

RE

2015/3-4. | www.resourceinfo.hu | 999 Ft

Source

A **Portfolio** CSOPORT TAGJA



LAKÁS 2015

Ingatlan • Otthon • Hitel

2015. május 15-17.,
Millenáris Teátrum, Budapest

Épül a luxus Budapesten

*Budapest:
Luxury under construction*



FSC

www.fsc.org

MIX

Felület forrásból
származó papír

FSC® C104266

FÓKUSZ

AM, FM, PM cégek,
irodabútor-forgalmazók,
irodatechnikai cégek

INTERJÚ

Kemenes László
a logisztikai piac
lehetőségeiről

VÉLEMÉNYEK

Mit ér a zöld
minősítés
az irodapiacra?

ELEMZÉS

Merre tart
a budapesti
irodapiac?

A Millenáris Avantgarde Irodaház recepciója

Szakértelem és értékteremtés

Ingatlanfejlesztés és befektetés
Ingatlanszolgáltatások

WING

www.wing.hu



COVER STORY

Budapesten a kereskedelmi szálláshelyek statisztikai mutatói biztatóak, ráadásul a finanszírozási feltételek is folyamatosan javulnak, így nem meglepő, hogy egyre sűrűbben hallani új fejlesztésekről a hazai hotelpiacon. A turisták egyre növekvő számának köszönhetően a hotelek foglaltsági szintje folyamatosan emelkedik a piac 2009-es mélypontja óta, és 2014-ben végre a szobaárak emelkedése is megindult, ami a bevételeket magasan az előző évi szintek fölé lökte. Szállodapiaci körképünkben bemutatjuk, mi növelheti Budapest vonzerejét, milyen ötcillagos fejlesztések zajlanak, illetve hogyan alakul a befektetési piac.

5–9 **Rövid hírek**
Brief news

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

10–17 **Épül a luxus Budapesten**
Budapest: Luxury under construction

INTERJÚ | INTERVIEW

18–21 **Ez szimpla matematika – Interjú Török Árpáddal**
It's simple mathematics – Interview with Török Árpád

VÉLEMÉNYEK | OPINIONS

22–24 **Mit kell tudniuk az üzemeltetőknek?**
What do property managers need to know?

INTERJÚ | INTERVIEW

28–31 **A bizonytalan üzleti környezettől szenved a logisztikai piac**
The uncertain business environment is still a central challenge

ELEMZÉS | ANALYSIS

32–33 **Megtorpant a lendület az irodapiacon**
The office market has lost steam

VÉLEMÉNYEK | OPINIONS

34–36 **Mit ér a zöld minősítés?**
What is a green certification worth?

LISTA | LIST

38–43 **Asset, Facility és Property menedzsment cégek**
Asset, Facility & Property management companies

44–50 **Épületgépészeti, irodabútor-forgalmazó és irodatechnikai cégek**
Building engineering, office furniture&equipment suppliers

VÉLEMÉNYEK

A zöld irodák népszerűsége töretlennek mondható a piacon. Új fejlesztés szinte kizárólag valamelyik nagy nemzetközi minősítési sztenderd bevonásával készül, a nagyobb és talán a kisebb bérlők közül sokan szívesebben költöznek ilyen házba, egyeseknek pedig „kötelező” is. Sőt, akadnak olyan befektetők a piacon, akik tanúsítvány nélküli eszközt nem is vásárolhatnak. De valóban ekkora előnyt jelent, ha egy iroda „zöld”? Könnyebb bérlőt találni, vagy eladni? Hogyan lehet követni a szinte évről évre változó feltételrendszereket?



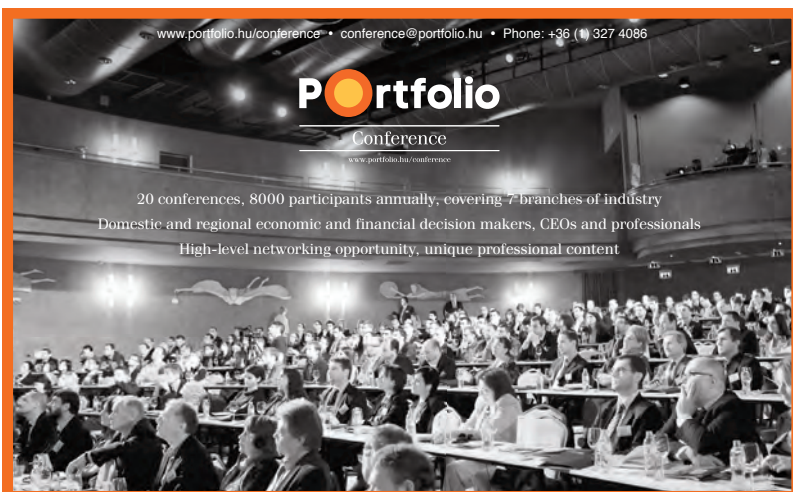
INTERJÚ

Merre terjeszkedik a több régiós országban aktív TriGranit? Mi kell ahhoz, hogy a többszáz ezer négyzetméteres budapesti fejlesztési potenciál materializálódjon? Mit tartogat a Balkán? Mennyire fontos az ingatlanpiacon a brand? A cég fejlesztési terveiről, a hazai és a régiós ingatlanpiac jövőjéről kérdeztük Török Árpádot, a TriGranit Fejlesztési Corporation vezérigazgatóját.



ELEMZÉS

Némileg megtorpanni látszik a lendület a budapesti irodapiacon. Az idei év első negyedében ugyan tovább csökkent az üresedési ráta, a kereslet az előző negyedévhez képest jelentősen alacsonyabb volt. Pozitív hír viszont, hogy a keresleten belül a legnagyobb arányt az új bérbeadások tették ki. Itt a BRF (Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának) legfrissebb jelentése.





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

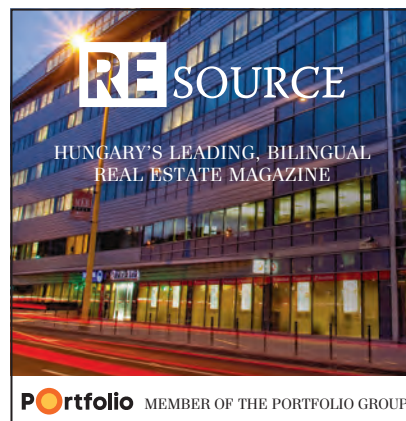
Az évtized kihívása

A budapesti ingatlanpiac régi-új kedvencét vesszük górcső alá aktuális címlapsztorinkban. Úgy tűnik, hogy a budapesti hotelpiac újra magára talált, ez nemcsak a vendégéjszakák és a kihasználtság növekedésében, hanem a szobaárak emelkedésében is tetten érhető. Különösen öröndetes, hogy Budapest már nem kizárólag a hátizsákos turisták és a hostelek paradicsoma, hanem a magasabb vásárlóerővel rendelkező, ötcillagos minőséget kereső réteget is be tudja vonzani. Öröm az örömben, hogy a Budapesten elérhető luxus szemet szúróan olcsó. A hotels.com tavalyi rangsora szerint az ötcillagos szállodák körében a magyar főváros a világon a hetedik legolcsóbb desztináció, Európában pedig csak Varsóban és Pisában lehet olcsóbban éjszakázni luxuskörülmények között. A jövedelmezőségen még van mit javítani, ám ettől függetlenül úgy tűnik, hogy a befektetők, fejlesztők hisznek a budapesti piac fundamentumaiban. Több reprezentatív helyen álló hotelfejlesztés van folyamatban, a fokozódó befektetői aktivitásról pedig jó néhány nagyobb volumenű tranzakció tanúskodik.

A Portfolio ingatlankonferenciáinak sorában májusban az „FM 2015 – Ingatlanüzemeltetés és Energiahatékonyság” konferencia következik. Fókusz témánkat szintén ezzel a tematikával terveztük, a property és a facility management aktuális kérdéseit üzemeltetők, fejlesztők, tulajdonosok és bérlők szemével vizsgáljuk meg. A gyorsan változó piaci és szabályozói környezet az FM és PM cégektől is proaktív és komplex hozzáállást követel meg. Noha a zöld trend már messze nem újdonság a hazai piacon, mégis ez jelenti az egyik legkomolyabb feladatot az üzemeltetők számára. Eközben a property menagerek az évtized talán legnagyobb kihívásával viaskodnak: a vasárnapi zárva tartás hirtelen ránk zúduló problémáinak megoldása – rövid távon legalábbis – rájuk vár.

The challenge of the decade

In our current cover story we are taking a closer look at the old-new favourite of the Budapest property market. It seems like the Budapest hotel market has found itself: not only is the number of guest nights and occupancy increasing, room prices have also begun to rise. It is especially good news that Budapest is not exclusively a paradise of hostels for backpackers any more: it also attracts people with higher purchasing power, looking for five-star quality. However, the luxury available is surprisingly cheap in Budapest. According to a ranking published by hotels.com last year, the Hungarian capital is the seventh cheapest destination in the world when it comes to five-star hotels. The only cities in Europe where you can get a luxurious room cheaper are Warsaw and Pisa. There is still room for improvement concerning RevPAR but otherwise it seems that investors and developers believe in the fundamentals of the Budapest market. Several hotel developments are under way at prestigious locations, and a number of large-scale transactions indicate the increasing activity of investors. Portfolio's next real estate conference, titled "FM 2015 – Property management and energy efficiency", will be held in May. We planned our main topic accordingly and we will take a look at the current issues of property and facility management from the viewpoint of facility managers, developers, owners and tenants. The quickly changing market and regulatory environment requires a proactive and complex approach from FM and PM companies as well. Although the green trend is not at all a novelty on the domestic market, it still represents one of the main tasks for facility managers. Meanwhile property managers are struggling with perhaps the biggest challenge of this decade: they have to find a solution for the suddenly emerging problems caused by obligatory Sunday closing.



RE Source

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

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Budai Ákos, Ditrőy Gergely, Nagy Bálint, Madurovics-Tancsics Tünde

Szerkesztőségi munkatárs | 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

Bacsa Attila – bacsa@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 – lehetőségeinkhez 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 megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizzék. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősséget kizárja.

Portfolio

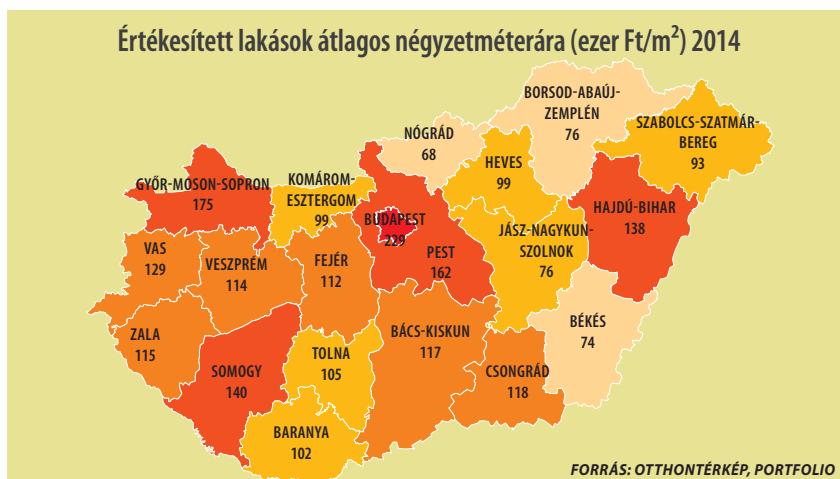
Egyre több lakást adnak el

Folytatódott az erős évekzedet a hazai lakáspiacon, a márciusi tranzakciós volumen a második legmagasabb volt a válság kitörése óta. A Duna House havi becslése szerint 2015 márciusában 12 263 lakás cserélt gazdát, ami mintegy másfélszeres tranzakciós szám-növekedést jelent az előző évi azonos időszakhoz viszonyítva. A válságot követően egyedül 2012 januárjában zajlott le az idén márciusban mértnél 700 darabbal több adásvétel az országban, ám akkor a végtörlesztés mesterséges, átmeneti környezetet teremtett a piacon, ami most nincs jelen. Idén az első negyedévben 32 ezer fölötti tranzakciós számot tud felmutatni az lakáspiac, amely a tavalyi 21 vagy a tavalyelőtti 18 ezres adatot jóval túlszárnyalja. A DH becslései szerint az egész éves tranzakciós szám az idén elérheti a 140-150 ezret is, így 2015 újabb válság utáni rekordév lehet.

Emelkedtek a lakásárak

Az Otthontérkép elkészítette a legfrissebb, 2014-es lakásárakra vonatkozó térképeket és statisztikákat a hivatalos NAV-adatbázis adatai alapján. Bár a 2012-es árszintig még nem kapaszkodtak vissza az árak a lakáspiacon, az országos átlagban mélypontnak számító 2013 után 2014 már valóban az emelkedés éve volt – igaz, nem mindenhol. Van, ahol a 2014-ben mért árak meghaladták a két évvel korábbit, de akadnak olyan térségek is, ahol folytatódott az árak esése. Az országos különbségek tovább nőttek: a legdrágább budapesti kerületben átlagosan tizennégyszer annyiért lehetett lakást venni, mint a legolcsóbb borsodi kistérségben.

2014-ben országos szinten az értékesített ingatlanok átlagára 1,7%-kal nőtt 2013-hoz képest. A képet azonban árnyalja, hogy a növekedés meglehetősen differenciált volt, néhány megyére, valamint Budapestre koncentrálódott. Egyes népszerű területeken 10%-ot meghaladó növekedés is mérhető



volt, de ahol az ingatlanpiac pangott, ott akadt példa további 15%-os csökkenésre is.

Több megyében a 2014-ben mért árak megközelítették, vagy már meg is haladták a 2012-ben mérteteket. Az ország legdrágább területe, nem nagy meglepetésre, továbbra is Budapest. A fővárosban minden kerületben egyöntetűen növekedtek az átlagos értékesítési négyzetméterárak 2014-ben, összességében 0,8%-kal. A legnagyobb értéknövekedést a XVI. kerület érte el 4,6%-kal, a legalacsonyabbat pedig a X. kerület 0,5%-kal. A kerületek átlagár szerinti sorrendjében egy-két átrendeződésen kívül nagyobb változás nem történt az elmúlt két évben. A legdrágább V. kerületben egy négyzetméter lakás közel 2,4-szer került többre 2014-ben, mint a legolcsóbb XXIII. kerületben.

Újabb irodaházat vásárolt az Erste Alapkezelő

A Futureal által fejlesztett, 23 500 négyzetméter alapterületű Vision Towers teljes egésze az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonába került. Az alap az első körben csak az északi tornyot vásárolta meg, mivel azonban a déli tornyokat már a végleges használatbavételi engedély megszerzése előtt majdnem teljes egészében kiadták, a további vásárlás mellett döntöttek. Pázmány Balázs, az Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke elárulta, hogy portfóliójukban jelenleg három XIII.

kerületi irodaház található, de „idén lesz egy negyedik is”.

Az Erste 2004-ben indított ingatlanalapjának mérete jelentősen nőtt az évek során, jelenleg 70% körüli a piaci részesedése a nyílt végű ingatlanalapok között. Nettó eszközértéke meghaladja a 241 milliárd forintot. Az alapkezelő az alap vagyonát leginkább irodai és kereskedelmi ingatlanokba fekteti, portfóliójának közel 45%-át teszik ki az eddig megvásárolt ingatlanok. Mint megtudtuk, 50%-os feltöltöttség lenne az ideális az alap számára, ami szintén alátámasztja, hogy lesz még vásárlás.

Magyar irodaházat és logisztikai parkot is eladott a CA Immo

A CA Immo ingatlanbefektető eladta magyarországi logisztikai parkját, illetve egy kisebb méretű irodaházat Budapesten. Az Europolis Park Budapest M1 és a BBC eladása része a CA Immo európai üzleti stratégiájának, amelynek értelmében fokozatosan kivonulnak a számukra nem kiemelt logisztikai piacról, és a jövőben kizárólag az irodapiacra kívánnak koncentrálni.

Az M1 logisztikai park a CA Immo (51%-os részesedés) és az Union Investment tulajdonában volt, a vevő a Prologis, vezető globális ipari ingatlan vállalat. Az ingatlan 69 100 négyzetméter területű, Budapest nyugati határán található, 23 kilométerre a városközponttól. Az M1 logisztikai ▶



V17

park méretében egyike a legjelentősebb ipari-logisztikai tranzakcióknak 2009 óta, melyben az eladót a Colliers International magyarországi irodája, a vevőt a JLL képviselte.

A Buda Business Centert (BBC) a Diófa Alapkezelő vásárolta meg a CA Immo-tól. A 6400 négyzetméteres, kis alapterületű irodaház eladásánál is a Colliers International képviselte az eladói oldalt. A II. kerületi ingatlan, mely 54%-os kihasználtságú volt a tranzakció időpontjában, a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap tulajdonába került. Nem ez az egyetlen jelentős tranzakció a Diófa részéről az elmúlt évben. Tavaly nyáron a Skanska Green House irodaházát, míg decemberben a Peakside Capital érdeklésébe tartozó Polonia Ingatlanbefektetési Kft.-től az Óbuda Gate irodaházat vásárolta meg a Diófa által kezelt Torony Ingatlan Befektetési Alap.

A CA Immo a közelmúltban adta el a cseh alapítású PointPark Propertiesnek logisztikai portfólióját, azaz 467 ezer négyzetméternyi ingatlantulajdont Romániában és Lengyelországban, amelyet az EBRD-vel közösen birtokolt. A kisméretű irodaházak közül a szófiai, 8000 négyzetméteres Europark irodaháztól vált meg. Az Europark és a Buda Business Center irodaházak eladásának összértéke 17 millió euró.

2016 második felére tovább zöldül a Váci út

Már toronydaru jelzi, hogy néhány hónapon belül láthatóvá válik a Váci út újonnan

épülő, zöld irodaháza, a V17. Az építkezés tavaly ősszel kezdődött, a mélygarázs elkészültével az épület gyors ütemben emelkedik majd a föld szintje fölé. A hétemeletes, közel 13 000 négyzetméteres, környezettudatos komplexum az év végére éri el szerkezetkész állapotát. A közel 10 milliárd forintos beruházás fejlesztője a WING Zrt., a banki finanszírozást a K&H Bank Zrt. biztosítja.

Az irodákat átlagosan 13,75 euró/négyzetméter/hó áron vehetik birtokba a bérlelők – várhatóan a jövő év második felében. A rendelkezésre álló terület 70%-ára aláírt bérleti szerződése van az ingatlanfejlesztő-befektető WING-nek. Az irodaházat az Aspectus Architect tervezte, üzemeltetője a Strabag PFS, a beruházás fővállalkozója a Fradi stadiont is építő Market Építő Zrt.

Bedurvult az orosz-osztrák ingatlanháború

Az ImmoFinanz visszavágott a cégben jelentős tulajdonrészt szerezni kívánó, szintén osztrák CA Immonak és az orosz O1 Groupnak: ellenajánlatot tett a CA Immo-részvények közel 29%-ának felvásárlására. Az ImmoFinanz mintegy 530 millió eurót fizetett volna a tulajdonhányadért. A lépés újabb csatát indított el abban a háborúban, mely Ausztria és Oroszország között folyik, tétje pedig stratégiai tulajdonrészek megszerzése a legnagyobb osztrák ingatlancégekben.

Az ImmoFinanz szerint az ajánlott ár

megegyezik azzal, amit az O1 Group fizetett a CA Immo részvényeiért. Az orosz cég összesen 480 millió euróért szerzett részesedést a CA Immonban, részben az UniCredit Banktól felvásárolt részvényekkel, részben egy önkéntes nyilvános vételi ajánlattal. Február végén a CA Immo és az O1 Group nyilvánosságra hozta, hogy ajánlatot tettek az ImmoFinanz 15%-os tulajdonhányadának felvásárlására. Az ImmoFinanz nevetségesnek nevezte és elutasította az ajánlatot.

Az ImmoFinanzban 3%-os tulajdonrész-szel rendelkező CA Immo közleményben reagált versenytársának ajánlatára, melyet a saját, korábbi ajánlatára adott érzelmi válasznak nevezett. Egyelőre nem tudhatjuk, hogyan folytatódik a tulajdonrészekért folyó harc, a mostani történéseknek azonban komoly hatásuk lehet a régiós ingatlanpiacra. Mind a CA Immo 2,4 millió négyzetméteres, mind az ImmoFinanz 3,4 millió négyzetméteres ingatlanportfóliójának több mint fele a közép-európai régióban található.

Föld alatti folyosót kaphatnak a parlamenti képviselők

Hamarosan megkezdődhet a Kossuth téren az egykori MTESZ-székház rekonstrukciójának előkészítése. A hetvenes években épült irodaház kisajátítása gyakorlatilag befejeződött, a felújítás után az Országgyűlés Hivatala használhatja majd. Az szinte biztosra vehető, hogy az épület homlokzatát lebontják, mert nagyon rossz állapot-



KOSSUTH TÉR



TÓPARK

ban van, és magán viseli a hetvenes évek forma- és anyagkultúráját. A rekonstrukció során egy ötletpályázat eredménye alapján alakulhat át az épület homlokzata, belsőleg pedig teljes körűen megújul majd. Ezen felül lehetséges, hogy az irodaházat egy föld alatti folyosó fogja összekötni a Parlamenttel. Az ötletpályázat, tervezés, engedélyeztetés, tenderek időigényét figyelembe véve az év végére rendelkezhet építési engedéllyel a projekt, majd a kivitelező kiválasztása után, 2017 harmadik negyedévében fejeződhet be az átépítés.

Bezártak a boltok vasárnap

A parlament tavaly december 16-án szavazta meg a vasárnapi pihenőnap bevezetését: március 15-étől a hét utolsó napján nem lehet dolgoztatni a kiskereskedelemben. A jogszabályban kivételként rögzítették, hogy az adventi időszakban és az év egy szabadon választható vasárnapján nyitva lehetnek az üzletek, az utóbbi lehetőséggel sokan a húsvét előtti vasárnap éltek. A törvény azzal kapcsolatban is több kivételt tartalmaz, hogy mely boltok tarthatnak nyitva vasárnaponként.

A márciusi 29-ei vasárnapkal kezdve azonban tovább szigorodott a jogszabály. A hét utolsó napján nem nyithatnak ki a benzinkutak területén működő olyan üzletek, amelyek nem árulnak üzemanyagot, ahogy a kis- és nagykereskedelmi tevékenységet azonos helyen és időben folytatók sem. Kezdetben szintén kivételes helyzetben volt a teljes buda-

pesti belváros, valamint több vidéki település, mivel a világörökségi területeken és azok pufferzónájában elhelyezkedő üzletek nyitva tarthatnak vasárnap. A kormány azonban néhány nappal a kötelező zárva tartás bevezetése előtt úgy döntött, hogy maga fogja kezdeményezni a világörökségi területek megkülönböztetett helyzetének megszüntetését. A módosító javaslatot Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter be is nyújtotta március végén, így várhatóan tovább szűkül majd a kivételek köre.

Új tulajdonos kezébe került a Tópark

Új tulajdonosa van a Törökbálint határában álló, befejezetlen Tópark iroda- és lakóparknak. Az építkezési munkák egyik résztvevője a felszámolás során a tartozások fejében megvásárolta a félbemaradt betonépületeket. A Lavinamix Kft. hónapok óta állagromlást csökkentő beruházásokat végez a területen.

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 háromszögben kívánta felépíteni a Walker & Williams Investment Group (WWIG). Az első ütemben – 2010 végéig – 100 000 négyzetméter iroda és 168 bérlakás, illetve apartman került volna átadásra. A projekt finanszírozása 2010-ben fagyott be, az M1-es autópályán közlekedők a mai napig láthatják az első ütem félkész torzóját.

Housing prices have risen

Otthonterkép has produced maps and statistics on the latest 2014 housing prices, based on data from the official database of the National Tax and Customs Administration (NAV). Although prices on the housing market have not yet climbed back to the 2012 price level, following 2013 which counted as a nadir on the national average, 2014 was truly a year of increase – although not everywhere. There are places where the prices measured in 2014 exceeded those of two years earlier, but there are also regions where prices continued to fall. The differences within the country continued to grow: in the most expensive district of Budapest, an apartment could be purchased for four times as much on average as in the cheapest Borsod region.

The average price of properties sold in 2014 grew by 1.7% on a national level in comparison with 2013. The picture is more complex, however, as the growth was rather differentiated, concentrated in a few counties, as well as Budapest. An increase exceeding 10% was measured in certain popular areas, but where the property market was stagnating, there were even examples of a further fall of 15%.

In several counties, the prices measured in 2014 approached or even exceeded those of 2012. The most expensive area in the country, to no great surprise, is still Budapest. Uniformly in every district, the average square-metre sale prices grew in 2014, by a total of 0.8%. The greatest increase in value was attained by the 16th district with 4.6%, and the lowest by 10th district with 0.5%. Apart from the one or two rearrangements, there have been no major changes in the average price ranking order of the districts in the past two years. In the most expensive district, the 5th, one square metre of an apartment cost around 2.4 times more in 2014 than in the cheapest district, the 23rd. ▶

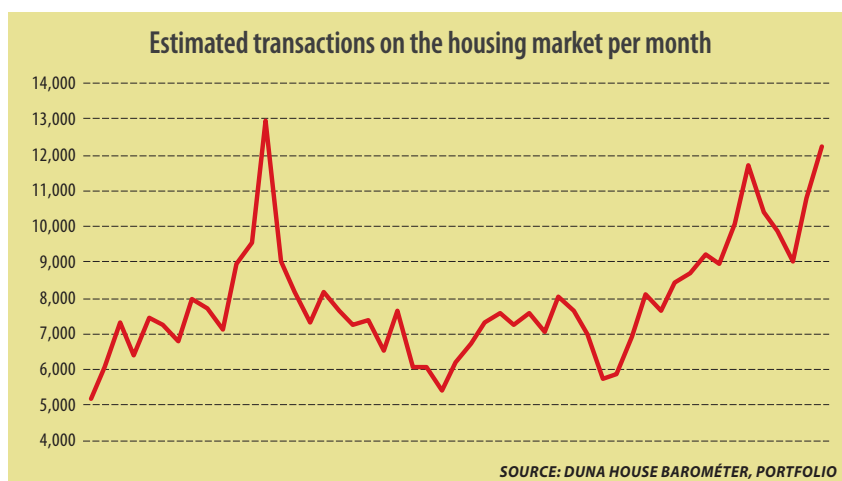
Ever more housing is being sold

The strong beginning to the year on the domestic housing market has continued; the transaction volume in March was the second highest since the outbreak of the crisis. According to the Duna House monthly estimates, 12 263 residences changed owners in the March of 2015, which is an increase in number of transactions of around one and a half times compared with the same period in the previous year. Following the crisis, it was only in the January of 2012 that 700 more sales than in March of this year were transacted in the country, but at that time the final repayment scheme created an artificial, transitional environment on the market, which is now no longer present. In the first quarter of this year, the housing market is exhibiting a transaction number of over 32 thousand, which soars well above last year's figure of 21 thousand, or that of 18 thousand from the year before. According to the DH estimates, the transaction number for the whole of this year could reach 140-150 thousand, so 2015 could once again be a record year following the crisis.

Erste Asset Management has purchased another office building

Vision Towers, developed by Futureal with its 23 500 square metres of floor-space has in its entirety come into the possession of the Erste Open-ended Property Investment Fund. In the first round, the fund just purchased the north tower, but as almost the whole of the south towers was let before the final occupancy permit was acquired, they decided to make a further purchase. Balázs Pázmány, chairman of Erste Asset Management disclosed that there are three district XIII office buildings in their portfolio at present, but "there will be a fourth one this year."

The size of Erste's real estate fund,



launched in 2004, has grown considerably over the years, and at present it has a market share of around 70% among open-ended property funds. Its net asset value exceeds 240 bn HUF. The fund management prefers to invest the fund's wealth in office and commercial properties, the properties purchased so far amounting to almost 45% of its portfolio. As we know that a 50% level would be ideal for the fund, this likewise confirms that there will be more purchases.

Váci Road will get greener by the second half of 2016

As indicated by tower cranes, the V17, the green office block now being built on Váci Road will become visible within a few months. Construction began in autumn last year and with the completion of the underground garage the building is rising above ground level at a rapid rate. The seven-storey, environmentally friendly complex of close to 13 000 square metres will be structurally complete by the end of the year. The developer of the almost 10 bn HUF project is WING PLC., and the financing is being provided by K&H Bank PLC.

It is to be expected that tenants will take possession of the offices in the second half of next year, for a cost of 13.75 euro/square metre/month on average. The property development investor

WING has in its possession signed leases for 70% of the available space. The office block was designed by Aspectus Architect, the operator is Strabag PFS, and the general contractor for the project is Market Construction PLC., which also built the Ferencváros stadium.

CA Immo has sold a Hungarian office block and logistics park

Property investor CA Immo has sold its logistics park in Hungary, as well as a smallish office block in Budapest. The sale of Europolis Park Budapest M1 and the BBC is part of CA Immo's European business strategy, according to which they are gradually withdrawing from the logistics market which is not a core market for them, and in the future wish to concentrate exclusively on the office market.

