

RE SOURCE

A **P**ortfolio-csoport tagja**Property Investment Forum 2014**

2014. november 25., Hotel InterContinental, Budapest



Mit akar az

Y generáció?

What does Generation Y want?

**ESEMÉNY**CEE Property
Forum 2014:
Lendületben a régió**ELEMZÉS**Választás 2014:
Mi lesz veled
Budapest?**FÓKUSZ**„A” kategóriás iroda-
házak, Ingatlan-
tanácsadók

Szakmai partnereink



Határtalan lendület

Új kezekben Magyarország vezető
iroda- és raktárkereső portálja

WWW.IRODAHAZ.INFO • WWW.RAKTAR.INFO





COVER STORY

Csak néhány éve lépett be az Y generáció a munkaerőpiacra, 2015-ben azonban a dolgozók fele már az új nemzedékből kerül majd ki még Európában is. Számuk azonban jelentősen elmarad majd a szüleik generációjának létszámától, elképzeléseik és igényeik pedig alapjaiban különböznek a baby boom nemzedékétől. Ezek a változások mind az irodaterületek mennyiségét, mind minőségét érintik, amelyre minden piaci szereplőnek fel kell készülnie.

5–10 **Rövid hírek**
Brief news

How time flies – The WestEnd City Center is 15 years old

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

10–13 **Mit akar az Y generáció?**
What does Generation Y want?

ESEMÉNY | EVENT

28–29 **Kelet-Közép-Európa újra a térképen**
CEE on the map once again

ELEMZÉS | ANALYSIS

14–15 **Ilyen lesz a jövő Budapestje – 325 milliárd forintból**
This is what Budapest will look like in the future – for 325 billion HUF

ELEMZÉS | ANALYSIS

30–31 **Ki pályázhat a régiós logisztikai verseny első helyére?**
Where is the logistics market going in the CEE?

VÉLEMÉNYEK | OPINIONS

16–19 **Budapest egy jó lokáció**
Budapest is a good location

LISTA | LIST

32–42 **A kategóriás irodaházak Budapestén**
Category A offices in Budapest

ELEMZÉS | ANALYSIS

20–23 **Stabilan felfelé**
Back on track

43–47 **Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek**
Real estate consultancy firms and agencies

INTERJÚ | INTERVIEW

24–27 **Repül az idő – 15 éves a WestEnd City Center**

48–50 **Ügyvédi irodák**
Law firms

VÉLEMÉNYEK

A Portfolio és az RICS által közösen szervezett CEE Property Forum 2014 konferencián vezető régiós szakértőket kérdeztünk a magyar piac vonzerejéről, a kelet-közép európai régió jövőjéről és legvonzóbb befektetési helyszíneiről, valamint az orosz-ukrán konfliktus várható hatásáról. A szakértői vélemények azt tükrözik, hogy Budapest számára eljött az idő, noha a politikai kockázatok még mindig érzékelhetők.



FÓKUSZ

Az önkormányzati választások kapcsán egyre többeket foglalkoztat a kérdés: mi vár Budapestre az elkövetkezendő években? A pontos választ nem tudjuk, de azt bemutathatjuk, hogy 2020-ig milyen akciótervekkel van felszerelve a Főváros. A Tematikus Fejlesztési Programok három területen kívánják meghatározni a 2014-től 2020-ig terjedő időszak területfejlesztéseit, a nyáron nyilvánosságra hozott fejlesztési tervek között szétnézve pedig képet kaphatunk arról, hogy – a források rendelkezésre állása esetén.



ELEMZÉS

Fundamentális erősödést láthattunk az elmúlt hónapokban a budapesti irodapiacra: nőtt a kihasználtság, stabilabbá váltak a bérleti díjak és több bérlő jelent meg a piacon. Az elemzői konszenzus szerint megtorpanás nem várható a közeljövőben, mind a bérlők, mind a befektetők részéről növekvő aktivitásra számíthatunk.





Katalin Major
Editor-in-chief//major@portfolio.hu

Új kor hajnalán

Szeptemberben ismét összegyűltek a régió vezető ingatlanpiaci szakértői és döntéshozói a Portfolio RICS-szel közösen rendezett bécsi konferenciáján. A CEE Property Forum 2014 hangulatát egyértelműen az optimizmus uralta, és ami igazán jó hír, hogy ezúttal nemcsak a régi sztorinak számító Lengyelországról folyt érdemi diskurzus, hanem a régió többi országáról is biztató vélemények láttak napvilágot. A befektetők alapvetően még mindig az alacsonyabb kockázatokat képviselő, core piacokra koncentrálnak, de a régió felzárkózó piaci is tartogatnak lehetőségeket. A mélyen alulárzott, viszonylagosan magasabb hozamokkal kecsegtető budapesti piac most megfelelő belépési pontot kínál a befektetők számára, ezzel cseng egybe a konferencián részt vevők körében történt felmérés is, mely szerint a válaszadók közel 40 százaléka a régiós fővárosok közül Budapesten fektetne be első körben. Csak bizakodni tudunk, hogy egy új, az előzőnél sokkal derűsebb fejezetet nyithatunk végre a hazai ingatlanpiacon is. Az Y generáció belépése a munka világába az irodapiacon is új korszakot nyit. 2015-ben az európai dolgozók fele már a milleniumi nemzedékből kerül ki, akiket a legkevésbé sem érdekel a reggeltől estig robotolás, a fehér falú neonfényes irodák és az unalmas lokációk. Az inspiráló munkakörnyezet, a rugalmas megoldások, a kreatív közösségi és rekreációs terek annál inkább. 2028-ban a korábbi baby boom generáció nagyrészt nyugdíjas korúvá válik, és az Y nemzedék veszi át az uralmat. Számuk viszont jelentősen elmarad a szüleik generációjának létszámától, így az általuk igényelt irodaterületek nagysága is. Elgondolkodtató, hogy hogyan érintheti ez majd az ingatlanállományt és a fejlesztési potenciált. Ezzel kapcsolatban ellentmondásos nézetek léteznek, az egészen radikális elképzelésektől a konszolidáltabb, árnyaltabb becslésekig. A kihívás mindenesetre izgalmas lesz.

The dawn of a new era

In September the leading property market experts and decision makers of the region gathered together once again at the Vienna conference organised jointly by Portfolio and RICS. The mood of the CEE Property Forum 2014 was clearly dominated by optimism; Eastern Central Europe is once more on the radar for international investors. What is even better news, however, is that meaningful discourse was not only about the old story of Poland, but encouraging opinions also saw the light of day about the other countries in the region. Investors are still essentially concentrating on the core markets representing lower risks, but the peripheral markets are also offering attractive opportunities. The Budapest market, profoundly under-priced and enticing with relatively higher yields, is now offering a suitable entry point for investors, which is consonant with a survey taken of the conference participants, according to which close to 40 percent of the respondents would invest first of all in Budapest from among the region's capital cities. The investors' expectations are more or less clear, but what do tenants want? The entry of Generation Y onto the job market will also put the property market to the test. In 2015 half of European workers will come from the Millennial generation, who are not at all interested in slaving away from morning till night, in white-walled neon-lit offices or in boring locations. Rather, they crave an inspiring working environment, flexible solutions and creative communal and recreational spaces. In 2028 the earlier baby boomer generation will largely be of pensionable age, and Generation Y will take control. Their numbers, however, will fall considerably short of the headcount of their parents' generation, as will the size of the office space they require. It is food for thought how this may affect the available property and the development potential. The challenge is by all means exciting, but let our current cover story tell you more.



RE SOURCE
IngatlanInfo

For further news and analyses, visit our website!
www.resourceinfo.hu

resourceinfo newsletter

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

Editor-in-chief

Katalin Major – major@portfolio.hu

Contributors

Ákos Budai, Gergely Ditrőy, David Lawrence, Bálint Nagy, István Palkó,
Tünde Madurovicz-Tancsics

Advertising coordinator

Krisztina Barta

Translator

Adrian Bury, András Nagy

Copy editor

McLean és Társa Kft.

Photo

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

Sales

Attila Bacsa – bacsa@portfolio.hu

Publisher

Zoltán Bán
NET Média Zrt
1033 Budapest, Polgár u. 8–10., Hungary
Tel: (+36-1) 327-4080, fax: (+36-1) 327-4081
E-mail: resource@portfolio.hu
www.resourceinfo.hu

HU ISSN 1419-4392

Our paper is regularly reviewed in the revived



All rights reserved in connection with the copying and distribution of any part of
Resource IngatlanInfo.

NET Média PLC obtains all the data, information and news included in Resource IngatlanInfo from reliable, verifiable sources. The data and information are checked before publication, to the best of our ability. In spite of all this, it is possible that news and information appears in Resource IngatlanInfo, which subsequently turns out to be erroneous. For this very reason we draw the attention of our readers to the fact that, should they wish to make economic or financial decisions on the basis of the published news and information, they should first of all check the adequacy and veracity of the information. NET Média PLC disclaims all responsibility for damage resulting from the possible falsehood or inaccuracy of the published information.

Portfolio

Új tulajdonos a vezető irodakereső portálnál

Új tulajdonosnál kap még nagyobb lendületet Magyarország vezető iroda- és irodakereső portálja, az Irodahaz.info és a Raktar.info. Az új tulajdonos közleménye komoly terveket vetít előre a tranzakció kapcsán.

A Mapsolutions Zrt. szeptember végén vásárolta meg a két portált az eddigi tulajdonos Website Netsolution Zrt.-től, így az Irodahaz.info-hoz és a Raktar.info-hoz kapcsolódó összes kiadói jog és domain név a Mapsolutions Zrt. tulajdonába került.

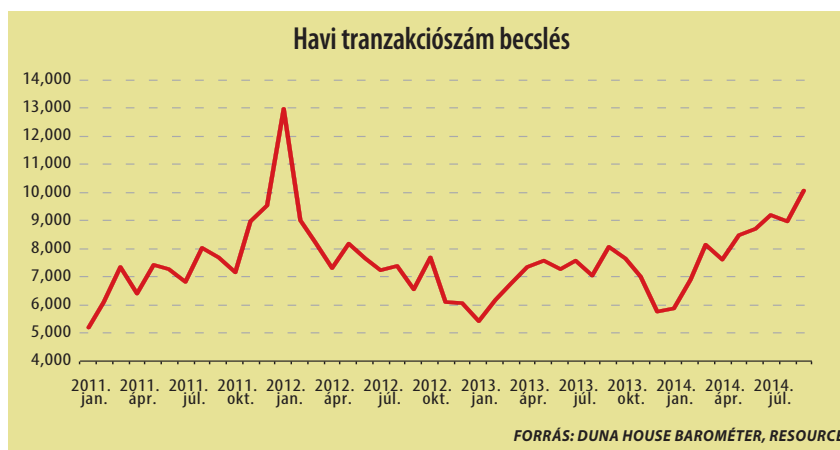
A Mapsolutions közleménye szerint a szolgáltatások továbbfejlesztése és új területekre történő kiterjesztése érdekében az új tulajdonos stratégiai megállapodást kötött a Portfolio Média csoporttal. Az új tulajdonos a közleményben kifejtette, hogy terveik szerint a stratégiai szövetség és a tervezett új fejlesztések eredményeként az Irodahaz.info és a Raktar.info nemcsak megtartja és tovább erősíti vezető szerepét Magyarországon, de középtávon a közép-európai régió vezető online ingatlankereső csoportjává is válik.

Rekordhónappal kezdődött az őszi lakáspiacon

A rendkívül erős szeptemberi számok alapján 2014 biztosan a válság utáni legerősebb év lesz az ingatlanpiacon. A Duna House ismét közreadta havi Tranzakciószám Becslését (DH-TB), mely szerint az első őszi hónapban országosan 10 059 ingatlan-adásvétel bonyolódott le.

Ezek szerint a szeptember nemcsak az idei legerősebb, de az elmúlt 5 év második legerősebb hónapja is. Egyedül 2012 januárjában, a végtörlesztés miatt mérhetünk magasabb mértéket. Tavaly szeptember a 2013-as év legerősebb hónapja volt alig több mint 8000 adásvétellel, amely a mostani adatnál 25%-kal gyengébb érték.

A Duna House becslése alapján így az idei összeforgalom megközelíti a 74 ezret, ami immár 17%-os erősödést jelent a 2013-as



azonos időszakokkal összehasonlítva. Ez egyrészt megerősíti az idei becsült 100 ezres adásvételi előrejelzést, másrészt gyorsuló ütemű erősödést mutat. Ezzel a tempóval nem kizárt, hogy a jövő évben eléri a piac a 120 ezer körüli tranzakciószámot is, amely a 150-180 ezres optimális adásvételi volumentől még elmarad ugyan, de ezzel egyúttal belátható távolságba kerül az elvárt piaci szint.

A Duna House tulajdonosai eközben új ingatlanközvetítői hálózat alapításán dolgoznak, amellyel a megélénkülő ingatlanpiaci lehetőségeket igyekeznek kihasználni. A SMART infrastruktúra szempontjából startra készen áll, az első irodák októberben nyílhatnak meg. Becsléseik szerint 2015 végére az irodák száma elérheti a 30-50-et, de számuk valamelyest emelkedhet is.

Az egyik jelentős különbség a Duna House és a SMART hálózat között, hogy míg a DH-ban elsősorban más szektorokból érkezett vállalkozók a franchise-partnereik, addig a SMART-ban többnyire olyan partnerekre számítanak, akik ingatlanos múlttal, tapasztalattal rendelkeznek. A két hálózat együttműködik majd egymással a jövőben.

Ingatlankezelési üzletágot indít a Diófa Alapkezelő

A Diófa Alapkezelő elindítja ingatlankezelési üzletágát, amely elsősorban a jelenlegi négy ingatlanalap ingatlanportfólióját kezeli majd, de hosszabb távon az új cég akár piaci szereplőként is megjelenhet.

Az október 1-jén startoló Diófa Ingatlankezelő Kft.-t azzal a céllal hozta létre az Alapkezelő, hogy ingatlanportfólióját – melyben számos ingatlan mellett megtalálható az FHB által bérelt Ü48 irodaház, illetve a közelmúltban megvásárolt Green House irodaház is – a lehető leghatékonyabb módon tudja üzemeltetni. A cég az eddig különböző vállalkozók által üzemeltetett ingatlanokat az év hátralévő részében folyamatosan veszi kezelésbe.

Elkelt a Vision Towers

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg a KPMG székházaként szolgáló Vision Towers (North) irodaházat, amelyet a fejlesztő Futureal 2014 augusztusában adott át a Váci úti irodafolyosó legfiatalabb épületeként.

Az irodaházat már az építkezés kezdetétől nagy figyelem kísérte, hiszen a régi Volga szálló helyén, az egyik legismertebb és legforgalmasabb budapesti lokációban álmodta meg a Futureal. A 11 125 négyzetméternyi bruttó bérbeadható területtel rendelkező irodatorony a Vision Towers projekt első üteme.

Bár sem az eladó Futurealt, sem a vevő Erstét nem sikerült további részletek elárulására rábírnunk, információink szerint az eddig megvásárolt és a KPMG-nek köszönhetően teljesen feltöltött északi szárnyat a piacon manapság elfogadott, a Portfolio, az RICS és az ELTINGA által készített Market Sentiment Survey eredményeinek is megfelelő, 7,5-8% közötti, de inkább a 8%-hoz közeli ▶



RUDAS GYÓGYFÜRDŐ

hozammal értékesítették. A fejlesztés teljes költsége 40,5 millió euró volt a projekt oldalán található információk szerint.

Ez a mostani tranzakció tovább erősíti azokat az optimista hangokat, amelyek a Green House és az Eiffel Palace eladása után már fordulatot kezdtek vizionálni a hazai ingatlanbefektetési piacon. Ezeknek az ügyleteknek köszönhetően talán érdemben is elindulhat Magyarországon a legújabbkori ingatlanfejlesztési hullám is, ami a minőségre, a fenntarthatóságra és a meglévő, nem pedig a vélt igényekre alapoz.

Befejeződött a Rudas Gyógyfürdő rekonstrukciója

Befejeződött a Rudas Gyógyfürdő déli szárnyának rekonstrukciója. Az összesen egy-milliárd forintból megvalósult fejlesztés eredményeképpen egy új élményszerű épült, amely szervesen kapcsolódik a fürdő meglévő egységéhez.

A rekonstrukció elsődleges célja a déli épületszárnyban működött, egykori palackozóüzem fürdőhöz való csatlakozása, épületének felújítása és a fürdő profiljához illő funkciókkal való ellátása volt. E cél megvalósításához azonban szükséges volt a fürdőn belüli közlekedés és a vendégek öltözőtereinek átszervezése is. A bővítés során egy energiahatékonyságot növelő projekt is

befejeződött. Ennek keretében a régi kazánokat új, korszerű berendezésekre cserélték. A projekt másik eleme hőszivattyúk beépítése volt, amelynek köszönhetően az eddig a Dunába eresztett, 30 fok körüli használt víz helyett a jövőben 10 fokos vizet engednek a folyóba.

2016-ra készül el a Skanska új irodaháza

2016 első negyedében készülhet el a Skanska legújabb magyarországi fejlesztésének első üteme. A Nordic Light irodaház a Váci úti irodafolyosó új eleme-

ként, 26 200 négyzetméteren várja majd bérlőit 7 emeleten, étteremmel és számos szolgáltatással. A parkolásra 3 mélygarázs szinten nyílik lehetőség. A belső udvar és kert, amely az étterem teraszához kapcsolódik, pihenésre csábítja az ott dolgozókat, míg az épület köré ültetett fák a Váci út zajától védik mind a gyalogosokat, mind az épületben dolgozókat. Az épületben a Skanska legutóbb átadott irodaházához, a Green House-hoz hasonlóan számos különleges zöld megoldást alkalmaznak majd, újrahazsnoítják az esővizet, napkollektorokkal készítenek meleg vizet, és külön parkolóhelyeket alakítanak ki elektromos autók számára.

A norvég állam vásárolja fel az amerikai ingatlanokat

A norvég állam az Amerikai Egyesült Államok ingatlanpiacának második legnagyobb befektetőjévé vált, miután 870 milliárd dolláros állami vagyonalapja – a világ legnagyobbja – számos épületet vásárolt New Yorktól San Franciscóig. Norvégia csak ebben az évben több mint 3,2 milliárd dollárt (kb. 785 milliárd forint) költött amerikai ingatlanokra, így Kanada után a második legnagyobb nemzetközi vásárlóvá vált.

A norvég állami vagyonalap többségében prémium irodaépületeket vásárol nagyobb amerikai városokban, ahol a piac megke-



NEW YORK



NORDIC LIGHT

alap, januárban például 1 milliárd dollár értékben vásároltak részesedést összesen 66 amerikai raktárépületben a Prologis közreműködésével.

A norvég állam olajbevételeinek jelentős része egyenesen a nyugdíjalapba vándorol, melynek – az előirányzat szerint – 60%-át részvényekbe, 35%-át kötvényekbe és 5%-át ingatlanokba fekteti be. Egyelőre csak a biztos menedéknek tartott, fejlett amerikai ingatlanpiacon vásárolgatnak, de bízhatunk benne, hogy előbb-utóbb akár a régió ingatlanjai is felkerülnek a világ legnagyobb alapjának térképére.

Magyar építészek alkottak nagyot Kínában

Magyar építésziroda tervei alapján készült el az új sencseni (shenzheni) kulturális fórum, a Nanshan Kulturális és Sportközpont. Magyar tervek alapján még soha nem épült külföldön méretében és jelentőségében ekkora épület, amelyet 2014. szeptember 28-án nyitott meg. Hudec László

sanghaji munkássága óta talán ez az első olyan épített létesítmény Ázsiában, melynek terveit magyar mérnökcsoport fogta össze – Zoboki Gábor DLA habil. és Demeter Nóra DLA építészek voltak a projekt vezető tervezői.

Sencsen Budapest testvérvárosa, így eshetett meg az, hogy a többmillió város küldöttsége európai tanulmányútja során Budapestre is ellátogatott. A Műpa építészeti és technológiai színvonala meggyőzte őket, hogy elkezdett projektjüket magyar szakemberek bevonásával folytassák.

Kína egyik legdinamikusabban fejlődő déli területén, a Gyöngy folyó torkolatában, Hongkong és Guangzhou 30 milliós agglomerációjának tagjaként terül el Sencsen városa, mintegy 16 millió lakossal. Itt épült fel a kínai tőzsde, melynek épületét Herzog de Meuron jegyzi, a repteret Fuksas építi, Steven Holl egyik legszebb munkája pedig a város tengerpartján áll. Nanshan városrész főterét kulturális és sportlétesítmények ölelik körbe. A Hősök tere léptékű városi tér – szabadtéri színházzal, szökőkutakkal – a gyorsan fejlődő városrész új kulturális és szabadidőközpontja.

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

New owner at the leading office search portal

With a new owner, Hungary's leading office and warehouse search portals, Irodahaz.info and Raktar.info, will gain even more momentum. The new owner's communication indicates significant plans in connection with the transaction. Mapsolutions Zrt. bought the two portals at the end of September from the prior owner Website Netsolution Zrt., thus all the publishing rights and domain names linked with Irodahaz.info and Raktar.info have come into the possession of Mapsolutions Zrt. In order to further develop services and expand into new areas, the new owner has concluded a strategic agreement with the Portfolio Media Group. The new owner stated in the communication that according to their plans, as a result of the strategic alliance and the proposed new developments, Irodahaz.info and Raktar.info would not only maintain and strengthen their leading role in Hungary, but in the mid-term would also become the leading online property search group in the Central European region.

Autumn has begun with a record month

Based on the extremely high September figures, 2014 is sure to be the strongest year on the property market since the crisis. Duna House has once more published its monthly Transaction Number Estimate (DH-TB), according to which 10 059 property sales were made throughout the country in the first autumn month. According to this, September is not only the strongest month of this year, but also the second strongest in the last 5 years. Only in the January of 2012 was a higher number measured, due to the final repayments. Last September was the strongest month of 2013 with scarcely more than 8000 sales, which is 25% weaker than the present figure. According to the Duna House estimates, this year's total turnover is thus approaching 74 thousand, which already signifies a 17% rise compared with the same period of 2013. On the one hand this con-



SHENZHEN

firms the forecast of 100 thousand estimated sales for this year, and on the other it indicates growth at an accelerating pace.

In the meantime the owners of Duna House are working on the foundation of a new estate agency network, with which they will attempt to exploit the opportunities of the reviving property market. From the point of view of infrastructure, SMART is ready to start, the first offices are set to open in October. According to their estimates the number of offices may reach 30-50 by the end of 2015, but this number could also rise somewhat.

Hungarian architects make it big in China

The new Shenzhen cultural forum, the Nanshan Cultural and Sports Centre, has been completed to designs by a Hungarian architectural bureau. A building of such size, in both dimensions and significance, has never been built abroad before based on Hungarian designs. The complex was opened on 28 September 2014. Since the work of László Hudec in Shanghai, this is perhaps the first facility constructed in Asia for which the plans were compiled by a team of Hungarian engineers – the leading designers for the project were architects Gábor Zoboki DLA habil. and Nóra Demeter DLA. Shenzhen is a twin town of Budapest, so it happened that a delegation from this district of several million also visited Budapest during a study tour of Europe. The architectural and technological standard of the Palace of Arts convinced them that the project they had started should be continued with the involvement of Hun-

garian experts. The city of Shenzhen, with some 16 million residents, is located in one of the most dynamically developing southern regions of China, in the Pearl River Delta, as a member of the Hong Kong and Guangzhou agglomeration of 30 million. The Chinese stock exchange was erected here, designed by Herzog & de Meuron, the airport was built by Fuksas, and one of Steven Holl's finest works stands on the seashore of the city.

The Vision Towers have been sold

The Erste Open-ended Property Investment Fund has bought the Vision Towers (North) office block, which serves as the headquarters of KPMG. The building was transferred in the August of 2014 by the developer Futureal as the youngest member of the Váci Road office corridor.

The building of the block was followed with great attention from the very beginning of the construction, as Futureal had imagined it in one of the best-known and busiest locations in Budapest on the site of the old Volga Hotel. The office tower with 11 125 square metres of gross rentable space is the first phase of the Vision Towers project.

Although neither the seller Futureal nor the buyer Erste could be induced to betray further details, according to our information the north wing was purchased with a yield between 7.5 and 8%, but rather closer to 8 percent; an acceptable figure on the market nowadays, which also conforms to the results of the Market Sentiment Survey produced by Portfolio, RICS and ELTINGA. The total cost of the project was 40.5 million euros, according to the information accessible on the project website.

The new Skanska office block will be completed by 2016

The first phase of Skanska's latest development in Hungary may be completed in the first quarter of 2016. As a new item on the Váci Road office corridor, the Nordic Light office block will welcome tenants to its

26 200 square metres. The office complex offers 26 200 square metres of office space on 7 floors, with a restaurant and numerous services. There is opportunity for parking on three levels of an underground garage. The inner courtyard and garden, which is linked with the restaurant terrace, tempts those working here to relax, whilst the trees planted around the building protect both pedestrians and workers in the building from the noise of Váci Road. In a similar way to Skanska's most recently opened office block, the Green House, numerous unusual green solutions will be used in the building: rain-water will be recycled, hot water will be provided using solar collectors and special parking places will be developed for electric cars.

Diófa Asset Management is launching a PM branch

Diófa Asset Management is launching its property management branch, which in the first place will manage the property portfolios of its four existing property funds, but in

the longer term the new company may even appear as a market player itself.

Diófa Property Management Kft., starting up on 1 October, was established by the company for the purpose of running its portfolio (which besides many other properties also includes the Ü48 office building rented by FHB, as well as the recently purchased Green House office block) in the most efficient way possible. The firm will be continually taking over the management of the properties, previously operated by various entrepreneurs, over the remaining part of the year.

The Norwegian state is buying up American properties

The Norwegian state has become the second largest investor on the property market of the United States of America, since its 870-billion-dollar state property fund (the largest in the world) bought numerous buildings from New York to San Francisco. Just this year, Norway has spent more than 3.2 billion dollars (approx. 785 billion HUF) on

American properties, thus becoming the second biggest international buyer after Canada.

For the most part, the Norwegian state property fund is buying premium office buildings in major American cities, where they have become an unavoidable player on the market, since they are willing to accept lower yields than domestic investors. In the latest transaction, Norway purchased three tower blocks (one in Manhattan and two in Boston) at a value of 1.5 billion dollars, with a yield level totalling 3.8%. Besides the office market, the Norwegian state property fund is also active in other segments; in January, for instance, they bought shares to the value of 1 billion dollars in a total of 66 American warehouse buildings with the assistance of Prologis. A significant proportion of the Norwegian state's oil revenue migrates straight to the pension fund, which, according to estimates, invests 60% in shares, 35% in bonds and 5% in property. For the time being they are just making purchases on the developed American property market, held to be a safe haven, but we can trust that sooner or later property in our region may also be put on the map of the biggest fund in the world.

ADVERTISEMENT



office. green. community.

100% LET

The award winning, BREEAM certified A+ grade Eiffel Square Office Building - right next to Nyugati Railway station - is a landmark building in the heart of Budapest. The superior services and the stunning, green park with fine restaurants, bars and amenities at the doorstep of the blue-chip tenants make it one of the most successful office buildings around.

www.eiffelsquare.com

CONVERGENCE





Felforgatja az irodapiacot az Y generáció?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



Csak néhány éve lépett be az Y generáció a munkaerőpiacra, 2015-ben azonban a dolgozók fele már az új nemzedékből kerül majd ki még Európában is. Generációváltások eddig is történtek a történelem során, de miért más ez most?

A baby boom generáció (1946-1960) gyermekei, az Y vagy Millenium generáció (1980-1995) nem követi a szülei példáját, nem akar reggeltől estig robotolni, rugalmas beosztásban, kreatív módon szeretné megkeresni a „kenyérre valót”. Fontos számukra a munkahelyi légkör, a csapatmunka. A fenti jellemzők az általuk igényelt munkakörnyezeten is megmutatkoznak.

2028-ban, vagyis 14 év múlva a korábbi baby boom generáció nagyrészt nyugdíjas korúvá válik, s az Y nemzedék, az előző generáció gyermekei teszik majd ki a munkaerő-állomány legnagyobb részét. Számuk azonban jelentősen elmarad majd a szülei generációjának létszámától.

A generációs változások következtében a jövőben csökken az igényelt irodaterületek nagysága. Ezt erősítette meg a bécsi CEE Property Forumon Jana Vlkova, a Colliers International cseh irodarészlegének vezetője által tartott előadás is, melyben egy példával érzékeltette a csökkenő irodaigényeket: „Egy most 400 főt foglalkoztató cégnek Amszterdamban a hagyományos irodai meg-

oldások mellett 8200 négyzetméternyi irodaterületre van szüksége, míg az új aktivításon alapuló irodai koncepció szerint csupán 4600 négyzetméterre, vagyis a csökkenés 44 százalékos lehet.” Ennek fényében elgondolkodtató, hogy hogyan érintheti majd ez az ingatlanpiacot, az ingatlanállományt és a fejlesztési potenciált. A Colliers számításai szerint – a népesség fogyásnak köszönhetően a következő 20 évben akár 10 százalékkal csökkenhet az iroda és ipari ingatlanok iránti kereslet Európában, míg az azt követő 20 évben tovább csökkenhet 10 százalékkal a kereslet. Ezt azonban ellensúlyozhatják az átalakuló igények, melyek nagyobb egy főre jutó irodaterületet eredményezhetnek. Az irodaterületekre vonatkozó igények így a 2030-as évek elejére vélhetően még nem változnak számottevően.

