

RE SOURCE

A **Portfolio**-csoport tagja

Property Investment Forum 2014

2014. november 25., Hotel InterContinental, Budapest



Vége a plázastopnak? Is the plaza stop over?



ESEMÉNY

10 éves a Portfolio
Property Investment
Forum

VÉLEMÉNY

Hová
száguld a
lakáspiac?

FÓKUSZ

Ingatlanfejlesztők
Logisztikai közpon-
tok és ipari parkok

Szakmai partnereink





10th PROPERTY *Investment Forum* 2014

REGISTER NOW!

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



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. Számuk azonban jelentősen elmarad majd a szüleik generációjának létszámától, elképzeléseik és igényeik alapjaiban különböznek a baby boom nemzedékétől, ezek a változások pedig mind az irodaterületek mennyiségét, mind minőségét érintik. Generációváltások eddig is történtek a történelem során, de ez most kicsit más lesz.

5–9 **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?

TUDÓSÍTÁS | REPORT

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

44–46 **Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek**
Real estate consultancy firms and agencies

INTERJÚ | INTERVIEW

24–27 **Repül az idő – 15 éves a West-End City Center**

47–50 **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, a fundamentumok stabilak a hazai piacon.



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 – milyen beruházások valósulhatnak meg az elkövetkezendő években.

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. A fejlesztési volumen jelentős megugrására azonban még várnunk kell, az új termékek hiánya pedig természetes korlátot jelent a befektetési volumen növekedésének és a bérlői piacon is limitálhatja a mozgást.





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

Tíz éves a Property Investment Forum

Kerek évfordulót ünnepel a hazai ingatlanpiac első számú szakmai konferenciája, a Portfolio Property Investment Forum. Az esemény 2005-ös elindítása óta mindig tökéletes lenyomata volt a szektor életének: láttunk örült növekedési sztorikat, féktelen hitelezést, de piaci összeomlást, letargiát és talpra állást is. Tizedik konferenciánkon ismét a legfrissebb témákat és a legégetőbb kérdéseket hozzuk el a hazai ingatlanos közösség számára, és bízunk benne, hogy a Portfolio Property Investment Forum idén a fellendülésről fog szólni, és a több mint 400 résztvevő és 70 előadó optimistán előretekintve távozik majd az eseményről.

Aktuális számunkban visszatekintünk a 2005 óta megrendezett konferenciák legfontosabb eseményeire, néhány tanulságos mondatot kiválogatva a rendezvények beszámolóiból. Kivételes összeállítással is készültünk, amelyben – a teljesség igénye nélkül – sorra vesszük a mögöttünk álló 10 év történéseit, rávilágítva arra, hogy a budapesti ingatlanpiac nemcsak a szárnyaló éveknek köszönhet sokat, hanem a mögöttünk álló nehéz időszaknak is hálások lehetünk. A fejlődés nem állt meg, azt pedig kevesen vitatnák, hogy a hazai ingatlanpiac ezekben az években lett „nagykorú”, és indult el végre a kiegyensúlyozott, fenntartható fejlődés útján.

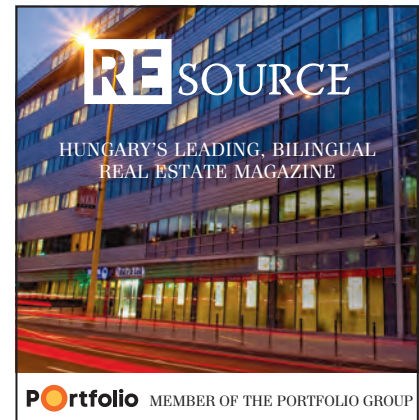
Összeállításunkban arról is áttekintést nyújtunk, hogy mi várja idén november 25-én az ingatlanszakma elitjét, és bemutatjuk az idén ötödik alkalommal odaítélendő Resource Property Awards „Év projektje” díj esélyeseit is. Az „Év projektjét” a korábbi évekhez hasonlóan idén is kizárólag a konferencián részt vevő közönség szavazatai alapján hirdetjük ki, idén öt épületet jelöltünk: három irodaház, egy logisztikai park és egy stadion száll ringbe a címért.

The Property Investment Forum is ten years old

The number one professional conference on the domestic property market, the Portfolio Property Investment Forum, is celebrating its tenth anniversary. Since the launch of the event in 2005, it has always been a perfect reflection of life in the sector: we have seen crazy growth stories, rampant lending, but also market collapse, lethargy and recovery. At our tenth conference we once again bring along the most recent topics and the most burning issues for the domestic property community, and we trust that the Portfolio Property Investment Forum this year will be about recovery, and that the more than 400 participants and 70 speakers will be looking into the future with optimism when leaving the event.

In our present issue we look back on the most important events at the conferences held since 2005, choosing a few instructive sentences from the reports on the events. We have also prepared a special compilation, in which we – selectively – review the 10 events so far, and show that that the Budapest property market owes a lot not only to the years of plenty, but also to the difficult period now behind us. Development has not ceased, and few would dispute the fact that during these years the domestic property market has “come of age”, and finally set out on the path of balanced, sustainable development.

In our compilation we also provide a survey of what the elite of the real estate profession are to expect on 25 November of this year, and we introduce those in the running for the Resource Property Awards’ “Project of the year” prize to be adjudicated this year for the fifth time. As in previous years, the “Project of the year” will be awarded based exclusively on the votes of the conference participants. Five buildings have been nominated this year: three office blocks, a logistics park and a stadium are contending for the title.



RE SOURCE
IngatlanInfo

További híreért, elemzéseért látogasson el a honlapunkra! www.resourceinfo.hu

resourceinfo hírlevél

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

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Budai Ákos, Ditrőy Gergely, Tünde Madurovics-Tancsics

Advertising coordinator

Barta Krisztina

Fordító | Translator

Adrian Bury, Nagy András

Angol korrekció | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

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

Értékesítés | Sales

Bácsa Attila – bacs@portfolio.hu

Felelős kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: resource@portfolio.hu

www.resourceinfo.hu

HU ISSN 1419-4392

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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

Portfolio

Újabb rekord a lakásvásárlásban

A Duna House ismét közreadta havi Tranzakciósám Becslését (DH-TB), amely szerint 2014. októberben országosan 11 692 ingatlan-adásvétel bonyolódott, ami már megközelíti a 2012. januári hónap végtörlesztéstől fűtött, közel 13 ezres tranzakciószámát.

Ez az érték a válság utáni második legerősebb szám, amelyet csak 2012 januárja tudott felülmúlni kicsivel, amikor a végtörlesztés utolsó időszakát élte a piac. A mostani forgalmat azonban hasonló, mesterséges körülmény nem befolyásolta. Ez a tranzakció-mennyiség másfélszer akkora, mint amelyet az elmúlt évek hasonló időszakában lehetett tapasztalni.

Az idei forgalom így az első 10 hónapban szinte elérte a tavalyi teljes éves lakáseladási volument, amely a KSH legfrissebb elemzése szerint 88 700 volt. A Duna House becslése alapján az idei teljes forgalom 21 százalékkal erősebb eddig, mint a tavalyi első tíz hónapban, így amennyiben az utolsó két hónap is hasonló intenzitást mutat, a 2014-es teljes volumen könnyen meghaladhatja a 100 ezres adásvételi mennyiséget.

Hatalmas konferenciaközpont épül Budapesten

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. nyílt közbeszerzést írt ki a Budapest IX. kerületében, a Lechner Ödön fasorban felépülő új Budapesti Konferencia Központ tervezésére.

Fürjes Balázs, kiemelt budapesti beruházásokért felelős kormánybiztos június közepén nyilatkozta, hogy négy éven belül megépülhet Budapesten egy 4-5 ezer fő befogadására alkalmas új kongresszusi központ. A beruházás költsége a tervek ismeretében lesz majd meghatározható, a finanszírozásról ezt követően intézkednek. Az ajánlattételi határidő december 12. Az összességében legelőnyösebb ajánlat lesz a nyertes, az értékelésnél túlsúlyos a tervezési díj.

A magyar állam 2014 elején vásárolta meg a TriGranit cégcsoporttól a Millenniumi Városrészen, a Művészetek Palotája mellett található közel 13 ezer négyzetméteres területet, ahol a konferenciaközpont megépül. A mostani tender ajánlattevőjének el kell végeznie a szükséges talajvizsgálatokat, majd koncepciótervet, engedélyezési tervet és építési kiviteli tervet kell készítenie.

Az objektumban helyet kap egy olyan nagyterem, amelynek a befogadása kongresszusi célra 4-5 ezer, míg kulturális célra 3-4 ezer fő. A két nagy szekcióterem befogadóképessége egyenként 1200-1500 fő. Ezen felül lesz az épületben több kisebb szekcióterem, amelyek befogadóképessége

ható, valamint hogy olyan exkluzív szolgáltatásokat vehetnek igénybe a vendégek, mint egy vacsora és privát előadás az Operaház színpadán. A 25-ös listára Európa számos országából kerültek fel neves szállodák, városok szintjén a legtöbbször Párizs, Milánó és Isztambul szerepelnek a rangsorban.

Afrikában és a Közel-Keleten terjeszkedik a TriGranit

A TriGranit Management Zrt. (TGM) bejelentette, hogy közös vállalatot hoz létre a



GRESHAM

50-200 fő, úgy, hogy összesen 2 ezer ember férjen be ezekbe. A kiállítási tér alapterülete 6-8 ezer négyzetméter lesz, a mélygarázsban pedig 450 autónak kell helyet biztosítani.

Budapesten van Európa legjobb szállodája

A budapesti Four Seasons Hotel Gresham Palace-t választotta meg Európa legjobb szállodájának a Business Insider. A lap négy világranglistát (Travel + Leisure, Condé Nast Traveler, TripAdvisor és Fodor's 100) vizsgált meg, és azok súlyozásával alkotta meg saját rangsorát.

Az első helyezett Four Seasons Hotel Gresham Palace-ról a listából az derül ki, hogy a Lánchíd lábánál, a Duna-parton talál-

Design International (DI) cégcsoport és a MultiCapital részvételével, melynek keretében a DI Leasinggel (DIL) együttműködve Észak-Afrikában új lízing mandátumok elnyerésén dolgoznak közösen. Az együttműködés további célja kereskedelmi komplexumok fejlesztése és bérbeadása a Közel-Keleten és Észak-Afrikában.

A TriGranit Management, a DI és a MultiCapital az együttműködés révén új kereskedelmi fejlesztéseket kíván megvalósítani, melyek innovatív és integrált szolgáltatást nyújtanak majd az ügyfelek számára. A közös vállalat létrehozása az első lépés afelé, hogy a TGM részesedést szerezzen a DIL-ben. „Az 5 évre előre tekintő üzleti tervünkben döntöttünk a közel- és távol-keleti terjeszkedésünkről. A mostani joint venture megállapodásnak köszönhetően a Tri- ▶



MUNDO

Granit megnyitja közel-keleti, dubaji székhelyű kirendeltségét, a TGM Consultants Dubai-t.” – mondta el az együttműködésről Philip Evans, a TriGranit Management vezérigazgatója.

A cégek egyúttal bejelentették, hogy megbízást nyertek az Egyiptom fővárosában épülő Cleopatra Mall bérbeadására. A Cleopatra Mall több mint 115 000 négyzetméter bruttó bérbeadható területet és 150 000 összes beépített négyzetmétert ölel majd fel. Az épület jellegzetessége egy sivatagi hullámhoz hasonlító, több mint 200 métert átfogó tetőszerkezet, az építészeti koncepció része két saroktorony, egy luxushotel, egy irodaépület, továbbá egy 20 000 négyzetméteres mesterséges tó vízeséssel és szökőkúttal.

Mundo újratöltve

Együttműködési szándéknyilatkozatot írt alá a XIV. kerületi önkormányzat és az Echo Investment, amelynek értelmében a két fél együttműködik a Bosnyák tér megújításában. A projekt keretében – melynek során az Echo Invest megépíti a Mundo Centert – többek között felépül egy sportcentrum, egy teljesen új park, felújítják a Bosnyák téri piacot, valamint itt fogják kialakítani Zugló új közigazgatási központját is. A fejlesztés rendelkezik felmentéssel a plázastop néven elhíresült szabályozás alól, nemrég az építési engedélyt is megszerezték, jelenleg pedig a bérbeadás kezdődik.

Az összesen 107 000 négyzetméteren elterülő Mundo Center bevásárlóközpont építését várhatóan 2015 elején kezdik meg, és a tervek szerint 2018-ra készülnek el. Az újonnan épülő bevásárlóközpontban mintegy 170 üzlet, egy multiplex mozi és mintegy 1350 parkolóhely várja majd a vásárlókat. A projekt részeként egy összesen 5000 négyzetméternyi közpark is kiépítésre kerül.

5 éves mélypont a kihasználatlanságban

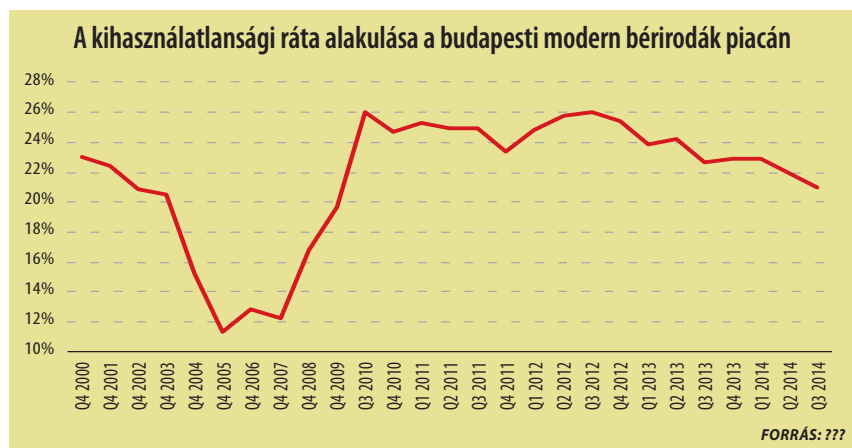
Nem sikerült megismételnie a második negyedév kiemelkedő rekord bérbeadási adatait a hazai irodapiacnak, de a kilátások pozitívak maradtak. A kihasználatlanság tovább csökkent a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) 2014 harmadik negyedévére vonatkozó adatai

szerint, ezzel öt éves mélypontjára süllyedve. A negyedéves 0,7 százalékpontos mérséklődés következtében jelenleg 16,9 százalék, ami 1,7 százalékponttal kevesebb, mint 2013 azonos negyedévében.

2014 harmadik negyedévében a teljes budapesti irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket, elérte a 3 219 380 négyzetmétert. A spekulatív irodaállomány ebben a negyedévben is bővült, miután átadták az Ilka Cornert (2700 négyzetméter) és a Vision Towers északi szárnyát (11 125 négyzetméter). A BRF egy spekulatív épületet átsorolt a saját tulajdonú irodaállományba, miután egy végfelhasználó megvásárolta, ezzel a teljes irodaállomány 2 581 750 négyzetméter spekulatív irodahelyiségből és 637 630 négyzetméter saját tulajdonú irodaállományból áll.

A javuló kihasználatlanság ellenére a bruttó bérbeadások terén nem sikerült megismételni a második negyedév kiugró számait. A bruttó bérbeadás volumene a harmadik negyedévben 99 660 négyzetméter volt, ami ugyan közel azonos a 2013 harmadik negyedévében mért értékkel, de csupán 52 százaléka a második negyedévben mértnek. Január és szeptember között összesen 348 560 négyzetmétert adtak bérbe, ami az előző év első kilenc hónapjában mért volumenhez képest 43 százalékos emelkedést jelent.

A bérbeadás 43 százalékát, vagyis 43 440 négyzetmétert az új szerződések tettek ki, ami javulást jelent az április és június közötti időszakhoz képest. A szerződésösszeadások adták a kiadások 41 százalékát, ami 40 450 négyzetmétert jelentett. A nettó abszorpció 34 ezer négyzetméter volt,



ami ugyan elmarad az előző negyedévben mért 46 ezertől, de továbbra is jó hír, hogy egyáltalán be lehet ilyenről számolni.

Lezárult az évszázad fejlesztése Bécsben

Ünnepélyesen átadták Bécs főpályaudvarát, ahol decembertől a budapesti vonatok is megállnak majd. Az öt évig tartó építkezés közel 1 milliárd euróba került.

A Belvedere palota közelében, 59 hektárnyi területen fekvő bécsi főpályaudvar (Hauptbahnhof Wien) építését 2009-ben kezdték el, a korábbi Südbahnhof helyén. Az építkezés költsége 987 millió euró volt, a környéken áthaladó villamos, metró és helyi vasút vonalának átépítése további 44 millió euróba került. A számítások szerint néhány éven belül naponta több mint ezer vonat halad át, és 145 ezer ember fordul majd meg az új főpályaudvaron.

A pályaudvar fő ismertetőjegye a jellegzetes formájú, 31 ezer négyzetméteres tetőszerkezete. A 200 méter hosszú, 15 méter magas és 120 méter széles perontető építé-



A BÉCSI FŐPÁLYAUDVAR

séhez 7000 tonna acélt használtak fel, éppen annyit, mint a párizsi Eiffel-toronyhoz.

Ukrajnai gyárat adott át a KÉSZ

Újabb mérföldkőhöz érkezett a KÉSZ Csoport ukrán leányvállalata, miután a napokban befejezte a Procter & Gamble legújabb kijeji gyárának kivitelezési munkálatait.

A KÉSZ vállalása volt az előző kivitelező által félbehagyott épületrészek helyreállítása,

valamint a létesítmény hiányzó részeinek felépítése. Közel egy év alatt sikerült befejezni a 2490 nm-es gyártócsarnokot és a hozzá tartozó 1028 nm-es, kétszintes iroda-helyiséget. A beruházással kapcsolatban Kovács Attila, a KÉSZ Csoport nemzetközi üzletágának vezetője kiemelte: „habár jelenleg az orosz-ukrán helyzet miatt lehet hallani a legtöbbet Ukrajnáról, a jelenlegi gyárátadás is igazolja, hogy szakmai alapon professzionális működés segítségével igenis lehet sikereket elérni, még ilyen nehéz időszakban is. 10 éve vagyunk jelen az ukrán piacon, ez idő alatt meghatározó piaci szereplőkké váltunk.”

A KÉSZ Csoport nagymértékű külföldi szerepvállalásának köszönhetően 2014-től KÉSZ International néven külön üzletág fogja össze nemzetközi cégeiket. Külföldi gyárak, logisztikai központok kivitelezése mellett olyan, kultúrával kapcsolatos és diplomáciai jelentőséggel is rendelkező beruházásokat is építhettek, mint például a magyarországi belorusz nagykövetség. Jelenleg is dolgoznak Oroszországban, Romániában, Ukrajnában, Szerbiában, valamint Fehéroroszországban is.

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

A new record in home purchases

Duna House has once more published its monthly Transaction Number Estimate (DH-TB), according to which sales/purchases of 11 692 properties were transacted nationwide in the October of 2014, which is approaching the figure of close to 13 thousand seen in January 2012, which was then boosted by final repayments.

This value is the second highest number since the crisis, only slightly behind the January of 2012, when the market experienced the last period of the final repayment scheme. The present turnover, however, has not been influenced by any similar artificial circumstance. This amount of transactions is one and a half times that which has been experienced in similar periods of recent years.

The level of transactions in the first 10 months of this year has thus almost surpassed the full housing sales volume of last year, which according to the latest CSO analysis was 88 700. Based on the Duna House estimates the number of transactions for this year is 21% higher so far than in the first ten months of last year, so if the last two months follow a similar trend, the full volume for 2014 could easily exceed the 100 thousand.

Conference center to be built in Budapest

The Hungarian National Asset Management Inc. has called for public procurement tenders for the design of a new Budapest Conference Centre to be built in Lechner Ödön Avenue in Budapest's 9th district. Balázs Fürjes, government commissioner in charge of special Budapest projects, declared in the middle of June that within four years a new congress centre would be built in Budapest, suitable for accommodating 4-5 thousand people. The deadline for submitting tenders is 12 December. The proposal which is the most advantageous overall will be the winner; the design fee will have special weight in the assessment.

Bidders for the present tender must carry

out the necessary soil tests, and then produce concept designs, building permit drawings and final construction drawings. There will be a large assembly room in the facility, which will accommodate 4-5 thousand persons for conference purposes, and 3-4 thousand for cultural events. The capacity of the two large breakout rooms will be 1200-1500 each. Besides these, there will be several smaller breakout rooms in the building with a capacity for 50-200 persons, so that there is space in these for a total of 2 thousand people. The floor-space of the exhibition area will be 6-8 thousand square metres, and places for 450 cars must be provided in the underground garage.

TriGranit is expanding in Africa and the Middle East

TriGranit Management PLC. (TGM) has announced that it will establish a joint venture with the participation of the Design International (DI) group and MultiCapital, within the scope of which and in collaboration with DI Leasing (DIL) they will work together on winning new leasing mandates in North Africa. A further goal of the collaboration is the development and letting of commercial complexes in the Middle East and North Africa.

By means of the collaboration, TriGranit Management, DI and MultiCapital wish to implement new commercial developments which will provide clients with an innovative and integrated service. Establishment of the joint venture is the first step towards TGM acquiring a share in DIL. "In our prospective 5-year business plan, we decided we would expand into the Middle and Far East. Thanks to the present joint venture agreement, TriGranit will open a Middle Eastern branch office headquartered in Dubai, TGM Consultants Dubai." – Philip Evans, CEO of TriGranit Management says of the collaboration. At the same time, the companies announced that they had won the commission for letting the Cleopatra Mall to be built in the Egyptian capital. The Cleopatra Mall will incorporate more than 115,000 square metres of gross rent-

able space and a total area of 150,000 square metres.

Mundo reloaded

District 14 local council and Echo Investment have signed a letter of intent, under the terms of which the two parties will collaborate on the renovation of Bosnyák Square. The scope of the project, during which Echo Invest will build the Mundo Center, will include the construction of a sports centre and a new park; the Bosnyák Square market will be renovated, and a new public administration centre for Zugló will also be established. The development is exempt from the regulation infamously known as plaza stop, the building permit has recently been acquired, and letting is at present underway.

Construction of the Mundo Center shopping complex extending over a total of 107 000 square metres is expected to start at the beginning of 2015 and according to the plans will be completed by 2018. In the newly built shopping centre, customers will be welcomed by around 170 shops, a multiplex cinema and some 1 350 parking spaces. As part of the project, a public park covering a total of 5000 square metres will also be laid out.

KÉSZ has conveyed a factory in Ukraine

The Ukrainian subsidiary of the KÉSZ Group reached a new milestone when in the last few days it completed construction work on Procter & Gamble's latest Kiev factory. KÉSZ undertook to recondition the building sections abandoned by the previous contractor, as well as to erect the missing parts of the scheme. In close to a year the 2490-square-metre production hall was successfully completed, as well as the associated 1028-square-metre two-level office premises.

Thanks to the major foreign role played by the KÉSZ Group, from 2014 a separate branch under the name of KÉSZ International has been coordinating their interna-

tional companies. Besides the construction of foreign factories and logistics centres, they have also built projects connected with culture and with diplomatic significance, such as the Belarusian embassy in Hungary. At present they are working in Russia, Romania, Ukraine and Serbia as well as Belarus.

The best hotel in Europe is in Budapest

The Budapest Four Seasons Hotel Gresham Palace has been selected as the best hotel in Europe by Business Insider. The paper analysed four world hot lists (Travel + Leisure, Condé Nast Traveller, TripAdvisor and Fodor's 100) and by weighting these created its own ranking. It turns out from the list that the Four Seasons Hotel Gresham Palace is located on the Danube bank, by the Chain Bridge, and offers exclusive services to guests such as a dinner and private performance on the stage of the Opera

House. Noted hotels from many countries in Europe have been included in the list of 25; Paris, Milan and Istanbul are the locations which appear most frequently in the ranking.

5-year-low in vacancies

The outstanding letting data of the second quarter have not been repeated in the domestic office market, but prospects remain positive. Vacancies fell further according to data for the third quarter of 2014 from the Budapest Property Consultants Research Forum (BIEF, BRF), reaching 5 year low in vacancy.

In the third quarter of 2014, the full complement of offices in Budapest, including privately owned and speculative buildings, amounted to 3,219,380 square metres. The quantity of speculative offices expanded in this quarter too, after the Ilka Corner (2,700 square metres) and the north wing of Vision Towers (11,125 square metres) had been conveyed. The BRF reclassified a

speculative building in the privately owned office category after it had been bought by an end-user, thus the full complement of offices comprises 2,581,750 square metres of speculative office space and 637,630 square metres of privately owned offices.

Some good news from the Budapest office market is that the vacancy index has fallen still further. As a result of the 0.7 percentage point drop for the quarter, it is 16.9 percent at present, which is 1.7 percentage points less than in the same quarter of 2013.

Despite the improving vacancy rate, the prominent figures of the second quarter in the area of gross letting were not repeated. The gross letting volume in the third quarter was 99,660 square metres, which may be almost identical to the value measured in the third quarter of 2013, but it is a mere 52 percent of the amount in the second quarter.

Between January and September a total of 348,560 square metres were leased, which means a rise of 43 percent compared with the volume measured in the first nine months of the previous year.

ADVERTISEMENT

REAL ESTATE FOR A CHANGING WORLD



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

REALESTATE.BNPPARIBAS.COM

Három év – 130 kivételezett! Jöhet a hosszabbítás?

NAGY BÁLINT



Bár iparági értesüléseink szerint várhatóan elkaszálja az Európai Bizottság az idén kivételre váró plázastop intézményét, egy friss törvénytervezet alapján mégis jöhet a hosszabbítás. A Minisztérium szerint a törvény jól vizsgázott, a piaci szereplők közül ugyanakkor pozitívan vélhetően csak a 130 felmentést kapó beruházó értékeli a plázastopot.

Az idei év utolsó napján hatályát veszti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény egyes kereskedelmi építmények létesítésére vonatkozó III/A. fejezete, ismertebb nevén a plázastop. A Nemzetgazdasági Minisztériumtól származó információink szerint ugyanakkor már folyik az Európai Bizottsággal az egyeztetés egy esetleges jövőbeni szabályozásról.

Friss lapértesülések szerint pedig várhatóan hatályban marad a plázastop. Egy friss törvénytervezet szerint legalábbis a 400 négyzetméternél nagyobb kereskedelmi beruházásokhoz a jövőben is szükség lesz a szakminiszter előzetes engedélyére. A tervezetben a korábbi 300 helyett 400 négyzetméterre emelik a külön engedélyhez kötött üzletek méretét. Emellett további változásokat is javasolnak, például csak ott lehet a jövőben 5000 négyzetméternél nagyobb áruházat építeni, ahol az ingatlan köztérpályás közlekedési eszközzel – vonat,

metró, villamos – is elérhető. A jövő nagyáruházainak energiaszükségletük 25 százalékat pedig megújuló energiaforrásból kell fedezniük.

