

# RE

2015/5-6. | [www.resourceinfo.hu](http://www.resourceinfo.hu) | 999 Ft



LAKÁS 2015

Ingatlan • Otthon • Hítel

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

# Source

A **PÖRtfolio** CSOPORT TAGJA

## Robbanás előtt a lakáspiac?

Most kell lakást venni

*Buy before the boom!*

*The housing market is taking off*



FSC  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org)

MIX

Felület forrásból  
származó papír

FSC® C104266

### FÓKUSZ

Ingatlanfejlesztők,  
projektek a délke-  
let-európai régióban

### ELEMZÉS

Grandiózus ki-  
költőfejlesztések  
a Balatonnál

### INTERJÚ

Mazen Al Ramahival,  
a Prestige Hotel Bu-  
dapest tulajdonosával

### ELEMZÉS

Új erőre  
kaptak a régiós  
lakáspiacok



# 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](http://www.lakas2015.hu)





10

## COVER STORY

A lakáspiac háza tájáról egyre biztatóbb számok érkeznek, a „csillagok együttállása” pedig egyértelműen azt jelzi, hogy eljött a vásárlók ideje. Számos érv szól amellett, hogy miért érdemes most lakást venni: a lakásárak az ország jelentős részében stabilan emelkednek, de még csak az elején tartunk a növekedésnek, így a most vásárlók további értéknövekedésre számíthatnak. A hitelpiacon jelenleg rendkívül kedvező feltételek mellett lehet forráshoz jutni, de a júliustól induló állami támogatási program, a CSOK is a vásárlókat segíti.

5–9 Rövid hírek  
Brief news

## CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

10–17 Robbanás előtt a lakáspiac?  
Most kell lakást venni  
Buy before the boom!  
The housing market is taking off

## ELEMZÉS | ANALYSIS

18–22 Új erőre kapott a régió  
The region's housing markets are  
gaining new momentum

## BUDAPEST

23 Budapesti fejlesztések  
Developments in Budapest

## ELEMZÉS | ANALYSIS

24–25 Növekvő kínálati árak  
Flat sellers increasing their prices

26–29 Balatoni fejlesztések:  
azért a víz az úr...  
Balaton developments:  
where water is king...

FENNTARTHATÓ VILÁG  
SUSTAINABLE WORLD

30–31 Komoly versenyelőny a zöld  
minősítés  
Green certificates create a  
competitive advantage

## INTERJÚ | INTERVIEW

32–35 Pezsdülés a felsőkategóriás buda-  
pesti szállodapiacra  
Budapest's high-end hotel market  
is abuzz

A HÓNAP IRODAHÁZA | THE OFFICE  
BUILDING OF THE MONTH

36–37 Bartók Udvar: küszöbön a második  
ütem  
Bartók Court: the second phase is  
coming up

## INTERJÚ | INTERVIEW

38–41 Az értéktérítés a szemléletben  
rejlik  
Value creation comes from your  
approach

## LISTA | LIST

42–45 Ingatlanfejlesztők a délkelet-  
európai régióban  
Real estate developers in SEE  
46–50 Ingatlanfejlesztési projektek a  
délkelet-európai régióban  
Real estate developments in SEE

## INTERJÚ

Az ingatlan tulajdonosokat befektetőknek tekintjük, akik a befektetési termékükön hozamot akarnak realizálni. A célunk az, hogy a tulajdonosok befektetéseinek értékét növeljük, és minden üzemeltetési döntést ezen a szemüvegen keresztül ítélünk meg – hangsúlyozza Kákossy Zsolt, a CBRE ingatlanvagyonkezelési vezetője. A szakemberrel a PM és az FM értéktérítő képességéről, a vásárműködésről, a vasárnapi zárva tartás kihívásairól és a biztató irodapiaci jelekről beszélgettünk.



