesen 4 százalékkal járul hozzá. Mint ismert, az ágazat nemzetgazdasági súlya 1995 óta folyó áron számítva 4–5,6 százalék között változott, viszont 2006 óta folyamatos csökkenést mutat. Mindazonáltal a jelenleg 4 százalék alatti hányad is évente 900-1000 milliárd forint hozzáadott értéket takar. Természetesen érdemes kiemelni, hogy a termelési volumenben mért összeg némileg magasabb. Nagyságrendileg azonban mindenképp

jól látszik, hogy a paksi bővítés hazánkra eső része is jelentősen megdobjhatja a számokat. Egyenletes lefutást feltételezve ugyanis évente 150 milliárd forinttal járulhat hozzá az építőipar jelenleg mért hozzáadott értékéhez a beruházás. Abban az esetben viszont, ha a beruházás elején koncentrálódik a büdzsé nagyobb része, akár bőven a válság előtti szint fölé is ugorhat alig néhány év alatt az ágazat teljesítménye. A kérdés természetesen csak az, mi lesz a hirtelen felfutás után;



talpon tudnak-e maradni a projektben közreműködő cégek az átadást követően is, vagy a hirtelen növekedést recesszió követi majd?

A paksi beruházás, párhuzamosan az új uniós költségvetési ciklussal, jelentősen javíthatja a teljes hazai építőipar helyzetét – véli Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója. „Nagy várakozásokkal tekintek a beruházás elé, amely véleményem szerint a teljes hazai építőipart érintheti. Nem gondolom ugyanakkor, hogy a generálkivitelezők előtt áll majd a legnagyobb lehetőség; a kiszolgáló egységek építéséből, az infrastruktúra biztosításából vagy éppen az építőanyagok gyártásából a kisebb hazai vállalkozások is hasznot húzhatnak. Magyarországon például a legmodernebb technológiákkal dolgoznak a beton-, illetve betonacél-szerkezet gyártók, így erre könnyen lehet majd beszállítót találni. Az egyik legfőbb kérdés viszont az, a fejlesztés mennyire tud majd egy jól kialakított stratégia mentén megvalósulni; az orosz félle kötött megállapodás mennyire engedi majd a kisebb hazai vállalkozások csatlakozását a programhoz” – mondja Scheer Sándor.

A vezérigazgató szerint a másik fontos részlet pedig az lesz, mennyire lesznek majd képesek versenyképes fizetéseket biztosítani a magyar szakmunkások számára. Mint mondja, ha reális béreket biztosítanak majd a szakképzett munkásoknak, akkor akár a jelenleg külföldön munkát vállalók közül is sokan hazatérhetnek.

Paks II.: May the megaproject begin?

GÁBOR PATKÓ–BÁLINT NAGY

The government released an announcement on 14th of January which determines the future of the Hungarian economy in a number of ways, after prime minister Viktor Orbán and Russian president Vladimir Putin signed an agreement to revive the decades-old Hungarian-Russian (formerly Hungarian-Soviet) nuclear cooperation. As the most important element of the agreement, Russia is going to build two new blocks for the Paks Nuclear Power Plant at a cost of 10-12 billion euros, and will also provide financing for the construction.

Why is Paks important?

Back in 2009 the parliament decided to explore the possibilities for replacing and “expanding”

the currently operating blocks of the power plant. The nuclear reactors had been installed in the mid-1980s with an original life cycle of 30 years, thus their replacement would have become necessary by the mid-2010s. However, the issue of replacement turned out to be less urgent: the international trend indicated that the main parts of nuclear power plants in operation were aging slower than expected. It therefore became possible for the plants to continue operating for an extended period of time. In the case of the Paks Nuclear Power plant a 20-year extension was deemed possible, and Block 1 is already operating under this new license.

The power plant in Paks is currently running with four Soviet-made blocks, each with a capacity of 500 MW. Past years' statistics show that the power plant accounts for more than 45% of domestic production and around 40% of domestic consumption. Considering that the power plant is at the end of its originally

planned life cycle, its production price is mostly determined by operational and fuel costs, which enables the plant to produce power at a competitive price even at the current low price level of the European electricity market.

The advantage of the Paks Nuclear Power Plant is that it is able to produce electric power in large quantities in a relatively small area, without any significant CO₂ emissions. Furthermore, fuel supplies for several years can be stored in a small place which improves the security of supply and guarantees a certain level of protection against the international price fluctuation of raw materials compared to other energy sources.

The announcement came suddenly

Studies regarding the “Paks extension” were carried out in two phases, and over time, a separate subsidiary within the state-owned ▶



GYULA E. BARTA (LEFT), SÁNDOR NAGY AND ANDRÁS KOVÁCS ANDRÁS (RIGHT) AT KOMÁROM

MVM group was created to manage the preparations of the project. The government repeatedly declared that it would announce an international tender for suppliers in order achieve the most competitive price for installing new power plant units into the Hungarian network. The planned date of the tender was postponed several times by the ministry, then in December János Lázár, the undersecretary of the Prime Minister's Office made a surprising announcement that the talks about a nuclear cooperation between Hungary and Russia were progressing well. This was followed by Viktor Orbán's trip to Moscow on Vladimir Putin's invitation. At the meeting held on the 14th of January they signed the agreement on the investment of the century. This, of course, also meant that Russia had won the supply rights without competition.

According to the announcement Hungary is commissioning the Russian state-owned company Rosatom to build two nuclear reactor blocks of at least 1000 MW each on the site of the Paks Nuclear Power Plant. Russia has also offered financing for the construction of the blocks: they are ready to grant Hungary a loan for 80% of the project's costs – up to a maximum of 10 billion euros –, for a duration of 30 years. As part of the agreement the parties will endeavor to ensure that 40% of the development is carried out by local firms, even though Rosatom indicated earlier that it envisioned a lower proportion of Hungarian suppliers to be involved. The first block is set to start operating in 2024-25 and the second block one and a half years later, which means that the current and the new blocks will be producing energy simultaneously for nearly 10 years.

The planned scheme appears unorthodox for a number of reasons, and it is uncertain whether it will get the approval of the EU's competition authority. The government's idea of providing a competitive production price for the new blocks would be taking a state loan from Russia to cover the costs of the construction, thereby charging the capital costs on the Hungarian public budget instead of the new power plant. As a result of this scheme the parties are not planning to set a binding buying price regarding the production of the new blocks, because transferring the price element that accounts for the majority of the actual production price to the public budget creates an artificial production price that might be com-

petitive even compared to the currently operating blocks. This approach is also dangerous because Hungary may end up providing a price subsidy to consumers from other countries that import electricity from Hungary.

Several additional developments are expected to supplement the construction of the two new blocks. The infrastructure for electric power transmission near Paks might need to be expanded for the period when the old and new blocks operate simultaneously, and the construction of a pumped-storage power plant might also become a necessity to manage the expected "overproduction" of the morning hours.

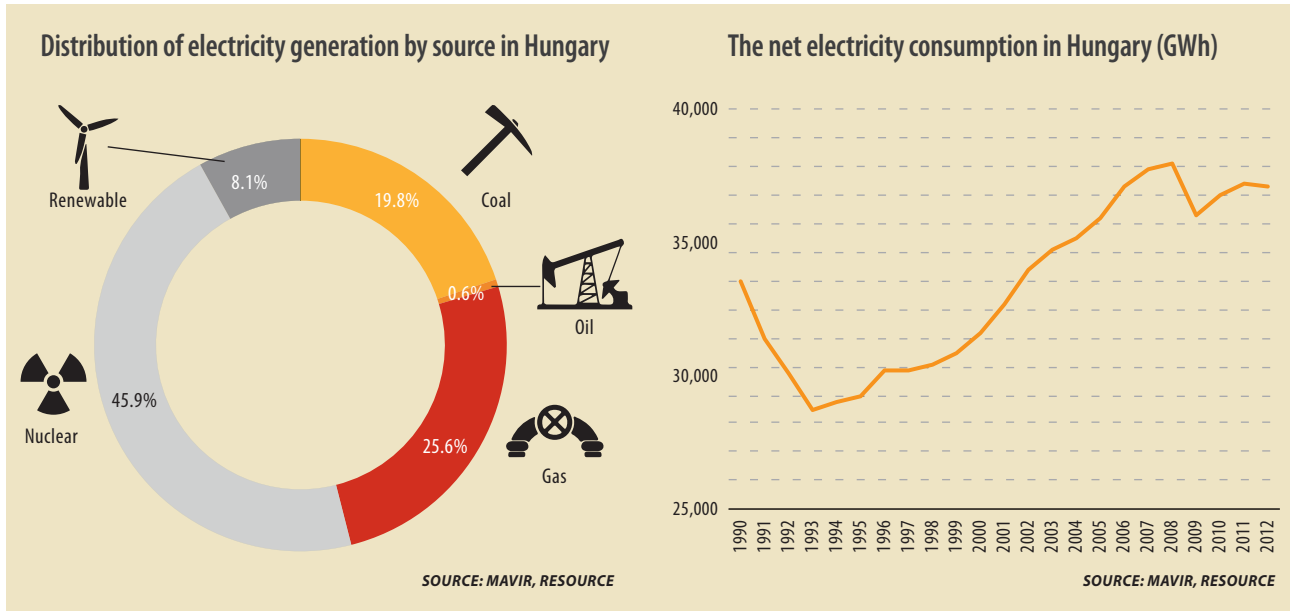
The government expects the project to increase domestic GDP by 1 percentage point per year, thereby reviving the Hungarian econ-

omy and providing long-term business opportunities for industries like machine manufacturing and the construction industry. The only question left is to what extent Hungarian companies will be able to meet the expectations of this power plant development, which represents an extremely high standard of technology.

Paks II. might boost the domestic construction industry

Considering its size, the expansion of the Paks power plant will be one of the most significant developments of the coming years, and it could give a major boost to the rather low performance of the domestic construction industry. Lászlóné Németh, the minister of national development estimates that the building





of the two new blocks will directly employ 4500 people in the construction industry and, including the service sector, a total of 7-8000 workplaces might be created. Through its indirect impact the development could create 20-30,000 additional jobs. According to the minister there are currently 158 companies in Hungary that are qualified to participate in the development of a nuclear facility, and a further 287 companies that could become qualified through additional education and technological development. After meeting the representative of the Russian state-owned holding company for nuclear energy, Sándor Fischer, the chairman of the Tolna County Chamber of Commerce and Industry stated that the Russians are mainly looking for companies from the construction industry, especially manufacturers of reinforced concrete structures.

In order to be able to estimate the impact of the Paks development on the domestic construction industry, we must first determine the approximate landed cost of the project and the part of the costs that applies to Hungary. We know that the loan of (at most) 10 billion euros offered by the Russians for the financing of the project – which covers 80 percent of the costs – will be taken on by the Hungarian state; the remaining 20 percent will be covered from the country's own funds. This means a budget of 12.5 billion euros, which amounts to about 3,750 billion forints, depending on the fluctuations of the

exchange rate. Based on the agreements with the Russian party, the proportion of Hungarian suppliers Rosatom is ready to employ is as low as 40 percent, and it is primarily the domestic construction industry that can expect the extra demand of around 5 billion euros, or approximately 1500 billion forints in the next 10 years (not taking into account any cost overruns that will be covered by the parties in proportion to their share in the financing of the project).

Statistics show that the construction industry accounts for approximately 4 percent of Hungary's gross domestic product (GDP). It is well-known that the weight of the sector within the national economy has fluctuated between 4 and 5.6 percent at current prices since 1995, but has been declining constantly since 2006. Nevertheless, the current rate of less than 4 percent still represents an added value of 900-1000 billion forints per year. Of course it is worth noting that the amount measured in production volume is somewhat higher. However, the order of magnitude is clear, and Hungary's share of the Paks expansion might significantly increase the figures. If we assume an even distribution, the development would contribute 150 billion forints to the current added value of the construction industry every year. If the majority of the budget is spent at the beginning of the project, the performance of the sector might reach the pre-crisis level in a few years' time. Of course the biggest question is what happens after the

sudden boost: will the companies involved in the project be able to maintain their performance once the plant has been completed, or will a recession follow?

The development of Paks and the new EU budget cycle might significantly improve the standing of the whole Hungarian construction industry – according to Sándor Scheer, CEO of Market Construction Zrt. "I have great expectations regarding the development because I believe that it could have an impact on the whole construction sector. At the same time I don't believe that this is primarily an opportunity for general contractors: smaller domestic companies will also be able to benefit from the construction of service units, providing infrastructure or producing building materials. For example, Hungarian manufacturers of concrete and reinforced concrete structures are using the latest technologies, so finding such suppliers shouldn't be a problem. However, one of the most important questions is whether the development is going to follow a well-thought-out strategy: does the agreement signed with the Russians enable smaller Hungarian companies to join the program?" – asked Sándor Scheer. According to the CEO the other important detail is the issue of wages: will the suppliers be able to offer competitive wages to Hungarian skilled workers? As he put it, if they provide realistic wages for skilled labor, it might even convince Hungarian workers currently working abroad to return home.

Egyre biztatóbb a budapesti irodapiac

A BRF (Budapest Research Forum) legfrissebb jelentésének adatait alapul véve megvizsgáltuk a budapesti irodapiac helyzetét, az elmúlt 1-2 év irodapiaci teljesítményét és a várható piaci folyamatokat. Ugyan vannak még fellendülésre váró elemek, de több jel is arra utal, hogy a piaci átrendeződés után most némi növekedés és befektetői érdeklődés is rátalál Budapestre.

DITRÓY GERGELY

A HAZAI ingatlan-tanácsadók fórumának legújabb jelentése szerint 2013 utolsó negyedében Budapesten egyetlen négyzetméter új irodaépület sem került átadásra, így a teljes budapesti modern irodaállomány (beleértve a spekulatív és saját tulajdonú épületeket is) változatlanul 3 172 400 négyzetméter maradt. Ez azt jelenti, hogy jelenleg minden budapesti lakosra mintegy 1,8 négyzetméternyi modern irodaterület jut. Ahhoz, hogy érzékeljük azt, hogy ez pontosan mit is jelent, vessük össze ezt a mutatót például Genffel, ahol ez a szám meghaladja a 20 nm-t lakosonként. A velünk „versenyző” régiós fővárosok közül Prágában és Varsóban is valamivel magasabb, mint 2 nm, Pozsonyban

azonban a 4 nm-t is megközelíti ez a mutató. Vagyis a magasnak mondható kihasználatlansági százalék mellett, az állomány méretét tekintve van még hova fejlődni. Ez a fejlődés azonban a jelek szerint még nem a következő 2-3 évben fog látványosan bekövetkezni, ha lesz még egyáltalán (a következő 20-30 évben) valóban látványos (válság előtti mértékű) növekedés az irodafejlesztési, illetve az ingatlanpiacon.

Aki mer, az nyer!

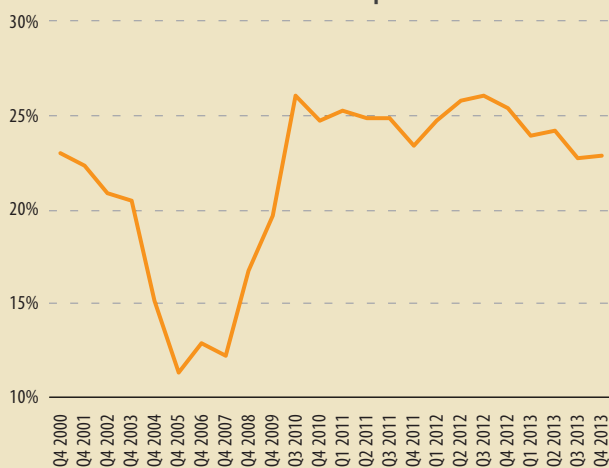
2013-ban az új átadások volumene 30 100 négyzetmétert tett ki, ami 30 százalékkal haladta meg a 2012-ben regisztrált szintet. Ebből a 30 ezer négyzetméterből azonban közel a fele saját tulajdonú fejlesztés volt,

míg egyetlen jelentősebb spekulatív fejlesztés átadására, a Váci Greens piacra dobására került csak sor 2013-ban. Ahogyan 2012-ben egyedül a Green House volt érdemi spekulatív fejlesztés, addig 2013-ban is egyetlenként a már említett Váci Greens került a piacra, így a fejlesztési volument vizsgálva javulásról valójában csak a statisztikát adó számok tükrében lehet beszélni. Különösen biztató azonban a minőségi spekulatív projekteket tervező fejlesztők és a hazai irodapiac szempontjából, hogy mindkét projekt szinte rekordsebességgel (már ami az érezhetően belassult irodapiaci sebességét illeti) tudta feltölteni a fejlesztője, így számukra szinte nem is kérdés, hogy már egy következő projektben, ütemen gondolkodnak. Míg a Skanska a Nordic Light nevű projektet készíti éppen elő szintén a Váci úton, addig az Atenor gőzerővel folytatja az összesen 100 ezer négyzetméteres irodakomplexumának következő ütemeivel. Mindeközben több build-to-suit és néhány béroda is építési és tervezési fázisban van Budapesten. Bár lassú, de folyamatosnak mondható az utánpótlás.

Jönnek az új projektek

A jövőt, vagyis a 2014-es évet tekintve további élénkülésre számít az elemzők serege a kínálati oldalon, mivel számos projekt van átadás előtti fázisban. A becslé-

A kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti modern béroda piacon



FORRÁS: BRF, RESOURCE

2014-re tervezett négy új irodaház

A Corvin Sétány egyik irodaprojektje, a Corvin Corner irodaház (6200 nm), a Váci Corner Offices (21 000 nm), a szintén a Váci úton épülő Vision Towers (23 500 nm), valamint a Bajcsy-Zsilinszky út és a Stollár Béla utca sarkán található Eiffel Palace irodaház (14 000 nm) várja majd új költözőit idén. Ezek közül a Vision Towers elsősorban a KPMG-nek, az Eiffel Palace pedig a PricewaterhouseCoopers-nak épül. Külön érdekesség, hogy mindkét nagybérlet a világban csak „Big Four”-ként ismert csapat tagja, ami a négy legnagyobb tanácsadó céget tömöríti. Elgondolkodtató, hogy ha ők most úgy érezték, hogy itt van az ideje Magyarországon, Budapesten egyedi megoldásokat kínál új irodaházba költözni, mert megfelelőek mind az irodapiaci (bérleti díj, minőség, hatékonyság), mind a saját piaci területük lehetőségei (biztos üzleti lábak), ráadásul ezt hosszú évekre aláírt előbérlettel is rögzítik (ami elsősorban a fejlesztő és a finanszírozó szempontjából létkérdés), akkor ezt akár a hazai ingatlanpiac és gazdaság szempontjából is tekinthetjük akár egyfajta pozitív jelnek.



NORDIC LIGHT

sek szerint az új kínálat volumene 2014-ben elérheti akár a 67 000 négyzetmétert, ami még akkor is pozitív fejlemény, ha ennek az állománynak a jelentős része technikailag build-to-suit alapon, vagyis hosszú távú, előre megkötött bérleti konstrukció keretében, egy konkrét nagybérleti igényeire szabva kerül kialakításra. Szigorúan a spekulatív fejlesztéseket vizsgálva idén egy nagyobb és egy kisebb új irodaházat fognak majd átadni, mintegy 27 ezer négyzetméternyi területtel.

Nehezen csökken az üresedés

A kihasználatlansági mutató esetében azonban hosszú évek óta nem tud érdemi változás bekövetkezni. A mutató a negyedik negyedév végén 18,4 százalékon állt (a teljes modern irodapiac tekintetében), amely 0,2 százalékponttal volt alacsonyabb, mint a

megelőző negyedévben. Némi öröm, hogy éves szinten azonban már jelentősebb – 2,6 százalékpontos – csökkenés volt tapasztalható 2012 negyedik negyedévéhez képest.

Bérleti szempontból azonban nemcsak, hogy optimálisnak, hanem egyenesen kívánónak lehet nevezni a budapesti lehetőségeket. Régiós szinten (jelenleg) alacsonyak a bérleti díjak, rendkívül modern az állomány (egymás után szerzik a legmagasabb pontszámú „zöld” minősítéseket az új és a használt irodaházaink), ami az üzemeltetési költségben is pozitívan hat, széles a kínálat, hiszen a magas kihasználatlanságnak köszönhetően több potenciális lehetőség közül is választhatnak a bérlők, akár az 5-10 ezer négyzetméteres kategóriában is. Mindemellett megfelelő számú és minőségű a munkaerő, ami nem elhanyagolható tényező. Vagyis

bérleti szempontból igazán kedvező ma a piac Budapesten.

Biztató jel

Bár a negyedik negyedév során csekély mértékű nettó abszorpciót lehetett mérni, az éves szinten tapasztalt 47 500 négyzetméteres volumen jelentős előrelépés a 2012-ben rögzített negatív értékhez képest. A nettó abszorpció mértéke, más néven piaci felszívás azokra a területekre koncentrálódik, amelyek új területként találnak bérlőre, vagyis nem tartoznak sem a bérléshosszabbítás, sem az előbérlet kategóriájába. Az irodapiac jelen és jövője szempontjából az egyik legfontosabb adat ez, ami megmutatja, hogy ténylegesen milyen a bővülés mértéke, és hogy van-e érdemi kereslet az új területek iránt. Amennyiben helyreáll a finanszírozási környezet, és újra nagyobb számban találják meg Magyarországot a befektetők is, akik számára most még kimondottan jó lehetőségek kínálóznak az ingatlanpiacon, úgy a további fejlesztések és az újabb (belföldi és nemzetközi) bérlők is aktivizálódnak.

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) tagjai: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Eston International, Jones Lang LaSalle és a Robertson Hungary.