2028-ban, mikor az Y generáció uralja majd a munkaerőpiacot, közülük kerülnek ki a vállalatok vezetői is, akik a kellemesebb irodai környezetért már nemcsak a bútorokat akarják lecserélni, és a sarokirodájukban üldögelni, hanem jelentősen megváltoztatják majd a munkahelyek környezetét.

A múltat a maximális helykihasználásra való törekvés jellemezte, vagyis a lehető legkisebb helyre a legnagyobb, még éppen elviselhető mennyiségű asztalt kívánták elhelyezni. Az elvárások azonban változnak.

Klementz Kata, LOFFICE társalapító

Az irodák átalakulása nem most kezdődött, már az 1990-es évek végén megjelentek a mobil munkahelyet támogató design irodabútorok (tologatható tárgyaló boxok, össze- és szétforgatható, gurulós munkasztalok és kis szekrények stb.), amik a maguk korában szürreális víziót festettek arról a jövőről, amikor nincs egy-egy munkavállalónak fix íróasztala, ne adj isten, távmunkában végzi a teendőit és csak hetente egyszer megy be a csapattársakkal egyeztetni. Még akkor is hitetlenkedve csóválta a fejét mindenki, amikor a Telenor (akkor még Pannon) bemutatta az első ilyen elven működő irodaházát, ahol folyamatosan változnak a csapatok és ezért a munkaállomások, a fix munkahelyek elvét teljesen elfelejtve, valamint csocsoasztalt és egyéb, kreatív, közösségi teret biztosított a munkavállalóknak. Ma mindez már elterjedt Magyarországon is, nem csak a coworking terekben, de a klasszikus irodapiacot is átalakítja.

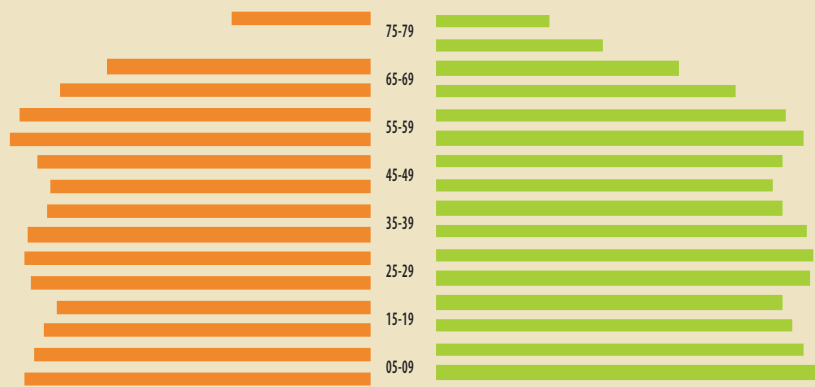
Az Y-generáció belépése a munkaerőpiacra, az irodaépületekkel kapcsolatos követelményekben is változást hoz. Az embereknek elégük van abból, hogy hajszoltak, üzöttek és hogy folyamatosan erőn felül kell teljesíteniük, valamint hogy napi 10-12 órában versenyeznek, pihenés nélkül. Véleményünk szerint szükség van arra, hogy egy olyan munkahelyi környezetet biztosítsunk számukra, ahol a munka mellett adottak a kikapcsolódás és kapcsolat-teremtés feltételei is. A munka közbeni pihenés nem időpocsékolás, hiszen erővel tölti fel az embert és felszabadítja a kreativitását.

A jövőben az új szemlélettel rendelkező cégóriások még inkább arra törekednek majd, hogy a közösségi iroda alapelvein működő irodatereteket alakítsanak ki. A falak fizikai lebontása az egyének egyenrangúsága irányába tett első lépésként értelmezhető.

Korfa 2015

A nők kormegoszlása 2015-ben

A férfiak kormegoszlása 2015-ben



FORRÁS: JANA VLAKOVA PREZENTÁCIÓJA

A fülkeszerű munkaállomások, a falak és zárt ajtók, kijelölt asztalok eltűnhetnek a jövőben. Sokkal nyitottabb irodamegoldásoknak adják át a helyüket, melyek jobban elősegíti a dolgozók közötti interakciókat. Az új nemzedék irodahasználatában erőteljes szerepet játszanak majd a telekommunikációs eszközök és a ideiglenes munkaállomások. Fontosak a tágas közösségi terek, a rekreációs és szórakoztató eszközök. A mai start-up cégek irodái például már teljesen máshogy néznek ki, a fiatal, képzett és kreatív dolgozók számára ugyanis inspiráló környezetet kell teremteni, hogy a 10-14 órát, amit az irodában töltenek, kellemessé tegyék. Az Y generáció számára fontosak a fentiek

mellett a környezettudatossági szempontok is, így a jövőben még nagyobb hangsúlyt kaphat az irodák zöldítése. Az új generáció számára az irodakialakításon túl kiemelt jelentőségű lesz az iroda elhelyezkedése is. A kisebb irodaigényeknek köszönhetően egyre több cég számára válik elérhetővé a külvárosi irodabérlés helyett a központi lokáció, ahol az Y generáció élni szeretne. A központi elhelyezkedésű iroda pedig lecsökkenti az ingázási időt, ami szintén a munkavállalók nagyobb megelégedésére szolgál.

A népességfogyás következtében a jövőben nagyobb lesz a harc a képzett munkaerőért is. Mivel az Y generáció számára fontos a munkakörnyezet, két pozíció közötti válasz-

tás esetén vélhetően a jobb munkahelyi feltételeket biztosító mellett döntenek. Ennek fényében még nagyobb szerep jut majd a megfelelő irodakialakításoknak.

A fejlesztőknek már a tervek készítésekor számolniuk kell az új nemzedék igényeivel, mivel egy irodaház legalább 20 éves életciklussal rendelkezik. A ma meglévő irodaházak egy jelentős részének tervezésekor még a baby boom generáció igényeit vették figyelembe, ez a nemzedék azonban a 2020-as évek végén már nem lesz a munkaerőpiacra, az irodakomplexumoknak majd az Y és Z generációk igényeinek kell megfelelniük.

A nem megfelelő döntések következtében a rosszul vagy rossz helyen felépített irodaházak nagyobb kihasználatlansággal szembeüthetnek, és gyorsabban avulhatnak el. Az állagjavítás érdekében magasabb tőkeáfordítást igényelhetnek, a kiadásuk pedig csak alacsonyabb bérleti díjak mellett képzelhető el. A bevételek így elmaradhatnak a várttól, ami gyengébb hozamot eredményezhet. A Google irodái egyelőre még túl futurisztikusnak tűnnek, és vélhetően nem is minden munkahelyen bizonyulna hatékonynak a színes falak között itt-ott üldögélő, napközben játékkal pihenő munkatársakat kiszolgáló légkör. Talán a 15-20 év múlva a munkaerőpiacra belépő Z generáció igényel majd ehhez hasonló, még lazább környezetet.

Kreatív irodák a világban

A fehér falú, cellaszerű, fehér neonfényvel megvilágított irodák korszaka leáldozóban van. Az irodakialakításoknak csak a képzelet szab határt, és a legkreatívabban berendezett munkahelyek inkább valamiféle szabadióközpontra hasonlítanak. A fent már említett Google dolgozói elképesztő körülmények között töltik munkaidejüket. A zürichi központban számos sportolási lehetőség közül választhatnak a munkavállalók a napi „robot” megszakítására, de teret engednek a zenének és egy diszkóhelyiségben táncnak is. A kimerült alkalmazottak masszázssal és kényeztető fürdővel tölthetnek, vagy beülhetnek az épületben található moziterembe. De még nincs vége az elképesztő sornak. A meetingeket például különböző tematika alapján

berendezett felvonókabinokban tartják, és a közlekedést is meglehetősen alternatív módon oldják meg: az alkalmazottak egyszerűen lecsúszdázhatnak egyik emeletről a másikra. A sok újdonságot elnézve az ember fejében megfordul, hogy hogyan tudnak az emberek egyáltalán dolgozni a sok játék mellett.

A Drop Box központja ékes példája a nyitott irodakoncepciónak, az ott dolgozó 700 alkalmazott egy hatalmas térben foglal helyet, a terület azonban olyan nagy, hogy a különböző helyszínek között rollerrel közlekednek. Természetesen ügyeltek a megfelelő kikapcsolódási lehetőségekre is, az irodater közepén egy hatalmas edzőterem található, ahol az alkalmazottak fitnessórakon vehetnek részt. De található itt még zeneterem, s a konferen-

ciatermek mindegyike sem csak munkára szolgál, akad közöttük amelyikben például legózni lehet.

Az Inventionland alkalmazottai is nagyon különleges körülmények között végezhetik munkájukat. A Pittsburghben található irodában 15 különbözően berendezett helyszínt szolgál munkaadóként. Köztük például egy versenypálya vagy egy vízben úszó kalózhajó. Ez utóbbi esetében az alkalmazottak a parton ülve lógathatják lábukat a vízbe. De akad például kastélyos, robotos helyszín is. De nem csak az irodák belső dizájnjá lehet különleges. A Selgas Cano Építésziroda csöszzerű épülete például egy erdőben található Madridban félig a föld alatt, félig pedig a fölött, ez utóbbi részben hatalmas panorámaablakkal a természetre.



Is Generation Y disrupting the office market?

TÜNDE MADUROVICZ-TANCICS



It's just a couple of years since Generation Y entered the job market, but by 2015 half of the workers will be coming from the new generation, even in Europe. There have been generation changes before in the course of history, but why is it different now?

Why are people in dread of Generation Y?

The children of the baby boomer generation (1946-1960), Millennials or members of Generation Y (1980-1995) do not follow their parents' example, do not want to slave away from morning till night, but would like to "earn its bread and butter" in a flexible schedule and in a creative manner.

For this reason the workplace atmosphere and teamwork are important to them. The above characteristics also precipitate on the working environment they demand: as they spend a significant part of their lives at work, they deem it important that it should meet their requirements.

Are fewer offices needed?

In 2028, i.e. in 14 years' time the previous baby boomer generation will largely be of pensionable age and Generation Y, the children of the earlier boomers, will make up the majority of the available workforce. Their numbers, however, fall considerably short of the headcount of their parents' generation.

In consequence of the generational changes, the amount of office space required will fall in the future. This was confirmed at the Vienna CEE Property Forum in a lecture given by Jana Vlkova, head of the office agency at Colliers International in the Czech Republic, who illustrated the falling demand for offices using an example. According to this, "a company now employing 400 people in Amsterdam needs 8200 square metres of office space using traditional office solutions, whereas according to the new active office concept, a mere 4600 square meters are required, i.e. a reduction of 44 percent."

In light of this it is food for thought how the property market, available property and development potential may be affected. According to the Colliers calculations – in connection with the population decline –, the demand for offices and industrial properties in Europe could fall by up to 10 percent in the next 10 years, whereas in the following 20 years demand could fall by a further 10 percent. However, demands with regard to office space will not change significantly by the beginning of the 2030s. Primarily, renovations are to be expected in connection with the configuration of offices rented by companies: there may be more community space, and the layout may be airier. Thanks to this, the office area per capita will increase, which

Kata Klemencz, LOFFICE Co-founder

The transformation of offices did not just start – office furniture that supports mobile workplaces already appeared at the end of 1990s (rolling meeting cubicles, foldable and expandable desks and cabinets on wheels, etc.), which at the time depicted a surreal vision of a future when there would be no fixed desk for each worker or God forbid, workers could telecommute and meet their team mates only once a week. Everyone shook their heads in disbelief even when Telenor (at that time called Pannon) introduced its first office building operating this way, where teams were continuously fluctuating – thus completely forgoing the idea of a fixed workplace, providing a foosball table and other creative, community space for their workers. Nowadays all this is widespread in Hungary, and not only in coworking spaces: it is transforming the classic office market as well. Generation Y entering the labour market also brings changes in the requirements for office buildings. People have had enough of being harassed, pursued and forced to perform beyond their means, competing 10-12 hours of work a day without rest.

In our opinion, it is necessary to provide them with a working environment where besides work, the conditions for recreation and making contacts are also present. Having a break during work is not a waste of time, since it helps people recharge and releases their creativity.

In the future, companies following this new approach will increasingly endeavor to create office spaces based on the principals of a community office. Breaking the physical walls can be considered the first step towards the equality of individuals. The hierarchical relationship is replaced with collegial relationships are resulting in a more open approach. Thus workers will become more motivated, their performance will improve, and employees will become more committed to the company.

may counteract the population decline and the effects of the advance of flexible working outside the office.

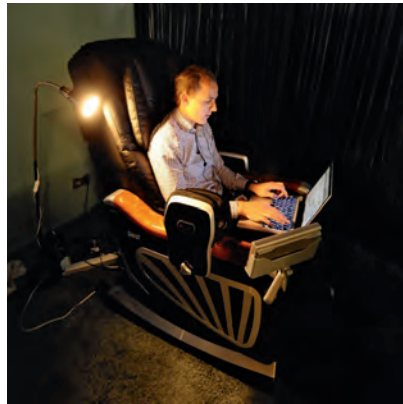
What will change?

In 2028, when Generation Y is dominating the job market, company directors will also arise from them, who for a more pleasant office environment will not only want to replace furniture, and sit around in their corner offices, but will also significantly alter the workplace environment.

The past was characterised by maximum utilisation of space, or the desire to put the greatest possible yet still tolerable number of tables in the smallest possible space. Expectations change, however. As the Millennial generation is no fan of hierarchy, and greatly prefers teamwork, the cubicles, walls and closed doors, assigned desks may disappear in the future. These will give way to much more open office solutions, which are better at promoting interactions between workers. In the office usage of the new generation, a powerful role will be played by telecommunication devices, and by temporary workstations. Broad community spaces are important, as are recreational and entertainment devices.

The offices in today's start-up companies, for instance, look completely different: after all, an inspiring environment must be created for young, qualified and creative workers, to make pleasant the 10-14 hours that they

spend in the office. Besides the office configuration, the location of the office will also be important for the new generation. Thanks to smaller office requirements, instead of suburban office rental, a central location will become attainable for ever more compa-



nies, where Generation Y would also like to live. The centrally located office then reduces commuting time, which likewise provides for greater employee satisfaction.

As a result of population decline, the fight for a qualified workforce will also be greater in the future. As the working environment is important for Generation Y, in case of a choice between two positions, they will presumably pick the one providing better workplace conditions. In light of this, suitable office configurations will play an even greater role. When producing their plans, developers must now reckon with the demands of

the new generation. When a significant number of the office buildings in existence today were planned, the requirements of the baby boomer generation were taken into account. At the end of the 2020s, however, this generation will no longer be on the job market, and office complexes must meet the demands of Generations Y and Z. As an office block generally has a lifetime of 20 years, it is in the interest of the developers, banks and investors to strive to accommodate the changing demands at the very beginning. Besides the configuration, an important criterion may be the choice of a good location, due to the change in preferences described above. In consequence of inappropriate decisions, office blocks which are badly constructed or built in the wrong place may face greater vacancy rates, and become obsolete more quickly. They may require higher capital input in order to improve their condition, and leasing them out may only be imagined for lower rental fees. Incomings thus fall behind what is expected, which may result in a weaker yield.

The Google offices, however, still seem too futuristic for the time being, and presumably the atmosphere providing for employees sitting around here and there within colourful walls and relaxing with games during the day would not even prove efficient for every workplace. Perhaps generation Z entering the job market in 15-20 years will require an even more relaxed environment similar to this.

The age of white-walled, cell-like offices lit by white neon light is in decline. We can even imagine workplaces in a quite different, futuristic way, if we just think of the headquarters of the tech giants. Google or Pixar, for instance, have done all they can so that their employees can work in the most inspiring environment possible. Imagination is the only limit to the office styles, and the most creatively equipped workplaces look almost like leisure centres.

The employees of Google spend their working hours in amazing conditions. In the Zürich centre, workers can choose from a number of sporting options to break up the daily "grind", but there is also room for music or even dancing in a disco. Exhausted employees can recharge with a massage, be pampered with a

bath, or go to the cinema located in the building. But this is not the end of the astonishing list. Meetings, for instance, are held in lift cabins furnished according to various themes, and getting around is also solved in a rather alternative way, as employees can simply slide down from one floor to the next.

The Dropbox centre is a fine example of the open office concept: the 700 employees working there occupy places in one huge space, but the area is so big, that they get around the various locations on scooters. They have naturally paid attention to suitable opportunities for relaxation too: there is a huge gym in the middle of the office space, where employees can obtain fitness training. But there is also a music room here, and none of the conference rooms

are just for work – there is even a chance to build with Lego in some of them.

Inventionland employees can also carry out their work in very unusual conditions. In the office in Pittsburgh, 15 variously furnished locations serve as workstations. These include, for instance, a racetrack and a pirate ship floating in water. In the latter case, the employees sitting on the shore can dangle their feet in the water. But there are sites with castles or robots too.

But it is not only the interior design of the offices that can be unusual. The tube-like building of the Selgas Cano Architectural Office is located in a wood in Madrid, half under the ground and half above it, with huge panorama windows in the latter with a view over the natural surroundings.



Ilyen lesz a jövő Budapestje – 325 milliárd forintból

Az önkormányzati választások kapcsán egyre többeket foglalkoztat a kérdés: mi vár Budapestre az elkövetkezendő években? A pontos választ nem tudjuk, de azt bemutathatjuk, hogy 2020-ig milyen akciótervekkel van felszerelve a Főváros. A Tematikus Fejlesztési Programok három területen kívánják meghatározni a 2014-től 2020-ig terjedő időszak területfejlesztéseit, a nyáron nyilvánosságra hozott fejlesztési tervek között szétnézve pedig képet kaphatunk arról, hogy – a források rendelkezésre állása esetén – milyen beruházások valósulhatnak meg az elkövetkezendő években Budapesten.

A projektlista két legköltségesebb tételét klasszikus barnamezős területek kárméntesítése adja. Az Óbudai Gázgyár területét 15, míg a 18. kerületi Cséry-telepet 20 milliárdból élesztenék újra. Óbudán a műemléki védettségű gázgyári épületek felhasználásával új kulturális negyed jöhet létre 5 milliárd forintból, a Duna mentén a Kvassay mezőt is megtisztítanák a környezetszennyezéstől, hogy gyalogossétány, sportolásra is alkalmas zöldfelület, valamint hajókikötő épüljön ki, a túlsóparton lévő Kopaszi-gáthoz hasonlóan.

Terézváros önkormányzata hasznosítani kívánja a Nyugati pályaudvar melletti területet, melyre egykor kormányzati negyed terveztek. A „grundon” átmenetileg zöldterületi fejlesztés várható, hosszú távon pedig a terület beépítését szorgalmazzák. Budán a Déli pályaudvarhoz kapcsolódó vasúti terület egy részének esetleges funkcióváltására kerülhet sor, míg a Józsefvárosi pályaudvar és piac egykori területére a kerületi önkormányzat sportközpontot és rendezvényparkot tervez. A légi közlekedés kihasználatlan területeinek is új funkciót adna a Főváros, a repülőtér 1-es terminálján kárméntesítés után Légiközlekedési Élőhely- és Rendezvényközpont nyílna.

Ezeket kívül számtalan kihasználatlan ingatlan kaphat új funkciót a projektek sikeres megvalósítása esetén. A Horváth Mihály téri volt Matáv székház, a Pollack Mihály téri Magyar Rádió tömbje mellett a budafoki

Czuba-Durosier kastély, a Kőbányai Sörgyár egyes épületei, a 17. kerületi Bulyovszky Ház, valamint a zugligeti egykori lóvasúti állomás épülete is új élettel telhet meg.

Budapest ütőere mentén is számos fejlesztés készülődik, melyek jelentős része – több mint 60 milliárd forint értékben – az árvízvédelemre fókuszál. Ezen kívül a különböző partszakaszok gyalogos megközelítése és a közlekedési kapcsolatok javítása élvez prioritást, sok esetben barnamezős területek fejlesztésével karöltve.

A program egyik legambiciózusabb eleme a Duna Intermodális Logisztikai Központ (DILK) kikötőfejlesztés, mely Nagytényben kapna helyet. A DILK projekt teljes



kiépítésében egy 3 hajóállomásos, nyíltvízi folyami kikötőt, vasúti rakodóterminált és ehhez kapcsolódóan mintegy 150 ezer négyzetméter első osztályú logisztikai és könnyűipari telephelyet foglal magába, összesen 18,5 milliárd forintból.

Szintén jelentős elem a Margitsziget 15 milliárd forintos integrált fejlesztése, mely magában foglal infrastrukturális, szabadidős és zöldterületi beruházásokat is. A Duna egy másik szigete, az Óbudai-sziget is kaphat egy 2 milliárdos fejlesztésinjekciót annak érdekében, hogy ne csak a Sziget Fesztivál idején legyen vonzó célpont. Kicsit északabbra pedig az egyre népszerűbbé váló Római-part rekreációs fejlesztésére kerülhet sor. Egy több elemből álló program szerint több gyógyfürdő, így a Király, a Gellért, a Dagály, a Palatinus és a pesterzsébeti Jódos-sós Fürdő is fejlesztésre

kerülne, valamint megkezdődne a Felhévíz fürdőnegyed program kidolgozása.

A Duna-menti TFP egyik legfontosabb és az átlag budapesti számára legjobban érzékelhető eleme a belvárosi Duna-partok 14,5 milliárdos komplex közterületi rehabilitációja. A projekt fő célja, hogy javítsák a rakpartok gyalogos és kerékpáros megközelítését a közúti forgalom mérséklésével párhuzamosan. Ehhez kapcsolódik még a Budapest Szíve program folytatása, a Széchenyi tér régóta várt átépítése, valamint a budai fonódó villamossal karöltve megvalósulva a Batthyány tér közterület-rendezése is. A belvárosról távolabbra eső, jelenleg rendkívül nehezen megközelíthető Duna-partok gyalogosbarátta tételével is számol a stratégia, többek között Újpesten, Budafokon és Soroksáron épülnének ki új közösségi zöldfelületek a folyó mentén.

A meglévő hidak közül a Lánchíd és a Petőfi híd felújítását készítenék elő, ezen kívül a TFP – kissé túl ambiciózusan – 15 új Duna-híd felépítésével is számol. Ezek közül a Csepelt a Molnár-szigettel, a Margitszigetet a Dráva utcával és az Óbudai-szigetet a Gázgyárral, valamint az Árpád híddal összekötő gyalogos-kerékpáros hidak élveznek prioritást. A régóta tervezett körvasút menti körút kiépítéséhez kapcsolódna további két híd kiépítése, északon a vasúti híd melletti Aquincum híd, délen pedig Csepel és a XXII. kerület között az Albertfalvai híd megépítése javítaná a két oldal kapcsolatát. A dunai hajózás is jelentős fejlesztésen mehet keresztül az elkövetkezendő években, a tervek szerint gyors kikötésű katamaránok hadai cikáznának a Dunán Nagymarostól egészen Százhalombattáig.

Az itt felsorolt projektek jelentős része „pusztán” a tanulmányok elkészítését, az optimális funkció meghatározását, illetve barnamezős területek esetében a talajszennyezettség megszüntetését tartalmazza, azaz a 325 milliárd forint összértékű projektek megvalósításával sok esetben látványos eredményeket nem érhetnénk el. Az előkészítési projektek megvalósítása azonban elengedhetetlen a város további fejlődéséhez.

This is what Budapest will look like in the future

Local elections are around the corner, and an increasing number of people are concerned about what is going to happen in Budapest in the coming years. We do not know the exact answer, we can, however, present the city's plans of action for the 2014-2020 period. Thematic Development Programs focus on three areas of development for this period, and looking at the plans published during the summer we can get an idea of the projects that might be realised in the coming years in Budapest – assuming that the necessary funds are made available.

The two most expensive items on the list of projects concern the remediation of classic brownfield areas. The revitalisation of the Óbuda Gas Works and the well-known landfill in the 18th district, the Cséry-site would cost 15 billion and 20 billion HUF respectively. There is also a 5-billion HUF project to create a new cultural district utilising the gas works' buildings in Óbuda, which are protected monuments. The Kvassay Field, an area on the Danube bank would be cleared from pollution to build a promenade, green areas for sports and a port, thereby creating an area similar to Kopaszi-gát on the far side.

The Thematic Development Program puts great emphasis on the development of unused railway sites, and Rákosszentmihály is an ideal site for such a development, with the biggest available space in the city. The local government of Terézváros wants to utilise the area next to the Nyugati Railway Station which was the planned site of the governmental district. Green spaces will be developed as a temporary solution, but the long-term plans propose utilisation as a building area. In Buda parts of the railway area connected to the Déli Railway Station could be given a new function, while in Józsefváros the local government is planning to build a sports centre and event park in the former railway station and market area. Budapest wants to give a new function to the unused areas of the airport too by opening an Aviation Experience and Event Centre after the remediation of the airport's Terminal 1.

If these projects are realised successfully, a

lot of unused real estate could be given a new function. The former Matáv headquarters on Horváth Mihály Square, the block of the Hungarian Radio on Pollack Mihály Square, the Czuba-Durosier Castle in Budafok, certain buildings belonging to the brewery in Kőbánya, Buloyovszky House in the 17th district and the former horse-drawn tram station in Zugliget are all potential targets of revitalisation.

A number of developments are planned along the artillery of the city, and the majority of the funds, more than 60 billion HUF, will be spent on flood protection. Easier accessibility for pedestrians and the improvement of transport connections is also a priority on various sections of the river bank, often combined with the development of brownfield areas.

One of the most ambitious elements of the program is a port development called the Danube Intermodal Logistics Center (DILC) located in Nagytétény. The complete DILC project features a river terminal serving three barges, a railway loading terminal, and 150,000 square metres of connecting first-class logistics and light industrial sites, with a total budget of 18.5 billion HUF.

Another major element is the integrated development of Margaret Island (Margitsziget) for 15 billion HUF, which includes the improvement of infrastructure, leisure facilities and green space. The renewal of the island's Palatinus beach and the building of a new port are also part of the project. Another island on the Danube, the Óbuda Island (Óbudai-sziget) could receive development funds of totalling two billion HUF to make it more attractive beyond the Sziget Festival. A bit further north a recreational development project would be carried out on the increasingly popular Római-part. As part of a project consisting of several elements, a number of spas including Király, Gellért, Dagály, Palatinus, and the iodine-salt spa in Pesterzsébet would be developed, and the plans to establish the Felhévíz spa district would be drawn up.

One of the most important element of the Danube bank developments, and also

the most tangible for the average Budapest resident is the complex rehabilitation of the downtown banks of the Danube for 14.5 billion HUF. The main goal of the project is to improve the accessibility of the quays for pedestrians and cyclists and at the same time to reduce vehicle traffic. The related projects are the next phase of the Heart of Budapest program, the long-awaited redevelopment of Széchenyi Square, and the reconstruction of Batthyányi Square together with the realisation of the linked tram lines in Buda. The strategy also proposes creating pedestrian-friendly Danube banks in the areas that are further away from the city centre and are currently very hard to access: new green community spaces are planned to be established along the river in Újpest, Budafok and Soroksár among others.

As for the bridges, the renovation of the Chain Bridge and Petőfi Bridge would be prepared in addition to the perhaps overly ambitious plan to build 15 new Danube bridges. Priority would be given to the pedestrian-cyclist bridges connecting Csepel with the Molnár Island, Margaret Island with Dráva Street and Óbuda Island with the Gas Works and Árpád Bridge. In addition to building the ring road along the railway ring which has been planned for quite some time now, two new bridges would improve the connection between the two sides of the river: Aquincum Bridge next to the railway bridge in the north, and Albertfalva Bridge between Csepel and the 22nd district in the south. The coming years could bring significant development in river transport on the Danube too: according to the plans plenty of fast-docking catamarans would take to the water from Nagymaros to Százhalombatta.

The majority of the projects listed here include “only” the preparation of studies, the identification of optimal functions, and in case of the brownfield areas the treatment of soil contamination, so realising the projects – worth a total of 325 billion HUF – would not yield especially spectacular results. The realisation of the preparatory projects, however, is essential for the further development of the city.

Budapest egy jó lokáció

A Portfolio és az RICS által közösen szervezett CEE Property Forum 2014 konferencián vezető régiós szakértőket kérdeztünk a magyar piac vonzerejéről, a kelet-közép-európai régió jövőjéről és legvonzóbb befektetési helyszíneiről, valamint az orosz-ukrán konfliktus várható hatásáról.