Ráadásul a Minisztérium lapunk számára küldött tájékoztatása is köti az ebet a karóhoz, véleményük szerint volt és van is létjogosultsága az intézkedésnek. Mint mondják, a szabályozás egyrészt a környezetvédelem és a fenntartható fejlődés, másrészt pedig a kereskedelem érdekei között fennálló konfliktus feloldására törekszik. Ennek megfelelően a szabályozás célja a forgalmas építmények által generált környezetterhelés mértékének csökkentése, illetve az egyenetlen kereskedelmi megoszlás kiküszöbölése.

„A szabályozás hatályban léteének három éve alatt maradéktalanul megjelenítette a fenntarthatóság és a környezetvédelem szempontjait a kereskedelmi építmények létesítésében és bővítésében. További fontos hozadéka az alkalmazása során szerzett értékes tapasztalatok és visszajelzések, amelyek a jogalkalmazást és a jogalkotást egyaránt segíthetik” – reagált a REsource megkeresésére a Nemzetgazdasági Minisztérium.

Három év – 130 kivételezett

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján, a Matolcsy-féle szabályozás elsősorban a hard

Mi az a plázastop?

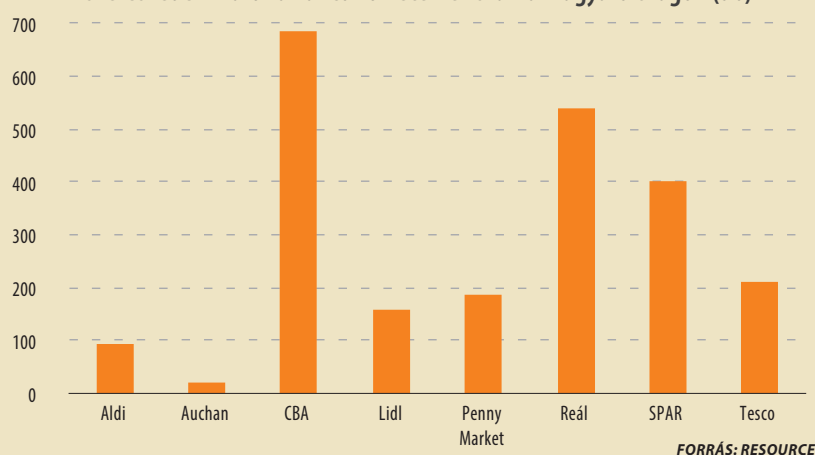
A plázastop néven elhíresült törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény módosítása. A törvényt módosítás lényege rendkívül egyszerű: megtiltja Magyarországon a 300 nm-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi létesítmény (üzlet és bevásárlóközpont) építését, ill. 300 nm-nél nagyobb területűre való bővítését 2014 végéig. Vagyis Magyarországon elvben nem épülhetnek bevásárlóközpontok, szupermarketek, hipermarketek, diszkont áruházak stb. A törvényt módosítás azonban hagyott egy kiskaput: a tilalom alól a kereskedelemért, a környezetvédelemért és a vidékfejlesztésért felelős miniszterek részvételével működtetett Bizottság véleményének kikérésével a kereskedelemért felelős miniszter felmentést adhat. Ez a miniszter az eddigi kormányzati struktúrában a nemzetgazdasági miniszter volt.

Mint ismeretes, az Európai Bizottság még idén áprilisban indított kötelezettségszegési eljárást Magyarország ellen a kiskereskedelmi ingatlanfejlesztések építését korlátozó törvényünk miatt. Az aggályok már a bevezetés pillanatában egyértelműek voltak: szakértők szerint a plázastop aláássa az intézményi rendszert, és a jogállamiságba vetett bizalmat, emellett torzítja a versenyt, és összességében nem túl pozitív üzenet a piac számára (és itt a piac nem kizárólag a multinacionális cégeket jelenti, hanem a hazai vállalkozásokat is).

A Fidesz szerint viszont a plázastop miatt indított kötelezettségszegési eljárással a brüsszeli bürokraták megint nem a nemzeti érdekek mellett döntöttek, hanem a multik oldalára álltak.

„A 2002 és 2010 között nyakra-főre épült plázák (...) minimális ellensúlyozását szolgáló törvényünk a hazai kiskereskedőket hozta kissé jobb helyzetbe” – jelentette ki korábban Hoppál Péter még szóvivőként, reagálva az Európai Bizottság által indított eljárásra.

Kiskereskedelmi áruházláncok üzleteinek száma Magyarországon (db)



diszkontláncokként emlegetett (Aldi, Lidl, Penny Market) hálózatokat sújtotta leginkább. Igaz, a diszkontokat még ezzel a törvénnyel sem sikerült teljesen padlóra küldeni, mert felvásárlással, illetve meglévő épületekbe, üzletekbe történő beköltözéssel, felújítással egyenesen a belvárosokba, az emberek szomszédságába költöztek, ami adott esetben egy-egy környéki kisboltost könnyen ellehetetlenített, ez elkerülhetetlen mellékhatása lett a mesterséges eszközökkel irányított rendszernek. Egy azonban biztos, új egységet nemigen épített egyik multi sem az elmúlt években.

A REsource ugyanis kikérte és meg is kapta a nemzetgazdasági minisztertől a plázastop alóli mentesítésért folyamodók, illetve a felmentést meg is kapók listáját. E szerint a korlátozás bevezetése óta, 2014. október 27. napjáig a nemzetgazdasági miniszterhez 239 esetben fordultak felmentési kérelemmel. A felmentési kérelmek alapján indult hatósági eljárásokban pedig Matolcsy György és Varga Mihály, de inkább Matolcsy összesen 130 esetben adott felmentést.

A Nemzetgazdasági Minisztérium lapunk számára küldött tájékoztatása szerint felmentést az a nagyfokú környezetterhelést jelentő (vagy az addigi nagyfokú környezetterheléshez kismértékben is hozzájáruló) beruházás kaphatott, amelynek esetében a vidékfejlesztés, a kereskedelmi ellátottság vagy a helyi és egyéb piaci lehetőségek tekintetében jelentős, számottevő érdekek azt indokolták. Szembeötlő ugyanakkor, hogy a döntések hátterében nem volt rész-

letes mentesítési szempontrendszer, így a miniszter (és a munkáját segítő bizottság) döntési mechanizmusaira csak kevés a rálátásunk.

„A kormányrendelet mellékletei kizárólag iratok csatolását, illetve nyilatkozat tételét teszik kötelezővé, így a hatósági döntéshozatal során elsősorban az ezekben foglaltakból indul ki a Bizottság, illetve a miniszter. A tilalmat érintő szabályozás jelenleg nem határoz meg pontos mérőszámokat és határértékeket az elbírálás érdekében. Az Étv. és a kormányrendeletben meghatározott szempontrendszer mérlegelési jogkört biztosít a hatósági döntéshozatalban, és nem köti azt helyszíni szakhatósági, műszaki felmérések elkészítéséhez” – válaszolta a REsource megkeresésére a Nemzetgazdasági Minisztérium.

Bár a vidékfejlesztés, a kereskedelmi ellátottság vagy éppen a helyi és egyéb piaci lehe-

tőségek utat engedhettek új fejlesztéseknek az elmúlt években is, meglepő ugyanakkor, hogy egyetlen ismert nemzetközi multi sem volt rajta a 130-as listán (legalábbis ismert projektceget nem találtunk), egyedül az IKEA neve cseng ismerősen, amely egy XX. kerületi beruházására kapott felmentést. Pedig nemzetközi expanziójukat figyelembe véve vélhetően korábban tervben voltak új egységek, bővítések. Ezzel szemben igencsak feltűnő, hogy több CBA, Coop-egység is felkerült a támogatott beruházások listájára, esetükben az élelmiszer-kereskedelem valahogy mindig megalapozta a fenntarthatóságot, a vidékfejlesztést vagy éppen a piaci viszonyok csiszolását.

Felmentési kérelmek ide, kivételezettek oda, egy biztos, a hard diszkontok terjedését valamennyire tényleg visszavetette a törvény az elmúlt években, legalábbis új egységek valóban nem épültek. Ebből a szempontból pedig akár káros hatása is lehet egy esetleges kivezetésnek, hiszen több, használaton kívüli, mások számára értéktelen, és a törvény nélkül még talán ma is üresen álló ingatlant karoltak, újíttattak fel, vontak be a városok vérkeringésébe a diszkontláncok az elmúlt években. Ez a folyamat persze a belvárosi kisboltok számára negatív hatással járt. A kérdés tehát, hogy a kormány (és a hozzá közeli lobbikörök) úgy véli-e, hogy elegendő volt már a versenykorlátozásból, és a piacra, valamint az önkormányzatok egyedi döntésére bízva a kereskedelmi egységek bővülését, vagy szembemegy az uniós iránymutatással, és ragaszkodik a plázastop intézményéhez.



Three years, 130 exemptions!

Will the ban be extended?

BÁLINT NAGY



The industry is expecting the European Commission to scrap the ban on building new shopping centres, the so-called “plaza stop”, which is set to expire this year. However, an extension, including further restrictions, may be in view, on the basis of a fresh draft bill. According to the Ministry the law has “passed the test”; of the market players, however, presumably only those 130 who were granted exemption would give it a positive assessment.

On the last day of the current year, chapter III/A (sections § 53/E-53/G) of the law on the development and protection of the built-up environment (Étv.) applicable to the erection of certain commercial buildings, better known as “plaza stop”, will lose its force. According to information we have from the Ministry for National Economy, coordination with the European Commission on a possible future regulation is already underway.

It is therefore not surprising that according to news reports the plaza stop rule is expected to remain in force after all. According to a fresh draft bill, in the future the prior permission of the competent minister will still be needed for commer-

cial projects larger than 400 square metres. In the draft, the size of the businesses requiring special permission is raised from the previous 300 to 400 square metres. Besides this, further changes are also proposed, for instance that in the future a department store larger than 5000 square metres may only be built where there is access to a fixed-rail transportation system – train, metro or tram. And our large department stores of the future must cover 25 percent of their energy requirements from renewable energy sources.

Furthermore, in the information sent to our paper by the Ministry, they are sticking to their guns; they think that there was and still is a *raison d'être* for the measure. As they say, the regulation strives to resolve the conflict existing between environmental protection and sustainable development on the one hand, and the interests of commerce on the other. In line with this, the goal of the regulation is to reduce the extent of the environmental load generated by busy edifices, as well as to eliminate the uneven distribution of commerce.

“During the three years the regulation has been in force, it has fully portrayed the considerations of sustainability and envi-

ronmental protection in the establishment and expansion of commercial edifices. Further important proceeds are the valuable experience and feedback acquired during its application, which may help both legal application and legislation” – the Ministry for National Economy reacted at the request of RÉsource.

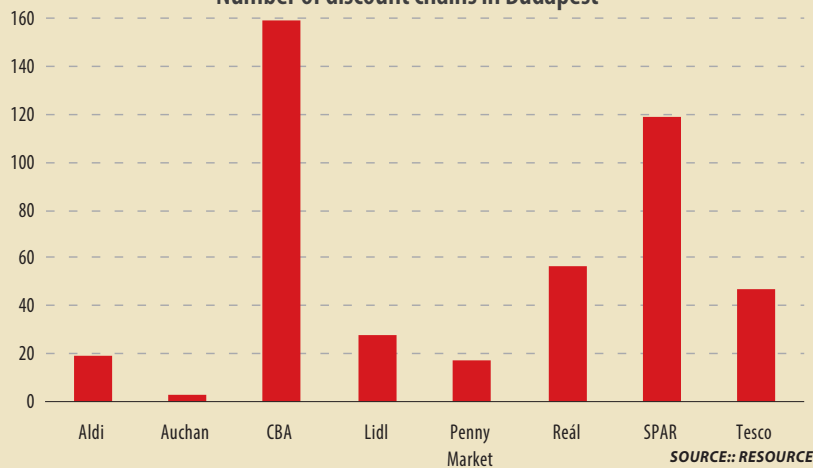
Three years, 130 exemptions

Based on the experiences of recent years, the networks referred to as hard discount chains (Aldi, Lidl, Penny Market) were the hardest hit by the Matolcsy regulation (György Matolcsy was the minister for national economy in Hungary when the plaza stop was introduced in 2012). It is true that even with this law the discount stores could not be subdued completely, because by buying up property, or moving into existing buildings and businesses and renovating, they moved right into the centres of cities. In fact, this could easily have made things difficult for one or two local shopkeepers – an unavoidable side-effect of a system controlled by artificial means. One thing is certain, however: not one multinational has built new units in recent years.

RÉsource requested and received from the minister for national economy a list of those who have applied for exemption from the plaza stop, as well as those who have been granted it. According to this, from the time the restriction was introduced up till 27 October 2014, the minister for national economy had been approached in 239 cases with applications for exemption. In the official proceedings launched on the basis of the exemption applications, exemption was granted in a total of 130 cases by György Matolcsy and Mihály Varga, but more often by Matolcsy.

According to the information sent to our paper by the Ministry for National Economy, projects which involved a high degree of environmental load (or which had contributed in small measure to the

Number of discount chains in Budapest



high degree of environmental load) could have received exemption in such cases when this was justified by significant, considerable interests with regard to rural development, the number of retail outlets or local and other market options. It is striking, however, that in the background of these decisions there was no detailed system of exemption criteria, so we have little insight into the decision-making mechanism of the minister (and the committee aiding his work).

“The annexes to the government decree only obligate the linking of documents and the making of declarations, so during the official decision-making procedure the Committee, or the minister, primarily starts from what is contained in

these. The regulation concerning the ban does not define precise indices or limiting values at present to help with making an assessment. The Étv. and the system of criteria defined in the government decree grant power of discretion when making an official decision, but they do not tie it to on-site administrative, technical surveys” – the Ministry for National Economy responded at the request of REsource.

Although rural development, numbers of retail outlets or even local and other market options could have cleared the way for new developments in recent years, it is surprising that not a single known multinational was on the list of 130 (at least, we did not find any known project companies). Only the name of IKEA sounds

familiar, which was granted exemption for a project in district 20. Though taking their international expansion into consideration, they were presumably planning new units and extensions before now. In contrast to this it is rather striking that several CBA and Coop units got onto the list of favoured projects, in their case the food trade has somehow always supported sustainability, rural development, or even the refining of market relations.

Exemption applications here, exceptions there, one thing is sure, the law really has set back the spread of hard discount stores to some extent in recent years, at least, new units have certainly not been built. From this point of view, possible abolition of the law could even have a harmful effect, after all, many disused properties, worthless to others and perhaps still standing empty today if not for the law, have been swept up, renovated and put into circulation in the cities by the discount chains in recent years. Of course, this process has had a negative effect on small shops in the inner city. The question is, therefore, does the government (and its lobbies) think that there has been enough restriction of competition, and will it entrust the expansion of commercial units to the market and the individual decisions of local councils, or will it go against the EU guideline and insist on the plaza stop institution?

Just what is the “plaza stop”?

Now infamous under the name of “plaza stop”, the law was a modification to the 1997 law on the development and protection of the built-up environment. The essence of the modification to the law is extremely simple: it places a ban on the construction of commercial buildings in Hungary (shops and shopping centres) with an area larger than 300 square metres, as well as expansion to an area greater than 300 square metres, until the end of 2014. That is, in principle shopping centres, supermarkets, hypermarkets, discount stores, etc., cannot be built in Hungary. However, the modification to the law left a loophole: after requesting the opinion of a Committee operating with the involvement of the ministers

responsible for commerce, environmental protection and rural development, the minister responsible for commerce may grant exemption to the ban. In the governmental structure to date, this has been the minister for national economy.

It is well known that in April of this year the European Commission launched infringement proceedings against Hungary because of our law restricting the construction of retail property developments. The concerns were clear at the very moment of introduction: according to experts, the plaza stop undermines the institutional system and confidence in the rule of law, besides which it distorts competition and on the whole is not too

positive a message for the market (and here the market means not only the multinational companies, but also domestic enterprises).

According to Fidesz on the other hand, with the infringement proceedings launched because of the plaza stop, Brussels bureaucrats have once again gone against national interests, taking the side of the multinationals. “With our law serving to counterbalance to a minimal extent (...) the plazas built one on top of the other between 2002 and 2010, domestic retailers have been placed in a slightly better position” – stated Péter Hoppál earlier as a spokesman, reacting to the proceedings launched by the European Commission

Mikor jön el a plázázók Kánaánja?

A plázastop hivatalosan 2014 végén véget ér, de jelenleg is több fejlesztő rendelkezik alóla felmentéssel. Mindeközben a fogyasztók ugyan lassan, de újra elkezdtek költekezni, tehát látszólag minden adott a kiskereskedelem fellendüléséhez és ahhoz, hogy új bevásárlóközpontok nőjenek ki a földből Budapesten. De mi kell ahhoz, hogy eljöjjön a plázázók Kánaánja, és mi vár a jövőben a vásárlókra?

Az aktuális tervek

Összesen 5 000 négyzetméternyi közpark kiépítéséről, egy új környezetbarát bevásárló- és szórakoztató-központ és egy új sportközpont építéséről, valamint a Bosnyák tér környékének megújításáról írt alá szándéknyilatkozatot az Echo Investment és Zugló önkormányzata október elején. A cég bejelentette, hogy az összesen 107 000 négyzetméteren elterülő Mundo Center bevásárlóközpont építését várhatóan 2015 elején kezdik meg, és a tervek szerint 2018-ra készülnek el. Az új plázában közel 170 üzlet, egy multiplex mozi és mintegy 1 350 parkolóhely kapna helyet. A lengyel fejlesztő még 2006-ban vásárolta meg a zuglói telket 4 milliárd forintért, és már akkor fel akarták húzni a Mundo Centert. Miután egyértelművé vált, hogy a 4-es metró egyhamar nem éri el a Bosnyák teret, és a pénzügyi válság is beütött, először csökkentett tervekkel állt elő az Echo Investment, majd leállították a projektet. Az újra elövelt fejlesztés rendelkezik felmentéssel a plázastop alól, nemrég az építési engedélyt is megszerezték, és már kezdődik a bérbeadás.

A teljes voltában meg nem épült 4-es metró másik végén, Kelenföldön is régóta tervezik egy bevásárlóközpont felépítését. Az Etele City Center tervei már készen vannak, jelenleg a finanszírozót keresik, és optimális esetben már jövő nyáron elindulhat a 120 millió eurós építkezés. A Futuréal óriásberuházása egyébként a 44 ezer négyzetméteres pláza mellett a terület teljes felszínrendezését és a Budapest One irodaház felépítését is magában foglalná. Utóbbi projekt egyébként biztosabb lábakon áll: az



első ütem munkálatai várhatóan 2015 elején kezdődnek, befejezése pedig 2017-re várható. A 170 millió eurós beruházással megvalósuló irodapark mintegy 70 000 négyzetméter irodaterületet kínál majd.

Óbudán is évek óta tervezik egy hasonló komplexum felhúzását. Az ECE – mely többek között az Árkád fejlesztője – projektje a Szentendrei és Bogdáni út kereszteződésénél épülne fel. 3,5 hektáron három független épület létesülne összesen 55 ezer négyzetméter bérbeadható területtel, beleértve az irodai, valamint a szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató célú területeket is. A teljes projekt költségét 150-200 millió euróra becsülik. A munkálatokat még 2012-ben meg akarták kezdeni, és 2015-2016-ra befejezni, bár a mai napig még csak a plázastop alóli felmentés megszerzése történt meg.

Szükség van új plázákra?

Az RICS Tea&Talk októberi kerekasztal-beszélgetésén a bérlői oldal fejtette ki véleményét a retail szektor hazai és régiós jövőjéről. A résztvevők többsége optimistán tekint előre, azonban a különböző cégek eltérő fejlesztéseket látnának szívesen. Akadnak olyan bérlők, akik a plázastop végét, valamint a régi, elavult plázák bezárását

(vagy legalább átalakulását) várják, de akad olyan is, aki a belváros újjáéledését reméli, és a Nagykörúton nyitna szívesen üzletet. Van, aki több vendéglátó egységet nyitna, mint amennyi megfelelő üzlethelyiséget talál ma a piacon. A beszélgetés külföldi szakértője jelentős potenciált lát a régióban: Maarten Vermeulen FRICS, az RICS európai ügyvezető igazgatója szerint nyugaton már nincs hova terjeszkedni, így itt, Közép-Európában van lehetőség további kiskereskedelmi fejlesztésekre. A jövővel kapcsolatban a panelisták egy dologban értettek egyet egyöntetűen: a korábban népszerű outletekben nem látnak lehetőséget a régióban.

Ha retailről beszélünk, nem kerülhetjük meg az e-kereskedelem térhódításának kérdését. Nem meglepő módon, a bérlők sokkal kevésbé aggódnak emiatt, mint a bérbeadók, illetve az ingatlanfejlesztők. Van olyan bérlő, aki kifejezetten várja a bérbeadóktól való függőség csökkenését. A divatcégek szerint a vásárlás szociális élmény, a vásárlók érezni akarják, mit vesznek, így mindig szükség lesz üzletekre. Maarten Vermeulen szerint az e-kereskedelem térhódítása miatt a jövő plázái máshogy fognak kinézni: kevesebb üzlet és több közösségi terület várja majd a vásárlókat.

When will shopaholics get their fix of malls?

The ban on building new mall, the so-called "plaza stop" will officially cease at the end of 2014, although several developers already enjoy exemption. Meanwhile consumers are slowly starting to spend again, so it seems like everything is set for a retail upswing and for new malls to be built in Budapest. But what are the preconditions for a new golden era for plazas and what can customers expect in the future?

The current plans

Echo Investment and the local government of Zugló signed a letter of intent at the beginning of October about establish-

reach Bosnyák Square in the near future, and the financial crisis hit, Echo Investment first dialed back its plans, then put the project on hold. The re-launched development is exempt from the plaza stop, and the building permit was recently acquired; currently the leasing process is beginning.

Kelenföld, the other end of the partially completed fourth metro line, is also the proposed site of a mall that has been planned for a long time now. The plans for Etele City Center are ready, currently the search for financing is on. If everything goes well the 120-million-euro development will be launched next summer. In addition to the 44,000-square-metre mall Futureal's mega-development

including office, service, retail and entertainment spaces. The total cost of the project is estimated to reach 150-200 million euros. According to the original plans the construction should have started in 2012 and finished by 2015-16, but until now all that has been done is the acquisition of an exemption from the plaza stop.

Do we need new malls?

The representatives of tenants shared their opinion about the future of the retail sector in Hungary and in the region at the October event of the RICS Tea & Talk round-table discussion. Most participants are optimistic, but each company would like to see different developments. There are tenants who are waiting for the end of the mall stop and expect the shut-down (or at least the transformation) of old, outdated malls, but some tenants are hoping for a revitalisation of the downtown and would like to open stores on Nagykörút. Another participant described the problem of finding a sufficient number of suitable locations for opening restaurants. The foreign expert at the discussion saw great potential in the region: Maarten Vermeulen FRICS, the Managing Director of RICS Europe thinks that there is nowhere to expand in Western Europe, so retail developers should be looking at opportunities in Central Europe. Regarding the future, the participants agreed on one thing: outlet stores, which had earlier been quite popular, are no longer good opportunities for the region.

When talking about retail it's important to mention e-commerce. It is not very surprising that tenants are less worried about this than lessors and real estate developers. There are tenants that are explicitly looking forward to a decrease in their dependence on lessors. According to fashion companies shopping is a "social experience"; customers want to feel what they are buying, so there will always be a need for shops. Maarten Vermeulen said the malls of the future would look different due to the impact of e-commerce: customers would see fewer stores and more community space.



ing new public parks with a total area of 5,000 square metres, building a new, eco-friendly shopping and entertainment centre as well as a new sports centre, and renewing the area around Bosnyák Square. The company announced that the construction of the 107,000-square-metre Mundo Center mall is expected to start at the beginning of 2015 and they are planning to complete the building by 2018. The new mall will include nearly 170 stores, a multiplex cinema and around 1,350 parking spaces. The Polish developer acquired the site in Zugló back in 2006 for 4 billion HUF and they were already determined to start building Mundo Center. After it had become clear that Metro 4 would not

would include the complete renewal of the area and the construction of the Budapest One office building. The foundations for the latter project are growing stronger: the first phase of works is expected to start at the beginning of 2015, and the project should be completed by 2017. After its completion, the 170-million-euro office park will offer around 70,000 square metres of office space.

A similar complex has been planned for years now in Óbuda. The project located on the corner of Szentendrei Road and Bogdáni Road would be realised by ECE, the developer of Árkád. Three independent buildings would be built on 3.5 hectares with a total leasable area of 55,000 square metres,



10. PORTFOLIO PROPERTY INVESTMENT FORUM

Tizedszer gyűlik össze az ingatlanos szakma legjava

Kerek évfordulót ünnepel a hazai ingatlanos közösség első számú eseménye, a Portfolio Property Investment Forum. A konferencia 2005-ös elindítása óta mindig tökéletes lenyomata volt a szektor életének. Láttunk örült növekedési sztorikat, féktelen hitelezést, de piaci összeomlást és talpra állást is. Természetesen abban bízunk, hogy a tizedik konferencia a fellendülésről fog szólni, és 2014-re úgy tekintünk majd vissza néhány év múlva, mint egy szép felívelő időszak első évére. Összeállításunkban visszatekintettünk a 2005 óta megrendezett konferenciák legfontosabb eseményeire, és bemutatjuk, hogy mi várja idén november 25-én az ingatlanos döntéshozókat.

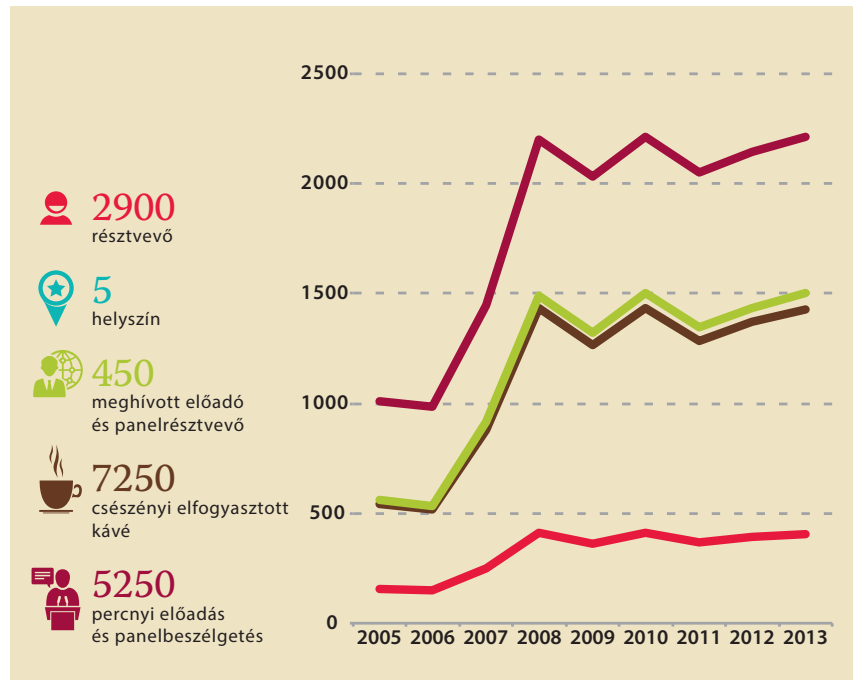
BUDAI ÁKOS



Az eddigi konferenciák tanulságai

IDÉN november 25-én 10. alkalommal rendezte meg a Portfolio a hazai ingatlanpiac legfontosabb szakmai rendezvényét, a Property Investment Forum konferenciát. 70 előadó, 400 résztvevő és 180 vállalat – ez a PIF 2014 számokban. A kerek évforduló alkalmából pedig különleges visszatekintéssel készültünk a hazai ingatlanpiac és a konferencia elmúlt éveiről.