The M1 logistics park was owned by CA Immo (51% share) and Union Investment; the buyer is Prologis, a leading global industrial property company. The logistics park has a ground space of 69 100 square metres and is located on the western boundary of Budapest, 23 kilometres from the city centre. In terms of its size, the M1 logistics park is one of the most significant industrial-logistic transactions since 2009, in which the seller was represented by Collier International's Hungarian office and the buyer by JLL.

The Buda Business Center (BBC) was



PROLOGIS PARK

bought from CA Immo by Diófa Asset Management. In the sale of this office block with 6400 square metres of floor-space, the seller was once again represented by Colliers International. The district II property, 54% rented out at the time of the transaction, has come into the possession of the Hungarian Post Office Savings Property Investment Fund. This is not the only significant transaction involving Diófa in the past year. Last summer Skanska's Green House office building was purchased by the Torony Property Investment Fund managed by Diófa, as was the Óbuda Gate office block in December from Polonia Property Investment LLC., associated with Peakside Capital.

Recently CA Immo sold its logistics portfolio to Czech-founded PointPark Properties, i.e. 467 thousand square metres of real estate in Romania and Poland, which it owned jointly with the EBRD. Of the smaller office blocks, it has parted with the 800-square-metre Europark office building in Sofia. The total value of the sales of the Europark and the Buda Business Centre office blocks was 17 million euros.

TóPark has come into new hands

The unfinished Lake Park (Tópark) office and residential park on the outskirts of Törökbálint has a new owner. One of the participants in the construction work purchased the abandoned concrete buildings in return for debts during the process of

liquidation. For months, Lavinamix LLC. has been making investments to reduce the deterioration of the area. At the beginning in 2007, the Walker & Williams Investment Group (WWIG) wished to construct a new town envisioned on a total of 140 hectares in the triangle bordered by the M0, M1 and M7 motorways, over 13 years, for more than 300 bn HUF. In the first phase, by the end of 2010, 100 000 square metres of office space and 168 apartments would have been handed over. Financing for the project froze up in 2010, and those travelling on the M1 can still see the half-finished carcass of the first phase.

The Russian-Austrian property war is getting rough

Immofinanz has struck back against the likewise Austrian CA Immo, which desires to acquire a significant ownership share in the company, and against the Russian O1 Group by making a counter-offer to buy up almost 29% of CA Immo's shares. Immofinanz would have paid around 530 million euros for the ownership fraction. This step has launched a new battle in the war which is underway between Austria and Russia, the stake being the acquisition of strategic ownership shares in the largest Austrian property companies.

According to Immofinanz, the price offered is equal to that paid by the O1 Group for its shares in CA Immo. The Russian company acquired a percent-

age in CA Immo for a total of 480 million euros, partly with shares purchased from the UniCredit Bank, and partly with a voluntary public purchase offer. At the end of February, CA Immo and the O1 Group made it public that they had made an offer to purchase a 15% fraction in Immofinanz. Immofinanz called this offer ridiculous and rejected it.

CA Immo, which has a 3% share in Immofinanz, reacted to its competitor's offer in a communication, calling it an emotional response to its own, earlier offer. For the present we cannot know how this battle for ownership shares will continue, but the present happenings could have a significant effect on the property market in the region. More than half of CA Immo's 2.4 million-square-metre property portfolio and Immofinanz's 3.4 million square metres of real estate are located in the Central European region.

Parliamentary representatives may get an underground passage

Preparations for the reconstruction of the onetime MTESZ clubhouse may soon begin on Kossuth Square. Appropriation of the office block built in the '70s is practically complete, and following renovation it may be used by the Parliament Bureau. It can be taken almost for granted that the façade of the building will be demolished, because it is in very poor condition, and it bears the forms and materials of the seventies era. During reconstruction, the building façade may be transformed in accordance with the result of a competition, and the interior will be completely renewed. Besides this, it is possible that the office block will be linked with Parliament by an underground passage. Taking into consideration the time requirement for the competition, design work, acquisition of permits, and tenders, the project may have a building permit by the end of the year, then following selection of the contractor, reconstruction may be complete by the third quarter of 2017.

Épül a luxus Budapesten

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE–BUDAI ÁKOS



A kereskedelmi szálláshelyek statisztikai mutatói biztatóak, ráadásul a finanszírozási feltételek is folyamatosan javulnak, így nem meglepő, hogy egyre sűrűbben hallani új fejlesztésekről a hazai hotelpiacon. Szállodapiaci körképünkben bemutatjuk, mi növelheti Budapest vonzerejét, milyen ötcsillagos fejlesztések zajlanak, illetve hogyan alakul a befektetési piac.

A budapesti szállodapiac figyelemre méltó fejlődést mutat – minden fontos mutató tekintetében. A turisták egyre növekvő számának köszönhetően a hotelek foglaltsági szintje folyamatosan emelkedik a piac 2009-es mélypontja óta, és 2014-ben végre a szobaárak emelkedése is megindult, ami a bevételeket magasan az előző évi szintek fölé lökte. A KSH friss adatai alapján erős évet zárt a magyar turizmus 2014-ben: 5,4 százalékkal nőtt a hazai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma. A külföldi vendégek 12,3 millió vendégéjszakát töltöttek el hazánkban, számuk 4,6, a vendégéjszakák száma 2,7 százalékkal bővült. A belföldi vendégek 11,9 millió vendégéjszakát töltöttek a hazai szálláshelyeken, számuk 9,8, a vendégéjszakák

száma 8,3 százalékkal nőtt, a szállodák szobakihasználtsága pedig 53 százalékon alult éves szinten.

Olcsó a budapesti luxus

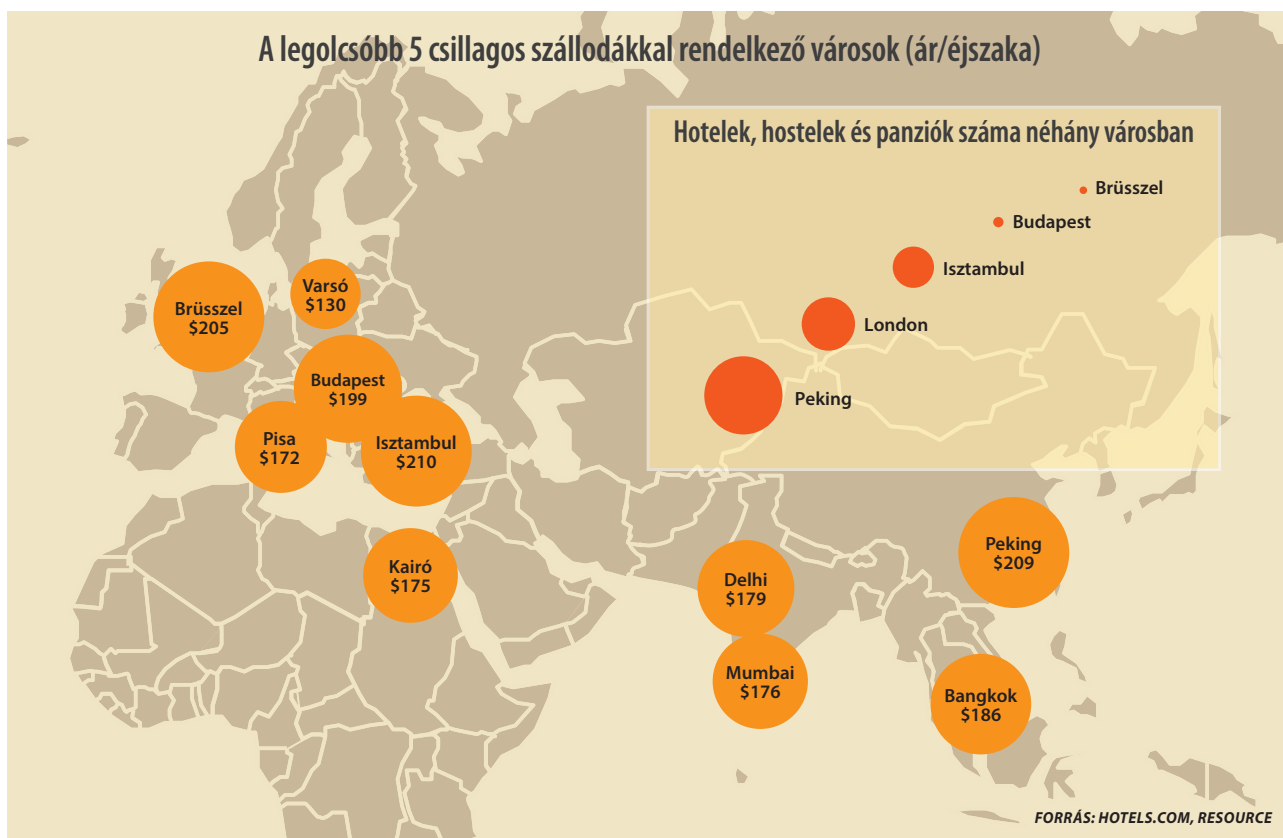
A magas minőséget kedvelő utazók számára szálláshelyként főként az ötcsillagos hotelek jöhetnek számításba. Budapest ilyen szempontból igazán kecsegtető választás lehet, hiszen lehetőség van kedvező áron magas színvonalú szolgáltatásokhoz jutni. Ezt támasztja alá az is, hogy a Hotels.com 150 ezer szálloda tényleges foglalási árai alapján összeállított, 2014. őszi rangsora szerint a magyar főváros a világon a hetedik legolcsóbb az ötcsillagos szállodák körében. Egy éjszakáért kevesebb mint 200 dollárt kértek el, míg a világ legdrágább helyszínein, mint San Francisco, New York és Párizs egy szobáért több mint 500 dollárt kellett fizetni. A kontinensen egyedül Varsó és Pisa előzi meg Budapestet, 130 és 172 dolláros árral.

A legfelső kategóriába tartozó magyarországi szállodák magas minőséget képviselnek. A Four Seasons Gresham Palace Budapest például a TripAdvisor 2015-ös

összesítése szerint a negyedik legjobb hotel a világon, míg Európában az első helyen áll. De nem csak az árakkal és a szép szállodákkal lehet a turistákat a magyar fővárosba csábítani.

Budapestre érdemes ellátogatni. Ezt mi sem bizonyítja jobban, mint hogy – szintén a TripAdvisor összeállítása szerint – a magyar főváros egyike a világ legjobb 25 úti céljának. A 21. helyet sikerült megszereznie Budapestnek, így olyan városokat utasított maga mögé, mint Dubaj, Sydney vagy a német városok, melyek közül egy sem került be a top 25-be. Európai összehasonlításban Budapest a 11. helyet szerezte meg, mint utazási desztináció, a régióban egyedül Prága tudta megelőzni, a cseh főváros ugyanis az 5. helyet zsebelte be a világgranglistán.

Budapest szerepét tovább erősíthetik a kimagasló szolgáltatások. Itt található a világ 25. legjobb étterme is, szintén a TripAdvisor kutatása szerint, a Costes szerezte meg ezt az előkelő helyet, mely egyúttal a 14. legjobb étterem Európában. A város gasztronómiai palettája ráadásul már évek óta robbanásszerűen bővül, az utazók minden ízlésnek és pénztárcának megfele-



lően megtalálhatják számításukat. Szintén növeli a főváros vonzerejét, hogy a romkocsmák töretlen népszerűsége mellett a Kazinczy utca – Gozsdu udvar tengelyen, illetve azon kívül is egyre több szórakozási lehetőséget találhatnak.

Ha pedig mindez nem lenne elég, az elkövetkezendő években több olyan nagyszabású fejlesztést is terveznek Budapesten – a városligeti múzeumi negyedről kezdve a Duna-parti konferencia-központig –, melyek életre hívhatják a szállodai kapacitások bővítésének szükségességét.

Az ötszallagos légitársaságok kezében a kulcs

Ahhoz, hogy az ötszallagos szállodák iránt érdeklődő potenciális vendégek valóban megérkezzenek Magyarországra, jó közlekedési kapcsolatokra van szükség, ami egyaránt jelenti Budapest egyszerű elérhetőségét, de a légitársaságok által nyújtott szolgáltatások magas színvonalát is. Nehezen elképzelhető ugyanis, hogy egy később például a Gresham Palotában megszálló turista a Budapesten komoly súllyal jelen lévő fapados légitársaságok egyikét választja az utazáshoz.

Budapest elérhetősége jelentős javuláson ment keresztül az elmúlt években. 2010-ben jelentették be, hogy a Qatar Airways 2011 januárjától – elsőként a kelet-közép-európai régióban – heti négy közvetlen Budapest-járatot indít a katarai fővárosba, Dohába. Ennek jelentőségét fokozta, hogy a lépés egyben javította az ázsiai és ausztrál célpontok elérhetőségét is. 2011 szeptemberétől a járatok számát emelték, és a hét minden napján közlekednek repülőgépek Doha és Budapest között.

Újabb pozitív hír volt, mikor tavaly ősszel az Emirates bejelentette, napi közvetlen Budapest-Dubaj járatot indít. Ráadásul az új járat egy Airbus A330 repülőgéppel működik, amely két osztályon 278 ülőhelyet biztosít, így hetente közel 4000 utast képes szállítani. Ennek köszönhetően egyetlen átszállással elérhetővé vált egyúttal Peking, Szöul, Tajpej, Tokió és Sydney is, ami még több látogatót csábíthat Magyarországra.

A magas minőségű szolgáltatások hozzáférhetőségét mutatja, hogy Budapestre már számos nemzetközileg is elismert légitársasággal repülhetnek a látogatók. Minden évben összeállítják a világ legjobb

légitársaságainak listáját, amely a Skytrax ügyfél-elégedettség felmérése alapján készül. Ezeken több, a magyar fővárosból közlekedő cég is megtalálható. Tavaly például a lista második helyét szerezte meg a korábban már említett Qatar Airways, mely a business kategóriában ugyanakkor a világon a legjobb szolgáltatást nyújtja. A világ harmadik legjobb légitársasága az Emirates lett 2014-ben, de az első 20-ba került a Budapestre szintén közlekedő British Airways, a Lufthansa, a Swiss, valamint a legjobb európainak tartott Turkish Airlines is.

A jövőben az egyre inkább elérhető magas minőségű repülési feltételek még több olyan turistát vonzhatnak Budapestre, akik főként az ötszallagos szállodák szolgáltatásait keresetik.

Eljött a fejlesztések ideje

2010 és 2013 között nyíltak ugyan új szállodák, ezek azonban még a válság kitörése előtt indított, jórészt EU-forrásokból részfinanszírozott projektek voltak. A válság éveiben nem véletlenül szállodából dőlt be a legtöbb, ennek egyik fő oka a támogatások, túlzott mértéke volt, illetve a pro- ➤

A Budapesten 2010 után átadott szállodák

Név	Kerület	Kategória	Szobaszám	Átadás	Név	Kerület	Kategória	Szobaszám	Átadás
Opera Garden Hotel & Apartments	VI.	4*	35	2010	Bo18 Hotel	VIII.	3*	50	2011
Marriott Courtyard	VIII.	4*	234	2010	Boscolo Luxury Residence	VII.	5*	138	2011
Cosmo City Hotel	V.	3*	36	2010	Iberostar Hotel	V.	5*	50	2011
Alta Moda Fashion Hotel	V.	4*	114	2010	Duna Garden Hotel	XX.	4*	21	2011
Regnum Residence	II.	4*	49	2010	Prater Residence	VIII.	3*	24	2012
Eurostars Budapest Center	V.	4*	175	2010	Palazzo Klotild	V.	5*	102	2012
Continental Hotel Zara	VII.	4*	272	2010	Zenit Hotel Budapest	V.	4*	97	2012
Royal Park Hotel	VII.	4*	79	2010	Estilo Fashion Hotel	V.	4*	70	2012
Achat Premium Hotel Budapest	X.	4*	135	2010	Hotel Mirage (Délibáb)	VI.	4*	37	2012
Bohem Art Hotel	V.	4*	60	2011	Park Inn by Radisson	XIII.	4*	138	2012
Green Hotel	XIV.	4*	85	2011	Hotel Bestline	XXIII.	3*	90	2013
Canada Hotel Budapest	IX.	3*	80	2011	ROOMbach Hotel Budapest Center	VII.	3*	51	2014
Fraser Residence Budapest	VIII.	4*	50	2011	Bastion Hotel Budapest	V.	4*	22	2014
La Prima Fashion Hotel	V.	4*	80	2011					

FORRÁS: COLLIERS INTERNATIONAL, RESOURCE

fesszionalizmus hiánya az üzemeltetésben. „Támogatást csak olyan projektnek kell adni, amely anélkül is megállná a helyét” – vélik szállodapiaci szakértők.

Régiós szinten a sikeres projektek általában 3-4 csillagos city hotelek, jó lokációval, méretgazdaságos kivitelben (minimum 80-90, maximum 300 szoba). Ha végignézzük az elmúlt évek fejlesztéseit, a Budapesten átadott szállodák jelentős része megfelel ezeknek a paramétereknek, igaz, a szobák száma csak elvétve haladta meg a százat.

Ötcsillagos fejlesztésekből azonban nem láthattunk sokat a 2010 óta eltelt években, a legjelentősebb átadás a Klotild palotában kialakított Buddha-Bar Hotél volt 2012-ben. Az V. kerületi luxusszálloda fejlesztője a Mellow Mood Group, mely jelenleg is épít szállodát a fővárosban, alig néhány méterre a Klotild palotától.

Február elején írták alá a Ferenciek terén található Párisi Udvar felújításának tervezési szerződését, mely szerint a Mellow Mood csoport érdekeltiségébe tartozó épületből legkésőbb 2017-re ötcsillagos szálloda lesz. Az épület tulajdonosa a vételárral együtt 12 milliárd forintot költ a felújításra, a kivitelezőt nyáron választják ki. A Párisi Udvarban a szálloda mellett helyet kapnak majd éttermek, kávé-

zók, üzletek, továbbá konferenciaterem és fitness részleg is. A Mellow Mood Group az ingatlanal kapcsolatos menedzsment jogokat gyakorolja, az épületet a Párizs Property Kft. vásárolta meg 2,1 milliárd forintért a belvárosi önkormányzattól tavaly nyáron.

Az Andrássy úti egykori Balettintézet épületében a tervek szerint 2017 negyedik negyedévében nyílik ötcsillagos luxusszálloda – legalábbis erről tanúskodik az ingatlanon elhelyezett tábla. A Lechner Ödön által tervezett palota több mint 20 évig üresen állt, 2014 júniusában a katari uralkodócsalád vásárolta meg az épületet. A vevő valójában egy luxembourgi cég, a Balett Properties S. A. volt, amely mögött Jassim Bin Hamad Bin Jassim Bin Jaber Al Thani sejk, a katari uralkodócsalád tagja áll.

A hotelszakma arany szabálya szerint 70 százalékos foglaltság esetén éri meg újabb szállodát építeni egy adott piacon, így Budapesten jelenleg minden feltétel adott ahhoz, hogy új ötcsillagos szállodák épüljenek. Egy sikeres fejlesztéshez azonban továbbra is elengedhetetlen a szakértelem, a megfelelő minőség és a jó elhelyezkedés.

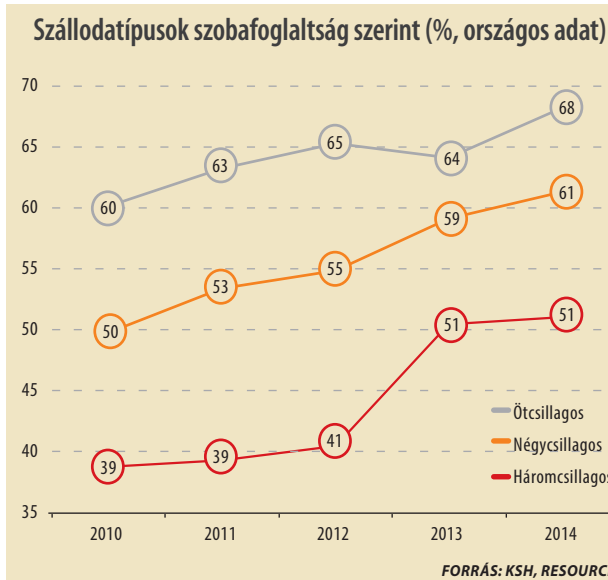
Érdemes azonban megjegyezni, hogy nem csak a fentebb felsorolt területek azok, ahol láthattunk és láthatunk fejlesztési aktivitást. Nagy a mozgolódás a hostelek

piacán, valamint a butikhotelek iránti kereslet is jelentős, az elmúlt években több ilyen szálláshely is átadásra került a fővárosban.

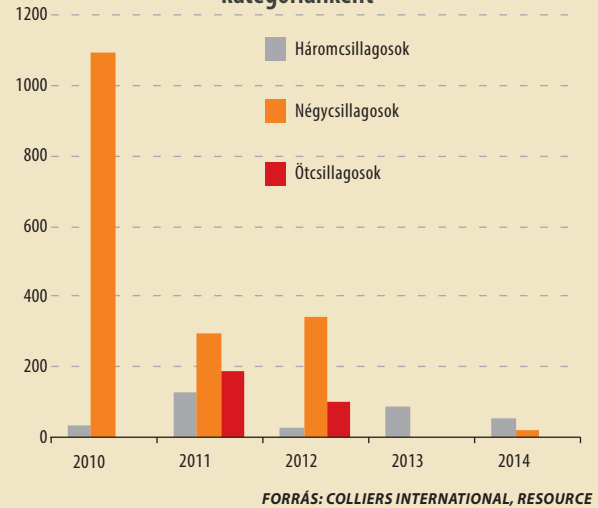
Nő a befektetői aktivitás

Bár az ingatlanbefektetők körében – mind globális, mind régiós szinten – továbbra is az irodaházak jelentik a legkeresettebb eszközosztályt, folyamatosan nő a hotelek vonzereje. Magyarországon ráadásul a retail szegmenset érintő szabályozáscunami még inkább a szállodák felé terelheti az itt nézelődő befektetők pénzét. A CBRE márciusi kutatása szerint az európai és a közel-keleti hotelbefektetések 16,8 milliárd euróra rúgtak 2014-ben, ami 30 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A kelet-közép-európai régióban ennél mérsékeltebb volt a volumennövekedés, a 23 százalékos emelkedés 983 millió eurós szummában csapódott le. A tanácsadó cég szerint az európai nagyvárosok közül Budapest szállodái javítottak jövedelmezőségükön a legnagyobb mértékben, ezzel is bizonyítva a magyar főváros biztos turisztikai alapjait.

A tavalyi év legnagyobb ügylete az InterContinental Budapest eladása volt, meg nem nevezett összegért. Az Al Habtoor Csoport a CBRE becslése szerint nagyjá-



Szállodai szobák számának bővülése évente Budapesten, kategóriánként



ból 70 millió eurót fizetett a tulajdonos GSS-nek Budapest egyik legismertebb szállodájáért 2014 júniusában. A dubaji cégnek nem ez az első ingatlanvásárlása Budapesten, két éve a Le Meridien szállodát szerezte meg, az akkori híresztelések szerint 80 millió dollárért.

Az RICS 2015. márciusi Tea&Talk be-

szélgetések résztvevői egyértelműen pozitív jövőképet látnak a hotelszektorban az elkövetkezendő évekre nézve. Egy racionális, türelmes befektető jó megtérülésre számíthat – igaz, más iparágakban nagyobb lehet nyerni. A szakértők szerint Budapesten Bécshez képest harmadakkora a beépített kapacitás, ráadásul a piac remek

fundamentumokkal rendelkezik (ár-érték arány), így érdemes itt befektetni – leginkább működő szállodát venni. Az elmúlt időszakban jelentősen megnőtt az érdeklődés a hazai szállodák iránt, többek között spanyol és német lánc is belépne a piacra, valamint távol-keleti befektetők is vásárolnának ingatlant.

leasable units
between 290-1000 sq m
Category A offices

In the REnowned and prestigious Central Buda milieu
Tel: +36 30 748 8320
www.residenceirodahaz.hu

Budapest: Luxury under construction

TÜNDE MADUROVICZ-TANCICS-ÁKOS BUDAI



The statistical indicators concerning commercial accommodations are encouraging and financing conditions are constantly improving, so it is not surprising that we are increasingly hearing of new developments on the domestic hotel market. In our hotel market panorama, we present what may increase the appeal of Budapest, what five-star developments are underway, and how the investment market is working out.

The Budapest hotel market is showing remarkable development – with respect to all important indices. Due to the ever increasing number of tourists, the occupancy rate of hotels has been rising constantly since the market low of 2009, and in 2014 room prices also finally started to rise, which has pushed revenues well above the levels of the previous year. On the basis of the latest data from the Central Statistical Office (KSH), 2014 was a powerful year for Hungarian tourism: the number of guest nights spent in domestic accommodation establishments grew

by 5.4%. Foreign guests spent 12.3 million guest nights in our country, their number growing by 4.6% and the number of guest nights by 2.7%. Domestic guests spent 11.9 million guest nights in accommodation establishments in the country, their number increasing by 9.8% and the number of guest nights by 8.3%. The room occupancy rate of hotels worked out at 53% over the year.

Budapest luxury is cheap

For travellers who prefer high quality, it is mainly five-star hotels which come into consideration as accommodation. Budapest must be a most enticing choice from this point of view, as it is possible to obtain a high standard services at a reasonable price. This is also confirmed by the fact that, according to the ranking for autumn 2014, compiled on the basis of the actual booking prices for the 150 hotels on hotels.com, the Hungarian capital is the seventh cheapest in the world in terms of five-star hotels. Less than 200 dollars was charged for one night, whereas in more expen-

sive spots like San Francisco, New York and Paris, a room costs over 500 dollars. On this continent Budapest is only more expensive than Pisa and Warsaw, with prices of 130 and 172 dollars respectively.

Hungarian hotels belonging to the top-most category do represent high quality. The Four Seasons Gresham Palace Budapest, for instance, is the fourth best hotel in the world according to the 2015 TripAdvisor list, whilst in Europe it is in first place. But it is not only prices and fine hotels which can lure tourists to the Hungarian capital.

What could be better proof that Budapest is worth visiting, than the fact that the Hungarian capital is one of the top 25 destinations in the world, likewise according to the TripAdvisor compilation. Budapest took 21st place, before such cities as Dubai, Sydney and the cities of Germany, none of which got into the top 25. In Europe, Budapest took the 11th place as a travel destination, only overtaken by Prague in the region, which bagged the 5th place on the world leaderboard.

The role of Budapest is further enhanced by outstanding services. The 25th best restaurant in the world is also located here: according to research by TripAdvisor, this eminent position was obtained by Costes, which at the same time is the 14th best restaurant in Europe. Furthermore, there has been an explosive expansion of the city's gastronomic spectrum in recent years; travellers can reckon on finding something to suit all tastes and budgets. Besides the continued popularity of the "ruin pubs", the appeal of the capital is likewise enhanced by the fact that ever more entertainment opportunities can be found on the Kazinczy Street – Gozsdu Court axis, as well as outside it. And as if all this were not enough, various large-scale developments are planned for Budapest in the coming years, from the City Park museum quarter to the Danube bank conference centre, which may result in the need for hotel capacities to be expanded.

The key is in the hands of the five-star airlines

In order for potential guests interested in the five-star hotels actually to arrive in

Hungary, good transport links are needed, which signify both the easy accessibility of Budapest and the high quality of the services provided by airlines. It is difficult to imagine that a tourist later staying at, for instance, the Gresham Palace, would choose to travel with one of the low-cost airlines overwhelmingly present in Budapest.

The accessibility of Budapest has undergone significant improvement in recent years. It was announced in 2010 that Qatar Airways, as the first in the Middle East – European region, would launch four direct flights per week from Budapest to Doha, the capital of Qatar, from the January of 2011. The significance of this step was heightened by the fact that at the same time the accessibility of Asian and Australian destinations would also be improved. The number of flights was increased from the September of 2011, and now planes fly between Doha and Budapest every day of the week.

There was more positive news when it was announced by Emirates in the autumn of last year that a daily direct flight between Budapest and Dubai would be launched. Furthermore, the new route

is operated with an Airbus A330, which provides 278 seats in two classes, so close to 4000 passengers can be carried every week. In this way Beijing, Seoul, Taipei, Tokyo and Sydney have become accessible with just one change, which could attract even more visitors to Hungary.

The availability of high quality services is demonstrated by the fact that visitors can now fly to Budapest with a number of internationally recognised airlines. A list of the best airlines in the world is compiled each year, based on the Skytrax customer satisfaction survey. A number of companies flying from the Hungarian capital can also be found on this list. Last year, for instance, the second place was taken by the previously mentioned Qatar Airways, which at the same time provides the best service in the world in business class. Emirates was the third best airline in the world in 2014, and other airlines flying from Budapest which also made the top 20 included British Airways, Lufthansa and Swiss, as well as Turkish Airlines which is held to be the best in Europe.