BUDAI ÁKOS

Marcus Cieleback,
Kutatási vezető, Patrizia AG

Budapesten az alapvető piaci tényezők rendben vannak. Az építési aktivitás alacsony, a kereslet stabil, ezért bátran ki lehet jelenteni, hogy ez egy jó beszállási pont. A budapesti árak jelenleg viszonylag kedvezőek, az intézményi keretek és a stabilitás hiánya azonban sok érdeklődőt visszatartanak. Az általunk többségében képviselt befektetők egyszerűen problémásnak látják a magyarországi politikai helyzetet. Nem tudjuk, mennyire stabil a politikai és jogszabályi környezet, hogy vajon a jelenlegi helyzet hat hónap múlva nem változik-e meg. A budapesti befektetéseknél jelenleg nincs meg a stabilitás érzése, és nagyjából ez az a tényező, ami sok meghatározó német befektetőt távol tart.

Azt gondolom, hogy a legjobb választás a régióban hosszabb távon nem Varsó. Most még érdekes lehet, de hosszú távon talán Prágát választanám. Ha ma befektetek 40-50 millió eurót, ki veszi meg az épületet 3-4 év múlva, ha ki akarok szállni? Prágában ilyen szempontból biztosabb a helyzet. Több olyan kisebb piac is van (például Románia vagy Bulgária), ahol a piaci alapok jók, de likviditási problémák merülnek fel. A külföldi működőtőke beáramlása alapján Délkelet-Európa ígéretes területnek tűnik hosszú távon, de a stabil hozamokat és likviditást kereső befektetők számára még túl korai belépni erre a piacra.

Az Ukrajna és Oroszország közötti konfliktusnak minden bizonnyal lesz pszichológiai hatása, mivel az emberek látják, hogy mennyire gyorsan megváltozhatnak a dolgok ezeken a piacokon, és hogy mennyire bizonytalanná válhat a helyzet.

Többek között ezért is óvatosak a befektetők Magyarországgal szemben, és ilyen szempontból hatása lesz a válságnak a magyar piacra is. Másrészt felmerül, hogy összességében milyenek lesznek a válság gazdasági következményei. Azt gondolom, hogy lesz ugyan ilyen hatása is, de nem lesz annyira jelentős, hogy tényleges veszélyt jelentsen a piacra.

Polster Tamás MRICS, a DTZ tanácsadási üzletágának európai igazgatója

A külföldi vállalati befektetés (Foreign Direct Investment, FDI) egy erős húzó ága az ingatlanbefektetéseknek egész Közép-Európában, hiszen ha nincs igény új munkaerőre, akkor nincs igény új négyzetméterre sem. Az FDI egyik motorja pedig a képzett munkaerő megléte, amiben óriási kihívást látok Kelet-Közép-Európában. Meg vagyunk győződve arról, hogy nagyon jó oktatási rendszerünk van, holott ez ma már nem igaz sem minőségben, sem volumenben. Főleg Ázsiában és Nyugat-Európában folyamatosan alakítják át a rendszert, sokkal vállalatbarátabb, gyakorlatiasabb és minőségibb oktatás felé, miközben a régióban még mindig erősen elméleti képzés folyik, és szegmentálva vannak a fő oktatási intézmények. Mivel szét vannak bontva kisebb egységekre, nem tudunk olyan jól szerepelni a nemzetközi felméréseken, ami óriási probléma. Lengyelország eredményeire érdemes figyelni: a PISA-felméréseken évről évre jobban teljesítenek, mert átalakították az oktatási rendszerüket. Több egyetemistájuk van, egyre jobb egyetemeik vannak, és messze ők viszik a prímet Közép-Európában. Ez közép, rövid és hosszú távon óriási befektetésvonzó tényező,

és az, hogy ma több egyetemistát képeznek Lengyelországban, mint Németországban, évente több ezer állást és több tízezer négyzetméter irodahelyiséget eredményez, nem csak Varsóban.

Budapest is egy jó lokáció, de nem kelene túlzottan a bérversenyre fókuszálni. Rövid távon azért, mert Budapest olcsóbb, mint Berlin, ide fog jönni egy vállalat, de hosszú távon az fogja meghatározni, hogy itt marad-e, hogy mennyire vagyunk innovatívak. Sajnos ebben világviszonylatban nem szerepelünk jól, bár éppenséggel jobban, mint a lengyelek. Az innováció egyik alapfeltétele a magas minőségű képzés mellett az a képesség, hogy sok más nemzetiségű munkavállalót vonzzunk Magyarországra, ebben a régióban Prága és Budapest éllovas, de még mindig nagyon messze elmaradunk a nyugat-európai városoktól.

Amerikában már a munkavállalók 5-6 %-a vált államot évente. Európában ez az arány 1% alatt van, de 10 év alatt ez nagyon sokat fog emelkedni. A fiatal munkavállalói kör már most mobilis, ezáltal nagyon gyorsan lehet nyerni, de veszíteni is munkaerőt. A mi képzett munkaerőnk nyugat felé megy



SZÁRMELY PÉTER



POLSTER TAMÁS



MARCUS CIELEBACK (JOBBRA)

és a kiesést nem pótoljuk. A magyar – és nagyon sok európai – kormány problémája, hogy félnek a migrációs hullámoktól. Holott egy szelektív migrációval tudásra, globális kapcsolatrendszerre teszünk szert, a vállalatok azt keresik, hogy tudásközpontjukban legyenek más nézetkörök: az innováció ebből fakad.

A bérversenyre épülő szolgáltatóközpontok nagy kockázatot jelentenek az ingatlanfejlesztői oldalnak is. Ezek a központok arra alapoznak, hogy információt

alakítanak át, így nagyon könnyen át lehet őket helyezni. Az innovációra alapozó befektetéseket és vállalatokat viszont nem. Készítettünk egy felmérést, hogy milyen globálisan fontos innovatív vállalatokat lehet megtalálni kelet-közép-európai fővárosokban, és ebben Budapest nem áll rosszul, különösen a hazai gyökerű IT-cégeknek köszönhetően. Hosszú távú célként az irodapiaci bázisok közelségét az egyetemekhez erősíteni kell, ez fogja az országot előre vinni.

Számely Péter MRICS, a Hypo NOE KKE finanszírozási vezetője

Annak, hogy Budapest vonzereje nő, többek között az az oka, hogy a többi piac sokkal telítettebb, és a befektetők új kihelyezési lehetőséget keresnek. Ami eddig nem volt annyira vonzó, az most esetleg jobban néz ki, így fordulhattak Magyarország felé, ami még mindig nem olyan népszerű, mint például Románia. Megkülönböztetném viszont azokat, ▶

HIRDETÉS



A KÉZBEN TARTOTT INGATLANÜZEMELTETÉS

A STRABAG PFS évtizedes üzemeltetési tapasztalatai alapján kifejlesztette a teljes ingatlan szolgáltatási spektrumát támogató szoftverét, a STRABAG Managing Buildings System-et (SMBS), melyet mobil technológiás alkalmazásra is optimalizált.

A szoftver legfőbb célja, hogy ügyfeleink részére egy könnyen átlátható és kezelhető, a XXI. század követelményeinek megfelelő, a világ bármely pontjáról elérhető technológiát biztosítsunk az üzemeltetési szolgáltatásaink áttekinthetősége érdekében. Az ügyfeleink ennek használatával kényelmesen tudják bejelenteni a fellelt hibákat, észrevételeket tehetnek, pontos és naprakész információhoz jutva nyomon követhetik a teljes karbantartási és javítási folyamatot, adott esetben azonnali beavatkozási lehetőséggel.

akik hitelt vesznek fel, illetve akik saját tőkéből vásárolnak. Az utóbbiak könyebben mozognak, és jóval nagyobb valószínűséggel vásárolnak, mint azok, akik mindenképpen banki finanszírozásra szorúlnak. A pénzintézetek körében ugyanis Magyarország nem annyira népszerű.

Talán mintha már kifelé mennénk a gödörből. A piac is megszokta azt a vállalkozói környezetet, amely Magyarországon van, és ezzel számolnak. A bizonytalansági tényező az, hogy esetlegesen még mindig jöhetnek jogszabályváltozások, amelyek a profitkilátásokat rontják, vagy megnehezítik annak becslését. Ez a bizonytalanság a finanszírozás szempontjából is problémás, ezért sokan visszahúzódnak. De nem maradhatunk fehér foltként a térképen, ha nem is kifejezetten kényszeresen, de lassan fejlődésnek fog indulni a piac.

Továbbra is az irodapiacra látom a legtöbb lehetőséget, bár az utóbbi 2-3 évben szinte semmi nem épült. Egyre többen bérelnének pluszterületet, ráadásul a bérleti díjak annyira alacsonyan vannak, hogy egy költözés esetén még jobb árat is elérhetnek, mint amit most fizetnek. Ugyanakkor a jelenlegi bérbeadó is mindent megtesz, hogy maradjanak, úgyhogy ez nem egyszerű kérdés. A kiskereskedelmi szektorban kevesebb lehetőség van, a logisztikán érdemes lehet elgondolkodni, főleg a könnyűipar területén, ahol a gazdaságpolitika is támogat beruházásokat.

A logisztikában talán az meglepő, hogy nagyjából a kiskereskedelmi szektorral párhuzamosan fejlődik. A lakoságnak nem nagyon volt elkölthető jövedelme, ezért a kiskereskedelmi szektor sem működött annyira jól, ennek megfelelően nem is volt szükség újabb logisztikai bázisokra. Ugyanakkor annak a részaránya, hogy mennyit adnak el a bevásárlóközpontokban, illetve az interneten, szintén a logisztika fejlődését támogatná.

Azt hiszem, hogy ha az emberek elkezdene költeni – ami még nem igazán látszik –, az lehetőséget nyújt majd a logisztikának is.

Budapest is a good location

We asked leading regional experts at the CEE Property Forum 2014, organised by Portfolio, to share their opinions of the Hungarian market, the future of Central and Eastern Europe, its most attractive investment opportunities and the possible effects of the conflict between Ukraine and Russia.

ÁKOS BUDAI

Tamás Polster, MRICS, Head of Consulting (EMEA) at DTZ

Real estate investments will primarily be driven by FDI, because without the need for new labour there is no need for new space either. One of the driving forces behind FDI is the existence of skilled labour which I see as a great challenge in CEE. We are convinced that we have a very good education system, despite the fact that this is no longer true, neither in terms of quality nor volume. In Western Europe the system is continuously being reformed, it is much more company-friendly and practice-oriented, while our region is still focusing rigidly on theoretical knowledge. Poland's results are worth noting: they are performing better at the PISA surveys year after year because they have reformed their education system, they are by far the best in Central Europe. This factor makes Poland very attractive for investors in the short as well as in the middle and long term, moreover, the high number of university students creates several tens of thousands of square metres of office space per year in Poland, and not exclusively in Warsaw. Budapest is also a good location but we should not focus too much on being the cheap option. In the short term Budapest will attract companies, because it is cheaper than Berlin, but the decision about staying depends on how innovative we are. Unfortunately this is another field where we are performing very poorly, although still better than the Polish. We could learn from Prague as the city attracts a lot of foreign professionals. In the United States nowadays 5-6% of employees move state every year. In Europe the same rate

is below 1%, but in the next 10 years this is set to increase a lot. Young employees are now mobile, meaning that it is easy to win but also easy to lose workforce. Our skilled labour goes west and we are not filling in the gaps. The problem of the Hungarian government – as well as many other European governments – is that they are afraid of migration waves, although migration brings knowledge and a global network. Companies are looking for new approaches to include in their knowledge centres: this is the source of innovation. This also carries great risk for real estate developers. These service centres are based on transforming information, so they are very easy to move. At the same time investments and companies based on innovation cannot be relocated easily. As a long-term goal the ties between office market bases and universities should be strengthened – this is the key to progress in Hungary.

Péter Számely, MRICS, Head of CEE Real Estate Financing at Hypo NOE

One of the reasons behind Budapest becoming more attractive is that the other markets are much more saturated, and investors are looking for new opportunities. Maybe the markets that were less attractive before look more promising now, which would explain why investors are targeting Hungary – which is, however, still not as popular as Romania. Although Hungary is not very popular among financial institutions, the market got used to the business environment that characterises Hungary and they are taking this into consideration. However,

the possible changes in legislation present an uncertainty which might worsen profit outlooks or at least make estimation more difficult. This uncertainty presents a problem in the case of financing, causing many investors to retreat. But we cannot remain a white spot on the map – the market will slowly start growing. I still see the biggest opportunities in the office market, although not much has been built in the past 2-3 years. An increasing number of companies is looking to rent bigger spaces, and lease rates are so low that moving might even result in lower prices than what they are paying at the moment. At the same time the lessors are also doing everything they can to make the companies stay so it is not an easy question. There are fewer opportunities in the retail sector, logistics might be worth considering, especially in light industry where the government's economic policy is also supporting developments. Perhaps the surprising thing about logistics is that it is more or less developing in line with the retail sector. The gen-

eral populace did not have much disposable income, so the retail sector wasn't performing too well, and as a result there was no need for additional logistics bases. At the same time the proportion of products sold in shopping centres compared to what is sold on the internet would support the development of logistics. I think when people are going to start spending – which we can't see yet at this point –, that will mean an opportunity for logistics too.

**Marcus Cieleback, Head of Research,
Patrizia AG**

The fundamentals of the Budapest market are good. There is low building activity and there is solid demand, so I think I can happily argue that this is a good point to go in. From the pricing side Budapest is comparatively attractive, but it is the institutional framework and the lack of stability that holds back a lot of interest. The investors that we represent mostly have a problem with the overall political situation in

Hungary. We don't know how stable the political environment and the current legal environment are, whether they will change in six months or not. You simply don't have a feeling of stability when you invest in Budapest right now. I think the best pick in the region will not be Warsaw going forward. Right now it might still be very interesting, but for the longer run, I would possibly go for Prague. A lot of the smaller markets (such as Romania or Bulgaria) may have good fundamentals, but there is a liquidity issue. South Eastern Europe can be promising in the long run based on FDI flow, but if you are a core investor looking for a stable yield and also liquidity, it is too early to go in right now. The crisis between Ukraine and Russia will definitely have an impact on the psychological side of the market, as people see how fast and how unstable some of these markets still are. Therefore, I would say that this is one of the reasons a lot of people are wary of Hungary and this will have an impact on the Hungarian market.

ADVERTISEMENT

RE
project development
New Area of Budapest development: Budaörs

Category A offices
leasable units between
120-1000 sq m

RESIDENCE **ÖGNI** **DGNB**

In the REnowned and prestigious Central Buda milieu.
www.residenceirodahaz.hu



Stabilan felfelé

Fundamentális erősödést láthattunk az elmúlt hónapokban a magyarországi ingatlanpiacon: nőtt a kihasználtság, stabilabbá váltak a bérleti díjak, és több bérlő jelent meg a piacon. Ezt megerősítik a Market Sentiment Survey adatai is, a felmérés első félévre vonatkozó egyik legfontosabb megállapítása az, hogy az irodapiac felsőbb szegmenseiben érzékelhetően nőtték a bérleti díjak. A ciklus változását jelzi az is, hogy a tipikus bérleti díjak távolodni kezdtek a minimum bérleti díjaktól, míg az elmúlt években ennek pont az ellenkezője volt megfigyelhető.

BUDAI ÁKOS

AZ ELEMZŐI KONSZENZUS szerint megtorpanás nem várható a közeljövőben, mind a bérlők, mind a befektetők részéről emelkedő aktivitásra számíthatunk. Óvatosnak kell lenni azonban, mivel továbbra sem várható a fejlesztési volumen jelentős megugrása, az új termékek hiánya pedig természetes korlátot jelent a befektetési volumen növekedésének, és a bérlői piacon is limitálhatja a mozgást.

Bár a hivatalos harmadik negyedéves adatok még nem ismertek, optimizmusra ad okot, hogy a bruttó bérbeadás 2014 első félévében elérte a 248 900 négyzetmétert, ami 71 százalékos keresletnövekedést jelent 2013 azonos időszakához képest. A nettó bérbeadás szintén rekord magas értéket mutatott, elérte a 81 210 négyzetmétert, a második negyedév erős teljesítményének köszönhetően pedig magas nettó abszor-

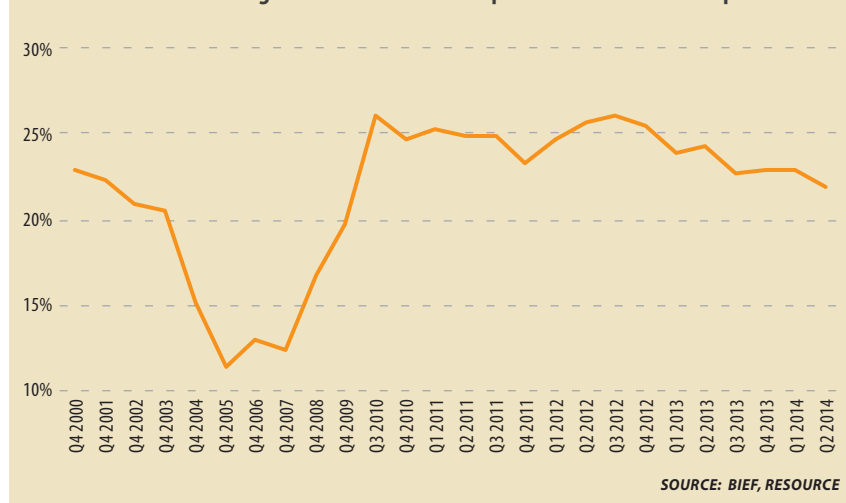
pciót láthattunk (46 150 négyzetméter). Az irodapiaci kihasználatlansági mutató a második negyedév végén 17,6%-on állt, amely negyedéves viszonylatban 0,9 százalékpontos, éves viszonylatban 2,3 százalékpontos csökkenést jelent. Ez egyébként egyben egy 5 éves mélypontot jelöl, ami azt jelenti, hogy kihasználatlanság visszatért a válság kezdete előtti szintre. A piaci szempontból talán még relevánsabb bér-iroda-állomány kihasználatlansága azonban még jelenleg is bőven 20 százalék fölött (21,9%) áll. Bár ez a legalacsonyabb érték 2009 óta, a rátát az egészséges piaci működés érdekében 8-10 százalék körüli értékre lenne jó visszazorítani, ekkor indulhatnának el ugyanis valószínűleg az újabb spekulatív fejlesztések. A harmadik negyedévben egyébként az ingatlanpiaci szakértők egyértelműen a

kihasználatlanság további csökkenését várják. A kihasználtság növekedésének legnagyobb nyertesei az „A” kategóriás irodaházak lehetnek, melyek nagy valószínűséggel elszívják majd a bérlők egy részét az alacsonyabb kategóriájú épületekből. Kihasználtság szempontjából részpiacok tekintetében hosszú idő óta Dél-Buda teljesítménye a legjobb, míg a legmagasabb kihasználatlanságot továbbra is az agglomerációban mérhetjük.

2014-ben eddig három irodaház átadására került sor Budapesten. Márciusban a Horizon Development fejlesztésében készült el az Eiffel Palace, 14 500 négyzetméter bérbeadható területtel. A Bajcsy-Zsilinszky úti prémium kategóriás ingatlan nyáron, egy sokat vitatott tranzakció során, 45,3 millió euróért megvásárolta a Magyar Nemzeti Bank. Júniusban az „A” kategóriás Váci Corner Offices nyílt meg 21 100 négyzetméteren a HB Reavis Csoport kereskedelmi ingatlanfejlesztő első magyarországi irodaépületeként a Váci úti irodafolyosón. Augusztusban a Váci úti Vision Towers északi tornya került átadásra, a Futureal fejlesztésében. A 11 125 négyzetméternyi bruttó bérbeadható területtel rendelkező irodatornyot, a projekt első ütemét, alig több mint egy hónappal később megvásárolta az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap. Az, hogy milyen vételáron teljesült a tranzakció, egyelőre ismeretlen, annyit tudhatunk, hogy a fejlesztés teljes költsége 40,5 millió euró volt. Az idei évben várható még a 6200 négyzetméteres alapterületű Corvin Corner irodaház átadása, szintén a Futureal fejlesztésében.

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának adatai szerint a teljes budapesti irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket 2014 első félévének végén elérte a 3,2 millió négyzetmétert. 2016 végéig nagyjából 80 ezer négyzetméternyi irodaterület átadása várható, melynek 40 százalékára már előbérleti szerződést kötöttek, így számíthatunk arra, hogy hamarosan hiány lép fel a magasabb kategóriás irodák piacán, ami a bérleti díjakat felfelé, a hozamokat pedig lefelé hajthatja. A JLL elemzése szerint miközben a fejlesztők

A kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti modern béroda-piacon



2014 irodapiaci beruházásai

Beruházás neve	Beruházó	Alapterület (m ²)	Beruházás értéke (EUR)	Mi történik 2014-ben?
Budapest One	Futureal	70,000	170 000 000	építési engedély
Corvin Corner	Futureal	6,200	15 000 000	átadás
Corvin IV.	Futureal	34,000	n.a.	építési engedély
Eiffel Palace	Horizon	14,500	30,000,000	átadás
Graphisoft Park Kft.	Graphisoft	7,000	n.a.	elindul
Nordic Light	Skanska	7,500	n.a.	elindul
V17	Wing	12,300	n.a.	elindul
Váci Corner Offices	HB Reavis	21,100	n.a.	átadás
Vision Towers	Futureal	24,000	60 000 000	átadás

FORRÁS: IFK, RESOURCE



szép lassan visszatérhetnek Budapestre, a piaci kondíciók várhatóan inkább a bérbeadóknak kedveznek majd. Az árverseny, melyet az elmúlt években megfigyelhettünk, lassan el fog tűnni, a bérleti díjak pedig idővel elérhetik a válság előtt megszokott szinteket. A JLL arra számít, hogy 2014-ben a teljes befektetési volumen elérheti a 600 millió eurót, ami mindenképpen nagy ugrás a 2013-ban regisztrált 320 millióhoz képest, ráadásul szintén kedvező folyamatnak tekinthető, hogy tavalyhoz képest idén nőtt az intézményi befektetők szerepe. A befektetési volumen növekedése pedig a likviditást is növeli a piacon, ami új lendületet adhat a fejlesztéseknek is.

2014 első félévében összesen 346 bérleti szerződést regisztrált a BRF. Az átlagos tranzakcióméret a második negyedévben 1020 négyzetméter volt, majdnem háromszor annyi, mint az első negyedévben. A kereslet összetételét tekintve az első negyedévben az új bérlők (44%) domináltak, míg a második negyedévben a bérbeadások túlnyomó része (53%) szerződés-hosszabbítás volt.

Az első negyedévben a legnagyobb tranzakció a Lufthansa szerződés-hosszabbítása volt az Infopark E épületében 4500 négyzetméteren, míg a legnagyobb új bérbeadás a Krisztina Palace-ban történt 3150 négyzetméterre. Tovább bővítette irodáját a GE 2900 négyzetméterrel a Váci Greens-ben, amely egyúttal a negyed-

év legnagyobb területbővülése is volt. A legnagyobb tranzakciók a második negyedév során szerződés-hosszabbítások voltak: a Spirál Irodaházban 29 000 négyzetméteren, valamint a City Gate-ben 13 000 négyzetméteren. Két nagy volumenű előbérleti szerződés került lezárásra a Váci úti folyosón: 8500 négyzetméteren a V17-ben, valamint a GE Healthcare 6400 négyzetméterre kötött előbérletet a Váci Greens C-ben. A legnagyobb új szerződést egy állami cég kötötte az M3 Business Centerben 5900 négyzetméteren, a Vodafone pedig 5300 négyzetméterrel növelte jelenlegi irodaterületét az Aréna Cornerben. 2014-ben eddig 6200 négyzetméteren történt tranzakció a belvárosi Bank Centerben, melynek 55 százaléka vonatkozott új bérleti szerződésekre, és összesen 2800 négyzetméteren történt megállapodás hosszabbításról. Október végén az IMMOFINANZ Group számos bérleti szerződést aláírt, több mint 8000 négyzetméteren, irodai és logisztikai ingatlanokra vonatkozóan egyaránt. A legjelentősebb tranzakció a Tempus Közalapítvány 2000 négyzetméteres irodabérlése volt a Greenpoint7 irodaházban. Egy másik kormányzati szervezet pedig egy 2500 négyzetméteres irodát bérelt a felújításra kerülő Central Business Centerben.

A JLL befektetőknek készült 2014-es útmutatójában kiemelte, hogy a buda-

pesti irodapiac legjelentősebb bérlői jól ismert, nemzetközi cégek, és a megjelenésük óta eltelt 10-15 évben szinte mindegyikük bővítette az általuk bérelt irodaterületet, hosszú távú terveik között sok esetben további bővítés szerepel, a szerződések újratárgyalása és meghosszabbítása pedig folyamatos. A kisebb cégek szerepe sem elhanyagolható, a kis- és mikroállalkozások adják a budapesti irodapiac bérlői aktivitásának 20-25 százalékát. A sikeres start-upok (elsősorban az IT szegmensben) pedig egyre több esetben prémium kategóriás irodaházakba költöznek be, ami szintén érdekes folyamatot indíthat el a budapesti piacon.

2014 folyamán változás ment végbe a legnépszerűbb részpiacok vonatkozásában is. A korábbi negyedévekhez hasonlóan a legerősebb bérlői aktivitást most is Dél-Budán, valamint a Váci úti irodafolyosón mérték az első negyedévben, a teljes kereslet több mint egyharmadát regisztrálták ezen a két részpiacra. Ezzel szemben a második negyedévben a legerősebb bérlői aktivitást a pesti központi részpiacra rögzítették, a bruttó bérbeadás 34 százaléka itt realizálódott. A korábbi piaci trendekkel ellentétesen megnövekedett bérlői aktivitás volt megfigyelhető a pesti nem központi részpiacra, amelynek részesedése a teljes keresletből 21 százalék volt, amit a Váci úti folyosó követett 16 százalékkal.



Back on track

In recent months, a fundamental rebound was experienced on the Hungarian real estate market: utilisation increased, rental fees stabilised, and more renters appeared on the market. The data of the Market Sentiment Survey affirm this; one of the most important statements of the H1 survey is the perceptible increase in the rental fees in the higher segments of the market.

ÁKOS BUDAI

ANOTHER SIGN of the change in the cycle is that typical rental fees started to move away from the minimum rental fees, while in the past years the opposite was true.

Analysts agree that the trend will continue in the near future, and increasing activity is expected on both the tenants' and the investors' part. We must proceed with caution, however, since no significant increase is due to happen in development volume, and the lack of new products means a natural barrier for the increase in investment volume – and this may limit movements on the renters' market too.

Although the official Q3 data are not yet published, it is cause for optimism that the volume of H1 gross rentals reached 248,900 square metres, a 71% increase in demand compared to the same period of 2013. Net rentals reached a record high as well, at 81,210 square metres, and thanks to the strong performance in the second quarter, absorption was high (46,150 square metres).

Vacancy on the office market was at 17.6% at the end of Q2, which means a 0.9 percentage point decrease quarterly, and a 2.3 percentage point decrease annually. This is also a 5-year low, meaning that the usage is getting back to the level before the crisis. Vacancy in rented offices is still significantly above 20% (at 21.9%), however, a value perhaps more relevant from a market perspective. Despite this also being the lowest value since 2009, it should ideally be somewhere around 8-10% for the healthy functioning of the market, as this would presumably be the level where new speculative development would start. Real estate experts do expect a further decrease in vacancy in Q3, however. The biggest beneficiaries of the increase in utilisation



ARENA CORNER

are most probably category "A" office buildings, which are most likely to entice renters away from the lower category buildings. From the point of view of vacancies, Dél-Buda has been performing best for a long time, while the highest vacancies are still measured in the agglomeration.

Three office buildings have so far been opened in 2014. Horizon Development's Eiffel Palace was finished in March, with 14,500 square metres of rentable space. The premium category building on Bajcsy-Zsilinszky Road was acquired by the National Bank of Hungary in the summer in a much-debated transaction, for EUR 45.3 million. The 21,000 square metre category "A" Váci Corner Offices opened on the Váci Road corridor in June, as the first office building of the HB Reavis Group commercial real estate developer in Hungary. In August, the northern tower of Futureal's Vision Towers opened on Váci Road. The office tower, the first phase of the Vision Towers project, has gross 11,125 square metres of leasable office space, and was acquired by the Erste Open-

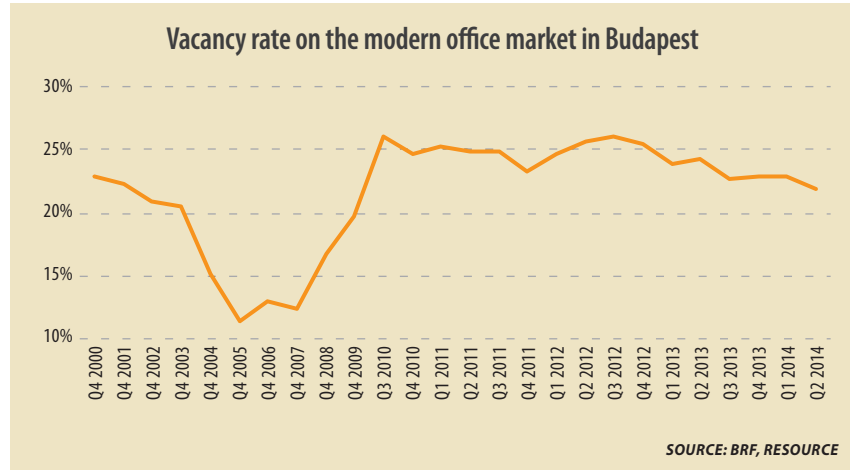
Ended Property Investment Fund, scarcely a month later. The transaction price is yet unknown, but it is known that the full cost of the development was EUR 40.5 million. The opening of the 6,200-square-metre Corvin Corner office building is expected this year, also by Futureal.