Az első konferenciát még alig több mint 155 fővel rendeztük meg – igaz, a résztvevők leültetéséhez a pótszékek használatára is szükség volt, tavaly viszont már több mint 400 fő részvételével zajlott a Portfolio Property Investment Forum. Az alábbi infografikán gyűjtöttük össze az eddigi konferenciák legérdekesebb számaikat.



Néhány fontos és tanulságos mondatot válogattunk ki az eddig megrendezett Property Investment Forum konferenciákról készült beszámolókból, melyek jól szemléltetik az ingatlanpiacon az elmúlt években lezajlott változásokat.

2006

A régióba (potenciálisan) áramló tőke mennyisége (azaz a piac kereslete) jelentősen meghaladja a kínálatot, azaz a minőségi termékek kínálatát, ami piaci anomáliákhoz vezethet, sőt, néhány esetben már vezetett is.

2007

Kérdés, hogy az elmúlt hónapokban kialakult hitelpiaci válság milyen súlyosan érinti az ingatlanpiacot: hozamemelkedési folyamat indul el, vagy csupán az eddigi dinamikus csökkenés áll meg?

2008

Aki azért jött a konferenciára, hogy meggyőzze magát arról, nincs is válság, az nagyot csalódott, a szektor szereplői meglepő őszinteséggel beszéltek a tőke és a finanszírozás eltűnéséről, a fejlesztések visszaeséséről, a nagyobb projektek elnyújtásáról.

2009

A konferenciát a beletörődés jellemezte, mindenki tisztában van vele, hogy a helyzet nem túl rózsás, a fejlesztés volumene jelentősen visszaesett, jelenleg inkább a túlélési stratégiák dominálnak, és csak a távolabbi jövőt illetően merülnek fel újabb beruházási ötletek.

2010

Bár a finanszírozást illetően a piaci szereplők jelentős része továbbra is borúlátó, ám a befektetési piac kilátásait illetően többségben vannak azok, akik mérsékelt optimizmussal tekintenek a jövőbe, és volumennövekedést, valamint hozamcsökkenést várnak.

2011

Most már az optimizmus gyökere sincs meg az ingatlanpiaci szereplőkben: a legtöbben nem látják a következő évekre a növekedést vagy a finanszírozási feltételek enyhülését, a lakáspiacon viszont a szakértők véleménye szerint elértük a mélypontot.

2012

A hazai ingatlanpiac elérhette a mélypontját, a régiós piacokat a bizonytalanság jellemzi, sokkal óvatosabbak és körültekintőbbek a piaci szereplők, de a nehézségek ellenére még mindig jó befektetési lehetőségnek számít Kelet-Közép-Európa.

2013

Túl vagyunk a mélypontra, azóta pedig ismét egy nehéz év áll az iparág szereplői mögött, ráadásul a kilátások sem túl kedvezőek: a jelentősebb makroindikátorokat tekintve Magyarország a régió érettebb ingatlanpiacokkal rendelkező országaihoz képest gyengébb képet mutat.

Mi minden változott 2005 óta?

A válság ellenére Budapest és az ingatlanpiac vonatkozásában számtalan olyan beruházás fejeződött be az elmúlt évtizedben, melyekről nehéz elképzelni, hogy ilyen „fiatalok”. Számtalan épület, városrész és infrastrukturális elem készült el vagy alakult át 2005 óta, melyek nélkül ma már nem tudjuk elképzelni a fővárost. Természetesen Budapest fejlesztése távolról sem tekinthető befejezettnek, de érdemes pár percre megállni, és áttekinteni a 2005 óta eltelt időszak legfőbb eredményeit és legnagyobb bukásait.

Megváltoztak a vásárlási szokásaink

Bár a 2011 vége óta érvényben lévő pláza-stop korszakában ezt nehéz elhinni, a budapesti plázák jelentős része az elmúlt 10 évben nyitotta meg kapuit. 2007-ben adták át Magyarország és egyben Közép-Európa legnagyobb bevásárlóközpontját, az Arena Plázát. 2009-ben nyílt meg az Allee bevásárlóközpont, 2010-ben a Corvin Pláza, 2011-ben az azóta csődbe ment KöKi Terminál, 2013-ban pedig az Árkád 2. A vitás kérdések tisztázása után 2011 helyett 2013-ban adták át a CET-ként épült Bálnát az egykori közraktárak helyén.



A Váci út lett az irodafejlesztések királya

A válság előtti években a budapesti irodapiac szárnyalásának egyik hajtóereje egyértelműen a Váci úti folyosó robbanása volt. 2007-ben a teljes új irodaállomány mintegy 25%-át adták át a részpiacra, mára viszont az irodafejlesztések első számú színhe-lyévé vált az irodafolyosó.

Az idén átadásra kerülő négy fővárosi irodaházból kettő (a Vision Towers északi tornya és a Váci Corner Offices) a Váci úton, egy (az Eiffel Palace) pedig tőle alig néhány méterre található, ráadásul 2014-ben is indul új fejlesztés a népszerű részpiacra. 2009-ben még így írtunk az irodafolyosóról: "A Váci út nem számít abszolút prémium lokációnak, de az elmúlt években presztízse folyamatosan nő, így a költséghatékonyságot és a modern infrastruktúrát kereső cégek számára már megüti a mércét. A Váci út ár-érték arányban talán a legjobb környéknek számít, a kínálat bőséges, a megközelíthetősége pedig kifogástalan."

Luxusfolyosó lett az Andrássy útból

Ma már nehéz elhinni, de tíz évvel ezelőtt az Andrássy út „pusztán” Európa egyik legszebb sugárújaként és a Világörökség részeként volt ismert, a luxusmárkák üzleteinek nyoma sem volt. A Louis Vuitton 2006-os megnyitásával kezdődött minden, majd sorra érkeztek a nevesebb-nél nevesebb márkák. 2005 és 2009 között megújult a Párisi Nagyáruház, melynek révén az Andrássy út az irodapiac szereplőjévé is vált, 2013 végén pedig a legluxusabb luxuspláza, az Il Bacio di Stile megnyitásával vált teljessé az Andrássy úti luxusfolyosó.



Elkezdődött és be- dőlt a Tópark projekt

A kezdetekkor, 2007-ben, összesen 140 hektárosra megálmodott új várost, 13 év alatt, összesen több mint 300 milliárd forintból, az M0, M1 és M7-es autópályák által határolt aranyháromszögben kívánta felépíteni a Walker & Williams Investment Group (WWIG). Az első ütemben, 2010 végéig, 100 000 négyzetméter iroda, és 168 bérlet, illetve apartman került volna átadásra. A projekt finanszírozása 2010-ben fagyott be, és akik az M1-es autópályán közlekednek, a mai napig láthatják az első ütem félkész torzóját.

Elkezdődött a Millenniumi városközpont kiépítése

A Nemzeti Színház 2002-es és a Művészetek Palotájának 2005-ös átadása után kezdődött el igazán a Millenniumi városközpont néven ismert Duna-parti terület bővülése. Elsőként a Millennium Tower I. irodaház nyílt meg 2006-ban, amelyet több másik követett, de a negyed teljes beépítésére máig nem került sor. Budapest „beteljesületlen városrésze” körül az elmúlt hónapokban láthattunk mozgolódást: a Haller utca torkolatánál álló betontorzóban hamarosan magánkórház nyílik, illetve tervezik a MüPa melletti területen az állami, több ezer fős Budapesti Kongresszusi Központ felépítését is.



Fotó: Molnai Balázs / MTI

Felépült a Corvin negyed

A Corvin sétány projekt Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programja, és egyben Budapest legnagyobb ingatlanfejlesztési projektje. A fejlesztés 2004-ben indult, 220 000 négyzetméteres területen, és bevásárlóközpont, lakások, wellness-központ, valamint irodák mellett egy tudáspark felépítését is magában foglalja.



Bulinegyed lett a zsidónegyedből

Tíz évvel ezelőtt a ma „bulinegyed” néven ismert terület az ingatlanpanamáza és a korrupció melegágya volt, a ma szórakozóhelyek és vendéglátós egységek hadának helyet adó épületek még lakóházként funkcionáltak, melyek között legfeljebb néhány késdobálós kocsmát találhattunk. 2004-ben megnyílt az első romkocsmá, és onnantól megállíthatatlan volt a fejlődés. Számtalan remek példát láthattunk ingatlanhasznosításra, ma pedig szinte heti rendszerességgel nyílik egy új hely az egykori zsidónegyed környékén.



Elkészült a 4-es metró

Az elmúlt évtizedek legköltségesebb és legvitatottabb infrastrukturális beruházása 2006-ban kezdődött, akkor 2009-es átadással és 295 milliárd forintos összköltséggel számoltak. A 4-es metró végül 2014 márciusában indult el, az első (és egyelőre utolsó) szakasz megépítése pedig 452,5 milliárd forintba került. Ugyan építése sok bosszúságot okozott a fővárosiaknak, érdemes visszaemlékezni, mennyivel lepukkantabb volt számos belvárosi közterület a vonal mentén tíz évvel ezelőtt, mint most.

Property Investment Forum 2014



I. Szekció: Nemzetközi tőke, hazai befektetők

- Merre megy a tőke - Fókuszban a régiók
- Miért jönnek vagy nem jönnek cégek Budapestre?
- Panelbeszélgetés: KKE és Magyarország - Versenyfutás a milliárdokért
- Panelbeszélgetés: Lendületben a hazai befektetők

II. Szekció: Hazai beruházások, finanszírozási klíma

- Elindul a Bad Bank Magyarországon – Részletek, várható hatások
- Innováció az építőiparban
- Panelbeszélgetés: Olimpia, EB, stadionláz - Sportberuházások Magyarországon

III/A. Szekció: Irodapiac

- A kötőtpályás közlekedés hatása az irodapiacra
- Panelbeszélgetés: csökkenő üresedés, boldogabb bérbeadók?

III/B. Szekció: Facility Management - Property Management

- Miért izgalmas távhő? – Távhő megoldások üzleti célú ingatlanoknak
- Panelbeszélgetés: egy asztalnál az FM és a PM

III/C. Szekció: Lakáspiac – Építőipar

- Növekvő tranzakciószámok a lakáspiacon
- Panelbeszélgetés: Beindult a lakáspiac, itt az ideje építkezni is?

IV/A. Szekció: Fókuszban az új projektek

- Projektek bemutatkozása, speed session - 7 perces villámprezentációk
- Panelbeszélgetés: Projektek értékelése – Tanácsadók, értébecslők, bankárok egy asztalnál

IV/B. Szekció: Városfejlesztés - Szabályozás

- Panelbeszélgetés: Budapest 2020
- Panelbeszélgetés: Lakásáfa csökkentés – avagy esély az ingatlanpiac beindítására?

IV/C. Szekció: E-Real Estate

- Az online szállásfoglalás hatásai a hotelpiacra
- Az e-kereskedelem hatásai a retail és a logisztikai piacra
- Panelbeszélgetés: Internet és ingatlan – Átalakítja vagy romba dönti a net az ingatlanpiacot?

REsource Property Awards díjtátadó

November 25., Hotel InterContinental, www.portfolio.hu/rendezvenyek



Michael Atwell,
CBRE



Michael Edwards,
Cushman & Wakefield



Christoph Kampitsch,
Erste Group



Noah M. Steinberg,
WING



Johnny Dunford,
RICS



Sartori Andrea,
KPMG



Tatár Tibor,
Futureal



Rudolf Riedl,
Raiffeisen Evolution



Hermán Róbert,
Portico Investment



Michael D. Tippin,
Tippin Corporation



Csukás Csongor, BNP
Paribas Real Estate



Finta Sándor,
főépítész

10. PORTFOLIO PROPERTY INVESTMENT FORUM

REsource Property Awards – Az „Év projektje”



Idén ötödik alkalommal kerül sor a REsource Property Awards keretein belül az „Év projektje” díj kiosztására. A korábbi évekhez hasonlóan idén is teljes mértékben a konferencián részt vevő közönség szavazatai alapján hirdetjük ki, melyik a 2014-es év épülete. Idén öt épület közül lehet

választani, három irodaház, egy logisztikai park és egy stadion száll ringbe a címért.

Eiffel Palace

Márciusban adták át a Pesti Hírlap és a Zrínyi Nyomda egykori székházaként működő Eiffel Palace Irodaházat. Az ere-

detileg 1893-ban átadott épületet a Horizon Development élesztette újjá a 2011-ben elindított rekonstrukcióval. A ház legnagyobb bérelője a PricewaterhouseCoopers, amely a Bajcsy-Zsilinszky út és a Stollár Béla utca sarkán álló 14 ezer négyzetméteres épület közel háromnegyedében bérrel exkluzív irodaterületeket. A nyár legnagyobb vihart kavarázó tranzakciójaként az MNB augusztusban 45,3 millió euróért megvásárolta az irodaházat.

Vision Towers

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, augusztusban került

HIRDETÉS




leasable units
between 120-1000 sq m
Category A offices





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



megnyitásra a KPMG magyarországi székházaként. A Váci úti irodafolyosó legfiatalabb, a Dózsa György út sarkán elhelyezkedő épületét az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap szeptemberben megvásárolta.

Váci Corner Offices

A HB Reavis Csoport első magyarországi beruházása. Az „A” kategóriás irodaház a Váci úti irodafolyosó középső szakaszán, közvetlenül a Forgách utcai metrómegálló bejáratánál helyezkedik el. A júniusban átadott irodaház 8 szinten összesen 18 480 négyzetméter irodát, földszintjén 1590 négyzetméter üzlethelyiséget és éttermet kínál a bérlőknek. A fejlesztő magyar nagyvállalattal írta alá első bérleti szerződését, az MVM Partner Zrt. összesen 3800 négyzetméter alapterületű irodaterületet bérel az irodaházban.

East Gate Business Park

Májusban új gyártócsarnokot és kapcsolódó irodaházat adtak át a WING Zrt. főtí üzleti parkjában, az East Gate Business Parkban, miután a GE Olaj és Gáz üzletága új gyártástechnológiai területtel bővült. A bővüléshez az East Gate Business Park több milliárd forintot ruházott be, és mintegy 272 millió forint uniós támogatást is elnyert. Az East Gate Business Park 36 hektáros területén eddig összesen 78 000 négyzetméternyi csarnokterület épült fel. A park teljes kiépítettségében 140 000 négyzetméter csarnokterületnek ad majd otthont.

Groupama Aréna

Májusban készült el a Ferencváros labdarúgócsapatának új stadionja, amely július végén nyitotta meg kapuit a nagyközönség előtt. Átlagosan 15 ezer fős nézőszám várható a stadionban, amely 23-24 ezer drukker befogadására lesz alkalmas. Az új Puskás Ferenc Stadion felépítéséig válogatott összecsapásokat is rendeznek majd az arénában, amelyben évente legalább 200 rendezvénynapot szeretnének tartani az évi 30-50 futballmérkőzésen kívül. A téli időszakban 30 ezer fős koncertek lebonyolítására is lesz lehetőség.

Jelöltek



Eiffel Palace



Vision Towers



Váci Corner Offices



East Gate Business Park



Groupama Aréna





cutting through complexity



A KPMG a legjobb adótanácsadó az ingatlan- szektorban*

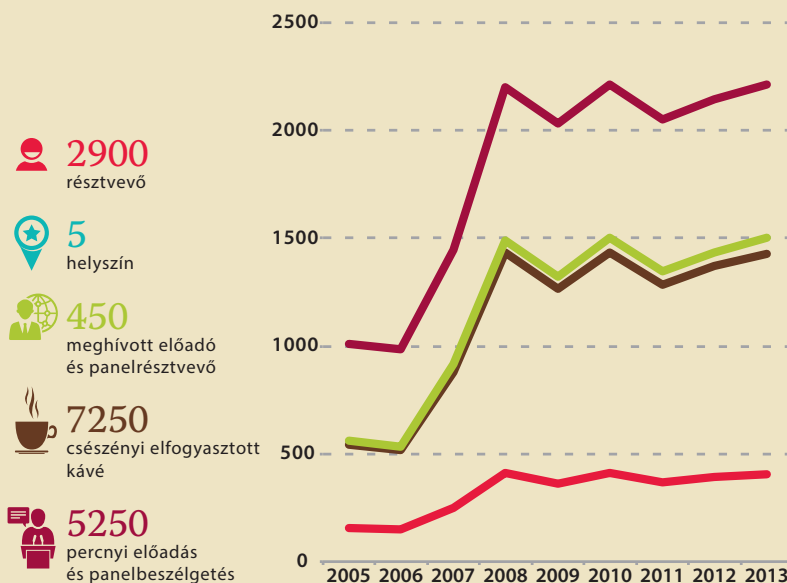
*Idén is a KPMG végzett az élen a **EUROMONEY** szaklap ingatlanadózási szakértőket rangsoroló listáján Magyarországon és globálisan is.

Lessons from the conferences so far

On 25 November of this year, for the 10th time Portfolio will host the most important professional event for the domestic property market, the Property Investment Forum conference. 70 speakers, 400 participants and 180 companies – that is PIF 2014 in figures, and for the 10th anniversary we have prepared a special look-back on the domestic property market and past years of the conference

The first conference was held with scarcely more than 155 participants – still, extra chairs were needed to seat them all. Meanwhile, last year the Portfolio Property Investment Forum was attended by more than 400 persons. The most interesting figures about the conferences so far have been summarised on the infographic below.

In the nine years since 2005



We have selected a few important and instructive sentences from the reports on the Property Investment Forum conferences held so far, which illustrate the changes that occurred on the property market in recent years.

2006

The amount of capital (potentially) flowing into the region (i.e. market demand) significantly exceeds supply, i.e. the supply of quality products, which could lead to market anomalies; in fact, it certain cases it already has.

2007

It is uncertain how severely the property market will be affected by the credit market crisis of recent months: will a yields begin to increase, or will the previous intense fall merely stop?

2008

Those who came to the conference in order to convince themselves that there is no crisis were very disappointed. The sector's players spoke with surprising sincerity of the disappearance of capital and financing, the fallback in developments, and the protraction of major projects.

2009

The conference was characterised by resignation, everyone is aware that the situation is none too rosy. The volume of development has fallen back significantly, survival strategies are dominating at present, and new investment ideas are only arising with respect to the more distant future.

2010

Although with regard to financing a significant proportion of market players continue to be pessimistic, with respect to prospects for the investment market, those who look to the future with moderate optimism are in the majority, and they expect growth in volume as well as a fall in yield.

2011

There is absolutely no optimism left among property market participants: the majority do not see growth in the coming years, or an easing of financing conditions, though according to the experts we have reached the nadir on the housing market.

2012

The domestic property market may have reached the nadir, the regional markets are characterised by uncertainty, market players are much more careful and circumspect, but in spite of difficulties Central Eastern Europe is still a good investment opportunity.

2013

We have passed the nadir, but industry players have yet another difficult year behind them, and the prospects are none too auspicious either: with regard to the macro-indicators, Hungary is showing a weaker picture than others in the region which have a more mature property market.

How much has changed since 2005?

On 25 November of this year, for the 10th time Portfolio will host the most important professional event for the domestic property market, the Property Investment Forum conference. 70 speakers, 400 participants and 180 companies – that is PIF 2014 in figures, and for the 10th anniversary we have prepared a special look-back on the domestic property market and past years of the conference. We eagerly await what the most important property market players will say this year, as to whether we have reached the nadir, and when we can expect recovery.

Our shopping habits have changed

Although it is difficult to believe, despite the mall stop, in force since the end of 2011, a significant number of the Budapest shopping malls have opened in the past 10 years. Arena Pláza, the largest shopping centre in Hungary and also in Central Europe, was opened in 2007. The Allee shopping centre was opened in 2009, Corvin Pláza in 2010, Köki Terminál (which has since gone bankrupt) in 2011, and Árkád 2 in 2013. After the clarification of disputed matters, Bálua, originally named CET, was opened in 2011 instead of 2013, on the site of the onetime warehouses.



Váci Road has become the king of office developments

In the years before the crisis, one of the driving forces behind the soaring of the Budapest office market was unequivocally the explosion of the Váci Road corridor. In 2007 some 25% of all new offices were conveyed on the submarket, and by today the office corridor has become the primary scene for office developments. Of the four office blocks to be opened this year in the capital, two (the northern Tower of Vision Towers and Váci Corner Offices) are located on Váci Road, and one (Eiffel Palace) is just a few metres away. Furthermore, new development is starting on the popular submarket in 2014. In 2009 we were still writing about the office corridor in this way: “Váci Road does not rate as an absolute premium location, but its prestige has been growing constantly in recent years, so for companies looking for cost-effectiveness and modern infrastructure it does come up to the mark. Perhaps in terms of value for money, Váci Road does rate as the best locality: supply is ample, and accessibility is perfect.”

Andrássy Road became the luxury corridor

It may be difficult to believe today, but ten years ago Andrássy Road was known “merely” as one of the finest avenues in Europe and a World Heritage site; there was no trace of luxury brand shops. Everything began with the opening of Louis Vuitton in 2006, then a series of brand names arrived, each more famous than the next. The Párizsi Nagyáruház was renovated between 2005 and 2009, meaning that Andrássy Road appeared on the office market, and at the end of 2013 with the opening of the most opulent luxury plaza, Il Bacio di Stile, the Andrássy Road luxury corridor was complete.



Tópark has begun and failed

At the beginning, in 2007, the Walker & Williams Investment Group (WWIG) wished to build a new dream town on a total of 140 hectares, in 13 years, for a total of more than 300 billion HUF, in the golden triangle bounded by the M0, M1 and M7 motorways.

In the first phase, by the end of 2010, 100 000 square metres of office and 168 maisonettes or apartments would have been made over.

Financing for the project froze up in 2010, and travellers on the M1 motorway can still see the half-finished carcasses of the first phase.

10TH PORTFOLIO PROPERTY INVESTMENT FORUM

The Corvin quarter has picked up strength

The Corvin Promenade project is the largest inner-city renovation scheme in Central Europe, at the same time the biggest property development project in Budapest. The development was launched in 2004 on a total area of 220 000 square metres, and besides a shopping centre, apartments, a wellness centre and offices, it also includes the construction of a science park.



The expansion of the Millennium City Centre has begun

After the opening of the National Theatre in 2002 and the Palace of Arts in 2005, the expansion of the area on the Danube bank known as the Millennium city centre really began. In the first stage the Millennium Tower I office block was opened in 2006, which was followed by several others, but the quarter has still not been completely built up. We have seen some activity around Budapest's "incomplete city quarter" in recent months: a private hospital will soon be opened in the concrete carcass at the end of Haller Street, and construction of a state Budapest congress centre seating several thousand is planned on the plot adjacent to the Palace of Arts.



The Jewish quarter has become a party district

Ten years ago, the area known today as the "party district" was a hotbed of property racketeering and corruption. The buildings now providing a home for a host of nightclubs and tourism units still functioned as residential blocks, with only a few dicey pubs around. The first ruin pub was opened in 2004, and since then the development has been unstoppable. We have seen countless excellent examples of property usage, and today a new locale opens in and around the former Jewish quarter almost every week.



Metro line 4 has been finished

The most costly and most disputed infrastructure project of recent decades began in 2006, then reckoning with an opening in 2009 and a total cost of 295 billion HUF. Metro line 4 finally started up in the March of 2014, with construction of the first (and for now the last) section costing 425.5 billion HUF. Although the construction work caused the residents of the capital a lot of annoyance, it is worth recalling how many inner-city public areas along the line were much shabbier ten years ago than they are now.

Program schedule



I. Section: CEE and Hungary in a global context

- CEE investment trends – Where is the money flowing these days?
- Competing destinations in CEE - Winners and losers
- Panel discussion: Is CEE still sexy?
- Panel discussion: Hungarian investment market – Local funds running ahead

II. Section: Developments, financing in Hungary

- Bad Bank to be launched in Hungary – Details, potential impacts on the real estate market
- Innovation in the construction industry – Are we making progress at all?
- Panel discussion: Sport developments in Hungary – UEFA Euro Cup 2020 and even Olympics?

III/A. Section: Office Market

- Impacts of rapid transit on the office market
- Panel discussion: Decreasing vacancy, happy landlords?

III/B. Section: Facility Management - Property Management

- District heating for commercial buildings
- Panel discussion: Challenges and opportunities for FM and PM companies

III/C. Section: Housing market - Construction

- Snapshot of the Hungarian housing market
- Panel discussion: Residential market getting busy – Will new developments arrive soon?