26

## ELEMZÉS

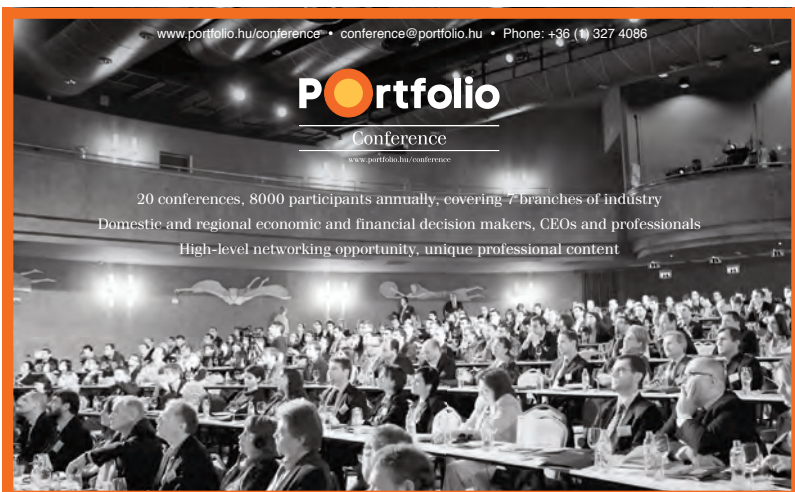
Régi célok, de új, nagyszabású tervek és már futó fejlesztések jellemzik jelenleg a balatoni régió rehabilitációját, melyet tovább erősít a 2014-2020-as uniós költségvetési ciklus is. Bár tény, hogy egymást érik a grandiózus kikötőberuházások, illetve infrastruktúra- és városfejlesztések, a központi irányítás – úgy tűnik – továbbra is hiányzik. Jól mutatja ezt, hogy idén egyharmadára csökkentették a Balaton Fejlesztési Tanács központi költségvetésből származó fejlesztési forrását.



18

## ELEMZÉS

A hazai lakáspiacról már 2014 második negyedétől érkeznek a jó hírek, de a kedvező trendek nem csak Magyarországon érhetőek tetten, a régió lakáspiacait is a pozitív hangulat jellemzi. Ugyanakkor a régió – ide értve Lengyelországot, Csehországot, Szlovákiát, Romániát, Bulgáriát és Horvátországot – közel sem mutat homogén képet: ki előbbre, ki hátrébb tart a lakáspiaci fellendülésben.



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

**Portfolio**  
Conference

www.portfolio.hu/conference

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



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

## Új időszámítás a hazai lakáspiacon

A hosszú évek bizonytalan optimizmusát már egy ideje a fellendülés elvitathatatlan jelei váltották fel a hazai lakáspiacon. A trendforduló már tavaly második negyedévtől látszott, amikor a hétköznapi tapasztalatainkat és az ingatlanközvetítő hálózatok által regisztrált tranzakciószám-növekedést már a hivatalos statisztikák is alátámasztották. A lakás-adásvételi tranzakciók száma tavaly átlépte a 100 ezret, az első negyedéves számok pedig azt mutatják, hogy idén elérhetjük a 140 ezret is. A KSH és az FHB-index is egyértelműen igazolja a fellendülés jeleit: a KSH legfrissebb statisztikája 2014 egészére vonatkozóan a használt lakások piacán 3,9 százalékos tiszta áremelkedést jelez, az FHB prognózisai szerint pedig a tavalyi évben mért közel 2 százalékos áremelkedés után 2015-ben 3 százalékos növekedés is elképzelhető, amennyiben az elmúlt hónapokban tapasztalható lendület kitart.

Márpedig minden jel arra mutat, hogy kitart. Minden adott ahhoz, hogy a fellendülés folytatódjon, a csillagok együttállása egyértelműen a lakásvásárlóknak kedvez: az áremelkedés ellenére még mindig alacsony lakásárak, alacsony kamatok, új támogatási programok, devizahiteles elszámolás és javuló gazdasági kilátások.

A piaci pezsgésben mi is újabb mérföldkőhöz érkeztünk. A Portfolio rendezvények szakmai partnereként bábáskodtunk a Lakás 2015 kiállítás és vásár elindításában, amely az ország legnagyobb lakásvásárlással foglalkozó rendezvénye kíván lenni. Az eseményen egy tető alá hozzuk a hazai lakáspiacot: vásárolni kész és képes lakáskeresőket, új lakásprojekteket, lakásfejlesztőket, ingatlanközvetítő hálózatokat, bankokat, lakástakarék-pénztárakat, biztosítókat, szolgáltatókat, és mindenkit, aki a hazai lakáspiaccal gyorsan és saját tapasztalatok alapján akar képbe kerülni.

## A new era on the domestic housing market

For many a long year we have been waiting to declare that the housing market hedge-hopping is at an end, and after some timid optimism we can finally speak out: a new epoch has begun on the domestic housing market.

A clear turnaround was already seen in the second quarter of last year, when our daily observations, as well as the figures from estate agency networks indicating a growth in transaction numbers, were also supported by the official statistics. The number of housing sales transactions outstepped 100 thousand last year, the latest KSH statistics with respect to the whole of 2014 indicate a clean price increase of 3.9% on the second-hand housing market. The FHB statistics support trends similar to the above; according to their forecasts growth of up to 3% is conceivable in 2015, if the upswing of recent months persists.