A budapesti irodaállomány legfontosabb mutatói

	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013
Új kínálat (nm)	3 300	16 800	10 000	0
Béiroda-állomány (nm)	2 571 903	2 594 785	2 588 059	2 546 059
Saját tulajdonú irodaterületek (nm)	573 564	569 439	584 341	626 341
Teljes irodaállomány	3 145 467	3 164 224	3 172 400	3 172 400
Kihasználatlanság (nm)	616 497	628 679	588 675	584 708
Béiroda kihasználatlanság (%)	23,90%	24,20%	22,74%	22,96%
Teljes irodapiac kihasználatlanság (%)	19,6%	19,9%	18,6%	18,4%
Új bérleti szerződés (nm)	38 937	35 129	47 429	20 950
Megújítás (nm)	17 575	8 449	19 924	117 886
Bővülés (nm)	8 751	27 753	15 091	3 000
Bruttó bérbeadás (nm)	65 263	74 268	98 014	153 505

FORRÁS: BIEF, RESOURCE

The Budapest office market is more and more promising

Based on the BRF's (Budapest Research Forum) latest report we have analyzed the Budapest office market, in particular the office market's performance over the past 1-2 years, and the expected market developments. Although the market has still not fully recovered – the level of rental rates or the occupancy rates need to improve – nevertheless a few signs suggest that following the restructuring of the market, a little growth and increasing investor activity will characterize Budapest besides stabilization.

GERGELY DITRÓY

ACCORDING TO the latest report published by the Hungarian real estate forum no new office buildings were delivered to the market in the last quarter of 2013, thus the total Budapest office stock (including owner-occupied and speculative buildings) remained unchanged at 3,172,400 square meters of office space. This means that currently modern office building per capita amounts to 1.8 square meters in Budapest. In order to fully understand this number let's compare it for example with Geneva's indicator, where this figure is above 20 square meters per capita. The same indicator is above 20 square meters in Prague and Warsaw as well, our direct competitors. In other words next to the relatively high occupancy rates there is still room for development given the size of the stock. A major development, however, is not expected to happen in the coming 2-3 years. It is not at all certain that there will be (in the next 20 to 30 years) spectacular growth (similar to the pre-crisis rates) at all on the office- and real estate development market.

He who dares, wins!

The annual supply was 30,100 square meters, 30% higher than in 2012. Nearly fifty per cent of the 30 thousand square meters was owner-occupied development while only one speculative development was handed over in 2013: Váci Greens. Similarly to 2012, when Green House was the only meaning-

ful speculative development, only the above mentioned Váci Greens project was completed in 2013. Thus considering the development volume we can see an improvement only in light of the statistics. However, the fact that both developers could fill their buildings with record speed (compared to the sluggish office market) is a quite promising sign for future speculative developers planning quality investments and for the whole domestic office market. Thus the two developers are of course already planning the next phases of their projects. While Skanska is preparing a project called Nordic Light on Váci Road, Atenor is going full steam ahead with the next phase of its 100 thousand square meter office complex. Meanwhile several build-to-suit offices are under construction or in the design phase in Budapest. Although the process is slow, yet replacement is continuous.

New projects are approaching

Analysts are expecting further expansion in the future, in 2014, as many projects are already in pre-handover phase. It is estimated that the new supply volume could reach 67,000 square meters in 2014. This is a significant increase even if we consider that technically most of these are developed on a build-to-suit basis. This means that they are built to a large tenant's specifications, under a long-term lease agreement. Two speculative investments will be handed over this year, a bigger and a smaller one,

The four new office buildings planned for 2014

Corvin Promenade's new office project, Corvin Corner (6,200 square meters), Váci Corner Offices (21,000 square meters), Vision Towers (23,500 sqm) also located in Váci Street, and Eiffel Palace (14,000 square meters) at Bajcsy-Zsilinszky Road and Béla Stollár Street will be waiting for new tenants to move in. Vision Towers is primarily built for KPMG while Eiffel Palace for PricewaterhouseCoopers. It is particularly interesting that both major tenants are members of the so called "Big Four" team, which comprises the largest consulting firms. It makes you wonder that if they thought this was the right time to move into an office building offering unique solutions in Hungary, in Budapest, since the office market (rental rates, quality, efficiency) and their own business environment (business stability) are appropriate, and they are willing to commit to this with long-term pre-lease agreements (which is crucial mainly for the developer and the financing entity), then this could be regarded as a positive sign for the Hungarian real estate market and for the economy as a whole.

with a total volume of 27 thousand square meters.

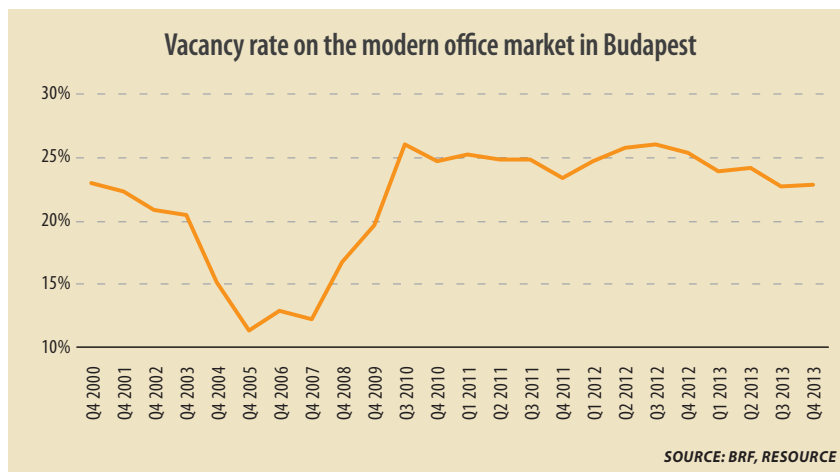
The vacancy rate is hardly decreasing

The vacancy rate has been relatively stable in the last few years. It remained at 18.4% (for the entire office stock) in Q4, only 0.2 percentage points lower than in Q3. On an annual level however we observe a positive trend with a 2.6 percentage point decrease compared to the previous year.

From the tenants' point of view, however, the situation in Budapest is not just optimal, but even excellent. The current rental rates are low compared to the regional average, the office stock is very modern (new and older office buildings are acquiring "green" certificates one after the other). This has a positive impact on operating costs as well. Supply is large, thanks to the high vacancy rates, and tenants can choose between



GREEN HOUSE



more options, even in the 5-10 thousand square meter category. In addition to this the number of qualified workers is sufficiently high, which is not a negligible factor. In other words Budapest is quite appealing to tenants.

Promising signs

Although only modest net absorption was recorded during the last quarter of 2013, the annual volume of the indicator reached

47,500 square meters, which indicates a considerable improvement on 2012, when it dropped into negative territory. The net absorption rate, refers to spaces newly occupied; it does not include renewals or pre-lease agreements. It is one of the most important indicators for the present and for the future of the real estate market. The figure shows how high the actual growth was and if there is demand for the new spaces. If the financing environment is restored and a

greater number of investors come to Hungary – for which the current opportunities are quite favorable – then further developments and new tenants (Hungarian and international) will become more active.

The Budapest Research Forum (BIEF, BRF) comprises: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Estion International, Jones Lang LaSalle, and Robertson Hungary.

ADVERTISEMENT

FM 2014

2014. május 22.
Budapest

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK ÉS REGISZTRÁCIÓ:

www.portfolio.hu/rendezvenyek • konferencia@portfolio.hu
Tel.: +36 1 327 40 86 • sales@portfolio.hu

Portfolio
Konferencia

Lassan, de biztosan érkeznek a pozitív adatok

A budapesti irodapiac ugyan rekordközeli bérbeadottsági mutatóval zárta a 2013-as évet, bizonyos tekintetben még mindig válság okozta sokk uralja a piaci folyamatokat. Fellendülőben lévő keresletről, lassan javuló kihasználtsági és bérleti díj számokról, élénkülő befektetői érdeklődésről, a kiváló minőségű új fejlesztések létjogosultságáról és a budapesti irodapiac optimizmusra okot adó jövőbeli lehetőségeiről beszélgettünk Pados Gergellyel, a magyarországi Cushman & Wakefield vezetőjével.

DITRÓY GERGELY

A FEJLESZTÉSEK volumene ugyan mérsékelte, a bérlői aktivitás viszont rekordszintű a budapesti irodapiacon. Hogyan látja most, 2014 elején a budapesti irodapiac helyzetét?

2013-ban 397 ezer négyzetméter tranzakció valósult meg a budapesti irodapiacon, ez közel ugyanannyi, mint amennyit a 2011-es rekordévben mértünk. Annyiban változott a kép, hogy több lett az új bérbeadás, azaz a nettó abszorpció (piaci felszívás) majdnem 50 ezer négyzetméter volt. 2012 Q4 és 2013 Q4 között a kihasználtsági ráta 21 százalékról 18,4 százalékra csökkent. (Ez a szám a teljes budapesti irodaállományra vonatkozik, ezen belül a bérrodák, avagy spekulatív projektek kihasználtsági mutatója 22,9% körül áll – a szerk.). Ami kimondottan pozitív hír, hogy elsősorban a nettó abszorpció csökkentette a szabad területek mennyiségét. És ami még pozitívabb, hogy 3-4 év után végre jöttek új szereplők a budapesti piacra, például a GE, aki aláírt a Váci Greensbe.

Mi az oka annak, hogy az új bérlőknek és az újratárgyalásoknak köszönhetően ilyen mértékű a bérleti szerződések aránya? Nagyon olcsók vagyunk?

Szerintem amikor a cégek Magyarországot választják, nyilván fontos tényező, hogy nagyon jó minőségű irodát bérelhetnek olcsóbban, mint bárhol másutt a régióban. Az elmúlt években lehetett horrorsztorikat hallani arról, hogy 9 euróért lehetett bérelni „A” kategóriás irodát. Ahhoz, hogy becsábíts egy nagy bérlőt, a legfontosabb – és erről sosem szólnak a

híresztelések, ami nem túl tisztességes a jó fejlesztésekkel szemben –, hogy a budapesti irodapiacon a bérlők 90 százaléka külföldi, számukra pedig a legfontosabb kritérium a minőség. Abban nem kötnek kompromisszumot. Nyilván fontos a lokáció, és itt fontosnak tartom megemlíteni, hogy Budapest ebből a szempontból is el van kényeztetve, mert bármit is mondunk a BKV-ról, a budapesti tömegközlekedési hálózat kifejezetten jó. Amire mi budapestiek már azt mondjuk, hogy ott nagyon rossz a tömegközlekedés, az egy varsói irodapiacon a tömegközlekedéssel legjobban ellátott alpiac.

Az új fejlesztések 80-90 százaléka a Váci úti irodafolyosóra összpontosul. Ebből következik az is, hogy akkor ez a legjobb irodapiaci lokáció Budapesten?

Kinek mi a legjobb? Nézzük a dél-budai régiót: 12 hónapja ott volt a legmagasabb az üresedés, a külterületeket leszámítva. Most az egyik legalacsonyabb, mert történt egy nagy tranzakció, és a Buda Business Centert egyben elvitte a T-Systems. Az a tranzakció egyedül eltüntetett mintegy 20 ezer négyzetméternyi kiadó területet.

Az elmúlt években sokszor került szóba, hogy Budapest milyen kiváló lokáció a nagy helyigényű, nemzetközi shared service centerek számára. Beért már ez a piac? Jönnek az SSC cégek?

3-4 évig semmi hír nem volt róluk, maximum a meglévők növelték a területüket, de volt 2012-ben egy nagy bővülés, amikor az Avis-nek is a Green House-ba kellett költöznie. Ma már egyre több

ilyen történet van, és egyre több ilyen cég szerepel a bérlők listáján. Ez a terület tehát komolyan mozgolódik, ami nagyon pozitív jel. 2013 előtt az volt a legnagyobb bajunk, hogy nem volt új piaci szereplő, nem jöttek be Magyarországra cégek. Ez tavaly drasztikusan megváltozott. A korábbi nulla közeli szinthez képest most már több 10 ezer négyzetméterről beszélünk. Ez pedig 3-4000 új munkahelyet is jelent.

Ezek szerint nem ért egyet azokkal, akik kételkednek az új, spekulatív fejlesztések sikerében.

Hogy érdemes-e spekulatíván fejleszteni? Úgy gondolom, az Atenor és a Skanska példája azt mutatja, hogy igen.

A tanácsadók tekintetében pedig úgy látom, hogy mind a két cég okosan kihasználta a piaci lehetőségeket. Az aktuális helyeiken lejártak a hosszú távú szerződések, és a piac most van olyan helyzetben, hogy meg tudtak lépni egy minőségi ugrást. Néha egy cég úgy érzi, hogy kell a változás, mert 10-15 éve ugyanazon a helyen van, és ez mind a két cégre igaz. Most olyan döntést hoztak, hogy remek házakban, remek helyen, a két fejlesztőt ismerve remek minőségben tudnak bérelni.

A háttérfolyamatokat látva, számíthatunk-e még olyan nagyobb cégekre, amelyek esetleg követik a székházépítetők példáját?

Valószínűleg azért lesz egyre több built-to-suit (egyedi igényre szabott, hosszú távú előbérlettel rögzített fejlesztés), mert egyre kevesebb a spekulatív. Amíg épült 2-300 ezer négyzetméternyi iroda, addig nagyon

kevés volt a built-to-suit, mert a potenciális bérlő kiment az utcára, és 10 lehetőség közül tudott választani, még akkor is, ha 15-20 ezer négyzetmétert keresett. A spekulatív fejlesztések hiánya fogja előtérbe tolni ezeket az egyedi igényekre épülő projekteket.

A zöld minősítés kérdésköre az ingatlanpiaci fejlesztések területén manapság már egyfelől evidencia, másfelől elkerülhetetlen. Mekkora versenyhátrányt jelent, ha valakinek nincs zöld minősítése? Esetleg már annyira természetes ez, mint hogy van lift az épületben?

Igen. Azonban a zöld minősítés is tanulási folyamat mindenkinek. Az a baj, hogy egy kicsit még mindig úgy gondolunk a zöld minősítésekre, mint egy trendi pletcsnre, ami jól hangzik, pedig ez nem erről szól. Inkább arról, hogy felelősségteljes és energiatakarékos fejlesztés és üzemeltetés legyen, ami költséghatékonyabb a bérlőnek, kevesebb szennyezéssel jár, zöldebb energiák felhasználását jelenti, és ez túlmutat azon, hogy van-e oklevelünk róla, vagy nincs. Azt sem szabad elfelejteni, hogy a fejlesztések eladásra születnek, és a befektetőknek ez már szinte követelmény. Egy ma megépült házra furcsán néznek, ha nincs ilyen minősítése.

Ha már a befektetéseknél tartunk: Budapest mennyire számít most vonzó célpontnak a befektetési piac szempontjából? A számaink ugye nem túl jók, de hátha a háttérben érződik valami érdemi mozzanatlódás.

Az elmúlt években a befektetési piac finoman fogalmazva lapos volt. Azt látjuk az elmúlt 12-18 hónapban, hogy egyre többen jönnek vissza, és nézegetik a magyar piacot. Bár nem túl nagy volumenben, de történtek érdemi értékesítések mind iroda, mind retail, mind hotel területeken. Jelenleg mindenki arra kíváncsi, hogy mi lesz a Green House értékesítésével, mert egyelőre pozitív híreket hallani róla. Az nagyon fontos pont lesz, amikor a Skanska által fejlesztett, 95

százalék körül kiadott épület gazdát cserél, mert az jel a piac számára, hogy érdemes irodapiaci eszközt vásárolni Budapesten.

Sokat mantráztuk az elmúlt időszakban a 7,5 százalék körüli „prime yield”-et (prémium eszközök hozama), ami inkább volt elméleti szám, mintsem piaci valóság. Létezik-e objektív valóság a budapesti irodapiac hozama tekintetében.

Talán inkább 8 százalék körül lehet. Természetesen ismételtől attól függ, hogy hol. Egy valóban kiváló lokációban, a belvárosban el lehet érni 7,5 százalékot. Ez a prime. Én magam azonban nem kedvelem ezt a kifejezést, mert nem veszi figyelembe, hogy mekkora a bérlő, hol van, hány évre írt alá, stb. Tény azonban, hogy egyre többen kezdik felfedezni: Budapesten érhetnek el nagyobb nyereséget a befektetéseiken, pont azért, mert ugyanannyiba kerül egy budapesti „A” kategóriás irodaház, mint egy vidéki lengyel városban, és azért ez mégiscsak más kategória. A budapesti irodapiac rendkívül stabil lábakon áll. Nyomás alatt vannak a bérleti díjak? Igen, de most már nem olyan eszeveszett mértékű ez a nyomás, mint korábban. Bérleti piac van? Igen, de valószínűleg ez mindig is inkább bérleti piac volt, mint bérbeadói. Nőnek

a kedvezmények, és csökkennek a bérleti díjak? Nem. Stabilizálódott, csökken az üresedés. Szerintünk ez így fog továbbmenni, mert minimális fejlesztés van. Új bérlők jönnek, és szerintem (hála az égne) nem fog visszatérni az, hogy hirtelen megint 3-400 ezer négyzetmétert fejlesztenek eszeveszett módon.

A fejlesztések finanszírozási háttere is átalakult a válság előttihez képest. Aki spekulatívan fejleszt, az saját tőkéből teszi, aki meg nem, annak 50 százalék előbérlet és 30 százalék önerő kell.

Igy van. Aki tud saját tőkéből fejleszteni, az profitálhat belőle. Egy multinál a kész ház sokat nyom a latba, mert egy költözésnél a legnagyobb rizikó, hogy valaki elkötelezi magát, és a ház esetleg nem készül el időre. ▶



A bérlők szeretik a biztonságosát. Ez pedig a spekulatív fejlesztések felé nyomja az irányt.

Klasszikus, de még mindig kihagyhatatlan kérdés, hogy most hol tartunk a válsággal? Ez a gödör alja?

Már nem beszélnek válságról meg gödörrel, azt mondanám, hogy a jelen ezt tudja.

Elindult egy „újfajta” ingatlanpiac a világban?

Nem mondanám, hogy újfajta. Megváltozott a piac, de a legrosszabbat – és ebben mindenkinek felelőssége van – az okozta, hogy folyamatosan hangoztattuk, hogy ez katasztrofális, szörnyű, és ilyen hírek jöttek ki. Az elején ez sokkoló is volt. A világgazdasági válság persze sok mindent összedöntött. A válság ráadásul minket jobban sújtott, és nehezebben lábunk ki belőle, de ettől függetlenül a magyarországi ingatlanpiac működik. Ha az irodáknál maradunk, lehet azt mondani, hogy 18 százalék az üresedés, de úgy is lehet fogalmazni, hogy 82 százalék a kihasználtság. Ezeket a bérlőket ki kell szolgálni, üzemeltetni, néha költöztetni kell, vannak igényeik, bővülnek, jönnek be újak, és ez igaz az összes szegmensre, az ipari ingatlanokra, a retailre stb. Lehet, hogy nem tudsz olyan bérleti díjat elérni, mint 6 éve, de a bérlőid ott vannak, az emberek vásárolnak.

A bevétel viszont szinte biztosan csökkent, és valószínűleg a kockázat is nőtt.

Ez így van, de a bérlőknek ugyanúgy magasak az elvárásaik. Továbbra is ott vannak, lehet, hogy már csak kevesebbet hajlandók fizetni, de most ez a helyzet. A mutatók azonban javulnak, a hangulat javul, jönnek új szereplők. Ám nem arról beszélnek, hogy kilábalunk a válságból, hanem arról, hogy ez egy aktív bérbeadói, kevésbé aktív fejlesztői piac, reményeink szerint újra egyre aktívabb befektetői piac lesz, és az aktivitás az, ami előre fogja vinni ezt a piacot. Nagyon leegyszerűsítve: az aktivitás javulást eredményez.

Slowly but surely positive data is arriving

The Budapest office market has closed 2013 with a record high lease-out index, but in some ways the post-crisis shock still dominates the market. We spoke to Gergely Pados – Head ofushman & Wakefield – about the increasing demand, the slowly improving vacancy, increasing investor activity, the grounds for high quality new developments and possible causes for optimism about the Budapest office market's future opportunities.

The volume of development is quite moderate, but tenant activity is at a record high on the Budapest office market. What are your thoughts about the Budapest office market at the beginning of 2014?

In 2013 the volume of transactions reached 397 thousand square meters on the Budapest office market, this is nearly the same volume as we registered in the record year of 2011. The picture is however somewhat different in that leasing activity has increased, thus net absorption (market absorption) reached almost 50 thousand square meters. The vacancy rate decreased from 21 to 18.4% between Q4 2012 and Q4 2013 (this number refers to total Budapest office stock, the vacancy rate of speculative projects is around 22.9% - ed.). It is an especially positive sign that net absorption has decreased the volume of empty spaces. And what is even more positive, after 3-4 years new market players have appeared on the Budapest market: for example, GE has signed for the Váci Greens.

Thanks to the new tenants and the renewals the volume of leasing agreements is high, what are the reasons for this? Are we really that cheap?

I think that when companies opt for Hungary, it is obviously a very important factor that they can rent high quality offices at much lower rent levels than anywhere else in the region. In recent years we have been hearing a lot of horror stories about renting Class A office space for 9 Euros. The key feature in winning a major tenant – and rumors never mention this, which is

quite unfair towards good developments – is quality, as 90% of the tenants are foreign companies. And they are not willing to compromise. Location is obviously also important. I have to mention at this point that Budapest is spoiled in this respect, because whatever we may say about BKV (the Budapest Transportation Company), our public transport system is really good. What we might consider poor public transport could be one of the best served submarkets in Warsaw.