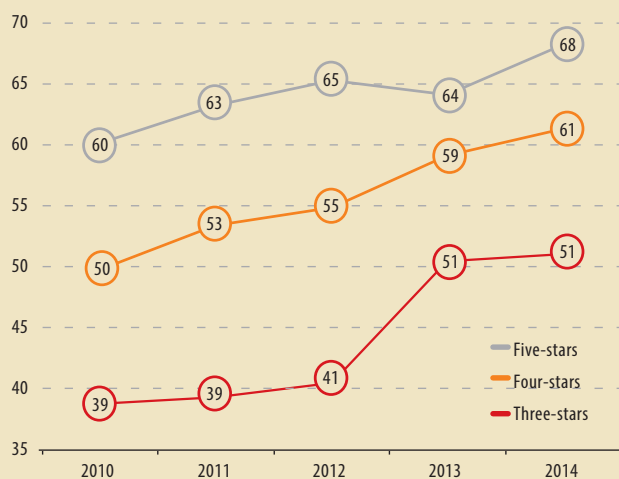
In the future, the increasing availability of high quality flying conditions may ►

Newly opened hotels in Budapest since 2010

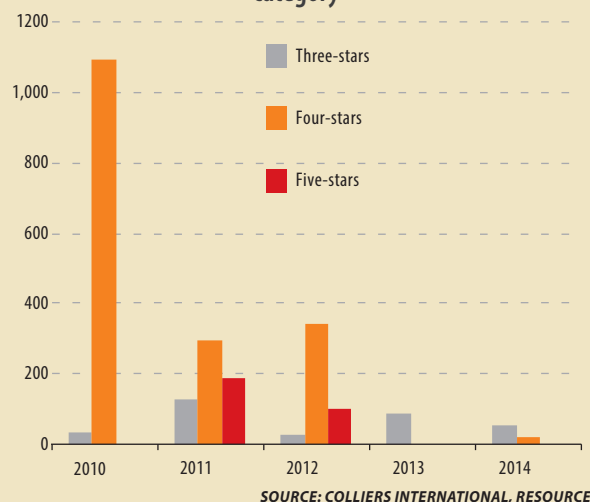
Name	Dist.	Cat-egory	Nr of rooms	Opened	Name	Dist.	Cat-egory	Nr of rooms	Opened
Opera Garden Hotel & Apartments	VI.	4*	35	2010	Bo18 Hotel	VIII.	3*	50	2011
Marriott Courtyard	VIII.	4*	234	2010	Boscolo Luxury Residence	VII.	5*	138	2011
Cosmo City Hotel	V.	3*	36	2010	Iberostar Hotel	V.	5*	50	2011
Alta Moda Fashion Hotel	V.	4*	114	2010	Duna Garden Hotel	XX.	4*	21	2011
Regnum Residence	II.	4*	49	2010	Prater Residence (apartman)	VIII.	3*	24	2012
Eurostars Budapest Center	V.	4*	175	2010	Palazzo Klotild	V.	5*	102	2012
Continental Hotel Zara	VII.	4*	272	2010	Zenit Hotel Budapest	V.	4*	97	2012
Royal Park Hotel	VII.	4*	79	2010	Estilo Fashion Hotel	V.	4*	70	2012
Achat Premium Hotel Budapest	X.	4*	135	2010	Hotel Mirage (Délibáb)	VI.	4*	37	2012
Bohem Art Hotel	V.	4*	60	2011	Park Inn by Radisson	XIII.	4*	138	2012
Green Hotel	XIV.	4*	85	2011	Hotel Bestline	XXIII.	3*	90	2013
Canada Hotel Budapest	IX.	3*	80	2011	ROOMbach Hotel Budapest Center	VII.	3*	51	2014
Fraser Residence Budapest (apartman)	VIII.	4*	50	2011	Bastion Hotel Budapest	V.	4*	22	2014
La Prima Fashion Hotel	V.	4*	80	2011					

FORRÁS: COLLIER'S INTERNATIONAL, RESOURCE

Occupancy by types of accommodation (% , national data)



Annual increase in the number of rooms in Budapest by category



attract even more tourists to Budapest who are mainly looking for five-star hotel services.

The time for development has come

New hotels may have been opened between 2010 and 2013, but these were largely projects launched before the outbreak of the crisis, partially funded from EU sources.

It is no coincidence that most of the hotel projects went bust during the years of the crisis, one of the main reasons for this being the excessive degree of subsidies. The root causes include a lack of professionalism in running operations. “A sub-

sidy should only be given to a project if it would hold its own without it” – say hotel market experts.

At the regional level, the successful projects are generally 3-4 star city hotels, in good locations, with economies of scale (a minimum of 80-90 rooms and a maximum of 300). If we consider the developments of recent years, a significant proportion of the hotels opened in Budapest correspond to these parameters, although it is true that the number of rooms only rarely exceeded 100.

We have not seen many five-star developments in the years following 2010, however, the most significant opening being that of the Buddha-Bar Hotel set up

in the Klotild Palace. The district V luxury hotel was developed by the Mellow Mood Group, which is even now building a hotel in the capital, just a few metres away from the Klotild Palace.

At the end of February, a design contract was signed for renovation of the Párisi Court on Ferenciek Square, according to which the building associated with the Mellow Mood Group would become a five-star hotel by 2017 at the latest. Together with the purchase price, the owner of the building will spend 12 bn HUF on the renovation; the contractor will be selected in summer. Besides the hotel, restaurants, coffee houses and shops will be given a home in the Párisi Court, in addition to a conference room and a fitness section. The Mellow Mood Group will exercise management rights in connection with the property; the building was purchased last summer by Párizs Property LLC. from the district V council for 2.1 bn HUF.

According to plans, a five-star luxury hotel will be opened in the fourth quarter of 2017 in the erstwhile ballet institute building on Andrassy Avenue – according to a notice affixed to the property. The palace designed by Ödön Lechner stood empty for more than 20 years; the building was purchased by the ruling family of Qatar in the June of 2014. The buyer was in reality a Luxembourg company, Ballet Properties S. A., behind which stood Sheikh Jassim Bin Hamad Bin Jassim Bin



Jaber Al Thani, a member of Qatar's ruling dynasty.

According to the golden rule of the hotel profession, if the occupancy rate is 70%, it is worth building a new hotel in a given market, so at present in Budapest all conditions apply for new five-star hotels to be built. For a successful development, however, competence, appropriate quality and a good location continue to be indispensable.

It is worth noting, however, that it is not only in the areas listed above where we have seen or can see development activity. There is great movement on the hostel market, and demand for the boutique hotels is also significant; a number of accommodation establishments of this kind have been opened in the capital in recent years.

Investor activity is growing

Although office buildings continue to be the class of assets most sought after by property investors, both on a global and

a regional level, the appeal of hotels is constantly increasing. Furthermore, in Hungary the tidal wave of regulations affecting the retail segment may deflect the money of investors looking around here in the direction of hotels. According to CBRE research from March, European and Near Eastern hotel investments amounted to 16.8 bn euros in 2014, which signifies a growth of 30 percent compared with the previous year. The growth in volume was more moderate than this in the Central Eastern European region, the 23 percent rise meaning a sum of 983 million euros. According to the consultancy firm, of the major cities of Europe, it was the hotels of Budapest which improved their profitability to the greatest extent, thus verifying the secure foundations for tourism in the Hungarian capital.

The largest transaction of last year was the sale of the InterContinental Budapest, for an undisclosed sum. According to CBRE estimates, the Al Habtoor Group may have paid roughly 70 million euros

to the owner GSS for one of the best-known hotels in Budapest in the June of 2014. This is not the first property purchase by the Dubai company in Budapest: two years ago it acquired the Le Meridien Hotel, according to rumours for 80 million dollars.

Participants in the RICS Tea&Talk discussion in March 2015 clearly see a positive future for the hotel sector in the coming years. A rational, patient investor can count on a good return – though it's true that more could be gained in other branches of industry. According to the experts, Budapest has three times the installed capacity compared with Vienna, and in addition the market has excellent foundations (price-value ratio), so it is worth investing here – most of all by buying a functioning hotel. In recent times, interest in hotels in this country has increased significantly, among others Spanish and German chains would like to enter the market, and investors from the Far East may also purchase property.

REAL ESTATE FOR A CHANGING WORLD



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

REALESTATE.BNPPARIBAS.COM

Ez szimpla matematika

Merre terjeszkedik a számos régiós országot lefedő TriGranit? Mi kell ahhoz, hogy a többszáz ezer négyzetméteres budapesti fejlesztési potenciál materializálódjon? Mit tartogat a Balkán? A cég fejlesztési terveiről, a hazai és a régiós ingatlanpiac jövőjéről kérdeztük Török Árpádot, a TriGranit Fejlesztési Corporation vezérigazgatóját.

BUDAI ÁKOS

Március közepén újabb épületek nyílt meg a többszörös díjnyertes krakkói B4B irodakomplexumban. Hogyan folytatódik a projekt?

Mindig hittünk abban, hogy kombinált komplexumokat fejlesszünk, lehetőség szerint ne csak önmagában álló bevásárlóközpontot vagy irodaházat, hanem ezeket próbáljuk meg integrálni. A célunk, hogy új központokat hozzunk létre, ez történt Katowicében, Zágrábban, Pozsonyban vagy Budapesten, és ez fog történni Poznanban is. A krakkói fejlesztés úgy indult, hogy 2009-ben megnyitottuk a bevásárlóközpontot, ez akkor Lengyelország egyik legnagyobb bevásárlóközpontja volt a maga 92 ezer négyzetméter bérbe adható területével. Mellette volt több területünk, ahol megkezdtük 2010-ben az irodaház-fejlesztéseket. Eredetileg úgy gondoltuk, hogy négy irodaházat fogunk felhúzni, a maradék területen pedig lakóingatlanokat építünk. De a piac annyira jól működött, annyira jó időben, jó érzékkel mentünk be, hogy idén márciusban volt az 5. épület megnyitója, a 6. épület kivitelezés alatt van, és a 7. épület alapjait is elindítottuk már. Négy irodaház tervével indultunk, jelenleg úgy néz ki, lehetőség szerint tíz-tizenegyet fel fogunk húzni. Ez összességében 110 ezer négyzetméter irodaterületet fog jelenteni. Gazdaságilag nagyon jól működik a dolog, kiváló bérloink vannak, 100 százalékos a bérbeadottság, jó a finanszírozásunk, és likvid a piac. Nagyon büszkék vagyunk rá, mert ezeknél az irodaházaknál meg tudtuk valósítani azt, amit egyébként bevásárlóközpontoknál szoktunk, azaz hogy minden irodaház máshogy néz ki, mégis egy integrált, zöld komplexumot hoztunk létre.

A TriGranit Krakkón kívül is folyama-

tosan fejleszt Lengyelországban, illetve a kisebb régiós országokban is aktív. Magyarországon milyen fejlesztési tervei vannak a cégnek?

Nagyon sok tervünk van, jelentős telekvagyonnal rendelkezünk, és építési engedélyeztetés alatt áll több irodaház-fejlesztésünk Budapesten. Terveink szerint a Millenniumi Városközpontban szeretnénk még a maradék egy telkünkön legalább két irodaházat felhúzni, 30-35 ezer négyzetméternyi irodaterülettel. A Westend 2 projekt keretében előkészítés alatt áll egy 170 ezer négyzetméternyi irodapark, megtartva annak a lehetőségét, hogy a Westend bővítésével kereskedelmi fejlesztésre is sor kerüljön. Majdnem 400 ezer négyzetméter fejlesztési potenciállal rendelkezünk Budapesten, iroda és retail szegmensben.

Minek kellene változnia ahhoz, hogy ezek a projektek beinduljanak?

Az ingatlanfejlesztés szimpla matematika – vagy megéri, vagy nem éri meg. Ha meg tudunk állapodni a bérlővel, és megfelelő megtérülés mellett meg tudjuk fejleszteni, akkor megteszük, de Magyarországon nem tervezünk spekulatív fejlesztéseket. Vannak bátrak, akik elindulnak ebbe az irányba, lelkük rajta, de én úgy látom, hogy inkább a build to suit fejlesztések dominálnak. Amit nagyon kevesen értenek meg, hogy ha valaki spekulatív módon megfejleszt egy irodaházat, ahhoz finanszírozás kell. Ha az irodaház a befejezéskor nincs bérbe adva, lényegesen később indul el a megtérülése. Effektíve minden olyan irodaház, amelyik nem érte el az 50 százalékos bérbeadottságot a nyitás napján, onnantól kezdve – leszámítva, ha nagyon jelentős hozamesés következik be, de az is 2-3 év múlva – nem tud profitot realizálni.

Az, hogy a lengyel befektetési piac jóval likvidebb, mint a magyar, szerepet játszik abban, hogy jellemzően ott fejlesztetek?

Természetesen ez összetett dolog, de ez is része. A lengyel piac egyébként kezd átmenni core piacba, nagyon közelít a némethez, főleg ami Varsót illeti, így az opportunisták kevésbé lesznek jelen. De továbbra is van potenciál Lengyelországban, mert a másodlagos városokban még mindig van hely bizonyos fejlesztések számára. Ráadásul ugyan nagyon stabil piacokról van szó, felső kategóriás irodaházak esetében a hozamok 7,5 százalék körül alakulnak, úgy, mint Budapesten. Lengyelország nagyon komoly eszközállománnyal rendelkezik, és még ha lassul is a fejlesztések üteme – mert egyértelműen lassul –, akkor is az intézményi eszközök általában ötévente gazdát cserélnek, mert ez a piac sajátja. Egyértelműen látszik, hogy Csehország erősödött az elmúlt évben, de Szlovákia felé is jelentős az érdeklődés. Szlovákiának a mérete a problémája, maga a piac stabil, jó befektetési célpont, csak kicsi.

És Magyarországnak mi a problémája?

Magyarországnak sok problémája van, de ettől függetlenül egyértelműen érződik az a továbbgyűrűződés, amit vártunk már évekel ezelőtt. Soha nem volt ennyi pénz a globális alapokban, mint ma, még 2007-ben sem. A pénz keresi a helyét, ezért jelenik meg most már Magyarországon is, ahol fundamentális problémák nincsenek. 2014-ben a korábbi évekhez képest megnőtt a potenciális vásárlók száma, és azoké, akik elkezdtek eszközöket nézni. Nézzük meg, hogy ténylegesen hány tranzakció történt 2014-ben: nagyon kevés. Amelyek megtörténtek, azok is általában magyar alapok részéről. Ez persze normális, mert ők vannak helyben, jobban ismerik a környezetet, ráadásul nagyobb a kockázattűrő képességük. Itt vannak a nemzetközi is, biztos, hogy nagyon sok tranzakció fog történni 2015-ben, és ennek egyébként jelentős része 2014-ből csúszik át. Most már Budapest is kezd újra befektetési célponttá válni, esnek a hozamszintek, ami pozitív. Nagyon nagy kérdés, hogy meddig fognak – szerintem nem fogjuk elérni a 2007-2008-as szinteket. Jelenleg is várunk jó néhány irodaház-tranzakciót, amelyek már



azt fogják mutatni, hogy a hozamok inkább 7 százalékhoz közelítenek, ami már egy egészségesebb piac jeleit mutatja, és érdemessé teszi, hogy a fejlesztő fejlesszen.

Egy ilyen piacon, mint az ingatlanpiac, ami elég speciális szektor, mennyire fontos a brand?

A brand, a track record hihetetlenül fontos. Érdekes tapasztalatunk az, hogy bár a válság előtt is jelentős fejlesztéseink voltak, és 2008 előtt brutálisan erős volt a TriGranit kommunikációja, az igazán nagy játékosok csak 2010 magasságában kezdtek el miniket komolyan venni. A válság kirobbanása utáni évben rengetegen eltűntek, miközben a TriGranit a ténylegesen realizált projektek után komoly szereplővé vált ezeken a piacokon. Ebben az időszakban felhúztunk három bevásárlóközpontot, ráadásul két különböző országban, irodaházból közel 100-120 ezer négyzetmétert fejlesztettünk, és tudtunk értékesíteni, finanszíroztatni, új projekteket indítani. A TriGranitot egyébként mindig egy kicsit rosszul ítélik meg, főleg magyar szempontból. Mi nem magyar cég vagyunk. A tevékenységünk Kelet-Közép-Európára koncentrálódik, és mivel nem tőzsdei, hanem

magáncég vagyunk, egy közös kalapból rakjuk be a pénzt a fejlesztéseinkbe. Ha én Lengyelországban több pénzt tudok termelni és nagyobb biztonsággal, akkor a tulajdonosaimat nem kell arról győzködnöm, hogy oda csatornázzam a pénzt, és ott termeljem meg. Arról már inkább győzködnöm kell őket, hogy Magyarországon elindítsak egy fejlesztést, mert akkor felteszik a kérdést, hogy mennyi a megtérülés, mennyiért tudod bérbe adni, és van-e exit. Szimpla matematikáról van szó.

Tervezitek-e, hogy kiléptek ebből a régióból?

Nekünk jelenleg a részvényesi megállapodás alapján Kelet-Közép-Európában, Oroszországban és a Balkánon engedélyezik a tulajdonosaink, hogy projekteket keressünk és fejlesszünk. A Balkánon most is vizsgálunk projekteket, elsősorban Szerbiában, de Bulgáriát és Macedóniát is nézzük még. Nyugat-Európába nem kívánunk menni. Többször hívtak bennünket, néztünk projekteket, de mi úgy gondoljuk, hogy sokkal jobb a helyismeretünk itt, sokkal jobban értjük ezt a régiót. Ráadásul még mindig úgy tartjuk, hogy jóval több a potenciál a kelet-közép-

európai piacokon, főleg a Balkánon, mint Nyugat-Európában. Nyugat-Európa szaturált, míg Kelet-Közép-Európában még mindig van hely a fejlesztések számára. Ott van az irodapiac, ahol messze nem érjük el – sőt meg se közelítjük – az egy főre eső irodaház-négyzetméter tekintetében Nyugat-Európát. Még a nagyvárosokban is, mint Varsó vagy Budapest, az egységre jutó állomány harmada-negyede például Frankfurtának.

Az irodapiacon kívül hol láttok még jelentős fejlesztési potenciált?

Ami még érdekes és fontos, hogy annyira már öregek a régiós piacon, hogy vannak ingatlanok, amelyek egyszerűen már nem számítanak korszerűnek. Az első generációs bevásárlóközpontok a '90-es évek végén, a 2000-es évek elején nyitottak, ezek már 14-15 évesek, és ha jó volt a lokáció, de nem annyira szofisztikált a kialakítás vagy az összetétel, akkor van lehetőség továbbfejlesztésre. Ezen felül is bőven van még lehetőség fejleszteni, csak tényleg meg kell nézni, hogy hogyan. Ma már nem az megy, mint 20 éve, hogy a főút mentén veszek valahol egy telket, és előbb-utóbb tudok abból valamit csinálni.

It is simple mathematics

Where is TriGranit, which already covers many countries in the region, expanding to? What is requested for the hundreds of thousands of square metres of development potential in Budapest to materialise? What do the Balkans have in store? We asked Árpád Török, CEO of TriGranit Development Corporation, about the company's development plans and about the future of the property market in Hungary and in the region.

ÁKOS BUDAI

In the middle of March a new TriGranit building was opened in Cracow, in the B4B office complex which has won several prizes. How is the project continuing?

We have always believed in developing mixed-use complexes, not just standalone shopping centres or office blocks, if possible; we try to integrate these. Our goal is to establish new city centres, and this has happened in Katowice, Zagreb, Bratislava and Budapest. It will happen in Poznan too. The Cracow development started when we opened a shopping centre in 2009, which was one of the largest shopping centres in Poland at that time, with its 92 thousand square metres of rentable space. Next to it we had further plots, where we began the office building developments in 2010. We originally thought that we would put up four office blocks, and residential properties on the rest of the plot. But the market was working so well, we were going forward with a good feeling at just the right time, that the opening of the 5th building was in March this year, the 6th building is under construction and the foundations for the 7th building are underway. We started out with a plan for four office buildings, at present it looks like we may put up ten or eleven. This will correspond to 110 thousand square metres of office space in total. Things are working out very well economically, we have excellent tenants, occupancy is 100 percent, we have good financing and the market is liquid. We are very proud of this project, because with these office blocks we have been able to achieve what we usually do with shopping cen-

tres, that every office building looks different, but we have still created an integrated, green complex.

As well as in Cracow, TriGranit is constantly expanding elsewhere in Poland, besides being active in smaller countries in the region. What development plans does the company have in Hungary?

We have a great many plans. We have significant land assets in Budapest and procedures for the acquisition of building permits for several office block developments are underway. We have plans to develop at least two office blocks on our one remaining plot in the Millennium City Center, with 30-35 thousand square metres of office space. A 170 thousand square metre office park is in preparation within the scope of the Westend 2 project, reserving the opportunity to make commercial developments too with the expansion of the Westend. We have almost 400 thousand square metres of development potential in Budapest, in the office and retail segments.

What needs to change in order for these projects to be launched?

Property development is simple mathematics. It is either worthwhile, or it isn't. If we can come to an agreement with a tenant, and can make a development with appropriate returns, then we will, but we are not planning speculative developments in Hungary. There are some bold people who set out in that direction, that's up to them, but I think that "build to suit" developments are more preva-

lent. What very few understand is that if someone develops an office building speculatively, then it has to be financed. If the office is not rented out when it is finished, then returns start to come in much later. Essentially, every office building which has not achieved 50% occupancy on the day it is opened, it cannot realise a profit – unless there is a very significant fall in yield, but even then just 2-3 years later.

Does the fact that the Polish development market is much more liquid than the Hungarian one play a role in your typically making developments there?

Naturally this is a complex matter, but this is part of it. The Polish market is in any case starting to become a core market, very much approaching the German one, mainly as far as Warsaw is concerned, so there will be less opportunists present. But there will continue to be potential in Poland, because there is still room for certain development in the secondary cities. Furthermore these are very stable markets, in the case of premium category office buildings the yields work out at around 7.5 percent, like in Budapest. Poland has very significant assets, and if the pace of development slows down, as it clearly is slowing down, the institutional assets will generally change hands every five years, because this is a peculiarity of the market. It can clearly be seen how the Czech Republic has been getting stronger over the past year, but there is also significant interest in Slovakia. The problem with Slovakia is its size, the market itself is stable, a good target for investment, it's just small.

And what is the problem with Hungary?

There are several problems with Hungary, but irrespective of these we can clearly sense that continuing positive spiral which we were expecting years ago. There has never been so much money in global funds as there is today, not even in 2007. There is money to go round, which is why it is appearing in Hungary now, where there are no problems with fundamentals. Compared with previous years, the number of potential buyers increased in 2014, as did the



number of those starting to look at assets. Let's look at how many transactions actually took place in 2014: very few. The ones which did were generally on the part of Hungarian funds. This is normal, of course, because they are on the spot, they know the environment better, and in addition they have a greater capacity for tolerating risks. The internationals are here too, there are sure to be a great many transactions in 2015, and in any case, a significant number of these have slipped through from 2014. Budapest is once again becoming an investment target, yield levels are falling, which is a positive thing. One big question is, how far will they go, but I don't think they will reach the 2007-2008 levels. We are expecting a good few office building transactions at present, which will show that yields are approaching 7 percent, which is a sign of a healthier market, and which will make it worthwhile for developers to make developments.

On a market like the property market, which is a rather special sector, how important is branding?

The brand, the track record, these are incredibly important. We have had the interesting experience that, although we

had significant developments prior the crisis and TriGranit's PR was fiercely strong, the really big players only started to take us seriously around 2010. A great many disappeared in the year after the outbreak of the crisis, whilst following the actually realised projects, TriGranit became a significant actor on these markets. During this period we put up three shopping centres, in two different countries, we made close to 100-120 thousand square metres of office building, and we were able to make sales, get financing, and launch new projects. Otherwise, TriGranit has always been judged somewhat negatively, mainly from a Hungarian angle. We are not a Hungarian firm. Our activities are concentrated in Central Eastern Europe, and as we are not a stock market company but a private company, we put money into our developments from a common purse. If I can generate more money and that with greater safety in Poland, then I don't need to convince my owners that I should channel the money over there and generate it there. It is more likely I will have to convince them to launch a development in Hungary, because they will ask questions about how much return there will be, how

much it can be rented for, and where the exit is. It's all about simple mathematics.

Are you planning to quit this region?

On the basis of the shareholders' agreement, we are authorised by our owners at present to look for and develop projects in Central Eastern Europe, Russia and the Balkans. We are investigating projects in the Balkans now, primarily in Serbia, but we are also looking at Bulgaria and Macedonia. We don't wish to go to Western Europe. We have been invited a number of times, and we have looked at projects, but we think our local knowledge is much better here, and we understand this region much better. Furthermore we still think that there is a good deal more potential on the Central Eastern European markets, particularly in the Balkans, than in West Europe. Western Europe is saturated, whereas in Central Eastern Europe there are still opportunities, there are still segments where there is room for development. There is the office market, where we are far from overtaking Western Europe, indeed we do not even come close, with regard to the square metres of office space per capita. Even in the major cities like Warsaw or Budapest, the space per unit is three quarters that of, say, Frankfurt.

Besides the office market, where else can you see significant development potential?

Something else that is interesting and important is that these markets are already old enough – say the Polish or the Hungarian market – that there are some properties which simply cannot be considered as modern any longer. The first generation shopping centres were opened in the late 90s, early 2000s, these are already 14-15 years old, and even if the location was good, the configuration or the composition is not so sophisticated, so there is opportunity for further development. Even besides this there is ample opportunity for development, we really just need to look at how. Today it doesn't work like 20 years ago, that I buy a plot somewhere along the main road, and sooner or later I can make something of it.

Mit kell tudniuk az üzemeltetőknek?

Mi kell ahhoz, hogy egy ingatlan sikeresen működjön? Melyek a leggyakoribb problémák, amelyekkel egy üzemeltető szemben találja magát? Miben kellene fejlődniük az ingatlanüzemeltetéssel foglalkozó cégeknek? Mi várható a jövőben, és melyek a legnagyobb kihívások?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



Honi Katalin MRICS, Property Management igazgató, STRABAG Property and Facility Services Zrt.

A facility management nagy változásokon ment keresztül az elmúlt időszakban, bár a piac teljes letisztulására még várni kell. Az FM szempontjából az egyik legnagyobb kihívást jelenleg a „zöld” irányba történő elmozdulás jelenti. A zöldítés ma már nem csak marketingfogás, az energiahatékony kialakítás valóban komoly eredményeket képes elérni egy-egy ház energiafelhasználási költségeinek visszaszorításában. A környezettudatosság iránti igény egyértelmű elvárás lett a bérlők és a tulajdonosok részéről egyaránt.

A fenntarthatóság biztosítása érdekében első lépésként a már meglévő berendezések hatékony működését kell biztosítani, de az FM cégeknek feladatuknak kell tekinteniük a különböző, beruházással vagy beruházás nélkül megvalósítható környezettudatosabb lehetőségek feltárását is.

Első lépésként mindig a beruházás nélkül megvalósítható megoldásokat érdemes számba venni. Egyes házak esetében, melyekbe már nem érdemes plusz pénzügyi forrásokat fektetni, ezek jelentik az egyetlen járható utat a hatékonyság növelésére. A legkézenfekvőbb lépés, a meglévő eszközök bérlői igények szerinti testreszabása, például a légkezelők üzemidejének a bérlői igényekhez igazítása. De a fenntarthatóság szellemében végzett fejlesztésbe be lehet vonni akár külső cégeket is, melyek a beruházás finanszírozásáért cserébe részesedhetnek a keletkező megtakarításból.

A legkedvezőbb helyzet, ha a „zöldítési” szempontok megvalósítására külön pénzügyi keret is rendelkezésre áll, ilyen esetben ugyanis számos lehetőség közül lehet választani, amelyekkel elősegíthető a fenntarthatóság.

A környezettudatosság mellett az FM

cégeknek egyéb kihívásoknak is meg kell felelniük. Összességében a jelenleginél sokkal nyitottabb és proaktívabb facility managementre lenne szükség, amely nemcsak egy adott épület hatékonyabb üzemeltetésével kapcsolatban áll elő új megoldási javaslatokkal, hanem stratégiai szintű elképzelésekkel is rendelkezik.

Bőven adódnak tehát még fejlődési lehetőségek az üzemeltetési piacon, bár vannak olyan szereplők, akik már most felismerték a minőségi szolgáltatásban rejlő piaci előnyöket. Korábban az FM cégek kiválasztását az árak dominálták, ami azonban komoly hátrányokkal járt a minőségre vonatkozóan. A felelős tulajdonosok felismerték, hogy a pusztán árak alapján meghozott döntés nem minden esetben célravezető. Az FM szolgáltatóknak a pályázás során bizonyítaniuk kell rátermettségüket, és komplexebb megoldásokat kell kínálniuk. A referenciák egyre inkább elsődleges döntési tényezővé válnak.



Anselmo Szabolcs, Head of Retail Property Management, Cushman & Wakefield Budapest

Az ingatlanok sikeres működéséhez – ingatlanüzemeltetési szempontból – olyan bérlők kellene, akik az ingatlan tulajdonságait elfogadják és megértik, ezáltal meg lehet teremteni az összhangot az ingatlanüzemeltetés kérdései, a szükséges válaszok és a vonatkozóan jelentkező költségek között.