And all the signs indicate that it will persist: everything has come together for the upswing to continue. The conjunction of the stars clearly favours home buyers: continuing low house prices in spite of prices rises, low interest rates, new subsidy schemes, settlement of foreign currency loans and improving economic prospects.

In the midst of market effervescence, we have reached a milestone: as a professional partner of Portfolio events, we are assisting with the launch of the Housing 2015 exhibition and fair. At the event we bring the domestic housing market under one roof: home buyers ready and able to purchase, new housing projects, housing developers, estate agency networks, banks, building societies, insurers, service providers, and everyone who wants to get the picture about the domestic housing market, quickly and based on personal experiences.



**RE Source**

További híreért, elemzéseért látogasson el a honlapunkra! [www.resourceinfo.hu](http://www.resourceinfo.hu)

**resourceinfo hírlevél**

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

**Felelős szerkesztő | Editor-in-chief**

Major Katalin – [major@portfolio.hu](mailto: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**

Bácsa Attila – [bacs@portfolio.hu](mailto:bacs@portfolio.hu)

**Felelős kiadó | Publisher**

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: [resource@portfolio.hu](mailto:resource@portfolio.hu)

[www.resourceinfo.hu](http://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 utóbbi tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Eppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelent hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megbízhatóságát, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkat a NET Média Zrt. mindennemű felelősséget kizárja.

**Portfolio**



## Megtorpanás az ipari szegmensben

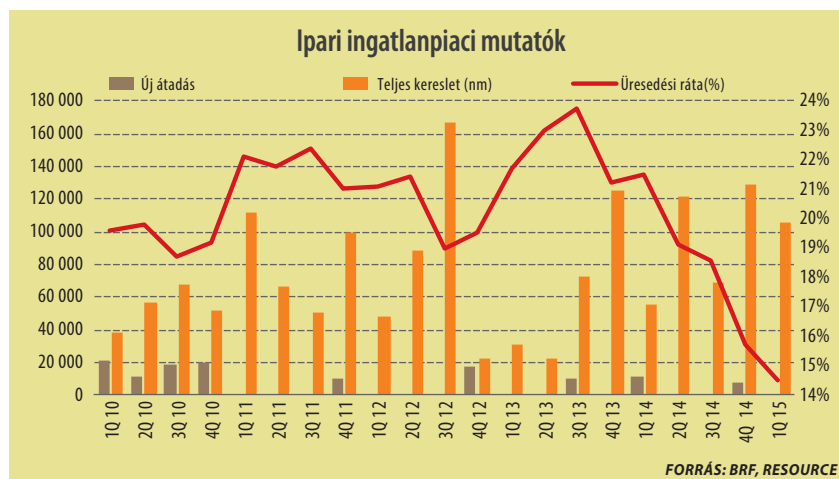
Az irodapiac után az ipari ingatlanok piacáról is többségében pozitív, de megtorpanásra utaló adatok érkeztek a BRF-től. A kereslet 20%-kal csökkent az előző negyedévhez képest, ráadásul a teljes volumen döntő többségét szerződeshosszabbítások tették ki. Kedvező hír ugyanakkor, hogy 2008 óta nem látott szintre csökkent a kihasználatlansági ráta a budapesti ipari ingatlan-piacon.

A BRF ebben a negyedévben végezte el az ipariingatlan-állomány szokásos éves felülvizsgálatát. Ennek során 10 ingatlan esetében méretkorrekciót végeztek, ami az állomány méretét mintegy 30 000 négyzetméterrel növelte meg, így a teljes budapesti modern ipariingatlan-állomány 2015 első negyedévében 1 885 610 négyzetméter volt. Új átadás nem történt a piacon.

Az első negyedévben az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 105 860 négyzetméter volt, amely ugyan 20%-kal kevesebb az előző negyedéves értéknél, de 40%-kal meghaladja az elmúlt 5 év átlagos, negyedévenkénti piaci aktivitását. A nettó (azaz a hosszabbításokon felüli) bérbeadás 34 890 négyzetméter volt, amely csupán 10%-kal kevesebb a 2010-2014. évek átlagánál, de 2014 azonos időszakához viszonyítva mintegy 31%-os növekményt mutat.

A teljes volumen 67%-át szerződések újratárgyalása adta. Ebben a negyedévben a legnagyobb szerződeshosszabbítások a Prologis Park Budapest-Gyál parkban történtek: két szerződést hosszabbítottak 14 420 négyzetméteren és 12 170 négyzetméter területen. A legnagyobb bővülés ugyanitt történt, 5940 négyzetméter területen. Előbérleti szerződést ebben a negyedévben nem regisztráltunk.