In recent years we have heard several times that Budapest is the perfect location for large-footprint, international shared service centers. Is the market saturated? Are other SSCs expected to come?

For 3-4 years nothing happened, at best the existing ones increased their space. In 2012 a major expansion took place, when Avis had to move to Green House. We can currently see many examples of this, there are more and more SSCs among tenants. This segment is in serious flux, which is a very positive sign. Before 2013 the major problem was that there were no new market players, no new companies were coming to Hungary. This changed quite dramatically last year. Compared to the former level (nil), today we can talk about 10 thousand square meters. This means 3-4000 new jobs.

So you don't agree with those who doubt the success of new speculative investments.

Whether speculatively developments are worth it? I think that Atenor's and Skanska's example shows that they are.

In the case of the two consultant firms I think both of them have wisely taken advantage of the opportunities offered by the market. Their long-term lease agreements have expired, and in the current market they could make this leap. Sometimes a company feels the need to change, as they have been in the same place for the last 10-15 years. And this is true for both firms. They have now taken a deci-



sion to rent in great properties, with great locations and, given the two developers, with great quality.

Green certificates have become, on the one hand, a must for real estate developments and on the other hand inevitable. How big is the competitive disadvantage if one does not have a green rating? Has this already become something ordinary, like having an elevator in the building?

Yes. However, the green certification is a learning process for everyone. The problem is that I think many still consider it a trendy award, which looks great, but it's not about that. It rather means more responsible and energy-efficient development and operation. This is more cost-effective for tenants and it means less pollution and the use of greener energy sources. This goes far beyond having a document. It is important to remember, however, that properties are developed for sale, and this has almost become a requirement from investors. Properties developed today without a certificate are considered strange.

Speaking of investments, is Budapest an attractive investment target nowadays? Our numbers are not too good, but maybe there is some movement in the background.

In recent years, the investment market was flat, to put it mildly. In the last 12 to 18 months we have however seen that more and more investors are coming back

and are looking at the Hungarian market. Although the volume is relatively low, yet there were some significant office, retail and hotel deals. Currently everyone is interested in the sale of Green House, and so far we have heard positive news. It will be an important moment, when the property developed by Skanska and 95% leased out will change hands. This will be a sign for the market that it is worth purchasing real estate assets in Budapest.

We have been talking a lot about the prime yield (yield on premium assets) being around 7.5%. This was rather a theoretical number than the reality. What is the objective reality regarding the Budapest office yield?

Perhaps it is rather around 8%. Of course it depends on the location. In an excellent location it can reach 7.5%. That's the prime category. I personally don't like this term as it does not take into consideration how big the tenant is, the location and how many years have been signed etc. However, the fact is that more and more investors are beginning to discover that they can achieve high yields in Budapest. A Class A office in Budapest has the same price as one in the Polish countryside, and of course it is not the same category. The Budapest office market is extremely stable. Are rents under pressure? Yes, but pressure is less than it used to be. Is it a tenants' market? Yes, but probably it will always be a tenants' market rather than a landlords' one. Are discounts growing and rent levels decreasing? No. The vacancy rate has stabilized and decreased. We think this will continue as the number of new developments is minimal. New tenants are coming and (thankfully) the era of frantically developing 3-400 thousand square meters will not return.

Developments' financial background has also changed compared to before the crisis. Speculative developers are mainly using their own funds, or they require 50% pre-lease agreements and 30% front money.

That's true. The ones developing with their own funds can make the most profit.

For a multinational company a completed building means a lot, as during a move the biggest risk is that the tenant is committed and the property may not be ready on time. Tenants love security. And this favors speculative investments.

It is a classic, but still we have to ask: where are we with the crisis? Have we hit rock bottom?

We can not talk anymore about a crisis or rock bottom. I would say this is it for now.

Has a "new" real estate market begun in the world?

I would not say a new one. The market has definitely changed, but the worst part was – and this is everyone's responsibility – that we continuously stated that this is disastrous, terrible, this was all around the news. This was quite shocking at the beginning. The world economic crisis has brought down lots of things. Moreover the crisis has hit us more, and we recovered with more difficulties. Nevertheless the Hungarian real estate market is working. Concerning the office market, we can say that the vacancy rate is at 18 percent, but we could also say that the occupancy rate is at 82 percent. These tenants need to be served, operated, sometimes they need to move, they have their needs, they expand, new ones come. This is true for all the submarkets, for industrial properties, for retail etc. Maybe you can not negotiate at rent levels from 6 years ago, but your tenants are there, people are buying.

Revenues, however, almost certainly decreased and risk increased.

That's right, but tenants have high expectations. They are still there, maybe are willing to pay less, but that is that. However, indicators are improving, the mood is getting better and new market players are arriving. But I don't want to talk about the recovery from the crisis, but rather about an active leasing market, a less active development market and hopefully about a more and more active investment market. This activity will take the market forward. To put it very simply, activity leads to improvement.

Kisker trendek : milyen változásokat hozhat a 4-es metró?

Az évtizedek óta tartó kálvária után hamarosan megnyitja kapuit Budapest legújabb metróvonal. A 4-es metró indulása ugyanakkor várhatóan nemcsak a fővárosban élők mindennapos közlekedését könnyíti majd meg, hanem jókora lökést is adhat az eddig kevésbé látványosan fejlődő városrészeknek. A REsource ezúttal az új nyomvonal kiskereskedelmi trendekre gyakorolt estleges hatásait vizsgálta.

NAGY BÁLINT

A 4-ES METRÓ története lassan 40 évre nyúlik vissza. Mint ismert, 1972-ben jelölték ki a Dél-Buda-Rákospalota nyomvonalat Budapest új metrólagújtjának, összesen 16 állomással. Az első kézzelfogható ígéret azonban csak 1990-ben hangzott el. Demszky Gábor akkor azt mondta, 1996-ig megépülhet a 4-es metró. Ez azonban nem jött össze: a beruházási célokmányt is csak 1997-ben sikerült elfogadnia a Fővárosi Közgyűlésnek. Ráadásul ezután újabb leállás következett; a Medgyessy-kormány és a főváros végül 2003 májusában állapodott meg hivatalosan a beruházás feltételeiről. Majd ismét eltelt újabb

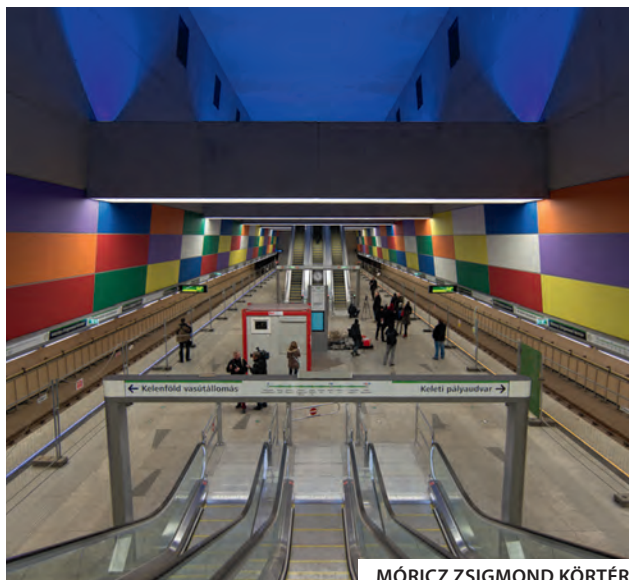
néhány év: a 4-es metró alapkövét ugyanis 2006 márciusában tették le; a fűrópajzs pedig csak 2007 áprilisában kezdte meg a munkát az Etele téren. A kisebb-nagyobb csúszások természetesen ezután sem maradtak el, sőt! De ez már történelem, igen drága történelem: Tarlós István főpolgármester a tavalyi év közepén úgy fogalmazott, a második, Bosnyák téri szakasz nélkül is 425 milliárd forintra nőtt már a 4-es metró költsége.

Mindezek fényében tehát mindenképp üdítő, hogy a több évtizedre nyúló hercehurca után jelenleg már a sötétüzemi, azaz utasok nélküli teszteknel járunk. Bár lapértésülések szerint az új metróvonal

tesztelése nem zajlik hibamentesen, Tarlós István legutóbb elutasította azon állításokat, amelyek szerint üzemzavar miatt csúszhat az átadás. Mint azt a főpolgármester elmondta, rendben haladnak a sötétüzemi tesztek, és eddig nem fordult elő olyan, hogy nem álltak meg a megállóknban a szerelvények, vagy rossz oldalon nyíltak volna ki az ajtók. Tarlós István szerint, ha továbbra sem történnek ilyen vagy ehhez hasonló hibák, akkor március végén át tudják adni a 4-es metró. Egy azonban biztos, Budapest új metróvonalának indulása már látótávolságban van. Mára a 4-es metrónak mind a tíz állomása megkapta a hasz-



M4 – KÁLVIN TÉR MEGÁLLÓ



MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉR



SZENT GELLÉRT TÉR

nálatbavételi engedélyt a Nemzeti Közlekedési Hatóságtól, ezzel valamennyi állomás készen áll az utasforgalmi próbaüzemre is.

A Kelenföldi és a Keleti pályaudvart összekötő 7,3 km hosszú első szakaszon 10 állomás fogadja majd a budapesti tömegközlekedőket. A második ütemben pedig várhatóan további négy, majd a harmadik ütemben újabb 2 állomással gyarapodhat majd a budapesti metróhálózat. Arról azonban egyelőre csak találgatni tudunk, mikor kezdik meg a 2. ütem négy állomására, illetve a harmadik ütem további két állomására befutó alagút fejlesztését.

A várhatóan idén tavasszal debütáló 10 állomás közül talán a legfontosabb – mind infrastrukturális, mind ingatlanpiaci szempontból – a nyomvonal két végpontja, illetve a metrókapcsolattal rendelkező Kálvin téri állomás lehet. A Kelenföld vasútállomás megálló a vonal budai végpontja, az agglomerációból érkezők legfontosabb átszállóhelye, így itt jelentős kiskereskedelmi központ is kialakulhat a fejlesztés kapcsán. Szintén lehetőség nyílna majd a funkcionális megújulásra a 4-es metróvonal másik végállomásán, a metrókapcsolattal is rendelkező Keleti pályaudvaron, ahol az új nyomvonal építését szintén nagy volumenű felszínrendezési munkák is kísérték. Mivel a 4-es metró két ponton is kapcsolódik a meglévő metróhálózathoz, a javuló kapcsolatrendszer még értékesebbé tehet egyes területeket. Az érintett, központi fekvése miatt potenciálisan igen értékes, de ma inkább lebecsült VIII., IX. és fejlesztett közúti tömegközlekedési kapcsolattal erősítve a X. kerület érintett területeinek bekapcsolása adott esetben többet segíthet a város egészén, mint azt valaha gondoltuk volna. És ugyanez a helyzet a dél-budai régió esetében is, ahonnan a fejlesztés nyomán kényelmesen elérhető távolságba kerül a belváros.

Bérletet vált a 4-es metróra a fővárosi kiskereskedelem is?

A 4-es metró indulása várhatóan tehát nem csak a budapesti lakosok mindennapos közlekedését könnyíti majd meg, a nyomvonal jókora lökést adhat az eddig kevésbé látványosan fejlődő városrészeknek is. Az ingatlanpiaci mutatók javulását ugyanis szinte mindig valamilyen reorganizációs fejlesztési folyamat előzi meg. A 4-es metró esetében ráadásul még nagyobb hangsúlyt kaphat majd a kiskereskedelmi trendek változása, hiszen a fejlesztés jelentősen módosíthatja a helyi vásárlóerő összetételét is. Egészséges piaci környezetben ugyanis a kiskereskedelem előbb-utóbb mindig jól leköveti a terület demográfiai változásait. A kérdés már csak az, hogy elsősorban az infrastrukturális fejlődés, továbbá a funkcionális megújulás, illetve az esztétikusabb környezet következtében

mennyire változnak majd meg a régóta bevésődött kiskereskedelmi trendek?

„Bár vélhetően minden állomás közvetlen környezetében megjelennek majd a kisebb boltok, szolgáltató intézmények, ugyanakkor a 4-es metró által érintett területek közül nem egy már ma is jól bejáratott kiskereskedelmi szempontból, így nem nagyon számítunk a kiskereskedelmi trendek jelentős változására a beruházás kapcsán” – mondja Szabó Viktória. A Cushman&Wakefield kiskereskedelmi üzletágvezetője szerint ugyanakkor néhány központi helyen fekvő állomásra, illetve azok környezetére középtávon lesz majd érdemes figyelni. Mint mondja, ilyen terület lehet például a nyomvonal dél-budai végállomása, ahova a Futureal hatalmas szolgáltató és kereskedelmi központot álmodott meg.

Tatár Tibor, a Futureal Development Zrt. vezérigazgatója a fejlesztéssel kapcsolatban a Portfolio.hu megkeresésére korábban úgy fogalmazott: az Etele City Center indítását reálisan idén tavasszal döntjük el, mivel 2013 második felében a kiskereskedelmi fogyasztás végre elkezdett bővülni. A projekt indításához meg kell várnunk, hogy a bérlők is optimisták legyenek. Azt remélem, hogy ez a tendencia folytatódik 2014-ben is, és ha a kiskereskedők azt látják, hogy megfordult a trend Magyarországon is, akkor el lehet kezdeni a projektet.”

Szabó Viktória szerint ugyanakkor ►

néhány kivételtől eltekintve – ilyen az Etele téri fejlesztés; illetve korábban terüteken volt az Echo Investment multifunkcionális fejlesztése a Bosnyák téren – gigafejlesztésekre a jelenlegi piaci környezetben nem nagyon kell számítani a közeljövőben. „Bár néhány kisebb fejlesztés zöld utat kaphat középtávon is; a nagyobb beruházások létjogosultsága – összhangban a 4-es metró további ütemeivel és a piaci környezet változásával – a jövő zenéje lesz.

A 4-es metró közelgő átadása bár szükséges, ugyanakkor korántsem elégséges feltétele annak, hogy új bevásárlóközpontok épüljenek Budapesten – véli Berendi András. A Roland Divatház Zrt. vezérigazgatója szerint ehhez – azon túl, hogy jelenleg még törvényi mentességet is kell, hogy élvezzen egy beruházó (a jelenlegi állás szerint a plázastopot 2012. január elsejétől 2014. december 31-ig tartják fenn, a tilalom eltörlésére az Országgyűlésnek van hatásköre) – elsődlegesen a kiskereskedelmi forgalom jelentős bővülésére van szükség. Mint mondja, ennek első előjele az lesz, hogy kifutnak a manapság sok központban elszaporodott ún. pop-up store-ok, s helyükre új, fizetőképes bérlők jönnek. „Véleményem szerint csak ezután lehet új fejlesztésekről beszélni. A jelenlegi piaci állapotokat figyelembe véve viszont mindenképp bátor dolognak tartom új, nagyszabású fejlesztésben gondolkodni. A végállomások mint új kiskereskedelmi helyszínek ebből a szempontból némileg kivételt képeznek. A 4-es metró végállomásait illetően azonban mindenképp szükség lesz majd előzetes piackutatásra is, hiszen a vásárlóerő összetétele jelentősen behatárolja a friss beruházásokat” – összegzi Berendi András.

Szabó Viktória véleménye szerint kiskereskedelmi szempontból ugyanakkor sokkal érdekesebb kérdés, hogy mi lesz az utóbbi évtizedekben épült bevásárlóközpontok sorsa. A dél-budai régió közvetlen bekapcsolása a már bejáratott, jól működő üzletközpontok felé ugyanis a periférián lévő központok helyzetét nehezítheti majd meg hosszabb távon.

Metro 4 could bring significant changes

After decades of difficulties, Budapest's latest metro line will soon open. In addition to making everyday commuting easier, the launch of metro 4 is expected to boost the development of districts where not much has changed thus far. REsource studied the influence of the new line on retail trends.

The history of Metro 4 goes back nearly 40 years. The Southern Buda to Rákospalota route of the new metro was marked out in 1972 with a total of 16 stops. However, it was not until 1990 that the first, specific promise was made about the construction, when Gábor Demszky announced that Metro Line 4 would be completed by 1996. This did not take place: the General Assembly of Budapest only succeeded in accepting the document establishing the terms of the development in 1997. Then the project came to a standstill once more. The Medgyessy cabinet and the capital eventually agreed on the official terms of the development in May 2003, after another five years. Again a few years passed: the foundation stone of Metro 4 was laid in March 2006, and the drilling began in April 2007 at Etele Square. Delays, of course, remained a constant feature of the project. All this is now history, very expensive history no less: last year István Tarlós, the mayor of Budapest said that the cost of Metro 4 had already reached 425 billion forints, not even counting the planned second section ending at Bosnyák Square.

Considering the long decades of difficulties, it is refreshing that the phase of test runs (without passengers) has finally been reached. While information from the press maintains that the tests are not problem-free, István Tarlós has denied the allegations that the delivery of the project would be delayed. According to the mayor, the test runs are progressing well, and there have not been any incidents of trains not stopping at stations or doors opening on the wrong side. István Tarlós said that if the tests continue without such problems arising, the line will open to the public. One thing is certain: the

launch of the new metro line is in sight. All ten metro stations have already received an occupancy permit from the National Transport Authority, and are therefore ready for the passenger transport tests.

The first, 7.3 kilometer long section connects the Kelenföld and Keleti railway stations, serving passengers at 10 stations. The second section is expected to extend the line by a further four stations, while the third phase will add two more. However, one can only guess when the development of the second and third phases will begin.

Among the 10 stations opening this spring perhaps the most important ones, from both an infrastructural and real estate market point of view, are the two terminal stations and the station at Kálvin Square. The latter forms a connection to another metro line. Kelenföld railway station is the final station of the metro line in Buda and is also the most important interchange station for commuters coming from the agglomeration. Therefore, the metro line could inspire a major retail center there. Furthermore, Keleti railway station, at the other end of Metro 4 with a connection to Metro 2, could also receive a functional makeover; the construction of the new metro line has already been accompanied by large-scale redesign works on the surface. Since Metro 4 will establish two new connections to the existing metro system, the improving network could increase the value of certain areas. Today the 8th and 9th districts are underrated, but they are potentially very valuable due to their location; the 10th district only lacks better public transport connections on the surface. Connecting these areas with the main transport routes could help the whole city more than ever imagined. The same applies to the Southern Buda region, since the development gives easy access to the city center for people living in the area.

Will the city's retail sector also take a ride on Metro 4?

In addition to making everyday commuting easier for the residents of Buda-



pest, the launch of Metro 4 is expected to improve districts where development has been slower until now. The improvement of real estate market indicators is almost always preceded by some kind of restructuring and development process. In the case of Metro 4 the change in retail trends could be the most significant, since the development will modify the local customer mix a great deal. In a healthy market environment retail trade sooner or later follows the demographic changes of an area. The only question is what kind of changes the development of the infrastructure, the functional renewals and the more attractive environment might bring to the existing retail trends.

“Presumably smaller shops and service providers will pop up in the direct vicinity of all stations, but several areas on the route of Metro 4 are already well-established from a retail point of view, so we don’t expect radical changes in retail trends

as a result of the development” – said Viktória Szabó. According to the Head of Retail at Cushman&Wakefield, at the same time we should pay attention to a few centrally located stations and the surrounding areas in the middle term. Ms. Szabó specifically mentioned the terminal station of the line in Southern Buda where Futureal envisioned a huge service and retail center.

Earlier, Portfolio.hu asked Tibor Tatár, the CEO of Futureal Development Zrt. about the development. Mr. Tatár said: “the realistic date for deciding on the launch of Etele City Center will be this spring, as retail consumption has finally started growing in the second half of 2013. We have to wait for tenants to become more optimistic in order to be able to launch the project. I hope that this trend will continue in 2014, and if retailers see that the trend is turning in Hungary too, then we can start the project.”

According to Viktória Szabó, apart from a few exceptions, like the development on Etele Square or the multifunctional development by Echo Investment on Bosnyák Square which has been announced earlier, under the current market conditions we should not really expect mega-developments in the near future. “While a few smaller developments might get the green light in the middle term, the future will decide if there is a need for larger developments in line with the next phases of Metro 4 and the changes in the market environment.

“Metro 4 will soon start running, a necessary but not sufficient pre-condition to build new shopping centers in Budapest” – says András Berendi. According to the CEO of Roland Divatház Zrt., what is primarily needed is a significant increase in retail turnover, but developers also need an exemption from the law prohibiting the building of large shopping centers (the so-called “mall ban” applies from 31st January 2012 to 31st December 2014, and only the parliament has the authority to lift the prohibition). Said Mr. Berendi, one of the early signs will be the disappearance of the so-called pop-up stores which have become widespread in many centers today; they should be replaced by new, solvent tenants. “In my opinion this will be the point when we can start talking about new developments. Considering the current market environment I definitely think it’s a brave thing to plan new, large-scale developments. The terminal stations as new retail locations may be exceptions in this regard. However, a preliminary market analysis about the terminal stations of Metro 4 is definitely necessary, because the customer mix can largely limit new developments” – András Berendi summarized. According to Viktória Szabó, from a retail point of view the more pertinent question is what will happen to the shopping centers built in the past decades. The direct connection of the Southern Buda region to well-established and well-operating shopping centers might create a difficult situation in the long term for the centers located on the periphery.



METRO 4 – SZENT GELLÉRT SQUARE

Mi vár rád Budapest?

Budapest elmúlt 3 évről, a város jövőjéről, a megoldandó problémákról, valamint a befektetőket és a fejlesztőket vonzó lehetőségekről is beszélgettünk Szeneczey Balázs városfejlesztésért felelős főpolgármester-helyettessel.