IV/A. Section: New projects

- Project presentations – Speed session
- Panel discussion: What makes a new project successful – Different backgrounds, different views

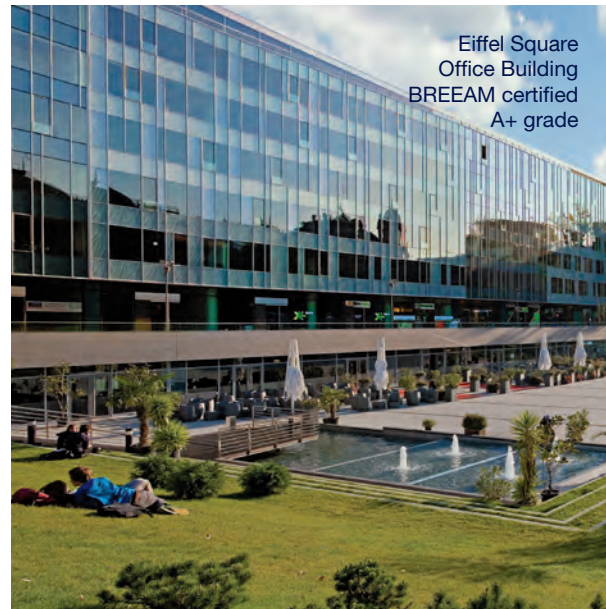
IV/B. Section: Urban planning - Regulation

- Panel discussion: Budapest 2020
- Panel discussion: Most recent regulation challenges in Hungary

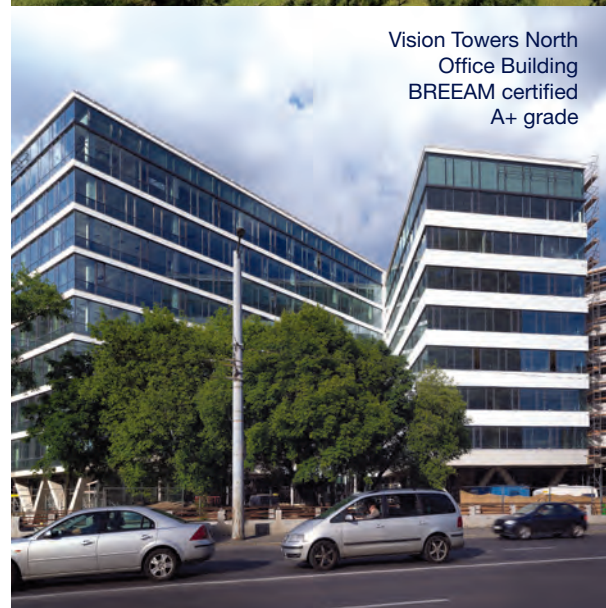
IV/C. Section: E-Real Estate

- Online hotel booking: impacts on the hotel market
- E-commerce: impacts on the retail and logistics market
- Panel discussion: Internet and real estate

25 November., Hotel InterContinental,
www.portfolio.hu/events



Eiffel Square
Office Building
BREEAM certified
A+ grade



Vision Towers North
Office Building
BREEAM certified
A+ grade

CONVERGENCE

We create real value in property management

ConvergenCE is a boutique real estate strategic investor, developer, asset and property manager in Central Europe, with more than 20 years of experience. We provide proactive, transparent and tenant focused, high value property management services to a select group of clients.

office@convergen-ce.com | +36 1 225 0912
www.convergen-ce.com

“Project of the Year”



This is the fifth year that a prize for the “Project of the Year” is awarded at REsource Property Awards. Just like in the previous years, we choose the building of the year 2014 based entirely on the conference participants’ votes. This year the participants will choose from among five buildings; three office buildings, a logistics park and a stadium are competing for the title.

Groupama Arena

The Ferencváros Football Club’s new stadium was completed in May, and opened to the public in July. An average of 15,000 spectators are expected, but the stadium can house up to 23-24,000 soccer fans. The Arena will also host the national team’s matches until the new Puskás

Ferenc Stadium is finished, and the plan is to hold at least 200 events besides 30-50 football games per year. During winter-time it will also be possible to hold concerts for 30,000 spectators.

Eiffel Palace

Eiffel Palace Offices, former headquarters of Pesti Hírlap and Zrínyi Nyomda, was inaugurated this March. The building that was first opened in 1893 was reconstructed by Horizon Development starting in 2011. The building’s most important tenant is PricewaterhouseCoopers, occupying almost three quarters of the 14,000-square-metre building’s exclusive office spaces on the corner of Bajcsy-Zsilinszky Street and Stollár Béla Street. As this summer’s most controversial transac-



Nomenees



Eiffel Palace



Vision Towers



Váci Corner Offices



East Gate Business Park



Groupama Aréna



10TH PORTFOLIO PROPERTY INVESTMENT FORUM



tion MNB acquired the office building for 45.3 million euros in August.

Vision Towers

The office building's construction has garnered much interest from the start. Futureal conceived of a building in one of Budapest's best-known and most busy locations, that of the old Volga Hotel. This office tower, with 11,125 square metres of gross rentable space is the first phase of the Vision Towers project,

and opened in August as the Hungarian headquarters of KPMG. The most recent building on the Váci Street office corridor, located on the corner of Dózsa György Street, was purchased by the Erste Open-end Real Estate Investment Fund in September.

Váci Corner Offices

This is HB Reavis Group's first investment in Hungary. The category "A" office building is located at the middle section of the

Váci Street office corridor, right next to the Forgách Street underground station. The office building was inaugurated in June, and its total of 18,480 square metres on 8 floors offers offices, a 1,590-square-metre commercial space on the street level and a restaurant for the tenants. The developer's first contract was concluded with a big Hungarian company: MVM Partner Zrt. rents 3,800 square metres of office space in the building.

East Gate Business Park

A new industrial hall and the related office building were inaugurated in WING Zrt's Fót business park in May, after GE Oil & Gas extended its business to a new area of production technology. The East Gate Business Park invested several billion HUF in the extension, and was also granted EU subsidies amounting to 272 million HUF. Altogether, 78,000 square metres of halls have already been built on East Gate Business Park's 36-acre lot. The park will eventually house 140,000 square metres of halls.

ADVERTISEMENT

CBRE MOVING UP

more experts

new services

fresh dynamics

Office, Retail & Industrial Properties · Tenant Representation & Global Corporate Services
Capital Markets · Project Management · Asset Services · Valuation · Research · Marketing

www.cbre.hu

CBRE 20 YEARS
IN HUNGARY

A jövő vidéki plázái

Az év eddigi legnagyobb üzemeltetési tenderét nyerte el nemrég a Cushman&Wakefield azzal, hogy mostantól ők kezelhetik az MKB Bank tulajdonában lévő Resideal Zrt. portfóliójának négy vidéki plázáját és egy kereskedelmi parkját. Az ügylettel kapcsolatban, illetve azon keresztül a kiskereskedelmi szektor lehetőségeiről és kihívásairól a Cushman&Wakefield kiskereskedelmi ingatlanok üzemeltetésével foglalkozó vezetőjével, Anselmo Szabolccsal beszélgettünk.

DITRÓY GERGELY

MINEK köszönhető, hogy ti nyertétek el a Resideal Zrt. közel 60 ezer négyzetméternyi ingatlant összefogó portfóliójának kezelését?

A Resideal Zrt., amely az MKB Bank ingatlankezelő társasága, szeretne volna a kezelésébe kerülni plázákat és a kereskedelmi parkot egy olyan, széles kapcsolatrendszerrel rendelkező szakmai ingatlankezelő csapatra bízni, amely megfelelő felkészültséggű, és van tapasztalata olyan átalakítás végrehajtásában, amely a házak üzleti modelljét is érinti. Körbenéztek a piacon, tendert írtak ki, és mi olyan pályázatot adtunk be, amelyben végrehajtható koncepcióval álltunk elő. A Resideal azonban nemcsak az üzemeltetéssel bízott meg bennünket, hanem ezen ingatlanok bérbeadásával is. A mindennapi működtetés mellett a másik fő feladatunk az lesz, hogy minél értékesebbé tegyük ezeket a projekteket.

Milyen ingatlanok tartoznak bele pontosan a mostani megállapodásba?

Négy bevásárlóközpont: Pécs, Szombathely, Sopron és Veszprém, melyek – a pécsit leszámítva – „a” plázák az adott városban (korábban mind a Plaza Centers tulajdonában lévő egységek, a szerk.), valamint egy zalaegerszegi kiskereskedelmi park, a Zala Park szerepel még a megbízás tárgyát jelentő portfólióban.

Milyen problémák vezethettek ide?

Magyarországon a bevásárlóközpontoknak nagy váltáson és változáson kellett átmenniük, illetve kell még ma is. Úgy gondo-

lom, hogy az elmúlt években talán nem sikerült pontosan meghatározni azt a szerepet, amelyet ezek a magyarországi plázák az adott helyszíneken be tudnának tölteni.

Pontosan milyen változásokra gondolsz?

Elsősorban a piac lekövetésére. Ezek a plázák elindultak egyfajta bérlői mixszel, üzleti koncepcióval, a kiskereskedelmi színtér azonban folyamatosan változott Magyarországon. Erősödött a verseny, a konkurencia nagyon szaturálódott, új szereplők léptek a hazai piacra – ezek kezelésére kellett felkészülni, illetve kell most felkészíteni a plázákat.

Ez a változtatás, felkészítés fizikai átalakítást is jelent az ingatlanok esetében?

A tulajdonos érdemi funkcióváltást nem szándékozik végrehajtani, hozzáépítés sincs tervben egyelőre, de fontos elmondani, hogy a szükséges fejlesztések és beruházások nem fognak elmaradni köszönhetően az új tőkeerős ingatlantulajdonosnak. Elsősorban a bérlői mix fejlesztését, a plázák látogatószámának növelését, illetve az adott piacra való még alkalmasabbá tételét várja el tőlünk a Resideal.

Mennyire nehéz feladat manapság hatékonyan üzemeltetni, avagy feléleszteni egy vidéki plázát?

Szerencsére ez nem jelent igazán problémát. Ezek a plázák ma is élnek, működnek, inkább csak fejleszteni kell rajtuk, és még sikeresebbé tenni őket. Meg kell találni mindegyiknél egyenként azt a koncepciót,

bérlői mixet, amely növeli a látogatottságukat és az értéküket. Emellett lényeges tulajdonosi elvárásként fogalmazódott meg felénk a díjak hatékony beszedése is, amely pénzügyi területen a Cushman&Wakefield szintén kiváló csapattal rendelkezik.

Ez minden városban eltérő, vagy lehet általános intézkedéseket is hozni?

Nem lehet egy az egyben ugyanazt a koncepciót alkalmazni mindegyikkel kapcsolatban, de természetesen vannak közös tulajdonságok is. Az üzemeltetésben léteznek sztenderdek, amelyeket mindenhol érdemes követni. Emellett azonban nagyon fontos komoly figyelmet fordítani arra – és ez a mi egyik erősségünk –, hogy az adott lokáció mit tud, mire képes, mennyit bír el, jelenleg kinek vonzó az üzletközpont, és kinek nem az. Ezt a tudásbázist az aktuális igényekhez kell igazítani, aminek eredményeképpen ezek a jelenleg is működő kereskedelmi központok még jobban, hatékonyabban fognak működni, egyedi kereskedelmi modellel.

Milyen technikák állnak a rendelkezésükre, hogy megvalósítsátok mindezt?

Egyre népszerűbbé válik hazánkban is az az eljárás, hogy a tulajdonos külső cégre bízta az üzemeltetést. Az ilyenfajta működtetésben azonban kevés vállalat tudja azt a közel 20 éves tapasztalatot felmutatni, amellyel a Cushman&Wakefield rendelkezik, mivel az üzemeltetés kiszervezése akkor lett igazán népszerű, amikor a fejlesztések abba maradtak; ekkor lett egyre több fejlesztőből üzemeltető. Az ügynökségek igazából az elmúlt 2-3 évben érezték rá ennek a fontosságára. Mint mindenhol, ezen a területen is nagyon fontos a tapasztalat és a szakértelmelem, a „know-how”, de csak kevés cég bír megfelelő gyakorlattal, főleg úgy, hogy az üzemeltetési feladatokat kiegészíti a bérbeadás.

A mi hozzáadott értékünk, hogy tudjuk, hogyan lehet egy bevásárlóközpontot – amit véleményem szerint nevezhetünk a kiskereskedelem csúcának vagy legbonyolultabb egységének – úgy megváltoztatni, hogy folyamatosan fejlődjön, de ne sérüljön az üzletvitel, és az elvégzett munka érték-növekedést eredményezzen.

Mit gondolsz, melyik a nehezebb: a vásárlókat bevonítani vagy a bérlőket megnyerni?

A bevásárlóközpont menedzsmentje és a bérbeadás egyfajta szimbiózisban működik, párhuzamosan lépegetve. Az egyik terület lépésére jön egy válasz a másik oldalról: a kettőre egy folyamatként kell tekinteni. Nem lehet csak a bérbeadásra koncentrálni, mert attól még nem nyerjük meg a kereskedőket, és ugyanígy hiba kizárólag a bevásárlóközpont menedzselésével foglalkozni, hiszen jó bérlők nélkül nem jönnek majd a vásárlók. Az egész folyamat megtervezéséhez, átlátásához és végigviteléhez megfelelő szak tudásra, valamint tapasztalatra van szükség.

Egyre erősödik az a vélemény, amely szerint a plázák kora lejárt. Ezt esetleg érzitek abban a portfólióban, amelyet kezeltek? Mik a tapasztalataitok?

Ez nem igaz. Nézzük meg, hogy az embereknek mire van igényük az ország bármelyik városában, mit szeretnek csinálni – többnyire ugyanazt tapasztaljuk. Szeretnek moziba járni, vásárolni, öltözködni, szórakozni. Ráadásul a vásárlók egyre kényelmesebbek, és egy dolgot nem lehet elvitatni a plázáktól: nincs még egy olyan létesítmény, ahol egy helyen megtalálható minden az élelmiszertől a ruházatig. Vásárlás után pedig akár be lehet ülni a moziba, kávézóba vagy étterembe, mindezt úgy, hogy parkolni is könnyű és kényelmes.

Plázák vannak és lesznek, legfeljebb időről időre újra kell értelmezni, ha a világ úgy hozza?

Így van, mivel ez egyben befektetés is. Egy tulajdonos pedig csak olyan befektetésbe fog invesztálni, amely növeli a termék értékét, és belátható időn belül megtérül.

A tevékenységek esetleg arra is kiterjed, hogy a tulajdonost minél jobb helyzetbe hozzátok egy esetleges jövőbeli értékesítés esetén?

Igen, az igaz, hogy az ingatlanok várható értéknövekedésével nőhetnek a tulajdonos értékesítési lehetőségei is. Ha úgy érzi a befektető,

hogy nagyobb esélye van arra, hogy visszakapja a tőkéjét, és profitot realizálhat rajta, akkor akár el is elgondolkodhat azon, hogy érdemes-e értékesíteni azokat. Egy befektetőnek fontos, hogy adott piaci pillanatban a befektetése többet érjen, mint a piacra lépésekor. Ennek megvalósítása a célunk és feladatunk a működtetés átvételével.

Nagyon leegyszerűsítve ez a tevékenység arról is szól, hogy a mi közreműködésünkkel, a hatékony üzemeltetéssel és a bérbeadottság emelésével a portfólió értékét folyamatosan növeljük.

Jelenleg még érvényben van a „plázastop” néven futó tilalom, ez segítheti például a most hozzátok került ingatlanokat?

A plázastop igazából nem tett

rosszat a magyar piacnak. Az azt megelőző időszakban a piaci evolúció során megjelentek a hipermarketek, aztán a diszkont-áruházak, valamint a kisebb hálózatok is elkezdtek fejlődni, sőt maguk a hipermarketek is elkezdtek részben kisebb hálózatokká alakulni. A gazdasági válságban mindezt már nem tudta eltartani az ország. A plázastop lehetőséget teremtett a kiskereskedelmi szféra rendezésére, nem lett túltelített a piac. Azon dolgozunk, hogy a kiskereskedők és a beruházók meg tudják keresni a befektetéseiket, és növekedési pályára álljanak. Ha ez sikerül, maguk a piaci szereplők fogják majd javasolni vagy kérni, hogy újabb beruházásokat hajthassanak végre, hozzájárulva ezzel a gazdasági növekedéshez.

A mostani ügyletben 4 bevásárlóközpont és 1 retail park került hozzátok. Van-e esetleg tapasztalatotok azzal kapcsolatban, hogy a vidéki életstílushoz jobban illik-e a retail park típusú kereskedelmi egység, mint a hagyományos plázák? ▶



A mi tapasztalatunk szerint a retail parkok teljesen más típusú vásárlási igényt elégítenek ki. A plázákban az élményen van (kellene, hogy legyen) a hangsúly, a retail parkokban pedig a bevásárláson. Üzemeltetési szempontból alapvető különbség van köztük, hiszen a kereskedelmi park kizárólag üzlethelyiségekre koncentrál, egy pláza azonban létrehoz egy mesterséges környezetet is. Ennek a teremtett környezetnek az üzemeltetése adja a pláza az jellemzőjét, hogy a vásárlók mindig azonos közegben és körülmények között tudnak időt tölteni, szórakozni. Bevásárolni retail parkban és plázában is kényelmesen lehet, de időt eltölteni, szórakozni, élményeket szerezni inkább a plázákba megy az ember.

Ezek szerint lehetséges, hogy a jövőben egy út van a plázák számára, mégpedig hogy inkább legyenek szórakoztató-, mint bevásárlóközpontok?

Igen, a közösség szerves részévé kell válniuk újra, vagy megmaradniuk annak attól függően, hogy melyik üzleti életciklusukban vannak. Ám itt visszakanyarodhatunk egy korábbi felvetésre, mely szerint a szórakoztató funkciók, mint például a mozi is, közel sem tartoznak a legjövődolgozóbb bérleti tevékenységek közé.

Ez igaz, de összességében ezek a funkciók is fontos részét képezik a plázákkal szemben támasztott vásárlói és látogatói elvárásoknak, és az üzemeltetők, tulajdonosok ezt el is fogadják. Ne felejtjük el, hogy ezen üzleti modellek nagy helyigénnyel rendelkeznek, és az üzemeltetésük – részben emiatt – eltér a hagyományos kiskereskedelmi tevékenységektől.

Minden szempontot egybevetve a tevékenységük jövedelmező mind tulajdonosi, mind ingatlanüzemeltetői szemmel.

Korábban sokat lehetett hallani „várakozó listákról” egyes plázákban. Vannak olyan plázák, ahol tülekednek a bérleti jelöltek?

Szerencsére már újra vannak. Egyes bevásárlóközpontokban, illetve az üzletházakon belül konkrét területek vagy üzlethelyiségek esetén már újra sorban állnak a bérleti.

What shall we do with the provincial plazas?

The biggest property management tender of the year so far has recently been won by Cushman&Wakefield, in that from now on they will manage four provincial plazas and a retail park in the portfolio of MKB Bank's Resideál. In connection with the transaction, and the opportunities and challenges of the retail sector, we have been talking to Szabolcs Anselmo, head of retail property management at Cushman&Wakefield.

How did you win the management of the close to 60 thousand square metre Resideál portfolio?

Resideál PLC., which is MKB Bank's property management company, would have liked to entrust the plazas and retail park which have come under their control to a professional property management team with a broad range of connections, which has appropriate know-how and experience with carrying out transformations like these, which also affect the building's business model. They had a look at the market, called for tenders, and we submitted an application in which we convinced Resideál of a concept which will be feasible for this portfolio. Resideál then commissioned us not only with operating, but also with letting. It is evident that in the past this portfolio in the hands of a bank has not performed as would have been expected. Besides everyday running, another main task for us is to try to get as much value as possible out of these less well functioning projects.

Exactly what properties are involved in the present agreement?

Four shopping centres are featured in the present portfolio: Pécs, Szombathely, Sopron and Veszprém, which apart from the one in Pécs are "A" plazas in the given cities (previously units all owned by Plaza Centers, ed.), as well as a Zalaegerszeg retail park.

What were the problems that led to this?

Shopping centres in Hungary have had to undergo major change, which is partly still under way. I suppose that in recent years the role which these Hungarian plazas could fulfil in the given locations has not been precisely defined.

Exactly what change are you thinking of?

First and foremost, keeping up with market trends. These shopping centres were launched with a certain business concept and tenant mix, and as the retail market changed in Hungary, competition became more intense, the market became saturated, it increased and expanded – these had to be prepared for, or rather, these plazas must now be prepared.

Does this change and preparation also involve the physical transformation of the properties?

We do not intend to change the plazas physically, we are not dealing with extensions for the time being. We are planning to develop the mix of leaseholders, to increase the number of visitors to the plazas, and to adapt them better to the given market.

How difficult is it nowadays to operate a provincial plaza efficiently, or to revitalise it?

There is no real problem here, these plazas are alive and well already, we just need to make improvements to make them even more successful. We have to find a concept, a mix, for each one individually which will increase the number of visitors and the value.

Is this different in every town, or can general measures be taken?

The same concept cannot be applied to each one. Clearly they have some things in common. There are standards of operation which may be followed everywhere. But it is very important, and this is our strong point, to pay a lot of attention to what the given location can do, what it is capable of, how much it can cope with, who it attracts and

who it doesn't. This knowledge must be personally tailored, and the outcome of this will result in these currently functioning plazas working even better, more efficiently, with a different tenant mix.

What are the techniques which you can apply?

A process is becoming ever more popular in our country: for an owner to entrust an external company with operating procedures. In these kinds of operations, however, few companies can show the close to 20 years of experience which Cushman&Wakefield has, because the outsourcing of operating only became really popular when developments dropped off; then an increasing number of developers became operators. The agencies have really only perceived the importance of this in the last 2-3 years. As it is everywhere, expertise and "know-how" are very important in this field, but only a few firms have the appropriate practical experience, in particular if the operating tasks are combined with letting.

Which do you think is more difficult, attracting customers or winning tenants?

Centre management and letting are in a kind of symbiosis, proceeding concurrently. After one step comes a response from the other side, and the two must be handled as a process. You can't just concentrate on letting, because you will not win traders like that. In the same way you can't just be occupied with centre management, because without good leaseholders, customers will not come. For this you need the expertise and experience to carry it through.

There are some voices which consider the age of plazas to be over. Do you maybe feel this in the portfolio you are dealing with? What is your experience?

I don't think this is true. If we consider what people need in any town in the country, what they like to do – it's the same. People like to go to the cinema, go shopping, dress up. People are getting more comfortable, and there's one thing you can't argue about in terms of plazas: there is no other place where customers can find everything in one spot, from food to clothing, then afterwards



they can even go to the cinema, to a coffee shop, restaurant, and all this where it's easy to find a parking space.

Plazas are here to stay, at most they have to be reinterpreted from time to time, if the world changes.

That's right. As this is an investment product, if the owner can invest, it must be in such a way that increases the value of the product with time.

So your activity extends to getting the owner into the best possible condition in case of a possible future sale.

Of course, if the owner feels that now he has a greater chance of getting back his invested capital and possibly for making a profit on it, then they can think about whether it is worthwhile to sell. It is certainly important to an investor for an investment to be worth more in a given moment on the market, if possible, than it was when he entered the market. This is an added value for us in management. To put it simply, this whole game is about constantly increasing the value of the portfolio by means of our contribution, by operating and letting.

The ban on building shopping centres, the so-called plaza stop is still in force at the moment, is this a help to the properties which have now come to you?

A process is becoming ever more popular in our country: for an owner to entrust an external company with operating procedures. In these kinds of operations, however, few

companies can show the close to 20 years of experience which Cushman&Wakefield has, because the outsourcing of operating only became really popular when developments dropped off; then an increasing number of developers became operators. The agencies have really only perceived the importance of this in the last 2-3 years. As it is everywhere, expertise and "know-how" are very important in this field, but only a few firms have the appropriate practical experience, in particular if the operating tasks are combined with letting.

In the present deal, 4 shopping centres and 1 retail park have come to you. Do you possibly have any experience in connection with whether the retail park type commercial unit is better suited to the provincial lifestyle than the traditional plaza?

In our experience, the retail parks offer a totally different type of shopping experience. In the plazas, the emphasis is on the experience (or should be), but in the retail parks it is on shopping. From an operating angle there is a fundamental difference between them, as one of them concentrates exclusively on business premises, whereas the other creates an artificial environment. Operating the artificial environment gives the plaza the feature that shoppers can always spend time and be entertained in the same environment and under identical circumstances. Shopping can be done in a retail park or a plaza, but spending time, being entertained, acquiring experiences besides shopping is less possible in a retail park.

Is it possible then, that in the future the direction for plazas is for them to be entertainment rather than shopping centres?

Yes, they need to become an integral part of the community again, or remain one, depending on which stage they are at.

Here we can return to an earlier suggestion, that entertainment functions, like a cinema for instance, are nowhere near the most lucrative leaseholder activities.

That's true, but the greatest mistake that a commercial unit can make is to not do anything to prevent leaseholders drifting away.



Tényleg száguld a lakáspiac?

Egyre több a pozitív jel a hazai lakáspiacon. Többek között a hónapról hónapra növekvő tranzakciószámok, a mélybe zuhant hitelkamatok, a még mindig a padlón levő árak és az elmúlt években folyamatosan emelkedő keresetek is segítik a növekedést. Valóban ilyen idilli a helyzet, vagy van esetleg olyan aspektus, amelyet a sok pozitív jel mellett nem veszünk észre? Kitartó lesz-e a mostani emelkedés, vagy hamarosan egy újabb lefelé tartó ciklusban találjuk magunkat? Mit hoz a közeljövő a lakáspiacon?

DITRÓY GERGELY



1. SZÉKELY GÁBORNÉ, A LAKÁSSZTATISZTIKAI OSZTÁLY VEZETŐJE, KSH;
2. ZSIDAY VIKTOR, IT ELNÖK, PLOTINUS NYRT.;
3. AMBRUS TAMÁS, ORSZÁGOS ÉRTÉKESÍTÉSI VEZETŐ, DUNA HOUSE

Székely Gáborné, a lakásshztatistikai osztály vezetője, KSH

Az elmúlt években sokszor feltételeztük, hogy van egy elméleti minimum – 20 vagy talán 10 ezer lakás –, amely még a legrosszabb körülmények között is, mindeképpen megépül, mint ahogy kell lennie egy ilyen minimumnak a lakáspiaci forgalomban is. A tavalyi év 7 ezret alig meghaladó lakáshépítése azután alulmúlt minden korábbi elképzelést. A használtlakás-piacon megbizonyosodhattunk róla, hogy ez a minimum valahol az évi 90 ezer lakáseladás körül lehet, hiszen erről a szintről 2009 óta nem tudtunk kimozdulni. Az új lakások értékesítéséről pedig lassan megtanuljuk, hogy nincsen alsó határa. Mindezek után az ideai adatokból annyi már látható, hogy talán valóban 2013 marad minden idők abszolút mélypontja. Az első

két negyedévben mind a lakáshépítés, mind a lakáspiac fontosabb mutatói emelkedni kezdtek. 20 százalék körüli növekedés mérhető a lakáshépítésben, a kiadott építési engedélyekben és a lakáspiaci forgalomban egyaránt. Hogy mennyire idilli ez a helyzet, arról sokat elárulnak a részletek. A válság során a különbségek növekedtek: az eleve hátrányos helyzetű területek lakáspiaci nagyobb visszaesést szenvedett el, mint azoké, amelyek a válság kitörésekor jobb pozícióban voltak. Most úgy látjuk, e tekintetben nincs fordulat, és a regionális különbségek tovább nőnek, ugyanis a fellendülés valójában néhány jól körülhatárolható régióra korlátozódik. Győr és környéke az egyik ilyen terület, ahol a helyi gazdaság teljesítménye mellett a határon átnyúló kereslet is élénkíti a lakáspiacot, és mind az árak, mind pedig a lakásberuházások nőnek.