2015 első negyedévében összesen 36 bérleti tranzakciót rögzített a BRF, a bérlet terület átlagos nagysága 2940 négyzetméter volt. A legnagyobb piaci aktivitás a logisztikai parkokban látható: a bérbeadások több mint 90%-a itt történt, az átlagos tranzakcióméret 3400 négyzetméter volt, amely mintegy 25%-kal volt kisebb, mint a 2014. évi átlag.



Az üresedési ráta csökkenése tovább folytatódott: 2015. március végén 14,5%-on állt, amely a 2008 óta mért legalacsonyabb szint. Ez igen jelentős, 6,7 százalékpontos csökkenést jelent 2014 azonos időszakához viszonyítva, és 1,2 százalékpontos csökkenést az előző negyedévhez képest. A városi logisztika üresedési rátája a piaci átlagnál 3,6 százalékponttal magasabb, jelenleg 18%-on áll. Mivel a piacot a szerződés-újratárgyalások dominálták, a nettó abszorpció mérsékelt maradt, összesen 18 080 négyzetméter volt.

## Logisztikai parkot vett az OTP Ingatlan Alapkezelő

Megvásárolta az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mintegy 23 ezer négyzetméternyi iroda- és raktárterületet magába foglaló Citypoint9 városi logisztikai központot, így módon az elmúlt évek egyik jelentős tranzakcióját hajtotta végre a budapesti ipariingatlan-piacon. A modern, magas minőségű raktárbázis jól ismert a city logisztika piacán, illetve stabil bérlői körrel rendelkezik.

A tranzakció a DTZ Hungary ingatlan-tanácsadó közreműködésével zajlott le. A DTZ 2014 végén nyerte el az MKB Bankcsoport kizárólagos ügynökségi megbízását az ipari ingatlan portfólió eladására, amelynek része volt a Citypoint9 is. A portfólió ezen kívül számos különböző ingatlant foglal magába; raktár-csarnokot,

valamint építési telkeket és üres termelési egységeket.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a tavalyi év során jelentős portfóliótisztításba kezdett, az idén pedig a tervek szerint még tovább növelik a felsőbb kategóriájú, frekvenciált helyen lévő ingatlanok arányát. Az OTP Ingatlanbefektetési Alapba beérkező forrásokat nagy részben stabil hozamtermelési képességű, hosszú távú bérleti szerződéssel bíró ingatlanok vásárlására fordítják, de emellett a meglévő irodáik korszerűsítésére, modernizálására is jelentős összegeket költenek. A hazai ingatlanalapokra kevésbé, ám a külföldi alapok körében jellemző módon, határon túli akvizíciókat is fontolgatnak, elsősorban a régióban, akár már az idei évben.

## Új eszközökkel célózta meg a felső szegmenst a Duna House

A lakáspiac élénkülése a magasabb árkategóriájú ingatlanokat is elérte. Számuk nemcsak a forgalommal együtt emelkedett, de a teljes piacon belüli arányuk is egyre nőtt az elmúlt másfél évben. A korábbi 1%-hoz képest az utóbbi hónapokban inkább 2-2,5%-ot tett ki a részarányuk a teljes forgalomból, ami éves szinten 3500-4000 ilyen értékű ingatlant jelenthet országosan, amennyiben az ideai piac nem hoz váratlan eseményeket. A Duna House erre a folyamatra adott válaszként, PRIME márkanév alatt külön adatbázist és értékesítői csa- ▶



NEMZETI GALÉRIA

patot állított fel az 50 millió forintnál magasabb árú ingatlanok értékesítésére.

## Indul a Prologis új spekulatív fejlesztése

A Prologis egy 18 500 négyzetméteres spekulatív létesítmény építését jelentette be a Prologis Park Wrocław V területén. Ez lesz a hatodik létesítmény a Prologis Park Wrocław V területén, amely egy korszerű, jelenleg teljes egészében kiadott ipari park. Az alsó-sziléziai piacon ez lesz a Prologis huszonkettedik épülete, az itteni portfólió jelenlegi huszonegy létesítménye már elérte a 99%-os kihasználtságot. Az építkezés várhatóan 2015 harmadik negyedévé-

ben fejeződik be. A Prologis Park Wrocław V jelenleg négy, összesen több mint 90 000 négyzetméteres igényre szabott és egy 27 000 négyzetméteres spekulatív épületből áll. A park további fejlesztési potenciálja 141 500 négyzetméter. A park közvetlenül az A4-es autópálya mellett található, Németországot, Ukrainát, Csehországot és Lengyelországot köti össze.