DITRÓY GERGELY

SOK VOLT a terv és a tennivaló az elmúlt időszakban, több kisebb és nagyobb fejlesztés folyt és folyik Budapesten. Hogyan tudná értékelni a város elmúlt 3 évét?

A legfontosabb, hogy szerintünk új szemléletmódra volt szükség Budapest fejlesztésének vonatkozásában. Valóban voltak olyan, már megkezdett projektek, amelyeket be kellett fejeznünk, de ezeket – köztük az ezer sebből vérző 4-es metró projektet – mind felül kellett vizsgálnunk, és ahol lehetett, módosítani őket. A tekintetben már nem volt túl sok választási lehetőségünk, hogy befejezzük-e vagy esetleg leállítsuk például a 4-es metró építését, hiszen a városnak gyakorlatilag ugyanannyiba került volna, ha kilépünk a szerződésből, így ez nem tűnt járható útnak. Abban a reményben ülök most itt, hogy 2014 tavaszán valóban megindul az utasforgalom a 4-es metró vonalán.

A hatékonyság és tudatosság jegyében egyébként jóval nehezebb nem kötött pályás közlekedésfejlesztésre uniós forráshoz jutni?

Nyilván a károsanyag-kibocsátás az egyik kiemelt szempont egy városi tömegközlekedési rendszerben, de fontos hangsúlyozni, hogy nem lehet homogén módon kiemelni egyes közlekedési típusokat. A kötött pálya mindenáron való fejlesztése akár az autós közlekedés kárára nagyon szűk látókörre vallana. Csak abban az esetben lehet előnyben részesíteni a kötöttpályás közlekedést, ha ezzel párhuzamosan az autót használók igényeit is ki tudjuk elégíteni, és kiépülnek olyan feltételrendszerek, amelyek révén reális alternatívává válhat a tömegközlekedés. Gondolok itt arra, hogy megépülnek az elkerülő utak, sokkal nagyobb számban épülnek P+R parkolók. P+R parkolók tekintetében egyébként a 2014-es év mérőszám lesz, mert 500 helyet adunk át a fővárosban.

Szükség is lesz ezekre a gépkocsival közlekedőket segítő fejlesztésekre, mert hamarabb lecsap a városra a dugódíj, mint hinnénk.

A dugódíjat az előző városvezetés vállalta a 4-es metró uniós támogatásának feltételeként, nem tudunk úgy tenni, mintha nem lenne ott. Várhatóan 2016 első félévében vezetjük be.

A dugódíj bevezetése elkerülhetetlen. A kérdés azonban az, hogy milyen feltételekkel valósul majd meg?

Az előző városvezetés dugódíj bevezetésére vállalt kötelezettsége miatt jelen pillanatban is vizsgáljuk, hogy mi lenne az a verzió, amelynek mentén egy optimális forgalomcsillapítási eszközt lehet bevezetni. Ez nyilvánvalóan összefüggésben lesz a város térszerkezetével és a meglévő körüli város-szerkezettel.

Nagykörút vagy Kiskörút?

Még nem dőlt el, de a legvalószínűbb a Hungária körgyűrű.

Nincs tehát olyan megkötés, amely azt írná elő, hogy a városnak mekkora részét kell lehatárolni, a szennyezőanyag-kibocsátásnak milyen mértékű csökkenését kell elérni, stb.?

Nincs megkötés, de természetesen az Uniónál is vannak közlekedési mérnökök, nem illene visszaélni azzal a helyzettel, hogy nincsen pontosan körülhatárolva a dugódíj a szerződésben.

Az olykor elviselhetetlenül nagy gépjárműforgalom és az autópályányi utak (főleg a belvárosban) kimondottan rossz hatással vannak például ingatlanok (legyen az lakás vagy kiskereskedelmi ingatlan) értékére, hasznosíthatóságára is. Az üresen álló üzlethelyiségek és egyéb területek pedig komolyan rontják a városképet. Jó irányba mutató látszatintézkedéseket már láttunk, de mikor történhet érdemi változás?

Egy városvezetésnek kell, hogy pontos képe, elképzelése, víziója legyen arról, hogy egy fővárosnak mi az üzenete, mik a főbb értékei, mire épül. Jelen pillanatban az, hogy ez a város a Dunára épül, nagyon sok marketingkiadványban szerepel, de a korábbi városfejlesztési tervekben ez nem köszönt vissza. Minden egyes városfejlesztési elemnek, infrastrukturális fejlesztésnek és elképzelésnek figyelembe kell vennie ezeket az alaptéziseket. Jelen pillanatban túl vagyunk azon a munkafázison, hogy felmértük, Budapest adottságai, alulhasznosított és barnamezős területei pontosan milyen fejlesztési célokat tudnának szolgálni. Nagyon fontos, hogy a potenciális ingatlanfejlesztők felé egyértelmű üzeneteket küldjünk, és vonzóvá tegyük a várost, mint fejlesztendő területet.

Meg tudná fogalmazni pontosabban ezeket az üzeneteket?

A legfontosabb, hogy pontosan körülhatároljuk, melyek azok a területek, ahová várunk ingatlanfejlesztői tevékenységet. A városfejlesztési koncepcióban ezek az elemek nyomon követhetők. Mi a fontos egy potenciális ingatlanfejlesztő számára? Az, hogy a város tudja, mit, hol akar, és képes legyen gyors döntéseket hozni. A legfontosabb azonban, hogy a fejlesztési irányokat is megszabjuk. A következő években egyrészt a Duna menti területek fejlesztése lesz kiemelt szempont, értjük ez alatt a szigeteket is, illetve az alulhasznosított és barnamezős területek mentén lévő fejlesztési igények és irányok segítése és az ilyen irányú beruházások generálása. Másik fókusz a szociális városrehabilitáció elősegítése azokon a területeken, ahol ez indokolt. Nagyon fontos tényező, hogy a Fővárosi Önkormányzat szerepe megnőtt a területfejlesztési irányok meghatározásánál

is, hiszen a területfejlesztési törvény tavaly évi módosításának eredményeképpen a Fővárosi Önkormányzat feladata lett, hogy összehangolja és koordinálja a fővárosi kerületeket és a Budapestet érintő fejlesztési elképzeléseket, 2014 őszéig ezeket súlyozza, és a majdani Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program forrás-allokációk lehetőségei közé beilleszti. A következő fél év azzal fog telni, hogy ezeket a meglévő terveket összehangoljuk. A fővárosi önkormányzat közgyűlése fogja eldönteni 2014 nyarán a végső, összehangolt és koordinált lista prioritizálását és összetételét.

A lakosság szám csökkenése és növekedése, az urbanizációs lépcsőfokok és az ingázók fontos szerepet játszanak Budapest mindennapjaiban. Míg az állam leginkább a dezurbanizációs folyamatokat támogatja (legalábbis a kommunikáció-jában), addig Budapest számára a reurbanizáció felgyorsítása lenne az érdek, több szempontból is. Ennek az elmúlt években vannak jelei. A sok üresen álló lakás és lakófejlesztésre alkalmas terület is segítheti ezt. A város mit tesz azért, hogy vissza- vagy idecsábítsa a lakókat?

Ha egy városban nagy ívű fejlesztések történnek, az vonzóvá teszi a várost, több oldalról is. Akár az agglomerációban élők, akár a vidéken élők számára. Nagyon fontos, hogy az agglomerációs településekkel és a Pest megyei önkormányzattal együtt tervezzük a projekteinket.

Komoly életminőségi változás lesz majd, ha az évtizedek óta húzódó tervezés után végre valóban megtörténik a Széll Kálmán tér átépítése, felújítása, újragondolása.

Pályázatot itt is kiírtak már, de mikorra várható ténylegesen a tér átadása?

Érdekes, hogy azzal kezd, hogy elég sokat csúszott, hiszen ha megnézzük, hogy az elmúlt évtizedekben ezt a térrekonstrukciót hányszor megígérték, és ehhez képest nem történt semmi, akkor a mostani kezdés rekordsebességűnek mondható. A tervpályázat 2011-ben megindult, eredményesen lezárult, a Finta Sándor főépítész által vezetett bíráló bizottság által kiválasztott első négy helyezett dokumentációt összegyűrtük, ezt követően a tervező elkészítette a tervdokumentációt, ez 2013 év végéig megvalósult, a kivitelezésre irányuló közbeszerzést pár hete indítottuk el, ami egy 5,2 milliárd forint értékű térfelújítást fog eredményezni. 2014 második felében kezdjük el a kivitelezést, és a tervek szerint 2015-re be is fejezzük a felújítást.

Az építkezés hatással lesz esetleg a 2-es metróra és annak használatára is?

Felszíni munkálatok lesznek a bejárat környékén, amelyek miatt esetenként le kell majd zárni a Széll Kálmán téri metrómegállót. Fontos része a projektnek a fonódó villamospálya kialakítása is, ezt ezzel párhuzamosan végezzük. A tér fontos csomópont, ez az alapfunkció

továbbra is megmarad, de tér is lesz, amelyet közösségi térként lehet majd használni.

Ön szerint milyen fejlesztésekre lenne még igazán szüksége Budapestnek?

Az egyik legfontosabb irány a Duna-part újjahangolása és a rakpartok fejlesztése, a kishajók használatának az elterjesztése. A hajóflották és a BKV menetrendszerű járataiba illeszkedő flották megújítása nagyon fontos lenne a város számára. Célunk továbbá a Duna-part „közelebb hozása” a városlakókhoz, vagyis a Duna-partnak a bevonása a városszövetbe. Az idén kiírt TÉR-KÖZ pályázatunk eredményeképpen csaknem 6 milliárd forint értékben 28 kerületi városrehabilitációs pályázatot támogattunk. Kiemelném ezek közül, hogy az V. kerületben a Szervita tér újul meg, míg a

Nyugati téren a Skála Metró előtti területet építjük át. ▶



Terveink szerint ezt a pályázati rendszert fenntartjuk, és továbbra is elérhető lesz a kerületek számára. Ugyanakkor semmilyen közlekedési módot öncélúan, a többi közlekedési mód terhére arrogáns módon fejleszteni nem szabad. A közlekedésfejlesztés egy nagyon komplex, mindennel összefüggő rendszer, amely kizárólag komplex szemléletben fejleszthető.

Ön végzettségét tekintve jogász. Az urbanisztikai, építészeti, mérnöki szempontok sem egyszerűek, de jogásként mennyire nehéz egy város fejlesztése?

A kulcsszó a rendszerelvűség és a pragmatizmus. Annak, hogy én jogásként a városfejlesztést felelek, több összetevője van. Ha megnézem a megörökölt nagyprojektek szerződéses állományát és az ebből fakadó kiigazítási kényszereket, akkor nagyon jól jön ez a végzettség. Ha Tarlós István főpolgármester úr gondolkodását nézem, neki a legfontosabb célja a rendszerelvűség és az eredményesség.

A kerületeken átívelő, avagy azok hatáskörébe is tartozó projektek esetében (budai fonódó villamos, Széll Kálmán tér felújítása) a Főváros mellett a kerületi vezetőknek is komoly befolyásuk van, hiszen a beleegyezésük nélkül kivitelezhetetlenek ezek a fejlesztések. Hol tart most ez az együttélés és együtt dolgozás a Főváros és a kerületi önkormányzatok között?

Az elmúlt három év azt mutatja, hogy lehet ezen a helyzeten csiszolni. A Budapestet jellemző kétszintű közigazgatási rendszer nem új dolog. Az új önkormányzati törvényben ezek a hatáskörök finomhangolásra kerültek, ami pozitív irányba mutat.

Nem gondolom, hogy az átlagos budapesti polgárt érdekli, kinek mi a hatásköre, őt az érdekli, hogy a hétköznapijai jobban teljenek, a város fejlődjön, rend legyen, és érezze, hogy ennek a városnak van gazdája, aki mindenáron fellép és küzd azért, hogy a város működjön.

What can Budapest expect?

We have spoken to Balázs Szeneczey, deputy mayor responsible for urban development about Budapest's past three years, the city's future, problems to be solved and the opportunities which might attract investors and developers.

There have been many plans and projects to pursue in the past few years, and several smaller and larger developments are in progress in Budapest. How would you evaluate the past 3 years of the city?

Most importantly we think that a new approach was needed for the development of the city. There were projects already in progress that we had to finish, but first we had to revise and where possible, modify them, including the Metro 4 project that was overflowing with problems. We didn't have a choice about completing the construction of Metro 4, for example, because it would have practically cost the same for the city to abandon the contract as to fulfill it, so this was not a viable option. I'm sitting here hoping that in spring 2014 passengers will be able to start using the new metro.

As efficiency and consciousness have come to the forefront, is it much harder to get financing from the EU for forms of transport other than fixed-rail?

Pollution emission is obviously a very important aspect in a city's public transport system, but it is important to emphasize that we cannot focus only on certain types of transport. Developing fixed-rail systems at any cost, even at the cost of automobile transport would indicate a very narrow point of view. We can only favor fixed-rail transport if we can simultaneously satisfy the needs of automobile users, and if we create a system that makes public transportation a realistic alternative. I'm thinking about ring roads and a much larger number of P+R facilities. 2014 will be a milestone for P+R parking, because we are opening 500 new parking spaces in the capital.

We are going to need these developments aimed at automobile users because the congestion charge is upon us.

The former leadership of the city agreed on the congestion charge as a condition of the EU subsidies used for Metro 4, and we can't act like that didn't happen. We are planning to introduce the congestion charge in the first half of 2016.

The introduction of this charge is inevitable, it is a given. The question is, however, under what conditions it will be realized?

Due to the commitment made by the former city leaders we are currently studying which version would represent the optimal solution for mitigating traffic. This will of course be related to the spatial structure of the city and the existing city structure based on boulevards.

Grand Boulevard or Small Boulevard?

We haven't decided yet, but most probably it will be the Hungária ring road.

So there are no limitations regarding the size of the area that needs to be included or what level of emission reduction needs to be reached etc.?

There are no limitations, but certainly there are traffic engineers working in the EU, and we shouldn't abuse this situation where the congestion charge is not defined precisely in the contract.

Traffic can sometimes reach unbearably high levels, and combined with the highway-like roads (especially in the city center) this has a huge negative impact on the value of real estate and the possibilities for their utilization (be they flats or retail units). Empty stores and other areas are destroying the cityscape. We have seen superficial measures pointing in the right direction, but when do we get to see real change?

The leadership of a city has to have a specific view, an idea, a vision of the message and the main values of a city. Currently the



idea that this city is built on the Danube is represented in many marketing brochures, but the former urban development plans do reflect this approach. Each element of urban planning, each infrastructure development and idea has to take these basic tenets into account. Right now we are done exploring what kind of development purposes the various features, the underutilized and brown-field areas of Budapest could serve. It is very important to convey clear messages to potential real estate developers, and make the city attractive as a target for development.

Could you be more precise about what kind of messages you want to convey?

The most important issue is to define exactly which areas we want developers to focus on. These elements can be found in the urban development concept. What is important for a potential real estate developer? A city that knows what kind of developments it wants and where, and that has the ability to make decisions quickly. But defining the direction of developments is key. The development of the areas next to the Danube including the islands will be the main direction in the coming years, and the other focus will be helping the development needs and directions targeting underutilized and brownfield areas as well as generating investment in these fields. Another major field we will be concentrating on is the facilitation of social rehabilitation projects where necessary. At the end of last year the law on urban development was modified, and as a result the local government of Budapest now has more influence on defining the directions of urban developments, which is a very impor-

tant factor. Now it is the responsibility of the local government to align and coordinate the development concepts affecting the districts and Budapest, to weigh these concepts until fall 2014 and to insert them into the fund allocation possibilities of the future Competitive Central Hungary Operative Program. The next half year will be about aligning these existing plans. The general assembly of the local government of Budapest will decide on the priorities and the composition of the final, aligned and coordinated list in the summer of 2014.

The growth and decrease of the population, various phases of urbanization, and commuters play an important role in the everyday life of Budapest. While the state appears to mostly support deurbanization (the trend of people moving to rural areas), Budapest's interest would be the acceleration of reurbanization (the population of the city center is growing again) for a number of reasons. We could see the signs in the past few years. There are many empty flats and areas suitable for residential developments that could help reurbanization. What does the city do to attract people to live in the city?

If there are major developments in a city, it makes the city attractive for many reasons. It will become appealing for people currently living in the agglomeration as well as in the country. We think it is very important to plan our projects together with the towns in the agglomeration and the local government of Pest county.

After decades of planning the reconstruction, renovation and rethinking of the former Moszkva, now Széll Kálmán Square, a major center in terms of traffic, infrastructure and community in Buda, the actual completion of the project could bring a serious change in quality of life there. A call for tenders has been announced, but when should we expect the completion of the transformation?

It is interesting that you start by claiming that the project has been delayed a lot. If we look at how many times this reconstruction has been promised over the past decades with no result, the current project

was prepared at record speed. The design competition started in 2011 and it has been completed successfully. The jury, led by the leading architect Sándor Finta, selected the four best entries which we used to create a single final plan, then the architect prepared the documents for the planning application by the end of 2013. We launched the public procurement procedure for the construction a few weeks ago, which will result in the reconstruction of the square for 5.2 billion forints. We will start the construction in the second half of 2014, and the reconstruction is planned to be completed by 2015.

Will the construction works affect Metro 2 and its use?

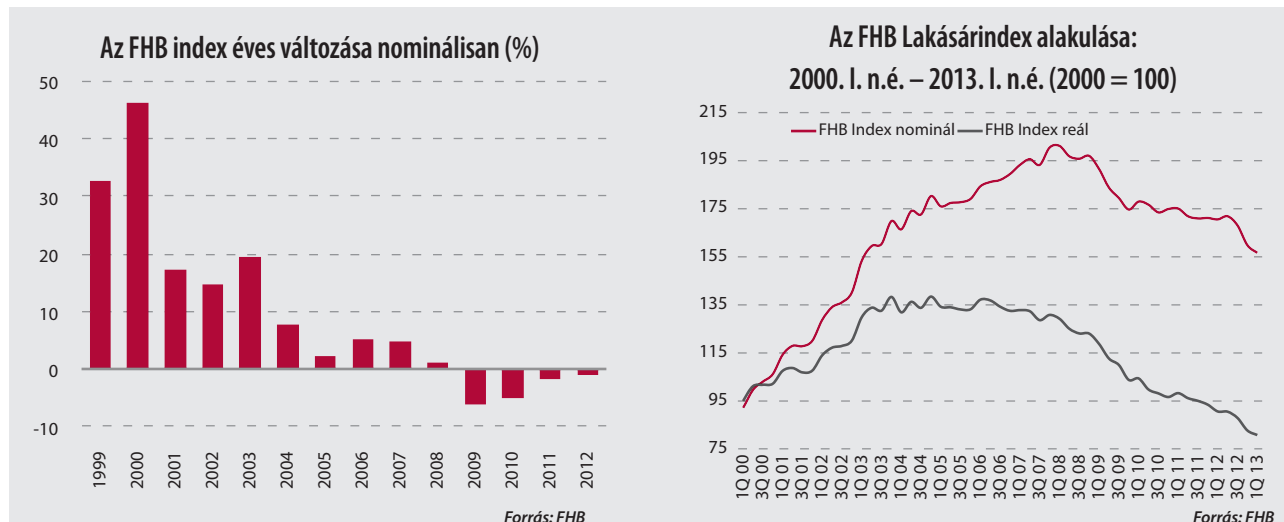
Works will be carried out on the surface around the entrance to the metro building which will require occasionally closing the metro station at Széll Kálmán Square. Linking the tram lines represents an important part of the project; this will be realized concurrently with it. The square will retain its basic function as an important junction, but it will also serve as a community space.

What other developments could Budapest really benefit from in your opinion?

One of the most important directions is the reshaping of the Danube bank and the development of the river embankments as well as encouraging the use of small ships. It is very important for the city to renew the river fleets and BKV's scheduled ferry services. Our additional goal is to bring the Danube closer to the residents of the city, which means implanting the Danube bank into the fabric of the city. This year we launched the TÉR-KÖZ tender and granted 6 billion forints for 28 urban rehabilitation projects in various districts. I would highlight two of these projects: the renewal of Szervita Square in the 5th district, and the transformation of the area in front of Skála Metro on Nyugati Square. We are planning to maintain this system and each district will have the chance to apply for funds. At the same time no type of transport should be developed in an arrogant way at the cost of other transport modes. Transport development is a very complex, interconnected system which can only be realized by following a complex approach.

Rekordalacsony árszintek a magyar lakáspiacon

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



Hogyan vált Magyarország a legolcsóbbá?

Az FHB által létrehozott lakásárindex felöleli az elmúlt tizenöt év lakáspiaci eseményeit. A mögöttünk álló másfél évtizedet négy jól elkülöníthető korszakra lehet lebontani. Az első időszak 1998-tól 2000 végéig tart, amikor is meredek nominális és reál áremelkedés zajlott, és három év alatt a lakások értéke 132 százalékkal növekedett, reálértéken pedig majdnem megduplázódott. 2001 eleje és 2003 vége között tovább folytatódott a lakásárak emelkedése, bár az előzőekhez képest mérsékeltebben: évente átlagosan

11 százalékos reálérték-emelkedés valósult meg. A kedvezményes hitelezés miatt megnövekedett kereslet ekkor már élénkülő kínálattal találta szembe magát, az újlakásépítések száma ugyanis 2001-től növekedett. A támogatási rendszer a költségvetés szempontjából 2003-ra már fenntarthatatlanná vált, ekkor következtek be az első szigorító intézkedések, amelyek a lakásárakat is befolyásolták.