A lakáshépítés a dunántúli megyékben nő, míg a keleti országrészben néhány nagyváros kivételével továbbra is általános a visszaesés. E térségben vannak olyan megyék, ahol fél év alatt alig néhány tucatnyi új lakás épült. A lakásárakat nézve is biztatóbbak a dunántúli mutatók, bár a Közép-Dunántúl három megyéjében még nem állt meg az árak esése. Még mindig általános az árcsökkenés a keleti területeken, kivéve a Dél-Alföldet, ahol legutóbb 5 százalékot is meghaladó emelkedést mértünk, amiben vélhetően a határon túlról jelentkező keresletnek is szerepe volt.

A lakáspiac jövője szempontjából ezek a területi feszültségek és a háttérükben meghúzódó gazdasági és jövedelmi egyenlőtlenségek komoly veszélyt jelentenek. De azt is látni kell, hogy már a 2008-ig tartó lakáspiaci fellendülésnek is voltak

nehezen fenntartható fejlődési irányai. Ilyen a budapesti agglomeráció – jórészt lakáspiaci ösztönzők által generált – hirtelen felduzzadása. Az elmúlt tíz év alatt ötödével nőtt a környező települések népessége, ami számtalan konfliktust teremtett már eddig is, és az, hogy az ilyen területeken aligha képzelhető el a korábbihoz hasonló bővülés, fékezheti az újabb fellendülést.

Zsiday Viktor, IT elnök, Plotinus Nyrt.

Abszolút optimista vagyok a hazai lakás-piac egy részét illetően, és pesszimista a másokra nézve. Budapest és néhány munkalehetőségeket kínáló nagyváros lakásainak ára véleményem szerint a következő öt évben 30-50 százalékot fog emelkedni, aminek az oka a szűkös új kínálat, az olcsó jelzáloghitel elérhetősége, a növekvő nominális bérek, a bővülő hazai gazdaság és a rendkívüli olcsóság. Ilyen helyzetben csakis arra lehet számítani, hogy a lakások ára nő – de csak ott, ahol a migráció nem negatív tényező.

Ugyanakkor nem szabad elfeledni azt,

hogy a lakáspiaci ciklusok jellemzően nagy tehetetlenséggel bírnak, kicsit olyan az egész, mint egy csatahajó: nehezen fordul, de ha egy irányba beáll, akkor mindenén átmegy. Valószínűleg idő kell ahhoz, hogy a 2008-13 közötti áresés megforduljon, és elinduljon az emelkedés, de ha ez megtörtént, akkor az áremelkedés üteme egyre gyorsuló lehet.

Nem látok olyan tényezőt, amely ne a lakások emelkedése irányába hatna, de nagyon fontos, hogy ez elsősorban a fővárosra igaz. Számos kisebb, munkalehetőség nélküli település helyzete szinte reménytelen. Nagyon leegyszerűsítve ma egy vidéki fiatalnak két lehetősége van: vagy Budapestre megy dolgozni, vagy Londonba. Ráadásul az agglomerációból is megindult a visszaköltözés, így a budapesti, különösen a budai és a belsőbb pesti kerületek irányába folyamatosan fokozott kereslet lesz. Ezzel szemben azonban szinte zéró kínálat áll, mivel új lakásokat nem építenek, ami nem is csoda: szinte lehetetlen annyiért eladni lakásokat, amennyibe a megépítésük kerül. Mindez addig fog tartani, amíg a használt lakások

ára fel nem megy arra a szintre, ahol beindulnak majd az újlakás-építések. Ez azonban valószínűleg még nem idén vagy jövőre fog bekövetkezni.

Az egész folyamatot erősíti az alternatív befektetési lehetőségek hiánya: a lakosság azzal szembesül, hogy a bankba berakott pénzre alig kamatozik, amire a 80-as évek közepe óta nem volt példa. Amennyiben a monetáris politika nem vesz éles fordulatot, és/vagy a magyar gazdaság nem hull valami előre nem látható okból recesszióba, akkor a fővárosi lakáspiac komoly emelkedésre van ítélve.

Ambrus Tamás, országos értékesítési vezető, Duna House

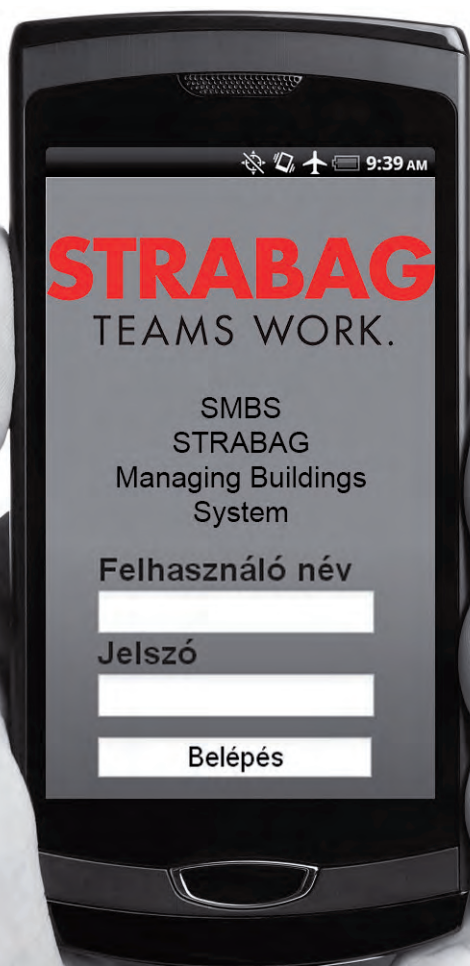
Úgy érezzük, hogy kitart a felfelé ívelő trend, ami az adásvételek számát tekint, de mindenképpen lassú ütemű emelkedést várunk. A mostani kamatkörnyezet, a bankok újbóli versenye és az alacsony ingatlanárak mindenképp segítik a vásárlói döntéseket, márpedig sok elhalasztott vásárlás gyűlt össze az elmúlt években. Az árak már lassú emelkedést mutatnak ➤

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.





(főleg a kedveltebb lokációkban), ami szintén a javuló trend egyik jele. Fontos megemlíteni még az újlakás-piacon történő mozgolódást is. Nagy volna ezekre az igény, amit az is bizonyít, hogy az elmúlt időszakban egy most átadott, 100 lakásos társasházi projektben 80 lakást szinte pillanatok alatt eladtunk. A beruházók ismét kedvet kaptak, és kisebb-nagyobb projektekbe vágnak bele országszerte, ami a következő években újabb állományt jelent majd a piacon.

Átalakulóban van a közvetítői szektor is, ami úgyszintén a javuló környezet velejárója. Az utóbbi 2-3 évben több új hálózat is indult, és mivel a Duna House-rendszerben szinte egyáltalán nincsenek már lefedetlen, szabad területek, így a kisebb, független irodák hálózathoz történő csatlakozási igényét mi egy új, SMART ingatlan név alatt futó hálózat elindításával segítjük.

Emellett azért a közeljövő sok kérdést tartogat számunkra. A bankok elszámoltatása sok potenciális eladót késztet visszalépésre, vagyis kívánnak, hogy ez az intézkedés milyen új helyzetet teremtsen majd a hiteltermékek tekintetében.

Itt elsősorban azokra gondolok, akik eddig lakáseladásukkal akarták lezárni a hitelszerződésüket, de akár az elszámoltatás, akár a forintosítás nyomán esetleg jobb feltételekkel tehetik majd meg mindezt, vagy akár végleg visszaléphetnek.

Ez nem könnyíti meg a vevők helyzetét, de a miénket sem, amikor új megbízásokat kell behoznunk. Hasonló a helyzet a félszocpollal. Egyrészt örülünk neki, hiszen jó indikátor a hitelek mellett, másrészt a tény, hogy jövő nyáron vezetnek csak be, esetleges átmeneti megtorpanást okozhat a vevői oldalon.

Összességében tehát elmondható, hogy végre egy felfelé ívelő piacon tudunk ismét tevékenykedni, amelyik – a devizahiteles megmentőcsomagnak és a félszocpollal köszönhetően – a jövő évet tekintve is tartogat még lehetőségeket mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldal számára.

Is the housing market really soaring?

There are ever more positive signs on the domestic housing market.

Factors promoting the growth include increasing transaction numbers from month to month, plunging credit interest rates, prices still at an extreme low, and the constantly growing demand of recent years. Is the situation truly so idyllic, or are we missing something amongst all the positive signs? Will the present growth persist, or will we soon find ourselves in another downward cycle? What does the near future hold for the housing market?

GERGELY DITRÓY

Judit Székely, director of the Housing Statistics Section, Hungarian Central Statistical Office (KSH)

We have often assumed in recent years that there is a theoretical minimum – 20 or perhaps 10 thousand homes – which would be built each year even under the worst circumstances, and that there must also be a similar minimum for the number of transactions on the housing market. Last year's housing construction scarcely exceeding 7 thousand, then fell short of all previous expectations. On the second-hand housing market, we have seen that this minimum probably corresponds to annual sales of somewhere around 90 thousand homes, as we have not been able to budge from this level since 2009. As far as the sale of new housing is concerned, however, we are gradually learning that there is no lower limit. This year's data does show, however, that perhaps 2013 really was an absolute all-time low point. In the first two quarters of this year, both housing construction and the significant housing-market indices began to rise. A growth of around 20 percent has been measured in housing construction, in both the number of building permits issued and the number of transactions. As to how idyllic this situation is, a lot is revealed by the details. During the crisis, differences were accentuated: the housing market in areas which were already disadvantaged suffered a greater fallback than those which had been in a

better position before the crisis broke out. We now see that there is no turnaround in this regard, and regional differences are continuing to grow, because the upswing is really restricted to a few specific regions. Győr and its environs is one of those areas where, besides the economic performance, the cross-border demand is also revitalising the housing market, and both prices and housing investments are increasing. Housing construction is increasing in the counties of Transdanubia, whilst in the eastern part of the country the fallback is still general, with the exception of a few large cities. There are some counties in this region where scarcely a few dozen new homes were built over a six-month period. With regard to house prices too, the Transdanubia indices are more encouraging, though in the three counties of Central Transdanubia the fall in prices has not yet stopped. The price fall is still general in the eastern areas, apart from the Southern Great Plain, where a rise exceeding 5 percent was measured recently, in which demand from across the border also presumably played a role. As regards the future of the housing market, these regional tensions and the economic and earnings inequalities in the background represent a serious threat. But we also need to see that the housing market boom lasting up till 2008 also displayed development trends which were difficult to maintain. This is the nature of the sudden swell-

ing of the housing market in the Budapest agglomeration, generated by housing market stimuli to a large extent. The population of the surrounding towns has grown by one fifth over the past ten years, which has already led to numerous conflicts, and the fact that expansion similar to that before can hardly be imagined in these areas could put the brakes on further recovery.

Viktor Zsiday, Chairman of the Board, Plotinus LLC

I am absolutely optimistic about one section of the domestic housing market, and pessimistic about the other. In my opinion, the price of housing in Budapest and a few big cities offering job opportunities will increase by 30-50% in the next five years, the reason for which will be the scarcity of new supply, the availability of cheap mortgages, increasing nominal wages, an expanding domestic economy, and extraordinarily cheap prices. In a situation like this, we can only count on house prices increasing – but only where migration is not a negative factor. At the same time we must not forget that housing market cycles typically have great inertia, the whole thing is a bit like a battleship: it is difficult to turn, but if it is set in a certain direction, it ploughs through everything. We probably need time for the price fall between 2008 and 2013 to turn around and growth to begin, but if it happens, then the rate of the price increase may continue to accelerate.

I cannot see any factor which would not act in the direction of an increase in house prices, but it is very important that this is primarily true of the capital. The situation of numerous smaller towns with no job prospects is almost hopeless. To put it very simply, a young person from the countryside has two possibilities today: either to go to Budapest to work, or to London. Furthermore, people have started to move back from greater Budapest too, so there will be constantly increasing demand for Budapest property, particularly in Buda and the inner

districts of Pest. In contrast to this there is practically no supply as new housing is not being built, which is no wonder: it is almost impossible to sell homes for as much as they cost to build. All this will continue until the price of second-hand homes rises to such a level that new hous-



ing construction is launched. This, however, will probably not happen this year or the next.

The whole process is reinforced by a lack of alternative investment opportunities: the population is facing the fact that their money in the bank is bearing hardly any interest, for which there has been no precedent since the mid-80s. In as much as monetary policy does not make a sharp turn and/or the Hungarian economy does not fall into recession for some unforeseen reason, then the capital is doomed to a significant housing market rise.

Tamás Ambrus, national sales director, Duna House

We feel that the upward trend is persisting as far as the number of sales and purchases is concerned, but we expect growth to be slow. The present interest rate environment, renewed competition between the banks and low property prices are certainly helping buyers with their decisions, and many deferred purchases have accumulated over recent years. Prices are showing a slow rise (chiefly in preferred locations), which is likewise a sign of the improving trend. Movement on the new

housing market is also important to mention. There would be a great demand for these, which is also evidenced by the fact that in a recently conveyed apartment building project, 80 of the 100 apartments were sold practically within minutes. Investors are once more inclined to have a go at various projects throughout the country, which will result in new supply on the market in the coming years.

The agency sector is also in transformation, which is likewise a result of the improving environment. Several new networks have been launched in the last 2-3 years, and as there are practically no free, uncovered areas at all in the Duna House system, we are meeting the requirement of the smaller, independent offices to join a network by launching a new network operating under the name SMART property.

Meanwhile, the near future has many things in store for us. Calling the banks to account has led many potential sellers to stepping down, or to wait and see what new situation will be created by this measure with regard to their credit load. First and foremost I am thinking of those who up till now have wanted to terminate their credit agreements by selling their homes, but they will be able to do all this under better conditions either in the wake of the banks being called to account or the change of the credit base to HUF; or they can step down for good. This does not make it easy for buyers or for us either, since we always need new commissions. The situation is similar with the so-called "half social subsidy" (a lump-sum subsidy for purchasing property). On the one hand we are happy about it, because it is a good indicator in favour of loans, but on the other hand the fact that it will not be introduced until next summer may cause a temporary retreat on the part of the buyers.

On the whole, therefore, it can be said that we can finally operate on an upward trending market, which, thanks to the foreign currency loans rescue package and the "half social subsidy", holds opportunities for both the supply and the demand side in the coming year.

Javuló számok

A javuló számok tükrében 2014 valóban fordulópontnak tekinthető a hazai ingatlanbefektetési piacon?

Talán még egy kicsit korai fordulópontot emlegetni, legalább 2, de inkább 3 év eredményeit kell megnézni ahhoz, hogy erről beszélhessünk. Annyi azonban elmondható, hogy az idei év jobban alakul, mint a 2013-as. Ennek hátterében elsősorban az áll, hogy nőtt az érdeklődés Magyarország iránt, ugyanakkor az egyedi ingatlanokat érintő közvetlen ingatlanbefektetéseket illetően még mindig rosszul teljesítünk regionális összehasonlításban. Míg a világban összességében a pénzbőség az eszközök árát egyértelműen növelte, Magyarország megítélése jelentősen nem változott, sajnos még mindig kockázatosabb befektetési célpontnak mutatkozik.

Az idei évben több tranzakció is magyar befektetőkhez volt köthető, a hazai tőke a jövőben is be fog tudni szállni a piacra?

Várhatóan a hazai tőke komoly szerepet fog tudni betölteni a befektetési piacon, ami örömdetes, és mindaddig tarthat, amíg a

pénzpiaci kamatok ilyen alacsony szinten állnak. Esetleges sorozatos kamatemelés esetén azonban vélhetően alapvetően megváltozna a magyar ingatlanalapokba áramló pénz intenzitása és mennyisége is, a befektetőket ugyanis elsősorban a más befektetési alternatívákhoz képest valószínűsíthető hozamelvárások mozgatják.

A hozamokkal kapcsolatban mit lehet tudni?

A hozamok tekintetében enyhe csökkenésre számítok. Jelenleg alacsony a nagyon jó elhelyezkedésű, jó minőségű és nagyon jó bérbeadási profillal rendelkező irodaházak száma, így a hazai és külföldi befektetők versenyhelyzetbe kerülnek ezen ingatlanokért folytatott versenyben, ami a hozamokra is hatást gyakorol.

A hozamok alakulását illetően azonban különbség mutatkozhat a különböző alpiacok között. Véleményem szerint a logisztikai ingatlanok piaca lesz az, amelyik a legkésőbb fogja követni a fent említett lefelé mutató trendet, a hozamcsökkenés nehezebben lesz majd a piac által visszaigazolható.



A bankoknál lévő állomány mennyiben hátráltatja az ingatlanszektor bármelyik szegmensét?

Ezek elsősorban olyan projektek, melyek elhelyezkedésben, árazásban, kialakításban komoly hiányosságoktól szenvednek. Bár a bankok, néhány kivételtől eltekintve, egyelőre nem siettek túlságosan transzparenssé visszacikni ezeket a piacra, ha egy sokkal alacsonyabb árszínvonalon visszakerülnek, akkor talán megtalálják a maguk célközönségét. Egyelőre nem hiszem, hogy jelentős versenyt tudnának teremteni.

Improving figures

Given that the figures are improving, can 2014 be regarded as the turning point on the domestic real estate investment market?

Perhaps it's a bit too early to talk about a turning point, we need to look at the results of at least 2 or 3 years to make such a statement. However, we can say that the market is doing better this year than in 2013. The main reason behind the improving performance is investors' growing interest in Hungary, but in terms of direct real estate investments in individual properties we are still lagging behind other countries in the region.

While abundant liquidity definitely increased the price of assets on the global level, Hungary's reputation hasn't changed: unfortunately it is still considered a risky investment target.

Hungarian investors were involved in several transactions this year. Do you expect Hungarian capital to be active in the market in the future as well?

Domestic capital is expected to play an important role on the investment market, which is definitely good news, and it will last until interest rates stay at the current low level. Should there be a series of interest rate increases, however, the intensity and amount of money flowing into Hungarian real estate funds would probably change fundamentally, because investors are looking for better expected yields compared to alternative investment options.

What about the yields?

I expect a slight decrease in yields. The number of office buildings in a very good location, with high quality and a very good

lease profile is currently low, so domestic and foreign investors are competing for these properties; this has an impact on yields. At the same time various sub-markets can offer different yields. In my opinion the market for logistics real estate will be the last to follow the above-mentioned downward trend; the market is less likely to justify the decrease of yields.

Does the stock owned by the banks hinder the development of any segment in the real estate sector?

These are mostly projects with serious deficiencies in terms of location, pricing or design. Apart from a few exceptions banks were not trying very hard to put these properties back on the market in a transparent way. If they were available at a much lower price level they might find their target audience. For now I don't believe that these properties would create significant competition.

Hatvani Dániel, a CIB nagyvállalati terület strukturált finanszírozási vezetője

A hazai gazdaság egyre biztatóbb számokat produkál, óvatosan, de egyre optimistábbak a banki szakértők is. Tapasztalható-e pozitív elmozdulás a strukturált finanszírozás terén?

Amennyiben a strukturált finanszírozást leszűkítjük az ingatlanfinanszírozás területére, úgy a válasz igen. Tavaly év vége felé elindult valamiféle növekedés, ami részben annak köszönhető, hogy újra megjelentek a klasszikus intézményi befektetők Magyarországon. Új fejlesztésből ugyanakkor nem látunk sokat – 2014-ben az MNB-s Eiffel Palace-vásárlást nem számítva kettő olyan piaci tranzakció volt, ami a régi békeidőket idézi vissza: a fejlesztő irodaházat épít, feltölti bérlőkkel, és eladja haszonnal. Úgy vélem, hogy a beruházási aktivitás kezd egy kicsit elmozdulni a nulla pontból, így jövőre tovább folytatódhat ez a tendencia. A nagy intézményi befektetők viszont sokszor már működő projekteket vesznek. Gyakran olyan projekteket vásárolnak, amelyek lehetőséget adnak értéktérmető beruházások megvalósítására. Ez azt jelenti, hogy nem feltétlenül 100 százaléig kiadott irodaházakat vesznek, sokkal inkább olyat, amely mögé valamilyen hozzáadott értéket tudnak rakni, és vonzóbbá tudják tenni az épület cash-flow-ját. Bár a sokat emlegetett kiszámíthatatlanság nem tesz jót, és bizonytalansági-kockázati tényezők továbbra is jelen vannak Magyarországon, úgy tűnik, hogy a befektetők kénytelenek voltak hozzászokni ehhez, és ennek mentén értékelik az egyes befektetési termékeket.

Melyek azok a tényezők, amelyek egy sikeres strukturált finanszírozás mögött állnak? Milyen projektek, beruházások számíthatnak pozitív banki megítélésre?

Ha megnézzük, hogy melyek azok a befektetések, amelyek túléltek a válságot, mindegyiknél egyértelműen kimutatható egy tényezőhármasság, amely máig is sok biztos projekt sikerének a kulcsa. Mindenképpen kell mögé fejlesztői elkötelezettség, ami a banki finanszírozás nyelvére lefordítva jelentős mennyiségű önerőt jelent. Nyilván ezzel párosulva a fejlesztők szakértelme, hozzáértése is fontos. A második pillér, hogy maga az eszköz, amit finanszírozunk, piac- és életképes, jó minőségű eszköz legyen. A harmadik pedig gyakorlatilag majdnem az első kettő következményeként áll

elő: az ingatlan cash-flow-ja biztos megtérülést hozzon ne csak a banknak, hanem a fejlesztőnek is. Természetesen sok olyan projekt volt a válság előtt is, ahol ezeket sikerült összerakni, de ha a három közül bármelyik sérült, akkor a projekt halálra volt ítélve.

Változott-e valamit a bankok megítélése az ingatlanszektorral kapcsolatban a válság óta?

A nyugat-európai anyacéggel rendelkező bankok természetesen figyelembe veszik a bankcsoport érdekeit és meglátásait, valamint az elmúlt évek tapasztalatait. Ez az ingatlanfinanszírozás és a hazai piaci környezet esetében sincsen más-ként. Ezzel együtt, ezzel párhuzamosan, ha egy befektetés kapcsán biztató a három alappillér, tehát a megfelelő fejlesztői önerő és szakértelem, a jó eszköz, valamint a megtérülés, akkor a bankcsoport döntéshozói is rögtön nyitottabbak. Hiszen ha megfelelő hangsúlyt helyezünk a fenti három tényezőre, akkor a mai körülmények között is lehet hasznot elérni az ingatlanhitelekkel. Egy ingatlanhitel legalább 4-5 éves kifizetésű, a bank számára pedig – megfelelő árazás esetén – kedvező ilyen hosszú távra kihelyezni pénzt.

Milyen támogatást tud nyújtani a bank az ügyfeleknek?

A CIB esetében ügyfeleinkre befektetőpartnerként tekintünk. Konzultatív, interaktív jóváhagyási, illetve finanszírozás-előkészítési folyamaton megyünk keresztül, és egy olyan pénzügyi modellt dolgozunk ki közösen, amely mindkét félnek megfelel.

A partnereknek mire érdemes odafigyelniük, hogy minimalizálják a kockázatokat? Melyek azok az elemek, amelyek a banki döntéshozatali folyamatban esetleg új tényezőként vagy már nem akkora súllyal szerepelnek?

A banki döntéshozatalnál az eddigieknél jóval komolyabb mértékben figyelembe kell venni az anyabank elvárásait azon tekintetben, hogy mik azok az eszköz vagy deal-típusok, amelyeket ők stratégiai iránynak tekintenek Magyarországon. Ez egy olyan új tényező, amely akár konkrét koncentrációs vagy egyéb mutatók tekintetében elvárásként jelentkezik, és új elemként érvényesül a banki döntéshozatalban.



A gondolkodásmódunkban vannak más megfontolások is természetesen – fontos szempont, hogy a befektetők nem fognak elfogadni egy olyan bank által összeállított pénzügyi modellt, amely számukra csak minimális megtérülést hoz. Ha egy ingatlanberuházás által termelt jövedelem jelentős részét a bank magának követeli, és a hitel előtörlesztésére kívánja fordítani, akkor valószínűleg nem lesz életképes az elképzelés, és a bank szempontjából ez ügyfélvesztéshez vezethet. A sikeres banki működés mögött álláspontom szerint az rejlik, hogy a hosszú távú együttműködésekben és közös gondolkodásban találjanak egymásra a partnerek: a finanszírozó és a befektető. Mi az Intesa Sanpaolo Csoport tagjaként nemzetközi tudásbázissal egy nagy hálózat része vagyunk, számtalanszor fordul elő, hogy anyabankunk más leánybankjainak segítségét kérjük, illetve tanácsot adunk nekik. A nemzetközi háttér rengeteget segít a klasszikus, nagy projektfinanszírozások esetében is. Egy ekkora szervezetben rendkívül sok tapasztalat gyűlik össze, ez elsőrendű egy strukturált projekt esetén annak érdekében, hogy a legjobb döntést hozzassuk meg és javasolhassuk ügyfelünknek.



CIB BANK

VALÓDI LEHETŐSÉGEK

A logisztikai piacon javul a helyzet



Ugyan a második negyedév kiugró eredményeit nem sikerült megismételni a harmadikban, összességében azonban bizakodásra adhat okot a logisztikai piac teljesítménye. Egyre több új területet adnak bérbe, a kihasználatlanság pedig jelentősen csökkent.

A logisztikai piac sokáig slágerszektornak számított Magyarországon, de azután minden elromlott, a válság ezt is utolérte. Sajnos már egy jó ideje várunk arra, hogy a korábbi, számos lehetőséggel kecsegtető ágazat ismét magára találjon. Az idei évben voltak pontok, amikor már valóban azt hittük, hogy talán itt a válság vége, később azonban ismét csalódnunk kellett. Összességében annyi pozitívum elmondható, hogy javult a kép. Bár a 10-15 évvel ezelőtti álmok, miszerint a geopolitikai adottságaink és az akkor fejlettnak számító közúti infrastruktúránk miatt majd Magyarország lesz a régiónk elosztóközpontja, egyre távolabbinak tűnik, tekintve, hogy Lengyelország és Csehország logisztikai piacai már jócskán elmentek mellettünk.

Mi történt eddig?

Az év elejét a szektor 1 833 640 négyzetméternyi ingatlanállománnyal kezdte, amelyben drasztikus változás nem történt az év első 9 hónapjában, köszönhetően

annak, hogy egyedül az első negyedévben került új terület a piacra. Az East-Gate Business Parkban adtak át egy valamivel több mint 11 ezer négyzetméteres ingatlant a GE Oil&Gas egyedi igényei alapján fejlesztve.

Az év első három hónapja elég gyengén indult a logisztikai piac számára. 2013 második feléhez képest jelentősen elmaradt a teljes kereslet a január és március közötti időszakban, bár az előző év azonos időszakához képest – elsősorban a szerződeshosszabbításoknak köszönhetően – számottevő, 77 százalékos volt az év/év alapú növekedés. Az új bérbeadások szintje ugyanakkor elég alacsony szinten állt, kevesebb mint 16 ezer négyzetmétert tett ki, ami így a kereslet mindössze 28 százalékát jelenti.