Nagyon fontos természetesen az ingatlankezelő részéről a szakma és az ingatlan ismerete, a pontos tervezés és végrehajtás. Továbbá ismerni kell az ingatlan életében részt vevők szándékait és elvárásait magával az ingatlannal kapcsolatban.

Az ingatlanüzemeltetés gondjai nagyon gyakran ciklikusak, ezért a problémák minden ciklus végén ismétlődve jönnek elő.

Gyakoriságukat tekintve a legsűrűbben az elszámolással kapcsolatos ügyek, a beruházási forráshiány, a kis anyagi mozgáster és a jogszabályi változások jelennek meg. Tipikus jellemző, hogy a költségstruktúra sok fix költséget tartalmaz, aminek következtében az üzemeltetési szint költségeinek emelése és/vagy javítása gyakran nem áll arányban a ráfordított összeggel. Ez gyakran a tulajdonos és a bérlők közötti kényes helyzetbe sodorja az üzemeltetőket.

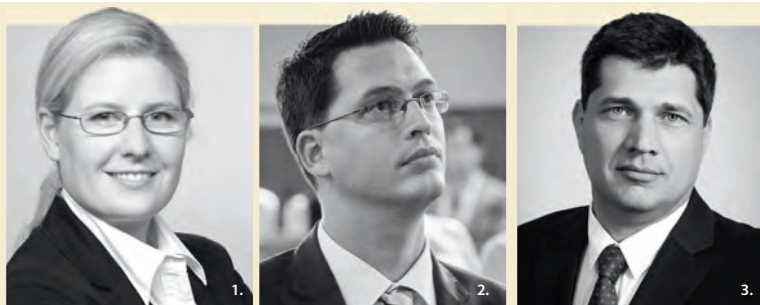
Arra vonatkozóan, hogy az ingatlanüzemeltetőknek miben kell fejlődniük, nem lehet általános választ adni, hiszen minden cég egyéni karakterrel rendelkezik, amely a vállalati kultúrából, a tulajdonosi elvárásokból és a cégnél dolgozó kollégák szakmai és emberi tapasztalatából tevődik össze. Az azonban biztos, hogy folyamatos fejlődésre és továbbképzésre van szükség ahhoz, hogy az egyre korszerűbbé váló műszaki berendezések kezelése, az ehhez kapcsolódó költségvetés pontos elkészítése és a szolgáltatási díjakban való megjelenítése megfelelően történjen. Az ingatlanüzemeltetés az ingatlanok versenyképesség-megtartásának egyik alapvető ágazata, és amennyiben ezt jól végezzük, az ingatlan értéke nemcsak a bérlők, de a tulajdonosok számára is kézzelfogható lesz.

Az üzemeltetési piac jövőbeli legnagyobb kihívásait egyértelműen az ingatlan értéke és a megtérülés jelenti. A piac és a szabályozók ugyan nagyon gyorsan változnak, de a tulajdonosok számára továbbra is a megtérülés a legfontosabb mutató. Ezt kell tartani, erre kell törekedni a gyorsan változó környezetben is. Kicsit kiszélesítve a választ, egyre fontosabb a környezettudatos és felelősségteljes megoldások alkalmazása és ingatlankezelésbe történő integrálása is, de ezt a jelen környezet gyakorlatában csak lépésről lépésre lehet megvalósítani. Leginkább a hagyományos kihívások bővülnek az újabb érkező elvárásokkal.



Kardos Ádám, ügyvezető igazgató, Azurio Clean Kft.

A válság jelentős hatást gyakorolt az FM szektorra is. Érezhető a piac átrendeződése, a cégek kiterjesztették a szolgáltatása-



BALRÓL JOBBRA: 1. HONI KATALIN MRICS, PROPERTY MANAGEMENT IGAZGATÓ, STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES ZRT.; 2. KARDOS ÁDÁM, ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ, AZURIO CLEAN KFT.; 3. ANSELMO SZABOLCS, HEAD OF RETAIL PROPERTY MANAGEMENT, CUSHMAN & WAKEFIELD BUDAPEST

FROM LEFT TO RIGHT: 1. KATALIN HONI MRICS, PROPERTY MANAGEMENT MANAGER, STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES PLC; 2. ÁDÁM KARDOS, MANAGING DIRECTOR, AZURIO CLEAN LLC; 3. SZABOLCS ANSELMO, HEAD OF RETAIL PROPERTY MANAGEMENT, CUSHMAN & WAKEFIELD BUDAPEST

ikat az eddig jól elhatárolható szektorokra. A facility management cégek elkezdtek a saját alkalmazotti létszám növelését az alvállalkozók foglalkoztatása helyett, illetve szolgáltatásaik között kezdenek megjelenni a PM szektor tevékenységei is.

Előbbiekén túl jellemző a versenyhelyzet élesedése, az árak letörése, ami mindenképpen rontja a szolgáltatók és szolgáltatások színvonalát. Véleményem szerint a cégek helyett a megrendelői oldalnak kellene felismernie ezt a problémát, és letenni az árak felelőtlen (néhol már a szürkegazdaságba történő) leszorításáról, megelőzni egy olyan piaci árat, ahol az FM cégek még felelősséggel tudják végrehajtani a megbízásokat. Ezt tűzte ki céljául a nemrég alakult LEO (Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége).

Az új technológiákra vonatkozóan elmondható, hogy a komolyabb szakmai újdonságok az előző évtized elején láttak napvilágot. Ekkor ismerhettük meg az önjáró, programozható felmosó robotokat, amelyek nagy területek tisztán tartására alkalmasak élő munkaerő nélkül. Ezeket hazánkban még nem nagyon láthatjuk az olcsóbb munkaerő miatt, viszont Németországban már előszeretettel használják őket. Egy másik nagy dobás az ablaktisztítási területen történő fejlesztés volt. Az ablaktisztítás manapság kémiai és fizikai úton tisztított vízzel történik, amely nagy erővel magába szívja

a szennyeződések, így egy körben meg lehet tisztítani az üvegfelületeket. Tele-szkópos nyelet használva az ablaktisztítást akár 20 m magasságig lehet a földről végezni, ami az alapvetően költséges alpin technikának kedvező alternatívája lehet. Ezek már viszonylag elterjedt technológiák, mi is évek óta használunk ilyen gépeket.

Ezek mellett az informatika fejlődése teret nyitott az elektronikus minőségirányítási és visszajelzési rendszereknek, melyeket már az összes multimédiás eszközről el lehet érni. Ezen rendszereket különösen hasznosnak tartom, mert egyrészt a megrendelői oldalról folyamatos visszajelzést biztosítanak, másrészt a szolgáltatói oldalról lehetőséget adnak a szolgáltatás minőségének folyamatos javítására.

Az FM számára a legnagyobb gondot az üzletszerzés nehézségei jelentik, illetve az ennek következtében alacsony áron történő szolgáltatásból eredő konfliktusok. Az alacsony szolgáltatási árak óhatatlanul a szolgáltatás színvonalának csökkenését vonják maguk után, ami már a bérbeadó presztízsét is ronthatja. Ha nincs tartalék a költségvetésben, egy váratlan esemény elviheti az egész profitot, vagy adott esetben veszteségessé teheti a projektet. Lehet példákat látni az alapvetően nullszaldósra tervezett szolgáltatásokra is, ahol a szolgáltató csupán az eseti megrendelésekre vállalja a megbízást.

What do property managers need to know?

What is needed for a property to function successfully? What are the most frequent problems facing a facility manager? In what areas do property management companies need to improve? What is to be expected in the future; what are the greatest challenges?

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS



Katalin Honi MRICS,
Property Management
manager, STRABAG Property
and Facility Services PLC.

Facility management has gone through great changes in recent times, although we still need to wait for the market to clear completely. In terms of FM, one of the greatest challenges at present is movement in the "green" direction. Going green is no longer just a marketing trick: an efficient energy configuration is truly capable of achieving significant results in the reduction of energy consumption costs for individual buildings. The environmental awareness requirement has clearly become an expectation on the part of tenants and of owners, too.

In order to ensure sustainability, as a first step the efficient operation of existing installations must be secured, but FM companies must regard it as their duty to explore various more environmentally-aware options which may be implemented with or without investment.

As a first step, it is always worth reviewing the solutions which may be implemented without investment. In the case of certain buildings in which it is not worth investing extra financial resources, this is the only viable option for increasing efficiency. The most obvious step is to customise existing assets in accordance with tenant requirements, for example by adjusting the operating times of the ▶

air handling units in accordance with tenants' wishes. But external firms may even be called in to carry out improvements in the spirit of sustainability, and in exchange for financing the investment these may share in the resulting savings. The most favourable situation is when a special financial budget is available for meeting "go green" criteria, as in such a case there are numerous options to choose from for promoting sustainability.

Besides environmental awareness, FM companies must also meet other challenges. On the whole there is a need for much more open and proactive facility management than at present, which not only comes forward with suggestions for new solutions in connection with the more efficient operation of a given building, but also has ideas on a strategic level. There are therefore still plenty of opportunities for improvement on the operation market, although there are some players who have already recognised the market advantages inherent in quality service. Earlier the choice of FM companies was dominated by cost, but this involved a significant disadvantage in terms of quality. Responsible owners have realised that decisions made merely on the basis of cost are not always expedient. References are increasingly becoming primary deciding factors. .



Szabolcs Anselmo, Head of Retail Property Management, Cushman & Wakefield Budapest

For properties to function successfully, from the property management angle, there is a need for tenants who understand and accept the characteristics of the property. In this way, a harmony can be established between property management issues, the necessary responses, and the costs arising by implication.

On the side of the property manager, it is of course very important to have good knowledge of the property and of the profession, as well as precise planning and implementation. In addition, the intentions and expectations of the participants in relation to the property must be known.

Problems with property management are very often cyclical, so the problems reassert themselves at the end of each cycle. With

regard to their regularity, issues related to the settlement of accounts, the lack of resources for investment, the small financial margin and changes in legislation appear most frequently. A typical feature is that the cost structure includes a lot of fixed costs, due to which a rise and/or improvement in management-level costs is not in proportion with the sum expended. This often puts managers in a delicate position between the owner and the tenants.

With regard to the areas where property managers need to improve, no general answer can be given. One thing is certain, however: the increasingly modern technical equipment requires continuous improvement, so that its operation, the precise preparation of the associated budget and its appearance in service charges can be properly carried out. Property management is a fundamental sector in the maintenance of the competitiveness of properties, and if we perform this well, the value of the property will be evident not only to the tenants, but also to the owners themselves.

The greatest challenges for the property management market in the future are clearly property value and return on investment. The market and regulators are changing very rapidly, but for owners, return will continue to be the most important index. This has to be upheld; we need to strive for this even in the rapidly changing environment. To expand the answer a little, the application and integration into property management of environmentally aware and responsible solutions is increasingly important, but this can only be accomplished step by step in the present environment.



Ádám Kardos, managing director, Azurio Clean LLC

The crisis also had a significant effect on the FM sector. There is realignment in the market, and companies have extended their services to sectors which were previously separate. Facility management companies have begun to increase the numbers of their own employees instead of engaging subcontractors, and PM sector activities have begun to appear among their services. Typical features apart from the above are the sharpening of

competition and a downward trend in prices, which is definitely worsening the standard of services and their providers. It is my opinion that rather than companies, it is clients who should acknowledge this problem and dispense with depressing prices irresponsibly (in the grey economy in places), and target a market price where FM companies can still fulfil their assignments with responsibility. This has been set as a target by the recently established LEO (the National Association of Facility Management and Building Operator Services). With regard to the new technologies, it can be said that the more significant professional novelties saw the light of day at the beginning of the previous decade. At that time we were introduced to mobile, programmable robotic mops, which are able to keep large areas clean without a human workforce. Another big deal was development in the area of window cleaning. Window cleaning nowadays is done with water purified by chemical and physical means, which powerfully absorbs contaminants, and glass surfaces can be cleaned in one go. It can be done from the ground to a height of up to 20 m using a telescopic handle extension, which may be a favourable alternative to fundamentally costly rope-access techniques.

Besides these, the development of softwares has opened a way for electronic quality control and feedback systems, which may now be accessed from all multimedia devices. I consider these systems to be particularly useful, on the one hand because on the customer's side they provide constant feedback, and on the other, they give the service provider constant opportunities for improving the quality of the service. The greatest problem for FM companies is the difficulty of marketing themselves, as well as the conflicts arising from providing a service at low cost as a result of this. Low service charges are bound to lead to a reduction in the standard of service, which could also damage the prestige of the lessor. If there are no reserves in the budget, an unexpected event could carry off all the profit, or even cause the project to run at a loss in certain cases. Examples can also be seen of services designed basically to just break even, where the service provider only makes a profit in the case of one-off orders.

Felejtse el a villanyszámlát!

Váltson E.ON Solar napelemre 20 év garanciával!



- Helyszíni felmérés
- Teljes lebonyolítás
- Szinte minden épületre telepíthető

- Pályázati segítségnyújtás
- Kamatmentes részletfizetési lehetőség

- Zöld energia
- Biztonságos és gyors telepítés
- Vállalkozása vagy otthona számára

E.ON SOLAR www.eon.hu/solar

e-on

Zöld út vezet a jövő generáció irodaházához

Workplaces by
SKANSKA

Azöld irodaházak első számú hazai fejlesztőjeként ismert Skanska jelenleg hetedik budapesti irodaházát építi. Az egyes projektek során alkalmazott zöld megoldásokról azonban, melyek a környezet kímélése mellett kellemes munkakörnyezetet teremtenek az irodában dolgozók számára, egy-egy felsoroláson túl ritkán esik szó. Új rovatunkban elsőként Schmidt András, a Skanska Magyarország létesítménygazdálkodási és fenntarthatósági vezetője beszélt nekünk arról, mit tanultak a Green House építéséből, illetve arról, hogy milyen új zöld megoldásokat alkalmaznak a Nordic Light irodaházban.

Már az épület orientációjával elkezdődik a passzív napenergia használata, a téli hőnyereség maximalizálásával csökkenteni tudjuk a fűtési energiaigényt. A túl erős napfény természetesen problémát jelenthet – káprázás és túlmelegedés formájában –, így nagyon fontos az árnyékolás is. További passzív megoldás a természetes fény minél nagyobb részarányának elérése. A munkaállomásokat célszerű minél közelebb telepíteni az ablakokhoz, hogy a természetes megvilágítási arány jó és megfelelő nagyságú legyen.

A szolárenergia kihasználásának szempontjából a Nord Light-ban új elem lesz a fotovoltaikus napelemek telepítése. Ezeket nemcsak részben fogják kihasználni – például a konyha által –, hanem folyamatosan szolgáltatnak majd valamennyi megújuló energiát: a légtechnikai rendszerek motorjához vagy egyéb olyan rendszerekhez, amelyek normál munkaidőben üzemelnek.

A világításhoz egy magasabb fokozatú épületautomatizálási rendszert telepítettünk, vannak jelenlét-, illetve megvilágításint-érzé-



kelők is. Ezeknek köszönhetően, amikor télen kinyitják az ablakot, a hűtőgerenda vagy a radiátor szelepe elzár, amikor pedig éppen nincs bent senki a szobában, akkor nincs világítás, hűtés vagy fűtés sem. Ezek a megoldások számottevően csökkentik az energiafogyasztást.

A Nordic Light-ban is gyűjtjük a talaj- és esővizet hasonló módon, mint a Green House-ban, csak egy kicsit nagyobb tartállyal. Naponta mintegy 20 köbméter ivóvizet spórolunk meg a tavalyi számok alapján, ami elég tetemes mennyiség. A Nordic Light-ban is meglesz a légtechnikába épített hővisszanyerő a téli hűtési üzemre, amikor a ventilátorok motorjai egyébként is működnek, és a hővisszanyerés során le tudjuk hűteni a fan-coilos rendszer hűtővizét, és ezzel a belső helyiségek megfelelő hőmérsékletét biztosítani tudjuk.

Ezek mellett természetesen a szokásos elemek, mint a biciklitárolók és zuhanyzók is beépítésre kerülnek, a LEED által előírtnál nagyobb mennyiségben, mivel az irodában dolgozók jelentős része igényli ezeket. A jövő generációja nemcsak a városban szeret szabadon közlekedni, hanem szeret szabadon jönni-menni az épületben is. A Green House-nál az egész épületben van wifi, a kertben is. Aki megengedheti magának, lemegy a kertbe, el tud vonulni, szabadon tud gondolkozni, nincs helyhez kötve. Fontos, hogy olyan flexibilis irodaházakat hozzunk létre, amelyekben a jövő generáció igényeit is figyelembe vesszük. A kertre egy kicsit többet is költöttünk az átlagosnál, de megérte, mert nagyon szeretik a bérlok is, mi is.



A green road to the office of future generations

Workplaces by
SKANSKA

Skanska is known as the number one developer of green office buildings in Hungary and they are currently constructing their seventh office building in Budapest. But the green solutions used in the projects which create a pleasant working environment in addition to being environmentally friendly are usually simply listed and not discussed in detail. In our new series András Schmidt, Facility and Sustainability Manager at Skanska Hungary is the first expert to talk about what they have learned from the construction of Green House and about the new green solutions they are using in the Nordic Light office building.

The use of passive solar energy sources already begins with the orientation of the building: we can reduce heating needs by maximizing heat gain in the winter. Of course, strong sunlight can represent a problem in the form of glare and overheating, so shading is also very important. Another passive solution is increasing the percentage of natural light. Work stations should be installed close to the windows to provide an adequate level of natural lighting.

In terms of utilising solar energy we are introducing photovoltaic solar panels as a new element in Nordic Light. These will not be used

only partially – for example by the kitchen – but will continuously provide a certain level of renewable energy: for the engine of the ventilation systems or any other system that operates during normal working hours.

We installed an enhanced building automation system for lighting and there are also occupancy and light level sensors. These systems can sense if a window is opened during the winter and they will close the valve of the chilled beam or radiator. And if there is no one in the room, lighting and cooling or heating are shut down. These solutions reduce energy consumption significantly.

We also collect ground and rain water in Nordic Light just like in the case of Green House, only in a slightly bigger tank. According to last year's data we are saving around 20 cubic metres of drinking water daily which is quite a significant amount. Also, Nordic Light will have the heat recovery unit built into the ventilation system for winter operation. When the fan engines are working, through heat recovery we can cool down the water used by the fan-coil system, thus achieving pleasant temperatures in the inner meeting areas.

In addition to these elements the usual bicycle parking and showers will be installed in a higher number than required by LEED because a majority of office workers demand them. The future generation likes to move around freely in the city as well as within the building. Green House has WiFi all over the building including the garden. You can simply go down to the garden, be on your own and think or brainstorm without being fixed to a single place. It is important to create flexible office buildings in which we take into account the needs of the next generation. We spent a little more than the average on the garden but it was worth it because tenants really like it, just like we do.

SKANSKA

Skanska Property Hungary Ltd.

Tel.: +36 1 382 9100

Cím / Address: Green House,

1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19–25.

E-mail: property@skanska.hu

A bizonytalan üzleti környezettől szenved a logisztikai piac

A hazai ingatlanpiacon a válság utáni fellendülés első jeleit a logisztikai piac mutatta 2013-ban. Az üresedés azóta 23 százalékról 15,7 százalékra esett vissza, a nagyobb, egybefüggő területek kínálatának korlátozottsága pedig már az új fejlesztések lehetőségét is előrevetíti. A spekulatív fejlesztések 10 százalék körüli üresedési ráta és stabil bérleti díjak mellett indulhatnak csak újra – véli Kemenes László, a Prologis alelnöke, illetve a cég magyarországi és romániai képviselője.

DITRÓY GERGELY

Mindenki arra számított, hogy a válság után elsőként a logisztikai és ipari ingatlanok állnak talpra. Azóta a lakóingatlanok piacán és az irodapiacon is látható jelei vannak a fellendülésnek, az ipari szektorban azonban nagy a csend. Mi ennek az oka? Csak Magyarországon tapasztalható ez a jelenség?

Valójában az ipari és logisztikai ingatlanok piaca mutatta az újbóli fellendülés első jeleit Magyarországon 2013 végén. A tavalyi év pedig már rekordot döntött. A 2014-es összesített bérbe adott terület az eddigi legmagasabb értéket érte el (380 ezer négyzetméter), és az üres ingatlanok aránya 2008 óta nem volt ilyen alacsony. Jelenleg a magyar logisztikai ingatlanok piacán jó a helyzet: a 2013 harmadik negyedévében mért 23 százalékról 15,7 százalékra esett az üresedés, és korlátozott a nagyobb, 10-15 ezer négyzetméteres ingatlanok kínálata a piacon, ami előrevetíti az új fejlesztések lehetőségét. Az irodák és lakóingatlanok piacán is megkezdődött a javulás a tavalyi év folyamán, de a fellendülés első jeleit az ipari ingatlanok piacán lehetett tapasztalni.

Néhány éve még úgy tartották, hogy Magyarország számára nagy lehetőségek rejlenek a logisztika területén kivételesen jó földrajzi helyzete miatt, most azonban úgy tűnik, nem ilyen egyszerű a helyzet. Magyarország legnagyobb raktárportfóliójának tulajdonosaként mit gondol, hol vesztetett el ez a lehetőség? Egyáltalán reális volt az optimizmus?

Az optimizmus valós, amelyet Magyar-

ország régióin belüli központi elhelyezkedése és a megfelelő infrastruktúra is indokol. A magyar úthálózat például a régióban a legfejlettebbek között van. Egyéb tényezők mellett jelenleg azt látjuk, hogy a bizonytalan üzleti környezet jelenti a fő akadályt Budapest számára, hogy a kelet-közép-európai régió vagy akár Európa régiós központjává váljon. A vezető szerep megszerzéséhez kiszámíthatóbb helyi üzleti környezetre van szükség.

Melyek azok a piaci elemek és tényezők, amelyek különösen hátrányosan hatnak a magyarországi logisztikai piacra? Mi a spekulatív fejlesztések akadályai? Miért nem keresik az intézményi befektetők a modern magyarországi raktárakat?

Általában véve a logisztikai piac – számos más szektorhoz hasonlóan – a helyi üzleti környezet bizonytalanságától szenved. A logisztikai szolgáltatóknak üzletbarát környezetre van szükségük, hogy ugyanolyan feltételekkel versenyezhesse, mint a régió többi országában található versenytársai. A spekulatív fejlesztések mindig a piaci kereslet függvényében alakulnak. Amint az üresedési ráta 10 százalék körülre csökken, és stabilizálódnak a bérleti díjak, a spekulatív fejlesztések ismét megindulhatnak, még korábban is, mint amire számítanánk. Az intézményi befektetők jellemzően az irodák és a kereskedelmi ingatlanok piacára koncentrálnak a befektetéseik többségét, az ipari ingatlanok csak kisebb részt tesznek ki a portfóliójukban. Azt gondolom, hogy idővel

ez változni fog, és a diverzifikált befektetési stratégiákban nagyobb szerepet fognak játszani a magyarországi ipari ingatlanok. Egy másik szempont, hogy korlátozott a kínálat a jó minőségű és – ami még fontosabb – jól kezelt ipari ingatlanokból a magyar piacon.

Az elektronikus kereskedelem előretérése nyilvánvalóan megállíthatatlan. Milyenek az Ön tapasztalatai? Mekkora ezeknek a vállalatoknak a piaci részesedése, és milyen fejlődési ütemre számít Magyarországon?

A Prologis Research 2014-ben végzett egy kutatást az elektronikus kereskedelemre vonatkozóan, és a kutatási eredmények azt mutatják, hogy az e-kereskedelem irányába történő globális elmozdulás hatásával van a kereskedelmi és logisztikai szektor működésére, ez a folyamat tehát a kereskedelem minden területét érinti. Az e-kereskedelem útján zajló értékesítés évi 20 százalékkal nő, és idén várhatóan eléri a 750 milliárd dollárt globális szinten. Ez a növekedés jelentős új felhajtóerőt jelent a logisztikai ingatlanok számára, mivel a hagyományos elosztási tevékenység (az üzletek felé) egyre inkább átalakul a megrendelés-teljesítés irányába (közvetlenül az ügyfél felé). Az e-kereskedők célja, hogy növeljék a nyereségességüket, megkülönböztessék az általuk kínált termékeket és szolgáltatásokat a versenytársakétól, és csökkentsék a rendelések teljesítési idejét, ezért a logisztikai létesítményekre egyre inkább bevétel-növelő tényezőként tekintenek. Bár Magyarországon az ipari ingatlanok iránti kereslet többségét az elektronikai gyártócégek és az autóipar beszállítói adják, az e-kereskedelmi szektor növekedését is tapasztaljuk a régióban. Magyarországon már látható az e-kereskedelem által generált kereslet. Folyamatosan figyelemmel kísérjük ezt a piaci szegmenst, tárgyalunk a piaci szereplőkkel, és készen állunk az e-kereskedők részéről jelentkező megnövekedett kereslet kiszolgálására.

Van Magyarországnak esélye arra, hogy egy globálisan is jelentős vállalat (pl. Amazon) regionális operációs központja legyen?

Az ilyen nagyszabású ügyletek esetében fontos megemlíteni, hogy ilyenkor az országok is versenyeznek, nem csupán az ingatlanfejlesztők. Azt gondolom, hogy a helyi és nemzetközi piacok felé is pozitív üzenetet küldene, ha például az Amazon itt hozná létre az elosztóközpontját, mert az megmutatná, hogy Magyarország képes egy ilyen vállalatóriás összes igényét kielégíteni. Egy ilyen ügylet azt jelentené, hogy az előnyös elhelyezkedésünkön és a fejlett infrastruktúránkon túl Magyarország biztos környezetet is kínál egy nemzetközi üzlet működéséhez.

A BREEAM, a LEED és általában véve a zöld gondolkodás egyre elterjedtebbé és fontosabbá válik az ingatlanpiacon, különösen az új fejlesztések esetében. A logisztikai létesítményeknél is hasonló a helyzet? Milyen feltételeknek kell ott megfelelni? Elvégre oda elég kevesen járnak biciklivel, és a metrómegálló is viszonylag messze van.

Az irányelveink részét képezi, hogy az összes új létesítményünket és az építkezés folyamatát is zöld értékelésnek vetjük alá. A Prologis komoly követelményeknek megfelelő, modern, energiahatékony gyártó- és elosztólétesítményeket kínál, amelyek a környező terület és erőforrások megőrzése érdekében szigorú környezetvédelmi irányelveknek felelnek meg. A 2008 után befejezett és a világ bármely pontján található összes épületünkkel megpályázzuk a BREEAM, LEED vagy CASBEE minősítés megszerzését (a kontinensről függ, hogy melyiket), aminek eredményeként a Prologis kiemelkedik a többi ipari fejlesztő közül a kelet-közép-európai régióban. Mivel az épületeink ökológiai lábnyoma a legtöbb esetben nagyobb jelentőséggel bír, mint például a lakóingatlanok és irodák esetében, kiemelt felelősséget érzünk az iránt, hogy megfeleljünk a legszigorúbb környezetvédelmi irányelveknek. Az összes új épületünk megfelel ezeknek a követelményeknek, és néha még a legmagasabb fenntarthatósági értékelést is megszerzi az ipari épületek közül egy adott piacon.

A minősítési folyamatok során több száz tényezőt vizsgálnak, amelyek közül a legfontosabbak a talaj- és ivóvíz védelme, a

fenntartható építőanyagok használata, az energiahatékony elektromos és műszaki rendszerek beépítése és a teljes fejlesztés szénlábnyomának csökkentése, amelybe beletartozik a fejlesztési terület teljes ökológiai védelme és az épületeket használó emberek jólétének növelése is. Büszkék vagyunk például a Prologis Park Budapest-Szigetben található DC1-re. Ez a létesítmény megszerezte a „BREEAM In-Use” minősítést, ami azt jelenti, hogy megfelelően működünk a BREEAM fenntarthatósági szabványoknak egy korábban nem minősített ipari létesítmény működtetése során. A legutóbbi magyarországi fejlesztésünk, a DB Schenker számára épített, személyre szabott létesítmény BREEAM minősítési folyamata már elkezdődött. Ez a létesítmény szintén a Prologis Park Budapest-Szigetben található. Ez lesz az első BREEAM minősítés, amelyet ipari átrakó (cross dock) létesítménynek állítanak ki Magyarországon. Korábban említette a kerékpárokat. Lehet ugyan, hogy csak tréfált, de kiváló ingatlankezelő csapatunk tényleg telepített kerékpártárolókat azokban a logisztikai parkjainkban, ahová az ügyfeleink kérték, hogy legyen ilyen lehetőség, mert a dolgozóik kerékpárral járnak munkába a közeli lakóterületekről.

Az ipari ingatlanok teljes üresedése 15 százalék körül mozog, de a Prologis portfóliójában ugyanez a mutató 4 százalék alatt van. Nincs itt az ideje annak, hogy spekulatív fejlesztésbe kezdjenek? Ha nagyobb bővítési igény merül fel, az problémát okozhat.