A támogatási rendszer szigorítása éreztette hatását a lakáspiacon: az áremelkedés meredek növekedése 2003-ban megtört, és ezután már csak évi

4 százalékra rúgott, vagyis az áremelkedés ekkor még lépést tartott az inflációval. A támogatások szigorítása ellenére a hitelezési verseny képes volt néhány évig fenntartani a keresletet, és az előző időszakhoz hasonló mennyiségű hitel áramlott ki évente: a támogatások megszűnését követően az alacsonyabb kamatozású devizahitelek váltak népszerűvé, és megkezdődött a lakosság devizában történő eladósodása. Hosszú áremelkedéses időszak megtörésére figyelmeztettek 2007 végén a lakáspiac szempontjából legfontosabbnak tartott tényezők:

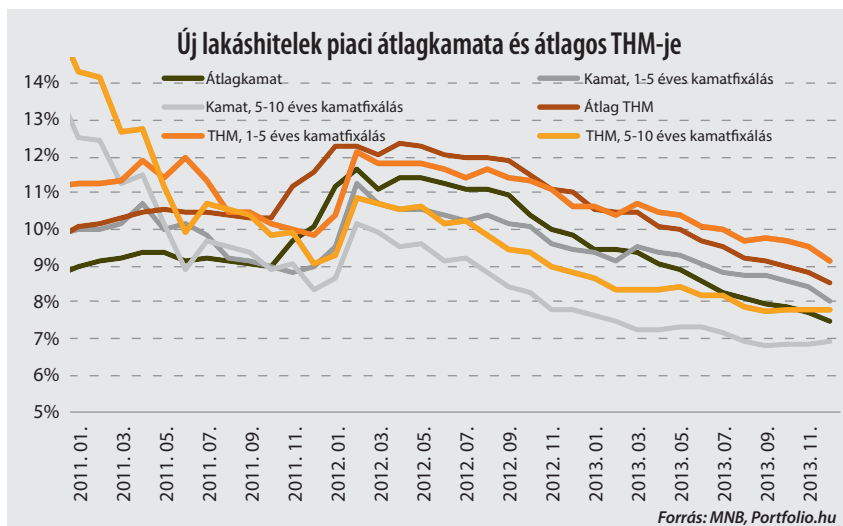
Az FHB Lakásárindexről

Az utóbbi több mint tizenöt évben kezelt adatbázisára támaszkodva hozta létre az FHB lakásárindexét. Az FHB Index különlegessége, hogy Magyarországon ez az első, tranzakciós áron alapuló mutatószám, amely a magyar használt lakóingatlanok tranzakciós árának változását mutatja 1998-tól kezdődően negyedéves bontásban mostanáig. Ez az ingatlanszektor hagyományosan transzparenciaproblémákkal küzd: a pénzügyi szektorhoz képest az ingatlanpiac határozottan kevésbé átlátható. Az FHB Lakásárindex ilyen szempontból egyértelműen hiánypótló szolgáltatás, hiszen (több mint egymillió) valós tranzakción alapuló, transzparens index mind ez ideig nem létezett Magyarországon. Az index jelentősen növeli a magyar lakáspiac transzparenciáját, hiszen átlátható módszertannal készülő, valós adásvételek statisztikáján alapuló mutatót 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 hatása, ha az egyes időszakokban több budapesti vagy vidéki adásvétel történt. Az FHB Lakásárindex megbízhatóan számol be a szektor hangulatáról, a lakóingatlan-piac alapvető folyamatairól. Az FHB csomagokban is elérhető szolgáltatása többet nyújt egy általános,

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

Az első, 2009-es publikálás óta a legfontosabb referenciák: az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az EMF (European Mortgage Federation), továbbá a Global Property Guide rendszeres elemzései, piaci összefoglalói kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkoznak az FHB Indexre.



telítődött a kínálat, csökkent a kereslet, laposodott, majd csökkent a rendelkezésre álló jövedelem, és egyre több hír jött a külföldön addig tapasztalt ingatlanboom megtorpanásáról.

Az FHB Lakásárindex eddigi historikus idősorában a maximumérték 2008 első negyedévére esik: ezután kezdődött a lakásárak lemorzsolódása. Az ekkor mért legmagasabbhoz képest 2009-ben 6,3 százalékkal csökkent az árszint. A lakásárak apadása a korábbinál alacsonyabb forgalom mellett következett be, ami nem annyira az átadott új lakások számának esésében, mint inkább a használatlakás-forgalom lassulásában érhető tetten.

Alacsony árszint az EU-ban

2008 óta a trend egyértelmű: a nominális lakásárak folyamatosan csökkennek, vagyis mostanra már összesen közel 6 éve tart a magyarországi lakóingatlan-piac lejtmenete. Ennek következtében ma Magyarországon mérhető az Európai Unióban az egyik legkisebb átlagos lakásár (kevesebb mint 1000 euró/négyzetméter), és a lakásépítés tekintetében is szerények a számok. A jelenlegi magyar lakásárak a közép- és kelet-európai régióban is nagyon alacsonynak számítanak.

A közelmúltban azonban egyre több, a lakáspiacot befolyásoló tényező kezdett kedvezőbben alakulni Magyarországon. Egyrészt az állam különböző formákon keresztül egyre aktívabban támogatja a lakásvásárlást. Másrészt úgy tűnik, hogy a magyar gazdaság kezd kimászni a recesszióból, és ha nem is kimagasló mértékben, de beindul a gazdasági bővülés. Harmadrészt a magyarországi kamatok az elmúlt egy évben folyamatosan csökkentek, és a

Magyar Nemzeti Bank történelmi mélypontra (2014. február 18-án 2,70%-ra) csökkentette az irányadó kamatrátát. Mindezen pozitív tényezők mellett a magyar lakáspiacon mostanra nagyon jelentős elhalasztott kereslet halmozódott fel, hiszen az elmúlt öt évben az adásvételi tranzakciók száma is alacsony volt. A helyzetből az FHB által külön is vizsgált, ún. Első Lakásvásárlók (First Home Buyers) szegmense már profitálhat, mivel e réteg jövedelmi helyzetének közelmúltbeli javulása és a nagyvonalúbb állami támogatások révén kedvezőbb belépési lehetőséghez jutottak a nyomott lakásárakkal, elérhetőbbé váltak a magyarországi lakások.

Kinek szól a Lakásárindex?

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

Ha például egy fejlesztő egy lakóingatlan-projektet készülni elindítani egy adott telken, akkor nagyon fontos ismernie a fejlesztési terület szűkebb és tágabb környezetének piaci folyamatait, illetve az általa építeni tervezett lakástípus trendjeit. Ezek az információk ugyanakkor nemcsak a fejlesztőnek, hanem az adott projektet finanszírozni tervező banknak is létfontosságúak, hiszen a piac kellő ismeretének a helyes finanszírozási döntések meghozatalában is fontos szerepet kell játszania. Nem utolsósorban igaz mindez a lakásokat majdan érté-

kesítő ingatlanforgalmazó cégre is: egy új építésű lakóingatlan projekt sikerének ugyanis egyik legfontosabb tényezője a reális árazási stratégia, amelyet lehetetlen részletes piacismeret nélkül megvalósítani. Az országos átlagban kirajzolódó tendenciák ugyanis nem érvényesülnek egységesen a teljes országban. Az FHB Index területi bontásban is rendelkezésre álló adatai alátámasztják például azt, hogy az ország nyugati megyéi jobban vészték át a válságot, viszont az északi országrészben érzékelhető erősebb csökkenés az országos átlagot is folyamatosan rontja.

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

Prognózt is készít az FHB

Az FHB a Lakásindex mellett a magyar piacon szintén egyedülálló szolgáltatást vezetett be az FHB Lakásár-prognózissal, melyet egyéves előretekintő időtávra készít el, és félévente frissít. A modellen alapuló előrejelzés módszertana három pillérre támaszkodik.

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

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

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

FHB INDEX

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

Prices hit a record low on the Hungarian housing market

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

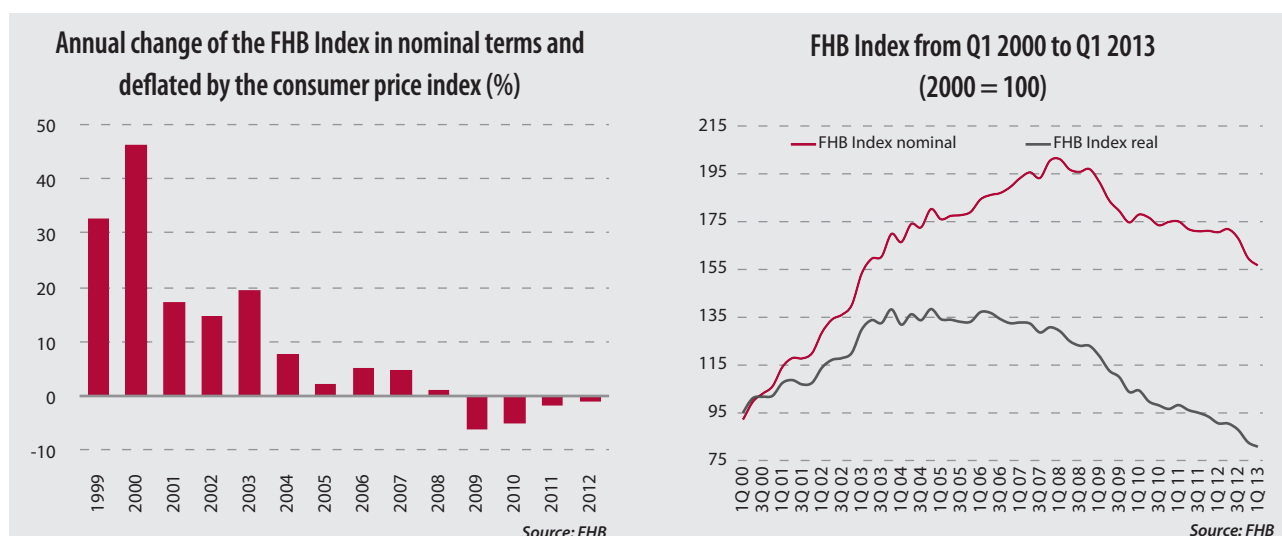
How did Hungary become the cheapest?

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

tem of subsidies, competition in lending was able to maintain its level of demand for a few years, with the volume of loans granted on par with the previous period. After the subsidies were withdrawn, foreign currency loans, at that point featuring lower interest rates, became much more popular – and thus began the population's foreign currency indebtedness. This long upward trend was about to change at the end

of the lowest average prices in the European Union (less than EUR 1,000/square meter) as well as a very modest number of newly built homes. Hungarian prices are considered low even for the CEE region.

Recently, however, several factors that influence the housing market have begun evolving in a positive direction in Hungary. For one, the government is supporting home purchases more actively through



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

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

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

In the FHB Home Price Index's historic timeline, the peak value is located in the first quarter of 2008, whence the gradual decline in home prices begins. Compared to the then-highest residential price levels, national averages were 6.3% lower in 2009. The gradual decline in residential prices took place alongside a decrease in turnover, which was more visible in decreasing turnover for used homes than in a decline in the number of newly built ones.

Low price levels in the European Union

Since 2008, the trend has been clear: nominal housing prices in Hungary continue to decline, thus, we have been experiencing a downward trend for the last six years. Thanks to this, Hungary now has one

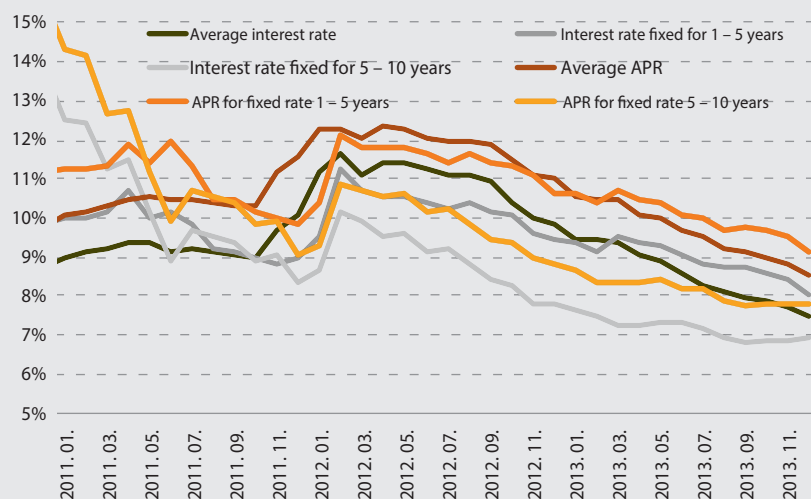
of the lowest average prices in the European Union (less than EUR 1,000/square meter) as well as a very modest number of newly built homes. Hungarian prices are considered low even for the CEE region. Recently, however, several factors that influence the housing market have begun evolving in a positive direction in Hungary. For one, the government is supporting home purchases more actively through various measures. Meanwhile, it seems that the Hungarian economy is slowly beginning to recover. Though not spectacularly, the economy has at least started to grow. Thirdly, interest rates have been steadily decreasing over the past year. The Hungarian National Bank (MNB) has lowered its rate to a record low (2.70% on the 18th of February 2014). In addition to all these positive factors, the Hungarian housing market has accumulated a considerable amount of postponed demand, since the number of sales transactions has been quite low over the last five years.

The so-called First Home Buyers segment – analyzed separately by FHB – will profit from this. Thanks to increasing income and more generous state subsidies this segment has more favorable entry opportunities, and the Hungarian housing market has become more affordable.

To whom is the House Price Index useful?

The FHB House Price Index and its associated real estate professional services are useful to all eco-

Average interest rates for new mortgage loans



Source: MNB, Portfolio.hu

economic entities that are in any way related to the housing market. An adequate understanding of the market is essential to making sensible, solid decisions. This applies to every developer, financial institution, agency, or fund management firm dealing in real estate.

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

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

ing market segment, according to their business and strategic needs or their interests.

FHB also produces forecasts

FHB has launched another unique service, beside the House Price Index: the FHB House Price Forecast. It includes a one year forecast and is updated every six months. The method used in forecasting is based on three pillars. First, based on Hungarian and international experience a certain correlation was identified between selected macroeconomic indicators, financial and credit market indicators and the sales volume and prices of housing.

Second, FHB also uses verified local assessments for its forecasts. The FHB Banking Group has been one of the major players on the Hungarian housing financing sector for a decade. It operates country-wide. Furthermore, FHB Real Estate Ltd.'s professional experience integrates the information obtained from the major real estate valuers.

In addition, other empirical facts, obtained from the analyses of other real estate crises can not be ignored either. Thus the experience gained from similar international crises and related observations are also built into the model. FHB's projection model not only provides information about the future development of housing prices, but also takes into consideration the dynamics of the prices given the modifying effect of the crisis.

Methodology

FHB developed the House Price Index based on a database of the past fifteen years. FHB Index is the first Hungarian index which is based on real transaction prices, dating back to the first quarter of 1998 and regularly updated with the latest data. The real estate sector traditionally struggles with transparency problems. For one, the real estate market is clearly less transparent than the financial sector. Thus, since no transparent index, based on actual transactions, has ever existed in Hungary up to this point in time, the FHB House Price Index truly fills a gap with its database of more than 1 million transactions. Players on the Hungarian market can keep track of changes on the residential market thanks to this index which features statistics based on actual transactions, compiled using a completely transparent methodology. The statistical method is essentially based on the fact that the value of a given property is the sum of the values of its features (location, method of construction etc.). Not every single property is sold every quarter. In such cases, the development of simple indicators (i.e., the average and median price) is affected by the type of property that is sold during the given period (in other words, by the composition of the sample). When computing the FHB Home Price Index, the index takes care of this "composition effect", using a type of hedonic method widely used in the field. If, for instance, there were more transactions in Budapest during a certain period (as compared to other periods) then the hedonic method corrects for these. The FHB Home Price Index reliably reports the mood of the sector as well as covering the basic processes of the residential market. In addition to the nation-wide index, FHB also publishes quarterly reports, providing its clients with detailed, tailored indices. These indices provide breakdowns both by area and/or type of property. Clients who subscribe to this service will receive a detailed, full picture of the current situation for any given special segment of the residential market, in accordance with both their own unique strategic business needs and areas of interest.

Since our first publication, in 2009, our main references are: MNB (Hungarian National Bank), RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) and EMF (European Mortgage Federation). Furthermore, the Global Property Guide's analysis and market reports refer to FHB Index as one of the key housing market indicators.

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

Óriástranzakciók a régióban – A top 15

Az európai és benne a kelet-közép-európai befektetési ingatlanpiacok háza tájáról egyre nagyobb optimizmusra okot adó hírek érkeznek. Az egyik leglátványosabb fejlődést éppen a magyar piac hozta, ami azonban kis öröm az örömben, hiszen rendkívül alacsony bázisról indulunk. Magyarország azonban mégis szerepel a rekorderek listáján: a 10 legnagyobb régiós befektetési tranzakció közé egy hazai irodapiaci tranzakció is fel tudott kerülni.

MAJOR KATALIN

A VILÁGGAZDASÁG – és benne Európa – gazdasági kilátásaival kapcsolatban erősödő optimizmus az ingatlanpiacokra is növekvő befektetői bizalmat hozott, és az európai befektetési ingatlanpiacok háza tájáról egyre jobb híreket kapunk. Az Európában kereskedelmi ingatlanokba fektetett tőke volumene a CBRE adatai szerint 2013 utolsó negyedében elérte az 53,4 milliárd eurót, ami az előző negyedéhez képest 46, 2012 azonos időszakához képest pedig 19 százalékos növekedést jelent. Időben visszatekintve pedig ez azt jelenti, hogy a befektetők 2007 óta nem voltak ilyen aktívak Európában.

A fő fókusz továbbra is az Egyesült Királyság – ezen belül is London –, a legnagyobb német városok, illetve Franciaország. A londoni piacot soha nem látott befektetési roham turbózza: a legjobban teljesítő európai piac az elmúlt év utolsó három hónapját tekintve minden idők legerősebb negyedét produkálta, a befektetések volumene 10,9 milliárd euró körül alakult.

A befektetők alapvetően még mindig a mérsékelt kockázatokat képviselő core piacokat és a prémium kategóriás eszközöket keresik. Ahogy azonban az érett európai piacokon elérhető prémium minőségű ingatlanok köre szűkül, ezzel párhuzamosan pedig az ingatlanba mint eszközosztályba vetett bizalom erősödik, úgy növekszik a befektetők kockázati étvágya is. Ennek megfelelően a figyelem egyre inkább a core piacokon kívüli, magasabb hozamokat ígérő régiók, illetve a másodlagos eszközök felé irányul. Ez a periférikus dél-európai piacok mellett a kelet-közép-európai piacok számára is újabb lehetőségeket teremt. Az euróválság ideje alatt leginkább szenvedő

PIIGS országok például az elmúlt évben látványosan feltörttek, és régióink is kitartóan emelkedő volumeneket produkál.

Lengyelország mindenek felett

A kelet-közép-európai befektetési volumen 2013-ban is intenzív növekedést mutatott, a DTZ Kelet-Közép-Európára vonatkozó adatai szerint a régióban kereskedelmi ingatlanokba fektetett tőke volumene tavaly elérte a 4,7 milliárd eurót. Az egyik leglátványosabb fejlődést éppen Magyarország hozta, ami kis öröm az örömben, hiszen nagyon alacsony bázisról indulunk.

A régiós status quo azonban továbbra is kitart: a KKE országok favoritja egyértelműen Lengyelország. A DTZ számai nagyon masszív erőfölényt mutatnak, a

piaci tranzakciója a katowicei Silesia City Centre eladása volt, az öt legjobban teljesítő lengyelországi bevásárlóközpont egyikét csaknem 412 millió euróért vásárolta meg egy Allianz vezette befektetői konzorcium az ImmoFinanztól. A tranzakció keretében többek között az ECE Projektmanagement is tulajdont szerzett az ingatlanban. Érdekes visszaemlékeznünk, hogy a Silesia City Centre eredetileg a TriGranit első lengyelországi projektje volt. A 180 millió euróból fejlesztett bevásárlóközpontot 2004-ben adták át, a sikerre alapozva azután a létesítményt később az ImmoFinanz – mintegy 50 millió euróból – további 60 ezer négyzetméterrel összesen 89 ezer nm-esre bővítette (bérbe adható terület).