A második negyedév azután jelentősen átrajzolta a negatív képet. Az adatokat nézve joggal érezhettük úgy, hogy vége a gyengélkedésnek. Nagyon erős volt a negyedéves kereslet, a teljes bérbeadási volumen az előző negyedévben tapasztaltak a kétszeresére nőtt, míg a 2013-as második negyedéves számoknak közel hatszorosára ugrott a közel 122 ezer négyzetméteres szerződéskötéses állománnyal. Ráadásul a szerződeshosszabbítások mellett már jelentős volt az új bérbeadások száma is, ami közel 37 ezer négyzetméternyi terület kiadását

jelentette. Szintén pozitív hírnék számított, hogy nettó abszorpcióról is be lehetett számolni, 47 900 négyzetméterrel nőtt a bérbeadott területek nagysága.

A harmadik negyedév azonban jelentősen rontott a korábbi kedvező képen. A teljes bérlői kereslet az előző negyedévesnek mindössze a felére esett vissza, s ezúttal a 2013-as azonos negyedévet is alulmúlta 3 százalékkal, összesen csak 69 négyzetméter terület esetében került sor szerződéskötésre. Nem kell azonban temetnünk a felívelési reményeket. A szerződeshosszabbítások nélküli kereslet esetében az előző negyedévhez képesti csökkenés ellenére az éves szintű növekedés 54 százalékos volt. Ráadásul az új szerződések által érintett ingatlanok területe növekedett is, megközelítette a 39 ezer négyzetmétert.

Január és szeptember hónapokban összesen 61 esetben kötötték a bérleti megállapodás, köztük számos jelentős bérbeadásra is sor került. Ugyanakkor a nagy területeket érintő szerződések többnyire hosszabbítások voltak. A legjelentősebb megállapodások között volt egy 20 600 négyzetméteres hosszabbítás szintén a ProLogis Park Budapest-Szigetben, valamint a DB Schenker új szerződése a Prologis Park Budapest-Szigetben, 26 600 négyzetméterre. A ProLogis Harbor Parkban két nagy bérbeadásra került sor,

Határtalan lendület

Új kezekben Magyarország vezető
iroda- és raktárkereső portálja

WWW.IRODAHAZ.INFO • WWW.RAKTAR.INFO



Találkozunk a Property Investment Forumon!



az egyik a Fiege hosszabbítása és bővítése volt 23 600 nm-en, míg a másik esetében a HOPI hosszabbított 20 500 négyzetméteren. Az első kilenc hónap legnagyobb új szerződését a Prologis Park Budapest-Gyálban kötötték, 22 100 négyzetméteren, míg a legnagyobb bővülésre a BILK-ben került sor, ez 11 700 nm-et érintett.

Üresedési ráta

A magyar ipariingatlan-piac szempontjából szintén jó hír, hogy az év első 9 hónapjában jelentősen csökkent a kihasználatlansági ráta, annak ellenére, hogy az első negyedév során még enyhe emelkedésről lehetett beszámolni, a második negyedév kimagasló eredményeinek köszönhetően azonban az üresedés jelentősen csökkent, s miután a harmadik negyedévben már szinte nem változott, 2014. szeptember végén 18,6 százalékon állt.

A fenti kihasználatlansági ráta továbbra is nagyon magasnak tűnik, ugyanakkor nem feltétlenül tükrözi a piac tényleges



állapotát. A magas üresedési ráta ellenére már év elején is nagyon kevés volt a 10 ezer négyzetméter feletti igényeket kielégítő kapacitás. Ez az év első 9 hónapja során sem sokat változott, tekintve az új átadások szűkös számát. Tovább árnyalja a képet, hogy az üresen álló épületek jelentős része a minőségi és kialakítási szempontok szerint nem felel meg a mai bérleti igényeknek. Az első „A” kategóriás épületek a 90-es évek végén épültek, azóta azonban jelentősen változtak a sztenderdek és a bérleti elvárások.

Valójában tehát az üres állomány jó része eleve nehezen kiadható, így a potenciálisan keresett bérelhető ipari ingatlan-állományon belül jóval alacsonyabb az üresedés a magyar piacon.

Lehetünk még régiós logisztikai központ?

A régiós országok sok szempontból egymás versenytársai a logisztikai központ szerepért. Magyar szemmel szeretjük azt gondolni, hogy hazánk földrajzi adottságainak, központi elhelyezkedésének, valamint a jó adottságú autópálya-hálózatának köszönhetően a legjobb eséllyel pályázik az első helyre. Egy letelepülést tervező cég azonban számos tényezőt vesz figyelembe a döntésénél, az adott térség fekvése és megközelíthetősége mellett fontos a munkaerő költsége, a gazdasági környezet kiszámíthatósága, illetve az országimázs is. Jelenleg Lengyelország és Csehország vezeti a régiós versenyt, így bőven van tennivaló a jobb helyezésünk érdekében.

HIRDETÉS



JÁSZFÉNYSZARU
IPARI CENTRUM KFT.



Az Év Ipari
Parkja 2010

WWW.JIC-FEJLESZTES.HU
WWW.JIC.HU

IPARI TELKEK 3000 M²-TŐL

VÁLLALKOZÓI HÁZ

IRODA, MŰHELY, TÁRGYALÓ, ÉTTEREM, REKREÁCIÓ, FALLABDA

06 57/424-240

SZÉCHENYI 2020

MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Regionális
Fejlesztési Alap

BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

How is the former favourite sector performing?

While the third quarter did not reproduce the outstanding results of the second quarter, the overall performance of the logistics market provides reason for hope. The amount of leased space is increasing and the vacancy rate dropped significantly.

The logistics market was a favourite sector in Hungary for a long time, but when the crisis struck, everything went wrong. Unfortunately, we have been waiting far too long for this sector – once full of opportunities – to get back on its feet. There were several moments this year when it appeared that the crisis might finally be over, but disappointment followed. Overall, we can at least say that the situation is improving. The dreams of 10-15 years ago of Hungary becoming a regional distribution centre, due to its geopolitical situation and its then relatively developed road network, are however increasingly remote, as both the Polish and the Czech logistics markets have far surpassed Hungary's. What has happened so far?

At the beginning of this year the sector had a real estate stock of 1,833,640 square metres, which has not changed drastically over the first 9 months of the year; new space was only put on the market in the first quarter. The built-to-suit property developed for GE Oil&Gas delivered in the East-Gate Business Park is slightly over 11,000 square metres.

The logistics market was not performing well in the first three months of the year. Total demand dropped significantly between January and March compared to the second half of 2013, although year-on-year growth reached 77 percent, mostly due to contract extensions. At the same time the level of new leases was relatively low at less than 16,000 square metres, which represented only 28 percent of demand.

Then the situation improved considerably in the second quarter. Looking at the figures it seemed justified to think that the bad times were over. Quarterly demand was very strong, the total lease volume doubled compared to the previous quarter, and on a year-on-year basis the figures were nearly six times

higher with a contracted lease stock of nearly 122,000 square metres. In addition to contract extensions, the number of new leases was also significant, with a leased area of nearly 37,000 square metres. A further positive development was net absorption, the total leased area increasing by 47,900 square metres.

This encouraging news disappeared in the third quarter, however. Total tenant demand fell back to half of the previous quarter's figures and it was even lower than in the same quarter of 2013: a mere 69 square metres were newly let. But not all hope for growth is lost yet. In case of demand without contract extensions the annual growth was 54 per-



cent, despite the drop compared to the previous quarter. Moreover, the space covered by the extended contracts grew to nearly 39,000 square metres.

In January and September a total of 61 lease agreements were signed, including a number of major deals. At the same time the contracts relating to large spaces were mostly extensions. Major agreements included a 20,600-square-metre extension in ProLogis Park Budapest-Sziget and DB Schenker's new contract in the same location for 26,600 square metres. ProLogis Harbor Park saw two bigger transactions: Fiege's contract extension and expansion on 23,600 square metres and HOP's extension on 20,500 square metres. The most significant new contract of the first nine months

was signed in ProLogis Park Budapest-Gyál for 22,100 square metres, while the biggest expansion was carried out in BILK with 11,700 square metres.

There is further good news on the Hungarian industrial real estate market: the vacancy rate dropped significantly over the first 9 months of the year, despite the slight increase in the first quarter. The number of vacant properties decreased considerably in the second quarter thanks to the outstanding performance of the market, and after remaining almost unchanged in the third quarter it reached 18.6% at the end of September 2014.

The aforementioned vacancy rate still seems very high, although it doesn't necessarily reflect the actual market situation. Despite the high vacancy rate, there was already a shortage of large capacities (able to fulfill demand for spaces over 10,000 square metres) at the beginning of the year. This hasn't changed much during the first 9 months of the year given the low number of new openings. At the same time a significant portion of the empty buildings are not fit for today's tenants' needs in terms of quality and interior design. The first category "A" buildings were built at the end of the 1990s, but since then standards and tenants' needs have changed significantly. Therefore, a major share of vacant properties is difficult to let, which means that vacancy is much lower within the potentially wanted, leasable industrial real estate stock.

In many ways the countries in the region are competing to become the regional logistics hub. As Hungarians we like to think that Hungary's central geographical location and its well-developed network of motorways make it a favourite candidate for the title of regional centre. However, a company planning to settle down takes a number of factors into account when choosing the location, and in addition to geographical position and accessibility, the cost of labour, the predictability of the economic environment, and the image of the country are also important factors. Currently, Poland and the Czech Republic are leading the regional competition, so there is still a lot to do.

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzletelhelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
AIG/Lincoln Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	✓	✓	✓	–	–	The Quadrum Phase 1 – 2008 Market Central Férihegy Kereskedelmi Park – 2007 The Quadrum 2,3 ütem Phase 2, 3 – 2015, 2018	€ 390 million	ingatlanüzemeltetés és vagyonkezelés, projektmenedzsment, bérbeadás/ property and asset management, project management, rental	1998	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
Atenor Group Hungary Kft. 1138 Budapest, Váci út 117–119.	✓	–	–	–	–	Váci Greens „A” épület – 2013 Váci Greens „C” épület – 2015 Váci Greens „B” épület – 2016	N.A.	N.A.	2008	Borbély Zoltán projektigazgató/ project director	Tel: +36 1 785 5208 info@atenor.hu www.vacigreens.hu www.atenor.hu
Autóker Holding Zrt. 1132 Budapest, Visegrádi u. 78.	–	✓	✓	✓	✓	Marina Part Prémium – átadva/completed Marina Bay – 2016	€ 390 million	depók és logisztika, ingatlanfejlesztés, üzemeltetés és bérbeadás/ depo and logistics, real estate development, property management and rental	2000	Avraham Levi vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 801 2200 www.autoker.hu www.marinapart.hu
Biggeorge’s-NV Ingatlanfejlesztő Zrt. 1023 Budapest, Lajos u. 28–32.	✓	✓	✓	✓	✓	Bécsi Corner Irodaház – átadva/completed Sasad Liget Lakópark 2. ütem/Phase II. – átadva/completed WaterFront Offices – 2016	N.A.	alapkezelés, ingatlanüzemeltetés/ fund management, property management	2005	Dr. Hajnal István FRICS vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 225 2525 www.biggeorges-nv.hu info@biggeorges-nv.hu
Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8–10.	✓	✓	–	✓	✓	Castrum Ház Flórián Udvar Madách Irodaház Bajcsy Irodaház	N.A.	ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, gazdálkodás/ real estate development, operations, management	1994	Angel Gábor vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 457 3860 www.bif-irodak.hu www.bif.hu info@bif.hu
CBS Property Zrt. 1133 Budapest, Váci út 76., Capital Square	✓	✓	✓	✓	–	Duna Intermodal Logistics Centre MO Business & Technology Park Madárhegy residential Tárnok Villa Park	N.A.	vagyonkezelés/asset management	2008	Turák Tamás vezérigazgató/CEO	Tel: +36 1 802 7300 www.cbsproperty.hu info@cbsproperty.hu
Codic Hungary Kft. 1051 Budapest, Szent István tér 11/b.	✓	✓	–	–	–	V48 – 2017 Margit Corner – 2017 Dózsa Office Complex – 2017-2018	€ 55 million	projektmenedzsment, bérbeadás, „built-to-suit” fejlesztés/ project management, leasing, built-to-suit development	2006	Christophe Boving ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 266 6000 www.codic.eu info.hungary@codic.eu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzlethelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
ConvergenCE 1062 Budapest, Téréz krt. 55–57. CONVERGENCE	✓	✓	✓	–	–	Eiffel Tér Irodaház és Kulturális Park – 2010 City Point 9 Városi Logisztikai Központ – 2010 Park One Irodaház, Szlovákia – 2008	€ 87,500 000	vagyonkezelés, ingatlankezelés és üzemeltetés, projektmenedzsment, műszaki tanácsadás, projektellenőrzés, „build-to-suit” szolgáltatás/ asset management, property and facility management, project management, technical consultancy, project monitoring, „build-to-suit” services	2004	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 225 0912 www.convergen-ce.com office@convergen-ce.com
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30. 	✓	✓	✓	✓	✓	Balance Building – 2015 (felújítás/renovation)	€ 277 million	ingatlanfejlesztés, ingatlankezelés és üzemeltetés, bérbeadás/ real estate development, property and facility management, leasing	1997	Lovro Adrienn country manager (Hungary & Romania)	Tel: +36 1 225 6600 www.cpigroup.hu hungary@cpipg.com
ECE Projektmanagement Budapest Kft. 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a	–	✓	–	–	–	Árkád (Őrs vezér tere) – belső átalakítások/ interior restructuring for Árkád Aquincum Központ előkészítése Aquincum Center preparation – 2017/18	N.A.	ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, bérbeadás/ real estate development, project management, rental	1996	Gyalay-Korpos Gyula, Christoph Augustin ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 434 8208 www.ece.com
Echo Investment Hungary 1062 Budapest, Váci út 1–3.	✓	✓	–	–	–	Mundo Bevásárló- és Szórakoztatóközpont – 2017	N.A.	N.A.	2006	Ahmet Cetin projektigazgató/ project directors	Tel: +36 30 429 2333 www. echoinvestment.com/ pl/en/home www.mundocenter.hu
Futureal 1082 Budapest, Futó u. 47–53.	✓	✓	✓	✓	–	Corvin Sétány Vision Towers	N.A.	ingatlanfejlesztés, bérbeadás, ingatlankezelés, befektetés, kereskedelem/ real estate development, rental, property management, investment, trade	N.A.	Dr. Futó Péter, Futó Gábor magyar cégcsoport tulajdonosai és alapítói/ owners and founders of the Hungarian company group	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu info@futureal.hu
Goodman Hungary Kft. 1024 Budapest, Lövőház u. 39.	–	–	✓	–	–	Goodman Üllő Airport Logisztikai Központ Goodman Gyáli Logisztikai Központ	N.A.	ingatlankezelés, alapkezelés/ property management, fund management	2007	Blazej Ciesielczak regionális igazgató/ regional director	Tel: +36 1 336 2270 www.goodman.com/hu info-hu@goodman.com
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. 1031 Budapest, Záhony u. 7.	✓	–	–	–	–	Graphisoft Park iroda épületek office buildings – 2016	€ 73 million	irodák, laborok és oktatási intézmények fejlesztése, bérbeadása és üzemeltetése/ office, laboratory, development, education institution rental and operation	1997	Kocsány János vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 815 3425 www.graphisoftpark.com jkocsany@graphisoftpark.com
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzletelhelyiség	Ipari, raktáringatlanok	Lakás	Szálloda						
GTC Magyarország Zrt. 1139 Budapest, Váci út 81.	✓	–	–	✓	–	Center Point Irodaház Spirál Irodaház GTC Metro Irodaház	N.A	N.A.	2000	Robert Snow vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 412 3680 www.gtc.hu
Gyetvai Fivérek Zrt. 1016 Budapest, Mészáros u. 58.	✓	–	–	✓	✓	Gellért apartmanház – 2013 Pasarét Irodaház – 2014 Tigris Irodapark – from 2014	HUF 25 billion	építészeti tervezés, beruházás, kivitelezés, épületüzemeltetés/ architectural design, project investment, altitute contracting, facility management	1990	Gyetvai Zsolt, Gyetvai Géza igazgatósági tagok/ members of the board	www.gyetvaifiverek.hu
HB Reavis Hungary Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22/B	✓	✓	–	–	–	Váci Corner Offices – Q2 2014	N.A.	N.A.	2006	Radnóty Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 238 0359 www.hbreavis.com info@hbreavis.com
Horizon Development Kft. 1054 Budapest, Szemere u. 17.	✓	✓	✓	✓	✓	Eiffel Palace –2014 Promenade Gardens – 2016	N.A.	portfoliókezelés, épületüzemeltetés, ingatlanbefektetés, ingatlanhasznosítás, built-to-suit fejlesztés, ingatlan-bérbeadás, vagyongazdálkodás/ portfolio management, facility management, real estate investment, real estate utilization, built-to-suit development, real estate brokerage, asset management	2006	Kovács Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 473 1209 www.horizondevelopment.hu info@horizondevelopment.hu
InfoGroup 1115 Budapest, Bartók Béla u. 105–113.	✓	✓	✓	✓	–	Bartók Udvar Irodaház– folyamatos fejlesztés/ continous development Polgár Ipari Park – folyamatos fejlesztés/ continous development Karcagi Ipari Park – folyamatos fejlesztés/ continous development	HUF 25 billion	épületüzemeltetés, tervezés, pénzügyi menedzsmnt/ facility management, design, financial management	1989	Székely Ádám ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 481 4530 www.infogroup.hu info@infogroup.hu
IN-Q-tech Kft. 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	✓	–	✓	–	–	N.A.	N.A.	Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) területén lévő kész projektek hasznosítása (bérbeadás útján) és üzemeltetése/ utilization (by letting) and operation of the complete projects inside the Budaörs Industrial and Technology Park (BITEP)	2005	Diósi Gábor cégvezető/ general manager	Tel: +36 23 887 500 www.inqtech.hu inqtech@inqtech.hu
IVG Hungary Kft. 1117 Budapest, Neumann János u. 1/E	✓	✓	–	–	✓	N.A.	€ 200 million	vagyonkezelés/ asset management	1998	N.A.	Tel: +36 1 382 7560 www.ivg.hu office@ivg-europe.com
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzlethelyiség	Ipari, raktár/ingatlanok	Lakás	Szálloda						
Magnum Hungária Cégcsoport 1138 Budapest, Népfürdő u. 22.	✓	✓	✓	✓	–	Family Center Tata – 2014 Family Center Szekszárd – 2014 Family Center Baja II. – 2014 Kecskemét bevásárló központ – 2014	N.A.	N.A.	1995	Mmag. Christian Rimpf, Mag. Klaus Riederer ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 439 2939 office@magnumhungaria.hu
Metrodom Kft. 1095 Budapest, Mester u. 83/C	–	✓	–	✓	–	Metrodom Mátyás tér 10-11. – 2013 Metrodom Rozsnyay u. 33. – 2014 Metrodom City Home – Q2 2015 Metrodom Szent László út 41-43. – Q4 2015	HUF 2 770 million	N.A.	2012	Yuval Kishon/ vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Orco Vagyonkezelő Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 39.	✓	✓	–	✓	✓	Váci 188 Irodaház – átadva/completed Váci1 Üzletház – átadva/completed Párizsi Nagyruház – átadva/completed	N.A.	ingatlanforgalmazás, fejlesztés, bérbeadás, üzemeltetés/ real estate sales, development, rental, property management	1999	Ales Vobruba vezérigazgató- helyettes/ deputy CEO	Tel: +36 1 880 7200 www.orco-realestate.com www.orcogroup.com hungary@orcogroup.com
OTP Ingatlan Zrt. 1051 Budapest, Nádor u. 21.	✓	–	✓	✓	–	Szent László 50 – Q2 2013 Pauler Ház – Q4 2014 Városerdő Lakópark – Q1 2014 Platán Lakókert – Q1 2015	N.A.	ingatlanfejlesztés, fővállalkozás, ingatlanforgalmazás/ real estate development, general contracting, real estate brokerage	1990	Ádány Tamáselnök- vezérigazgató/ president CEO	Tel: +36 1 373 3800 www.otpingatlan.hu info@otpingatlan.hu
Portus Buda Group Zrt. 1118 Budapest, Ménesi út 39.	–	–	–	✓	–	Költő Kert Residence – 2016	N.A.	alapkezelés, vagyonkezelés, kommunikáció/ fund management, asset management, communication	2007	Wildner Ágost vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 488 7476 www.portusbudagroup.com office@portusbudagroup.com www.livinginwoods.com
Prologis Hungary 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.	–	–	✓	–	–	N.A.	N.A.	professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat, személyre szabott létesítményfejlesztés/ on-site property management, 24h security, BTS facilities development	2004	Kemenes László magyarországi és romániai képviselő és alelnök/ vice president and market officer in Hungary	Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com info-hu@prologis.com
RE project development Kft. 1027 Budapest, Ganz utca 16.	✓	✓	✓	✓	✓	Residence 1&2 Irodaházak – 2010 K27 – Kerepesi Business Center – 2017	N.A.	projektmenedzsment, bérbeadás, testre szabott fejlesztés/ project management, rental, built-to-suit developments	2003	Rudolf Riedl ügyvezető igazgató/ managing director Márta Julianna cégvezető/ manager	Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenrevolution.com krisztina.major@ raiffeisenrevolution.com
Revital Ingatlan- fejlesztési Zrt. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144.	✓	–	–	✓	✓	Erzsébet Irodaház 1. ütem Phase I. – 2009 Erzsébet Irodaház 2. ütem Phase II. – 2014-15	HUF 12,7 billion	fővállalkozás, értékbecslés/ general contracting, assessment	1986	Nagy Attila vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 428 6070 www.revital.hu marketing@revital.hu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Ingatlanfejlesztők

Real estate developers

Cég neve, címe	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Magyarországi ingatlanberu- házások össz- értéke 2011. december 1-ig	Egyéb tevékenységek	Magyar- országi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Telefon, honlap, e-mail
	Iroda	Üzlethelyiség	Ipari, raktár/ingatlanok	Lakás	Szálloda						
Shikun & Binui R.E.D. Hungary 1036 Budapest, Bécsi út 38–44.	✓	✓	✓	✓	✓	Garden Ville, Tüskörhegy Club Aliga Garden Ville, Kamaraerdő	N.A.	N.A.	1996	Zvi Frank ügyvezető igazgató/ general manager	Tel: +36 1 437 8280 www.shikunbinui.hu office@shikunbinui-red.com
Skanska Propety Hungary Kft. 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19–25.	✓	✓	–	–	–	Nordic Light – 2016	N.A.	ingatlanfejlesztés, bérbeadás, testre szabott tervezés/ property development, rental, built-to-suit development	1987	Linczmayer Zoltán ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 9100 www.skanska.hu property@skanska.hu
Talents Group 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	✓	–	–	✓	✓	Agrogate Logisztikai Központ – átadva/ completed Abacus Rendezvényközpont – átadva/ completed Abacus Business & Wellness Hotel 4* – átadva/ completed Vitalis Lakópark – átadva/completed Talents Business Park Irodaház – átadva/ completed	~HUF 105 billion	N.A.	2000	Dr. Takács Ernő elnök-vezérigazgató/ president-CEO Szénási Zsolt fejlesztési igazgató/ director of development	Tel: +36 23 532 156 www.talents.hu
TriGranit Fejlesztési Zrt. 1062 Budapest, Váci út 3.	✓	✓	–	✓	✓	K&H Bank HQ, Budapest – 2011 Poznan City Center, Poznan – 2013 Bonarka 4 Business-building A, B, C and D, Krakow – 2011-2013	N.A.	projektmenedzsment, ingatlanbefektetés, ingatlanhasznosítás, build-to-suit fejlesztés, ingatlan bérbeadása, vagyongazdálkodás/ project management, real estate investment, real estate utilization, build to suit development, real estate rental, asset management	1997	Török Árpád vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 374 6500 www.trigranit.com info@trigranit.com
Triholding Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 9.	–	✓	✓	✓	–	N.A.	N.A.	N.A.	2006	Ehud Amir ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 688 0382 www.triholding.com info@triholding.hu
Volumetric Magyarország Kft. 1075 Budapest, Madách Imre út 13–14.	✓	✓	–	✓	–	Völgy Liget SpanyolKert 2. ütem/Phase II. – 2016	N.A.	ingatlankezelés/ property management	2008	Péter Gábor MRICS cégvezető/ head of company	Tel: +36 1 571 0000 www.volumetric.hu info@volumetric.hu
WING Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	✓	✓	✓	–	✓	V17 Irodaház – 2016 East Gate Business Park – folyamatos/ continuous Dél-pesti Üzleti Park – folyamatos/continuous	€ 500 million	ingatlanbefektetés, portfóliókezelés, ingatlankezelés/real estate investment, property portfolio, real estate services	1999	Noah M. Steinberg elnök-vezérigazgató/ chairman&CEO	Tel: +36 1 451 4760 www.wing.hu info@wing.hu
Name and address of company	Office	Retail	Industrial, Logistics	Residential	Hotel	Ongoing projects – name, year of completion	Total investment in real estate developments in Hungary, developments finished by December 1, 2011	Other activities	Year estab- lished in Hun- gary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	Type of real estate development										

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. november 4-i állapotnak felelnek meg, és az ingatlanfejlesztő cégektől származnak.

The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by real estate developer companies as of November 4, 2014.