Igen, itt az idő, hogy megfontoljuk az ilyen fejlesztéseket is, és készen állunk rá, hogy a saját területeinken fejlesztésekbe fogjunk, amint megjelenik a kereslet. Amíg a piaci üresedési arány 15 százalékon áll, mindig lesznek azonnal kiadó ingatlanok, bizonyos esetekben még kedvezményes áron is. Ilyen alacsony bérleti díjak mellett egy új fejlesztés még nem versenyképes, ám amint az üresedés 10 százalék körülre csökken, és a bérleti díjak ezen az új szinten stabilizálódnak, 6 hónapon belül készen fogunk állni egy új létesítménnyel. Szóval nagyon fontos, hogy egy ilyen fejlesztés átadását megfelelően időzítsük. ▶



Zárásként jöjjön egy klasszikus kérdés: melyek a legjelentősebb kihívások, amelyekkel a szektornak szembe kell néznie globálisan, regionálisan és helyben?

A kutatóink most publikálták a legutóbbi tanulmányukat, amely az elavulásnak az ipari ingatlanokra gyakorolt globális hatásait vizsgálja, és arra az eredményre jutottak, hogy az elavulás jelentősen hozzájárul az ipari kínálat és kereslet alakulásához, mivel központi szerepet játszik az eszközösztály bővülése során a fejlett gazdaságokban, például Európában és Japánban. Európában a modern/intézményi logisztika becsült aránya 15 százalék a teljes állományon belül, de ez az átlag meglehetősen változó képet mutat a különböző területeken: a kelet-közép-európai állomány túlnyomó része az elmúlt egy évtizedben épült, ami alacsony funkcionális elavulást jelent. A modern logisztikai állomány aránya számos fejlett nyugat-európai piacon (például Rotterdamban, Münchenben és Londonban) jelentősen elmarad ettől. Ezek a piacok régóta kereskedelmi központként ismertek, ahol csak a meglévő kevés szabad területre lehet építeni. Az elavulás természetesen szintén kockázatot jelent: a gyengébb helyszíneken található létesítmények esetén, amelyek nem esnek a növekedés útjába, távol vannak a jelentős településektől, vagy nem rendelkeznek megfelelő kialakítással például a plafonmagasság vagy egyéb tulajdonságok terén, fennáll annak a kockázata, hogy ügyfeleket veszítenek, és növekvő tökeberuházásra van szükségük. Ezek a folyamatok kisebb szerepet játszanak a KKE-régióhoz hasonló feltörekvő piacokon, amelyek nem rendelkeznek meglévő logisztikai állománnyal. Az Egyesült Államokban az elavulás csökkenti a kínálatot, ezért le kell cserélni a meglévő létesítményeket. Európában és Japánban a beszállítói lánc modernizálása növeli a keresletet. Végül soron azt látjuk, hogy a strukturális ösztönzőerőként működő elavulás a világ számos piacán alacsony üresedési mutatókkal találkozódik, és ennek hatására jelentős igény jelenik meg a fejlesztések iránt.

The uncertain business environment is still a central challenge

It was the industrial and logistics real estate market that showed the first signs of recovery at the end of 2013 in Hungary. The vacancy rate has dropped from over 23 per cent to 15.7 per cent since then, and there is a limited supply of large units on the market, which projects the possibility of new developments. We talked to László Kemenes, vice president & country officer for Hungary & Romania for Prologis.

Everybody expected logistics/industrial real estate to be the first to recover after the crisis. Since then, both residential and office markets have produced visible signs of recovery, but there is a big silence surrounding the industrial sector. Why is that? Is it a Hungarian phenomenon only?

Actually it was the industrial and logistics real estate markets that showed the first signs of recovery at the end of 2013 in Hungary. Last year was a record-breaking year. The total leasing activity in 2014 was the highest ever recorded (380,000 square metres), and the vacancy rate has not been this low since 2008. Currently the Hungarian logistics real estate market is in good shape: the vacancy rate has dropped from over 23 per cent in Q3 2013 to 15.7 per cent, there is a limited supply of large, 10-15k-square-metre units on the market, which holds the possibility of new developments. The office and residential property markets also started to improve last year, however, the industrial real estate market was indeed the first where signs of recovery were noticed.

A couple of years ago Hungary was considered to be facing a big opportunity in the logistics sector, due to its exceptional location, but now it seems it is not so simple. What do you, as the owner of the biggest warehouse portfolio in Hungary think, where was this opportunity lost? Was this optimism ever realistic at all?

This optimism is real, justified by the cen-

tral location of Hungary in the region and the good infrastructure. The Hungarian road network is one of the most developed in the region, for example. Amongst other factors we currently see the uncertain business environment as being the main challenge for Budapest in becoming a regional hub for Europe or even for the CEE region. To gain a leading position in the region in this respect, the local business environment would need to be more predictable.

What are the market elements and factors that are especially disadvantageous for the Hungarian logistics market?

The logistics market suffers in general from the same uncertainty of the local business environment as many other sectors. The logistics service providers need a business-friendly environment to start from the same position as their competition does in other countries in the region. Speculative developments are always dependent on market demand. As soon as the market vacancy rate decreases to around 10 per cent and the rents stabilise, speculative developments could start again, sooner than one would expect. Institutional investors typically realise a larger portion of their investments in office or retail properties, and only a smaller part goes into industrial. I believe this will change over time and industrial properties in Hungary will gain a bigger share in diversified investment strategies. At the same time in Hungary there is a limited supply of high-quality, and most importantly, well-managed industrial real estate on the market.

The development of e-commerce is obviously unstoppable. What are your experiences? What share do these companies hold of the market, and what is the pace of development you expect in Hungary?

Prologis Research took a look into the e-commerce trend in 2014, and our research report showed that the global

shift toward e-commerce is changing how the retail and logistics industries operate, and this trend affects all aspects of the retail industry. E-commerce sales are growing 20 per cent annually and are expected to reach \$750 billion globally this year. This growth is an important new driver of demand for logistics real estate as traditional distribution activities (to-store) transition to fulfilment centres (direct-to-customer). As e-commerce retailers seek to drive profitability, to differentiate their offerings and to improve time to market, logistics facilities are increasingly viewed as revenue drivers. Although in Hungary the suppliers of the electronics manufacturers and the automotive industry generate most of the demand for industrial real estate, we also experience the growth of the e-commerce sector in the region. In Hungary the demand generated by e-commerce is already visible. We continuously monitor this segment, negotiate with its players, and are ready to meet the increased demand from e-commerce companies.

Does Hungary have a chance to be the regional centre of operations for a globally significant company (e.g. Amazon)?

In the case of such big deals it is important to mention that it is countries that are competing, not only real estate developers. We believe it would be a positive message towards both the local and international markets that Hungary can meet all the needs of a big corporation like Amazon to set up its distribution centre in the country. Such a deal would represent that beyond our advantageous location and good infrastructure, Hungary is a safe environment to run an international operation from.

BREEAM, LEED and green thinking in general are more and more common and important on the real estate market, especially in the case of new developments. Is this also the case in logistics facilities? What conditions are there to meet?

It is our policy that all our new facilities and their construction undergo green assessment. Prologis meets rigorous requirements in order to deliver modern, energy-efficient production and distribution facilities, while

adhering to strict environmental guidelines for the preservation of the surrounding land and resources. All our buildings delivered worldwide after 2008 are submitted for BREEAM, LEED or CASBEE accreditations (depending on the continent) which make Prologis the stand-out industrial developer in the CEE region. Since the environmental footprints of our buildings, in most cases, carry higher importance than say residential and office facilities, we see it as our primary responsibility to adhere to the strictest environmental policies. All our new buildings meet these requirements, and sometimes even gain the highest sustainability rating for an industrial building in the whole given market. Several hundred factors are considered in these certification processes, the most important ones are the protection of ground and drinking waters, use of sustainable construction materials, energy efficient electrical and mechanical systems and the reduction of the overall development's carbon footprint including protection of the overall ecology of the development site and even the enhancement of the building user's well-being. We are proud of DC1 in Prologis Park Budapest-Sziget, for example. This facility gained the "BREEAM In-Use" accreditation, meaning we are able to meet the sustainable BREEAM standards in the course of the operation of a previously uncertified industrial facility. The BREEAM accreditation process of our latest development in Hungary, a build-to-suit facility delivered for DB Schenker also in Prologis Park Budapest-Sziget has already started. It will be the first BREEAM accreditation to be achieved for an industrial cross dock facility in Hungary. You mentioned bicycles earlier, maybe as a joke, but our excellent property management team did in fact install bicycle racks in some of our parks, where our customer's employees commute by bike from the nearby residential area and came to us with such a request.

The total vacancy rate of industrial real estate is around 15 per cent, but Prologis' portfolio has a vacancy under 4 per cent. Is this not the time to start a speculative development, since a larger expansion of demand could cause a problem?

Yes, it is the time to consider that, and we are ready to start developing on our land positions as and when the demand is there. As long as the market vacancy rate is as high as 15 per cent, there will still be available space for immediate occupation, some even at discounted prices. With rent levels so low a new development is not yet competitive, but as the vacancy rate drops to around 10 per cent and rents stabilise, we will be ready to offer a new facility in 6 months. So it is very important that the delivery of such a development is well timed.

What are the most significant challenges facing the sector globally, regionally and locally?

Our research team has just published their latest white paper discussing the global effects of obsolescence on industrial real estate, and they found that obsolescence is an important driver of industrial supply and demand, as it plays a central role as the asset class expands in developed economies, as in Europe and Japan. In Europe the share of modern/institutional logistics is estimated at 15 per cent of the total inventory, but this average varies significantly: the vast majority of stock in CEE was built in the past decade, leading to a low functional obsolescence ratio. The share of modern logistics stock in a number of well-established markets in Western Europe (like Rotterdam, Munich and London) is much lower. These markets have a long-term reputation as trade hubs and are infill locations with limited land. Of course, obsolescence also poses risks, facilities in weaker locations – those neither in the path of growth nor near major population centres or with sub-standard site configurations, ceiling heights and other features— risk losing customers and growing capital expenditures. These trends play a smaller role in emerging markets like the CEE region that do not have a base of logistics stock. In the US, obsolescence reduces supply, which in turn must be replaced. In Europe and Japan, the modernisation of the supply chain prompts demand. Ultimately, we see a sizable need for development as the structural driver of obsolescence coincides with low vacancies in many markets around the world.

Megtorpant a lendület az irodapiacon

Kicsit megtorpant a lendület a budapesti irodapiacon. Az idei év első negyedében ugyan tovább csökkent az üresedési ráta, de a kereslet az előző negyedévhez képest jelentősen alacsonyabb volt. Pozitív hír viszont, hogy a keresleten belül a legnagyobb arányt az új bérbeadások tették ki – derül ki a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) legfrissebb közleményéből.

2015 első negyedében nem került sor új területek átadására az irodapiacon, így a budapesti modern irodaállomány 3 230 100 négyzetmétert tett ki, melyből 2 587 780 négyzetméter az „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodaterület, és 642 320 négyzetméter a saját tulajdonú iroda. Az irodaállomány évente történő felülvizsgálata során 30 irodaház mérete változott, további 4 irodaház pedig kikerült a modern irodaállományból. A fentiek következtében a modern irodaállomány közel 8000 négyzetméterrel csökkent.

Egy irodaház értékesítésre került a

végfelhasználónak, így a saját tulajdonú állományhoz lett sorolva, ezáltal a bériroda-állomány nagysága 13 ezer négyzetméterrel lett kisebb. A teljes piaci kihasználatlanság 0,5 százalékponttal volt alacsonyabb, mint az előző negyedévben, így jelenleg 15,7 százalékon áll.

A kereslet 64 010 négyzetmétert tett ki 2015 első negyedében, fele a 2014 negyedik negyedében regisztráltak. A kereslet megoszlása érzékelhető változáson ment keresztül: ebben a negyedévben az új bérbeadások képviselték a legnagyobb arányt, 43 száza-

„A modern iroda állomány közel 8000 négyzetméterrel csökkent az első negyedévben.”

lékot tettek ki. A szerződésösszesség 31 százalékos részesedéssel járultak hozzá a teljes volumenhez, míg a bővülések 19 százalékot képviseltek.

A tranzakciós arány a Pest központi és Váci úti alpiacra volt a legmagasabb, mindkét lokáció több mint 20 százalékot képviselt a teljes keresletből. A negyedév legnagyobb tranzakciója egy szerződésösszesség volt az Átrium Parkban 5300 négyzetméteren. Ezt követte egy új bérbeadás több mint 3000 négyzetméteren a Buda Business Centerben és egy szerződésösszesség 3000 négyzetméteren a Danubius irodaházak harmadik épületében. A negyedév során rögzített 165 tranzakció átlagos mérete 388 négyzetméter volt, azonos a 2014 első negyedéves átlaggal, de kevesebb, mint az elmúlt 5 évben regisztrált első negyedéves átlagérték. A nettó abszorpció 13 960 négyzetmétert tett ki az első negyedévben, ennyivel nőtt a teljes bérbe adott irodaállomány egy negyedév alatt. A Váci úti irodafolyosón kiemelkedően magas volt, 9220 négyzetméter.

The office market has lost steam

The Budapest office market has lost steam in Q1 2015. Although the vacancy rate declined, demand was significantly smaller than in the previous quarter – states the Budapest Research Forum (BRF) in its quarterly report.

No new office buildings were completed in Q1 2015. Office stock in Budapest totalled 3,230,100 square metres in the first quarter of 2015. As the result of the annual stock revision, 4 buildings were excluded from the modern stock and 30 buildings' GLA was amended due to re-measurements in 2014. Furthermore, during Q1 2015 one office building was purchased by an end-user, and was there-

fore re-classified into the 'owner occupied' category. As a result of the amendments, the total office stock decreased by nearly 8,000 square metres.

The office vacancy rate declined by 2.8 pps year-on-year and by 0.5 pps quarter-on-quarter, reaching the lowest level since Q2 2009, currently standing at 15.7%. Demand in Q1 2015 was 64,010 square metres, which is only half of the record level registered in Q4 2014. The share of renewals and new deals shifted in Q1 2015 and new deals were the major driver on the market with a 43% market share. Renewals accounted for 31%, while expansions had a market share of 19%.

In terms of submarkets, Central Pest and the Váci Street corridor showed the highest leasing activity, both representing more than 20% of the market share. The largest deal of the quarter was a renewal in Park Atrium for 5,300 square metres; this was followed by a new leasing agreement in Buda Business Center for over 3,000 square metres and a renewal for 3,000 square metres of office space in Danubius Office Building III.

According to BRF, 165 deals were closed in Q1 2015, with an average size of 388 square metres. Net absorption totalled 13,960 square metres in Q1 2015. On the Váci Street corridor it accounted for 9,220 square metres.

The modern office market in Budapest Q1 2015

A budapesti modern irodapiac, 2015 Q1

Average speculative vacancy rate is

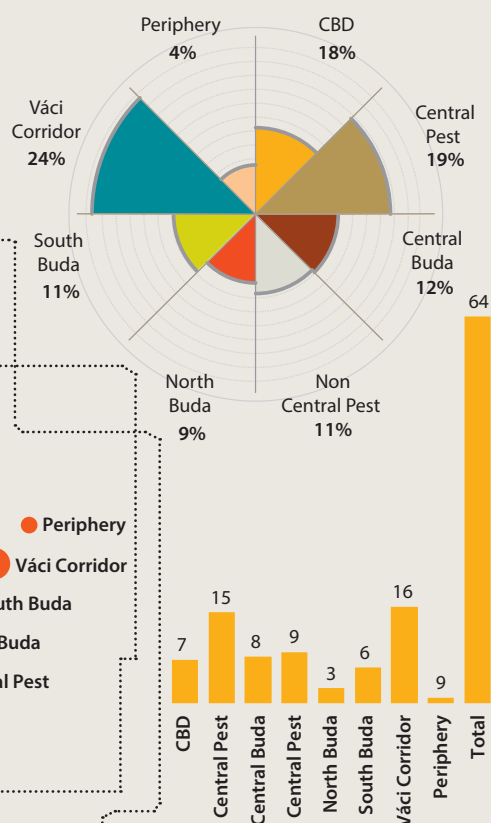
19.59%

a spekulatív kihasználatlansági ráta

Office building of the month/
A hónap irodaháza:
Flórián Udvar



Speculative stock from the total (%) A spekulatív állomány megoszlása (%)



Vacancy ('000 sqm)

Kihasználatlanság (ezer m²)

TLA ('000 sqm)

Bérleti szerződés (ezer m²)

	CBD	Central Pest	Central Buda	Non Central Pest	North Buda	South Buda	Váci Corridor	Periphery
Speculative Stock ('000 sqm) Spekulatív állomány (ezer m ²)	265	477	315	287	243	290	617	94
OO Stock ('000 sqm) Saját tulajdonú állomány (ezer m ²)	82	104	89	102	75	47	119	24
Total stock ('000 sqm) Teljes állomány (ezer m ²)	347	582	403	389	318	337	736	119
Vacancy (sqm) Kihasználatlan terület (m ²)	45,407	74,799	53,422	68,846	53,696	34,525	137,910	38,336
Vacancy Rate (%) Kihasználatlansági ráta (%)	17%	16%	17%	24%	22%	12%	22%	41%
Total TLA (sqm) Összes bérleti szerződés (m ²)	7,224	15,030	7,781	8,560	2,529	5,984	15,974	923
	Belváros	Pest központ	Buda központ	Nem-központi Pest	Észak-Buda	Dél-Buda	Váci úti folyosó	Agglomeráció

Source: BRF, REsource

Mit ér a zöld minősítés?

A zöld irodák népszerűsége töretlennek mondható a piacon. Új fejlesztés szinte kizárólag valamelyik nagy nemzetközi minősítési sztenderd bevonásával készül, a nagyobb és talán a kisebb bérlők közül sokan szívesebben költöznek ilyen házba, egyeseknek pedig „kötelező” is. Sőt, akadnak olyan befektetők a piacon, akik tanúsítvány nélküli eszközt nem is vásárolhatnak. De valóban ekkora előnyt jelent, ha egy iroda „zöld”? Könnyebb bérlőt találni, vagy eladni? Érezhetően többet lehet kérni akár bérleti díjban, akár vételárban? Hogyan lehet követni a szinte évről évre változó feltételrendszereket? Tényleg sokkal jobban és hatékonyabban lehet ilyen épületben dolgozni?

DITRÓY GERGELY



Tilki Róbert, ügyvezető igazgató, Robertson Hungary

A zöld minősítések rohamos felfutása valóban az elmúlt két-három évben indult meg, amit mi sem bizonyít jobban, mint az a tény, hogy egy év alatt a minősített irodaterületek aránya közel duplájára nőtt. Ma már nem készülnek új fejlesztések zöld minősítés nélkül, és jelenleg is egész portfóliók állnak minősítési eljárás alatt. Tulajdonosi/fejlesztői oldalról egyre terjed a környezettudatos gondolkodásmód, de alapvetően az a jelenség oka, hogy a zöld alapokon történő fejlesztés és üzemeltetés egyre inkább minőségi sztenderd. A zöld minősítés rövid idő alatt a modern irodaházak egyik fő jellemzője lett, ami megszabja a jövőbeli fejlesztések irányvonalát is. A zöld minősítés megszerzése a tulajdonos részéről a versenyképesség megőrzésének egyik fontos eszköze is, mivel egyre több bérlő van – jellemzően nagy nemzetközi cégek –, ahol a vállalat belső szabályzata előírja az irodaházak zöld minősítésének meglétét. Olyan esetről is tudunk, ahol kifejezetten a bérlő kérése miatt történt meg az irodaház minősítése, ez a jelenség azonban nem általános. Bérlői oldalról jelenleg a választás – kevés kivételtől eltekintve – nem ilyen tudatos. A cégek többsége számára vonzó tényező,

ha az épület zöld minősítéssel rendelkezik, és környezettudatos operációt folytat. Örülnek neki, ha a környezetbarát gondolkodásmód az üzemeltetési költségekben megtérül, a keresési feltételek között azonban nem a minősítés megléte az elsődleges szempont, továbbra is a lokáció és az ár a meghatározó tényező. A vállalkozások jó része érzékeny a költségekre, ez különösen igaz a kisebb cégek esetében. A zöld irodaházak bérlővonzó képessége akkor a legerősebb, ha a beépített zöld technológiák használata jelentős megtakarítást eredményez az üzemeltetési költségben. A befektetői hozzáállás nagyon hasonló a bérlőiéhez. Az ingatlan értékében, eladási árában jelenleg nem realizálódik direkt módon a zöld minősítés megléte, a jövő azonban mindenképpen a zöld fejlesztéseké.



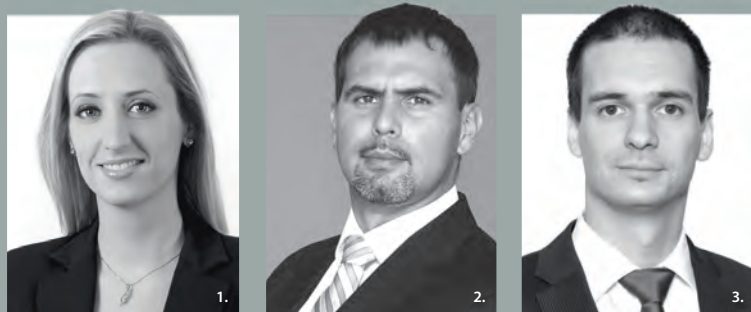
Tuza Rita, vezető elemző, LEED Green Associate, Jones Lang LaSalle

Egy irodaház esetében a zöld minősítés 5-6 évvel ezelőtt versenyelőnyt jelentett az irodapiac többi épületéhez képest. Úttörők voltak azok a fejlesztők, akik hajlandóak voltak időt és anyagi áldozatot nem kímélve belevágni a minősítési folyamatba. Ezekben az időkben rendkívül nagy volt a

marketingértéke már pusztán annak is, ha egy irodaház megpályázott egy minősítést attól függetlenül, hogy sikerült-e a végén megszereznie azt. Manapság minden új fejlesztést megpróbálnak minősíteni, illetve többéves, működő épületeket is sikeresen újítanak fel, alakítanak át annak érdekében, hogy megkaphassák valamelyik zöld tanúsítványt. Ennek következtében a környezettudatos gondolkodás és fejlesztői hozzáállás alapkövetelmény lett a piaci szereplők körében. A tanúsítvány, amely 4-5 éve megkülönböztette az épületet a versenytársaitól, ma az azonos versenyfeltételeket biztosítja.

Sokszor felmerül a kérdés, hogy vajon tényleg jobb-e egy zöld irodában dolgozni, kellemesebb környezetet tud-e biztosítani az ott dolgozóknak. Miért fontos ez a kérdés? Ha megnézzük egy vállalat működési költségeinek összetételét, akkor azt látjuk, hogy az alkalmazottak bérezése és különböző juttatása a költségek 90 százalékát teszi ki. Az ingatlanbérlettel kapcsolatos kiadások 9 százalékot, míg az energiaforgasztással kapcsolatos kiadások 1 százalékot tesznek ki. Ebből egyértelműen látszik, hogy az alkalmazottak egészségének javítására, illetve produktivitásának növelésére fordított összegnek igen meghatározó pénzügyi jelentősége van a munkáltatók számára. Egy példa: az Egyesült Királyságban az alkalmazottak rossz egészségi állapota miatti hiányzások, kiesett termelés, illetve új munkaerő toborzása éves szinten 30 milliárd font többletköltséget jelent a munkáltatóknak.

A munkavállalók magasabb komfortérzetének és produktivitásának pozitív pénzügyi eredményei vannak. A zöld épületek esetében számos olyan tényező van, amelyek az alkalmazottak kellemesebb közérzetét biztosítják. Ilyen például az épületen belüli levegő és ventiláció minősége, aminek a hatására az alkalmazottak produktivitása egyes tanulmányok szerint 8-10 százalékkal magasabb. Megemlíthetjük a természetes fényt és az épületek előnyös benapozását is, ennek hatására az alkalmazottakat 173 százalékkal több fehér fény éri munkaidőben, és átlá-



BALRÓL JOBBRA: 1. TUZA RITA, VEZETŐ ELEMZŐ, LEED GREEN ASSOCIATE, JONES LANG LASALLE; 2. TILKI RÓBERT, ÜGYZEVETŐ IGAZGATÓ, ROBERTSON HUNGARY; 3. SZIRCÁK NORBERT, VEZETŐ TANÁCSADÓ, ZÖLD MINŐSÍTÉSI ÜZLETÁG, COLLIER'S INTERNATIONAL

FROM LEFT TO RIGHT: 1. RITA TUZA, HEAD OF RESEARCH, LEED GREEN ASSOCIATE, JONES LANG LASALLE; 2. RÓBERT TILKI, MANAGING DIRECTOR, ROBERTSON HUNGARY; 3. NORBERT SZIRCÁK, SENIOR ASSOCIATE, GREEN BUILDING ADVISORY, COLLIER'S INTERNATIONAL

gosan 46 perccel többet alszanak éjszaka. A listát lehet folytatni a csökkentett zajszennyezéssel, kedvezőbb hőkomforttal, belső terek ideálisabb kialakításával stb.



Szircsák Norbert,
vezető tanácsadó,
Zöld Minősítési Üzletág,
Colliers International

Mindenekelőtt szétválasztanám az új építésű zöld irodákat és a meglévő épületekre elnyert zöld minősítéseket. Új építésnél a környezettudatosság és ennek elismerése valamely minősítő rendszer által, úgy gondolom, már sztenderddé vált egy „A” kategóriás irodaház esetében, és egyértelműen hátrányt jelentene, ha valamelyik fejlesztő nem zöld irodát építene. Különös tekintettel arra, hogy ez minimális többletköltséggel jár, a teljes életciklust tekintve viszont sokkal költséghatékonyabb. Meglévő irodaházak esetében a bérlőkért folytatott erős verseny indukálja, hogy a tulajdonosok nem szeretnék versenyhátrányba kerülni sem az új házakkal, sem a meglévő állománnyal szemben. Emellett sokszor kötik össze a minősítést az épület modernizálásával. A bérlők számára nem feltétlenül a minősítés meglete fontos, de az olyan tulajdonságok, amelyekkel a zöld épületek általában rendelkeznek, mint az átlagosnál több friss levegő vagy a kiváló tömegközlekedés, sokat szá-

mítanak. Olyan bérlővel még nem találkoztam Magyarországon, akinél kötelező előírás lett volna, hogy csak zöld irodaházba költözhet, de több olyanról tudok, ahol nemzetközi szinten el kell érni egy bizonyos zöldiroda-arányt. Nem gondolnám, hogy jelenleg bérletidíj-prémiumot lehet elérni, csak azért, mert egy irodaház zöld, de a fentebb említett bérlői szempontok miatt valószínűleg könnyebb bérletet találni, és általában az üzemeltetési költségek is alacsonyabbak. A befektetőket elsősorban az irodaház cash-flowja és a bérlők minősége érdekli, és természetesen az elérhető hozam, de az ő listájukon is szerepel a környezettudatosság mint szempont. Mind a bérlők, mind a befektetők megnyerésénél fontos persze, hogy a tulajdonos el tudja mondani a zöld épülettel együtt járó pozitívumokat, ne csak a pluszt tudja felmutatni a zöld minősítésről. Itt már képbe kerül az is, hogy az irodaház melyik minősítő rendszer milyen szintjét érte el. Egy átlagos cégnél az energiaköltség nagyon kis százaléka a működési költségnek, a legnagyobb részt a bérek és különböző jutatások teszik ki. Ebből is látszik, miért fontos, hogy egy zöld minősítés ne csak az energiamegtakarításra fókuszáljon, hanem az épületet használó emberekre is. Egy természetes fénnel és megfelelő mennyiségű friss levegővel ellátott irodaházban valóban sokkal hatékonyabban lehet dolgozni, ezt kutatások is alátámasztják.

What is a green certification worth?

The popularity of green offices on the market is not fading. New developments almost always apply for one of the big international certification standards, larger and perhaps also smaller tenants are more willing to move to green buildings, some of them are even “required” to do so. Is it easier to find tenants or can a higher rent be charged or a higher selling price achieved? How can one follow the ever-changing requirements? And is such a building really a better and more efficient working place?

GERGELY DITRÓY



Norbert Szircsák,
Senior Associate,
Green Building Advisory,
Colliers International

First of all I would differentiate newly built green offices from green certifications awarded to existing buildings. In the case of new buildings environmental consciousness and using one of the certification systems have become standard practice for category “A” office buildings, and it would definitely mean a disadvantage if a developer didn't build a green office. Especially considering that at a minimal extra cost it is more cost efficient in terms of the full lifecycle of the building.

Strong competition for tenants between existing office buildings means that owners don't want to risk a competitive disadvantage compared to new buildings or the existing stock. Therefore they often combine certification with the modernisation of the building.

Tenants are not necessarily looking for the certification itself but for the attributes green buildings usually have, like a higher amount of fresh >

air than the average or excellent public transport connections. I never met a tenant in Hungary who would have been required to move to a green building, but I know of several companies that have to reach a certain rate of green offices on an international level. I don't think you could achieve a lease rate premium just because an office building is green, but due to the above-mentioned factors which are important to tenants, it is likely easier to find tenants, and operational costs are usually also lower.