Bomba a cseh piacon

Bár listánkat egyértelműen Lengyelország uralja, a régió második legnagyobb tranzakciója éppen nem ott, hanem Csehországban történt. A prágai The Park eladása a régió legnagyobb volumenű önálló irodapiaci tranzakciója volt 2013-ban, és egyben a cseh ingatlanpiac történetének legnagyobb irodapiaci befektetési tranzakciója. Az irodapark a vevő Starwood Capital Group és az eladó Aberdeen Asset Management között mintegy 275 millió euróért cserélt gazdát. A Prága Chodov kerületében elhelyezkedő, 2008-ban átadott The Park 12 épülete 116 000 nm bérbe adható területtel rendelkezik, és a tranzakció lezárásakor mintegy 99 százalékos bérbeadottságot mondhatott magáénak. Toplistánkon egyébként még egy csehországi irodapiaci tranzakció szerepel, az Andel Park B épületét a GLL Real Estate a SEB-től vásárolta meg, a tranzakció értékét a felek nem tették nyilvánossá, de ez



regióban befektetett tőke oroszánrésze Lengyelországhoz köthető. A lengyel piac elsőpró erejét a befektetési volumeneken túl még egy szembeötlő tény bizonyítja: a régió 15 legnagyobb értékű tranzakciójából 11 a lengyel piacon kötött (a portfólió ügyleteket nem számítva), és a toplistán élén is egy katowicei ügylet áll. 2014 legnagyobb volumenű kereskedelmiingatlan-

A 15 legnagyobb volumenű befektetési tranzakció a régióban

	Szektor	Ingatlan	Város	Ország	Vételi ár (millió euró)	Vevő	Eladó
1.	Kiskereskedelem	Silesia City Centre	Katowice	Lengyelország	412	Allianz/ECE Projektmanagement	Immofinanz
2.	Iroda	The Park	Prága	Csehország	275	Starwood Group	DEGI
3.	Kiskereskedelem	Wola Park	Varsó	Lengyelország	190	Inter Ikea Centre Group	PBW II RE Fund / AEW Europe
4.	Kiskereskedelem	Galeria Kazimierz	Krakkó	Lengyelország	180	Invesco	GTC, Aventus
5.	Kiskereskedelem	Galeria Dominikanska	Wroclaw	Lengyelország	152	Atrium European Real Estate	Otto Family, Deutsche EuroShop AG
6.	Kiskereskedelem	Złote Tarasy	Varsó	Lengyelország	140	Unibail Rodamco	Varsó városa
7.	Iroda	Mokotow Nova	Varsó	Lengyelország	121	Tristan Capital Partners	Ghelamco
8.	Iroda	Senator	Varsó	Lengyelország	120	Union Investment Real Estate	Ghelamco
9.	Iroda	New City	Varsó	Lengyelország	110	Hines Global REIT	ECI
10.	Iroda	nem nyilvános	Budapest	Magyarország	~100	nem nyilvános	nem nyilvános
11.	Iroda	Green Corner	Varsó	Lengyelország	95	RREEF	Skanska Property
12.	Kiskereskedelem	City Park Mall	Konstanca	Románia	81	NEPI	Neocity
13.	Iroda	Andel Park B	Prága	Csehország	nem nyilvános	GLL Real Estate	SEB
14.	Iroda	Green Towers	Wroclaw	Lengyelország	64	PZU	Skanska Property
15.	Ipari	H&M Logistic Centre	Poznan	Lengyelország	64	W.P. Carey	Invesco RE

FORRÁS: DTZ, RESOURCE

a lépték biztosan elegendő volt ahhoz, hogy felkerüljön listánk 13. helyére.

Megint Lengyelország

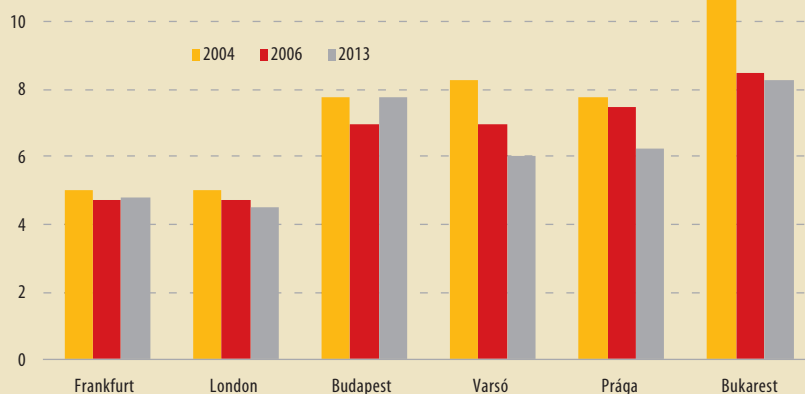
A lista a továbbiakban ismét Lengyelországról szó. Az elmúlt évben egyébként 3,15 milliárd eurós befektetési volumenével a lengyel piac a 2006-os rekordév óta (4,5 milliárd euró) a legjobb teljesítményt produkálta, a tavalyi évhez képest 27 százalékos növekedést felmutatva. A legna-

gyobb volumenű tranzakción túl tekintve, a lengyel piacot általánosságban is a kiskereskedelmi (retail) szegmenshez köthető tranzakciók dominálják: a listánkon szereplő 5 legjelentősebb lengyelországi tranzakció mindegyike a kiskereskedelmi (retail) szektorban történt, ami több mint dupláját teszi ki a 15-ös listába bekerülő lengyelországi irodapiaci tranzakciók volumenének (510 millió euró szemben a retail szektor 1074 milliárd eurójával). A

piac egészét tekintve a befektetett tőke 40 százaléka köthető retail szegmenshez, amelyek ebben az esetben is reprezentálják a lengyel gazdaság erejét és a lakosság kitartóan erősödő fogyasztói bizalmát.

A top 15 további lengyel versenyzőjét nem sorolnánk föl, annyit azonban érdemes megjegyezni, hogy ezek a tranzakciók már az irodaszegmenshez köthetők, és ahogy láttuk, ezek volumene mindössze a felét teszi ki a listánkon szereplő (lengyel) retail ►

Ingatlanpiaci hozamok alakulása (%)



FORRÁS: DTZ, JLL, PORTFOLIO.HU-RICS MARKET SENTIMENT SURVEY



THE PARK, PRÁGA

piaci tranzakcióknak, az összbefektetési volumeneket tekintve azonban az irodaszegmens már sokkal jelentősebb, mintegy 36 százalékos részesedést ér el.

Mi is labdába rúgunk

Így érkeztünk el ahhoz az örömteli hírhez, hogy listánkra, még hozzá a top 10-be egy magyar tranzakció is felkerült. Bár az ügyletről nem közöltek hivatalos adatokat (ezek a DTZ által rendelkezésünkre bocsátott listán sem szerepelnek), piaci információk szerint a Roosevelt 7/8 irodaház eladásáról van szó. A 29 ezer nm-es budapesti belvárosi prémium kategóriás irodaházat a német befektetési alapkezelő, a GLL Partners egyik alapjától egy másik alapja vette meg. Az ügylet nem nyílt piaci tranzakció volt, azonban annak volumenét – 7,5 százalékos hozam mellett – 100 millió euró környékére becsülik.

A magyarországi kereskedelmiingatlan-piaci befektetési volumen a DTZ adatai szerint 2013-ban 271 millió eurót tett ki, ami egy nagyon jelentős, mintegy ötszörös növekedést jelent a tavalyi évhez képest. Az összvolumen csaknem 77 százalékát három nagy értékű tranzakció tette ki. A már említett irodapiaci tranzakció, illetve egy nem kimondottan magyar piacra koncentráló ipariingatlan-tranzakció, amely a ProLogis és a Norges Bank Investment Managementhez köthető. A két cég vegyes vállalatot hozott létre, ennek során egy nemzetközi portfólió keretein belül a Norges számos magyar ingatlan 50 százalékos tulajdonrészét szerezte meg. A harmadik ügylet a CPI nemzetközi terjeszkedéséhez köthető, Orco és Ablon részvények vásárlásával két irodaház – mintegy 59 millió euró értékben – vándorolt a lengyel befektetőhöz.

A listára még egy – volumenében a top-lista élbolyához képest már jóval szerényebb – ipariingatlan-tranzakció is fel tudott kerülni, ami ismét – nem meglepő módon – a lengyel piachoz köthető. Ennek keretében a H&M poznani logisztikai központja került a W. P. Careyhez az Invesco Real Estate egyik alapjától. A létesítmény a H&M kelet-közép-európai központja és a vállalat európai szinten is meghatározó online kiskereskedelmet kiszolgáló elosztóközpontja.

Huge deals in the region – the Top 15

Headlines on the European and in particular on the Central and Eastern European real estate investment markets are increasingly a cause for optimism. In fact, the Hungarian market showed the largest growth – although this not a huge achievement, since the starting point was very low. However, Hungary has another claim to fame: one domestic deal is among the top 10 regional investments.

KATALIN MAJOR

THE OPTIMISTIC mood concerning the global economy's and Europe's economic prospects has brought back trust in the real estate market. The news on the investment market is better and better. Based on CBRE's report total commercial real estate investment in Europe reached 53.4 billion euros in Q4 2013 – a 45% increase on Q3 2013 and 19% higher than Q4 2012. Investment activity for the full year was the highest annual total in Europe since 2007.

The main focus remains the UK, London in particular, beside the major German cities and France. London, the best-performing European market, has experienced an exceptional final quarter, recording its highest ever quarterly investment total at just over £9 billion (approximately 10.9 billion euros) in Q4 2013.

Investors are still interested in the core markets which represent moderate risk, and high-end assets. However, as the number of prime properties available on the mature European markets is limited and trust in real estate (as an asset class) is increasing, investors are getting more and more risk-prone. Accordingly, investors are increasingly interested in more than the core markets: in regions offering higher yields, or secondary assets. The PIIGS countries, which were hit the hardest by the euro crisis, have been growing spectacularly over the past year.

Our region has also shown increasing volumes.

Poland above all

Central and Eastern European investment volumes showed increasing volumes in 2013, according to DTZ's CEE data. The total commercial real estate investment volume of the region reached 4.7 billion euros. Hungary displayed one of the highest growths, although this achievement is partly caused by a very low starting point.

The regional status quo has not changed, however: the most favored country in the CEE is still clearly Poland. DTZ's numbers show a clear dominance: a major part of the region's total investment volume is related to Poland. Apart from the investment volume one additional figure strongly underpins the Polish market's overwhelming strength: out of the 15 top investments 11 took place in Poland (excluding portfolio transactions). Furthermore, a deal from Katowice is number one on the list: Silesia City Centre's sale. The deal involved a consortium – lead by Allianz – purchasing one of the best-performing Polish shopping malls from Immofinanz for 412 million euros. Interestingly, Silesia City Centre was originally Trigránit's first project in Poland. The shopping mall, opened in 2004, was developed for 180 million euros. Based on the success of the facility, Immofinanz extended the property by an additional 60 thousand square meters for a cost of 50

million euros, increasing the total rentable area to 89 thousand square meters.

An explosion on the Czech market

Although our list is clearly dominated by Poland, the region's second-largest transaction was not closed there, but in the Czech Republic. The Park deal was the biggest office sales deal in 2013, and the largest Czech office deal ever. The office complex was sold by Aberdeen Asset Management to the Starwood Capital Group for 275 million euros. The complex, made up of 12 buildings and located in the Chodov district, has 116,000 square meters of leasable area and was completed in 2008. At the time of the deal it boasted an occupancy rate of almost 99%. One other Czech deal made it to the top 15: GLL Real Estate bought Andel Park's B building from SEB. The parties have not released the price of the deal, yet it is definitely high enough to be number 13.

Poland again

The list continues with Poland. The Polish market recorded a total investment volume of 3.15 billion euros, the highest volume since 2006 (4.5 billion euros), the record year. This is a 27% increase on 2012. Apart from the biggest transactions, the Pol-

ish market has been dominated by retail investment deals: all of the five major Polish transactions from our list concern the retail sector. Their volume is twice as high as the volume of office investments (510 million euros against 1,074 billion euros in retail). 40% of total investment volume went to the retail segment. This is a sign of the Polish economy's strength and of the population's steadily increasing consumer confidence.

While we will not enumerate the other top 15 Polish deals, it is worth noting that these were all office transactions. As we have mentioned above, their volume is only half of the retail investment volume on our list. In terms of total investment volumes, however, the office market is more significant, as it has a 36% share.

Hungary made it as well

And finally, here comes the joyful news: one Hungarian deal made it to our list, to the top 10. Although there is no publicly available data on the deal (it is not even included in the list provided by DTZ), according to market information it concerns the sale of the Roosevelt 7/8 office building. The 29 thousand square meter prime office building, located in downtown Budapest, was sold by one of the funds of GLL, a German investment fund manager

group, to its other fund. The deal was not an open market transaction, but the volume is estimated to be around 100 million euros, assuming a 7.5% yield.

According to DTZ's data total Hungarian retail investment volume reached 271 million euros in 2013. This shows significant growth, in fact a five-fold increase compared to the previous year. Three major deals made up almost 77% of the total volume. Two were the above mentioned office deal and a not especially Hungary-specific market transaction connected to ProLogis and Norges Bank Investment Management. The two companies established a joint venture, and within the framework of this deal Norges acquired 50% of many Hungarian properties. The third deal concerned CPI's international expansion, through purchasing the shares of Orco and Ablon: the Polish investor bought two offices worth nearly 59 million euros.

One industrial deal also made it to the list, although its volume is much more modest. Again this is linked, not surprisingly, to the Polish market. H&M's logistics center in Poznan was sold by one of the funds of Invesco Real Estate to WP Carey. The facility is H&M's CEE headquarters and the retail distribution center for European online sales.



Photo: Ferenc Bakró-Nagy

ROOSEVELT 7/8

Nem a parkolóhelyek lettek kisebbek, az autók „nőttek” nagyra

Nemcsak a járműipar szakértőinek, de laikus szemű megfigyelőknek is feltűnik az a trend, amelynek értelmében egy-egy gépkocsitípus új változata szinte mindig nagyobb, szélesebb – és sok esetben súlyosabb, bár ez a trend megfordulni látszik –, mint az elődje. Ez pedig hovatovább komoly gondokat okoz a parkolóházak férőhelyein.

HÁMOR IVÁN

A LEGSZEMLÉLETESEBB példa az autók „hízására” az egyik legnépszerűbb típus, a Volkswagen Golf. Míg a közkedvelt kompakt modell első, 1974 novemberében piacra dobott változata nagyjából Trabant méretű volt, addig a 2012 óta gyártott Golf VII kereken 18 centiméterrel szélesebb, mint az „őse”.

A zwickaui közlekedéstechnikai intézet statisztikájából kitűnik, hogy a Németországban forgalomba helyezett kompakt és középkategóriás autók 2000 óta átlagosan 19 centiméterrel lettek hosszabbak és 15 centiméterrel szélesebbek. Ez egyre nagyobb gondot okoz a közösségi parkolók és parkolóházak használatakor.

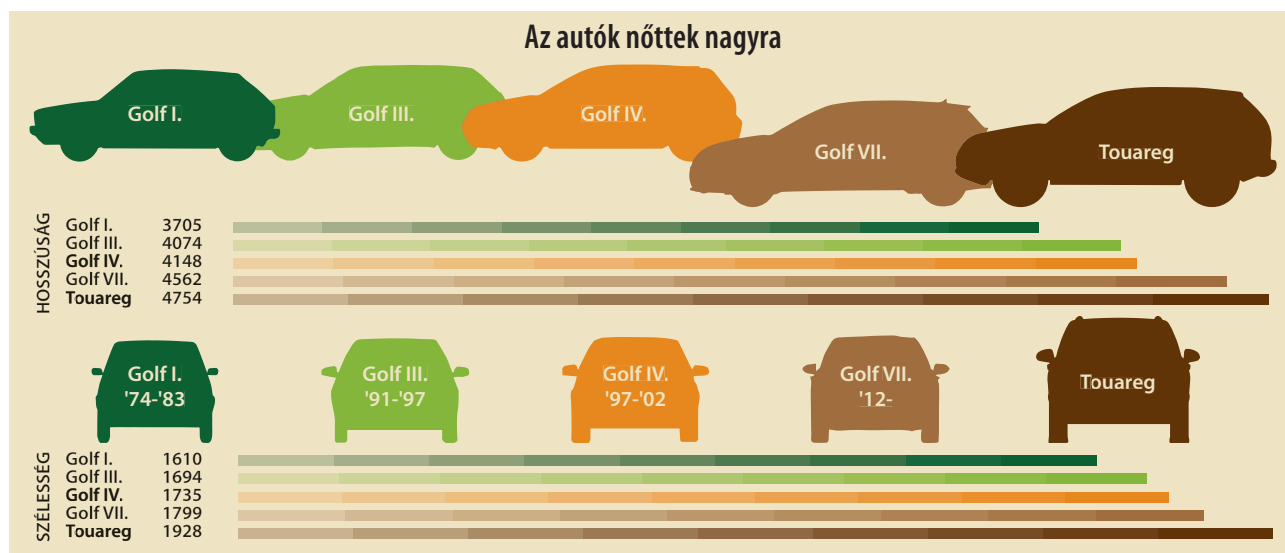
Tovább súlyosbítja a helyzetet a városi terepjárók (SUV) és egyterűek, minibuszok térnyerése a járműparkon belül. Németországban jelenleg 5,5 milliót tartanak számon belőlük – 1,3 millióval többet, mint 2006-ban. Egy-egy VW Touareg vagy Audi

Q7 (szélességük 1,94, illetve 1,98 méter) gyakran két parkolóhelyet is elfoglal, ha vezetője nem pontosan az üres hely közé-pére parkolja be az autót.

A helyek mérete ugyanis „őskori” relik-tum, a vonatkozó német előírás az 1970-es évjáratú VW Bogár szélességéhez (1,58 méter) igazodva 220 és 230 centiméter között szabja meg egy-egy parkolóhely szélességét. A tartományi építésügyi miniszterek konferenciája elárkózott az ősi előírás módosításától, holott a zwickaui intézet szakemberei legalább 250, de inkább 260 centi széles parkolóhelyeket tartanak ésszerűnek és kívánatosnak – írta a Der Spiegel. Magyarországon jelenleg 2,5 x 5,5 m-es méretet ír elő a szabvány, melytől kivételes esetben 2,3 x 5,0 méterig el lehet térni. Utóbbira néhány bevásárlóközpontnál, irodaháznál is találni példákat, ahol a legtöbb esetben nem is sikerül az autósoknak csak egyetlen helyet elfoglalniuk.

A német parkolók és parkolóházak üzemeltetőinek szövetsége helyesli a zwickaui elképzelést. Mi több, néhány parkolóházban – az ügyfelek kívánságára – már ki is szélesítették a férőhelyeket. Ez azonban nem mindenütt járható út – főként mélygarázsokban nem. Ott ugyanis a támpillérek között legtöbbször három férőhely van. Ha most ezek szélességét növelni akarná az üzemeltető, akkor a három helyből csupán kettő maradna. Vagyis a teljes mélygarázs kapacitása a kétharmadára zsugorodna, ami szükségszerűen maga után vonná a parkolási díj 30 százalékos emelését. Ezt pedig aligha akarja bárki is – vélekedett Henning Tants, az egyik hamburgi mélygarázs illetékese. Szerinte akinek problémát okoz a beparkolás, illetve a ki- és beszállás a szorosan egymás mellett álló autók közül, az legjobban teszi, ha kisebb autót vásárol magának.

A magyarországi ingatlanfejlesztők is hasonló problémával küzdenek. Egyrészt



az építészeti előírások is megszabják a parkolóhelyek méretét, és mint a REsource kérdésére a Futureal szakértője elmondta, az általuk legtöbb esetben alkalmazott 8,10 x 8,10 méteres „raszter” is szigorú korlátokat szab. Az a méret ma még elegendő az oszlopok között három parkolóhely kialakításához – amit a pillérek formájának tudatos megválasztásával, nevezetesen az elnyújtott és lekerekített alakkal még felhasználóbarátabbá tudnak tenni –, de ugyanezt nem minden fejlesztő tudja, vagy akarja alkalmazni.

Az új tervezési és kivitelezési felzárkózási parkolók kialakítása során is sok furcsasággal lehet találkozni. Előfordulnak olyan esetek is, amikor a kivitelezők nem a terveknek megfelelően rakják le a térköveket, így nagyon keskeny – mindössze 2 méter széles – parkolóhelyeket alakítanak ki, melyekre beállni még lehet, de az autóból kiszállni már nem.

Az autók méretének további növekedése az ingatlanfejlesztők, tervezők, de a szabályokat alkotó hatóságok figyelmét is fel kell, hogy keltsék, ugyanis ha nem követik a változásokat – és marad az eddigi szabályozás, illetve ahhoz ragaszkodnak az építők –, akkor gyakoribbak lesznek a konfliktusok a parkolóhelyeken. Ez előbb-utóbb visszahat az adott ingatlan – kereskedelmi, iroda stb. – „népszerűségére”, kihasználtságára, ami a beruházó,

üzemeltető jövedelmezőségét is negatívan befolyásolhatja.

Egyfajta megoldást jelenthet a rendelkezésre álló terek hatékonyabb kihasználása, például redukált méretű parkolóhelyek kialakításával. Ezeket – természetesen megfelelő jelöléssel ellátva – a kisebb méretű járművel érkezők vehetik igénybe, így olyan helyeken is kialakíthatók beállók, ahova nagyobb méretű járművel nem lehet beállni.

Mint azt a Futurealnál elmondták, ők kifejezetten nagy figyelmet fordítanak fejlesztéseik során a parkolóhelyek megfelelő kialakítására. Nemcsak a 8,10 x 8,10-es raszter adta lehetőségeket használják ki, hanem igyekeznek a mozgássérültek számára kijelölt helyek – melyek akkorák, hogy kerekesszékekkel is könnyen el lehet férni az autók között – mellett családi és női férőhelyeket is kialakítani. Az utóbbi nem nagyobb méretet jelent, hanem elsősorban elhelyezkedést. A hölgyek jó néven veszik, mivel sokkal inkább biztonságban érzik magukat, ha közel tudnak megállni a bejáráshoz, lifthez stb. A legtöbb mélygarázs vagy parkolóház ugyan rendelkezik kamerás megfigyelőrendszerrel, de a hölgyek számára sokkal megnyugtatóbb, ha csak egészen kis távolságot kell egyedül, gyalog megtenniük a lift, lépcsőház vagy kijárat és az autójuk között.