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
AGROGATE Logisztikai Központ 2053 Herceghalom, Hrsz. 031/4	Agroproxy Kft./ Talentis Group	raktár, iroda, műhely, cégközpont, telephely értékesítése és bérbeadása/ sales and rental of offices, workshops, warehouses, company headquarters, industrial sites	raktár/warehouse from € 3.5 iroda/office from € 4	30,000	6,000	34	TESCO, Kühne+Nagel, DAF	Novák Ákos Tel: +36 20 934 4042 akos.novak@talentis.hu
Airport City Logistic Park 2220 Vécse, Üllői út 807/B	CPI Property Group	teljes vámuügynyitítés a park területén, ingyen kamionparkolás, parkszérien kialakított környezet és annak fenntartása, professzionális épületmenedzsment/ custom service on site, free truck parking, park-like environment and its maintenance, professional property management	raktár/warehouse € 4-4.5 iroda/office € 9	raktár/warehouse 70,000 iroda/office 12,000	raktár/warehouse 40,000 iroda/office 7,000	7	Benteler, TRILAK, CEVA, Kühne&Nagel, Panalpina	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.cpiigroup.hu sales.hungary@cpigroup.com DTZ Hungary Kft. Joó Domonkos: +36 1 269 6999 www.dtz.com budapest@dtz.com
Antana Logisztikai Park 2040 Budaörs, Károly király útja 145.	N.A.	24 órás biztonsági szolgálat, belső üzemeltetés, fűthető raktárterületek, parkoló/ 24 hour security service, on-site management, heated warehouses, parking	raktár/warehouse € 2.5-3.5 + ÁFA/VAT iroda/office € 4.5-5 + ÁFA/VAT	37,000	raktár/warehouse 5,000 iroda/office 2,000	10	RS Bútor, Diego Áruház, Platform, Coty	Jones Lang LaSalle Kft. Kis Roland Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu roland.kis@eu.jll.com
Aquincum Iroda és Logisztikai Park 1033 Budapest, Szőlőkert u. 4/b	OTP Ingatlanbe- fektetési Alap	8 m belmagasságú raktárak, 6 t/nm padlóterhelhetőség, cross-docking (rámpás és szinti kapuk), raktárhoz tartozó raktáriróddák/ 8 m interior height warehouses, 6 ton/sqm weight bearing floor, cross-docking (ramps and level gates), warehouse offices for warehouses space	raktár/warehouse € 4.5 raktáriróda/ warehouse € 9 iroda/office € 9-10	2,140	raktár/warehouse 320 iroda/office 700	N.A.	Modell&Hobby Kft., JTC Kft., UTA Magyarország Kft., Premium Sport Kft. (Heavy Tools), Piccateria Kft., Super Seal Kft., S.Oliver Fashion Kft.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Autóker Logisztikai Park Budapest 1097 Budapest, Ecseri út 14-16.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services	N.A.	21,500	4,000	44,000 sqm	TNT Magyarország, Dejmark (Tikkurila), Home Impex	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2222 www.autoker.hu
Autóker Logisztikai Park Törökbalint 2045 Törökbalint, Hosszúrépő Depó 3.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, étterem, bank, posta, vámvhivatal, konténerterminál/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance and other necessary operative tasks, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, restaurant, bank, post office, customs office	N.A.	60,000	6,000	550,000 sqm	Masped, Central Drinks, Triumph, Hellas Invest, Book 24 Kft.	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2236 www.autoker.hu
Bajai Országos Kikötő 6500 Baja, Szentjánosi u. 12.	N.A.	teljes körű kikötői és logisztikai szolgáltatás, áruk hajókból való ki- és berakodása, raktározás, RO-RO szolgáltatás, konténerkezelés depózás, javítás, „zöld” kikötő/ complete range of harbor and logistics services, loading and unloading goods from ships, storage, RO-RO service, container handling, depot, repairs, „green” port	€ 3-10	raktár/warehouse 34,330 iroda/office 2,484	ipari terület/industrial 17,000 iroda/office 400	21	Áti Depó Zrt., Agro- Hangel-Hungária Zrt., Invivo Trading Zrt., Gemenc Zrt.	Bajai Országos Közforgalmú Kikötőműködőtető Kft. Tel: +36 79 422 502 www.portofbaja.hu info@portofbaja.hu
Berlini Gyógyszerkutató és Fejlesztő Központ 1045 Budapest, Berlini u. 47-49.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, kémiai és biológiai laborok, kísérleti üzem, állatház/ operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, chemical and biological labs, experimental factory, animal house	N.A.	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 15,000	6,000	34,000	Genetic Immunity, Allegro, Codexis, Bioblocks, Aidr Auricoop, Ubichem	Berlini Kft. Frikk Erika Tel: +36 1 787 0139 +36 30 415 8095 www.berlinipark.hu
BILK Logisztikai Központ 1239 Budapest, Európa u. 6.	BILK-INVEST Kft.	raktár(normál, magas, cross dock, hűtő és ADR) és irodabérlet, teljes körű logisztikai és szállítási szolgáltatás, konténer terminál, vámszolgálati hely, 24 órás őrzés-védelem, étterem, bank, posta/ warehouse (normal, high, cross-dock, cold and ADR) and office rental, comprehensive logistic and delivery services, container terminal, customs clearance, 24 hours security service, bank, post office	N.A.	raktár/warehouse 153,000 iroda/office 17,000	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 1,000	100	Waberer's Szemerey Logisztika, YUSEN Logistics, ACCES Business (AMWAY), NUTRIFER, SCA Hygiene	BILK Logisztikai Zrt. Konrád Györgyi Tel: +36 1 354 3180 www.bilk.hu gyorgyi.konrad@bilk.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Budaörs Business Park 2040 Budaörs, Raktár u. 1.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 1.5-3.5 iroda/office € 3.5-4.5	raktár/warehouse 11,176 iroda/office 682	raktár/warehouse 4,203 iroda/office 328	3,4	Fonyódi Ásványvíz Kft.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	Budaörsi ISC Kft.	teljes közmű és telekommunikációs szolgáltatás, 24 órás vagyonvédelem és tűzvédelmi szolgáltatás, üzemeltetési és karbantartási szolgáltatások, üzemi étkezdék és éttermek, konferenciaszolgáltatások/ complet public utility and telecom services, 24 hour security and fire alarm service, operation and maintenance services, canteens and restaurants, conference services	raktár, műhely/ warehouse, workshop € 3-5 iroda/office € 5-10	~100,000	raktár/warehouse ~300-1,000 iroda/office ~20-300	60	Würth Szereléstechnikai Kft., Strabag Zrt., Stiebel Eltron Kft., Caffé Perté Kft., Marketbau Remeha Kft.	IN-Q-tech Kft. Diósi Gábor Tel: +36 23 503 926, +36 23 887 500 +36 30 207 5637 www.bitep.hu ingatlan@bitep.hu
Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. 1211 Budapest, Weiss Manfréd út 5-7.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.	kikötői szolgáltatások, konténerterminál, vasútiüzemi szolgáltatás, raktározás, vám- és áruszállítási szolgáltatások/ harbor services, container terminal, rail services, storage, customs services	raktár/warehouse € 2-4, iroda/office € 6-10 + üzemeltetési költség- lány+közüzem/ +operating cost average+public works	raktár/warehouse 88,822 iroda/office 11,603	raktár/warehouse 21,316 iroda/office 4,075	153	MAHART Container Center Kft., Arcelormittal Hungary Kft., Ghibli Szállítmányozási Kft., Lagermax Kft.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. Tel: +36 1 278 3102 www.bszl.hu v.molnar@bszl.hu
City Point9 City Logistics Centre 1097 Budapest, Gubacsi út 24.	RESIDEAL Zrt.	városi elhelyezkedés, modern raktáregységek 500 m ² -től ipari kapuval, rámpa kiegyenlítő dokkolóval, irodával, bamutatóterem, 24 órás biztonsági és porta szolgálat/ city location, modern warehouse units from 500 sqm with industrial gate, ramp equalizer dock, offices, showroom, 24 hour security and gate service	raktár/warehouse € 4 + ÁFA/VAT iroda/office € 7 + ÁFA/VAT	23,123	4,097 / 403	6,5	JTI Hungary Zrt., Metall- und Service Center Kft., X System Zrt., JCDcaux, Equinox, Profi Drink, Power Source, Gasztro Premium	RESIDEAL Zrt. Tel: +36 1 485 1685
Csepel, Terelő úti raktárcsarnok - Csepel Művek iparterület 1211 Budapest, Terelő u. 2-4.	OTP Ingatlan-befektetési Alap	24,000 nm alapterületű csarnoképület (hidegraktár), tehergépjárművel (24t) megközelíthető terület, vasúti betárolás a csarnoképület 3 hajójában, működő hídvaruk, 8 m szabad belmagasság/ 24 000 sqm hall building (cold storage), area accessible by trucks (24 tons), railway docking in the 3rd ship of the hall, operational bridge cranes, 8 m free interior height	€ 2-2.5	24,000	raktár/warehouse 24,000	4,2	N.A.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Daniella Ipari Park Kft. 4031 Debrecen, Köntösgát sor 1-3.	Daniella Ipari Park Kft.	ipari ingatlanok és irodák bérbeadása, logisztikai tevékenység/ industrial real estate and office rental, logistic activities	from HUF 1 000 + ÁFA/VAT	raktár/warehouse 11,000 iroda/office 5,000	raktár/warehouse 4,000-6,500	4	villamosági nagykereskedelmi, gépipari, élelmiszer- ipari szereplők/ electric power retail, mechanical industry, and food industry companies	N.A.
DELOG Debreceni Logisztikai Szolgáltató Központ és Ipari Park 4030 Debrecen, Vámraktár u. 3.	DELOG Kft.	teljes körű logisztikai szolgáltatás: raktározás, szállítmányozás, fuvarozás, cégek tevékenységét támogató háttérrel rendelkező szolgáltatások: informatikai, pénzügyi, HR, takarítás, karbantartás, munka- és tűzvédelem, kommunikáció, controlling, befektetés koordinálása, üzemeltetés/ full range of logistic services: warehouse, road transportation, forwarding, customs administration, production logistics, background support services for companies: IT, finance, HR, cleaning, maintenance, fire and workplace safety, communication, controlling, investment coordination, operation	N.A.	raktár/warehouse 5,148 + 6,855 + 5,675 + 6,073 + 9,847 iroda/office 2,730	N.A.	28	WKS Ungarn Kft., TEVA Zrt., Trans-Sped Kft., Sváb-Gasztro Kft., Family Frost Kft.	DELOG Kft. Tel: +36 52 510 104 www.delog.hu uzemeltetes@delog.hu
Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park 4031 Debrecen, Határ út 1/C	XANGA Investment & Development Group	kulcsra készen ipari és logisztikai csarnok és irodák bérbeadása, beruházás menedzselés, technológiai transzfer menedzselés, üzletviteli és vállalkozásfejlesztési szolgáltatások, facility management/ leasing key-ready industrial and logistics hall and offices, investment management, technology transfer management, business and enterprise development services, facility management	ipari és logisztikai csarnok/ industrial and logistic hall € 4-4.5 + ÁFA/VAT iroda/office € 6-8 + ÁFA/VAT	131,000	5,000	40	RR Donnelley Kft., POPZ Europe Kft., MANZ Hungary Kft., Coca Cola HBC Magyarország Kft., TIP-TOP'92 Kft.	XANGA Investment&Development Group Tel: +36 52 534 950 www.xanga.hu info@xanga.hu
Déli Ipari Park 8000 Székesfehérvár, Seregélyes út 129-131.	Készpenz Invest Kft.	bérbeadás, őrzés-védelem, logisztika, targonca bérbeadás, terület kiszolgálás, kaszálás, parkok, utak karbantartása/ leasing, security services, logistics, forklift rental, area servicing, mowing, park and road maintenance	raktár/warehouse € 4 + ÁFA/VAT + rezsi/utalities iroda/office € 5 + ÁFA/VAT + rezsi/utalities	raktár/warehouse 16,000 iroda/office 500	logisztikai terület/ logistics area 6,000 iroda/office 100	25	STX Horseboxes Kft., Planning and Trading Kft., Alba-Lux Kft., Pappa Autó Kft., Aviforg Kft., Élelmiszer Gépgyártó Javító Karbantartó Kft.	Készpenz Invest Kft. Tel: +36 20 340 975 www.keszpenz.hu info@keszpenz.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Dél-pesti Üzleti Park 1097 Budapest, Illatos út 38./Táblás utca 36.	WING Zrt.	bérelhető csarnokterület már 700 m ² -től, kamionnal megközelíthető központi elhelyezkedés, étterem és kávézó, 24 órás biztonsági és portaszolgálat, személyautó-parkolás/ leasable area from 700 m ² , central location, truck access, 24 hour security service, restaurant and cafeteria, parking area	raktár/warehouse € 5 iroda/office € 9	45,000	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 3,000	9,5	Bunge, UPC, Béflex Nyomdaker, Arburg Hungária	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
Delta Park M0 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy Ipari Park	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 3.5 iroda/office € 7.5	raktár/warehouse 8,500 iroda/office 440	raktár/warehouse 2,212 iroda/office 205	2,5	Caparol Hungária, AVA Armaturen, Rhenus Office, GST Systems	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Dunaharaszti Logistika 2330 Dunaharaszti, 51. út 017/70	ImmoFinanz	24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 7	raktár/warehouse 12,440 iroda/office 800	bérbe adva	N.A.	Törley	ImmoFinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
Dunaújvárosi Ipari Park és Inkubátorház 2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b	Dunaújvárosi Megyei Jogú Város Önkormányzata	Ipari Park: fejlett közlekedési hálózat, kiépített út, teljes közműellátottság, közvilágítás, közterület folyamatos karbantartása. Az inkubátorház esetében további szolgáltatások./Industrial park: advanced transport network, built road, full public utility, public lighting, continuous maintenance on public places. Incubator house: further services.	Ipari Park irányár: 5500 HUF Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 3,667 m ² Ipari park: 500,000 m ² Inkubátorház (iroda, műhely, raktár) irányár: 900 - 1550 HUF	Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 1,000 m ² Ipari park: 100,000 m ² Ipari Park: 10 hektár	Inkubátorház (iroda, műhely, raktár): 1,000 m ² Ipari park: 100,000 m ² Ipari Park: 10 hektár	50	Hankook Tire Magyarország Kft., Aikawa, Body Fashion, Elco-Irade 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Holcim Hungaria Kft.	Innopark Nonprofit Kft. Tel: +36 25 510 470 www.innopark.hu info@innopark.hu
East Gate Business Park 2151 Fót, Akácos	WING Zrt.	modern csarnokok és „A” kategóriás irodák, BTS megoldások, az egyedi igények maximális kielégítése, szolgáltatóház: melegkonyha étterem, kávézó, 24 órás biztonsági szolgálat, parkoló, vendégparkoló/ modern warehousing and commercial spaces, „A” category offices, BTS premises, satisfy all needs of tenants, services centre: restaurant and cafeteria, 24 hour security service, parking spaces, visitor parking	raktár/warehouse € 3.85 iroda/office € 8.5	140,000	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 300	36	Generali Electric Hungary, Philip Morris Magyarország, Phoenix Pharma, Rexel Magyarország, ABB, Lear Corporation Hungary	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
Eger Business Park 1. 3300 Eger, Faiskola u. 9.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 3.5	raktár/warehouse 30,680 iroda/office 3,160	raktár/warehouse 10,800 iroda/office 1,320	39,8	Vilati Gyártó Kft., Group 4 Securicor, Inter Cars Hungaria	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 2. 3300 Eger, Kistályai út 8.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, személygépkocsi parkoló/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 4	raktár/warehouse 10,900 iroda/office 1,100	iroda/office 820	12,2	ZF Hungaria, ZF Lenksysteme, Raab Karcher, Waberner's	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

ADVERTISEMENT

CÉLUNK A KÖZÖS SIKER!

Mosonmagyaróvári IPARI PARK

Az M1-autópálya csomópont és a vasút közvetlen közelében, kedvező árú, változatos nagyságú, összközműves területekkel várja a nagybefektetők valamint a közép- és kisvállalkozók érdeklődését.

Információ: Movinnov Kft | Tel.: 96/577-250 | movinnov@movinnov.hu

CÉLUNK A KÖZÖS SIKER!

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Eger Business Park 3. 3300 Eger, Kitalyai út 18.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérlői igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 3.5	raktár/warehouse 8,500 iroda/office 440	raktár/warehouse 3,230	1,4	Tobroco Machinery, Böllhoff, Bosch Rexroth	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 4. 3300 Eger, Mátyás Király út 165.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérlői igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2 iroda/office € 2.5	raktár/warehouse 5,600 iroda/office 90	raktár/warehouse 2,363	0,76	AlZlink Kft.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Euro Kapu logisztikai központ- kamion terminál 4624 Záhony, Tiszabездé 4. sz főút	Euro Kapu logisztikai központ- kamion terminál Kft.	24 órás portaszolgálat, teljes körű vám- és adószolgálat, l. típusú vámudvar, iroda, raktár, 8 m belmagasságú raktárak, közraktár, adóraktár, vámügynökség, expressz posta, kamionparkolás 200 kamionra/ 24 hour security service, full range of customs services, hungarian custom official place type I office, warehouse rental, 8 m interior height warehouses, public customs storage, tax storage, customs agency, expost, camion parking for 200 camion	raktár/warehouse from HUF 600 iroda/office from HUF 2 000	raktár/warehouse 3,500 + 10,000 iroda/office 1,200	raktár/warehouse 2,500 + 8,000 iroda/office 900	17	N.A.	Bulah Szlava Tel: +36 30 714 4787 www.eurokapu.hu eurokapu@hu.inter.net
Euro-Business Park 2040 Budaörs, Vasút u. 9.	ImmoFinanz	étterem, 24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ restaurant, 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 3.9 iroda/office € 7.8	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 8,300	raktár/warehouse 2,700 iroda/office 5,500	N.A.	GM, Cemelog, DSV, Sarantis, Novartis	ImmoFinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
Európa-Center üzleti és logisztikai Ipari Park 1044 Budapest, Külső Váci út 123.	Terra Invest Zrt.	portaszolgálat, tömegközlekedés, étterem/ porter service, public transportation, restaurant	raktár/warehouse € 4.5 + ÁFA/VAT iroda/office € 7.5 + ÁFA/VAT	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 30,000	raktár/warehouse 23,000 iroda/office 20,000	20	Playersroom, RRC-Hungary Kft., Extreme Digital, BDI, Husqarna, Sixi, Logtron	Fm.Kft. Szegedi Bernadett Tel: +36 20 555 0166 szegedibetty@gmail.com
Europolis Park Budapest Aerozone 2220 Vecsés, Lőrinc u. 59-61.	CA Immo	raktár, légkondicionált iroda, vendégparkoló, 24 órás portaszolgálat, helyi üzemeltető, étterem, vám- és adószolgálat/ warehouse, air conditioned office, guest parking, 24 hour porter service, local operator, restaurant, customs service	raktár/warehouse € 3.5-5.5 iroda/office € 9.5-12	raktár/warehouse 50,000 iroda/office 15,000	raktár/warehouse 32,000 iroda/office 2,600	12	BMW, Expeditors, FedEx	Cushman&Wakefield Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288
Europolis Park BUDAPEST M1 2071 Páty, Europolis Park BUDAPEST M1	CA Immo	raktár, légkondicionált iroda, vendégparkoló, 24 órás portaszolgálat, kamionparkoló/ warehouse, air conditioned office, guest parking, 24-hour porter service, truck parking	raktár/warehouse € 3.4-3.6 iroda/office € 7.5-8	raktár/warehouse 60,000 iroda/office 9,000	logisztikai/logistics 23,000 iroda/office 3,400	16	Kühne+Nagel, DHL	DTZ Jóó Domonkos Tel: +36 1 472 7276
Ferihegy Ipari Park 2220 Vecsés, Új Ecseri út 2.	Ferihegy Ipari Park Üzemeltető Szolgáltató Kft.	Budapest repülőtéri transzfer (3 km), 24 órás biztonsági szolgálat és kamerarendszer, iroda, raktár gyártás, parkolás, tárgyonca szolgáltatás és karbantartó szervíz, parkosított környezet/ Budapest Airport transfer (3 km), 24 hour security service and camera system, office, warehouse, production and parking, forklift service and technical maintenance, green environment	raktár/warehouse € 2-4.5 iroda/office € 5-7.5	raktár/warehouse 13,000 iroda/office 1,200	raktár/warehouse 750 Tervezés alatt/planning phase raktár/warehouse 6,000	7	Ach Impex Kft., Prevost Hungaria Kft., Hyab Daruservíz Kft., Cityfood Magyarország Kft., Kocsis Autóalkatrész Kereskedelem	Lang Mario (igyevezető) Tel: +36 30 942 8442 www.ferihegyrt.hu lang.mario@ferihegyrt.hu
Goodman Gyáli Logisztikai Központ 2360 Gyál, Ipari park	Goodman	Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, közvetlen megközelíthetőség az M5 autópályáról, a kiváló láthatóság egyedi bérlői marketinglehetőségeket ad/ Goodman's property management service, sustainable features, green environment, 24 hour security, fenced premises, direct access from M5 highway, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	44,000	21,000	14	HOPi Hungaria Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Goodman Kecskeméti Logisztikai Központ 6000 Kecskemét, Fuvár u. 1.	Goodman	parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, jó megközelíthetőség az M5 autópályáról, 5-ös, 54-es és 44-es főútról, vám- és adószolgálat/ green environment, 24 hour security, fenced premises, good access from M5 highway, main roads 5, 54 and 44, customs service	N.A.	33,800	8,700	9	Bertrans Logisztikai Zrt.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Goodman Üllő Airport Logisztikai Központ 2225 Üllő, Zsáróka út 8.	Goodman	reptér közelsége, a Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, pihenőpark a tóparton, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, a kiváló láthatóság egyedi bérleti marketinglehetőségeket ad/ proximity of airport, Goodman's property management service, sustainable features, green environment, relaxation area by the lake, 24 hour security, fenced premises, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	155,000	115,000	31	Rossmann Magyarország Kft., Oriflame Hungary Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Gödöllői Üzleti Park 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2.	Gödöllői Üzleti Park Zrt.	helyiségek bérebeadása, pályázatfigyelés és -írás (telekvásárlás esetén ingyenes), logisztikai szolgáltatás (villástargonca bérlet), oktatásszervezés, tanácsadás/ space rental, tender watch and writing (free with land purchases), logistics services (forklift rental), training organization, consulting	raktár/warehouse HUF 1,250 iroda/office HUF 1,450 műhely/workshop HUF 1,350	raktár/warehouse 2,700 iroda/office 1,400 műhely/workshop 2,600	raktár/warehouse 2,000 iroda/office 700 műhely/workshop 2,000	40 + 60	BorsodChem, Pannonbusz, Abaijetej, Holstein Genetika	Udud Zsolt Tel: +36 20 426 1666 www.gip.hu udud.zsolt@gip.hu
Green Business Park 6763 Szatymaz II. körzet 65.	CE Glass 2007 Zrt.	24/7 órás biztonsági szolgálat; saját buszjárat Szeged és a telephely között naponta több alkalommal, étterem, díjmentes parkolás/ 24/7 security service, own bus service between Szeged and the premise, restaurant, free parking	HUF 2,200 + ÁFA/VAT	iroda/office 1,200	iroda/office 300	41,85	CE Glass Zrt., Architec Plus Kft., CE Glass 1989 Kft., Classic Construct Kft., Facility-In Kft.	CE Glass 2007 Zrt. Varga Gusztáv Tel: +36 30 935 6670 varga.gusztav@ceglass.hu www.greenbusinesspark.eu
Gubacsi úti raktárbázis 1097 Budapest, Gubacsi út 32.	OTP Ingatlan-befektetési Alap	tehergépjármű (max.24 tonna), célforgalomban megközelíthető terület, 5 m szabad belmagasságú raktárak, 7 t/nm padlóterhelhetőség, raktárhoz tartozó emeleti irodák/ truck-accessible (max 24 tons), accessible by direct traffic, 5 m free interior height warehouses, 7 tons/sqm weight bearing floor, upstairs offices for warehouse space	raktár/warehouse € 3 iroda/office € 5	10,000	raktár/warehouse 1,000 iroda/office 0	3	Lindström Kft., Mecsek Fűszért Zrt., OBI Hungary Retail Kft., K&H Bank Zrt., Duna Italkereskedő Ház Kft., Royal Sprint Kft., Volán Autódaru Kft.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

ADVERTISEMENT

SUPERIOR AVAILABILITY

Whether it's build to suit or ready to occupy opportunities you are looking for, there can only be one name that comes to mind.

And with over 530,000 square metres of industrial and logistics space in Hungary, our options for your building requirements are endless.

So, when you think 'Superior Availability'...
What's the first name you think of?