Investors are primarily interested in the cash-flow and the quality of tenants in a building, and of course in the yield they can achieve, but environmental consciousness is also a factor they consider. Of course it is important for the owner to be able to highlight the advantages of a green building when they want to win tenants and investors, instead of simply showing the certificate. Also, the level of certification awarded to the office building plays a role in decisions. In case of an average company energy costs represent a very low percentage of operational costs; the majority of the costs goes on wages and various benefits. This shows why it is important that a green certificate does not exclusively focus on energy savings but also on the people using the building. Research confirmed that people can work more efficiently in an office that has the appropriate amount of natural light and fresh air.



Róbert Tilki, Managing Director, Robertson Hungary

Green certifications have become very popular in the past 2-3 years, which is confirmed by the fact that the proportion of certified office space nearly doubled over the past year. Today there are no new developments without a green certificate and whole portfolios are currently in the process of being certified. Environmentally conscious thinking is continuously spreading among owners and develop-

ers, but the main reason for this phenomenon is that green development and operation are becoming a quality standard. Green certification has quickly become one of the main attributes of modern office buildings, which sets the direction for future developments as well. Acquiring the green certification is also an important instrument for owners to remain competitive because there is an increasing number of tenants, typically large international companies where internal policies require a green certificate for the offices they occupy. We heard of a case in which the building was certified at the request of a tenant, but this is not the general practice.

With a few exceptions tenants' choices are not that conscious. Most companies find it attractive if a building has a green certification and is operating in an environmentally conscious way. They are happy to see a return in operational costs as a result of green thinking, but green certificates are not the primary search criterion: location and price remain the decisive factors. The majority of companies are cost-sensitive, and this is especially true for smaller firms. Green office buildings' ability to attract tenants is the strongest if the use of installed green technologies generates significant savings in operational costs. Investors' attitude is very similar to that of the tenants'. Having a green certification is currently not realised directly in the value and selling price of a property, but green developments definitely represent the future.



Rita Tuza, Head of Research, LEED Green Associate, Jones Lang LaSalle

5-6 years ago having a green certification meant a competitive advantage over other buildings on the office market. The developers that spared no time and cost to start the certification process paved the way for others. At that time the marketing value of simply applying for a certification was extremely high, whether or not the office

building actually received the award in the end. Today developers try to have all new developments certified, and offices built several years ago are being modernised and remodeled successfully in order to receive one of the green certificates. As a result, eco-conscious thinking and a green approach to development have become basic requirements among market players. A certification that 4-5 years ago distinguished a building from its competitors today only guarantees the same conditions of competition.

There is a question that comes up often: is it really better to work in a green office and can it provide a more pleasant environment for the people using the building? Why is this an important question? If we take a look at the operational costs of a company, we will see that the wages and various benefits of the employees account for 90% of the costs. Property leasing expenses make up 9% while energy consumption only accounts for 1% of the total. This shows clearly that the amount spent on improving employees' health and increasing their productivity has a very significant financial importance for employers.

For example the absence, production losses and the recruitment of new workforce due to the bad health of employees represents 30 billion pounds of extra costs for employers in the United Kingdom. The higher comfort level and productivity of employees brings positive financial results. In the case of green buildings there are many factors that guarantee the well-being of employees. For example, the quality of air and ventilation within a building increase workers' productivity by 8-10% according to certain studies. We should also mention natural lighting and the favourable orientation of the building which provides 173% more white light during the working hours and as a result employees sleep 46 minutes longer at night on average. And we could continue the list: lower noise pollution, higher heat comfort, better internal spaces and so on.

LAKÁS 2015 kiállítás és vásár



Mára kezd egyre nyilvánvalóbbá válni, hogy hosszú évek mélyrepülése után beindult a lakáspiac. Egyre többen vesznek már lakást, de még többen vannak azok, akik közvetlenül a nagy döntés előtt állnak. Hol vannak új építésű lakások? Kitől vegyek fel hitelt? Melyik ügynökség tud nekem a legtöbbet segíteni álmaim lakásának a megtalálásában? A Portfolio hiánypótló lakossági rendezvénye ezekre a kérdésekre ad választ.

Május 15-e és 17-e között a Portfolio egyedülálló lakossági rendezvénnyel szolgálja ki a lakásvásárlás előtt állókat a Millenárison. A LAKÁS 2015 olyan lakossági kiállítás és vásár, ahol minden a lakáskeresésről és a lakáskeresőnek szól majd. Új és használt lakások, telkek, projektek, hitel, biztosítás, felújítás – minden egy helyen.

Hosszú évek lakáspiaci pangása után végre minden adott ahhoz, hogy beinduljon a lakáspiac fellendülése: alacsony lakásárak, olcsó hitel, javuló gazdasági kilátások. A kiállítással célunk, hogy a ren-

dezvényre látogató tudatos lakásvásárlókkal megismertessük az új lakásprojekteket, és egy tető alá hozzuk a lakásközvetítő hálózatokat, a bankokat, a lakástakarékpénztárakat, a biztosítókat és szolgáltatókat.

A LAKÁS 2015 az ország legnagyobb lakásvásárlással foglalkozó rendezvénye kíván lenni. Látogatóként várjuk majd a Millenárisra azokat, akik új vagy használt lakást akarnak venni vagy eladni, lakást akarnak bérelni vagy bérbe adni, hitel felvételén gondolkodnak, felújítani, modernizálni szeretnének, komplett szolgáltatást és teljes körű tájékoztatást szeretnének kapni a lakásvétel vagy -eladás menetéről.

A már konkrét szándékkal rendelkezők mellett várjuk azokat is, akik a közeljövőben vagy középtávon gondolkodnak lakásvásárláson, lakáseladáson, lakáshasznosításon vagy éppen előnytelen hiteleik kiváltásán. Számukra kiállítóink kínálata mellett tapasztalt szakemberek előadásaival, panelbeszélgetéseivel készülünk az

ingatlan- és a hitelezési piac aktuális témáiban.

A kiállításon többek között az FHB Bank, az FHB Ingatlan, a Duna House, a Fundamenta, az Erste Ingatlan, a CIB Bank, a Balla Ingatlan, a Central Home, a City Cartel, a Smart Ingatlan, a CDC Ingatlan, a Családi Ingatlan Centrum, az OTP Ingatlanpont, az E.ON, a Lotus House Ingatlaniroda, a Sopron Bank, a Dominium Ingatlan és a Saint Gobain ajánlataival találkozhatnak az érdeklődők. A kiállítás és vásár szakmai partnere az Otthontérkép és a REsource. A rendezvény díjmentesen látogatható.



LAKÁS 2015

Ingatlan · Otthon · Hitel · Kiállítás

május 15–17.

Millenáris teátrum

www.portfolio.hu/rendezvenyek/lakas2015

Asset menedzsment cégek

Asset management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Kezelt ingatlan-vagyon területe (m ²)	Kezelt ingatlan-vagyon becsült értéke (millió euró)	Ügyfeleknek nyújtott szolgáltatások	Főbb ügyfelek	Magyarországi alapítás éve	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
AIG/Lincoln Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	ingatlanfejlesztés, ingatlankivitelezés, bérbeadás, épületüzemeltetés és vagyonvédelem/ development management, construction management, leasing, asset and property management	N.A.	N.A.	vagyonkezelés, ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektmenedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, facility management, project management, leasing	Heitman, Immofinanz AG, Union Investment, GLL Real Estate Partners	1998	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
B&V FM Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144. 	ingatlankezelés, üzemeltetési és egyéb vezetési tanácsadás, műszaki üzemeltetés, vagyonkezelés/ property management, consultancy, technical operation, asset management	50,000	N.A.	teljes körű épületüzemeltetés, bérleti kapcsolattartás, fejlesztések, könyvvitel, biztonsági szolgáltatások/ full-service facility management, tenant relations, developments, accounting, security services	Warimpex Kft., Immo-Contact Zrt., B&V Handels- und Immobilien GmbH	2003	Szijártó Péter, MRICS ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. 1074 Budapest, Rákóczi út 70–72.	„A” kategóriás irodaházak és logisztikai parkok vagyonkezelése/ asset management for A category office buildings and logistics parks	320,000	N.A.	vagyonkezelés, bérbeadás, üzemeltetés, helyszíni PM/FM szolgáltatások/ operations, leasing, on-site property management and facility management service	NSN, IBM, Keler	2004	Gulyás Ede ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 501 2800 www.caimmo.com office@caimmo.hu
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57, Eiffel Square Office Building	iroda, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztés és üzemeltetés/ office, retail, industrial/logistics development and management	100,000	200	fejlesztés, befektetés vagyonkezelés, ingatlankezelés, projektmenedzsment, tanácsadás/ development, investment, asset management, property management, project management, consultancy	Europa Capital, JP Morgan, KPMG	2004	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Zeley Csaba Tel: +36 70 319 6916 www.convergen-ce.com cszeley@convergen-ce.com
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30. 	ingatlanfejlesztés, ingatlan-vagyonkezelés, ingatlanüzemeltetés/ real estate development, real estate asset management, real estate operations	237,600	332	ingatlanüzemeltetés, ingatlan-bérbeadás, ingatlanhasznosítás, ingatlan-vagyonkezelés, portfóliómenedzsment, projektmenedzsment/ real estate operations, real estate leasing, real estate utilization, real estate asset management, portfolio management, project management	Citibank, Vodafone, Magyar Posta Zrt., BASF Hungária Kft., Samsung, Trilak, Fedex, Opel, Kuehne+Nagel Magyarország	1993	N.A.	Tel: +36 1 225 6600 www.cpi-group.hu hungary@cpi-group.com
GAMMA Properties Kft. 1117 Budapest, Infopark I. Infopark sétány 1.	ingatlanvagyon-kezelés, property menedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, leasing	62,000	N.A.	ingatlanvagyon-kezelés, teljes tulajdonosi képviselet, due diligence, pénzügyi menedzsment, portfólió-kezelés/ asset management, complete owner representation, due diligence, financial management, portfolio management	N.A.	2014	Madler Attila/ partner Gasser Tibor/ partner	Tel: +36 1 382 7560 www.gamma-am.hu office@gamma-am.hu
GLL Real Estate Partners GmbH 1054 Budapest, Szabadság tér 7.	vagyonkezelés, ingatlan befektetés, alapkezelés/ asset management, property investment, fund management	~150 000	N.A.	vagyonkezelés, befektetés-tanácsadás, alapkezelés/ asset management, fund management, investment consultancy	N.A.	2000	Balázs Bence, MRICS A magyarországi portfólió Asset managere	www.gll-partners.com
TriGranit Fejlesztési Zrt. 1062 Budapest, Váci út 3.	ingatlanfejlesztés, ingatlanbefektetés, ingatlankezelés/ real estate development, real estate investment, asset management	1,000,000	2,5 milliárd/ 2.5 billion	teljes körű fejlesztési, kivitelezési, eszközkezelési és üzemeltetési szolgáltatások/ full spectrum of development, construction, property & asset management and operations services	Heitman, IPR Group, PKP, ING, Aareal Bank	1994	Török Árpád vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 374 5600 www.trigranitdevelopment.com
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Size of area managed (sqm)	Value of properties managed (million EUR)	Services provided	Major clients	Year established in Hungary	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Alkal- mazott szoftver neve	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üze- melte- tett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
AddVal Kft. 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.	ingatlankezelés, létesítmény- gazdálkodás, projektmenedzsment, mérnöki szolgáltatások/ property and facility management, asset management, project management, engineering	megvalósíthatósági tanulmányok, tulajdonos és bérlő képviselője, bérbeadás, műszaki- mérnöki szolgáltatások, tervezés és lebonyolítás/ due diligence, owner - tenant representation, letting, technical and engineering services, design and PM	saját fejlesztés/ own devel- opment	SEB ImmoInvest GmbH., Interoffice Kft., Interbüro Kft., InterContinental	Ausztria Ház, Green Corner, OTC Irodaház, Tulipan Park logisztikai központ, EXIMHÁZ	~77,000	Hubert Mühninger ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 479 6020 www.addvalgroup.com office@addvalgroup.com
AIG/Lincoln Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93.	ingatlankezelés, ingatlankivitelezés, bérbeadás, épületüzemeltetés és vagyonnevelés/ property management, construction management, leasing, asset and property management	vagyonnevelés, ingatlankezelés, épületüzemeltetés, projektme- nedzsment, bérbeadás/ asset management, property management, facility management, project management, leasing	N.A.	Heitman, Immofinanz AG, Union Investment, GLL Real Estate Partners, Deka Immobilien GmbH	Roosevelt 7/8 Irodaház, BSR Irodaház, Alkotás Point, Science Park, Krisztina Palace,	N.A.	Gárdai János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.aiglincoln.hu info@aiglincoln.hu
AREX fm Ingatlanhasznosító Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 23.	saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadás és üzemeltetése/ leasing and operation of own and leased real estates	ingatlanhasznosítás, ingatlanüzemeltetés és karbantartás, ingatlanberuházás/ real estate utilization, real estate operations and maintenance, real estate investment	N.A.	N.A.	N.A.	115,000	Kovács Endre ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 325 2640 www.arexfm.hu arexfm@arexfm.hu
Atalian Global Services Hungary Zrt. 1138 Budapest, Váci út 178.	létesítményüzemeltetés irodaházakban, bevásárlóközpontokban, pénzügyi intézetekben, gyárakban/ facility management in office buildings, shopping centers, banks, factories	takarítás, kertészet, vagyonvédelem, karbantartás, műszaki üzemeltetés/ cleaning, gardening, security services, maintenance, technical fm	N.A.	Kleppierre, BNP Paribas, Atrium Real Estate, Electrolux, CROWN Magyarország Csomagolóipari Kft.	országosan 22 bevásárlóközpont, 18 irodaház, 7 gyártási terület/22 shopping centres, 18 office buildings, 7 production sites nationwide	2,800,000	N.A.	Tel: +36 1 231 4020 www.atalian.hu info@atalian.hu
Avestus Real Estate Hungary Kft. 1051 Budapest, Szabadság tér 7.	ingatlankezelés, ingatlanüzemel- tetés, ingatlanfejlesztés: lakó- és idegenforgalmi, projektmenedzsment/ property management, property operations, property development: residential and tourist, project management	ingatlanbefektetés, ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, ingatlankezelés/ real estate investment, real estate development, project management, property management	N.A.	GLL, Allianz, Generali, befektetési alapok	Gresham Palota, Paradiso lakópark, Bank Center, Geometria Office Building	82,000	Horváth Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Gáborjani-Szabó Gábor Tel: +36 30 948 5599 ggaborjaniszabo@ avestusrealestate.com Éles Anett Tel: +36 30 588 7384 anett.eles@bankcenter.hu www. avestusrealestate.com
B&V FM Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144. 	ingatlankezelés, üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadás, ingatlanüzemeltetés, ingatlanfejlesztés, lakó- és idegenforgalmi projektmenedzsment/ property management, consultancy, property operations, property development, residential and tourist project management	teljes körű épületüzemeltetés, bérlői kapcsolattartás, fejlesztések, könyvvitel, biztonsági szolgáltatások/ full-service property operations, tenant relations, developments, accounting services, security services	ARCHI-FM	Warimpex Kft., Immo-Contact Zrt., B&V Handels- und Immobilien GmbH	Hungária Irodaház, Pauler Irodaház, Csalogány Irodaház, Erzsébet Irodaház	50,000	Szűjártó Péter MRICS ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 471 5174 www.bvgroup.hu office@bvgroup.hu
Bilfinger HSG Facility Management Kft. 1106 Budapest, Akna u. 2–4.	integrált létesítménygazdálkodás: irodaházak, logisztikai és ipari parkok, bevásárlóközpontok, termelői üzemek, sport- és egészségügyi létesítmények, szállodák / integrated facility management: office buildings, logistic and industrial parks, shopping centers, production plants, sport and healthcare facilities, hotels	teljes körű műszaki, infrastrukturális és gazdasági FM (integrált FM szolgáltatás) / full service of technical, infrastructural and commercial FM (integrated FM service)	NAVISION – WorldFM, AsiWeb, illetve igény szerint / or as required	nemzetközi cégek/ international clients	N.A.	N.A.	Vanó-Huszár Enikő ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 433 3680 www.fm.bilfinger.com info-hu.fm@bilfinger.com
BNP Paribas Real Estate Magyarország 1123 Budapest, Alkotás u. 53.	ingatlankezelés/ property management	bérlési szerződések kezelése, üzemeltetés, pénzügyi menedzsment, könyvelés, céginformáció, marketing és PR menedzsment/ lease administration, facility management, financial management, accounting, company management, marketing and PR management	BlueBerry: online ügy- félszolgálati rendszer/ Blue- Berry: Online Customer Service System	AEW Europe, Atenor Group SA, ERSTE Group, Immofinanz Group, Raiffeisen Evolution Development, Volksbank Real Estate Services	Emke, MOM Park, Sio Pláza, West End Business Center, Váci Greens, Kálvin Tower, Kálvin Center, Medimpex, Residence I-II., Duna Office Center, Atlanta Center	247,100	Csukás Csongor vezérigaz- gató/ CEO	Tel: +36 1 487 5501 www.realestate. bnpparibas.hu office.hungary@ bnpparibas.com
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Name of software system utilized	Major clients	Reference projects	Size of area man- aged (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Alkal- mazott szoftver neve	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üze- melte- tett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
Colliers Nemzetközi Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft./ 1124 Budapest, Csórsz u. 41.	létesítménygazdálkodás, ingatlanüze- meltes, fit-out/projektmenedzsment/ facility management, property mana- gement, fit-out/project management	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálko- dás, vagyongazdálkodás, projekt menedzsment, cégmenedzsment, társasházkezelés/ property management, facility management, project management, business management, apartment house management	saját/ own software	ImmoFinanz, APF, DEKA Immobilien, Díofa Alapkezelő, Fingen Group, Richardsons	Artinova, Óbuda Gate, Palazzo Dorotya, Green House, APF Pharma Park, Shark Park, Camel Park	136,300	Györke Balázs Mózes József/ ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: + 36 1 430 3200 www.colliers.hu budapest@colliers.com
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57. Eiffel Square Office Building	iroda, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai fejlesztés és üzemeltetés/ office, retail, industrial/logistics development and management	fejlesztés, befektetés, vagyongazdálkodás, ingatlankezelés, projektmenedzsment, tanácsadás/ development, investment, asset management, property management, project management, consultancy	N.A.	Europa Capital, JP Morgan, KPMG	Eiffel Square Office Building, Vision Towers North Office Building	120,000	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató/ managing director	Fábri Gabriella www.convergen-ce.com gfabri@convergen-ce.com
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30. 	ingatlanfejlesztés, ingatlanvagyon- kezelés, ingatlanüzemeltetés, ingatlan- bérbeadás, projektmenedzsment/ real estate development, real estate asset management, real estate operations, real estate leasing, project management	ingatlanhasznosítás, ingatlan vagyonke- zelés, ingatlanüzemeltetés, üzemeltetés optimalizálása, energia-audit és beszerzés/ real estate utilization, real estate asset man- agement, real estate operations, optimization of operations, energy auditing and sourcing	saját fejlesztés/ own devel- opment	Citibank, Vodafone, Magyar Posta Zrt., BASF Hungaria Kft., Samsung, Trilak, Fedex, Opel, Kuehne+Nagel Magyarország	Gateway Office Park, Airport City Logisztikai Park, Europeum Bevásárlóközpont, Arena Corner Irodaház, Balance Building, Business Center 30, Buy-Way Bevásárló Parkok	237,600	N.A.	Tel: +36 1 225 6600 www.cpigroup.hu hungary@cpigp.com
Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.	ingatlankezelés, kiskereskedelmi vagyongazdálkodás/ property management, retail asset management	ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás, SPV, energiabeszerzés, üzemeltetési díj auditálása/ property management, facility management, SPV, energy procurement, service charge audit	N.A.	JP Morgan, Roth- schild, Rockspring, Standard Life, Tesco, HB Reavis, Resideal	Aréna Pláza, Park Center, DHL, Váci Corner, Margit Palace, Terrapark A, B	463,000	Pados Gergely managing partner	Tel: +36 1 268 1288 www.cushmanwakefield. hu.com, info.budapest@ eur.cushwake.com
Dome Facility Services Group Kft. 1023 Budapest, Lajos u. 28–32.	létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemeltetés, energetika, fit-out(bérlésmény kialakítása, átépítése), projektmenedzsment/ facility management, property management, energetics, fit-out (rental formation, clearing), project management	létesítménygazdálkodás, vagyongazdálkodás, műszaki üzemeltetés, infrastrukturális szolgáltatások (takarítás, recepció, őrzés-védelem, kertészet stb.), energiabeszerzés, energetikai audit, energia- menedzsment, projektmenedzsment/ facility management, asset management, techni- cal operations, infrastructural services (cleaning, reception, security services, gardening etc.), energy sourcing, energy auditing, energy management, project management	Dome FMS-saját fejlesztés/ szoftver/ proprietary software	Raiffeisen Ingatlanalap, Európai Ingatlanbefektetési Alap, Biggeorge's Holding, Estón International Zrt., A-K Projekt Éplog	Vértesszent Béla Bevásárlóközpont, Audi Logisztikai Központ, Parkway Irodaház, Bécsi Corner Irodaház, Győri Logisztikai Központ, BFI Irodaház, Panoráma Irodaház, Margit Irodaház, N97 Irodaház	~450,000	Décsi Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 423 0000 Fax: +36 1 423 0001 www.domefsg.hu info@domefsg.hu
DTZ Hungary Kft. 1062 Budapest, Teréz krt. 55–57. B/1.	ingatlan-tanácsadás/ property adviser	iroda, ipari & logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok közvetítése, befektetési tanácsadás és befektetési ingatlanok közvetítése, értékbecslés és egyéb ingatlanpiaci tanácsadói szolgáltatások, piacelemzés, ingatlankezelés, projektmenedzsment/ office, industrial and retail agency, investment, valuation, consultancy & research, property management, project & building consultancy	MRI	N.A.	N.A.	300,000	Czifra Balázs ügyvezető igazgató/ country head	Tel: +36 1 269 6999 www.dtz.com budapest@dtz.com
ECE Projekt- management Budapest Kft. 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a	ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevásárlóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetés/ real estate development, real estate planning, shopping center development, rental, management	ingatlanfejlesztés, ingatlantervezés, bevásárlóközpont fejlesztése, bérbeadás, üzemeltetés/ property development, property planning, shopping center development, leasing, management	N.A.	Otto Gruppe, Deutsche Bank (DWG), REAL I.S., Deutsche Euroshop, Dexium Ingatlanfejlesztő Kft.	ÁRKÁD Budapest, ÁRKÁD Pécs, ÁRKÁD Győr, FÓRUM Debrecen, ÁRKÁD Szeged	500,000	Christoph Augustin, Gyalay- Korpos Gyula ügyvezető igazgatók/ general managers	Tel: +36 1 434 8200 www.ece.hu info@ece.hu
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Name of software system utilized	Major clients	Reference projects	Size of area man- aged (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Alkal- mazott szoftver neve	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üze- melte- tett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
FAKULTÁS FM Kft. 1136 Budapest, Pannónia u. 11. 	létesítményüzemeltetés: infrastrukturális FM szolgáltatások, műszaki FM szolgáltatások, gazdasági FM szolgáltatások/ facility management: infrastructural FM services, technical FM services, economic FM services	infrastrukturális szolgáltatások (takarítás, recepció és gondnoki szolgálat, zöldterület-gondozás, őrzés-védelem), teljes körű műszaki üzemeltetés, gazdasági FM szolgáltatások/ infrastructural services (cleaning, reception services, green services, security), full-scope technical management, economic FM services	saját fejlesztésű szoftver/ proprietary software	Coca-Cola HBC Magyarország Kft., Debreceni Gyógyfürdő Kft., Danubius Group, ATI Depo Közraktározási Zrt., Nemzeti Közszerkeleti Egyetem, AIG/Lincoln	Coca-Cola HBC Dunaharaszti, Aquaticum Debrecen Gyógyfürdő, Margitszigeti szállodák, Hotel Astoria, Hotel Gellért, Balatontourist Kempingek, Prima Pék Kft., KÖKI Terminál, Nemzeti Közszerkeleti Egyetem, Gundel Étterem, New York Kávéház, Krisztina Palace, Atrium Park	830,000	Balogh László, Nagy Ernő ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 339 8569 www.fakultasfm.hu info@fakultasfm.hu
First Facility Ingatlankezelő Kft. 1053 Budapest, Szép u. 2.	ingatlankezelés és üzemeltetés/ property management and operation	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés/ facility management, property management, center management	tBM, sMotive	CA-Immo, ImmoFinanz, RREEF, S-Immo, UNIQA	Akadémia Bank Center, Bartók Ház, Buda Center, Business Center 140, Capital Square, City Center, City Gate, First Site Hotel, Infopark A, KÖKI Terminál, Lurdy Ház, Maros Center, MOM Tornypark, Pódium Irodaház, River Estate, R70 Irodaház, Stop Shop (Óbuda, Érd, Hűvösvölgy, Nagykanizsa, Veszprém), UNIQA Plaza Irodaház, UNIQA Szolgáltató	574,143	Fehér Botond Szabó Gergely Monoki Tamás ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 312 4051 www.firstfacility.net office.budapest@firstfacility.net
Future FM Létesítmény-gazdálkodási Zrt. 1148 Budapest, Fogarasi út 5.	teljes körű ingatlankezelés, létesítménygazdálkodás/ full scope property management, facility management	műszaki üzemeltetés, takarítás, biztonsági szolgáltatások, kertészet, étkeztetés, gépjárműflotta kezelése, iratkezelés/ technical operations, cleaning, security services, gardening, catering, fleet management, archive	IFS, MFMLGI 3.01, Spilg-ersoft CAFM, DA FM Helpdesk, Fleet admin-istrátor	Budapest Airport, Budapesti Erőmű Zrt., Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet	Budapest Airport, Budapesti Erőmű Zrt., Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Kórháza, Vodafone Magyarország Zrt., Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet	2,000,000	Batári Ferenc/ vezérigaz- gató/ CEO	Tel: +36 1 468 4080 Fax: +36 1 468 4088 www.future-fm.hu mail@future-fm.hu
In-Management Kft. 1148 Budapest, Kerepesi út 52.	ingatlanüzemeltetés, vagyonkezelés, ingatlanfejlesztés/ property management, asset management, property development	műszaki facility management, infrastrukturális facility management, property és asset management/ technical facility management, infrastructural facility management, property and asset management	saját fejlesztésű szoftver/ proprietary software	N.A.	Arcadia Irodaház, Focus Point Irodaház, Panorama Office, Log2, Antana Kereskedelmi és Raktárház	650,000	Jellinek Dániel ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 878 2700, +36 30 240 7000 www.in-management.hu info@in-management.hu
ISS Facility Services Kft. 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 64-66.	integrált létesítményüzemeltetés/ integrated facility management	takarítás, műszaki karbantartás, irodai háttértámogató szolgáltatások, őrzés-védelem, étkeztetés/ cleaning, property services, support services, security, catering	FMS@ISS	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, Nestlé, Vogel&Noot	N.A.	2 million	Szabó Péter ügyvezető igazgató/ country manager	Tel: +36 1 413 3140 www.hu.issworld.com office@hu.issworld.com
Jones Lang LaSalle Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 14.	kereskedelmi ingatlan tanácsadás/ real estate advisory	iroda-, kiskereskedelmi és ipari ingatlan bérbeadása, értékelés, ingatlankezelés, befektetési tanácsadás, piackutatás, / office-retail and industrial leasing, valuation, property management, investment advisory, market research	IREMS, Yardi	AVIVA, AXA, Challenger Holding, Bluehouse Capital, Aberdeen Asset Management	Premier Outlets Center, Dorottya Udvár, Rozália Park, Tesco Bécsi út, King Cross Shopping Center (Zagreb),	210,000	Furulyás Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu budapest@eu.jll.com
K-ép Stúdió 1149 Budapest, Angol u. 34.	létesítménygazdálkodási háttér szolgáltatás/ facility management support services	létesítménygazdálkodási tanácsadás, ingatlanfelmérés, adatgyűjtés, informatikai rendszerek bevezetése/ facility management consultation, property survey, data collection, IT system installation	NETTARE, WEB2E, InterCAD, GstarCAD	JNT Security, AREX FM, Erste Ingatlan, ISS	JNT Security, AREX FM, Erste Ingatlan, ISS	N.A.	Kuczogi László cégvezető/ top executive	Tel: +36 30 942 7157 www.facilityservice.hu laszlo.kuczogi@k-ep.hu
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Name of software system utilized	Major clients	Reference projects	Size of area managed (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Alkal- mazott szoftver neve	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üze- melte- tett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft. 6722 Szeged, Gutenberg u. 25–27.	teljes körű ingatlanüzemeltetés és FM outsourcing tevékenység, energetikai tevékenység, létesítmény- és vagyongaz- dálkodás, ingatlanügynöki tevékenység/ full-service property management and FM outsourcing, energy services, facility and asset management, property brokerage	teljes körű üzemeltetés, karbantartás, takarítás, catering, bérautó, hulladékgazdálkodás, emelő- gép szolgáltatás, színpadtechnika, energetikai projekt menedzsment, energiaberzserési trendek lebonyolítása/ full-service operation, maintenance, cleaning, catering, car rental, waste management, elevator service, stage technology, energy project management, energy procurement tender management	MFMLGi 5.01 CAFM	Országos Büntetés-végrehajtási Intézet, Budapesti Műszaki Főiskola, Nyugat-magyar- országi Egyetem, Kinnarps House Kft.	KÉSZ Mester Irodaház, Kecskeméti KÉSZ Ipari Park, Országos Büntetés-végrehajtási Intézet (Tiszalök), Óbudai Egyetem Tavaszmező Utcai Oktatási Központ és Diákszálló, Nyugat-mo-i Egyetem Szombathelyi Forrásközpont, Kinnarps Irodaház, Kiskunfélegyházi Sportsarnok (KÉSZ Aréna), Startwood Hotel és Konferenciaközpont	331,000	Laskai Ildikó ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 476 6900 www.kesz-ingatlan.hu laskai@kesz.hu
KRAFT FM Üzemeltetési és Szolgáltató Kft. 1139 Budapest, Pap Károly u. 4–6.	teljes körű létesítménygazdálkodás/ full service of facility management	műszaki üzemeltetés és karbantartás, létesít- ménygazdálkodás, 24 órás műszaki diszpécser szolgálat, országos szervíz szolgálat/ technical management and maintenance, facility management, 24-hour dispatcher service, nationwide service	ArchifM	OTP Bank Nyrt., Dunamenti Erőmű Zrt., TriGranit Management Zrt., BNP Paribas Real Estate Magyarország Zrt., Aquaworld Hotel és Élmenyfürdő Szolgáltató Zrt.	ELTE, OTP Ingatlanok, GDF Suez, Papp László Sportaréna, Roosevelt Irodaház, Residence I-II Irodaház, Generali Irodaház, Vodafone Irodaház, K&H Irodaház, Market Centrál Férihegy, Quadrum Irodaház	974,000	Jászberényi István, Kocsis János ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 465 7050 www.kraft-fm.hu info@kraft-fm.hu
Millenia Létesítmény- üzemeltető Zrt. 1112 Budapest, Brassó út 64.	létesítménygazdálkodás, épületgazdálkodás, projektmenedzsment/ facility management, property management, project management	műszaki karbantartás, takarítás, vagyonvé- delem, épülettervezés, műszaki ellenőrzés/ technical maintenance, cleaning services, security services, property design, technical checkup	Millenia FM Portal System v4.0	Tengelmann Group, Immofinanz AG, Emerson Worldwide, Brooke Henderson Group, UPS	Artesyn, City Corner, Phamapark, TREI Logistics Center, UTI	250,000	Dr. Pataki Szabolcs operatív igazgató/ operations manager	Tel: +36 1 248 3800 +36 30 5000 200 www.millenia.eu
Pannonfacility Ingatlanüzemeltető Kft. 1021 Budapest, Húvösvölgyi út 54.	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, ingatlanüzemeltetés, ipari ingatlanok, kereskedelmi ingatlanok, logisztikai létesítmények, irodaházak teljes körű üzemeltetése/ property management, real estate mana- gement, real estate operations; industrial, commercial, logistics properties and office buildings operations	műszaki üzemeltetés, karbantartás, hibael- hárítás; 24 órás épületfelügyelet és készenléti ügyelet; recepció, porta- és biztonsági szolgálat, higiéniai szolgáltatások, kertészet; átépítések, belső átalakítások/ technical operations, maintenance, repairs; 24-hour building surveillance and on-call service; reception, porter and security service, hygienic services, gardening; refurbishment, interior changes	saját/ own	PCE Paragon Solutions, IBM Magyarország, Artrans, Videoton Irodaházak, Platinum AEES (AFL), Emerson Process Management Kft.	N.A.	212,254	Badacsonyi Gyula ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 392 1220 budapest@ pannonfacility.hu pannonfacility@ pannonfacility.hu www.pannonfacility.hu
PORREAL Ingatlankezelési Kft. 1053 Budapest, Szép u. 2.	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálkodás/ property operation, facility management	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, vagyonkezelés, tanácsadás/ facility management, property management, asset management, consulting	IGEL, Opteamus, pitFM	UNIOQA, IVG Hungary/ Gamma Properties, HGA/SPES, S- Immo, Immofinanz/ AIG Lincoln	UNIOQA Headquarters, River Estates, West Gate, Infopark B, C, I, E, RiverPark, Wombats City Hostel, Globe 13, Xenter 13, Blue Cube	236,000	Barabás Géza, Gelencsér Zoltán ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 1 235 0297 www.porreal.com office.budapest@ porreal.com
R - Estate Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. 1042 Budapest Árpád út 57–59. 3/1.	ingatlanüzemeltetés, ingatlanok bérbéradása, energiagazdálkodási audit/ property and facility management, letting of properties, audit for energy efficiency	ingatlanüzemeltetés, létesítménygazdálko- dás, energiagazdálkodási audit, pénzügyi szolgáltatások, bérletmenedzsment/ property management, facility management, audit for energy efficiency, financial services, tenant management	N.A.	N.A.	Momentum Irodaház, Dévai Center, MBC Irodaház, Westpoint Irodaház	120,000	Ivanits Gábor/ ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 70 333 8126 www. ingatlanuzemeltetes.hu www.easymf.hu info@easymf.hu
Real Management Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22. A/5. 	ingatlaneladás, bérbéradás, üzemeltetés iroda, üzlethelyiség és lakás piaci szegmensben/ property sale, leasing, management of offices, parlors and houses, flats	kereskedelmi és irodaingatlanok bérbéradása, létesítménygazdálkodás, ingatlanüzemelte- tés, telekalkuláció, tanácsadás, értékecsés/ commercial and office property leasing, facility management, property management, plot acquisition, consultancy, valuation	E-Helpdesk - APFM, Naturasoft, Serpa	Aldi, Erste Bank, Magnum Hungaria cégcsoport, Penny Market, Spar, Tesco, Volksbank Real Estate	Duna Tower Irodaház, Family Centerek, Penny Market, Spar és Tesco üzletek	N.A.	Csillagh András ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 439 2777 www.rm.hu office@ realmanagement.net
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Name of software system utilized	Major clients	Reference projects	Size of area man- aged (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)