According to the data of the Budapest Research Forum, the overall Budapest office stock, including owned and speculative buildings, reached 3.2 million square metres at the end of H1 2014. By the end of 2016, another 80,000 square metres of office space are expected to be opened, 40% of which already have pre-rental agreements signed. We can thus expect a shortage on the market of higher category offices, which could move the prices up and the yields down. According to an analysis by JLL, while developers are slowly coming back to Budapest, market conditions are set to favour tenants. The price competition observed over the past years is slowly disappearing, and rental prices will gradually reach their pre-crisis levels. JLL expects

the full investment volume in 2014 to reach EUR 600 million, which is a large jump compared to the value of EUR 410 million registered in 2013; furthermore, it can also be considered favourable that the role of institutional investors has increased compared to last year. The increase in investment volume in turn increases the liquidity on the market, which could give a new boost to developments as well.

BRF registered a total of 346 rental agreements in H1 2014. The average size of a transaction was 1020 square metres in Q2, almost the triple of Q1. In Q1, demand came primarily from new renters (44%), while in Q2 most of the rentals (53%) were contract extensions.

In Q1, the greatest transaction was the extension of the Lufthansa contract in the premises of the Infopark E building for 4,500 square metres, while the largest rental was in Krisztina Palace, for 3,150 square metres. GE extended its office space by another 2,900 square metres in Váci Greens, which also became the greatest extension in the quarter. The greatest transactions of Q2 were contract extensions: 29,000 square metres in the Spirál office building, and 13,000 square metres in City Gate. Two large-scale pre-rental contracts were closed on the Váci Road corridor: 8,500 square metres in V17, and in Váci Greens C, GE Healthcare signed a pre-rental contract for 6,400 square metres. The largest new contract was signed by a state-owned company for 5,900 square metres in the M3 Business Center, and Vodafone increased



its current office space in Aréna Corner by an additional 5,300 square metres. Transactions were realised concerning 6,200 square metres in the Bank Center so far in 2014, 55% of which were new rental contracts and contracts were extended for 2,800 square metres. By the end of October, the IMMOFINANZ Group had signed several rental contracts, concerning over 8,000 square metres, for both office and logistics real estate. The most significant transaction was the rental of 2,000 square metres office space by the Tempus Foundation, in Greenpoint7. Another governmental organization rented 2,500 square metres of office space in the Central Business Center, which is due to be renovated. In its 2014 guide to investors, JLL highlighted that the largest renters on the Budapest real estate market are well-known international companies, almost all of which have expanded their rented office spaces in the 10-15 years since their arrival, and are planning further expansions for the

future; the re-negotiations and extensions of their contracts is continuous. Smaller companies also play a role, however: SMEs make up 20-25% of the rental activity in Budapest. Successful start-ups (mostly in the IT segment) are moving into premium category office buildings in greater numbers, which may set off an interesting process on the Budapest market.

During 2014 there was also a continuous change in the most popular sub-markets. As before, Dél-Buda showed the strongest performance, as did the Váci Road corridor in Q1: over a third of the full demand was registered in these two sub-markets. Conversely, in Q2 the strongest renting activity was registered in the central sub-market of Budapest, realising 34% of gross rentals. Contrary to previous market trends, increasing renting activity was observed in the non-central sub-market of Pest, at 21%, followed by the Váci Road corridor at 17%.

ADVERTISEMENT

www.portfolio.hu/conference • conference@portfolio.hu • Phone: +36 (0) 327 4086

Portfolio
Conference
www.portfolio.hu/conference

20 conferences, 8000 participants annually, covering 7 branches of industry
Domestic and regional economic and financial decision makers, CEOs and professionals
High-level networking opportunity, unique professional content

Repül az idő – 15 éves a WestEnd City Center

A 15. születésnapját idén ünneplő egyik legfontosabb hazai bevásárlóközpont vezetőjével, Prosits Attilával, a WestEnd City Center ügyvezető igazgatójával beszélgettünk az üzletközpont múltjáról, jelenéről és jövőjéről, a folyamatos átalakulásról, a megváltozott piaci trendekről, arról, hogy hogyan oldották meg a kaszinókat hátrányosan érintő törvényi rendelkezést – valamint a WestEnd második üteméről.

DITRÓY GERGELY

HOGYAN ALAKULT a WestEnd City Center látogatószáma?

A WestEnd City Center nyitása óta rendkívül magas látogatószámmal rendelkezik. Elsősorban a környező kerületekből keresnek fel minket a legtöbben, de növekszik a más budapesti kerületekből idelátogatók száma is, kiegészülve a Nyugati pályaudvarra érkező vidéki látogatókkal. Általánosságban elmondható, hogy a Házat évente átlagosan 20 millió vásárló keresi fel a nyitás óta. A 2008-as válság nálunk csak minimálisan érezte a hatását, a 2013-as év pedig nagyon sikeres volt, mivel a látogatószámunk elérte a 20,3 milliót, így a nyitás óta ez volt a 4. legjobb évünk.

15 év nem kevés idő, ez alatt lezajlott jó néhány átalakulás is. Az üzletméretek és üzletek belső átrendeződése hogyan alakult az évek során?

A bevásárlóközpont tervezésekor sok, kis alapterületű üzletet hoztak létre. A később épülő bevásárlóközpontok azonban már a piacra belépni készülő divatmárkákkal számolva több ezer négyzetméteres vagy akár 2 szintes üzletekkel terveztek, és a trend is mindinkább ebbe az irányba haladt, hogy a sok kis üzlet helyett nagy alapterületű nemzetközi óriásmárkák kerüljenek be a bérlőmixbe. Természetesen az igény mind a WestEnd City Center részéről, mind pedig a márkák részéről megvolt arra, hogy a WestEnd City Centerben is üzletet nyithassanak, de hosszú és bonyolult átköltöztetés és akár több hónapig tartó földembeépítést is magába foglaló átépítés útján tudtuk csak őket elhelyezni, ily módon megfelelvén a piac által támasztott új elvárásoknak. A változó keresletnek megfelelően a mai napig a 30-40 m²-es üzletek helyett több száz vagy

akár több ezer m²-es üzletekre van igény. A kihasználtságunk változatlanul maximális, üresedés javarészt csak akkor adódik, ha nem hosszabbítunk meg egy szerződést, vagy egy új bérlő érkezésének készítjük elő a helyet, akár költöztetések és átmeneti bezárások által.

Akkor jó sok tapasztalat gyűlhetett már össze a bérlői mix frissítésével kapcsolatban. Mik ezek?

Az üzletközpont ugyan évi 20 millió vendéget fogad, és több mint 400 üzlettel rendelkezik, azonban sohasem elégszik meg az elért sikerekkel, így 2009-ben elhatározta, hogy széles körű szolgáltatásait még vonzóbbá teszi. A megújulás keretében vadonatúj nemzetközi márkák nyitottak és nyitnak zászlóshajó-üzleteket, a bérlői mix fejlődik, valamint folytatódik a boltok esztétikai megújítása. Az elmúlt 6 évben a WestEnd City Centerben jelen lévő üzletek több mint a fele kicserélődött, illetve a kiskereskedők a divatos trendeknek megfelelően alakították át üzleteiket. Mindeközben az sem elhanyagolható, hogy a WestEnd Ingatlanhasznosító és Üzemeltető Kft.-nek sikerült folyamatosan csökkentenie az üzemeltetési költségeket. Az évek során azt tapasztaltuk, hogy a bérlők jellemzően meg szeretnék újítani a szerződéseiket, viszont ezt csak a legjobb márkákkal tettük meg annak érdekében, hogy meg tudjon újulni a bevásárlóközpont. A népszerűségünk oka többek között az, hogy a vezető márkák többsége nálunk realizálja a legnagyobb forgalmat. A szerződések megújításának alapvető feltétele, hogy a bérlők felújítsák üzleteiket a legújabb trendeknek megfelelően, amelynek keretében már megújult többek között a McDonald's, a Mango, a

Pepe Jeans, a Swarovski, a Pandora, de új külsőt kapott a Cinema City WestEnd, a Clinique/Estée Lauder vagy legutóbb a T.G.I. Friday's étterem, a Woman'Secret és a Douglas üzlet is.

Mindeközben hogyan reagál a bevásárlóközpont a bérlői igények változásával előkerülő kihívásokra, és mit tehet az üzemeltetés, ha előre nem látható, nagyobb területű üzletkivonulás áll fenn?

A retail-szakmától egyre nagyobb rugalmasságot vár el a piac, amelyhez kereskedőink alkalmazkodnak, a menedzsment pedig partner a nehézségek megoldásában. Jelenleg a flexibilitás a kulcsszó, hiszen a vásárlók szemében felértékelődött az ár-érték arány, a kiskereskedők pedig akkor maradhatnak talpon, ha kiszolgálják az új igényeket. Annak ellenére, hogy 15 éves a WestEnd City Center, mindig sikerült megújulni, a vásárlók elvárásait maradéktalanul teljesíteni, 2009 óta a bérbe adható terület közel 60 százalékán van új bérlő vagy megújult/felújított üzlet. Ha egy bérlő kivonul a házból, az új lehetőséget jelent. Várólistánk is van, a folyamatos telt ház miatt nehéz elhelyezni az újonnan jövőket, mindig jellemző volt és most is az, hogy nehezebb helyet találni az üzlethelyiséget keresőknek, mint megtalálni a lehetséges bérlőjelöltet. Nagyobb területű üzletkivonulás esetén az üzlethelyiséget azonnal bérbe adjuk pop up store-nak, ezzel párhuzamosan pedig haladéktalanul megkezdjük a tárgyalásokat a lehetséges bérlőjelölttel/bérlőjelöltekkel. Sok esetben nincs is szükség átmeneti hasznosításra, mert már előre készülünk a bérlő távozására. A másik út pedig az üzletfeldarabolással való értékesítés, melyre legutóbbi jó példa

a Jackpot&Cottonfield magyar piacról való kivonulása. Az üzlet helyére két új bérlőt sikerült behoznunk a Samsung, illetve a Marlboro Classic személyében, vagy például ott volt a „kaszinó-törvény”, ahol a Zara és Vapiano üzletnyitásával sikerült a hátrányt előnyre fordítanunk, továbbá nem árt említést tennünk az újonnan megnyitott Adidas üzletünkről.

A megújulás létkérdés, de milyen újdonságok várhatóak az üzletnyitások és az egyéb szolgáltatások területén?

A menedzsment folyamatosan fejleszti a bérlői mixet, erre az első jelentősebb

példa a H&M, akik 2009-ben érkeztek a Házba. 2011-ben nyitotta meg üzleteit többek között az Inditex-csoportból a Bershka és Pull and Bear, 2012 végén pedig megnyitott a Stradivarius üzlet is. Szintén 2012 sikertörténetének számít a Nike 430 m²-es új monobrand-üzlete. Meglévő márkáink között is van olyan, amely tovább szeretne terjeszkedni, így a Starbucks és a Gas is expanzióra törekszik. A nemzetközi márkák sokszor éveket várnak, hogy üzletet nyithassanak a Házban, hiszen a hazai piacra való belépéskor továbbra is a WestEnd City Centert favorizálják. Ezt jól jelzi, hogy Magyarországon elsőként nálunk jelent meg a Starbucks, a Desigual, a GAP, a H&M Home vagy éppen a Parfois, de a bevásárlóközpontok közül szintén a WestEnd City Center volt az első választása a több mint 600 m²-es, 2014 tavaszán megnyíló Massimo Dutti üzletnek is. Mindeközben azonban bővítjük a szolgáltatási portfóliónkat is, és bár a rendezvények és szabadiidős szolgáltatások (tetőkert, mozi)

nagy sikernek örvendenek, még szélesebb körű családi és közösségi programokban gondolkodunk. Mindemellett 2013 tavaszán, a kontinensen elsőként nyitott meg nálunk a Cinema City 4DX moziterme.

Üzletfrissítés mellett mit kell tennie egy 15 éves háznak hogy folyamatosan trendi maradjon?

Természetesen az új üzletek, illetve a meglévők megújítása mellett a WestEnd City Center is tesz azért, hogy a komfortosság és kellemes atmoszféra egy 15 éves Házban is megmaradjon. Az elmúlt években felújításra kerültek liftheink és mozgólépcsőink, idén pedig megújultak mellék-helyiségeink.

Mozgáskorlátozott vendégeink számára kialakítottunk kizárólag a WestEnd által biztosított mozgáskorlátozottaknak szóló bérlettel nyitható, sorompóval elkerített parkolóhelyeket, amelyeken mindenkor tudjuk biztosítani a kellően kényelmes, tág parkolási lehetőséget. Kialakítottunk továbbá tágas, családok parkolóhelyeket is, ahol parkolva nem okoz gondot a nagycsaládok számára sem a babakocsik kivétele a gépkocsiból.

Technikai fejlesztéseink között szerepelt a rendszámfelismerő rendszer, amely a kijáratokhoz közelítő gépjárművek rendszáma alapján, a gépjármű megállása, a vendég jegyének-bérletének leolvastatása nélkül nyitja a sorompót. További kényelmi szolgáltatás a mobiltelefonnal megvalósítható fizetési lehetőség. Rövid távú terveink között szerepel a gyors, érintésmentes PayPass bankkártyás és az új technológiájú NFC fizetési technológia bevezetése a fizetőautomatáknál.

A bevásárlóközpontok közül a WestEnd City Centerben váltották fel elsőként a statikus térképeket a touch info berendezések. A WestEnd honlap az első között készült el HTML5-ben, amely a legújabb webes trendeknek megfelelő szabványú reszponzív felület. A WestEnd City Center rendelkezett először olyan okostelefonos applikációval, amely navigációs funkciót is magába foglal, ezzel téve könnyebbé az üzletek közti tájékozódást. Megújítottuk a 2006-ban ▶



bevezetett wifi szolgáltatásunkat, így a bevásárlóközpontban szeptember 1-jétől kitűnő minőségben és 100 százalékos lefedettségben ingyenes wifi szolgáltatás érhető el.

Az energiatudatosság és a „zöldülés” ma már nem futurisztikus kifejezések, hanem alapelvárások. Ez úgyben hogy áll a „nem mai gyerek” WestEnd City Center?

A kereskedelmi ingatlanok közül minden bizonnyal a bevásárlóközpontoknak kell megfelelniük a legtöbb ember igényeinek – bérlőknek és vásárlóknak egyaránt. Mindehhez, a számtalan vonzó külsőség mellett, profi létesítményüzemeltetésre, ezen belül is jól átgondolt energiagazdálkodásra van szükség, ami természetesen nálunk is megvalósul. Például az újonnan kialakított mosdóinkban részben vízmentes piszoárok kerültek kialakításra, a takarítás területén használt géppark egy része képes a vegyszermentes takarításra. LED-es logókat évek óta használunk, az épületvilágítás technológiai váltása pedig előkészítés alatt van szintén LED technológiára, amivel jelentős villamosenergia-megtakarítást lehet elérni. Kerékpártárolóink kapacitását tovább növeltük. Ingyenesen használható elektromos töltőállomásaink egyidejűleg 5 gépkocsi töltését tudják biztosítani, és még hosszan folytathatnám a felsorolást.

Már csak egy, sokakat érdeklő kérdés maradt. Tervben van-e még a WestEnd 2 területének fejlesztése?

Legutoljára 2008-ban volt említés a WestEnd 2 területének fejlesztéséről. Azóta azonban a gazdasági válság mellett a piaci igények és lehetőségek is nagyban változtak, emiatt mind a koncepciót, mind pedig a funkciót is át kell és át is fogjuk gondolni, hiszen ezeknek fejlesztési, építészeti vonzatuk van, új engedélyeztetésekre lesz szükség, ami időt vesz igénybe. Egyelőre annyit tudunk mondani, hogy nem vetettük el a hasznosítást, és 2-3 éven belül el fog indulni valamilyen irányba a projekt.

How time flies – The WestEnd City Center is 15 years old

We interviewed Attila Prosits, Managing Director of one of the most important domestic malls on its 15th birthday, talking about the past, present and future of the mall, as well as about its continuous transformation, changing market trends, how they managed to deal with the legal changes applying to casinos – and about the second phase for WestEnd.

How has the number of visitors evolved at the WestEnd City Center?

The WestEnd City Center has had a large number of visitors ever since its grand opening. Visitors come mainly from the surrounding districts, but the number of visitors from other districts is also increasing, and there are visitors from the countryside arriving to the Nyugati railway station as well. Generally speaking, since its opening, the average yearly visitor number is around 20 million. The 2008 crisis barely affected us, while year 2013 was especially successful, with the visitor number reaching 20.3 million, the fourth best year since opening.

15 years is quite a significant period, and there have been several changes. How did the size and location of the shops change in the past years?

When planning the mall, there were many shops with small floor areas. In the shopping centres designed later, due to the fashion brands entering the market, larger spaces of several thousand square metres or even two-storey shops were created, and this increasingly became the trend: replacing the several small shops with international fashion brands needing greater floor-space. Of course both WestEnd City Center and these brands wished for such stores to open in the mall, but they could only be accommodated after very complicated and time consuming reconstructions spanning several months, in order to meet the new requirements on the market. Due to the changing demand, the requirement to this day are for several hundred or thousand square metre areas instead of the 30-40 square metre shops. Our util-

isation is still complete, we only have any vacancies if we do not extend a contract, or when we are preparing the space for a new renter through temporary closings.

Then you must have a lot of experiences with the changing renter mix. Can you share some of these?

Our mall is visited by 20 million guests a year, and has over 400 shops, but we never rest satisfied – it was therefore decided in 2009 that our wide-ranging services must be made even more attractive. In the spirit of renewal, brand new international brands opened and are still opening their flagship-stores, the renter mix is improving, and the aesthetic renovation of the shops continues. In the past 6 years, more than half the shops have changed in the WestEnd City Center, with retailers updating their shops according to the fashionable trends. Meanwhile we must not forget that the WestEnd Ingatlanhasznosító és Üzemeltető Kft. (management) has been continuously decreasing the operational costs. Over the years, we experienced that our renters usually wish to extend their contracts, but we extend them only in case of the best brands, in order to make it possible for the mall to renew itself. The reason of our popularity is that most of the leading brands realise their greatest revenues here. A basic condition for a contract extension is for the renters to renovate their stores according to the latest trends, and so McDonald's, Mango, Pepe Jeans, Swarovski, and Pandora were renovated accordingly, but a new design was also given to Cinema City WestEnd, Clinique/Estée Lauder or recently the T.G.I. Friday's restaurant, Women'secret and Douglas too.

How does the shopping centre respond to the challenges arising from the changes in the renters' needs, or in the case when a large store withdraws unexpectedly? The market expects greater and greater flexibility from the retail business, to which our retailers adapt, and the management is their partner in solving their diffi-



culties. The key phrase currently is flexibility, since value-for-money is more and more important to our customers, and the retailers can only survive if they respond to these needs. Despite being 15 years old, the WestEnd City Center is always capable of renewal and fulfilling customers' needs; since 2009, 60% of the rentable space is occupied by new renters. If a renter withdraws, it opens up new opportunities for us. We have a waiting list, since we are at full capacity and it is difficult to place the newcomers. This has always been the case that it is much more difficult to place the new renters than to find a renter for a vacant spot. In the case of a larger-scale withdrawal, we can immediately rent the space to a pop-up store, while also starting negotiations with the prospective new renter/renters. On many occasions there is no need for temporary utilisation as we know about the withdrawal in advance. Another possibility is to divide the space up into smaller spaces, a great example of which is the Jackpot&Cottonfield withdrawal from the Hungarian market. When replacing them, we got two renters, Samsung and Marlboro Classic, but there was another example following the „casino-law“, where we could turn a disadvantage into success by opening the Zara and Vapiano stores; we should also mention the recently opened Adidas store.

Renewal is essential – what can we expect in new shop openings or other services?

The management is continuously developing the renter mix, a great example being the arrival of H&M in 2009. In 2011, several

members of the Inditex-group – Bershka, Pull and Bear – opened their stores, among others, and by the end of 2012 a Stradivarius store opened, too. Another success story of 2012 is the new Nike 430-square-metre monobrand-store. Among our currently renting brands there are some which would like to expand, like Starbucks and Gas. International brands sometimes wait years to open their stores as they still prefer WestEnd City Center as a location for entering the market. A great sign of which is that we had the first Starbucks, Desigual, GAP, H&M Home or Parfois, but for example from among the many shopping malls, WestEnd City Center was the preferred choice of Massimo Dutti, which opened a 600-square-metre store in the spring of 2014. Besides all this, we continue to expand our portfolio of services, and although the event and leisure services (roof garden, cinema) are very popular, we are thinking about a wider range of family and community programs. In spring 2013, we were the first on the continent to open a Cinema City 4DX cinema.

Besides refreshing its stores, what should a 15-year-old centre do in order to remain trendy?

Of course, besides opening new stores and renovating the old ones, the WestEnd City Center is working on preserving the comfort and the nice atmosphere even in a 15-year-old building. In the past years, we have renovated our elevators, escalators, and this year our restrooms.

We have established several parking spaces for the comfort of our handicapped visitors, operated by a pass, where we can provide them with the necessary wide space for parking. We have also formed family parking spaces, where families have no difficulty getting the baby pushchairs out of the car.

Among our technical developments, we have installed software which recognises license plates, and opens the gates without the need for visitors to stop. A further new service for the comfort of our visitors is mobile phone payment. Implementing a quick, touch free PayPass card system is among our short-term objectives, as well as the new NFC payment technology at the paying stations.

WestEnd City Center was the first shopping centre to change static maps to touch info equipment. WestEnd was also the first to have its website in HTML5, which has a proper standard responsive surface in line with the trends. We were the first to introduce a smartphone application with a navigation function included, making orientation much easier. We have renewed the Wi-Fi service implemented in 2006, thus since 1 September, with 100 % coverage, the Wi-Fi service is available in excellent quality.

Energy awareness and going green are nowadays not futuristic ideas but basic requirements. How is the „good old“ WestEnd City Center doing in this?

Among retail properties, it is likely shopping centres which have to meet the requirements of the most people – renters and customers alike. For this to work, besides an attractive appearance, a professional facility management is necessary, with well-considered energy management; we meet these demands. For example, in the newly built restrooms, we partly implemented waterless urinals, and some of the machines we do the cleaning with are capable of chemical free cleaning. We have been using LED logos for years, and the building's lighting system will be switched to LED technology soon, which would also mean a significant decrease in costs. We have increased the capacity for bike storage. Our free recharging stations can be used simultaneously by 5 cars, and the list goes on.

I have one question left, that will interest many. Are you still planning the development of WestEnd 2?

The development of the WestEnd 2 area last came up in 2008. Since then, besides the economic crisis, the requirements of the market have changed a lot, therefore we have to and will think over not only the concept but also its function. This project will have consequences for development, and architecture, we would need to have new permits made and this all takes time. Right now, the only thing I can say about this is that we have not ruled this option out, and within 2-3 years, we will start moving in some direction with the project.

Kelet-Közép-Európa újra a térképen



A Portfolio az RICS-szel közösen 2014. szeptember 25-én Bécsben rendezte meg harmadik régiós konferenciáját, a CEE Property Forum 2014-et, ahol Közép- és Kelet-Európa vezető ingatlanpiaci döntéshozói gyűltek össze egy helyen. A konferenciára, melynek fókuszában a lengyel, a cseh, a szlovák, a magyar, a román és a szerb ingatlanpiac állt, összesen 20 országból érkeztek résztvevők.

Melyik Kelet-Közép-Európa legvonzóbb piaca?

Az európai, és benne a kelet-közép-európai ingatlanpiacokon egyre erősödik az optimizmus, ám a befektetők alapvetően még mindig az alacsonyabb kockázatokat képviselő, érettebb, core piacokra koncentrálnak. A régió legjelentősebb ingatlanbefektetőinek vezető szakemberei egyébként egyetértettek abban, hogy a korábban uralkodó nézet már régóta nem érvényes: a régiós piacok erősen polarizáltak, az egyes országok gazdasági teljesítménye, makrogazdasági mutatói jelentősen eltérnek, és az egyes piacok az ingatlanpiaci ciklus eltérő pontjain állnak.

Mégis a régió helyi-közzel egyetemesen szerepel a befektetők térképén, erős kivételt Lengyelország jelent. Az egyik legfontosabb különbség a piac likviditása, ami döntő előny az ingatlanbefektetési piac teljesítménye szempontjából. A régió többi piaca még mindig limitált lehetőségeket kínál a nagyobb volumenű és biztos kilépési pontokat kereső intézményi befektetők számára.

Több ízben elhangzott, hogy a budapesti piac mélyen alulárazottnak tekinthető, ami vonzó befektetési desztinációvá teheti a magyar fővárost. Belgrád is egyre nagyobb érdeklődésre tart számot, kiváló fejlesztési lehetőségekkel és kevésbé telített piaccal. A lengyel régiós városok a lassan „érett piaccá” váló Varsó után a legkeresettebb lokációk közé tartoznak.

Egyes nézetek szerint ugyanakkor Bukarest alulbecsült piac, több okból is, ezek között az egyik legfontosabb, hogy Románia egyre inkább a német ipar fókuszába kerül, ami további tőkét vonz. A szakértők szerint a bukaresti piac egyre érettebbnek, stabilabbnak számít, és számos vonzó lehetőséget tartogat mind a fejlesztők, mind a befektetők számára. A magasabb kockázati profillal rendelkező befektetők értékelik azt a hozamprémiumot, amelyet a román piac kínál. Bár Bukarest egyértelműen visszakérült a befektetők térképére, a gazdaság teljesítménye nagyon meggyőző, és magas minőségű fejlesztések indultak az elmúlt időszakban, sokszor problémát okoz a finanszírozás hiánya: nemzetközi háttérű bankok nem szívesen finanszírozzák a román ingatlanpiaci befektetéseket.

Budapest a legnépszerűbb főváros?

Budapest még mindig a nagyobb kockázatot és hozamokat kereső befektetők terepe. A nagyobb volumenű tranzakciókat kereső intézményi befektetők bár szondázzák a piacot, még mindig kevésbé aktívak Ma-

gyarországon. Egyes szakemberek szerint az ország még mindig magas politikai kockázatokat képvisel, a fundamentumok, a végfelhasználói kereslet tekintetében ugyanakkor nem láthatók problémák. Az előbbi kockázatok azonban még mindig döntőek, és sok esetben komolyan távol tartják a befektetőket.

Ennek ellenére a konferencián részt vevők között végzett felmérés szerint a válaszadók közel 40 százaléka Budapesten fektetne be a régiós fővárosok közül. Ez köszönhető talán annak is, hogy Budapest most kiváló lehetőséget kínál az ingatlanbefektetők számára: alacsony kockázat, alacsony árak, növekvő gazdaság jellemzi.

Michael Edwards MRICS, a Cushman & Wakefield közép-európai értékelési tanácsadási szolgáltatások vezetője szerint Budapesten megvan a kereslet a megfelelő irodaépületekre (pl. SSC-k által), ezért a következő években emelkedniük kell a bérleti díjaknak. Úgy véli, a válság éveiben a bankok realistábbá váltak, rájöttek, hogy kénytelenek reális áron értékesíteni birtokolt ingatlanjaikat, azaz a könyv szerinti és a piaci érték egyre több esetben közelít egymáshoz.

A magyar piac jelenét és jövőjét boncoló panel résztvevői teljes mértékben egyetértettek azzal kapcsolatban, hogy 2015 jobb lesz, mint 2014. Konkrét projektekre, a befektetői bizalom visszatérésére, pozitívabb hozzáállásra, javuló ingatlanpiaci adatokra és jobban működő bankokra hivatkoztak. Elhangzott egy biztató számadat

is: Michael Edwards szerint 2014-ben 400 millió euró körüli ingatlanbefektetési volumen várható.

A panel résztvevői nem értenek egyet a korábban elhangzottakkal, miszerint Magyarországon politikai kockázatoktól kell

tartani. Úgy vélik, a sokszor túl gyors döntéshozatal jogi bonyodalmakat okozhat (különösen a bankok esetében), de az ingatlanpiacra vonatkozó jogszabályok stabilak, így aggodalomra nincs ok. Vannak szakértők, akik azonban óva intenek a

túlzott optimizmustól, és nem látnak változást a hazai ingatlanpiacon. Egyesek az igazi növekedés helyett egyelőre csak sikeres eladások sorát látják, mások szerint árulkodó jel, hogy a spekulatív fejlesztések még nem indultak be újra.

CEE on the map once again

On 25 September 2014 in Vienna, Portfolio and RICS held their third joint regional conference, the CEE Property Forum 2014, where the leading property market decision makers of Central and Eastern Europe were gathered together in one place. Participants from a total of 20 countries arrived for the conference, where the Czech, Slovak, Hungarian, Romanian and Serbian property markets were in focus.