Local partner to global trade™

Prologis is a leading provider of distribution buildings with over 530,000 square metres owned and under management in 7 parks in Hungary.

prologisceeseearch.com



Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Gyöngyös Ipari Park 3200 Gyöngyös, Jókai u. 9.	Gyöngyös Ipari Park Fejlesztő Kft.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	80	Stanley, Seissenschmiedt, P&G	Gyöngyös Ipari Park Fejlesztő Kft. Tel: +36 30 734 4479 info@gyip.hu
Győri Logisztikai és Üzleti Központ 9027 Győr, Csókás u. 4.	Európa Ingatlanbefejtési Alap	nagy teherbírású, tremixelt, targoncázható beton padlózat, 6 m belmagasság, feketesugárzó, szekcionált, 3m x 3,1 m, légfüggönyrel ellátott kapuk, saját vizesblokkok/ large capacity, tremixed, forklift-ready concrete floors, 6 m interior height, blacklight, sectioned, 3x3.1 m gates with aircurtains, individual wet blocks	€ 3.3 + ÁFA/VAT	raktár/warehouse 27,600	raktár/warehouse 10,900	6,7	SCA Packing Hungary Csomagolóanyag Gyártó és Forgalmazó Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
HAJDU Ipari Park 4243 Tégla, külterület 0135/9 hrsz	HAJDU Infrastruktúra Szolgáltató Zrt.	villamos energia, földgáz, ivóvíz-kommunális szennyvíz tisztítás, ipari szennyvíz tisztítás, iparvágány/ electricity, natural gas, drinking water and waste water cleaning, industrial waste water cleaning, side track	megegyezés alapján/ based on agreement	raktár/warehouse 4,000 iroda/office 300	raktár/warehouse 3,500 iroda/office 40	58,27	HAJDU Hajdúsági Ipari Zrt., HAJDU Autotechnika Ipari Zrt., LaserCUT Ipari és Kereskedelmi Kft., VízTEC Tégla Kft., PELLEK és PELLEK Szolgáltató Bt.	HAJDU Infrastruktúra Szolgáltató Zrt. www.hajduiparipark.hu
H.J. Investment-Ipari Park-Kft. 2119 Pécel, Határ út 3.	N.A.	24 órás rendészeti szolgáltatás, parkfenntartás, ingyenes személy és teherautó parkolók, iroda, üzem, raktár bérbeadás, üzemszámok eladás, targoncaszállítás biztosítása/ 24 hour police service, park maintenance, free car and lorry parking, office, workshop, storage rental, factory hall sale, dolly service	€ 3-5	11,000	1,900- 4,600	7	Eagle Industry Kft., FMNH Bt., Triton Kft., Bosch Kft., EDP Kft.	H.J. Investment-Ipari Park Kft. Tel: +36 28 547 490 +36 20 981 8753 +36 20 364 5168 www.iparipark.com info@iparipark.com
Ikarusz Ipari Park 1165 Budapest, Margit u. 114.	N.A.	közművek (ipari áram, víz, villany), 24 órás őrző-védő szolgálat, saját karbantartó csapat, internet, telefon szolgáltatás, telephelyen működő étel kiszállítás/ utility services (industrial electricity, water, light), 24-hour security service, maintenance team, internet and telephone service, food delivery operating on site	€ 2	91,260	91,260	28	Sodexo Hungary, Gardia Logisztika Kft., Team Plating Kft., Interfood Kft., Tellus Kft.	Felikon Kft. Győr-Gágán Petra Tel: +36 30 947 2809
Innovations Business Park 1139 Budapest, Fáy u. 4.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, kizárólagos személygépkocsi parkoló/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, exclusive car parking availability	raktár/warehouse € 4.5-5 iroda/office € 7.5-8	raktár/warehouse 2,500 iroda/office 1,200	iroda/office 540	0,4	Mester Festék, Alcon, Tyrolit, Mitcham Europe, Fabory	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Jászfényszaru Ipari Park 5126 Jászfényszaru, Jászfényszaru Ipari Park 2535/3/A	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft.	üzemszámok, raktár, iroda bérbeadás, közvetítés hatóságokhoz, vállalkozásokhoz, cégekhez, szálláslehetőség biztosítása, közművesített telek / factory hall, warehouse, office rental and agency, mediating to authorities, enterprises, companies, lodging option, improved sites	N.A.	raktár/warehouse: 1,000, üzemszámok/industrial hall: 1,848 iroda/office: 380 rendezvényterem/conference room 100, műhely/workshop: 480	iroda/office 380 rendezvényterem/conference room 100 műhely/workshop 480	25	Samsung Electronics Magyar Zrt., Hirsch Porzell Kft., Sungju Europe Kft., Sangjin Micon Hungary Kft., Maurice Ward Group Kft., S-Metaltech 98 Kft.	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft. Versegi László Tel: +36 57 424 240 www.jic.hu centrum@jic.hu
Karcagi Ipari Park 5300 Karcag, Penny u. 1.	Karcagi Ipari Park Kft.	közművesített telkek értékesítése, építési engedélyes csarnokok, BTS megoldások, pályázatírás, tanácsadás/ sales of plots with full infrastructure, warehouses with acquired building permit, BTS solutions, tendermanagement, consulting	eladási ár/selling price € 16-20 + ÁFA/VAT	N.A.	N.A.	64	Penny Market Kft., BAJTRANS, Zádor Transz, Kunsped, Jász-Kun Volán, E-hull Kft., Recy-Pet Hungaria Kft.	Tel: +36 59 503 270 Varga Nándor www.karcagiiparipark.hu www.karcagiindustrialpark.com varga.nandor@kip.info.hu
Komáromi Ipari Park 2900 Komárom, Szabadság tér 1.	Komárom Város Önkormányzata	közművesített zöldmezős területek, bérelhető/eladó csarnokok, épületek, teljes közműellátottság, közterület folyamatos karbantartása, inkubátorház/ greenfield area with full infrastructure, rentable/salable service halls and buildings, improved sites, continuous maintenance on public places, incubator house	megegyezés alapján/ based on agreement	~ 160,000	~ 70,000	97 + 39	PCE Paragon Solutions Kft., Mylan Hungary Kft., Stora Enso Packaging Kft., Kayser Automotive Hungaria Kft., Motivating Graphics Hungary Kft.	Tóth Nándor Tel: +34 541 300/445 www.komaram.hu/ip.php nandor.toth@komaram.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingyenlányúknak vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
M0-Central Business Park 2310 Szigetszentmiklós, Leshegyi út 31.	Constructa	logisztikai raktár, magas raktár, ESFR Sprinkler, biztonsági szolgálat, fűtött raktár, hűtött raktár/ logistic warehouse, warehouse with high ceiling, ESFR Sprinkler, security service, air conditioned warehouses	raktár/warehouse € 3.15-3.4 + ÁFA/VAT iroda/office € 5 + ÁFA/VAT	31,395	raktár/warehouse 5,528 iroda/office 291	85,340 m ²	FM Logistics, Eurogate, TFO	Cushman&Wakefield Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwake.com www.hun-industrial.hu gabor.halaszcsatari@eur.cushmanwake.com
M3 Logisztikai Központ 1151 Budapest, Székely Elek u. 11.	CIKLO Csoport/ Ciklo Group	raktár és irodaterület bérbeadása, teljes körű logisztikai szolgáltatás, teljes körű üzemeltetés, fedett, kétvágányú vasúti kapcsolat, konténerterminál/ warehouse and office rental, full range logistics services, full range operation, covered, 2-track rail connection, container terminal	raktár/warehouse € 1,2-3 + ÁFA/VAT iroda/office € 6 + ÁFA/VAT üzemeltetési költség/service fee € 0,85 + ÁFA/VAT	raktár/ warehouse 65,000 iroda/office 170	raktár/warehouse 15,000 iroda/office 170	10	N.A.	M3 Logisztikai Kft. Bögi Bálint Tel: +36 20 596 7663 kereskedelem@m3logisztika.hu
M5 Business Park 2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	Európa Ingatlanbefektetési Alap	klimatizált irodák, saját vizesblokk, igényes kialakítás, informatikai hálózat, álmenyezet/ airconditioned offices, own wet blocks, quality arrangements, IT network, faux ceiling	€ 5.9 + ÁFA/VAT	raktár/warehouse 5,450 iroda/office 800	iroda/office 800	44,806 sqm	Nissho Hungary Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
Mányi Ipari Park 2065 Mány, 1-es főút- M1 autópálya	Talents Group	ipari telkek, logisztikai, ipari létesítmények fejlesztése/ industrial lot, logistics, industrial facilities development	ipari telek értékesítési ár industrial lot sales price € 25-40	0	0	400	N.A.	Novák Ákos Tel: +36 20 934 4042 akos.novak@talents.hu
MAPSED PORT Logisztikai Központ 1211 Budapest, Szikratáviró u. 17-21.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, jövedéki adóraktári szolgáltatások, vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, raktár- és iroda bérbeadás, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép mozgatás, ipari logisztika/ warehousing-logistics services, revenue tax warehouse services, domestic and regional distribution, warehouse and office rentals, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 23,000 iroda/office 1,000	N.A.	6,7	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
MAPSED Észak-Pesti Logisztikai Központ „A” terminál 2120 Dunakeszi, Alagi major	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, I. típusú vámudvar üzemeltetése, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, raktár- és iroda bérbeadás, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép mozgatás, ipari logisztika/ warehouse-logistics services, Type I customs yard operation, complete range of customs handling services, domestic and regional distribution, warehouse and office rental, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 3,200 iroda/office 500	N.A.	1,8	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
MAPSED Észak-Pesti Logisztikai Központ „B” terminál 2151 Fót, Keleti Márton u. 12.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális disztribúció, finishing szolgáltatások, raktár- és iroda bérbeadás, kiállítás és konferencia logisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép mozgatás, ipari logisztika/ warehouse-logistics services, complete range of customs agency services, domestic and regional distribution, finishing services, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár/warehouse 13,100 iroda/office 850	N.A.	2,8	N.A.	MAPSED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. Zoltai Péter Tel: +36 1 278 0951 +36 70 320 8708 www.logisztika.mapsed.hu zoltai.peter@masped.hu logisztika@masped.hu
Miskolc Déli Ipari Park 3521 Miskolc, Bogács u.	Miskolc Holding Zrt.	befektető-, partnerszerzés, ipari ingatlan eladás, ipari park üzemeltetés/ investor and partner recruitment, industrial real estate sales, industrial park operation	N.A.	N.A.	250,000	93,55	Takata Safety Systems Hungary Kft., Miskolcsi Agrokultúra Kft., J&J Üvegcentrum Kft., LANAXIS Kft.	Miskolc Holding Zrt. Várnai Beáta gazdaságfejlesztési koordinátor Tel: +36 30 501 7536 varnai.beata@miskolcholding.hu www.midip.hu
Miskolc Ipari Park 3527 Miskolc, Repülőtéri út	MIK Miskolci Ingatlanüzemeltető Zrt.	befektető-, partnerszerzés, ipari ingatlan eladás, bérbeadás, ipari park üzemeltetés: a park területén az ÁTI DEPO Zrt. Regionális Logisztikai Központ működik: közvám, raktár, vámügynökség, iparvágány, hidmérleg/ investor and partner recruitment, industrial real estate sales, rental, industrial park operation: ÁTI DEPO Zrt. Regional Logistic Center operates a public customs warehouse, customs handling, an industrial railway and a weigh bridge	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	BOSCH, ÁTI-DEPO Zrt., Remy Automotive Hungary Kft., Dutrade Zrt.	Miskolc Holding Zrt. MIK Miskolci Ingatlanüzemeltető Zrt. Várnai Beáta gazdaságfejlesztési projekt koordinátor Tel: +36 30 501 7536 varnai.beata@miskolcholding.hu www.midip.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
MOGÜRT Logisztikai Központ 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 72.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt.	raktározás, be- és kitárolás, árumozgatás, áruinytvántartás, szállítmányfogadás/ warehousing, unloading and reloading, freight movement, goods register, shipment receiving	HUF 800 + ÁFA/ VAT	10,000	1,000	2,4	N.A.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt. Dr. Lehel László Tel: +36 1 317 4052 www.mogurt.hu office.mogurt@upcmail.hu
MoWinPark -Mosonmagyaróvári Innovációs és Kereskedelmi Park 9200 Mosonmagyaróvár, Éger u.	Mosonmagyaróvár város Önkormányzata, Movinnov Kft., VimmÓvár Kft.	terület értékesítés, inkubátorház/ land for sale, incubator house	HUF 7 500-13 000 + ÁFA/VAT	N.A.	N.A.	10	SMR Automotive Mirror Technology Hungary Bt., Natibar Kft., ASPIN Industries Kft., Haemmerling Group Logistic Kft., ZUMA Kft.	Movinnov Kft. Tel: +36 96 577 250 +36 96 577 254 +36 96 577 253 Fax: +36 96 577 251 www.mowinpark.hu info@mowinpark.hu movinnov@mowinnov.hu
Nyíregyházi Ipari Park Nyíregyháza Debreceni u.	Nyíregyházi Ipari Park Kft.	ATM terminál, postai szolgáltatások, vámügyintézés, tömegközlekedési kapcsolat, általános infrastrukturális karbantartás, tanácsadás/ ATM, postal services, customs services, connection to public transport, general infrastructural maintenance, counselling	N.A.	N.A.	2,6 + 1,8 ha	125	LEGO Manufacturing Kft., Electrolux Lehel Kft., Jász-Plasztik Kft., Sematic Kft., MARSO Holding Kft.	Nyíregyházi Ipari Park Kft. Hagymási Gyula www.nyiregyhaziiparipark.hu hagymasi.gyula@nyiregyhaziiparipark.hu
Ózdi Ipari Park 3600 Ózd, Gyár út 1.	Ózdi Ipari Park Kft.	teljes körű hálózati infrastruktúra, térségi inkubációs és innovációs központ, jogi-, pénzügyi-, foglalkozás-egészségügyi, könyvelési szolgáltatások, őrzés-védelem, portaszolgálat/ full range of network infrastructure, regional incubational and innovational center, legal, financial, medical and bookkeeping services, security, porter service	földterület/land area € 0.2-0.3 + ÁFA/VAT iroda/office € 2.5-3 + ÁFA/VAT csamok/hall € 1-1.5 + ÁFA/VAT	20,000	7,000	15	FÉMIKSZ Szeggyártó Kft., OERG, Ózdi Energiaszolgáltató és Kereskedelmi Kft., SPAL Kft., Ózdi Acél Trans Kft., FAFEL Kft.	Ózdi Ipari Park Kft. Tel: +36 48 471 046 www.ozdipark.hu ozdipark@t-online.hu
Polgár Ipari Park 4090 Polgár, Hajdú út 40.	Polgár-Invest Kft.	közművesített telkek értékesítése, jogerős építési engedély 18,300 m2 csarnokra, BTS megoldások, pályázatírás, tanácsadás/ sales of plots with full infrastructure, valid building permit for 18,300 m2 logistics building, BTS solutions, tendermanagement, consulting	raktár/warehouse € 3-3.5 + ÁFA/VAT iroda/office € 7.5 + ÁFA/VAT	17,600	0	32,3	Jabil Circuit, Toyota Tsusho	Dobos Csaba Tel: +36 1 336 4231 Fax: +36 1 336 4201 www.colliers.hu www.polgaripark.hu csaba.dobos@colliers.com
Prologis Park Budapest-Batta 2440 Százhalombatta, Batta Ipari Park, Iparos út 4.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hours security	N.A.	38,993	0	13,83	Ceva Contract Logistics	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Budapest-Gyál 2360 Gyál, Hrsz. 7100.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security	N.A.	151,160	0	N.A.	Geodis Galberson, Raben, Diebold, Cargo-Partner, Nagel Hungária, Sauflon, Iron Mountain	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Budapest-Harbor 1225 Budapest, Campona u. 1.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hours security	raktár/warehouse € 3.5 + ÁFA/VAT iroda/office € 8 + ÁFA/VAT	132,446	12,835	9,3	HOPi, Fiege, Sanofi Aventis, Ringier, LDS Disztribútor	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Budapest-Sziget 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy u. 30.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security	N.A.	120,519	1,170	9,31	UTI Hungary, Schneider-Electric, NCR, Filtrona Filter	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Prologis Park Budapest - Üllő 2225 Üllő, Viktória Business Park Hrsz. 3382	Prologis Hungary	kamionközelség, épületmenedzsment/ approachable by truck, property management	N.A.	37,508	N.A.	N.A.	Auchan	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 www.prologiscee.com
Prologis Park Hegyeshalom 9222 Hegyeshalom, ProLogis Park Hrsz. 1073/1.	Prologis Hungary	személyre szabott ipari létesítményfejlesztés, professzionális épületmenedzsment, 24 órás őrszolgálat/ BTS industrial facilities development, on-site property management, 24 hour security	N.A.	24,093	0	25,82	Fiege, SMR Automotive	Prologis Hungary Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 489 0202 www.prologiscee.com
Rozália Park Logisztikai Központ 2051 Bátorbágy, Rozália Park 11–14.	N.A.	24 órás portaszolgálat, helyszíni karbantartó személyzet, kedvező közüzemi díjak, zárt kamion parkoló, rugalmas területkialakítás/ 24 hour porter service, on-site maintenance crew, favorable public works fees, closed lorry parking, flexible partitioning	raktár/warehouse € 2.5–3.2 iroda/office € 5.5–6.5	57,700	raktár/warehouse 33,000 iroda/office 2,000	15	QLM, Gebrüder Weiss, Tissue Group, Atloc	Jones Lang LaSalle Kft. Tóth Zsuzsanna Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu zsuzsanna.toth@eu.jll.com
Sopiane Business Park 7628 Pécs, Eperfás út 2.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területképzés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 2.5 iroda/office € 4.5	raktár/warehouse 11,200 iroda/office 1,106	raktár/warehouse 6,386 iroda/office 247	3,3	Schuller Eh'klar, Merida, Pigge Hungária	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 30 935 6670 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
SZEKO Ipari Park 6724 Szeged, Pulz u. 46/B	CE Glass Zrt.	24/7 órás biztonsági szolgálat; ipari mennyiségű áram, víz, gáz vételi lehetőség; fűtött/fagymentes hídrazott csarnokok, raktárak; igény szerinti árumozgatás (targonca), díjmentes személyi és teher parkolás/ 24/7 security service; industrial water, electricity and gas; heated/non freezing service hall and warehouse, forklift service, free parking	HUF 300 - 1500	~ 30,000	több mint/more than 10,000	12	Steel Trade Centrum Kft., Technoplast Kft., Waldorf 2000 Kft., Sole-Mizo Zrt., Ikron Kft.	CE Glass Zrt. Varga Gusztáv Tel: +36 30 935 6670 varga.gusztav@ceglass.hu www.ceglass.eu
Szentes Ipari Park 6600 Szentes, Kossuth tér 6.	N.A.	egyablakos ügyintézés, kamatmentes kölcsön biztosítása, média- és pályázati tanácsadás, díjmentes marketing tanácsadás/ one-stop-shop administration, providing interest-free loans, media and tender consulting, free marketing consulting	megegyezés alapján/ based on agreement	1,958	1,958	10	Hungerit Zrt., Legrand Zrt.,	Szentes Város Önkormányzata Bocska István Tel: +36 30 235 4274 bocska@szentes.hu www.szentesinvest.hu
Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft. 5000 Szolnok, Jókai u. 3.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft.	ipari park: közműhálózat üzemeltetése, pénzügyi szolgáltatások, tervezés és műszaki ellenőrzés, marketing tevékenység, munkaerő közvetítés, logisztikai központ: logisztikai szolgáltatások, raktározás, vámügyműködés, kombiterminál szolgáltatások/ industrial park: operating public works network, financial services, planning and technical surveillance, marketing, job agency, logistics center: logistics services, storage, customs handling, combined terminal services	ipari park/ industrial area HUF 500 + ÁFA/VAT logisztikai központ/ logistics center HUF 2 000 + közüzemi díj/ utilities	raktár/warehouse 57,000 iroda/office 310	logisztikai központ/ logistics center: raktár/warehouse 25,000 iroda/office 110 ipari park/industrial area 420,000	126	Eagle Ottawa, BSM Mo., FSegura, Stadler Trains, Higi Papirsoft, Rail Cargo Hung. Kft., MB 2001 Kft., KH Logistic Kft., COLAS Hungaria Kft.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Kft. Tel: +36 30 935 6670 +36 30 510 438 www.ipariparkszolnok.hu info@ipariparkszolnok.hu
Talentis Business Park 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	TBP Zrt./ Talentis Group	iroda, műhely, raktár, cégközpont, telephely értékesítés és bérbeadás, üzletviteli és innovációs szolgáltatások, virtuális iroda és székhely szolgáltatás, konferenciaszervezés, tárgyaló és munkaszatel bérbeadás/ sales and rental of offices, workshops, warehouses, company headquarters, industrial sites; business management and innovation services, virtual office and registered office services, conference organization, meeting room and office desk rental	raktár/warehouse from € 3 iroda, műhely/ office, műhely, workshop from € 5	7,500	3,300	54	Leonardo International Zrt., Magyar Telekom, Agrosystem Zrt., Talentis Group, Buda Takarék	Szenási Andrea Tel: +36 30 519 5347 andrea.szenasi@talentis.hu
Tatabánya Nyugati Ipari Park	Ipari Projekt Hungária Kft.	zöldmezős ipari és logisztikai telephely fejlesztés, létesítmények tervezése, kivitelezése, közműépítés, utépítés/ green field industrial and logistic premises development, project planning, construction, road and public utility building,	N.A.	N.A.	N.A.	800	Bridgestone, AGC Automotive, Grundfos, Delphi, Coloplast	Ipari Projekt Hungária Kft. Tel: +36 34 511 080 www.iph.hu iphkft@iph.t-online.hu
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

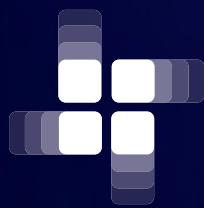
Logisztikai központok és ipari parkok

Logistics centers and industrial parks

A logisztikai, ipari park neve, címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek mérete (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlei	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)
Tiszaújvárosi Ipari Park 3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/A	TiszaSzolg 2004 Kft.	teljes közművel ellátott ipari ingatlanok értékesítése és bérbeadása, iparvágány, jó megközelíthetőség az M3 autópályáról, tanácsadás, ipari park üzemeltetése/ selling and rental of improved industrial real estates, industrial rail track, easy accessibility from highway M3, consulting, industrial park operation	telek eladási irányár/land sale price HUF 2,500/ m2 + ÁFA/VAT	N.A.	logisztikai terület/ logistics area 92,384	0,2-36	Jabil Circuit Magyarország Kft., Tiszaújvárosi Transz Kft., MAN Kft., Küpper Hungária Kft., LaPlast Kft.	TiszaSzolg 2004 Kft. Nagy Gábor Tel: +36 70 383 2549 gabor.nagy@tszolg.hu www.tszolg.hu
Toperini Ipari Logisztikai Üzleti Park 2600 Vác, Avar u. 5.	Toperini Hungária Kft.	csarnok és iroda bérbeadás, teljes közműszolgáltatás, őrzés és takarítás, beruházást segítő szolgáltatások/ hall and office rental, complete public works service, guarding and cleaning, services to aid investment	N.A.	2,500	ipari terület/industrial area 20 ha	28,8	ecoMIM Kft., Celitron Kft., Blum Hungária Kft., Fire Box Kft., Consolid Kft.	TIP-VÁC Kft. Tóth László Tel: +36 27 512 255 toth.laszlo@tipvac.hu www.tipvac.hu
Törökbálint DEPO No. 4 2045 Törökbálint, DEPO logisztikai center	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség/ 24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	€ 1.5	raktár/warehouse 22,243 iroda/office 1,560	raktár/warehouse 16,500 iroda/office 3,560	2,38	EURO-LINE.COM	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Tulipán Park 2051 Biatörbágy, Huber u. 5.	Logisor	logisztikai raktár, magas raktár, ESFR Sprinkler, biztonsági szolgálat, fűtött raktár, hűtött raktár/ logistic warehouse, warehouse with high ceiling, ESFR Sprinkler, security service, air conditioned warehouses	raktár/warehouse € 3.2-3.4 + ÁFA/VAT iroda/office € 7.5 + ÁFA/VAT	29,253	ipari terület/industrial area 9,478 iroda/office 1,094	90,000 m2	Transdanubia, Grundfos, Gefco, UTT, Glynwed	Cushman&Wakefield Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwake.com www.hun-industrial.hu gabor.halaszcsatari@eur.cushmanwake.com
VIDEOTON Ipari Park Veszprém 8200 Veszprém, Alsóerdő út 1.	Videoton Holding Zrt.	komplex elektronikai gyártási szolgáltatások, logisztikai központ és szolgáltatásai, személy- és teherszállítás, munkaerő közvetítés, - kölcsönzés, épületüzemeltetés/ complex electronics manufacture services, logistics center and services, passenger and freight transport, job agency and rental, facility management	€ 1.5-4 + ÁFA/VAT + rezsi/utilities	30,900	100 m2-től néhány ezer m2-ig különféle területek/ from 100 sqm to a few thousand sqm various sizes	47,25	Videoton Holding Zrt., VT Plastic Kft., Takács-Szerszám Bt., Aquarelax Kft., Nevatron Team Kft.	Videoton Holding Zrt. Tel: +36 22 533 100 Fax: +36 22 533 109 www.videoton.hu vthvez@videoton.hu
VIDEOTON Kaposvári Ipari Park 7400 Kaposvár, Izzó u. 3.	VIDEOTON Holding Zrt.	logisztikai szolgáltató bázis, vámügyintézés, minőségirányítási tanácsadás, üzemorvosi ellátás, melegkonyha, büfé/ logistics service basis, customs clearance, quality control consulting, factory doctor assistance, hot kitchen and snack-bar	€ 5	raktár/warehouse 27,800 iroda/office 5,000	58,815 logisztikai szolgáltató bázis megegyezés szerint/ logistics service basis as per agreement	32,89	VIDEOTON Elektro-PLAST Kft., FINO-FOOD Kft., Privát Húsfeldolgozó Kft., Lakics Gépgyártó Kft., Szabó Fogaskerek Kft.	VIDEOTON Kaposvári Ipari Park Sitkeiné Baksa Melinda Tel: +36 82 502 327 www.vtep.videoton.hu sitkeine@vtep.videoton.hu
Viktória Park Logisztikai Központ 2225 Üllő, Viktória Ipari Park	REM Ingatlan Zrt.	dokkoló kapuk, szintbeli ipari kapuk, temperált raktáregységek, sprinkler, 10,5-11 m hasznos belmagasság/ docking gates, level industrial gates, tempered storage units, sprinkler, 10.5-11 m usable interior height	€ 3,4 + ÁFA/VAT	raktár/warehouse 41,500 iroda/office 1,500	raktár/warehouse 0 iroda/office 500	8	Auchan, Tropy King	Colliers Magyarország Kft. Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.hu Beck Tamás tamas.beck@colliers.com Pusztai Andrea andrea.pusztai@colliers.com
West Gate Business Park 2045 Törökbálint, Tópark u.	Immofinanz	étterem, 24 órás biztonsági szolgálat, helyszíni műszaki felügyelet, CCTV/ restaurant, 24 hour security service, on-site technical surveillance, CCTV	raktár/warehouse € 3.9 iroda/office € 7.8	raktár/warehouse 8,200 iroda/office 10,000	raktár/warehouse 2,800 iroda/office 5,500	N.A.	Renault, TESCO, BaSys, Megadyne	Immofinanz Services Hungary Kft. Tel: +36 1 451 8040 www.immofinanz.com office@immofinanz.com
WestLog DC 2051 Biatörbágy, Rozália Park II., Verebely László u. 2.	Industria Securities Europe	egyedi kialakítású raktárak és irodák, normál hőmérsékletű, temperált, hűtött és mélyhűtött raktárak, beépített polcrendszer, dokkoló kapu rámpakiemelővel, magas színvonalú irodák és szociális blokkok, kamion és gépkocsi parkoló/ unique warehouses and offices, normal temperature, temperature controlled, cold and freezer warehouses, built in shelving system, docking gate with ramp, truck and vehicle parking	€ 2.5-3.7 + ÁFA/VAT	raktár és iroda/warehouse and office 69,000	raktár és iroda/warehouse and office ~1,000	15	DHL, Lieg&Dachser, Boy, Tatárpek, Pet Hungary	Colliers Magyarország Kft. Tel: +36 1 336 4200 www.colliers.hu Beck Tamás tamas.beck@colliers.com Pusztai Andrea andrea.pusztai@colliers.com
The logistics park, industrial park official name, official address	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)

Az információkat a REsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2014. november 4-i állapotnak felelnek meg, és a logisztikai központoktól és ipari parkoktól származnak.

The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by logistics centers and industrial parks as of November 4, 2014.



CORVIN TECHNOLOGY and SCIENCE PARK

FUTUREAL
OFFICES

Leasing: +36 70 978 4836
www.futureal.hu

- International award winning location, Corvin Promenade
- Outstanding accessibility by public transportation
- Complete retail, dining and sports facilities
- Completely renewed public areas
- Great expansion flexibility
- Green buildings, BREEAM certified sustainability
- 25 000 sqm (GLA)



2014 GLOBAL AWARD FOR EXCELLENCE WINNER – CORVIN PROMENADE, BUDAPEST, HUNGARY



**Corvin Quarter
City Regeneration**



General Real Estate Advisory Services

- Real estate valuation
- Market and financial feasibility studies
- Site and location advisory
- Real estate taxation advisory
- Best-use analysis

Hotel Advisory Services

- Services related to hotel development
- Hotel valuation
- Transactions

Sport Infrastructure Advisory Services

- Services related to stadium and arena development
- Economic impact and legacy of sport infrastructure and major sport events

Contact:

Andrea Sartori

Partner,
Real Estate, Leisure
and Tourism Advisory

T: +36 1 887 7215

E: andrea.sartori@kpmg.hu

Pál Dános MRICS

Director,
Real Estate Advisory

T: +36 1 887 8904

E: pal.danos@kpmg.hu

kpmg.hu