Facility & Property menedzsment cégek

Facility & Property management companies

A cég neve, címe	Tevékenységi kör, piaci szegmens	Szolgáltatások	Alkal- mazott szoftver neve	Főbb ügyfelek	Referencia projektek	Üze- melte- tett/ kezelt terület mérete (m ²)	Cégvezető neve, beosztás	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
Rustler Kft. 1016 Budapest, Hegyalja út 7–13.	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, vagyonkezelés/ facility management, property management, asset management	létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, projektmenedzsment, vagyonkezelés/ facility management, property management, project management, asset management	Rustler Online	GTC, Budapest Bank, Erste Immorent, List Group, S'Immo	Metró Irodaház, Laurus Irodaház, Déli Point Irodaház, Buda Center Irodaház, Maros utcai Irodaház, Pódium Irodaház, City Center Irodaház	210,000	Langbein Valentin ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 434 2690 www.rustler.hu budapest@rustler.eu
SODEXO Magyarország Szolgáltató Kft. 1143 Budapest, Ilka u. 31. 	minőségi életet szolgáló teljes körű szolgáltatási megoldások nyújtása; szegmensek: vállalatok, oktatási, egészségügyi intézmények, időskorúak/ comprehensive service solutions; segments: corporate, education, health care, seniors	ingatlanok műszaki üzemeltetése, takarítás, recepció, étkeztetési szolgáltatások, egyéb üzleti szolgáltatások/ building operation and maintenance, cleaning, reception, food services, other business services	Alstanet CAFM, Maximo, Quickbase	Alcatel-Lucent Magyarország Kft., Audi Hungaria Motor Kft., MSD Magyarország Kft., Hyginnett Magyar-Áme- rikai Higiéniai Cikkeket Gyártó Kft. (Procter & Gamble), Debrecen város nevelési és oktatási intézményei	E-Factory Irodaház teljes körű üzemeltetése/ full operation of the E-Factory Offices	487,000	Párkai Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 801 0900 Fax: +36 1 801 0901 www.sodexo.hu info.hu@sodexo.com
SPIE Hungária Kft. 1133 Budapest, Váci út 76.	integrált facility management, ipar, kereskedelem, iroda, közgazdaság/ integrated facility management, industry, retail, office, public administration	hard FM szolgáltatások, soft FM szolgáltatások, speciális ipari termelés támogató FM szolgáltatások (elektronikai ipar, gyógyszeripar, autóipar) hard FM services, soft FM services, special FM services for industrial production support (electronic industry, pharma industry, automotive industry)	saját fejlesztésű szoftver/ proprietary software	Audi, ELMŰ/ÉMÁSZ, Flextronics, Medimpex	N.A.	750,000	Birgit Schade, Reinhold Hartmann ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 507 8700 www.spie.hu infohungary@spie.com
STRABAG Property and Facility Services Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	létesítménygazdálkodás és -üzemeltetés, ingatlankezelés, energia menedzsment/ facility management, property management, energy management	teljes körű ingatlanüzemeltetés, műszaki üzemeltetés, hibamenedzsment, takarítás, energiagazdálkodás/ integrated facility management, technical management, failure management, cleaning services, energy management	saját üzemeltetési szoftver: STRABAG Managing Buildings System (SMBS)	Magyar Telekom, MOL/TVK, Erste Bank, WING, MÁV IK	OBI áruházak, KIKO áruházak, Stop Shop áruházak, Asia Center, IVG Property Management, ERSTE bankfiókok, Magyar Televízió, Váci Corner Offices	3.3 million	Vágó László/ vezérigaz- gató/ CEO	Landi Gábor www.strabag-pfs.hu info@strabag-pfs.hu
Triarco Kft. 1138 Budapest, Dagály u. 1.	irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, ipari ingatlanok/ office, retail, industrial properties	ingatlanüzemeltetés, ingatlankezelés, ingat- lanközvetítés, értékbérlés, ügyfélképviselet/ facility management, property management, real estate brokerage, valuation, client representation	saját/ own software	N.A.	Panoráma Office Irodaház, Jánosmajor Ipari Zóna	75,000	Bender Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 500 5352 www.triarco.hu triarco@t-online.hu
TriGranit Management Zrt. 1062 Budapest, Váci út 3.	ingatlankezelés, létesítmény- üzemeltetés és -gazdálkodás, tanácsadás (ingatlantervezési és fejlesztési, bérbeadás, marketing/ property management, facility management, real estate consultancy	FM/PM tanácsadás, lízing & kommercializáció, marketing és kommu- nikáció, pénzügyi szolgáltatások, piackutatás/ property and facility management, leasing & commercialisation, marketing and communication, financial services, research and market intelligence	iViva, Dialux	Inditex Group, H&M, IMAX, Debenhams, Marks&Spencer	WestEnd City Center, Művészetek Palotája, Papp László Sportaréna, Millennium Towers, Corvin Irodaházak, Arena Centar (Zagreb), Bonarka City Center (Krakow), Atrium Mall (Arad)	1.6 million	Philip M. Evans vezérigaz- gató/ CEO	Tel: +36 1 374 5616 www. trigranitmanagement.com
TVO Europe Property & Facility Management Service (Hungary) Kft. 1087 Budapest, Hungária krt. 40–44.	ingatlankezelés, saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás, üzemeltetése, saját tulajdonú ingatlan adásvétele, befektetés- közvetítés, ingatlanügynöki tevékenység/ property management, leasing and operation of private and leased properties, sale and purchase of private properties, investment negotiation, agent activities	ingatlankezelés, vagyonkezelés, létesítménygazdálkodás, energiame- nedzsment, projektmenedzsment/ property management, asset management, facility management, energy management, project management	saját fejlesztésű CRM rendszer	Váci1 Kft., Orco Budapest Zrt., Arah Ingatlanfejlesztő Kft.	Aréna Corner, Párisi Nagyáruház, Váci1 Üzletház, Orco Business Park, V188 Irodaház, OBI Fogarasi úti áruház, Hard Rock Café	37,000	Wayne Vandenburg ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 20 500 2600 www.tvoeurope.com hungary@tvoeurope.com
Name and address of company	Areas of activity, sector of market	Services	Name of software system utilized	Major clients	Reference projects	Size of area man- aged (sqm)	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, a-mail)

Az információkat a RSource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2015. április 9-i állapotnak felelnek meg, és a Facility, Property és Asset menedzsment cégektől származnak.
The list was compiled by RSource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by Facility, Property and Asset management companies, as of April 9, 2015.

Épületgépészeti cégek Building engineering companies

Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb referenciák 2014-ben	Szolgáltatások, tevékenységek	Főállású alkalmazottak száma	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)
Budatech Hűtő- és Klimatechnikai Kft. 1112 Budapest, Neszmélyi út 16.	légkondicionálók, klímaberendezések, levegő/víz és levegő/levegő hőszivattyúk/ air conditioners, air/water and air/air heat pumps	MITSUBISHI ELECTRIC, DAIKIN	Magyar Takarékbank Irodaház, Szellemi Tulajdon Nemzeti Hivatala Irodaház, Budenz Ház, Vecsés Csarnok, Nagytracsa Csarnok	tervezés, kereskedelem, kivitelezés, szerviz, távfelügyelet/ planning, trade, installation, servicing, remote supervision	14	Kiss Tamás ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 310 3425, +36 1 310 3406 www.budatech.hu www.zubadan.hu info@budatech.hu
Danfoss Kft. 1139 Budapest, Váci út 91.	hidraulikai szabályozó-, beszabályozó szelepek, termosztikus fűtőtestszelepek, helyiség hőmérséklet szabályozók, hőcserélők, hőközpontok, elektronikus szabályozók/ hydraulic regulator and control valves, thermostatic radiator valves, thermal relays, heat exchangers, heating centers, electronic regulators	Danfoss	Capital Square Irodaház, Dunyov Irodaház, Bécsi Corner Irodaház, Győr Megyei Kórház, Kecskemét Megyei Kórház, Budagyöngye Bevásárlóközpont	kereskedelem, mérnöki szolgáltatások, műszaki tanácsadás/ trade, engineering services, technical consulting	8	Czirják Zoltán kereskedelmi vezető/ commercial manager	Tel: +36 1 450 2531 www.futestechika.danfoss.com
Friotech Kft. 2040 Budaörs, Vasút u. 9.	légkondicionálók, hőszivattyúk, klímazserelési segédanyagok, párártlanítók/ air conditioners, heat pumps, air conditioner repair materials, demisters	LG, Cascade, Midea	Phoenix Gumigyár Nyíregyháza LG, Rendőrkapitányság Szolnok, MÁV Igazgatóság (Pécs)	klimatechnikai berendezések nagykereskedelme/ wholesale of HVAC devices	14	Kende Gergő ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 23 430 674 www.friotech.hu info@friotech.hu
Interlift Kft. 1084 Budapest, Őr u. 1.	felvonó berendezések tervezése, kivitelezése és szervizelése/ lift desing, installation and service	német, olasz és spanyol gyártmányok/ german, italian and spanish products	oktatási intézmények, társasházak, gyárak, magánházak/ school buildings, apartment houses, factories, private houses	tervezés, kivitelezés, karbantartás, hibaelhárítás/ planning, implementation, maintenance, troubleshooting	6	Nagy Sándor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 937 5580 www.interlift.hu interlift@interlift.hu
Marketbau-Remeha Kft. 2010 Budaörs, Gyar u. 2.	kondenzációs kazánok, tárolók, füstgázvezető rendszerek, abszorpciós hőszivattyúk, szolár rendszerek/ condensing boiler, tanks, smoke gas discharge systems, absorption heat pumps, solar systems	Remeha, Tricox, Austria Email	FTC Albert Stadion, BVSC uszoda, Békéscsaba Sportcsarnok, Debrecen National Instruments	kazánházi berendezések forgalmazása és márkaszervizelése, műszaki háttértámogatás/ distribution and brand service of boiler-room devices, technical background support	27	Gaál Péter ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 23 503 980 www.remeha.hu remeha@remeha.hu
Otis Felvonó Kft. 1082 Budapest, Futó u. 47-53.	felvonó, lift, mozgólépcső, mozgójárda, emelőberendezés/ elevator, lift, escalator, moving sidewalk, lifting appliance	GeN2 Premier, GeN2 Comfort, GeN2 Flex, Genesis	Árkád 2 Bevásárlóközpont, Budapest Proform Irodaház, Budapest, Berettyóújfalú Kórház	felvonók, liftek, mozgólépcsők, mozgójárdák tervezése, értékesítése, kivitelezése, karbantartása és felújítása/ planning, sales, installation, maintenance and refurbishing of elevators, lifts, escalators, moving sidewalks	132	Matthias Stickler ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 430 4600 www.otis.hu hungary@otis.com
REGALE Energy Zrt. 1016 Budapest, Krisztina krt. 99.	mikrogáz turbina, abszorpciós folyadékűtő, hűtőtorony, roof-top, légkezelő, folyadékűtő/ micro gas turbine, absorption liquid cooler, cooling tower, roof-top, air treatment, liquid cooler	Turbina – Capstone, Abszorber – World Energy, HT – Ghol / Janka, RT – ETT, LK – Janka, FH – Thermocold	MOL – Szanki gázinómitó, TESCO – Trigenaráció, Hirteneberger – Hydrobank rendszer, Auchan – HVAC, General Electric – üzemeltetés, karbantartás/ operation, maintenance	épületgépészeti és energetikai rendszermegoldások, gépészeti tervek és felmérések készítése, gépészeti rendszerek üzemeltetése és karbantartása/ building engineering and energy system solutions, preparation of engineering plans and surveys, operation and maintenance of engineering systems	29	Paár Barna István vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 214 4444 www.regale.hu regale@regale.hu
Rosenberg Hungária Lég- és Klimatechnikai Kft. 2532 Tokodaltáró, József Attila u. 32-34.	ventilátorok, légkezelő- és klímagepek, hővisszanyerős szellőztetőgépek, légfűtőegységek/ fans, air handler- air conditioning units, heat recovery ventilation units, air curtains	Rosenberg, Ecofit, ETRI, Airtechnics, ROX	AUDI – Győr, TEVA – Debrecen Mercedes – Kecskemét, Lego – Nyíregyháza	légkezelőgépek, ventilátorok és nagyhatásfokú hővisszanyerők gyártása, forgalmazása/ manufacturing and distribution of air handler units, fans and heat recovery units	250	Dr. Szekeres József, Szekeres Gábor ügyvezető igazgató/ managing directors	Tel: +36 33 515 515 Fax: +36 33 515 500 www.rosenberg.hu info@rosenberg.hu
Tebodin Hungary Kft. 1119 Budapest, Bikszádi u. 6/a.	N.A.	N.A.	Magyar Telekom Nyrt., Fémalk Zrt., Syngenta Magyarország Kft., AIG/Lincoln Hungary Kft.	általános tervezés: épületgépészeti tervezés, energetikai tanácsadás és szakértés/ general planning including building engineering, energetic consultation and skills	36	Ecker Károly ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 205 9601 www.tebodin. bifinger.com tebodin.hu@ tebodin.com
ThyssenKrupp Lift Kft. 1158 Budapest, Körvasút sor 110.	felvonók, mozgólépcsők, mozgójárdák, lépcsőjárók/ elevators, escalators, moving sidewalk, stair climbers	Synergy, Evolution, Ceteco, Isis	K4 Irodaház, Bosch Irodaház, Váci Greens Irodaház, WestEnd Bevásárlóközpont	felvonók, mozgólépcsők modernizációja, felújítása, karbantartása, javítása/ elevator and escalator modernisation, renovation, maintenance, repair	53	Balás Gábor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 239 5915 www. thyssenkrupp-lift.hu budapest-office. tkehu@ thyssenkrupp.com
UPONOR Kft. 1043 Budapest, Lórántffy Zs. u. 15/B	épületszerkezet temperálása, felület fűtés-hűtés, vízellátási vezeték rendszerek, távvezetékrendszerek/ building structure tempering, surface heating-cooling, water supply pipelines, transmission lines	Uponor	Avenue Hotel, Demjén Thermal Hotel (Mezőberény), Gyula Városvásár, Lajosmizse baromfifeldolgozó	Uponor épületgépészeti rendszerek képviselete/ representation of Uponor building engineering systems	7	Pölcz Csaba ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 886 4560 www.uponor.hu evelin.pauliska@ uponor.com
Viessmann Fűtésteknika Kft. 2045 Torókbálint, Süssen u. 3	kazán, napkollektor, hőszivattyú, lakásszellőztetés, tároló/furnace, sun collector, heat pump, home ventilation, storage	Viessmann, KÖB, MAWERA, KWT	IKEA Budaörs, Népliget Center Irodaház, Multi Alarm Irodaház (Pécs)	kereskedelem, szerviz, műszaki tanácsadás/ sales, service, engineering consulting	33	Tóth Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: + 36 23 334 334 www.viessmann.hu info@viessmann.hu
Name and address of company	Products	Brands carried	Major references in 2014	Services, activities	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2014-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
Antares Hungary Kft. 6763 Szatmáz, Kossuth u. 14.	irodai székek gyártása és nagykereskedelme/ office chair manufacture and wholesale	irodai forgószékek, tárgyalószékek, közösségi és konferenciaszékek, főnöki székek/ office swivel chairs, conference room chairs, community and conference chairs, executive chairs	Antares, Comfort, Global, Rovo	Corwell, Office Depot, Garzon, PBS, Mobilart, RS, Metro	N.A.	48	90% külföldi/ Foreign 10% magyar/ Hungarian	Sustik Ferenc, igazgató (gyártás, kereskedelem) Olajos Tibor, igazgató (pénzügy, ingatlan)/ directors	Tel: +36 62 583 510 www.antares.hu antares@antares.hu
Ascona Kft. 1118 Budapest, Budaörsi út 23/a	tervezés, szállítás, szerelés, bútorbérlet, egyedi gyártás, költöztetés/ space planning, delivery, assembly, rental, custom-made furniture, moving	irodabútorok, ülőbútorok, tárolóbútorok, térelválasztók, tárgyalók, fémszékények/ desks & tables, seating, storage, space division, lounge & reception, meeting furniture	Steelcase, Walter Knoll, Dauphin, C+P Stahlmöbel, Stulwerk	EGIS, MOL, Greif, EYCB, Siemens	N.A.	12	100% magyar/ Hungarian	Pécsinger Antónia ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 319 9826 www.ascona.hu ascona@ascona.hu
Báthori Irodabútor 1162 Budapest, Diófa u. 72.	irodabútor-gyártás és -forgalmazás, irodaszék-forgalmazás, irodabútor-tervezés, -szerelés, -kiszállítás/ office furniture manufacturing and distribution, office chair distribution, office furniture design, assembly, delivery	irodaberendezés, recepciók, call centerek, irodai székek, ülőbútorok/ office equipments, receptions, call centers, office chairs, seating storages	Trend Line, Standard irodabútor, Trendline irodabútor, Present Time Irodabútor, Stulwerk irodaszék	AC Nielsen, Schenker Kft., Trenkwalder Kft., Cofidis Biztosító, Kavosz Zrt.	Budapest, WestEnd Office Building, Alkotás Point, Capital Square, M1 Business Park, WestEnd Business Center	4	100% magyar/ Hungarian	Báthori Diána ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 342 5203 06 20 369 0216 www.bathori.hu bathori@bathori.hu
Blue Business Interior Kft. 1134 Budapest, Váci út 135–139/B	irodabútor, irodater tanácsadás, költöztetés, bérlet/ office furniture, working space consultation, moving, rental furniture	Steelcase irodabútorok/ Steelcase office furniture	Steelcase, Coalesse	PWC, TATA, Oracle, KPMG, Novartis	N.A.	12	100% magyar/ Hungarian	Kis Károly ügyvezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 465 8060 www.blue.hu info@blue.hu
Bravosincord Kft. 1149 Budapest, Róna u. 120–122.	tervezés, látványtervek készítése, belsőépítészeti kivitelezés, szállítás, szerelés/ planning, vision design, interior design realization, delivery, assembly	irodabútor, ülőbútor, egyedi gyártású bútorok, soft-seating/ office furniture, seating, custom-made furniture, soft-seating	Klöber, LD Seating, Infiniti, Furniko, Sinetica	KELER Zrt, AB InBev, Netrisk.hu, MOL Nyrt., EGIS Nyrt.	N.A.	5	100% magyar/ Hungarian	Hidegkuti Balázs ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 469 6970 www.bravosincord.hu info@bravosincord.hu
Class Design (Daconcept Kft.) 4026 Debrecen, Hunyadi u. 8.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualization, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és egyéb kiegészítők/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	IDdesign, Infiniti, Softline, GlobeZero4	Polgári Takarékszövetkezet, Hajdú Takarékszövetkezet, Elektronikai Hulladékhasznosító Kft., ROGER'S, Minokit Kft.	N.A.	2	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó Zsuzsa ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 998 0725 www.classdesign.hu www.facebook.com/classdesign.debrecen info@classdesign.hu
Délity Bútor Zrt. 6345 Nemesnádudvar, Petőfi Sándor u. 7.	felmérés, szállítás, beszerelés, projektek kivitelezése/ assessment, delivery, assembly, project implementation	irodabútorok, lakossági bútorok/ office furniture, residential furniture	Iroda: Vénusz, Extend, Soft Lakossági: Bling, Country, Idill, Joy, Kapri, Nexus, Mozaik, Step, Free, Enter	Paksi Atomerőmű Zrt., Axial Kft., Duna Aszfalt, Innova Agro, Dor-Ker Kft.	N.A.	100	100% magyar/ Hungarian	Délity József elnök-igazgató/ president-CEO	Tel: +36 79 578 050 Fax: +36 79 478 425 www.delyitybutor.hu dbt@delitybutor.hu
Europa Design Hungary Zrt. 1022 Budapest, Bimbó út. 37.	iroda audit, ergonómiai felmérés, 3D látványtervezés, hosszú távú irodabútor-bérbéadás, költöztetés/ ergonomics survey, 3D visualization, office furniture leasing for long term, removal services	irodabútorok, multifunkcionális terek berendezései, lounge bútorok, éttermi bútorok, akusztikus megoldások/ office furniture, furniture for multifunctional spaces, lounge furniture, restaurant furniture, acoustic solutions	Herman Miller, Wilkhahn, Actiu, Buzzi Space, Barrisol	Whitepages, UCMS, TEVA, NSN, GSK	Green House, Eiffel Palace, Madách Center	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Csibra Márton vezérigazgató/ CEO	Tel: +36 1 274 0001 www.europadesign.hu info@europadesign.hu marketing@europadesign.hu
Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2014	Clients	Year established in Hungary	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2014-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
Falco-Sopron Bútor Kft. 9400 Sopron, Bánfalvi út 27.	irodabútor-gyártás, -tervezés, office furniture manufacturing, design	iroda-, egészségügyi és laborbútorok, télerválasztók, ülőbútorok/ office -health care- and lab furniture, room dividers, seating furniture	Sitag, Vasisit, Wesemann, VS	N.A.	N.A.	41	100% magyar/ Hungarian	Sárvári Andor ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 99 513 310 www.falcosopron.hu info.sopron@falcosopron.hu
Garzon Bútor Cégcsoport 8000 Székesfehérvár, Bakony u. 4.	tervezés, szállítás, összeszerelés, bérbeadás, karbantartás, javítás, egydi gyártás, tanácsadás/ planning, delivery, assembly, rental, maintenance, repair, custom-made furniture, consulting	irodabútorok, ügyfélterek bútorai, egészségügyi bútorok, oktatási és művelődési bútorok, szállodai bútorok/ furniture for offices, health centers, educational institutions, hotels	Classic, Magnum, G-Manager, Uomo, Metalo	Országgyűlés Hivatala, NAV, Magyar Posta Zrt., Osztórák Állami Postahivatal, egyetem	NAV kirendeltségek, munkaügyi kirendeltségek, EPAM Irodaház, Harman Irodaház, kormányablakok/ EPAM office building, Harman office building, national single windows	99	100% magyar/ Hungarian	Nagy Alajos tulajdonos- vezérigazgató/ owner-CEO	Tel: +36 22 512 220 Fax: +36 22 329 403 www.garzon.hu garzon@garzon.hu
Haworth Hungary Irodabútor Kereskedelmi Kft. 1031 Budapest, Záhony u. 7.	irodabútor-kereskedelm, felmérés, berendezési tervek és látványtervek készítése, garanciális javítások/ office furniture trade, surveying, interior design and visualizations, warranty repairs	irodaszék, tárgyalóasztal, tárgyalószék, vezetői bútor, lounge bútorok/ office chair, office furniture, meeting desk, meeting chair, manager furniture, lounge furniture	Haworth, Comfórtó, Poltrona Frau, Cappellini	IT-Services Hungary, British Telecom Hungary, Microsoft Magyarország Kft., Morgan Stanley, GE Hungary	N.A.	10	100% külföldi/ Foreign	Mark Helfenstein General Manager Europe Maik Haenel értékesítési vezető/ head of sales	Tel: +36 1 201 4010 www.haworth.hu info.hu@haworth.com
Hungaro-Rim 2010 Kft. 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32. 27-es ép. I.em	3D látványtervezés, tanácsadás, egyedi gyártású bútorok, kiszállítás, szerviz szolgáltatás, helyszíni szerelés/ 3D visualization, consultancy, customer made furniture, delivery, service, on-site installation	felsővezetői és középvezetői irodaszékek, operatív irodaszék, íróasztalok, aktatároló szekrények, fiókos konténerek, tárgyalószékek és asztalok/ executive and manager office chairs, operational office chairs, desks, filing cabinets, meeting room chairs and desks	RIM-Cz, Dauphin, Züco, Bosse, Irend Office, Mydva	T-System, Ludovika Szabadegyetem, Citi Bank, Robert Bosch, Hankook	Krisztina Palace, Aréna Corner	4	100% magyar/ Hungarian	Andráskó János ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 371 6692, +36 30 989 2470 www.hungarorim.hu sales@hungarorim.hu
IBC Orbán Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné u. 14.	ültetési tervek készítése, irodater tervezése, tanácsadás, szerelés, költöztetés/ seating planning, office space design, assembly, moving	irodabútor, irodaszék, ülőbútorok, kiegészítők, irattári polcrendszerek/ office furniture, office chair, seating, accessories, shelf systems for document storage	Vitra, SEDUS, MDD, Profim, Rexite	SAP, Vodafone, VOCH, HungarControl, Robert Bosch, Valeo, Magyar Telekom, ING	N.A.	7	N.A.	N.A.	Tel: +36 1 266 7470 www.ibcorban.hu ibcorban@ibcorban.hu
IDdesign (Danconcept Kft.) 2045 Törökbálint, Tópark utca 1/a Max City Lakberendezési Bevásárlóközpont	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualization, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és kiegészítők/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	Caimi Brevetti, Softline, Officity, Infiniti, KARE Design, Inno	Rumbach Hotel, Nagy és Pál Ügyvédi Iroda, TV2, Milk Center Kft.	N.A.	7	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó András ügyvezető/ general manager	Tel: +36 30 329 5285 www.iddesign.hu www.facebook.com/ iddesignhungary maxcity@iddesign.hu
Kid Bútor Stúdió Kft. 1042 Budapest, Virág u. 50.	helyszíni felmérés, tervezés, helyszíni szerelés, egyedi bútorgyártás/ on-site survey, planning, on-site assembly custom-made furniture manufacturing,	irodabútor, irodai szék, recepció pultok, térelválasztók, konyhák/ office furniture, office chair, reception desk, room divider, kitchen furniture	Nowy Styl, Antares, Santos Stúdió, Suple, saját gyártású irodabútor	Aramis Pharma Kft., L'Oréal, Barentz Hungary Kft., B.Braun Medical Kft., Evosoft Hungary Kft., Manna Natur Kozmetikum Kft.	Óbuda Gate, MÁV székház, Camel Park, Népliget Center	10	100% magyar/ Hungarian	Kiss László tulajdonos/ owner	Tel: +36 1 231 0912, +36 20 365 1112 www.kidbutor.hu info@kidbutor.hu
Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2014	Clients	Year established in Hungary	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2014-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
Kinnarps Hungary Kft. 1133 Budapest, Váci út 92.	elrendezési tervek, ergonómiai tanácsadás, szállítás-szerelés, költöztetés, kreatív tervezés, 3D látványtervezés, bútorlízíng, kárpittisztítás/ergonomic consultation, delivery-assembly, removal service, creative design, 3D visualization, furniture leasing, tapestry cleaning	irodabútorok, munkaszékek, munkaasztalok, szekrények, tárgyalóbútorok, szófák, fotelék, vendégszékek, étkezőszékek, paravánok, vezetői bútorok, recepció, lobby bútor/office furniture, desks and chairs, storage, sofas, armchairs, folding screens, reception furniture, lobby furniture	Kinnarps, Draber, Martin Stoll, Materia, Skandiform, Materia, NC Nordic Care	TEVA, UCMS, MOKK, Mobis, Tech Machindra, Unisys, GSK, Roche, UPC, Bridgestone, NSN, Huawei, Pactera	Allee, Árkád, Lurdy Ház, Vision Towers, Eiffel Palace, Green House, Hermina Towers, Capital Square, Átrium Park, IP West, Váci 33 irodaház, WestEnd City Center Irodaház	11	100% külföldi/Foreign	Soltész Tiberius ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 237 1251 www.kinnarps.hu www.abw-iroda.hu
Mezőkövesdi Bútoripari Kft. 3400 Mezőkövesd, Széchenyi út 10.	irodabútor-gyártás helyszíni felméréstől a komplett átadásig, üzletberendezési bútorok gyártása, kórházi bútorok gyártása/furniture manufacture from the on-site survey to the final handover, furniture manufacture (shops, hospitals)	Talisman+, Manager+, Vénusz, Smaragd, President	N.A.	N.A.	N.A.	18	100% magyar/Hungarian	Persze László ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 49 413 411 www.mezobutor.hu mezobutor@mezobutor.hu
Neudoerfler Office Systems Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105–113.	irodabútor-értékesítés, látványtervezés, ergonómiai tanácsadás, garancián túli szervizelés, irodák költöztetése/office furniture sales, visualization, ergonomics consulting, post-warranty servicing, office migration	irodabútorok, üvegfalak, irodaszékek, breakout bútorok, világítás/office furniture, glass walls, office chairs, breakout furniture, lighting	Neudoerfler, Sedus, HAG, La Cividina, Artemide	OTIS Felvonó Kft., Andritz Kft., Signal Biztosító Zrt., Opel Szentgotthárd Kft., AUDI Hungaria Motor Kft.	Greenhouse, Office Garden, Corvin Office, Bartók Udvar, Duna Tower	6	30% magyar/Hungarian 70% külföldi/Foreign	Bradács András ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 203 8108 www.neudoerfler.hu info@neudoerfler.hu
NIETSCHE Termelési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1138 Budapest, Szekszárdi u. 13.	tervezés, szállítás, összeszerelés, egyedi gyártás, tanácsadás/planning, transport, assembly, custom made manufacturing, consulting	egyedi bútor gyártás, konyhabútorgyártás, irodabútor-gyártás és -forgalmazás, forgószékek, konferencia székek, tárgyalószékek, vezetői manager székek/one-off furniture manufacture, kitchen furniture manufacture, swivel chairs, conference chairs, conference room chairs, executive manager chairs	Falco, Linea, Antares	DHL Nemzetközi Szállítványozó és Logisztikai Kft., Hewitt Humán Tanácsadó Kft., Közlekedési Biztosító Egyesület, Leo Burnett Hungary Kft., MTA FKFI, Pepsi Americas Kft.	N.A.	3	100% magyar/Hungarian	Nietschné Gadányi Mária cégvezető/manager	Tel: +36 1 272 0480 www.irodabutik.hu www.konyhabutik.hu info@nietsch.hu
Office Depot Hungary Kft. 1146 Budapest, Szabó József u. 6.	szállítás, szerelés, egyedi gyártás, tanácsadás, egyéb szolgáltatások: DHL, nyomtatási és másolási szolgáltatások, spirálozás, laminálás, bélyegzőkészítés/transport, assembly, custom manufacturing, consulting, other services: DHL, printing and copying, spiral binding, lamination, stamp manufacturing	íróasztalok, tárgyalóasztalok, térelválasztó elemek, munkaszékek, kiegészítők/writing desks, meeting desks, room dividers, working chairs, accessories	Office Depot, Real Space, Antares, Top Star	RWE Group, COOP, Siemens Zrt., MKB Bank, Telenor	N.A.	160	100% magyar/Hungarian	Dr. Miholek István, Szigeti Károly ügyvezető igazgatók/managing directors	Tel: +36 1 460 2300 www.officedepot.hu info@officedepot.hu
Office Line Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 91–93. 	belsőépítészeti tervezés, irodabútorok és lakossági bútorok kereskedelme, költöztetés, bútorszerelés/interior design, office and personal furniture trade, moving, furniture assembly	irodabútorok, lakossági bútorok, ülőbútorok, üvegfalak, közösségi terek bútorai/office furniture, residential furniture, seating, glass walls, furniture for public spaces	Quadrifoglio, LAS, REISS, Interstuhl, Teknion	National Instruments Hungary, MSK Hungary Gépgyártó Bt., Varian Medical Systems Hungary Kft., Magyar Labdarúgó Szövetség, Diagnoscan/Euromedic	N.A.	9	100% magyar/Hungarian	Masznik Ferenc ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 354 1620 www.office-line.hu info@office-line.hu
Orako Möbel-Art Kft. 1223 Budapest, Vegyész u. 17-25. 3/A.	tervezés-tanácsadás, biztonságtechnikai kivitelezés, irodai és fémbútor-forgalmazás, egyedi bútor készítése, javítás, raktártechnika/planning-consultation, security system implementation, office and metal furniture distribution, custom-made furniture manufacturing, repair, warehouse	irodabútorok, forgószékek, fémbútorok, szalagfüggönyök, páncélszekrények/office furniture, swivel chair, metal furniture, safe deposits	Vénusz, Dexion, Antares, Rim, Metalobox	Magyar Posta Zrt., BKK Zrt., Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, MÁV Zrt.	N.A.	6	100% magyar/Hungarian	Haklik Ferenc ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 424 0860 Fax: +36 1 226 9155 www.orakokft.hu orako@orako-kft.hu
Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2014	Clients	Year established in Hungary	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)