Optimism is gradually increasing on the European property markets, including those of Eastern Central Europe, although investors are still concentrating on more mature core markets which represent lower risks. For that matter, leading experts for the most significant property investors in the region are agreed on the fact that the previously dominant view has not been valid for quite a while: the markets of the region are strongly polarised, the economic performances and macroeconomic indices of the individual countries differ significantly, and the individual markets are at different points in the property market cycle.

Even so, at intervals the region figures uniformly on the investors' map, with Poland constituting a strong exception. One of the most important differences is the liquidity of the market, which is a decisive advantage with respect to property investment market performance. The other markets in the region are still offering limited opportunities for institutional investors looking for larger volumes and secure exits.

It was mentioned several times that the Budapest market may be regarded as profoundly underpriced, which may make the Hungarian capital an attractive investment destination. Belgrade is also attracting

increasing interest, with excellent development opportunities and a less saturated market. After Warsaw, which is slowly becoming a "mature market", Poland's regional cities are some of the most sought-after locations.

At the same time, according to certain views Bucharest is an undervalued market for several reasons, one of the most important of these being that Romania is coming increasingly into the focus of German industry, which will attract additional capital. According to the experts the Bucharest market rates as increasingly mature and stable, and holds many attractive opportunities for both developers and investors. Investors with a higher risk profile value the yield premium which is offered by the Romanian market. Although Bucharest is clearly back on the investors' map, its economic performance is very convincing and high quality developments have been launched in recent times, problems are often caused by a lack of financing: international banks are unwilling to finance Romanian property market investments.

Budapest is still the field for investors looking for greater risks and yields. Although institutional investors seeking larger volume transactions have sounded out the market, they are still less active in Hungary. According to certain experts the country still represents a high political risk, although there are no problems with the fundamentals and end-user demand. The prior risks are still decisive, however, and in many cases these are significant in keeping investors away.

Despite this, according to a survey of the participants at the conference, almost 40 percent of the respondents would invest in Budapest rather than the other capital cities in the region. This is perhaps also thanks

to the fact that Budapest now offers property investors an excellent opportunity, typified by low risk, low prices and a growing economy.

According to Michael Edwards MRICS, head of Cushman & Wakefield Central Europe valuation and advisory services, there is demand in Budapest for suitable office buildings (e.g. by SSCs), and so rental fees will have to increase in the coming years. He holds that the banks became more realistic during the years of the crisis, realising they would have to sell the properties they owned at a reasonable price, and so the book price and the market value are moving closer to one another in ever more cases.

Participants on the panel dissecting the present and future of the Hungarian market were in full agreement on the fact that 2015 will be better than 2014. They referred to specific projects, the return of investor confidence, a more positive attitude, improving property market data and better-functioning banks. An encouraging figure was also mentioned: according to Michael Edwards, a property investment volume of around 400 million euros is to be expected in 2014.

Participants on the panel do not agree with what was heard earlier, that we need to be concerned about political risks in Hungary. They hold that the frequently too rapid decision making may cause legal complications (particularly in the case of the banks), but the laws applicable to the property market are stable, so there is no cause for concern.

There are experts, however, who are warning us not to be overly optimistic and they can see no change on the domestic property market. Some only see a series of successful sales for the time being, rather than real growth, and according to others it is a tell-tale sign that speculative developments have not yet restarted.



Ki pályázhat a régiós logisztikai verseny első helyére?

A régiós logisztikai piacot a kettősség jellemzi. Húzóerőnek Lengyelország és Csehország számít, de Románia és Magyarország ipari ingatlan-piac is az élénkülés jeleit mutatja.

A logisztikai piac alakulása és jövője szempontjából fontos szerep jut az egyes országok makrogazdasági növekedési pályájának. Elnézve a jelenlegi GDP-növekedési várakozásokat a Kelet-Közép-Európai régióban, pozitív kép rajzolódik ki, ami hozzájárulhat az ipari ingatlan szegmensének további erősödéséhez. A piac már 2014 első felében is az éledezés jeleit mutatta. Az idei év első 6 hónapjában több mint 500 ezer négyzetméter terület került a piacra a Cushman & Wakefield adatai szerint, szemben a tavalyi év ugyanezen időszakában épült 260 ezer négyzetméterrel. A szám az éves adatokat elnézve is jelentős, tavaly összesen 700 ezer négyzetméternyi ipari ingatlan terület került a piacra.

Az országok között ugyanakkor jelentős különbségek mutatkoznak. A fejlesztések terén a húzóerőt elsősorban Lengyelország képviselte, itt épült fel az összes átadott területnek több mint a fele. Az ország már tíz éve a fejlesztések fő célpontja mind régiós, mind európai összehasonlításban is, ami várhatóan a jövőben sem változik majd. Magyarországon ipari ingatlan beruházások továbbra sem nagyon vannak, az új spekulatív fejlesztés pedig teljesen hiányzik a mai magyar piacról. De Csehországban, Romániában és Szlovákiában szintén nagyon kevés a spekulatív jelleggel indított beruházás. szám mellett fog bele majd az építkezésbe.

De nemcsak a fejlesztések döntőgetnek rekordokat, a bérbeadások területén is javulás tapasztalható. 2014 első felében kétmillió négyzetméter logisztikai terület került bérbeadásra a régióban, szemben a tavalyi év ugyanezen időszakát jellemző 1,5 millióval.

A területi különbségek a bérbeadás terén is megfigyelhetők a régiós országok között.

Ebben a tekintetben is Lengyelország áll az élen, ahol több mint 1 millió négyzetméter ipari ingatlan területet adtak ki. A lengyel piacot az aktivitás terén Csehország követte 570 ezer négyzetméterrel. Magyarországon összesen 121 900 négyzetméter terület esetében került sor bérletiszerződés-kötésre, ebből 45 százalékot tettek ki a szerződeshosszabbítások, 30 százalékot az új bérbeadások, s további 19 százalékot a bővülések.

Az előbbiek tükrében nem meglepő, hogy a bérbeadások jelentőset lendítettek a régió kihasználatlansági rátáján, a mutató átlagosan 10 százalékkal, 9 százalékra csökkent a Cushman & Wakefield adatai alapján. A csökkenés Magyarországon volt a volt a legnagyobb, 3 százalékos. A kihasználatlanság már jó ideje először esett 20 százalék alá, és 2014 második negyedévében 19,1 százalékra csökkent. A régió országai közül a legalacsonyabb, 4 százalékos az üresedési ráta Szlovákiában, míg Csehországban 6,5 százalék.

A bérleti díjak tekintetében Lengyelország toronymagasan vezet a kért árak tekintetében, havi 5,5 euró/négyzetmétert kell kiadnia a bérlőknek egy négyzetméter logisztikai területért Varsóban. Legolcsóbban – 3,2 euróért – Romániában lehet logisztikai területet bérelni, de Magyarországon is az olcsóbb lokációk közé tartozik.

Az ipari ingatlan-piacon befektetni szándékozók elsősorban Lengyelországot részesítik előnyben, ami a hozamokban is megmutatkozik, itt az egyik legalacsonyabb a szintjük. Csehország iránt is erős befektetői érdeklődés mutatkozik. Ez utóbbi esetben – egyedülként a régióban – csökkentek a hozamok, 7,75-ről 7,5 százalékra. Romániában az ipari ingatlan vásárlói egyelőre nem nagyon jeleskednek, de ugyanez a helyzet Szlovákiával is. Magyarországon az egyik legmagasabb a hozam a régióban: Budapest esetében 9,25, míg Debrecen és Győr esetében 9,75 százalék. Ami vonzó lehet a befektetők számára. A régiós versenyben tehát még bőven van tennivaló a jobb magyar helyezés érdekében.

Where is the logistics market going in the CEE?

The region's logistics market is characterised by polarisation. Poland and the Czech Republic signify the pulling power, but the industrial property markets of Romania and Hungary are also showing signs of recovery.

With regard to the development and future of the logistics market, the macroeconomic growth paths of the individual countries will play a significant role. Surveying the present GDP growth expectations in the Central Eastern European region, a positive picture stands out, which may contribute to the further strengthening of the industrial property segment.

The market was already showing signs of revival in the first half of 2014. In the first 6 months of the current year, more than 500 thousand square metres of space were put on the market according to data from Cushman & Wakefield, in contrast to the 260 thousand square metres built during the same period of last year. This number is still significant when surveying the annual data: last year a total of 700 thousand square metres of industrial property space were put on the market.

At the same time, there are significant differences between the countries. In the field of development, the pulling power was represented primarily by Poland, more than half of all the newly opened space being constructed there. The country has been the main target for developments for more than ten years, in comparison with both the region and with Europe, and this is not expected to change in the future. There are still not very many industrial property investments in Hungary, and new specula-

tive development is completely lacking on today's Hungarian market. But in the Czech Republic, Romania and Slovakia, there have likewise been very few investments of a speculative nature.

But it is not only developments which are breaking records: improvement is also perceptible in the area of letting. In the first half of 2014 two million square metres of logistics space were let in the region, in contrast to the 1.5 million characteristic of the same period of last year.

The differences between the countries in the region are also observable in the field of letting. Poland is at the forefront in this regard too, where more than 1 million square metres of industrial property space have been let. In this field of activity the Polish market was followed by the Czech Republic with 570 thousand square metres. In Hungary lease agreements were concluded for a total of 121,900 square metres of space, of which 45 percent were contract extensions, 30% new leases and a further 19% were expansions. In light of the above, it is not surprising that the letting has led to a significant swing in

the region's vacancy rate, the index falling by 10 percent on average to 9 percent, according to data from Cushman & Wakefield. The drop was most perceptible in Hungary, the amount of shrinkage in empty spaces being 3%. The vacancy fell below 20 percent for the first time in a long time, falling to 19.1 percent in the second half of 2014. Of the countries in the region, the vacancy rate is the lowest in Slovakia (4%), whilst it is 6.5% in the Czech Republic. In spite of the significant amount of new space on offer, the vacancy rate in Poland did not rise and it will presumably not do so in the future either, thanks to the very great demand for leases.

In the countries of Central Eastern Europe, polarisation is likewise typical with regard to rental fees to be paid for industrial properties. Poland is in the lead with respect to the sky-high rental fees demanded: 5.5 euros/square metre must be spent per month by tenants on logistics space in Warsaw. Logistics space can be rented the most cheaply in Romania for 3.2 euros, but Hungary is likewise one of the cheaper locations. The difference between the cheapest and the most

expensive areas exceeds 2 euros/square metre.

Those intending to invest in the industrial property market favour Poland first of all, which is also demonstrated in yields, their level being one of the lowest here. There is also powerful investor interest in the Czech Republic. Yields have fallen there, from 7.75% to 7.5%, the only such case in the region. For the time being, Romania is not really sought after by industrial property buyers, but this is also the situation with Slovakia. In Hungary there is one of the highest yields on the industrial property market, 9.25% in the case of Budapest, and 9.75% in the case of Debrecen and Győr, which may be attractive for investors. Buyer activity may have fallen in the second three months of the year compared with the first quarter, but there are still enquirers on the market.

In many ways the countries of the region are in competition with one another for the role of logistics centre. At present Poland and the Czech Republic are leading in the race for the region, so there is plenty to do in order to obtain a better position for Hungary

ADVERTISEMENT



THE NEXT OFFICE OF YOUR COMPANY WITH NEXTRAS!

Rent an office now in Terrapark Next A or B and you can get all the possible benefits and extra services. The bigger the rented space and the longer the rental period, the more extra services you get!

AZ ÖN CÉGÉNEK KÖVETKEZŐ IRODÁJA NEXTRÁKKAL!

Béreljen irodát most a Terrapark Next A vagy B épületben, és azonnal igénybe veheti kedvezményes szolgáltatásainkat. Minél nagyobb területet bérel, minél hosszabb időre, annál értékeesebbek az igénybe vehető kedvezmények!

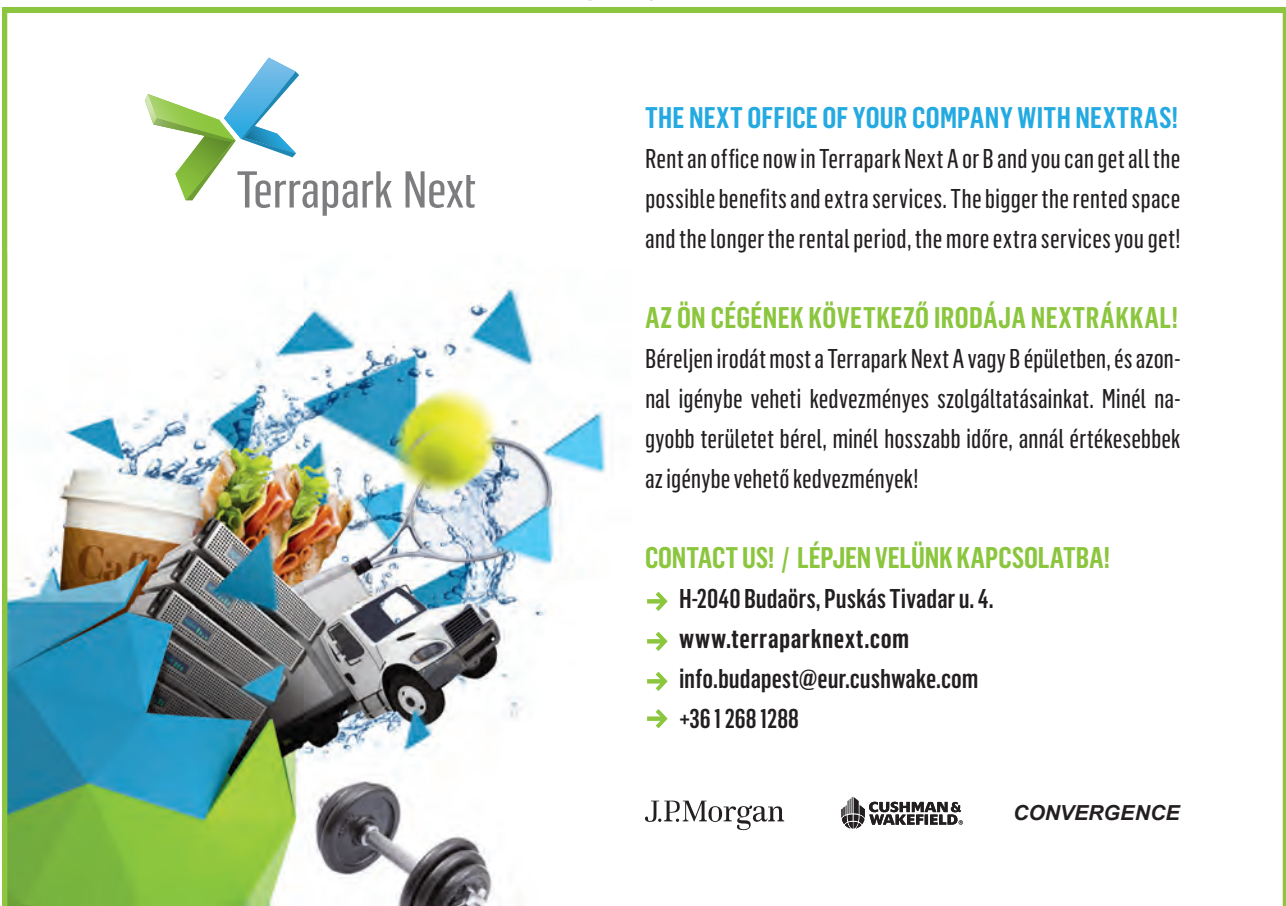
CONTACT US! / LÉPJEN VELÜNK KAPCSOLATBA!

- H-2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 4.
- www.terraparknext.com
- info.budapest@eur.cushwake.com
- +36 1 268 1288

J.P.Morgan



CONVERGENCE



The advertisement graphic features a collage of business-related items: a laptop, a smartphone, a coffee cup, a truck, a barbell, and various geometric shapes in blue and green. The Terrapark Next logo is prominently displayed at the top left of the graphic.

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m²)	Bérbéradottsági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail	
	Épület összterülete (m²)						Havi szolgáltatási díj (€/m²)		Étterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás				4 csöves fan-coil
Akadémia Business Center 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 3., Akadémia u. 6.	13,200	3,000	74	7	143	5	18.5	MGYOSZ, Raiffeisen Bank	✓	✓	✓	✓	✓	✓	RREEF	Cushman & Wakefield	DTZ +36 1 269 6999 budapest@dtz.com, www.dtz.com/hungary Cushman&Wakefield Kft. +36 1 268 1288, info.budapest@eur.cushwake.com www.cushmanwakefield.hu.com	
	18,800						5.4											
Alkotás Point 1123 Budapest Alkotás út 48–50.	20,539	4,475	81	9	395	3+2	13-13.5	Signal, Bayer, Medcover, NuSkin, Euronet, Concorde	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alkotás Office Complex Kft.	AIG/Lincoln Kft.	CBRE Kft., Varga Judit : +36 1 374 3040 cbrebudapest@cbre.com, www.cbre.com DTZ Hungary Kft. Tel: +36 1 269 6999, +36 1 472 7279 budapest@dtz.com, nikollett.puschl@dtz.com www.dtz.com	
	25,700						HUF 1 480											
Allee Corner 1117 Budapest Október huszonharmadika utca 10.	7,000	0	100	5	120	3	N.A.	FirstClients, Merck, Estée Lauder, H&M, OMV-Supershop, FGSZ Zrt., Whirlpool, Reno, Hori-Zone Group Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Allee Center Kft.	N.A.	ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. Tel: +36 1 255 5250 ingre.dev.hu@ingrealstate.com	
	7,000						3.5											
Andrássy 12 1061 Budapest, Andrássy út 12.	5,638	335	84	2	N.A.	1	7	ITDH, Freeway	–	✓	–	✓	✓	✓	–	HGA Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.andrassy11-12.hu
	N.A.						3.2											
Aréna Corner 1087 Budapest Hungária körút 40–44. 	24,200	1,820	95	12	370	3	12	Citibank, Vodafone, Cognizant, Bank of China	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft.	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu	
	29,500						3.9											
Árpád Center 1133 Budapest Árboc utca 6.	5,072	3,011	N.A.	3	113	3	9.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	ImmoFinanz Services Kft.	N.A.	ImmoFinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040, office@immofinanz.hu www.immofinanz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202, reception-hungary@eu.jll.com, www.joneslanglasalle.hu, Ormos-Szilágyi Szilvia
	N.A.						HUF 923											
Atrínova 1054 Budapest Bajcsy Zsilinszky út 42–46.	9,240	679	93	3	107	5	13-14	KDB Bank, Provident Financial, Agrár-Vállalkozási Hitelgarancia Alapítvány	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Despa Trust Kft.	AIG/Lincoln Kft.	AIG/Lincoln Kft. Balogh Boglárka Tel: +36 1 382 5100 info@aiglincoln.hu, bbalogh@aiglincoln.hu www.aiglincoln.hu	
	14,824						HUF 1 434											
Átrium Park 1134 Budapest Váci út 45.	32,000	1,833	N.A.	24	733	5	12.5-13.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ImmoFinanz Services Kft.	N.A.	ImmoFinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040, office@immofinanz.hu www.immofinanz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202, reception-hungary@eu.jll.com, www.joneslanglasalle.hu, Ormos-Szilágyi Szilvia	
	N.A.						HUF 991											
Balance Building 1139 Budapest Váci út 99. 	8,254	8,000	5	2	313	3	9.9	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft.	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu	
	14,453						3.8											
Bank Center 1054 Budapest Szabadság tér 7.	32,000	5,700	85	17	475	3	16-22	WEIL, Regus, Citibank, Embassy of Ireland, Hays Hungary	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Allianz, Generali	Avestus Real Estate Hungary Kft.	Avestus Real Estate Hungary Kft. Éles Anett Tel: +36 1 688 0519, +36 30 588 7384 anett.eles@bankcenter.hu, info@bankcenter.hu www.bankcenter.hu	
	54,184						HUF 1 393											
Bartók Ház 1114 Budapest Bartók Béla út 43–47.	16,300	360	98	5	406	3	12-12.5	HP, Novartis, Lidl	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo/First Facility	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com	
	17,000						HUF 1 100											
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leaseable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Owner-ship	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email	
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement				4 tube fancoil

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m²)	Bérbeadottsági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások							Tulajdonos	Irodaház üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m²)						Havi szolgáltatási díj (€/m²)		Éterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalak	4 csöves fan-coil			
Bartók Udvar Irodaház 1115 Budapest Bartók Béla út 105–113.	6,200	0	100	2	56 +280	3	10.5	NESS Hungary Kft., KDB Bank, Tesco Expressz, EUTAF, BKK Közüti Zrt.	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Bartók Udvar 1 Kft.	Infogroup Menedzsment Kft.	Infogroup Menedzsment Kft. Tel: +36 1 481 4530 info@infogroup.hu www.infogroup.hu, www.bartokudvarhu
	6,450						3.7											
BC 140 1138 Budapest Váci út 140.	15,555	10,126	N.A.	6	241	3	10-11	3M, Arrow Electronics Hungary, OVB Vermőgyszerberletung, Oriflame	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Deutsche Asset & Wealth Management	First Facility	DTZ Hungary Tel: +36 1 269 6999 budapest@dtz.com, www.dtz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202, budapest@eu.jll.com www.jll.hu, Ormos-Szilágyi Szilvia
	16,270						2.9											
Bécsi Corner Irodaház 1023 Budapest Lajos utca 28–32.	7,000	~868 +460	93	5	131	3	9-13	NIKE, Audi, LEGO, Budapest Bank, Biggeorge's Holding	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Biggeorge's-NV Ingatlanfej. Zrt., Lajos-Projekt Ingatlanhszn. Kft.	Dome Facility Services Kft.	Lajos-Projekt Kft. Dr. Hajnal István Tel: +36 1 225 2525, +36 70 454 3016 info@biggeorges-nv.hu www.biggeorges-nv.hu
	10,650						3.5											
BFI Irodaház 1119 Budapest Fehérvári út 84/a.	7,518	1,694	77.5	2	81	2	7.5-8.5	Daikin McQuay Magyarország Kft., Dimenzió Csoport, Pannon Lapok Társasága Kft., Addict Interactive, Selecta Hungary Automataüzemeltető Kft.	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	The Guardian New Europe Emerging Cities Fund	Eston International	ESTON International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu www.eston.hu
	14,210						4											
Blue Cube 1138 Budapest Váci út 182.	9,587	3,600	63	5	185	2	9.5-10	Unilever Magyarország Kft., EATON Industries, Menta Vendéglő	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	Bank-garázs Kft. műszaki üzemeltető: Porreal Kft.	Porreal Kft.	Baráth Barbara: +36 1 429 5054 Fábián Zoltán: +36 1 485 1019 office@simmoag.hu office@simmoag.hu www.simmoag.hu
	10,200						4											
BSR Center 1138 Budapest Váci út 135–139.	23,927	3,655	84.7	12	360 +100	3	10-12	AXA Csoport Magyarország, Erste Bank, Magyar Államkincstár, Hertz, CMA CGM, First Data, Salamander	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GLL Real Estate Partners	AIG/Lincoln	Horizon Development Kerekes István Tel: +36 30 396 8040 i.kerekes@horizondevelopment.hu www.bsr-center.hu
	25,000						HUF 1 000											
Buda Business Center 1027 Budapest Kapás utca 11–15.	5,540	2,500	57	3	173	3-5	9-11	AdNovum, Top Soft, Smartfront	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo, Bifinger	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu, www.caimmo.com ESTON International
	6,500						HUF 1 100											
Budaörs Office Park 2040 Budaörs, Szabadság tér 117.	A: 1,991 B: 4,903 C: 6,421	A: 1 386 B: 4 664 C: 3 405	40	A: 3 B: 8 C: 6	350	3	9	General Motors, Tesa Tape, Kaiser+Kraft Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft.	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu
	C: 3,850 B: 6,389 C: 7,876						4.5											
BudaWest Irodaház 1118 Budapest Rétköz utca 5.	12,680	535	96.3	6	300	3	11-12.5	Adidas, Helly Hansen, Xapt, Qualyssoft, Montana	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Vendere Kft.	Vendere Kft.	Vendere Kft. Tel: +36 1 309 0909 Tamóczy Szilvia Tel: +36 70 319 7319 info@budawest.net, www.budawest.net
	27,500						3.5											
Business Center 30 1132 Budapest Váci út 30.	13,000	4,100	67	4+2	221	3	10.5	Quaestor, BASF, EOS, Samsung	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft.	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu
	19,800						HUF 1130											
Business Center 91 1139 Budapest Váci út 91.	6,600	2,430	66	2	75	3	9.5	Coty, Danfoss, Mattel, Fórum Média, Garzon Bútor, Phasekanapé, BNM, Medapharma, Grenkeleasing-GF Faktor	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft.	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu
	9,000						HUF 1 100											
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leasable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services							Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Cand operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil			

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Béreladottsági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérelési idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)						Havi szolgáltatási díj (€/m ²)		Éterem	24 óráos portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil		
Business Center 99 1139 Budapest Váci út 99. 	5,726	1,612	60	2	313	3	8	VIASAT, UniCredit Bank, Fundamenta	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu
	7,156						HUF 1266										
Canada Square 1027 Budapest Ganz utca 16.	4,953	0	100	4	58	N.A.	N.A.	Kanadai Nagykövetség, Fővárosi Bíróság	N.A.							CA Immo	CA Immo, Biffinger CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com
	4,900						N.A.										
Capital Square 1133 Budapest Váci út 76.	30,200	7,700	76	18+1	640	5	12.5–13.95	Albemarle, KCI, Ferrero, First Clients	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo/First Facility CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818, office@caimmo.hu www.caimmo.com Cushman & Wakefield, DTZ
	32,500						HUF 1 100										
Center Point Irodaház 1139 Budapest Váci út 81.	43,176	564	99	8	320	3	12.5–14	Exon Mobil, MAG Zrt., Raiiffeisen, Lombard Leasing, GE, Nalco, Honeywell	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GTC Mo. Ingatlanfejlesztő Zrt.	GTC Mo. Ingatlanfejlesztő Zrt. GTC Ingatlanfejlesztő Gedai Bori: tel: +36 1 412 3680, bori.gedai@gtc.hu Jones Lang LaSalle, tel: +36 1 489 0202 office@eu.jll.com, www.joneslanglasalle.hu www.centerpoint.hu
	43,176						3.9										
Central Business Center 1027 Budapest Horvát utca 14–24.	8,040	1,998	76	4	200	3	10.5	Bázis Office Center, ING, Heti Válasz	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	BNP Paribas DTZ Tel: +36 1 269 6999 budapest.office@dtz.com, www.dtz.com/hungary Budai Dóra Tel: +36 1 472 7285
	8,749						HUF 890										
City Center 1051 Budapest Bajcsy Zsilinszky út 12.	8,163	700	86	4	100	1	12	Egyptair, Sopron Bank, Jetro, Belga Nagykövetség, Turmlare, Tunéziai NIH	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	S IMMO Hungary Kft.	First Facility Kft. S IMMO Hungary Kft. Tel: +36 1 429 5050 Baráth Barbara: +36 1 429 5054 Fábián Zoltán: Tel: +36 1 485 1019 office@simmoag.hu, office@simmoag.hu www.simmoag.hu
	12,400						4										
City Gate 1092 Budapest Köztelek utca 6.	22,800	700	98	10	407	3	12–13	Nokia, IBM	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo/First Facility CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.com www.caimmo.com
	24,000						HUF 1 200										
Corvin ONE 1082 Budapest Futó utca 47–53.	18,000	934	99	6	342	5	13.5	Futureal, epam, DAS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Futureal	TriGranit Futureal Molnár Éva: tel: +36 1 266 2181 molnareva@futureal.hu office@futureal.hu www.futureal.hu
	20,000						3.95										
Corvin Corner	5,384	6,122	0	3	164	5	14	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Futureal	N.A. Futureal Molnár Éva: tel: +36 1 266 2181 molnareva@futureal.hu office@futureal.hu www.futureal.hu
	6,122						3.8										
Corvin Towers 1082 Budapest Kisfaludy u. 32–38.	22,000	1,300	90	14	194	5	13.75	Ringier, P&G, Systemax	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Futureal	TriGranit Futureal Molnár Éva: tel: +36 1 266 2181 molnareva@futureal.hu office@futureal.hu www.futureal.hu
	24,000						4.19–4.27										
Danubius Ház I–II–III. 1131 Budapest Váci út 141–143. – Babér u. 1–5.	9,600	990	90	7	262	1	10	Nuance Recognita, iTelligence, Expressz Magyarország Kft., SIXT, Imperial Tobacco	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Danubius-házak Ingatlanhasznosító Zrt.	STRABAG PFS Zrt. Wallis Asset Management Zrt. Vasadi Tamás Tel: +36 20 971 4728 vasadi.tamas@wallis.hu
	14,000						HUF 990										
Déli Point Irodaház 1123 Budapest Alkotás utca 17–19.	6,266	2,072	66.9	2	60	2	7–10	ShiwaForce, Balcke Dürr SPX, Telemédia, BOE Parking	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	Déli Büro Center Zrt.	AddVal Kft. Tel: +36 1 479 6020 office@addvalgroup.com, www.addvalgroup.com
	8,688						3.8										
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leasable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil		