Ezért is kicsik a parkolóhelyek – ezt lehet tenni ellene

A parkolóhelyek mérete a legtöbb mélygarázsban, parkolóházban és felszíni parkolóban ha nem is tágas, de elegendő helyet kínál az autók számára, hogy járműjükkel be tudjanak állni. A járművezetői attitűd azonban sokszor lehetetlenné teszi egy adott terület maximális kihasználását, mert sokan lustaságból, nemtörődomségből, a közosság érdekeinek teljes mértékű figyelmen kívül hagyása vagy csak egyszerűen velük született közöny miatt két- vagy akár háromautós helyet is képesek egymaguk elfoglalni. A legtöbbször azzal magyarázzák ezen magatartásukat, hogy van még hely másutt is, más ne

akarjon pont oda állni, illetve hogy ezzel akarják megóvni autójukat az esetleges ajtórányításból vagy pontatlan irányításból adódó sérülésektől. Az utóbbi még érthető is némiképp, bár nehéz elfogadni: ha valaki ettől fél, akkor inkább ő álljon meg távolabb, de szabályosan, csak egy helyet elfoglalva, akkor sem fog melléállni senki, mert többet kell gyalogolni, mint a közelebbi helyekről. Sajnálatos módon a több helyet is elfoglalókkal a parkolók üzemeltetői nem fizettetik ki az összes helyfoglalásukat, pedig ezzel a módszerrel rövid idő alatt a mostaninál jóval nagyobb fegyelemre lehetne szorítani az autósokat, és a bevételkiesés is csökkenne.

Parking spaces have not become smaller; cars have “grown” bigger

It is not only experts on the automotive industry who may observe the trend: the new version of a given car model is almost always bigger and wider than the previous one. Although this trend seems to have slightly reversed, it nevertheless creates serious difficulties in parking lots.

IVÁN HÁMOR

The most notable example for such “weight gain” is one of the most popular models: the Volkswagen Golf. While the first popular compact model launched back in November 1974 was roughly the size of a Trabant, the Golf VII – manufactured since 2012 – is around 18 centimeters wider than its “ancestor”.

The statistics of the Institute of Automotive Engineers – located in Zwickau – show that compact and midsize cars put into circulation in Germany have become an average 19 centimeters longer and 15 centimeters wider since 2000. This makes using community car parks and garages increasingly difficult.

The spread of sports utility vehicles (SUVs), MPVs and minibuses has further worsened the situation. Currently 5.5 million cars are registered in Germany, 1.3 million more than in 2006. A VW Touareg or an Audi Q7 (respectively 1.94 and 1.98 meters wide) often occupy two parking spaces, if the driver does not park the car exactly in the middle of the empty parking place.

The dimensions of parking spaces are a relic of the past. According to the relevant German regulations the width of the parking space should be between 220 and 230 centimeters. This size was originally based on the width of the 1970 vintage VW Beetle (1.58 meters). During the Conference ▶

of Federal State Ministers responsible for Building participants refused to amend the outdated regulation, even though, according to the experts of the institute in Zwickau, 250 or even 260 centimeter wide parking spaces would be reasonable – der Spiegel reported. Currently the smallest size for a parking space allowed in Hungary is 2.5 by 5.5 meters, while in exceptional cases this might decrease to 2.3 by 5.0 meters. There are a few examples for the latter in shopping centers and office buildings, where in most cases cars end up occupying two parking spaces.

The German association of car parks and garage operators' approves Zwickau's idea. What is more, in some garages the spaces have already been widened – upon customers' request. However, this is not always possible, especially in the case of underground garages, where there are typically only three spaces between the buttresses. If the operator decides to widen them, only two could remain out of the three. Thus the total capacity of the garage would shrink to two thirds, which could then increase parking fees by 30%. Hardly anyone would want this – said Henning Tants, the operator of a garage in Hamburg. According to him, those having problems with parking or getting in and out from among the closely parked vehicles should buy smaller cars.

Hungarian real estate developers struggle with similar problems. On the one hand, building regulations lay down the dimensions of parking spaces. On the other hand, Futureal's expert told REsource that the commonly adopted 8.10 by 8.10 meter

"pitch" also sets strict limitations. This size is big enough to develop three spaces between the pillars – which can be made more user-friendly by consciously choosing the right shape for the pillars, namely a rounded and elongated shape – but not every developer knows this or wants to apply it.

Also, in the case of new developments many arbitrary solutions appear. There are cases where square blocks are not laid in accordance with the plan. Very narrow – 2 meter wide – spaces may be developed where it is still possible to park but it is impossible to get out of the car.

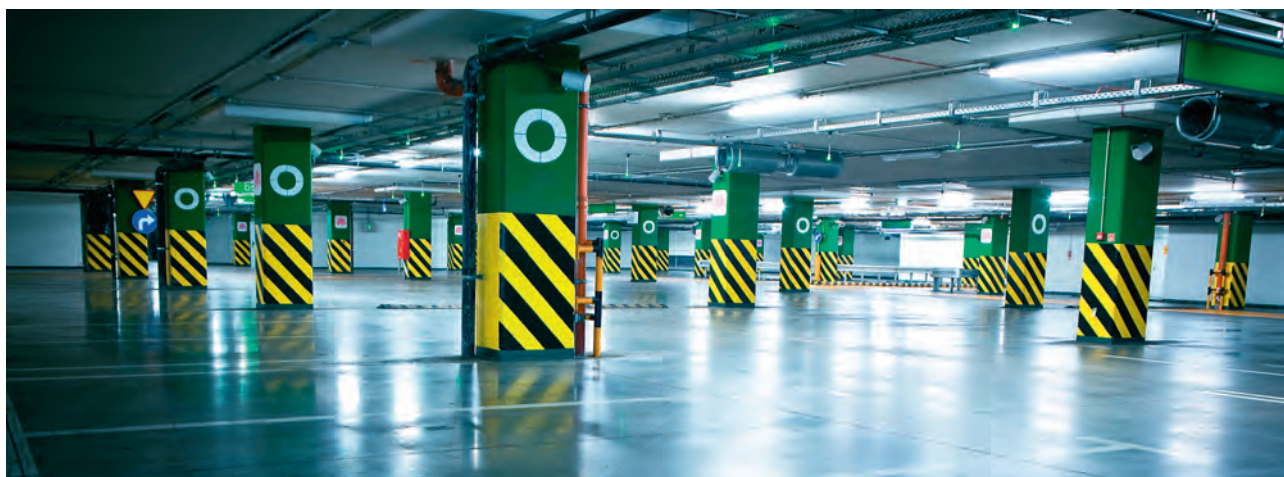
Real estate developers, designers and regulators should all take into account the increasing size of cars. If they do not follow these changes – and the existing rules remain in force or developers insist on these – conflicts in parking garages will become more frequent. This will eventually negatively impact the given property's – commercial, office, etc. – "popularity" and occupancy, which will have a negative effect on the investor's and the operator's profitability as well.

The more efficient use of the available space could be one solution, for example by developing reduced-size parking spaces. These – of course, suitably labeled – could be used by smaller vehicles, allowing for the creation of larger parking spots for bigger vehicles.

Futureal has told us that they pay great attention during development to adjacent parking spots. They do not only make use of the 8.10 by 8.10 metre pitch, but are trying to develop plots designated for the disabled

– which are big enough to grant access with wheelchairs – besides family and women's parking spaces. The latter do not necessarily imply a bigger size, but a better location. Ladies prefer parking close to the exits or elevators as it makes them feel safer. Most garages have a camera surveillance system, but it is much more reassuring for ladies if they only have to walk a small distance to the elevator, to the stairway or between the exit and their cars alone.

Often there is enough space for the drivers in parking spaces, underground garages or surface parking lots. However, drivers' attitudes often makes the full utilization of the available space impossible, as many occupy two or even three spaces due to laziness, carelessness, disregard for the community's interests, or because they are just innately indifferent. In most of the cases they justify their behavior by stating that there are many spaces still available and others should not park close to them; or that by doing this they intend to protect their own cars from damage caused by doors opening or by others' faulty driving. The latter may be somewhat understandable, although hard to accept. If certain drivers are worried about such issues, they should themselves park farther away, but still in an orderly manner, occupying only one spot. No one will park next to them, because they are more distant from the exits. Unfortunately garage operators do require drivers occupying more than one spot pay extra fees. This could discipline drivers much more and would also reduce the garages' loss of income.



Zöld fejlesztések Magyarországon

Green developments in Hungary

Beruházás neve és címe	Minősítés típusa (BREEAM LEED DGNB)	Minősítés éve	Beruházás területe (nm)	Átadás időpontja	Ingatlan-beruházás összértéke	Főbb bérlők	Bérleti díj (euró/nm/hó)	Üzemeltetési díj (euró/nm/hó)	Szolgáltatások										Befektető	Üzemeltető neve	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
									szürkevíz	napenergia	szelektív hulladékgyűjtés	kötőpályás tömegközlekedés 100 m-en belül	kerékpártároló	energiatakarékos világítótestek használata	megújuló energiák használata	energiatakarékos üzemeltetés	fény- és jelenléti érzékelő világítási rendszer	geotermikus energia hasznosítása			
ÁRKÁD Szeged Bevásárlóközpont 6724 Szeged, Londoni krt. 3.	DGNB gold	January 2013	100,000	October 2011	~€ 100 million	Media Markt, Zara, H&M, New Yorker, Marks&Spencer, C&A, Interspar	N.A.	N.A.	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Einkaufs-Center Szeged G.m.b.H. & Co.KG. Mo. Fióktelep, ECE Projektm. Bp. Kft.	ECE Projektmanagement Budapest Kft.	Üzemeltető: ECE Projektmanagement Kft. Tel: +36 434 8200 www.ece.com, info@ece.hu ÁRKÁD Szeged Bevásárlóközpont Tel: +36 62 996 800 www.arkadszeged.hu info@arkadszeged.hu
Bank Center Irodaház 1054 Budapest, Szabadság tér 7.	BREEAM good	2013	52,184	1996	N.A.	Citibank, Ferrari, Regus, WEIL	16-20	4.2	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Allianz & Generali	Avestus Real Estate Hungary	Tel: +36 1 302 9010 www.bankcenter.hu istvan.rezso@bankcenter.hu
Corvin ONE 1082 Budapest, Futó u. 47-53.	BREEAM in Use	2012	20,000	2008	N.A.	epam, DAS, Futureal	13.5	3.95	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Futureal	TG FM	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu
Corvin Towers 1082 Budapest, Futó u. 35-41.	BREEAM	2012	22,000	2009-2010	N.A.	Ringier, Hitegarantiga	13.75	4.27	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Futureal	TG FM	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu
Eiffel Tér Irodaház 1062 Budapest, Terez krt. 55-57.	BREEAM	2012	23,700	2010	N.A.	Cetelem Bank, AXN, Grundfos, ESAB, Givaudan, Mastercard, Dealogic	20	4	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	ConvergenCE	ConvergenCE	Tel: +36 1 225 0912 www.convergen-ce.com office@convergen-ce.com CONVERGENCE
Gateway Office Park 1138 Budapest, Dunavirág u. 2-6.	BREEAM very good	2011	50,800	2008	N.A.	Magyar Posta Zrt., Samsung, AON, Tesco	12	3.8	–	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	ABLON Group Limited	ABLON Group Limited	Tel: +36 1 225 6600 www.gatewaybc.hu ablon@ablon.hu
Green House 1134 Budapest, Kassák Lajos u. 19-25.	LEED platinum	2013	17,800	December 2012	N.A.	ABB, Skanska Magyarország Ingatlan Kft, Avis Budget Group, Deichmann, MSC, Innovative Dental Care	12.95-13.50	HUF 855	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Skanska Magyarország Ingatlan Kft.	Colliers International	Tel: +36 1 382 9100 Fax: +36 1 382 9129 www.skanska.hu property@skanska.hu
Development name and address	Type of certificate (BREEAM LEED DGNB)	Year of certification	Development area (sqm)	Delivery date	Total value of the real estate development	Major tenants	Rental rate (EUR/sqm/month)	Services										Investor/Development name	Building management company	Contact information	
							Service charge (EUR/sqm/month)	greywater	solar energy	selective waste collection	fixed-rail public transportation within 100 m	bicycle parking	use of energy efficient lighting	use of renewable energy	energy efficient operation	light and motion sensing lighting system	utilization of geothermal energy				

Zöld fejlesztések Magyarországon

Green developments in Hungary

Beruházás neve és címe	Minősítés típusa (BREEAM LEED DGNB)	Minősítés éve	Beruházás területe (nm)	Átadás időpontja	Ingatlan-beruházás összértéke	Főbb bérlők	Bérleti díj (euró/nm/hó)	Üzemeltetési díj (euró/nm/hó)	Szolgáltatások										Befektető	Üzemeltető neve	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
									szürkevíz	naperergia	szelektív hulladékgyűjtés	köztérpályás tömegközlekedés 100 m-en belül	kerékpártároló	energiatakarékos világítótestek használata	megújuló energiák használata	energiatakarékos üzemeltetés	fény- és jelenléti érzékelő világítási rendszer	geotermikus energia hasznosítása			
Hegyvidék Bevásárlóközpont Budapest XIII., Apor Vilmos tér 11-12.	BREEAM very good	2012	9,076	12. October 2012	N.A.	CBA Prima, OTP Bank, dm, Lira, Bortársaság, Jacadi, Stefanel	N.A.		✓	–	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	–	WPR Nonus Kft.	STRABAG PFS Kft.	Tel: +36 1 951 0578 www.hegyvidekkozpont.hu info@hegyvidekkozpont.hu
							N.A.														
Infopark D épület 1117 Budapest, Gábor Dénes u. 2.	LEED-EB silver	2012	18,500	2007	N.A.	STRABAG Zrt., Lufthansa Systems, Semcon, Merlin, Pannontej	11-12.5 +VAT		–	–	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	–	IVG Hungary Kft.	STRABAG Property and Facility Services Zrt.	Tel: +36 1 382 7560 www.ivg.hu office@ivg-europe.com
							3 +VAT														
Infopark E épület 1117 Budapest, Neumann János u. 1/E	LEED Silver	2011	17,000	2009	N.A.	Lufthansa Systems Hungária Kft., Európai Innovációs és Technológiai Intézet, Kraft Foods Hungária Kft., National Instruments Hungary Kft., IVG Hungary Kft.	11.9–12.9 +VAT		–	–	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	–	IVG Hungary Kft.	Bluehouse Capital	Tel: +36 1 382 7560 www.infopark.hu www.ivg.hu office@ivg-europe.com
							2.7 +VAT														
K&H Bankszékház 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor	LEED gold	2011	58,000	October 2011	N.A.	K&H Bank, KBCS	N.A.		–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	TriGranit Fejlesztési Zrt.	TriGranit Management Zrt.	Tel: +36 1 374 6500 www.trigranit.hu
							N.A.														
K3 Irodaház 1083 Budapest, Könyves Kálmán krt. 48-52.	BREEAM very good	2010	30,000	2010	N.A.	Allianz Zrt.	N.A.		–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	WING Zrt.	N.A.	www.wing.hu
							N.A.														
Laurus Irodaházak 1103 Budapest, Kőér utca 2/a.	BREEAM very good	2013	27,000	September 2011	N.A.	BDO Magyarország, ING Biztosító, Arena Hall	10-11		✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	K1A Ingatlan-kezelő Kft.	Rustler Kft.	Szerdahelyi Balázs Tel: +36 20 926 3068 Robertson Hungary Tel: +36 1 327 2050
							3.5														
Népliget Center Irodaház 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 11.	Green Building	2007	26,000	2010	N.A.	Ericsson Magyarország, COOP, Fressnapf, Papyrus, Aramis Pharma, Hungarocontrol, Hessyn	9-11		–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Skanska Magyarország	Avestus Real Estate Hungary	Rézso István Tel: +36 30 288 4163 irezso@avestusrealstate.com
							3.6														
Development name and address	Type of certificate (BREEAM LEED DGNB)	Year of certification	Development area (sqm)	Delivery date	Total value of the real estate development	Major tenants	Rental rate (EUR/sqm/month)	Service charge (EUR/sqm/month)	Services										Investor/Development name	Building management company	Contact information
									greywater	solar energy	selective waste collection	fixed-rail public transportation within 100 m	bicycle parking	use of energy efficient lighting	use of renewable energy	energy efficient operation	light and motion sensing lighting system	utilization of geothermal energy			

Zöld fejlesztések Magyarországon

Green developments in Hungary

Beruházás neve és címe	Minősítés típusa (BREEAM LEED DGNB)	Minősítés éve	Beruházás területe (nm)	Átadás időpontja	Ingatlan-beruházás összértéke	Főbb bérlők	Bérleti díj (euró/nm/hó)	Szolgáltatások										Befektető	Üzemeltető neve	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
								Üzemeltetési díj (euró/nm/hó)	szűrkevíz	nápolyvíz	szelektív hulladékgyűjtés	köztérpályás tömegközlekedés 100 m-en belül	kerékpártároló	energiatakarékos világítástestek használata	megújuló energiák használata	energiatakarékos üzemeltetés	fény- és jelenléti érzékelő világítási rendszer	geotermikus energia hasznosítása		
Park Átrium Irodaház 1068 Budapest, Dózsa György u. 84	LEED Gold	2013	25,500	2004	N.A.	ING, Deloitte, Roche	14-15		-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	N.A.	Cushman & Wakefield Várnai Máriausz Tel: +36 30 685 2655 mariusz.varnai@eur.cushmanwake.com
							3.5		-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	N.A.	
Prologis Park Budapest - Sziget DC1 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy u. 30.	BREEAM good	2012	10,755	2006	N.A.	NCR Magyarország Kft.	N.A.		-	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-	Prologis Hungary Nineteen (P) Kft.	Kaltenecker Judit Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com info-hu@prologis.com
							0.75		-	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-	Prologis Hungary Nineteen (P) Kft.	
Science Park 1117 Budapest, Irinnyi József u. 4-20.	BREEAM In Use very good	2013	29,450	2002	N.A.	Ericsson Magyarország, GEA EGI, TATA Consultancy Services, Timex	12		-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	Skanska Magyarország Ingatlan Kft.	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
							3.8		-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	Skanska Magyarország Ingatlan Kft.	
StefániaPark Irodaház 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.	BREEAM In Use very good	2012	5,320	2008	N.A.	HLB Klient, bnt ügyvédi iroda, Segafredo	13+VAT		-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	IVG Hungary Kft.	Tel: +36 1 382 7560 www.ivg.hu office@ivg-europe.com
							3.2+VAT		-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	IVG Hungary Kft.	
The Quadrum Office Park 2220 Vécse, Lincoln út 1.	BREEAM very good	2007	22,000	Phase I. 2008	N.A.	Lufthansa Technik, UniCredit Bank, Nemzeti Közlekedési Hatóság, Nord Consult, Curver	9-12		-	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-	AIG/Lincoln Kft.	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
							4		-	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-	AIG/Lincoln Kft.	
Váci Corner Offices 1138 Budapest, Váci út 150.	BREEAM excellent	2013	38,520	May 2014	N.A.	N.A.	12.5-13.5		✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	HB Reavis Group	Tel: +36 1 238 0359 +36 1 238 0360 www.hbreavis.com
							HUF 1000		✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	HB Reavis Group	
Váci Greens 1138 Budapest, Váci út 117-119.	BREEAM excellent	2011	100,000	„A” Building 2013 „C” Building Q2 2015	N.A.	SYKES, Enterprise Communications, Gastrocompany (GCC),	12		✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Atenor Group	Tel: +36 1 785 5208 www.vacigreens.hu borbely@atenor.hu
							HUF 800		✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Atenor Group	
Development name and address	Type of certificate (BREEAM LEED DGNB)	Year of certification	Development area (sqm)	Delivery date	Total value of the real estate development	Major tenants	Rental rate (EUR/sqm/month)	Services										Investor/Development name	Building management company	Contact information
								Service charge (EUR/sqm/month)	greywater	solar energy	selective waste collection	fixed-rail public transportation within 100 m	bicycle parking	use of energy efficient lighting	use of renewable energy	energy efficient operation	light and motion sensing lighting system	utilization of geothermal energy		

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. február 14-i állapotnak felelnek meg, és az ingatlanfejlesztőktől 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 from Real estate developers as of February 14, 2014.