Irodabútor-forgalmazó cégek

Office furniture suppliers

Cég neve, címe	Szolgáltatások	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Főbb ügyfelek 2014-ben	Ügyfélkörhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek (telefon, honlap, e-mail)
SINN Kft. Dominó Irodabútor 7100 Szekszárd, Rákóczi F. u. 15.	bútorok szállítása és szerelése, bútorok és forgószékek szervizelése/ furniture transport and assembly, furniture and swivel chair servicing	irodabútorok, forgószékek, árnyékolástechnika, raktártechnika, irodai és öltözői fémrendszerek/ office furniture, swivel chairs, shading technology, warehousing technology, metal systems for offices and dressing rooms	Vénusz, Stulwerk, Falco-Sopron, Sitag, Dexion	Paksi Atómerőmű Zrt., TolnAgro Kft., Gemenc Rehab Kft., Szekszárdi Törvényszék, önkormányzatok/ local government	N.A.	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Baka Ferenc ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 74 511 345, www. dominoirodabutor.hu iroda@ dominoirodabutor.hu
SSI Schäfer Systems International Kft. 2330 Dunaharaszti, Jedlik Ányos utca 20/b.	díjmentes kiszállítás (10 000 Ft felett), díjmentes szerelés, minimum 1 év garancia/ free delivery (over 10,000 HUF), free installation, minimum 1 year guarantee	ülóbútorok, székek, író- és nyomtatósztalok, szekrények és szekrényrendszerek, irodafelszerelések/ sitting furniture, chairs, writing and printing desks, cabinets and cabinet systems, office equipment	SSI Schäfer	Alpine Magyarország Kft., Garzon Bútor Zrt., Johnson Controls Mezőlak Kft., TEVA Zrt., MOL Nyrt.	Westend City Center, Allee Bevásárlóközpont, MOM Park, Xenter13 Irodaház, Duna Towers	25	100% külföldi/ Foreign	Somogyi Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 24 501 111 www.schafershops- industrie.hu info@schafershops.hu
Steelcase SA. Magyarországi Kereskedelmi Képviselete 1027 Budapest, Horvát u. 14–24.	bútorgyártás, kutatás/ furniture manufacturing, research	irodabútor, médiaeszközök, ülóbútorok/ office furniture, media devices, sitting furniture	Steelcase, Coalesse, Polyvision	ING Bank, Citi Bank, Tata Consulting, OTP Bank, GE, Ecolab	N.A.	3	100% külföldi/ Foreign	N.A.	Tel: +36 1 214 0501 www.steelcase.hu Petró Zoltán Tel: +36 30 685 2640 Kovács Tamás Tel: +36 30 940 3584
Stúdió Irodabútor Kft. 2141 Csömör, Hortenzia u. 18.	díjmentes helyszíni felmérés, látványtervezés, szállítás és összeszerelés, komplex generál kivitelezés, méretre gyártás/ free on-site assessment, 3D planning, shipping and assembly, complex general contracting, built to suit manufacture	irodabútor, egyedi irodabútor, forgó- és tárgyalószékek, konyhabútor, egyedi termékek/ office furniture, custom office furniture, swivel and conference chairs, kitchen furniture, custom products	Primo Space, Prompt, Easy Space, Vénusz, Forgó- és tárgyalószékek	N.A.	N.A.	2	100% magyar/ Hungarian	Etlér Csaba ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 971 7565 www.studioirodabutor. hu www.irodabutor-studio. hu info@studioirodabutor. hu
Vivax Kft. 2045 Törökbálint, Tópark utca 1/a Max City Lakberendezési Bevásárlóközpont	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualization, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	MTVA, HoriZone Kft., TV2, HVG Kft., Pázmány Péter Katolikus Egyetem, G4S	N.A.	3	100% magyar/ Hungarian	László András képviselet- vezető/ showroom manager	Tel: +36 30 968 5232 www.vivax.hu www.facebook. com/vivaxiroda budapest@vivax.hu
Vivax Kft. 3525 Miskolc, Széchenyi utca 7.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualization, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai és kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	Borsodchem Zrt., ELMÜ-ÉMÁSZ Nyrt., Richter Gedeon Nyrt., Gustav Wolf Miskolci Drótygyár, Baumit Kft., Felsőzsolca és Vidéke Takarékszövetkezet, MOL-FGSZ Zrt.	Borsodchem Zrt., ELMÜ-ÉMÁSZ Nyrt., UNIO-COOP Zrt., PPKE-JAK, Colas-Északkeleti Kft., TEVA Gyógyszergyár Zrt. Gödöllő, MOL-FGSZ Zrt.	3	100% magyar/ Hungarian	Érsok Bertalan képviselet- vezető/ showroom manager	Tel: +36 30 269 5125 www.vivax.hu www.facebook. com/vivaxiroda vivaxmiskolc@vivax.hu
Vivax Kft. 4026 Debrecen, Hunyadi u. 8.	3D-s látványtervezés, helyszíni szerelés, szállítás/ 3D visualization, delivery and installation	irodabútorok, irodaszékek, irodai falrendszerek, konferenciatermek berendezései, közösségi terek bútorai, kiegészítői/ office furniture, office chairs, office wall systems, conference room equipment, furniture for public area, accessories	LAS Mobili, Newform, Hund Büromöbel, Vénusz, Techno Chair Company (SITAG), Quadrifoglio, NURUS	Teva Gyógyszergyár Zrt., Debreceni Egyetem, Bárdi Autó Zrt., Sematic Hungária Kft., FAG Magyarország Ipari Kft., KITE Zrt. Duvenbeck Immo Logisztikai Kft.	N.A.	11	100% magyar/ Hungarian	Mosolygó Miklós ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 30 303 5533 www.vivax.hu www.facebook. com/vivaxiroda vivax@vivax.hu
West Quality Kft. 1085 Budapest, Mária u. 22.	irodabútor 3D tervezés, gyártás, szállítás, szerelés, projektkezelés/ 3D office furniture design, manufacturing, delivery, installation, project management	saját tervezésű, fejlesztésű és gyártású irodabútorok, recepciók, tárgyalók, öltözőszekrények, ülóbútorok/ office furniture from own design, development and manufacturing, receptions, conference rooms, changing room lockers, sitting furniture	Origó, Prompt, Silver, Optimum, Prestige	Richter Gedeon Nyrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Polgármesteri Hivatal Százhalombatta, Emerson Process Management Hungary Kft., Codexis Laboratories Hungary Kft.	országos szinten több száz irodaház/ hundreds of office buildings in Hungary	20	100% magyar/ Hungarian	Piuk László, Piuk Zoltán ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 411 0678, +36 1 411 0679 www.westquality.hu wq@westquality.hu
Name and address of company	Services	Products	Brands carried	Major clients in 2014	Clients	Year established in Hungary	No. of full-time employees	Name and title of top executive	Contacts (phone, website, e-mail)

Irodatechnikai cégek

Office equipment suppliers

Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Szolgáltatások, tevékenységek	Főbb ügyfelek 2012-ben	Ügyfél-körhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)
Bravogroup Rendszersház Kft. 1145 Budapest, Újvilág u. 50–52.	nyomtatók, MFP eszközök, scannerek, IT-hálózatok, telekommunikáció, vizuáltechnika/printers, MFP equipments, scanners, IT networks, telecommunication, visual technology products	Canon, HP, Epson, Avaya, Kyocera	irodatechnikai eszközök bérbeadása és üzemeltetése, digitalizálás, irattárolás, hálózati üzemeltetés, vizuáltechnikai kivitelezés/office device rental and operations, digitalization, document storage, network management, visualtechnical implementation	NAV, Vidékfejlesztési Minisztérium, GYEMSZI, Külügyminisztérium, NISZ	N.A.	35	100% magyar/Hungarian	Berke Tamás ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 469 6200 www.bravogroupoffice.hu info@bravogroupoffice.hu
Bravonet Kft. 1145 Budapest, Újvilág u. 50–52.	telefon alközpontok, hálózati aktív eszközök, teljes körű informatikai hálózatok, call & contact centerek, szünetmentes megoldások/PBX, active network devices, full IT systems, call & contact centers, uninterruptible solutions, passzív hálózati megoldások	AVAYA, HP, R&M, Cisco, ARUBA	telefon alközpont és informatikai hálózat karbantartás, üzemeltetés, telekommunikációs és networking rendszerek outsourcingja, strukturált hálózatok, tervezése, kivitelezése, wifi hálózatok karbantartása, üzemeltetése/PBX and IT network maintenance and operation, outsourcing of telecommunication and networking systems, design and installation of passive-side structured networks, operation and maintenance, of Wi-Fi networks	Külügyminisztérium, Continental Temic, Invitel	N.A.	34	100% magyar/Hungarian	Hrutka István ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 469 6293 www.bravonet.hu info@bravonet.hu
Brother International Hungary Kft. 1146 Budapest, Hungária krt. 179–187.	tintasugaras és lézer multifunkciós készülékek, lézernyomtatók, kellékanyagok, költségkalkuláció megoldások, kézi és asztali címkező készülékek/Inkjet and laser multifunction printers, laser printers, consumables, cost efficient solutions, handheld and desktop labelling machines	Brother	teljes körű nyomtató - és címkezőmegoldások, multifunkciós tinták, lézer és LED konfigurációk, konzultációk, technikai támogatás, megoldásmenedzsment/wide range of printing and label printing solutions. Inkjet, laser and LED multifunction configurations, consultations, technical support, solution management	N.A.	N.A.	N.A.	100% külföldi/Foreign	N.A.	Tel: +36 1 382 7450 www.brother.hu info@brother.hu
DANKA Irodatechnikai Kft. 1149 Budapest, Róna u. 120–122.	irodatechnikai eszközök, nyomtatók, fénymásolók, multifunkciós berendezések, kiegészítők, vizuáltechnikai eszközök/office technology products, printers, copy machines, multifunctional machines, accessories, visual technology products	Ricoh, HP, Kyocera, Lexmark, Epson	teljes körű irodatechnikai eszközpark üzemeltetése, digitalizálás, dokumentummenedzsment, vizuáltechnikai eszközök értékesítése és üzemeltetése, országos szervizhálózat/full-service operation of office devices, digitalization, document management, sales and operation of visual technical devices, nationwide service network	Magyar Telekom Nyrt., Állami Számvevőszék, Nemzeti Közlekedési Hatóság	N.A.	10	100% magyar/Hungarian	Agócs Gábor ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 469 6956 Fax: +36 1 469 6962 www.danka.hu info@danka.hu
Della Print Kft. 1095 Budapest, Ipar u. 15–21.	lézertonerok, tintapatronok, irodaszerek, iratmegsemmisítők, laminálógépek/laser toners, ink cartridges, stationery, shredders, laminating machines	Pelikan, Geha	nyomtatókellékek, író- és irodaszerek és számítástechnikai kiegészítők nagy- és kiskereskedelem, grafikai szolgáltatások/wholesale and retail trade of printer accessories, writing materials, stationery and computer accessories, graphic services	MÁV, Fővárosi Törvényszék, OTP Pénztárszolgáltató	N.A.	16	100% magyar/Hungarian	Dellamario Anna ügyvezető igazgató/managing director	Tel: +36 1 216 6777 www.dellaprint.hu info@dellaprint.hu
DocuScan Dokumentumkezelő Kft. 2330 Dunaharaszti, Raktár u. 8.	iktatórendszer, dokumentumkezelő rendszer, egyéb az elektronikus iratkezeléshez köthető alkalmazások, szkennerek/filing system, document management system, other applications related to electronic document management, scanners	saját fejlesztésű programok és gyártók termékei/programs of own development and manufacturers' products	elektronikus dokumentumkezelés: digitalizálás, postabontás és feldolgozás, közhitel másolatkészítés, számlamenedzsment, szaktanácsadás/electronic document management: digitalization, mail opening and processing, certified copying of public records, invoice management, professional counseling	N.A.	N.A.	N.A.	100% magyar/Hungarian	Kesselbauer Barbara ügyvezető igazgató/managing director	www.docuscan.hu info@docuscan.hu
Epson Europe B.V. Magyarországi Fióktelepe 1117 Budapest, Infopark sétány 1.	külső tintatartályos nyomtatók, projektorok, irodai tintasugaras nyomtatók, szkennerek, nagyformátumú nyomtatók/ink tank system printers, projectors, office inkjet printers, scanners, large format printers	Epson	marketing, kereskedelem/marketing, sales	N.A.	N.A.	8	N.A.	Fábián Miklós kereskedelmi igazgató/branch office manager	Tel: +36 1 382 7680 www.epson.hu info@epson.hu
Name and address of company	Products	Brands carried	Services, activities	Major clients in 2009	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/Foreign	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)

Irodatechnikai cégek
Office equipment suppliers

Cég neve, címe	Forgalmazott termékek	Forgalmazott márkák	Szolgáltatások, tevékenységek	Főbb ügyfelek 2012-ben	Ügyfél-körhöz tartozó irodaházak	Főállású alkalmazottak száma	Tulajdonosok (%) magyar/külföldi	Cégvezető neve, beosztása	Cég elérhetőségei (telefon, honlap, e-mail)
Euro-Profil Rendszervíz Kft. 1173 Budapest, Határhalom út 4.	másológépek, nyomtatók, multifunkciós eszközök, kellékek, IT megoldások/ copiers, printers, multifunctional devices, IT solutions	Konica Minolta, Samsung, Epson, OKI, HP	fénymásolók, nyomtatók és kellékanyagaik, IT megoldások értékesítése, szervíz, bérbeadás, archiválás, outsourcing/ photocopiers, printers and sale of accessories and IT solutions, repair, rental, archiving, outsourcing	Fővárosi Gázművek Zrt., Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, Pécsi Tudományegyetem, Közép-Európai Egyetem, Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal	N.A.	60	100% magyar/ Hungarian	Laczkó Attila ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 253 1990 www.europrofil.hu info_serviz@europrofil.hu
FOTOREX Irodatechnika Kft. 1148 Budapest, Lengyel u. 16.	többfunkciós másológép, multifunkciós nyomtató, fax, dokumentumkezelő másológép, / multifunctional copy machines, multifunctional printers, printers, fax machines, document handling equipment, copy machine	SHARP, Kyocera, Samsung, Xerox, HP	értékesítés, irodatechnikai szaktanácsadás, személyre szabott szervízzolgáltatás, finanszírozási konstrukciók biztosítása, teljes körű irodaellátás/ sales, office technology counseling, personalized servicing, granting plans for financing, full-service office supply	N.A.	N.A.	8	100% magyar/ Hungarian	N.A.	Tel: +36 1 470 4020 Fax: +36 1 222 1198 www.fotorex.hu info@fotorex.hu
Office Depot Hungary Kft. 1146 Budapest, Szabó József u. 6.	multifunkciós készülékek, iratmegsemmisítők, számológépek, kötészet, prezentációs kellékek, nyomtatási kellékanyagok, táblagépek, notebookok és monitorok/ multifunctional devices, document shredders, calculators, document binding, presentation accessories, print accessories, tablet, notebooks and monitors	GBC, Fellowes, Samsung, HP, Canon, XEROX, EPSON	DHL, nyomtatási és másolási szolgáltatások, spirálózás, laminálás, bélyegzőkészítés/ DHL, printing and copying services, spiral binding, lamination, stamp making	RWE Group, COOP, Siemens Zrt., MKB Bank, Telenor	N.A.	160	100% magyar/ Hungarian	Dr. Miholek István, Szigeti Károly ügyvezető igazgatók/ managing directors	Tel: +36 1 460 2300 www.officedepot.hu info@officedepot.hu
Profix Copy 2000 Irodatechnikai Kft. 1072 Budapest, Nyár u. 10.	nyomtató, fénymásoló, MPF eszközök, kellékanyagok, költséghatékony megoldások/ printers, copy machines, multifunctional devices, accessories, cost effective solutions	Canon, HP, Kyocera, Epson, Samsung	teljes körű irodatechnikai eszközpark üzemeltetése, hálózati üzemeltetés, szakszervíz, karbantartás, dokumentummenedzsment/ full-scope operation of office technology devices, network operation, specialized service, maintenance, document management	CD Hungary Zrt., Budapesti Fesztiválközpont, Blaquiss, Telekom Nyrt.	N.A.	N.A.	100% magyar/ Hungarian	Metykó Gyula ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 352 7199 www.profixcopy.com info@profix.hu
Ricoh Hungary Kft. 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 14. RICOH imagine. change.	lézernyomtató, digitális fénymásoló, multifunkciós irodatechnikai eszközök, szkennerek, digitális nyomdai rendszerek/ laser printers, digital copy machines, multifunctional office devices, scanners, digital printer systems	Ricoh	javítás, alkatrészellátás, bérbeadás, tanácsadás, kiegészítők/ repair, parts supply, rental, counseling, accessories	Audi, Electrolux, Henkel, Michelin, Strabag	N.A.	57	100% külföldi/ Foreign	Michael Raberger vezérigazgató/ CEO of Ricoh Hungary Kft. & Ricoh Austria GmbH	Tel: +36 23 806 800 www.ricoh.hu info@ricoh.hu
Sharp Electronics GmbH Magyarországi Fióktelepe 1117 Budapest, Infopark sétány 1. /Épület 6. emelet	fénymásolók, multifunkciós irodagépek, projektorok, professzionális monitorok/ photocopiers, multifunctional office machines, projectors, professional monitors	SHARP	nagykereskedelem, közbeszerzésben értékesítés, lízingelés, bérlet, szervíz/ wholesale, public procurement, sales, leasing, rental, repairs	Hajdú-Bihar Megyei és Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőrfőkapitányság, Északdunántúli Vízmű Zrt., Nagykanizsa és Térsége TISZK Nonprofit Kft.	N.A.	11	100% külföldi/ Foreign	Szabó Zsolt ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 815 2500 www.sharp.hu marketing_sehu@sharp.eu
Xerox Magyarország Kft. 1138 Budapest, Madarász Viktor u. 47–49.	nyomtatók, fénymásolók, szkennerek, digitális nyomdagépek, multifunkciós berendezések/ printers, photostat, copyscanners, digital print machines, multifunctional devices	Xerox	irodai dokumentumkezelési megoldások, teljes körű üzemeltetés, tranzakciós nyomtatás, szervíz szolgáltatás, javítás, alkatrészellátás/ office document management services, operation, transactional printing, professional service, repair, parts supply	Raiffeisen Bank, K&H Bank, General Electric, Alcoa-Köfém, Magyar Telekom, National Instruments Hungary	N.A.	200	100% külföldi/ Foreign	Marius Persinaru ügyvezető igazgató/ managing director	Tel: +36 1 436 8800 www.xerox.hu info@xerox.hu
Name and address of company	Products	Brands carried	Services, activities	Major clients in 2009	Client office buildings	No. of full-time employees	Ownership (%) Hungarian/ Foreign	Name and title of top executive	Contacts (telephone, website, e-mail)

A **Portfolio** BEMUTATJA



LAKÁS 2015

Ingatlan • Otthon • Hitel



2015. május 15-17. Millenáris, Teátrum

Találja meg velünk álmai otthonát!

A **LAKÁS 2015** az a lakossági kiállítás és vásár, ahol minden a lakáskeresőkről és a lakáskeresőnek szól. Új és használt lakások, telkek, projektek, hitel, biztosítás – minden egy helyen. Várjuk azokat, akik új vagy használt lakást akarnak venni vagy eladni, lakást akarnak bérelni vagy bérbe adni, hitel felvételén gondolkodnak, komplett szolgáltatást és teljes körű tájékoztatást szeretnének kapni a lakásvétel vagy eladás menetéről.

A belépés ingyenes!

KIEMELT FŐTÁMOGATÓ:



FŐTÁMOGATÓ:



SZAKMAI PARTNEREK:



www.lakas2015.hu

Nordic Light

Workplaces by
SKANSKA



The office where you feel at home.

SKANSKA

96-98 Váci Road, 1133 Budapest, Hungary
+36 1 382 9100 | www.skanska.hu