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadó terület (m ²)	Bérelési arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérelési idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaház üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)						Havi szolgáltatási díj (€/m ²)		Éterem	24 óráos portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil		
Dévai Irodaház 1130 Budapest Dévai utca 26–28.	9,665	1,756	81.8	3	144	3	9-11	N.A.	–	–	✓	–	✓	–	✓	Raiffeisen Bafektetési Alapkezelő Zrt.	Eston International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu www.eston.hu
	9,715						HUF 750										
Dorottya Udvar 1113 Budapest Bocsai út 134–146.	27,205	8,584	68	8	540	3-5	10.5-12.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dorottya Udvar Holding Ingatlanhasznosító Kft.	Jones Lang LaSalle Kft. CBRE Kft. Tel: +36 1 374 3040 office.hungary@cbre.com Cushman & Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@eur.cushwake.com
	28,888						3.9										
Duna Office Center 1139 Budapest, Váci út 37.	12,234	8 700	26.6	4	174	3	9-10	Agribands, Cargill, Optimal Management, Huvita	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	Volksbank Real Estate Services, CE LAND Holding Kft.	BNP Paribas Real Estate CE LAND Holding Kft. Balla Zoltán: +36 1 785 4985, +36 30 525 3959 info@celand.hu, z.balla@celand.hu, www.celand.hu Szirmai Zsuzsanna Tel: +36 30 937 7780, zs.szirmai@celand.hu
	12,772						HUF 960										
Duna Tower 1138 Budapest Népfürdő utca 22. A/5	27,516	9,305	67.2	10	395	3	13-14	IBM, MetLife, Glencore Grain, Tarsago (Reader's Digest), Huawei, i-GATE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Duna Tower Kft., CE LAND Holding Kft.	Real Management Kft. CE LAND Holding Kft. Balla Zoltán: +36 1 785 4985, +36 30 525 3959 info@celand.hu, z.balla@celand.hu www.celand.hu Szirmai Zsuzsanna: +36 30 937 7780 zs.szirmai@celand.hu
	29,718						HUF 1 100										
East-West Business Center 1088 Budapest Rákóczi út 1–3.	23,000	5,778	74.8	7	222	3	11-13	Sberbank, Hanwha Bank, Banco Popolare, Cognex, P.Dussmann	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Peaksid Capital	N.A. AN Limited Kft. Tel: +36 1 430 0850 www.anlimited.net info@anlimited.net
	23,210						3.8										
Eiffel Tér Irodaház 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57.	18,500	0	100	10	365	5	20	Cetelem Bank, AXN, Medicover, Mastercard, Grundfos, ESAB, Givaudan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Europa Fund II.	ConvergenCE Tel: +36 1 225 0912 office@convergen-ce.com www.convergen-ce.com
	23,700						3.9										
EMKE Irodaház 1072 Budapest Rákóczi út 42.	11,700	9,300	N.A.	4	136	3	8.5-10	Regus, Budapest Bank, Fleming, Tellabs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushwake.com www.cushmanwakefield.com
	13,128						HUF 1 184										
Erzsébet Irodaház 1146 Budapest Erzsébet királyné útja 1/c.	14,000	1,300	N.A.	4	153	N.A.	9.9	Groupama Garancia Biztosító Zrt.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Elsbet Kft.	B&V FM Kft. B&V International Kft. Tel: +36 1 471 5180 Lampertné Havasi Veronika office@bvgroup.hu, www.bvgroup.hu veronika.lampert@bvgroup.hu
	15,600						3.8										
Európa-Center üzleti és logisztikai park 1044 Budapest Váci út 123.	20,000	10,000	50	N.A.	N.A.	1	8	RRC-Hungary, BDI, Husquarna, Flor	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	Terra Invest Zrt.	Terra Invest Zrt.
	72,000						1										
Europolis Park BUDAPEST AEROZONE C Building 2220 Vécse Lőrinci út 59–61.	8,700	1,300	N.A.	N.A.	256	2	11-12	Liegl&Dachser, BMW	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	N.A.	Bilfinger CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com
	16,256						HUF 1 080										
Flórián Udvar 1033 Budapest Polgár utca 8–10.	10,310	1,574	84.7	6	233	3	9.5-11	Index.hu, CIG Biztosító, Group 4	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. Tel: +36 1 332 2200 bif@bif.hu www.bif-irodak.hu
	12,000						HUF 790										
Gateway Office Park 1138 Budapest Dunavirág utca 2–6.	35,900	7,451	77	4 +3 +3	422	3	12	Magyar Posta, Samsung, AON, Tesco	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft. CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpipggroup.hu
	50,800						HUF 1 150										
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Cur- rently leas- able office space (sqm)	Space rented (%)	No. of eleva- tors	No. of park- ing spac- es	Mini- mum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Owner- ship	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil		

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m²)	Bérbéradottsági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m²)						Havi szolgáltatási díj (€/m²)		Étterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás			
Gerbeaud Irodaház 1051 Budapest Dorottya utca 1.	5,470	0	100	3	N.A.	3	15	Euromedic Cégcsoport, Ügyvédi irodák, IBDA, SPB	–	✓	–	–	✓	✓	Müller Drogéria Magyarország Bt.	Müller Drogéria Magyarország Bt.	Müller Drogéria Magyarország Bt. Üzemeltetés Cseh Irén +36 1 411 2500 office@immomueller.hu
	6,000						HUF 1 600										
Globe 13 1135 Budapest Teve utca 1.	16,600	568	N.A.	6	250	3	10.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	N.A.	Immofinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu,www.immofinanz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 reception-hungary@eu.jll.com www.jll.hu Ormos-Szilágyi Szilvia
	N.A.						HUF 1260										
Globe 3 1036 Budapest Kórház utca 6–12.	5,225	3,229	42	2	100	3	9.5	Colas, BNP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	BNP Paribas	DTZ Tel: +36 1 269 6999 budapest@dtz.com, www.dtz.com/hungary Budai Dóra: +36 1 472 7285 dora.budai@dtz.com
	5,500						HUF 990										
Graphisoft Park 1031 Budapest Záhony utca 7.	54,000	4,300	92	19	1580	1	15.5	Microsoft, Graphisoft, SAP, Canon, IBS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Graphisoft Park SE	Graphisoft Park Services Kft.	Kocsány János Tel: +36 20 661 2401 jkocsany@graphisoftpark.com www.graphisoftpark.com info@graphisoftpark.com
	64,000						3.15										
Green House 1134 Budapest Kassák Lajos utca 19–25.	16,800	1,280	93	6	252	5	12.95-13.50	ABB, Isys-On, Skanska, Avis Budget Group, Deichmann, Innovative Dental Care, MSCI	✓	✓	✓	✓	✓	–	Skanska Magyarország Ingatlan Kft.	Colliers Magyarország Kft.	Skanska Magyarország Ingatlan Kft. Tel: +36 1 382 9100 leasing@skanska.hu www.skanska.hu
	17,800						855										
Greenpoint 7 1075 Budapest Kéthly Anna tér 1.	15,000	1,008	93	6	109	3-5	11-12	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	N.A.	CBRE Kft. Tel: 36 1 374 3040 office.hungary@cbre.com www.greenpoint7.hu
	N.A.						HUF 950										
Haller Gardens 1095 Budapest Soroksári út 32–34.	32,000	14,578	N.A.	15	600	5	12-13	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	N.A.	Immofinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu, www.immofinanz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202, www.jll.hu reception-hungary@eu.jll.com, Ormos-Szilágyi Szilvia Cushman&Wakefield: +36 1 268 1288 www.cushmanwakefield.com
	N.A.						HUF 890										
Hermina Business Tower Irodaház 1146 Budapest Hermina út 17.	14,627	1	99	5	210	1	9-11.5	Netrisk.hu Első Online Biztosítási Alkusz Zrt., Universal Music Kft., Parexel Magyarország Kft., Emerson cégcsoport	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Hermina Business Tower Kft.	Hallmark Properties Kft.	Hallmark Properties Kft. Tel: +36 1 471 8999 Mayer Réka: reka.mayer@hallmarkp.com Kosztya Zsolt: zsolt@hallmarkp.com
	15,684						6										
Honvéd Center 1055 Budapest Honvéd utca 20.	5,661	0	100	4	90	3	N.A.	CBRE, Egon Zehnder, HIPA, Oktatási Hivatal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	TCW Honvéd Irodaház Kft.	STRABAG PFS Zrt.	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4280 sales@wing.hu www.wing.hu
	6,202						N.A.										
Infopark A 1117 Budapest Neumann János utca 1.	13,690	1,700	88	6	375	3	11-12	IBM, Panasonic, Cambridge Technology Partners Hungary Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo/First Facility	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com Cushman & Wakefield
	13,600						HUF 1 200										
Infopark B 1117 Budapest Neumann János utca 1.	8,588	556	83	3	48 +82	3	11.5	Nissan, IT Services Hungary	✓	✓	✓	✓	✓	–	HGA Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.infopark.hu
	N.A.						3.9										
Infopark C 1117 Budapest Gábor Dénes utca 4.	13,236	0	100	4	163 +21	1	11.5-12.5	IT Services, Kiwi kávézó	✓	✓	✓	✓	✓	–	HGA Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.infopark.hu
	N.A.						3.8										
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leaseable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement			

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Bérbéradott-sági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások							Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)					Havi szolgáltatási díj (€/m ²)	Éterem		24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil				
Infopark D 1117 Budapest Gábor Dénes utca 2.	5,638	895	93	7	350	3	12-12.75	Strabag Zrt., Lufthansa, Pannontej	✓	✓	✓		✓	✓	–	IVG Institutional Funds	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.infopark.hu
	N.A.						3.2		✓	✓	✓	✓	✓	–				
Infopark E 1117 Budapest Neumann János utca 1/E.	17,000	538	94	8	291	5	11.9-12.9	Lufthansa Systems, EIT, 3M	✓	✓	✓		✓	✓	–	Bluehouse Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com, www.ivg.hu JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu, reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia
	N.A.						2.9		✓	✓	✓	✓	✓	–				
Infopark I 1117 Budapest Infopark sétány 1.	8,187	1,387	84	4	100	1	9-11	Sense/Net, IDS Sheer Mazda	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	HGA Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.infopark.hu
	N.A.						3.9		✓	✓	–	✓	✓	✓	✓			
IP West I.-V. 1117 Budapest Budafoki út 91–93.	26,500	170	99	15	841	3	11.75-12.50	BTROC, Transcom, Evosoft	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	AIG/Lincoln Kft.	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com
	30,000						HUF 990		✓	–	✓	✓	✓	✓	✓			
Kálvin Center 1085 Budapest Kálvin tér 12.	8,648	2,660	70.6	4	115	3	14	AEGON Magyarország, Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda, Apliq Csepel	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Volksbank Real Estate Services, CE LAND Holding Kft.	BNP Paribas Real Estate	CE LAND Holding Kft. Balla Zoltán : +36 1 785 4985, +36 30 525 3959 info@celand.hu, z.balla@celand.hu, www.celand.hu Szirmai Zsuzsanna: +36 30 937 7780 zs.szirmai@celand.hu
	9,167						3.9		✓	✓	✓	✓	✓	✓				
KÉSZ Mester Udvarház és KÉSZ Mester Irodaház 1095 Budapest Mester utca 87.	6,600 8,700	968	85	2+2	250	2	6-10	Praktiker, KÉSZ Csoport	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	MI-BE Alfa Ingatlanhasznosító Kft.	KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft.	Tel: +36 30 237 3224 viraghn@kesz.hu www.kesz-ingatlan.hu
							3.5		✓	✓	✓	✓	✓	✓				
Kinnarps House 1133 Budapest Váci út 92.	7,531	0	100	4	110	N.A.	N.A.	Kinnarps Hungary Kft., Rail Cargo Hungaria Zrt.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Kinnarps I. Falköping AB	Kinnarps House Kft.	Kinnarps House Kft.
	9,091						N.A.		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Királyhágó Budapest XII., Királyhágó tér 8–9.	5,484	1,331	75	2	74	3	10-12	INC Research, BSH, VTG Austria Ges.m.b.H	–	✓	✓	–	✓	✓	✓	Tekanawa Ingatlanforgalmazási Kft.	DTZ Hungary	DTZ Hungary Tel: +36 1 269 6999, +36 30 466 7774 budapest@dtz.com nora.budai@dtz.com www.dtz.com
	6,430						HUF 1 070		✓	✓	✓	✓	✓	✓				
Krisztina Palace 1123 Budapest Nagyenyed utca 8–14.	15,745	7,239	65	7	399	5	12.75-14.5	Johnson&Johnson, Emirates, Mazars, Deutsche Leasing, Granit Agriculture	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Terra Office Center 100 Kft.	AIG/Lincoln	Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@eur.cushwake.com www.cushmanwakefield.com Szántó Tamara: tamara.szanto@eur.cushwake.com
	18,331						3.59		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Lajos u. 74–76. Irodaház 1036 Budapest Lajos utca 74–76.	6,490	N.A.	N.A.	3	157	3	8-12	Óbudai Egészségügyi Központ, G1 Labordiagnosztika Kft., Pécsi Direkt Kft.	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	Proform Zrt.	Proform Zrt.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Sápi Réka sapi.reka@proform.hu www.proform.hu
	10,000						2.5		✓	✓	✓	✓	✓	✓				
Laurus Irodaházak	13,990	9447	N.A.	8	240	N.A.	10-11	BDQ, KBSZ, ING	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	K1A Ingatlan Kft.	Rustler	Robertson Hungary Kft. Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.hu www.robertson.hu
	15125						3.5		✓	✓	✓	✓	✓	✓	–			
Lurdy Ház Bevásárló- és Irodacentrum 1097 Budapest Könyves Kálmán körút 12–14.	22,000	10,500	52	8	1,284	N.A.	N.A.	AEGON Magyarország Zrt., RT 5 Taxi Holding Kft., Astra S.A. Biztosító Magyaró-i Fióktelepe, Externet Nyrt., Speedfitness Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Lurdy Vagyonkezelő Kft.	Lurdy-Ház Kft.	Lurdy Ház Kft. +36 1 456 1200 titkarsag@lurdyhaz.hu www.lurdyhaz.hu
	50,000						HUF from 9000		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leasable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email	
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement				4 tube fancoil

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Béreladottsági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérelti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail	
	Havi szolgáltatási díj (€/m ²)						Éterem		24 óráos portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil				
M3 Business Center „A” fázis 1146 Budapest Hungária körút 179–187.	8,700	490	90	2	121 +225	3	8	Colas, Groupama, ŐKO-Pannon, Budapest Környéki Törvényszék	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu		
	9980						HUF 1 150											
M3 Business Center „B” fázis 1146 Budapest Hungária körút 179–187.	7,600	4,690	25	3	121 +225	3	8	Interticket, CreditExpressz, Fornax ICT	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CPI Property Group	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 hungary@cpipg.com sales.hungary@cpipg.com www.cpiigroup.hu		
	11,200						HUF 1 150											
Madách Trade Center 1075 Budapest Madách Imre út 13–14.	12,000	1,320	89	4	250	1	11.9	Lilly Hungária Kft., Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda, Morley Allen & Overy Ügyvédi Iroda, Absolut Media Kft., Appello Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Madách Trade Center Bt.	Administra Kft. Tel: +36 1 268 1900 info@madachtrade.hu www.madachtrade.hu		
	14,500						HUF 1 320											
Madarász Irodapark 1138 Budapest, Madarász V. u. 47–49.	T1: 17,000 T2: 17,000	T1: 4 900/ T2: 5 600	T1: 71, T2: 67	6+6	360	3	11	Xerox Magyarország Kft., MTG Metro Gratis Kft., Rohde&Schwarz, DunaPro Business Kft., Netrisk.hu Zrt., AB-Inbev Magyarország Kft.	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	Proform Zrt. T1: Madarász-Úti Ingatlanhaszn. Kft./T2: SZ-13 Ingatlanhaszn. Kft.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Papp Mónika papp.monika@proform.hu, www.proform.hu proform@proform.hu	
	17,000						2.5											
Margit Ház 1027 Budapest Tolgya utca 1–3.	10,082	9,251	N.A.	3	60	3	7-8.5	N.A.	–	–	✓	–	✓	–	✓	Guardian Land Asset Management Ltd.	Eston International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu, www.eston.hu Jones Lang LaSalle: +36 1 489 0202 budapest@eu.jll.com, www.joneslanglasalle.hu	
	18,543						3.9											
Margit Palace 1027 Budapest Henger utca 2.	17,192	7,800	56	8	260	3	11-13	Getronics, Oberbank, Fővárosi Ítéltábla, Hervis, VTG	✓	✓	✓	✓	✓	✓	J.P. Morgan	Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushwake.com www.cushmanwakefield.com		
	19,081						3.8											
Máriássy Ház 1095 Budapest Máriássy utca 7.	8,774	920	84	5	149	3	9-10.5	WING, Strabag PFS, CG Electric, Maxell, Geohidroterv, Progradat, Covidien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Máriássy Ház Kft.	STRABAG PFS Zrt. Tel: +36 1 451 4280 sales@wing.hu www.wing.hu	
	15,926						HUF 1 175											
Maros utca Business Center 1122 Budapest Maros utca 19–21.	6,649	680	89	4	69	N.A.	N.A.	Erste Bank, Educatio, deepblue, Replise Hungary Kft.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	Maros utca Kft.	First Facility Kft. Tel: +36 1 429 5050 Baráth Barbara: +36 1 429 5054, Fábián Zoltán: +36 1 485 1019 office@simmoag.hu, www.simmoag.hu	
	9,240						N.A.											
Material Office Center 1134 Budapest Róbert Károly krt. 54–58.	5,500	2,700	51	3	360	3	12.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Material Építő és Design Center Ingatlanhasznosító Kft.	N.A.	Jones Lang LaSalle Tel: +36 1 489 0202 budapest@eu.jll.com www.joneslanglasalle.hu
	5,700						3.7											
MBC Business Center 1014 Budapest Vérmező út 4.	4,967	154	99	2	88	3	10.5-12	KIKSZ, OTP Lakáslízing, International House	✓	✓	✓	–	✓	–	✓	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	N.A.	Eston International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu www.eston.hu
	7,000						HUF 875											
Millenáris Irodaház – Classic 1024 Budapest Lövőház utca 39.	7,374	0	100	3	40	3	12.9-14.9	N.A.	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Millenáris Irodaház Kft.	STRABAG PFS Zrt.	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4280 sales@wing.hu, www.wing.hu JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202, www.jll.hu reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia
	12,763						HUF 1 200											
Millennium Tower I-III. 1095 Budapest Lechner Ödön fasor	I.: 17,400, II.: 18,400, III.: 20,500	I: 4 040 II: 1 400 III: 0	I: 75 II: 91 III: 100	I: 8 II: 6 III: 6	I: 274 II: 284 III: 285	3-5	12-13.5	N.A.	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	TriGranit Fejlesztési Zrt. / Heitman HEPP IV	TriGranit Management Zrt.	Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@eur.cushwake.com CBRE Kft. Tel: +36 1 374 3040, office.hungary@cbre.com
	N.A.						3.9											
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leaseable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email	
	Total gross size of the building (sqm)						Restaurant		24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil				

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Béreladott arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérelési idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)						Havi szolgáltatási díj (€/m ²)		Éterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil		
MOM Park Irodák 1123 Budapest Alkotás utca 53.	18,500	2,372	N.A.	2+3	1250	3-5	12.5-14	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Mo. Tan. és Ingatlankezelő Zrt.	JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu, reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia Cushman & Wakefield: tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushwake.com www.cushmanwakefield.com
	48,000						HUF 1 350		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
MOM Park Torony 1123 Budapest, Csörsz u. 41–45.	13,454	2,150	N.A.	8	N.A.	3	15-16.5	N.A.	✓	–	✓	✓	✓	✓	PREEF	N.A.	JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu, reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwakefield.com
	N.A.						4.19		✓	–	✓	✓	✓	✓			
MOMentum Irodaház 1124 Budapest Csörsz utca 49–51.	9,400	2,054	71	4	142	5	14.5-16.5	DLA Piper Hungary Services Kft., Astellas Pharma Kft., Korean Cultural Center, Magyar Olimpiai Bizottság, BAT Pécsi Dohánygyár Kft., Szamos Marcipán Kft.	–	✓	✓	✓	✓	✓	Csörsz utca Ingatlanfejlesztő Kft.	REM FM Kft.	Colliers Magyarország Kft. Csókás Katalin Tel: +36 1 336 4243, +36 1 336 4200 budapest@colliers.com, katalin.csokas@colliers.com www.colliers.hu
	14,444						HUF 980		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Montevideo u. 16. Irodaház 1037 Budapest Montevideo utca 16.	9,000	N.A.	N.A.	6	237	3	11-12	Sagem Kft., Finite Kft., MSZKSZ	✓	✓	✓	✓	–	✓	Proform Zrt.	Proform Zrt.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Sápi Réka sapi.reka@proform.hu www.proform.hu
	13,000						2.5		✓	✓	✓	✓	–	✓			
Montevideo u. 2/c. Irodaház 1037 Budapest Montevideo utca 2/c.	5,600	N.A.	N.A.	4	170	3	12	Equilor Kft., Holcim Zrt., Mentor Graphics Kft.	✓	✓	✓	✓	–	✓	Proform Zrt.	Proform Zrt.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Sápi Réka sapi.reka@proform.hu www.proform.hu
	8,000						2.5		✓	✓	✓	✓	–	✓			
Montevideo u. 3. Irodaház 1037 Budapest Montevideo utca 3.	8,200	N.A.	N.A.	5	212	3	10-11	EuroMACC Kft., Agis Kft., Professional Publishing Kft.	✓	✓	✓	✓	–	✓	Proform Zrt.	Proform Zrt.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Sápi Réka sapi.reka@proform.hu www.proform.hu
	10,000						2.5		✓	✓	✓	✓	–	✓			
Montevideo u. 9. Irodaház 1037 Budapest Montevideo utca 9.	10,500	N.A.	N.A.	6	310	3	11.5-12	Sanoma Budapest Zrt.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Proform Zrt.	Proform Zrt.	Proform Zrt. Tel: +36 1 250 4288 Sápi Réka sapi.reka@proform.hu www.proform.hu
	15,000						2.5		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Népliget Center 1097 Budapest Könyves Kálmán krt. 11.	26,000	9,800	62	12	450	3	8	Ericsson Magyarország, COOP Hungary, Fressnapf, Papyrus, Hungarocontrol, Actavis, Hessyn	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GLL Real Estate Partners	Avestus	Horizon Development Kerekes István Tel: +36 30 396 8040 i.kerekes@horizondevelopment.hu www.nepliget-center.com
	28,678						HUF 1 100		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Óbuda Gate 1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26–28.	12,900	4,141	71	5	247	3	10-14	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	–	Polonia Property Fund	Colliers REMS Hungary	Cushman&Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@eur.cushwake.com www.cushmanwakefield.com Eston International. Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu, www.eston.hu
	13,942						HUF 1 284		✓	✓	✓	✓	✓	–			
Office Campus 1097 Budapest Gubacsi út 6.	8,147	4,915	39	6	300	3	9.5-11.5	N.A.	–	✓	✓	✓	✓	✓	Imbea-Immoeast AG, MBP GmbH	N.A.	Immofinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu, www.immofinanz.com Robertson. Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.com, www.robertson.com CBRE Kft. Tel: +36 1 374 3040 cbrebudapest@cbre.com, www.cbre.com
	N.A.						HUF 898		–	✓	✓	✓	✓	✓			
Office Garden 1. 1117 Budapest Alíz utca 1.	15,022	2,252	N.A.	6	350	5	11.5-12.5	Philips, Hewlett-Packard, Sió-Eckes, PQS International	✓	–	✓	✓	✓	–	Heitman	N.A.	Robertson Hungary Kft. Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.hu www.robertson.hu
	26,000						HUF 1140		✓	–	✓	✓	✓	–			
Office Garden 2. 1117 Budapest Alíz utca 2.	16,770	845	95	6	311	5	12	Syngenta, Tata Consultancy, Eures, Shell, Pirelli, Bene	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GRT Group	N.A.	Robertson Hungary Kft. Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.hu www.robertson.hu
	27,000						HUF 960		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leasable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil		

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m²)	Bébe-adott-sági arány (%)	Liftek száma	Parko-löhe-lyek száma	Mini-mális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail	
	Épület összterülete (m²)						Éterem		24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil				
Oktogon Ház 1062 Budapest Aradi utca 8–10.	7,280	1,412	76	4	339	1	10-11	IND Kft., Millward Brown Hungary, Kelly Services	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	HGA Capital	STRABAG PFS Zrt.	IVG Hungary Kft. Tel: +36 1 382 7560 office@ivg-europe.com www.ivg.hu www.oktogonhaz.hu
	N.A.						3.9											
Optima A 1138 Budapest Váci út 189–191.	5,460	1,822	67	2	85	3	10.5-11.5	N.A.	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	N.A.	Immofinanz Services Kft.: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu, www.immofinanz.com Robertson: +36 1 327 2050 office@robertson.com, www.robertson.com
	N.A.						HUF 996											
Optima B 1138 Budapest Váci út 187.	5,920	2,935	50.4	2	69 +29	3	10-11	Borsodi, Zepter	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Tesco	Cushman & Wakefield	Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushwake.com www.cushmanwakefield.com
	8,175						3.85											
Parkway Irodaház 1087 Budapest Könyves Kálmán krt. 54–58.	22,000	1,518	N.A.	8	554	3	12.5-14	N.A.	✓	✓	–	–	✓	–	✓	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	N.A.	Eston International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu www.eston.hu
	26,000						3											
Pódium Irodaház 1065 Budapest Nagymező utca 44.	5,719	5300	6	2	87	3	11.5	UniCredit Bank	–	✓	✓	–	✓	✓	✓	Nagymező utcai Projektfejlesztési Kft.	First Facility Kft.	Nagymező utcai Projektfejlesztési Kft. Tel: +36 1 429 5050 Baráth Barbara: +36 1 429 5054 Fábián Zoltán: +36 1 485 1019 office@simmoag.hu, www.simmoag.hu
	6,300						4											
R70 Office Complex 1074 Budapest Rákóczi út 70–72.	16,132	4,800	74	9	450	3-5	11-12	Keler, Develor, Allegro Group	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo/First Facility	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com ESTON International
	17,261						HUF 1 100											
REsidence 1 Irodaház 1027 Budapest Kacska utca 15–23.	12,230	9,000	26	5	177	3	11.5-12.5+VAT	AEGIS Media, Kirowski, PR Agent, Unis Group, Site Art, Futurmed, GNOCCO Étterem	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	KAFEX Kft.	BNP Paribas Real Estate Hungary Zrt.	RE project development Kft. Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenevolution.com
	21,281						3.8											
REsidence 2 Irodaház 1027 Budapest Ganz utca 16.	4,993	1,500	46	2	79	3	11.5-12.5+VAT	EPAMÉDIA, GNOCCO Cafe, Platinum Group, Boimedica, RE project development, ZEN Studio, CHEMINOVA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	KAFEX Kft.	BNP Paribas Real Estate Hungary Zrt.	RE project development Kft. Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenevolution.com
	9,535						3.8											
River Estates 1134 Budapest Váci út 35.	19,487	5,000	76	11	352	3	11-12	Citibank, DIGI Kft., HostLogic	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CEE Property-Invest Kft.	First Facility Kft.	CEE Property-Invest Kft. Tel: +36 1 429 5050 Baráth Barbara: +36 1 429 5054 Fábián Zoltán: +36 1 485 1019 office@simmoag.hu, www.simmoag.hu
	39,347						4											
RiverPark 1093 Budapest Közraktár utca 30–32.	9,865	928	85	3+1	133	3	12-12.95	Lufthansa, Henkel-Schwarzkopf, Sigma, Kudos, MSC	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	IVG Institutional Funds	STRABAG PFS Zrt.	Robertson Tel: +36 1 327 2050 office@robertson.com www.robertson.com
	N.A.						3.9											
Rumbach Center 1075 Budapest Rumbach Sebestyén utca 19–21.	6,800	0	100	2	110	3	11-13	Bipros Kft., Németh Ügyvédi Iroda, IMS Health Kft., Weco-Travel Kft., British Airways	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	RBZ Kft.	BNP Paribas Real Estate Hungary	RE project development Kft. Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenevolution.com
	7,300						3.7											
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Cur-rently leas-able office space (sqm)	Space rented (%)	No. of eleva-tors	No. of park-ing spaces	Mini-mum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Owner-ship	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email	
	Total gross size of the building (sqm)						Restaurant		24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil				