Folyamatban lévő zöld fejlesztések Magyarországon

Ongoing green developments in Hungary

Beruházás neve és címe	Minősítés típusa (BREEAM LEED DGNB)	Minősítés éve	Beruházás terület-e (nm)	Átadás tervezett időpontja	Ingatlanberuházás összértéke	Főbb bérlők	Bérelti díj (euró/nm/hó)	Szolgáltatások										Befektető	Üzemeltető neve	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)	
							Üzemeltetési díj (euró/nm/hó)	szürkevíz	napenergia	szelktív hulladékgyűjtés	kötött pályás tömegközlekedés 100 m-en belül	kerekpártároló	energiatakarékonny világítótestek használata	megújuló energiák használata	energiatakarékos üzemeltetés	fény- és jelenléti érzékelő világítási rendszer	geotermikus energia hasznosítás				
Corvin Corner 1082 Budapest, Futó u. 31-33.	BREEAM Very Good	2012	6,267	Q1 2014	N.A.	N.A.	14		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Futureal	N.A.	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu	
							3.8														
Eiffel Palace 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.	BREEAM very good, LEED gold	folyamatban/in progress	14,500	Q1 2014	N.A.	PWC	16-21		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Horizon Development Kft.	Horizon Development Kft.	Kerekes István Tel: +36 1 473 1209, +36 30 396 8040 www.eiffelpalace.hu i.kerekes@horizondevelopment.hu	
							HUF 1000														
Lomb Business Center 1139 Budapest, Váci út 99.	BREEAM	folyamatban/in progress	28,500/15,700	N.A.	N.A.	N.A.	12.5-15		–	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	ABLON Group	ABLON Group	Tel: +36 1 225 6600 ablon@ablon.hu
							3.5														
NewAge Center 1138 Budapest, Esztergomi út 44-48.	BREEAM	folyamatban/in progress	20,300/13,200	N.A.	N.A.	N.A.	13.5-16		–	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	ABLON Group	ABLON Group	Tel: +36 1 225 6600 www.newagebc.hu ablon@ablon.hu
							3.5														
Nordic Light 1139 Budapest, Váci út 96-98.	LEED gold pre-certification	2012	26,200	Q1 2016	N.A.	N.A.	12.95-13.50		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Skanska Magyarország Ingatlan Kft	N.A.	Tel: +36 1 382 9100 Fax: +36 1 382 9129 www.skanska.hu property@skanska.hu	
							3.7														
Office Garden II. 1117 Budapest, Alíz u. 4.	LEED silver	folyamatban/in progress	16,800	2010	N.A.	Heineken, Pirelli, Shell, Syngenta, TATA Consultancy	12.5		–	–	–	–	–	✓	✓	–	–	✓	GRT Group	N.A.	Robertson Hungary Kft. Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.hu
							HUF 960														
Office Garden III. 1117 Budapest, Alíz u. 4.	LEED	folyamatban/in progress	20,790	N.A.	N.A.	N.A.	12.5-13.5		–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GRT Group	N.A.	Robertson Hungary Kft. Tel: +36 1 327 2050 info@robertson.hu
							HUF 960														
Promenade Gardens 1134 Budapest, Váci út 80-84.	BREEAM very good, LEED gold	folyamatban/in progress	25,000	2016	N.A.	N.A.	N.A.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Horizon Development Kft.	Horizon Development Kft.	Kerekes István Tel: +36 1 473 1209, +36 30 396 8040 www.eiffelpalace.hu i.kerekes@horizondevelopment.hu	
							N.A.														
V17 1138 Budapest, Váci út 17.	BREEAM	folyamatban/in progress	22,000	18 hónap/month	N.A.	N.A.	N.A.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	V17 Kft.	STRABAG PFS Zrt.	Tel: +36 1 451 4280 www.v17.hu sales@wing.hu	
							N.A.														
V48 1132 Budapest, Váci út 48/e-f.	BREEAM very good	2011	13,500	2016	N.A.	N.A.	13-14		–	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	Codic International S.A.	N.A.	Tel: +36 1 266 6000 www.48.hu p.szilvasi@codic.eu
							N.A.														
Vision Towers Budapest XIII., Váci út- Dózsa György út	BREEAM	2013	20,300	Q3 2014	N.A.	KPMG	14.55		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Futureal	N.A.	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu	
							3.8														
Development name and address	Type of certificate (BREEAM LEED DGNB)	Year of certification	Development area (sqm)	Planned delivery date	Total value of the real estate development		Rental rate (EUR/sqm/month)	Services										Investor/Development name	Building management company	Contact information	
							Service charge (EUR/sqm/month)	greywater	solar energy	selective waste collection	fixed-rail public transportation within 100 m	bicycle parking	use of energy efficient lighting	use of renewable energy	energy efficient operation	light and motion sensing lighting system	utilization of geothermal energy				

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások						Magyarországi referenciák 2013-ban	Főbb ügyfelek 2013-ban	Főállású alkalmazottak/építészek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítész					
3h építésziroda Kft. 1094 Budapest, Ferenc krt. 37.	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Főapátság, Bazilika rekonstrukció/reconstruction (Pannonhalma), Geometria Irodaház (Bp.), KPMG Irodaház/office building (Bp.), Audi Irodaépület/office building (Győr)	Audi Hungaria Motor Kft., KPMG Magyarország, Futureal Csoport, Magyar Bencés Kongregáció, Szeged-Csanádi egyházmegye	8 7	Csillag Katalin, Gunther Zsolt	Tel: +36 1 787 7736 www.3h.hu office@3h.hu
4D Group (4D Építészeti Stúdió) 1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 4/C.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	irodapark és szálloda/office park and hotel (Bp. XVIII.), Sportkomplexum/sport center (Ország), Sportkomplexum/sport center (Szeged), autóbusz-pályaudvar/bus station (Szeged), lakó- és kereskedelmi épületek/ residential and commercial buildings (Bp.)	N.A.	10 8	Kószó József DLA	Tel: +36 1 382 0240 www.4dstudio.eu 4d@4dstudio.eu
A4 STUDIO Kft. 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Vasas Vivócsarnok/sport center (Budapest), Messer Hungarogáz Központi Telephely/main site (Budapest), Sió Pláza Bevásárlóközpont/shopping center (Siófok), Vakok Batthyány Otthona (Budapest), Egis irodaház/office building (Budapest)	Egis, Aldi, Vasas Sportegyesület, ImmoFinanz AG, H&M	9 8	Kendik Géza	Tel: +36 1 392 7887 Fax: +36 1 392 7888 www.a4studio.hu studioa4@t-online.hu
Archi-kon Kft. 1113 Budapest, Csetneki u. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100 lakásos passzívház/passive house with 100 flats (Bp. XIII.), Helye Borászat és pezsgőpincészet/winery and champagne cellars (Bodrogkeresztúr) Reprezentatív irodaház (Bp. V.), Richter Gedeon Nyrt. (Bp.), Luxus áruház (Bp. VI.)	N.A.	14 13	Nagy Csaba, Pólus Károly	Tel: +36 1 209 9376 www.archikon.hu titkarsag@archikon.hu
Aspectus Architect Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	Alba Medical Hotel (Székesfehérvár), BSC sportlétesítmény/sport center, Corwell csarnok bővítés/hall extension, Ilka utcai Irodaház/office building, F1 csarnok tervezése/hall planning (Fót)	Market Építő Zrt., Miller és Morrison Kft., BSC 1924 Futball Kft., East Gate Business Park Kft., Ilka Irodaház Center Kft.	12 10	Szerdahelyi László	Tel: +36 1 451 4776 www.aspe.hu aspe@aspe.hu
AULA Építésziroda Kft. 1124 Budapest, Fűrj u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Pécs Corso iroda- és üzletház/office and business center, magánházak/private houses (Magyarország, Ausztria), Kastélyszálló (Szentegát), R70 Irodaépület/office building	CA Immo Kft. Corso Invest Kft., SIMMO Kft., IMMOFINANZ AG, Magánügyfelek	4 4	Bordi János, Füzesséry Zoltán	Tel: +36 1 322 8078 Fax: +36 1 322 9423 www.architekt.hu aula@architekt.hu
AXIS Építész Iroda Kft. 1024 Budapest, Margit krt. 5/a	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Sebeo Kúria műemléki felújítása/restoration (Tarcall), Borászat bővítése/winery extension (Tokaj), NEFAG Zrt. Irodaépület/office building (Monor), Bemutatóterem belsőépítészete/showroom interior design (Budapest), Szepsi Laczkó Máté emlékház/museum (Erdőbénye)	N.A.	5 5	Salamin Ferenc, Salamin Miklós, Tusnád Zsolt, Varga Csaba, Erhardt Gábor	Tel: +36 1 789 0515 www.axisepitesz.hu axis@axisepitesz.hu
Bánáti+Hartvig Építész Iroda Kft. 1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I/110.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Mundo Kereskedelmi Központ/trade center (Budapest), KIM Kossuth téri épületeinek felújítása/ restoration (Budapest), MLSZ edzőközpont bővítése/training centre extension (Telki), Árkád 2 Bevásárlóközpont bővítés/mall extension (Budapest), Hold és Tükör utcai szállodák/hotels (Budapest)	ECHO Investment Hungary Kft., ECE Projektmanagement Kft., Market Építő Zrt., KÉSZ Zrt., Magyar Labdarúgó Szövetség	17 16	Bánáti Béla, Hartvig Lajos DLA	Tel: 36 1 323 2200, +36 1 467 2130, www.bh.hu bh@bh.hu
Company name and address	Specialization										Services						References in Hungary in 2013	Main clients in 2013	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design					

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások						Magyarországi referenciák 2013-ban	Főbb ügyfelek 2013-ban	Főállású alkalmazottak/építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítészet					
CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. 1112 Budapest, Dió u. 3-5.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	LEGO játékgyár és raktár/toy production plant and warehouse, Bridgestone gumibroncsgyár/tyre factory, P & G pelenkagyár/diaper factory (Gyöngyös), Knorr Bremse telephely, gyártócsarnok, központi iroda, tesztcenter/main site, production hall, main office, test center (Kecskemét), Green House Irodaház/office building	LEGO, Takenaka,P&G,Knorr Bremse, Skanska	80 11	Annus Marina	Tel: +36 1 880 0100 www.ceh.hu ceh@ceh.hu
CMA International (Hungary) Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 1.	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	National Instruments (Debrecen), CIB Bank (Budapest), Citibank (Budapest), Takenaka (Budapest)	National Instruments, Mentor Graphics, CIB Bank, Citibank	7 6	Szőnyi Krisztián	Tel: +36 1201 4372, +36 1 202 2368 www.cma.hu office@cma.hu
DVM design Kft. 1054 Budapest, Szemere u. 17.	–	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Eiffel Palace Irodaépület/office building, Promenade Gardens Irodaépület/office building, US Embassy,Bank of China, Citibank, Lexmark, Vodafone	CB Richard Ellis, Cushman &Wakefield, CA Immo, Jones Lang LaSalle, GLL Real Estate Partners	15 6	N.A.	Tel: +36 1 302 4275 www.dvmgroup.com info@dvmgroup.com
Építész Stúdió Kft. 1016 Budapest, Krisztina krt. 71.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	Fülek Kúria (Bodrogkeresztúr)	Bp. Főváros XIX. Ker. Kispest Önkormányzata, Congregatio Jesu Angolkisasszonyok Szerzetesrend, Kapás Center Kft.	7 6	N.A.	Tel: +36 1 2012 0125 www.epstudio.hu epstudio@epstudio.hu
Finta és Társai Építész Stúdió Kft. 1055 Budapest, Szent István krt. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	MTVA-MR Integráció/integration,K&H bankfiókok/bank branches, WestEnd átalakítások/redesigns, Kempinski Hotel átalakítások/redesigns	Nemzeti Községi Egyetem, Médiaszolgáltatást támogató és Vagyonkezelő Alap, Főmterv Zrt., Vasudvar Hotel Kft.	15 13	Dr. Finta József, Gucczosi György, Fekete Antal, Szabó Tamás János, Kiss Gábor, Halvaksz Mónika	Tel: +36 1 374 3377 Fax: + 36 1 374 3308 www.fintastudio.eu fintarch@fintastudio.hu
HAP Tervezőiroda Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 24.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	Ádám Jenő többcéli Intézmény, Szigetszentmiklós – óvoda és sportcsarnok, Kiskörösi Községi Szakgyűjtemény bővítése/Ádám Jenő multi-purpose institution, Szigetszentmiklós - kindergarten and sports hall, expansion of the Public Road Collection in Kiskörös	Szigetszentmiklós Város Önkormányzata, HP Informatikai Kft., Tesco Global Áruházak Zrt.	10 6	Winkler Barnabás	Tel: +36 1 212 5992 www.hap.hu hap@hap.hu
INVEX Kft. 1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 19. II/14.	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	TANN hűsüzembővítés/production hall extension (Bicske), AUTOLIV ipari épület/industrial building, ALDI diszkontáruházak/ discount stores, INTERSPAR (Szekszárd), 25 lakásos társasház/condominium (Sopron)	AUTOLIV, Magnum Hungária, ALDI, SPAR	16 12	Kubinszky András, Kubinszky Gábor	Tel: +36 1 209 6545, +36 99 313 828 www.invex.hu info@invex.hu
Company name and address	Specialization										Services						References in Hungary in 2013	Main clients in 2013	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design					

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások						Magyarországi referenciák 2013-ban	Főbb ügyfelek 2013-ban	Főállású alkalmazottak/építészek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítész					
KÉSZ Építő Zrt. 1095 Budapest, Mester u. 87.	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P & G pelenkagyár/diaper factory (Gyöngyös), Belorusz Nagykövetség (Budapest), Magna gyártócsarnok bővítése/production hall extension (Hévícsia), Allison sebességváltógyár bővítése/gearshift production hall extension (Szentgotthárd), HAFI gyártócsarnok és irodablock bővítése/production hall and office extension (Esztergom)	Procter & Gamble,MAGNA Automotive (Hungary) Kft., Allison Hungary Kft., HAFI Industries Kft.	30 6	Porcsalmy Zoltán, Kelemen Csaba	Tel: +36 1 476 6500 www.kesz.hu kesz@kesz.hu
Kolba és Társai Építéstudió Kft. 1056 Budapest, Váci u. 84.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Hungária krt. 178-186., Irodaházak áttervezése és bővítése/office buildings redesign and extension (Bp. XIV.),Német Magyar Gazdasági Kamara áttervezése és bővítése/office buildings redesign and extension (Bp. II.),Újipari gyártócsarnok és irodaépület/new industrial and service production hall and office building (Bp. X.)	ELSBET Kft., REVITAL Rt., Német-Magyar Gazdasági Ház Ingatlankezelő Kft., BM HEROS Zrt., ARTELIA Group,	3 3	Kolba Mihály	Tel: +36 1 216 4835, +36 1 476 8098 www.kolba.hu kolba@t-online.hu
Madilancos Studio Kft. 1011 Budapest, Fő u. 10. I.em 1.	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	Ustream iroda/office – PDS irodaház , British American Tobacco iroda/office – Momentum irodaház, National Instruments iroda belsőépítészete/interior design – Debrecen, La Praline/confectionery– Hegyvidék bevásárlóközpont	KPMG, Ustream, British American Tobacco, National Instruments, NavGo	5 5	Sárosdi-Mádi Krisztina, Láncos Áron	Tel: +36 1 487 0090, www.madilancos.hu info@madilancos.hu
Óbuda Építész Stúdió Kft. 1033 Budapest, Hévízi út 3/a	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Knorr Bremse új gyártóbázis/production center (Kecskemét), Nemzeti Községi Állami Egyetem Speciális Képzési Épülete Ludovika Campus/ university building, H TPA Betonlabor/laboratory (Bp.), Audi Gyár kiszolgáló épületek/service buildings (Győr), Mercedes Benz Gyár kiszolgáló épületek/service buildings (Kecskemét)	Knorr Bremse/Verbau, Nemzeti Községi Állami Egyetem, Strabag Zrt., Audi Hungária Motor Kft., Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft.	24 19	Plájer János, Peschka Alfréd, Csernik Tamás, Nemes Bertalan, Olbert Krisztián, Geiszer Róbert	Tel.: +36 1 439 0504 www.obudagroup.hu www.obudastudio.hu obudastudio@obudastudio.hu
SAGRA Építész Kft. 1025 Budapest, Krecsányi u. 18.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Esterházy présház és vincerház felújítás és átalakítás (műemlék)/historic winery and wine-grower house reconstruction and redesign, Szent György-hegy Református közösségi ház (Szolnok), Villaépület (Bp., II.),Debreceni Egyetem, Többcélu sportcsarnok (Bp., XVI.), Orvosi rendelő/Health center (Budaörs)	Nemzeti Községi Állami Egyetem, Teljes Kör Pincészet Kft., Szolnoki Református Egyházkezelő, Debreceni Egyetem, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat	4 4	Sajtos Gábor Pro Architectura díjas építész/ Pro Architectura award winning architect	Tel: +36 1 200 0093 +36 20 931 5568 www.sagra.hu@ sagra@sagra.hu
STÚDIÓ' 100 Architects 1012 Budapest, Logodi u. 64.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	BÁLNA Kereskedelmi és Kulturális Központ kiviteli terv és belső kialakítás/final construction drawing and interior design, Váci Corner Irodaház/office building (Budapest.), Corvin Corner Irodaház/office building (Budapest)	HB Reavis Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ, FUTUREÁL Ingatlanfejlesztő Zrt.	6 6	Szász László, Hajnady Erzsébet	Tel: +36 1 487 1020 Fax: +36 1 487 1021 www.studio100.hu studio100@studio100.hu
T2.a Építésziroda Kft. 1021 Budapest, Budakeszi út 91.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	–	–	✓	✓	Multifunkcionális Csarnok (Bp. XVII.), a Fotográfus Háza (Pilis Rákosszentmihály), Várkapu Lakótelep központ (Veszprém), Őrmező Intermodális Központ, tervpályázat Diákotthon, Rottenbiller utca magánvilla/Private villa (Bp. XII.)	Rákosszentmihályi Önkormányzata, Veszprém MJV Önkormányzata, Budapesti Közlekedési Központ, Indotek Zrt. magánmegrendelők	7 6	Turányi Bence	Tel: +36 1 392 0005 www.t2a.hu info@t2a.hu
Company name and address	Specialization										Services						References in Hungary in 2013	Main clients in 2013	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design					

Építészeti tervezőirodák Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások					Magyarországi referenciák 2013-ban	Főbb ügyfelek 2013-ban	Főállású alkalmazottak/építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek	
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés						belsőépítéset
Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Private Palace Hotel (Bp. V.), Piarista Központ (Bp. V.), Magyar Tudományos Akadémia Humán Tudományok Kutatóháza (Bp. IX.), Költő Kert Rezidencia (Bp. XII.), Magyar Design Terminál (Bp. V.)	Erzsébet Vagyonkezelő Kft., Portus Buda Group, Piarista Rend, Magyar Tudományos Akadémia	12 10	Golda János, Madzin Attila	Tel: +36 1 429 7080 www.teampannon.hu teampannon@teampannon.hu
Tebodin Hungary Kft. 1119 Budapest, Bikszádi u. 6/a	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	✓	✓	–	Fémalk Zrt. új gyártócsarnok/ production hall (Dunavarsány)	Fémalk Fémöntészeti és Alkatrészgyártó Zrt., AIG/Lincoln Kft.	30 3	Lakatos Róbert	Tel: +36 1 205 9601 www.tebodin.hu www.tebodin.com ec@tebodin.hu
TIBA Építész Stúdió 1022 Budapest, Bimbó út 6.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Váci Greens irodakomplexum/office building („A” ép., „C” épület, Bp.), RA City Ciprus resort fejlesztés/resort development (Paphos, Ciprus) Lanitis Expo fejlesztés/development (Limasszol, Ciprus), V48 irodák/office (Bp.)	Atenor Hungary, Codic Hungary, TerraFree Consulting Ltd	12 11	Tiba János, Király Zoltán	Tel: +36 1 336 0961 www.tiba-studio.com studio@tiba-studio.com
Vadász és Társai Építőművész Kft. 1063 Budapest, Kemény u. 29.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	–	✓	Láng Sport- és Szabadidőközpont Főépület (Bp. XIII.), Radnóti Miklós Művelődési Központ, RAM (Bp. XIII.), Orló u. 19. társasház/condominium (Bp. II.), Mohácsi Nemzeti Emlékhely Koronaeépület, 4*-os szálloda/hotel (Bp. IX.)	TriGranit Zrt., Bedori Investment Kft., Bp. XIII. ker. Önkormányzat	8 6	Vadász Bence Ybl díjas építész, Vadász György Kossuth-, Ybl-díjas, Steindl- és Prima Primissima díjas építész	Tel: +36 1 332 9913, +36 1 301 0050 www.vadaszstudio.hu vadaszstudio@vadaszstudio.hu
Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft. 1052 Budapest, Szervita tér 5.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	–	✓	Graphisoft Park Diákszálló/hostel, Magyar Iparművészeti Múzeum rekonstrukció/ reconstruction, Irodaház/office Váci út, Egészségügyi Központ/Health center (Bp. II.)	Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft., OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Erste Ingatlan Befektetési Alap Zrt., Magyar Iparművészeti Múzeum	9 8	Lukács István, Vikár András	Tel: +36 1 485 0765 www.vikluk.hu vikluk@vikluk.hu
Company name and address	Specialization										Services					References in Hungary in 2013	Main clients in 2013	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information	
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection						interior design

Az információkat a Resource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. február 14-i állapotnak felelnek meg, és az építészeti tervezőirodák által 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 from architecture firms as of February 14, 2014.

HIRDETÉS



RENO UDVAR
1138 Budapest,
Váci út 168/T.

Év eleji irodaakció a Váci úti Reno Udvarban, karmujtásnyira a belvárostól! Alacsony bérleti díjak, kedvező fenntartási költségek, bérleti igény szerinti kialakítás és felújítás, testre szabott irodák 140 nm-től 600 nm-ig, az Ön igényeinek megfelelő méretben.

Méret	Ár / m ² /hó	Parkoló	Légkondi	Metró-közel	Emelet	Lifte	Épült	Felújítás éve	Érdeklődni
140 nm-től	5 € + áfa	felszíni: 50 € + áfa / hó	✓	✓	5	✓	1970	1999	Tel: +36 30 601-1000, iroda@ari.hu

Size	Price/sqm/month	Parking places	Air cond'ng	Metro close	Floor level	Elevators	Year built	Year refurbished	Information
------	-----------------	----------------	-------------	-------------	-------------	-----------	------------	------------------	-------------

Rent an office at a very valuable, new year's price in Reno Udvar, Váci Road, just a few feet away from the city center. Low rent, fair running expenses, offices from 140 nm up to 600 nm made and decorated according to your expectations.

PROPERTY

Investment Forum *2014*

2014. november
Budapest



TOVÁBBI INFORMÁCIÓK ÉS REGISZTRÁCIÓ:

www.portfolio.hu/rendezvenyek • konferencia@portfolio.hu
Tel.: +36 1 327 40 86 • sales@portfolio.hu



TRIGRANIT
FEJLESZTÉSI ZRT.



Portfolio

Konferencia

www.portfolio.hu/konferencia

DON'T BOTHER

GOING ANY FURTHER

www.prologisceesearch.com

The only land and property listing you need
is right at your fingertips.

Get the full picture with 360 degree panoramic views
and detailed site plans showing available units.

Industrial property search for everything?
There is now.



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