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Bérbéradott-sági arány (%)	Liftek száma	Parkolóhelyek száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaházat üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)						Havi szolgáltatási díj (€/m ²)		Éterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalak	4 csöves fan-coil		
Science Park 1117 Budapest Irinyi József utca 4–20.	N.A.	1,382	95	8+2	388	3	12	Ericsson, TATA, Swietelsky, GEA EGI	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Science Office Complex Kft.	AIG/Lincoln Kft. Holy Petal: +36 1 336 4200, +36 1 336 4241 budapest@colliers.com, petra.holy@colliers.com www.colliers.hu Eston International Zrt.
	29,497						HUF 1 250		✓	✓	✓	✓	✓	✓	–		
Spirál Irodaház 1134 Budapest Dózsa György út 128–130.	26,000	N.A.	100	15	431	3	11.5-12.5	NAV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	GTC Ingatlanfejlesztő Zrt.	GTC Ingatlanfejlesztő Zrt. Gedai Bori: +36 1 412 3680, bori.gedai@gtc.hu Jones Lang LaSalle Tel: +36 1 489 0202 budapest@eu.jll.com, www.joneslanglasalle.hu www.spiral.hu
	32,000						3.8		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Stefánia Park Budapest XIV., Stefánia út 101–103.	5,320	283	95	2	63	3	13.5	WTS Klient, bnt. Segafredo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	R.I.M.O.	STRABAG PFS Zrt. Colliers Magyarország Kft. Tel: +36 1 336 4200, budapest@colliers.com www.colliers.hu Holy Petal: +36 1 336 4241 petra.holy@colliers.com
	N.A.						3.3		✓	✓	✓	✓	✓	✓	–		
Studium Irodaház 1093 Budapest Czuczor utca 2–10.	10,682	140	99	6	408	3	9.9-5-14	Universitas, Iron Mountain, OTKA, ESSCA, NSN, BAUER Magyarország Kft.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Wingprojekt 6 Kft.	STRABAG PFS Zrt. WING Zrt. Tel: +36 1 451 4280 sales@wing.hu, www.wing.hu Eston International www.eston.hu, www.studiumirodahaz.hu
	36,000						HUF 1 250		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Szépvölgyi Business Park 1037 Budapest Szépvölgyi út 35–37.	9,300	940	90	6	240	3	11.5-12.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Immofinanz Services Kft.	N.A. Immofinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu www.immofinanz.com
	N.A.						HUF 1145		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Terrapark C tömb Phase I. 2040 Budaörs Puskás Tivadar út 14.	8,867	2,651	70	6	158	3	9-10	GDF Suez, S&T, Partner in PET Food, Ricoh, Flaga	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	„C” Ingatlanhasznosító Bt.	Terrapark Kft. Terrapark Kft., Első Üzleti Tanácsadó Kft. Szilágyi Éva: +36 23 423 323, +36 20 984 8999 info@terrappark.hu, szilagyi@terrappark.hu www.terrappark.hu
	N.A.						3		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Terrapark D tömb 2040 Budaörs Liget u. 3/2	12,415	5,217	58	7	179	1	6-7	Welt 2000, Bioderma, Dexon Systems, Edco, GoodMills, Trane, Bellinda, E-Plan, Indesit, Euronics	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	„Dora-Egy”, „Dora-Ketto” Ingatlanhasznosító Bt.	Terrapark Kft. Terrapark Kft., Első Üzleti Tanácsadó Kft. Szilágyi Éva: +36 23 423 323, +36 20 984 8999 info@terrappark.hu, szilagyi@terrappark.hu www.terrappark.hu
	N.A.						3		✓	–	✓	✓	✓	✓	✓		
Terrapark Next A&B 2040 Budaörs, Puskás Tivadar utca 4. és 12. 	A:9,174/ B:17,042	A:2 910 B:3 017	A:68 B:82	A:5 B:5	A:200/ B:251	1	A:7.5-9.5 B:9-11	Coca Cola, Roche, Continental, Invitel, Carlsberg, Tchibo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	J.P. Morgan	Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushwake.com www.cushmanwakefield.com
	A:9,907 B:20,055						3		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
The Quadrum Office Park 2220 Vecsés Lincoln út 1.	Phase I.: 2220 Vecsés	3,131	47	Phase I/2	Phase I/459	3	10-12	Lufthansa Technik, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Nord Consult, Curver, Truck Force One	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	AIG/Lincoln Kft.	AIG/Lincoln Kft. Balogh Boglárka Tel: +36 1 382 5100 info@aiglincoln.hu, bbalogh@aiglincoln.hu www.aiglincoln.hu
	Phase I-IV. 22,000						4		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Újpesti Baross Irodaház 1047 Budapest Baross utca 79–89.	5,102	2,800	55	2	300	N.A.	HUF 2000+VAT	SHT Kft., CalExpert Kft., Postaktiv Kft., BOPA Kft., CertoNova	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Komplex Központ Zrt.	Komplex Központ Zrt. Halász Éva Tel: +36 20 320 5008 halasz@komplex.hu, baross@komplex.hu www.komplex.hu
	8,653						HUF 500+VAT		✓	✓	–	✓	✓	✓	✓		
Váci 188 Irodaház 1138 Budapest Váci út 188.	13,291	11,714	12	7	258	3	6.3-10.5	Euronet Zrt., Drávanet Zrt., LMGL Invest Pénzügyi Zrt.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Orco Property Group	TVO Europe Property & Facility Man. Services Kft. Orco Property Group Vojnár Zsuzsanna Tel: +36 20 586 7288 zvojnar@orcogroup.com www.vaci188.hu
	14,889						3.9		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leaseable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil		

„A” kategóriás irodaházak Budapesten

A-category offices in Budapest

Irodaház neve, címe	Nettó irodaterület	Jelenlegi kiadható terület (m ²)	Bérbéradott-sági arány (%)	Liftek száma	Parkolók száma	Minimális bérleti idő (év)	Havi bérleti díj (€/m ²)	Jelenlegi főbb bérlők	Szolgáltatások						Tulajdonos	Irodaház üzemeltető cég neve	Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail
	Épület összterülete (m ²)						Havi szolgáltatási díj (€/m ²)		Éterem	24 órás portaszolgálat	Mélygarázs	Helyi üzemeltetés	Kártyás beléptetés	Rugalmas válaszfalazás	4 csöves fan-coil		
Váci 33 Irodaház 1138 Budapest Váci út 33.	15,100	2,235	85	5	382	3	12.75-13.5	Celanese Magyarország Kft., American Express Magyarország Zrt., OTP Alapkezelő Zrt.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	IG-Immobilien	Kaiser & Schmidt REIWAG Kft.	Eston International Tel: +36 1 877 1000 office@eston.hu www.eston.hu
	17,381						HUF 900										
Váci Greens A	N.A.	775.72	98	6	266	3	12-13	GE Electrics, GE Healthcare, Sykes, Enterprise Communication	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Atenor	BNP Paribas Real estate Magyarország Zrt./Honeywell	Cushman & Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 info@eur.cushmanwake.com www.cushmanwakefield.com
	16,035						3										
Váci Greens B	N.A.	23,000	N.A.	9	392	3	12.5-13	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Atenor	N.A.	Cushman & Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 info@eur.cushmanwake.com www.cushmanwakefield.com
	23,000						3										
Váci Greens C	N.A.	12,084	33	6	289	3	12-13	GE - előbérlet pre-tenancy	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Atenor	N.A.	Cushman & Wakefield Kft. Tel: +36 1 268 1288 info@eur.cushmanwake.com www.cushmanwakefield.com
	18,000						3										
Váci Utca Center 1056 Budapest Váci utca 81.	9,600	4,298	55	7	166	3	11-12	Acnielsen, Porr, IITL Group, Etalon-Informatika	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Váci utca Center Kft.	N.A.	Váci utca Center Kft. Tel: +36 1 411 0442 vacutca@vacutcacenter.hu www.vacutcacenter.hu
	21,000						4.3										
Vision Towers (South Tower)	8,053	2,457	72	5	112	5	14.55	TEVA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Futureal	N.A.	Futureal Molnár Éva: +36 1 266 2181 molnar.eva@futureal.hu office@futureal.hu www.futureal.hu
	8,667						3.8										
Víziváros Office Center II. 1027 Budapest Káposzta utca 6–12.	12,745	1,200	91	6	233	3-5	12.5-13	Cemex, Litner, Swedish, Embassy	✓	✓	✓	✓	✓	✓	CA Immo	CA Immo, Biffinger	CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. Tel: +36 1 501 2818 office@caimmo.hu www.caimmo.com ESTON International
	13,368						HUF 1 200										
West End Business Center Irodaház 1132 Budapest Váci út 22–24.	28,000	52	N.A.	3+1	390	3	13-13.95	N.A.	–	✓	✓	✓	✓	✓	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Mo. Tan. és Ingatlankezel. Zrt.	JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu, reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia Cushman & Wakefield Tel: +36 1 268 1288 info.budapest@cushmanwake.com www.cushmanwakefield.com
	43,500						HUF 1240										
Westend Irodaház 1062 Budapest Váci út 1–3.	16,400	1,071	93	9	500	3	13-14	Unisys, Avaya, Oberbank, EMC, Salans	✓	✓	✓	✓	✓	✓	TriGranit	TriGranit Management	TriGranit Fejlesztési Zrt. Pallagi Ágnes Tel: +36 20 369 8998 apallagi@trigranit.com
	N.A.						4.5										
Xenter 13 1139 Budapest Pap Károly utca 4–6.	7,100	2,146	N.A.	3	150	3	11.5	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ImmoFinanz Services Kft.	N.A.	ImmoFinanz Services Kft. Tel: +36 1 451 8040 office@immofinanz.hu, www.immofinanz.com JLL Kft. Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu, reception-hungary@eu.jll.com Ormos-Szilágyi Szilvia
	N.A.						HUF 1170										
YBL Palota Irodaház 1053 Budapest Károlyi utca 12.	8,009	160 +365 +290	76	4	56	3	8-22	CMS Cameron McKenna LLP, Oppenheim Ügyvédi Iroda, Grafton Recruitment Kft., Statlogics Zrt., Interchange	✓	✓	✓	✓	✓	–	Y.B.L. Lindner Kft.	B+N Referencia Zrt.	Y.B.L. Lindner Kft. Tel: +36 1 411 0434 Vass Szilvia Tel: +36 1 411 0437 szvass@t-online.hu www.yblpalota.hu
	12,000						4.2										
Name, address of the office center	Net office space (sqm)	Currently leasable office space (sqm)	Space rented (%)	No. of elevators	No. of parking spaces	Minimum lease term (years)	Monthly rent (€/sqm)	Current major tenants	Services						Ownership	Name of company operating the office building	Leasing agent/developer, phone, website, email
	Total gross size of the building (sqm)						Monthly service charge (€/sqm)		Restaurant	24 hour porter services	Underground parking	On-site operations staff	Card operated entry	Flexible wall placement	4 tube fancoil		

A 4,970 m²-nél kisebb nettó irodaterülettel rendelkező irodaházakat hely hiányában nem állt módunkban megjelentetni.

Az információkat a REsource gyűjtötte össze, a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. október 7-i állapotnak felelnek meg, és az ingatlanfejlesztőtől és -tanácsadótól származnak.

Due to limited space, we are unable to present office buildings with less than 4,970 sqm of net office space. The list was compiled by REsource.

No claim is made as to the completeness of the information. The data-base is compiled from information by real estate developers and agencies as October 7, 2014.

Vonzó-e a távhő?

Ezt a kérdést tette fel 2014. május 14-én, a Portfolio által szervezett Facility Management Konferencián a FŐTÁV előadója az egybegyűlteknél. Az igazgató az előadáson bemutatta azokat az OKOS megoldásokat (távfelügyeleti rendszer, smart metering, kiértékelési rendszer, hibaelhárítás), melyeknek köszönhetően a FŐTÁV éves elégedettségi felméréséből az látszik, hogy a távhőszolgáltató lakossági fogyasztói elégedettek a FŐTÁV-val, vonzónak tartják a szolgáltatását.

A jó példa pedig ragadós volt: A FŐTÁV OKOS-ház pályázatának, majd a későbbi Legtakarékosabb



épület pályázatának egyik nyertese például a két pályázaton nyert, összesen 3 kW teljesítményű napelem mellé annyit vásárolt, hogy mára az egész épület tetejét napelemerdő borítja. Itt valósult meg továbbá először az online költségosztás is, ahol a lakók egy internetes felületen akár napi szinten nyomon követhetik a hőfogyasztásukat.

Az üzleti fogyasztói oldalon pedig magáért beszél az a tény, hogy a fővárosi ingatlanberuházások jelentős többségében a távhőszolgáltatást választották az épületgépész tervezők és a beruházók (Vision Towers, Árkád I-II., Atenor stb.).

A fent említett májusi előadásra biztosított időkeret azonban nem lehetett arra elegendő, hogy az is kiderüljön, hogyan jutott el idáig egy több mint 50 éves távhőszolgáltató, amely korábban

nem volt arra kényszerítve, hogy éles piaci versenyben mértesse meg magát. A 2000-es évek óta tartó épületenergetikai korszerűsítések, egyre tudatosabb lakossági energiafogyasztás és takarékoság miatt kiesett hődíjbevétel arra ösztönözte a FŐTÁV-ot, hogy a veszteségek pótlására, versenyhelyzetének javítására, valamint a fogyasztói terhek csökkentése érdekében komoly fejlesztésekbe fogjon.

A műszaki, energetikai részletekbe nem belemerve, az egyik ilyen fejlesztés volt, hogy a FŐTÁV 2014-re elkészült hőközpontjai egyharmadának távfelügyeletbe kötésével, és hamarosan indul az újabb harmadra vonatkozó beruházás, amelynek a legfontosabb előnye az ügyfél szempontjából, hogy a hibák észlelése és elhárítása akár előbb is megtörténhet, minthogy az ügyfél ebből bármit is érzékeljen. Egy másik fontos előny, hogy egyre több információt, egyre gyorsabban tud a szolgáltató átadni a fogyasztóinak. Egy 2012-2013-as beruházásnak köszönhetően a társaság rákoskeresztúri fűtőművében kiépítésre került egy füstgázhoz-hasznosító rendszer, továbbá egy szintetikus gázbekeverő. Előbbi a kazánok által kibocsátott, egyébként a kéményen át távozó füstgáz hőenergiáját hasznosítja, utóbbinak köszönhetően pedig a vásárolt földgáz mennyiségét lehetett csökkenteni. Mindkét beruházás célja a szén-dioxid-kibocsátás mérséklése mellett a FŐTÁV működési költségeinek csökkentése volt. Az épületszintű önálló mérés és szabályozhatóság kialakítása valamennyi hőközpontban, egy másik beruházás részeként, szintén kevesebb tüzelőanyag-felhasználást és üvegházhatásúgáz-kibocsátást eredményezett. Ezeket a megtakarításokat pedig a FŐTÁV nem tartotta magánál, 2012 óta 10 százalékos alapidíjkezdmény formájában visszaadja a fogyasztóknak a rezsicsökkentés mellett is.

Jelenleg is zajlik a FŐTÁV életének eddigi egyik legnagyobb fejlesztése, melynek részeként a Fővárosi Hulladékhasznosító Műben elégetett szemetből a korábbinál jóval több hőenergiát tud rendszerébe táplálni a távhőszolgáltató. Ennek köszönhetően nemcsak a környezet CO₂-terhelését tudja csökkenteni, hanem a hődíját is, hiszen a HuHa jelenleg a FŐTÁV legolcsóbb hőforrása. A hulladékhasznosítót üzemeltető FKF Nonprofit Zrt.-vel kötött hosszú távú együttműködési megállapodásnak köszönhetően pedig további hőár-



FŐVÁROSI HULLADÉKHASZNOSÍTÓ MŰ – A FŐTÁV LEGOLCSÓBB HŐFORRÁSA

csökkentő beruházások lehetősége is megnyílt, amivel a FŐTÁV élni is szeretne a közeljövőben.

Szerencsére a FŐTÁV törekvéseit sokan segítik és elismerik. Ezt bizonyítja egyrészt, hogy valamennyi fent felsorolt beruházáshoz támogatást nyert el az Új Széchenyi Terv keretében, mintegy 2 milliárd Ft összértékben.

Másrészről a társaság így nyerhette el az Energhatékony Vállalat címet a Virtuális Erőmű Programban, ahol az olyan vállalatokat ismerik el, amelyek saját energiatudatosságuk megteremtésén túl olyan energiahatékony beruházásokat valósítanak meg, amely igazolhatóan nagymértékben hozzájárul energiafogyasztásuk csökkenéséhez. Ezekből a megtakarításokból épül a „Virtuális Erőmű”.

Sok évvel ezelőtt a távhőszolgáltatás egyfajta kényszerű adottság volt ingatlanvásárláskor, manapság pedig szitokszóként szerepel az ingatlanhirdetéseken. Ezzel szemben a FŐTÁV a fent részletezett OKOS megoldásokat és fejlesztő beruházásokat azon céljának rendeli alá, hogy a távfűtés az ingatlanok értéknövelő tényezője legyen a köztudatban is.



FÜSTGÁZ HŐHASZNOSÍTÓ RENDSZER – HŐCSERÉLŐ BERENDEZÉS

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

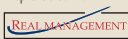
Cég neve és címe	Ma- gyar- or- szá- gi ala- pi- tás éve	Tulajdo- nosok (%) magyar/ külföldi	Főál- lású alkal- maz- ottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások							Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					iroda	üzlethelyiség	ipari, raktáringatlanok	lakás	értékbecslés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlanközvetítés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése			
AREX fm Ingatlanhasznosító Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 23.	1999	100% magyar/ Hungarian	50	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	N.A.	Kovács Endre ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 325 2640 www.arexfm.hu arexfm@arexfm.hu
At Home Budapest Network Kft. Budapest XII., Városmajor u. 33.	2005	100% magyar/ Hungarian	10	6	–	–	–	✓	–	–	–	–	–	–	–	N.A.	Mező Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 240 2767, +36 1 202 1360, +36 20 262 7864 www. athome-network.com/hu
BH Property Group Kft. 1026 Budapest, Gárdonyi G. út 22.	2012	100% magyar/ Hungarian	2	N.A.	–	–	–	✓	–	✓	✓	–	–	✓	–	N.A.	Tóth András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 20 9698 000 www.bhpropertygroup.com info@bhpropertygroup.com
B&V FM Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144.	2003	100% magyar/ Hungarian	5	N.A.	✓	–	–	–	–	–	✓	✓	✓	✓	–	Warimpex Kft., Immo Contact Zrt., B&V Hanel-und Immobilien GmbH	Szjártó Péter MRICS ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
Buda Gold Group 1119 Budapest, Andor u. 21.	2003	100% magyar/ Hungarian	4	3	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	✓	N.A.	Magyar Tamás ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 20 381 3917 www.budagold.hu www.irodainfo.com www.raktarinfo.com
CBRE Kft. 1055 Budapest, Honvéd u. 20/A	1994	100% külföldi/ Foreign	60	20	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	AXA REIM, CBRE Global Investors, Europa Capital, Heitman, Immofinanz	Kibédi Varga Lóránt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 374 3040 www.cbre.hu office.hungary@cbre.com
CD Hungary Zrt. 1023 Budapest, Vérhalom u. 12–16.	1992	100% magyar/ Hungarian	N.A.	N.A.	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	–	diplomáciai testületek, nagykövetségek, rezidenciák, külföldi és belföldi cégek, intézmények, üzletemberek, magánszemélyek/ diplomatic corps, embassies, residences, foreign and domestic companies, institutions, businesspeople, private individuals	Szigeti Zsolt vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 325 7177 www.cdhungary.com cdhungary@cdhungary.com
Colliers Magyarország Kft. 1124 Budapest, Csörsz u. 41.	1992	100% külföldi/ Foreign	N.A.	N.A.	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	REM, Raiffeisen Bank Zrt., Citibank, Heitman, IT Services/T-Systems	Tim Hulzebos ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.hu budapest@colliers.com
Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.	1993	100% külföldi/ Foreign	52	13/2	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	N.A.	Pados Gergely ügyvezető igazgató/ managing partner	Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwakefield.com info.budapest@eur.cushmanwake- com
DTZ Hungary Kft. 1054 Budapest, Teréz körút 55–57. B/1	1991	100% külföldi/ Foreign	N.A.	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	N.A.	Czifra Balázs ügyvezető igazgató/ country head	Tel: +36 1 269 6999 www.dtz.com budapest@dtz.com
Name and address of company	Year of es- tab- lish- ment in Hungary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full- time em- ploy- ees	No. of agents in Hungary Hungarian/Foreign	office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration	Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail
					Property agency specialty				Other professional services									

Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek

Real estate consultancy firms and agencies

Cég neve és címe	Ma- gyar- or- szá- gi ala- pít- ás éve	Tulajdo- nosok (%) magyar/ külföldi	Főál- lású alkal- ma- zottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások								Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					iroda	üzlethelyiség	ipari, raktáringatlanok	lakás	értékecsés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése				
ELITE Ingatlan Kft. 1121 Budapest, Zugligeti út 38.	1993	100% magyar/ Hungarian	2	2	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	nagykövetségek, magyar és külföldi cégek, magánszemélyek/ embassies, Hungarian and foreign companies, individuals	Aczél Endréné ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 200 2168 www.eliteingatlan.hu ingatlan@eliteingatlan.hu	
ESTON International Ingatlan-tanácsadó Zrt. 1024 Budapest, Lövőház u. 39.	1993	100% magyar/ Hungarian	21	13	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	Erste Ingatlanalap, OTP Bank, AIG, Heitman, TriGranit	Salamon Adorján elnök-vezérigazgató/ president – CEO	Tel: +36 1 877 1000 www.eston.hu info@eston.hu	
Gestate Mediátor Kft. Happy Tenant 1162 Budapest, Fahéj u. 13.	2007	100% magyar/ Hungarian	1	1/0	✓	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Budapest közigazgatási területén belül bármely irodaház-tulajdonos	Gulyás Gergely ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 480 0206 www.happytenant.hu gulyas.gergely@ happytenant.hu	
Grandest Ingatlanforgalmazási és Befektetési Tanácsadó Kft. 1125 Budapest György Aladár u. 48.	1999	100% magyar/ Hungarian	1	1	✓	✓	✓	–	–	–	✓	–	–	–	–	BIF Nyrt., CBA Kereskedelmi Kft., CIB Bank Zrt., hotel, irodaház-, bevásárlóközpont- és lakóparki fejlesztő cégek	Mátrai Zsuzsanna ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 990 2780 +36 1 214 3105 matrai@grandest.hu www.grandest.hu	
Grifton Property Kft. 1139 Budapest, Váci út 95.	2010	100% magyar/ Hungarian	2	2	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	CIB Bank Zrt., UniCredit Lesing Hungary Zrt., HRP Hungary Kft., Panzi-Pet Kft.	Toronyi Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 270 9086 www.grifton.hu property@grifton.hu	
H1 Investment Kft. 1054 Budapest, Tüköry u. 3. II.	2010	100% magyar/ Hungarian	6	0/2	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	–	spanyol és kolumbiai ingatlanfejlesztők/ Spanish and Colombian real estate developers	Róza László ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 235 0963 www.h1investment.com info@h1investment.com	
Jones Lang LaSalle Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 14.	1992	100% külföldi/ Foreign	40	11/1	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Aviva, TriGranit, Immofinanz, Prologis, Wing	Furulyás Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu budapest@eu.jll.com	
KPMG Hungária Kft. 1139 Budapest, Váci út 31.	1989	5% magyar/ Hungarian 95% külföldi/ Foreign	650	12/8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	N.A.	Robert Stöllinger vezérigazgató/CEO Andrea Sartori partner/ partner Dánosi Pál igazgató/director	Tel: +36 1 887 7100 www.kpmg.hu info@kpmg.hu	
Mareco Ingatlan Kft. 1101 Budapest, Kőbányai út 43/A. V/5.	1996	100% magyar/ Hungarian	3	15	–	–	–	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	N.A.	Borics Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 260 0858 www.mareco.hu mareco@mareco.hu	
Metropolitan Homes Budapest Kft. 1054 Budapest, Zoltán u. 13.	2011	70% külföldi/ Foreign 30% magyar/ Hungarian	2	1/1	–	–	–	✓	✓	–	✓	✓	–	–	–	magánszemélyek/ privat individuals	Christopher S. Ford, Stáhl Norbert ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 483 1547, +36 30 242 6726 www.mhomes.hu info@mhomes.hu	
Name and address of company	Year of es- tab- lish- ment in Hun- gary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full- time em- ploy- ees	No. of agents in Hungary Hungarian/ Foreign	office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration	Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail	
					Property agency specialty				Other professional services										

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

Cég neve és címe	Magyarországi alapítás éve	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Főállású alkalmazottak száma	Ingatlan-tanácsadók száma Magyarországon magyar/külföldi	Ingatlanügynökség szakterülete				Egyéb kínált szolgáltatások								Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
					Iroda	üzlethelyiség	ipari, raktáringatlanok	lakás	értékbecsülés	megvalósíthatósági tanulmányok	ingatlanfejlesztési, befektetési tanácsadás	ingatlankezelés	épületgazdálkodás	piacelemzés	banki hitel ügyintézése				
Piramis Ingatlan City Kft. 1025 Budapest, Verecke út 8.	1990	100% magyar/ Hungarian	4	12	✓	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–	–	N.A.	Horváth Gábor tulajdonos/ owner	Tel: +36 1 335 5965, +36 1 335 5962 www.piramisingatlan.hu www.ingatlanonki.hu t@piramisingatlan.hu	
PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.	1990	100% külföldi/ Foreign	10	N.A.	–	–	–	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	Erste Bank Hungary Zrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., UniCredit Jelzálogbank, Raiffeisen Bank, Cargill International Luxemburg, MNV Zrt., MVM Zrt., Magyar Posta Zrt., Nemzeti Sportszövetség, Mercedes-Benz Manufacturing Hungary	Dr. Flaskay Károly ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 461 9100 karoly.flaskay@hu.pwc.com	
Real Home Agency 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 2 B.715	2000	100% magyar/ Hungarian	7	6	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	–	–	✓	multinacionális cégek, diplomáciai testületek, bankok/ multinational companies, diplomatic corps, banks	Ollé Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 335 8000, +36 70 335 8000 www.realhome.hu info@realhome.hu	
Real Management Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. 	1999	100% magyar/ Hungarian	19	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Duna Tower, Erste Group, Magnum Hungária, Spar, Tesco, Penny Market, Aldi	Csillagh András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 439 2777 www.rm.hu office@realmanagement.net	
Robertson Hungary Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 23.	2001	100% magyar/ Hungarian	9	N.A.	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	✓	–	IVG, GRT Group, Heitman, Erste Group Immorent, LogMeln, Ustream	Tilki Róbert ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 327 2050 www.robertson.com office@robertson.com info@robertson.com retail@robertson.com valuation@robertson.com	
Royal Property 1061 Budapest, Andrássy út 5.	2009	100% magyar/ Hungarian	5	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	Erste Ingatlan Kft., Hum-Tex Kft., Komondor Holding Zrt., CIB Bank, OTP Ingatlanbefektetési Alap	Nagy Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 501 4387 +36 70 436 5611 www.royalproperty.hu info@royalproperty.hu	
SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest, Mester u. 54.	2001	100% magyar/ Hungarian	24	5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	Erste Bank Hungary Zrt., CIB Bank Zrt., Budapest Bank Nyrt., Sberbank Magyarország Zrt, OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt., Erste Ingatlan Kft., Gránit Bank, Széchenyi Bank, EXIM Bank, Magyar Fejlesztési Bank Zrt.	Máté Miklós ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 267 4694 +36 1 483 1071 www.seratus.hu seratus-kft@seratus.hu ajanlat@seratus.hu	
SIGMA Kft. 1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12.	2001	25% magyar/ Hungarian 75% külföldi/ Foreign	6	5	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–	✓	–	N.A.	Györfly Erzsébet ügyvezető / managing director	Tel: +36 1 487 3720 www.sigma-property.com info@sigma-property.com	
Szinkron 87 Kft. 1077 Budapest, Baross tér 19.	1987	100% magyar/ Hungarian	8	5/3	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	Pryma Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 96 417 460 www.szinkron87.com immobil@szinkron87.com	
Triarco Kft. 1138 Budapest, Dagály u. 1.	2002	100% magyar/ Hungarian	6	4	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	–	hazai és nemzetközi ingatlanhasznosító vállalkozások/ foreign and domestic property companies	Bender Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: 06 30 500 5352 www.triarco.hu triarco@t-online.hu	
Name and address of company	Year of establishment in Hungary	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	No. of full-time employees	No. of agents in Hungary Hungarian/Foreign	office	retail	industrial, logistics	residential	appraisal	feasibility studies	development, investment consulting	property management	facility management	market research	loan administration	Major clients	Top local executive, title	Phone, website, e-mail	
					Property agency speciality				Other professional services										

Az információkat a RÉsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. október 7-i állapotokat felelnek meg, és az ingatlan-tanácsadó cégektől és -ügynökségektől, valamint az ingatlaniroda-hálózatoktól származnak.
The list was compiled by RÉsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by real estate consultancy firms and agencies, real estate franchise networks as of October 7, 2014.

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Allen&Overy 1075 Budapest, Madách Imre út 13–14. A/3	1993	N.A.	30	15	jogi szolgáltatás: vállalatfelvásárlások, ingatlan-adásvétel, bérleti szerződések, irodaház-fejlesztés, szállodamegvásárlás/ legal services: company acquisitions, real estate sales and acquisitions, lease contracts, office building development, hotel acquisitions	Regus, Investec Bank, MSCI, Unibail Rodamco, HB Reavis, Ascott, Citadines	Dr. Lengyel Zoltán, Hugh Owen partner/ partner	Tel: +36 1 429 60000 www.allenoverly.com/hu budapest@allenoverly.com
Andrékó Kinstellar Ügyvédi Iroda 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 3.	2008	Dr. Andrékó Csilla	50	30	kiskereskedelmi, ipari és lakóingatlan-projektek megvásárlása és ügyintézése; ingatlantranzakciók finanszírozása, ingatlan vegyesvállalatok, eladás és visszlizing, fejlesztés és építés, tervezés és építési övezeti besorolás, építkezésekkel kapcsolatos jogi eljárások, beszerzés infrastrukturális projektekhez, ingatlanalap felállítás és kialakítása, szállodakezelési szerződések; kiskereskedelmi, iroda- és ipari lízing, adóoptimalizálás és adótanácsadás/ acquisition and management of retail, office, industrial and housing projects, financing of real estate transactions, property joint ventures, sale and leasebacks, development and construction, planning and zoning, construction litigation, procurement aspects of infrastructure projects, real estate fund establishment and structuring, hotel management contracts, leasing of retail, office and industrial space, tax structuring and advice	Challenger Group, Goodman Group, Eximbank, Mars, Clairvue Capital Partners, MKB, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank	Dr. Andrékó Csilla irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 428 4400 www.kinstellar.com marketing@kinstellar.com
BALÁZS & KOVÁTSITS Ügyvédi Társulás 1055 Budapest, Honvéd u. 40.	1995	Dr. Balázs Tamás, Dr. Kovátsits László	10	2	építési szerződések készítése, FIDIC-szerződések összehangolása a magyar joggal, ingatlanokkal kapcsolatos szerződések készítése, építési projektek szerződéseinek elkészítése/ Preparing building contracts, harmonizing FIDIC contracts with Hungarian law, preparing contracts related to real estates and construction projects	N.A.	Dr. Balázs Tamás vezető ügyvéd/ chief lawyer	Tel: +36 1 302 5697, +36 1 302 7938, +36 1 312 1103 www.bakolegal.com office@bakolegal.com balazs@bakolegal.com
Benisch Mészáros Specht Böhm Ügyvédi Iroda 1122 Budapest, Csaba u. 15.	2004	Dr. Benisch Gabriella, Mészáros László	4	4	mezőgazdasági ingatlanok értékesítése és haszonbérbe adása, lakóingatlan-, valamint ipari és kereskedelmi célú ingatlanberuházásokhoz nyújtott jogi tanácsadás (átminősítés, engedélyeztetés, fejlesztés, üzemeltetés, hasznosítás, bérbeadás), ingatlanberuházásokkal kapcsolatos cégjogi átstrukturálás, válságmenedzsment, banki ingatlanfinanszírozások restrukturálása/ selling and leasing agricultural real estate, legal counseling for industrial and commercial real estate developments (reclassification, permits, development, operation, utilization, leasing), legal restructuring of companies for real estate investments, crisis management, restructuring of real estate bank financing	európai és tengerentúli befektetői társaság, banki és befektetői tulajdonú vegyesvállalat, külföldi tulajdonú bank részére banki ingatlanfinanszírozások restrukturálásával kapcsolatos jogi tanácsadás, work-out management, mezőgazdasági projektekbe fektető pénzügyi befektetők/ European and overseas investment company, joint venture with bank and investor ownership, legal counseling for a bank in foreign ownership concerning the restructuring of real estate bank financing, work-out management, financial investors of agricultural projects	Dr. Benisch Gabriella irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 336 1075 www.spechtboehm.com gabriella.benisch@spechtboehm.hu laszlo.meszaros@spechtboehm.hu
bpv Jádi Németh Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, Vörösmarty tér 4.	2000	Dr. Jádi Németh Andrea, LL.M.	14	7	jogi tanácsadás ingatlanfelvásárlás, finanszírozás, kereskedelmi lízing, kivitelezés/fejlesztés, társasházi ügyek, környezetvédelmi kérdések és földhasználat, valamint ingatlanberuházások és beruházási alapok strukturálása (REIT) kapcsán/ legal counseling for real estate development projects; preparation of real estate sales contracts, commercial leasing contracts, land use contracts, lease constructions, assistance in obtaining permits; due diligence of real estate utilization companies, representation of our clients in real estate related legal proceedings and any litigation concerning the above	tanácsadásunk kiterjed hazai és nemzetközi befektető és finanszírozó célcsoportok jogi támogatására eladói és vevői oldalon egyaránt/ we regularly provide real estate legal services for Hungarian subsidiaries of international company groups as well as various foreign and domestic companies, including the development and legal affairs of offices, factories, shopping centers, retail and other commercial buildings and residential buildings	Dr. Jádi Németh Andrea ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 429 4000 www.bpv-jadi.com budapest@bpv-jadi.com
CMS Cameron McKenna LLP Magyarországi Fióktelepe 1053 Budapest, Károlyi u. 12. 	1989	CMS Cameron McKenna LLP	100	60	Teljes körű szolgáltatások nyújtása az ingatlanjog, építési jog, föld- és barmamezős beruházások, környezetvédelem, adózás, bank- és pénzügyek, csőd- és felszámolási eljárások, hotel menedzsment szerződések, bérleti szerződések, vitarendezés, peres eljárások területén/ Full service provided on the following: real estate law, construction law, green- and brownfield investments, environmental protection, taxes, banking and finances, bankruptcy proceeding and compulsory liquidation, leasing contracts, mediation, legal proceedings	Apollo Tyres, Atenor Group, Bluehouse, CA IMMO, ERSTE, Futuréal, GE, GTC, Lidl, Prologis, Pramerica Real Estate International, Rockspring, REI Investment, Shell, TriGránit, Union Invest, Wing	Dr. Ormai Gabriella vezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 483 4800 www.cms-cmk.com budapest@cms-cmk.com
Cseri és Társai Ügyvédi Iroda 1013 Budapest, Krisztina krt. 39/b 	1987	Dr. Cseri Zsuzsanna	7	7	projektfinanszírozás, ingatlan-felvásárlási konstrukciók kidolgozása, adásvételi, bérleti, üzemeltetési szerződések készítése, véleményezése, zöldmezős és barmamezős beruházások, logisztikai és ipari parkok, üzletközpontok fejlesztése, ingatlanfejlesztés, -kezelés, peres képviselő, kintlévőségek kezelése, csőd- és felszámolási eljárások, energiajog/ project financing; preparing real estate acquisition schemes; preparing and reviewing sales contracts, lease contracts, operating contracts; green field and brown field developments; logistic, industrial park and shopping center developments; real estate development and management; representation in legal proceedings; receivables management, energy law	nemzetközi és magyar ingatlanalapok, biztosítók, nyugdíjbiztosító, innovációs és logisztikai parkok, kereskedelmi ingatlan-fejlesztők, irodaházak, jelentős hazai és külföldi ingatlan-fejlesztők/ international and Hungarian real estate funds, insurance companies, pension insurance, innovation and logistic parks, commercial real estate developers, major domestic and foreign real estate developers	Dr. Cseri Zsuzsanna vezető partner/ head partner	Tel: +36 1 489 2020 www.parallellaw.hu cseri@parallellaw.hu
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Iroda 1061 Budapest, Andrássy út 43.	1992	Dr. Dessewffy Alice, Dr. Dávid Alíz	N.A.	N.A.	ingatlan- és vállalat-adásvétel; irodaház- és lakóingatlan-fejlesztés; zöld- és barnamezős beruházás; jogi és adótanácsadási szolgáltatás ingatlantranzakció finanszírozásával kapcsolatban; bérleti szerződés; ingatlanl kapcsolatos peres eljárás/ real estate and company sale and purchase; office and residential building development; green- and brownfield investment; legal and tax advisory service in connection with financing real estate transaction; lease contract; litigation in connection with real estate	N.A.	Dr. Dessewffy Alice, Dr. Dávid Alíz	Tel: +36 1 413 3340 www.dessewffy.com office@dessewffy.com
DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda 1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.	1988	N.A.	60	37	Tanácsadás az alábbi területeken: ingatlanfejlesztés, ingatlanbefektetés, ingatlanfinanszírozás, ingatlanl kapcsolatos adózás, tervezés és kivitelezés, közbeszerzés és PPP, ingatlan-bérbeadás, üzemeltetés, ingatlanokkal kapcsolatos jogvitarendezés/ Advising on: real estate development, real estate investment, real estate finance, real estate tax, design and construction, public procurement and PPP, property leasing and management, real estate dispute resolution	Stena Realty, Magna Steyr, CERP, Jabil, Bloomberg, Pfizer, Grainger, Blackstone, Immorent	Dr. Poszti András irodavezető partner/ country managing partner	Tel: +36 1 510 1100 www.dlapiper.com/hu/ budapest@dlapiper.com
Eördögh Bird & Bird Ügyvédi Iroda 1054 Budapest, Szabadság tér 14.	2008	Dr. Eördögh Richárd	6	6	ingatlan-adásvétellel kapcsolatos komplett jogi asszisztencia, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos jogi asszisztencia (engedélyek, kivitelezési, építési és egyéb kapcsolódó szerződések és azok letárgyalása), ingatlankezeléssel kapcsolatos jogi asszisztencia (bérleti, szolgáltatási szerződések és azok letárgyalása)/ complete legal assistance for real estate transactions, legal assistance for real estate development (permits, installation, construction and other related contracts and their negotiation), legal assistance for real estate management (lease and service contracts and their negotiation)	Apollo Real Estate, Berwin Ruhagyár Rt, Central European Retail Property Fund, Commodore Asset Management, GE Capital Real Estate and Heitman International, Hungarian-American Enterprise Fund, OSI, PRICOA (Rockspring), West Paces Hotel Group and BH Estate s.r.o.	Dr. Eördögh Richárd irodavezető ügyvéd/ firm manager, attorney	Tel: +36 1 799 2000 www.twobirds.com budapest@twobirds.com
Erős Ügyvédi Iroda/Squire Patton Boggs (US) LLP 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8. SQUIRE PATTON BOGGS	1991	Squire Patton Boggs (US) LLP	24	15	ingatlanokkal kapcsolatos szerződések készítése, tranzakciók teljes körű lebonyolítása, tanácsadás ingatlanfejlesztőknek és befektetőknek, finanszírozási tranzakciók, építéssel és kivitelezéssel kapcsolatos szerződések, peres és választottbírói képviselő/ preparation of real estate contracts, full legal execution of transactions, consulting services for real estate developers and investors, financing transactions, building and contractor contracts, legal representation in litigation and arbitration	külföldi tulajdonú ingatlanfejlesztő cégek, befektetési alapok, multinacionális gyártó és szolgáltató vállalatok, építőipari cégek, ingatlansektorban érdekelt magánbefektetők és tanácsadó cégek/ international real estate developers, investment funds, multinational companies active in manufacturing and various services, construction companies, private investors and advisors interested in real estate	Dr. Erős Ákos irodavezető / office manager Dr. Mester Ákos ingatlanjogi praxis vezetője/ head of real estate division	Tel: +36 1 428 7111 www.squirepattonboggs.com akos.mester@squirepb.com
Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda 1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.	2007	Dr. Faludi Zoltán	11	22	projektfejlesztés, ingatlanfinanszírozás, ingatlan adásvétel, ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos tanácsadás, restrukturálás, vitarendezés/ project development, real estate financing, real estate transactions, consulting for real estate operation, restructuring, mediation	Flextronics, Trenkwalder, Intersport Pilz, H&M, W.P. Carey, UBS, Vienna Insurance Group, Hexagon Metrology	Dr. Faludi Zoltán irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 484 8800 www.wolftheiss.com budapest@wolftheiss.com
Gide Loyrette Nouel - d'Ornano Iroda 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8.	1993	Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.	N.A.	15	ingatlan fejlesztés finanszírozás és refinanszírozás jogi hátterének kidolgozása, adóstruktúrálás, due diligence/jogi átvilágítás, peres és nemperes képviselő/ preparing the legal background of real estate development, financing and refinancing, tax structuring, due diligence, legal representation in litigation and other legal cases	bankok, ingatlanfejlesztők, gyógyszergyárak, lízingcégek, ipari beruházók/ banks, real estate developers, pharmaceutical companies, industrial investors	Dr. Francois d'Ornano Dr. Kovács Ákos Partner/ Partner	Tel: +36 1 411 7400 www.gide.com hungary@gide.com
Holló & Társai Ügyvédi Iroda 1124 Budapest Jagelló út 14.	1995	Dr. Holló Dóra	5	2	ingatlanok jogi átvilágítása, státuszuk földhivatali rendezése, ingatlanok hasznosításával és értékesítésével összefüggő jogi tanácsadás, ingatlan adásvételi szerződések elkészítése, véleményezése, vagyonkezelési szerződések készítése, ingatlan-átminősítés intézése/ legal screening of properties, settlement of their status at the land registry, legal assistance related to property management and sale, preparation and review of sale & purchase agreements, preparation of asset management agreements, administration of property reclassification	holland tulajdonosi körrel rendelkező cégcsoport kapcsán ingatlanösszevonási eljárások, belga tulajdonú cég barnamezős beruházása, francia tulajdonú cég földátminősítése/ property merger proceedings related to a Dutch-owned group of companies, brownfield investment of a Belgian-owned company, land reclassification of a French-owned company	Dr. Holló Dóra irodavezető ügyvéd, partner/ managing partner, attorney at law	Tel: +36 1 319 1201 www.hplaw.hu dora.hollo@hplaw.hu kinga.madar@hplaw.hu office@hplaw.hu
Kajtár Takács Hegymegi-Barakonyi Baker&McKenzie Ügyvédi Iroda 1062 Budapest, Andrássy út 102.	1987	Dr. Kajtár Géza, Dr. Takács P. Pál, Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán	25	36	tanácsadás ingatlanfejlesztésekkel, befektetésekkel és kivitelezésekkel kapcsolatban, irodák, raktárházak és kereskedelmi funkcióú épületek bérleti és üzemeltetési szerződéseinek előkészítése és tárgyalása, joint venture projekteken jogi tanácsadás, ingatlanprojektek finanszírozása/ legal advice on real estate developments, investments and constructions, drafting and negotiation of lease agreements and operation agreements for office buildings, logistic centres and commercial buildings, joint venture projects, advice on real estate project financing	külföldi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlan-befektetők és kivitelező társaságok, ingatlanalapok, piacvezető multinacionális cégek, pénzügyi intézmények és bankok/ Hungarian and foreign real estate developers, real estate investors and contractors, real estate funds, market leader multinational companies, financial institutions and banks	Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 302 3330 www.bakermckenzie.com
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Kapolyi Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, József Nándor tér 5-6.	1999	Dr. Kapolyi József	6	5	kiskereskedelmi, iroda- és ipari, valamint nagyobb lakó ingatlanokhoz kapcsolódó tranzakciók teljes körű lebonyolítása, ingatlantranzakciók finanszírozásához kapcsolódó jogi tanácsadás, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos jogi támogatás/ end-to-end administration of transactions related to retail, office, industrial and large residential real estate, legal assistance related to real estate financing, legal support related to real estate development	Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt., InfoGroup Menedzsment Kft., Access Ingatlan Befektetési Alap, Diófa TM-1 Ingatlan Befektetési Alap, Magyar Posta Ingatlan Befektetési Alap, Bradley, Edwards & Associates Ltd.	Dr. Kapolyi József/ irodavezető/ office manager	Tel: +36 1 267 3975 kapolyi@keknet.hu www.keknet.hu
Kapusi és Társai Ügyvédi Iroda 1061 Budapest, Andrássy út 44. I/1.	2000	N.A.	4	6	ingatlanjog, beruházással kapcsolatos joganyag, pénzügy, képviselet és perek/ real estate law, legal counseling for developments, finance, representation and legal proceedings	N.A.	Dr. Kapusi Miklós vezető partner/ senior partner	Tel: +36 1 473 1473 www.kapusi-co.hu kapusi@kapusi-co.hu
Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda 1121 Budapest, Zugligeti út 41.	1992	Dr. Kovács Attila, Dr. Réti András, Dr. Szegheő Miklós	8	12	adásvételi szerződések, kereskedelmi-, ipari ingatlanokhoz, zöldmezős beruházásokhoz kapcsolódó összetett jogi feladatok, pénzügyi technikákkal, struktúrákkal kapcsolatos gyakorlati, modell jellegű megoldások kínálása, határon átnyúló ingatlanügyletek/ sale and purchase contracts, complex legal tasks regarding commercial and industrial properties, greenfield investments, offering model-like, practical solutions related to financial techniques and structures, cross-border real estate deals	VGP Csoport – Győri Ipari Park üzemeltetője, Pest Megyei Ipari Park üzemeltetője, Malompark I. és II. bevásárlóközpont üzemeltetője, Holland-osztrák befektetői csoport – határon átnyúló ingatlanbefektetések, Novomatic Csoport/ VGP Group – operator of the Győri Industrial Park, operator of Malompark shopping center I and II, Dutch-Austrian investment group, cross-border real estate investments, Novomatic Group	Dr. Kovács Attila ügyvéd, irodavezető/ attorney, office manager	Tel: +36 1 275 2785 www.krs.hu kovacs.attila@krs.hu
Kövári Tercsák Salans FMC SNR Denton Europe Ügyvédi Iroda 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., Eiffel Palace 6. em 	2006	Salans FMC SNR Denton Europe LLP	20	20	Jogi képviselet és tanácsadás az alábbi típusú ügyekben: ingatlanfejlesztés, kivitelezési szerződések, településfejlesztési szerződések, szabályozási tervek, bérleti szerződések, ingatlanprojektek átruházása, joint venture megállapodás, ingatlankezelés, ingatlanprojektek finanszírozása/ Legal representation and counseling in the following case types: real estate development, construction contracts, urban development contracts, layout plans, lease contracts, transfer of real estate projects, joint venture agreement, real estate management, real estate project financing	Skanska, ING, Codic, Heitman, UniCredit Bank Austria, Atrium, PBW Real Estate Fund, GLL Real Estate Partners, Peakside Capital Advisors, Amstar Global Partners	Dr. Kövári Judit irodavezető partner/office managing partner Dr. Tercsák Tamás, PhD irodavezető partner/office managing partner	Tel: +36 1 880 6100 www.dentons.com budapest@dentons.com
Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda 1075 Budapest, Madách Imre út 14. 	1991	Dr. Lakatos Péter, Dr. Köves Péter, Richard Lock, Dr. Ungár Attila, Dr. Mestyan Szabolcs	45	24 (ügyvédek nélkül/without lawyers)	teljes körű jogi szolgáltatás az ingatlanjog minden területén, beleértve a tranzakciós ügyleteket, ingatlanfejlesztést, ingatlanüzemeltetést, eszközkezelést, bérbeadást, ingatlanfinanszírozást, követelésérvényesítést, wcomplete legal service in all fields of real estate law including transactions, real estate development, real estate operation, asset management, leases, real estate financing, debt enforcement, environmental protection and tax consulting	ingatlanalapok, kockázati tőkealapok, ingatlankezelő cégek, ingatlanüzemeltető cégek, ingatlanfejlesztők, ingatlan tulajdonló projektcégek, iroda- és kereskedelmi helyiség bérleti, hotelüzemeltető, pénzügyi cégek/ real estate funds, private equity funds, property management companies, real estate developers, project companies owning real estates, tenants of offices and commercial real estates, hotel operators, financial institutions	Dr. Ungár Attila partner/ partner Dr. Lakatos Péter LL.M. irodavezető ügyvéd/ managing partner	Tel: +36 1 429 1300 www.lakatoskoves.hu attila.ungar@lakatoskoves.hu
Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda 1025 Budapest, Pusztazeri út 33/A	1998	Dr. Lendvai Balázs	4+4	4	ingatlanvásárlás és -eladás teljes körű jogi támogatása, kivitelezés és finanszírozás teljes körű jogi támogatása, nagyszámú ingatlanértékesítés, -bérbeadás komplex jogi támogatása és menedzsmentje, strukturálási folyamatok teljes körű jogi támogatása/ complete legal support for real estate sales and acquisitions, constructions and financing, complex legal support and management of sales and leases involving multiple real estates, complete legal support for structuring procedures	Shikun & Binui cégcsoport, OTP Ingatlan Zrt.	Dr. Lendvai Balázs irodavezető ügyvéd/ office manager, attorney	Tel: +36 1 353 1165 www.lendvaipartners.com office@lendvaipartners.com
Oppenheim Ügyvédi Iroda 1053 Budapest, Károlyi u. 12.	1989	N.A.	22	40 +6 ügyvéd-jelölt/interns	ingatlanvásárlás és értékesítés, cégalapítást megelőző megvalósuló ingatlantranzakciók, "sale & leaseback" ügyletek, jogi átvilágítás és jogcím ellenőrzés, helyiségbérlet, ingatlanalap létrehozása és strukturálása, építési szerződések és ingatlanfejlesztés/ acquisition and disposal of real estate, corporate real estate transactions, sale & leasebacks, legal due diligence and title investigation, commercial leases, real estate fund set up and structuring, construction and development	N.A.	Dr. Ulrike Rein irodavezető/ office manager	Tel: +36 1 486 2200 www.oppenheim.hu mark.pinter@oppenheim.hu
Réciczka White&Case LLP 1061 Budapest, Andrássy út 11. 	1991	White & Case LLP	N.A.	30 +5 ügyvéd-jelölt/trainees	átfogó ingatlanjogi szolgáltatások többek között a következő területeken: ingatlanok felvásárlása, értékesítése, üzemeltetése és bérbeadása (vonatkozó szerződések elkészítése, áttekintése és tárgyalása); ingatlanfejlesztési projektek; ingatlanfinanszírozás (beleértve a pénzügyi restrukturálást); / comprehensive legal services in the field of real estate, incl. acquisition, sale, operation and lease of real estates (preparation, review and negotiation of related contracts); real estate development projects; real estate financing (incl. financial restructuring)	ingatlanfejlesztők, ingatlankezelő cégek, ingatlanalapok, ingatlanüzemeltető és tanácsadó cégek, iroda- és kereskedelmi helyiség bérleti, pénzügyi cégek, kockázati tőkealapok, multinacionális cégek/ real estate developers, property management companies, real estate funds, real estate operating and consulting companies, tenants of offices and commercial real estates, financial institutions, private equity funds, multinational companies	Dr. Réciczka István irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 488 5200 www.whitecase.com/ ipalfi-takacs@whitecase.com
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Ügyvédi irodák

Law firms

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.	2000	dr. Réti László, dr. Antall György, dr. Várszegi Zoltán, dr. Horváth Dóra, dr. Szűcs László, dr. Szabó Tibor	45	26	kereskedelmi, mezőgazdasági célú és más gazdasági tevékenység folytatására alkalmas ingatlanok adásvételének lebonyolítása, ingatlanfejlesztési projektek átvilágítása, közreműködés ingatlanfejlesztési projektek megvalósításában, ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó jogi szolgáltatások, ingatlanfinanszírozáshoz kapcsolódó szolgáltatások, peres képviselet ingatlanokat érintő jogvitákban/ managing the sales and acquisition of real estates for commercial, agricultural and other economic purposes, due diligence of real estate development projects, collaboration in the realization of real estate development projects, legal services for real estate operation, services related to real estate financing, representation in legal proceedings concerning real estate	AHI Roofing, AFL Hungary, Egri Ipari Park Kft., ZF Hungária Kft., ZF Lenksysteme GmbH, ELSO Elbe GmbH, Leki Kft., HWB IRS Zrt., PanEuropean Kft.	Dr. István Illés LL.M.	Tel: +36 1 461 9888 ram.central@hu.pwclegal.com
Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda 1024 Budapest, Buday László u. 12.	2010	Dr. Hetényi Kinga, Dr. Habóczy Sándor	17	12	teljes körű jogi tanácsadás ingatlanbefektetők és ingatlanfejlesztők részére, ingatlan M&A és due diligence, refinanszírozási és biztosítéki struktúrák átdolgozása, iroda és retail akvizíciók és ingatlanfejlesztések jogi támogatása, bérleti feltételek tárgyalása és szerződések készítése, bérbeadói képviselet ellátása/ comprehensive legal counseling for real estate investors and developers, real estate M&A and due diligence, refinancing and security structure amendments, legal support for office and retail acquisitions and developments, lease negotiation and lease contract drafting, landlord representation	UNIQA Real Estate AG, Praktiker AG, SEB Investment, Revetas Capital Recovery Fund	Dr. Habóczy Sándor partner, ingatlan csoport vezetője/ partner, head of real estate group	Tel: +36 1 345 8778 www.schoenherr.eu office.hungary@schoenherr.eu
Siegler Ügyvédi Iroda/Weil, Gotshal&Manges LLP 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Weil	1991	Weil, Gotshal & Manges LLP	24	23	hazai és nemzetközi befektetők, hitelezők, ingatlanfejlesztők jogi képviselete nagyszabású ingatlanprojektek, kereskedelmi és lakóingatlanok felvásárlásával, értékesítésével, finanszírozásával, fejlesztésével, építésével és üzemeltetésével kapcsolatban/ representation of domestic and international investors, creditors, real estate developers concerning the acquisition, sales, financing, development, construction and operation of large-scale real estate projects as well as commercial and residential real estates	Adriatic Marinas, Apollo Real Estate, CBS Property Zrt., DeBenedetti Group, Danubius Hotels, Europa Capital, GE Real Estate, Globe Trade Centre, Gucci, Heitman International, ING Group, Iron Mountain, Mammut, Market Építő, Montport Capital, Nike, Oberoi Hotels, Portico Investments, Rockspring Property Investment Managers, Starcliff Ltd., Starwood Hotels, TriGranit, Wing Zrt.	David Dederick ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 301 8900 www.weil.com david.dederick@weil.com anita.monus@weil.com
Squarra&Partners Ügyvédi Iroda a Warwick Legal International Network tagja 1016 Budapest, Avar u. 8.	1997	Dr. Squarra A. Thomas, Dr. Várhegyi Kornélia, Dr. Reinhardt András	8	4+2	jogi szolgáltatás nyújtása többek között az alább részletezett gazdasági eseményekkel kapcsolatosan: központi raktárak, logisztikai központok, lakóparkok és társasházak létesítése, építése, beruházások akár teljes körű megvalósítása, gazdasági és ipari célú ingatlanok eladása, vétele, és fejlesztése, ezek jogi átvilágítása (due diligence), bevásárlóközpontok és különféle üzlethelyiségek bérleti szerződéseinek elkészítése/ legal services related to the following economic activities: establishment and construction of central warehouses, logistic centers, residential parks and condominiums, complete realization of developments, sales, acquisition and development of commercial and industrial real estates, due diligence, preparing the lease contracts of shopping centers and various stores	nemzetközi food retailer láncok ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságai, nemzetközi ingatlanportfólió befektetők, illetve ingatlanfejlesztők, üzemeltetők, ipari és kereskedelmi cégek (ingatlanvásárlási és -fejlesztési kérdésekben)/ real estate development and management companies of international food retailer chains, international real estate portfolio investors and real estate developers, operating companies, industrial and commercial companies (in real estate acquisition and development cases)	Dr. Squarra A. Thomas ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 474 2080 www.squarra.hu info@squarra.hu
Name and address of law firm	Year founded	Owner	Number of full-time employees	Number of attorneys	Real estate market services	Major clients	Manager's name and position	Contact information

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. október 7-i állapotnak felelnek meg, és az ügyvédi irodáktól származnak.
The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by law firms as of October 7, 2014.

HIRDETÉS



RENO UDVAR
1138 Budapest,
Váci út 168/T.

Őszi irodaakció a Váci úti Reno Udvarban, karnyújtásnyira a belvárostól! Alacsony bérleti díjak, kedvező fenntartási költségek, bérleti igény szerinti kialakítás és felújítás, testre szabott irodák 87 nm-től 600 nm-ig, az Ön igényeinek megfelelő méretben.

Méret	Ár / m ² /hó	Parkoló	Légkondi	Metró-közel	Emelet	Liftelek száma	Épült	Felújítás éve	Érdeklődni
87 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, autumn time price in Reno Udvar, Váci Road, just a few feet away from the city center. Low rent, fair running expenses, offices from 87 nm up to 600 nm made and decorated according to your expectations.



PROPERTY

Investment Forum

2014

SAVE THE DATE

25th November 2014

Hotel InterContinental, Budapest

PARTNERS:



SPONSORS:



SECTIONS:



IN ASSOCIATION WITH:



MORE INFORMATION AND REGISTRATION:

www.propertyforum.hu • www.portfolio.hu/conference
conference@portfolio.hu • sales@portfolio.hu

Portfolio

Conference

www.portfolio.hu/conference

Töltsük együtt a születésnapot!

Köszönjük az elmúlt 15 évet!



Milliónyi közös élmény, megannyi felejthetetlen pillanat. Most se maradj ki a jóból! Tölts fel egy fényképet magadról a WestEnd facebook oldalán található SzülinAPP alkalmazásba, és nyerd meg az 5 db 100 000 Ft értékű WestEnd Vásárlási Utalvány egyikét!

KELTSD ÉLETRE A HIRDETÉST!



INTERACTIVE PRINT



Töltsd le ingyenesen a LAYAR-t



Szkennd be az oldalt



Nézd meg a tartalmát

**WEST
END**
LENDÜLETBEN