## Egyszerre három pesti irodaház cserélt gazdát

A ConvergenCE Hungary sikerrel zárta le az Europa Capital, valamint páneurópai befektetési alapja, az Europa Fund IV kép-

viseletében folytatott, több budapesti irodaház akvizíciójáról szóló tárgyalásokat. A portfólió három irodaházának – Kálvin Center, Duna Office Center, Baross 52 – együttes bruttó bérelhető területe közel 30 000 négyzetméter. Az Eiffel Tér Irodaház fejlesztését is lebonyolító ConvergenCE Hungary azonosította, tárgyalta és vezette a 30 millió eurós befektetést az Europa Capital számára, valamint a továbbiakban a portfólió vagyongazdálkodója lesz. A ConvergenCE csapata végzi majd az irodaházak felújítási, újrapozicionálási és bérbeadási feladatait.

Robert Martin, az Europa Capital közép-európai területekért felelős vezetője szerint a portfólió megszerzése kiválóan illeszkedik a stratégiájukba. Olyan jó elhelyezkedésű épületeket keresnek a



KÁLVIN CENTER



közép-európai régió fővárosaiban, amelyek alapvetően jó állapotban vannak, de alultőkésítettek, és komoly vagyonkezelési munka szükséges a bennük rejlő lehetőségek teljes kiaknázásához. „A most megvásárolt irodaépületek esetében a beszerzési árra is alaposan kialakított vonzó bérleti feltételek is biztosítják az új bérbeadásokat, amelyekkel már rövid idő alatt is láthatóvá válik a portfólió értéke” – mondta Martin.

## Kiderült, hogy fog kinézni az új Nemzeti Galéria

Két pályaművet is első helyre sorolt a bíráló bizottság az Új Nemzeti Galéria-Ludwig Múzeum épületére kiírt nemzetközi építészeti pályázaton. A SANAA és a Snøhetta tervét egyaránt kiemelkedő értékűnek ítélte a magyar és külföldi szakemberekből álló zsűri. A két pályamű közül a tervezőkkel folytatott egyeztetések során, szakmai és pénzügyi szempontok alapján választják



PROLOGIS PARK WROCLAW

majd ki a felépítendő múzeum végleges tervét.

Az egyik nyertes, Snøhetta nevéhez fűződik többek között a New York-i World Trade Center helyére tervezett September 11 Memorial Museum és a Norvég Nemzeti Opera épülete, míg a SANAA (Sejima and Nishizawa and Associates) építésziroda tervezte többek között a Louvre-Lens múzeum épületét.

A tavaly októberben meghirdetett meghívásos tervpályázat keretében a Petőfi Csarnok helyén megvalósuló Új Nemzeti Galé-

ria-Ludwig Múzeum épületére összesen 9 érvényes pályamű érkezett. A 380 000 euró összdíjazású versenyben a szakértői zsűri két első és két második helyezettet hirdetett ki. A pályázat során a magyar és nemzetközi szakemberekből álló 11 tagú zsűri a leendő múzeum építészeti minősége és megoldásai mellett a technológiai és funkcionális elképzeléseket, a tervezett épület fenntarthatóságát, a környezettel kapcsolatos párbeszédet és a várható költségeket is értékelte. A Liget Budapest projekt keretén belül, Európa jelenlegi legnagyobb új múzeumi fejlesztésének keretében összesen öt új múzeum épül majd a Városligetben. Múlt év decemberében hirdettek eredményt az Ötvenhatosok terének lebetonozott felületein megvalósuló Néprajzi Múzeum, a Magyar Építészeti Múzeum és a FotóMúzeum Budapest, valamint a volt Hungexpo épületek helyén felépülő Magyar Zene Háza épületeire kiírt nyílt, nemzetközi építészeti tervpályázaton. Az építkezés a tervek szerint 2016-ban kezdődik, az új múzeumokat pedig 2018 márciusában vehetik birtokba a látogatók. Az új középületek tervezett megvalósítási összköltsége 75 milliárd forint.

HIRDETÉS

## WHEN IT COMES TO YOUR OFFICE, HOW AMBITIOUS ARE YOU?



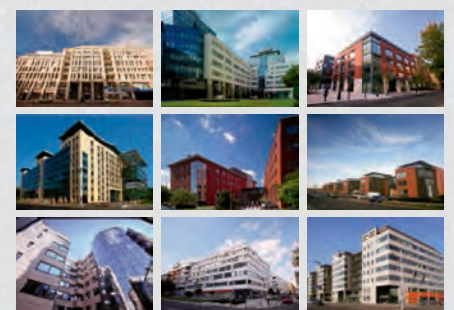
WIEN NORD

Many factors make the critical difference in the quality of workplaces and company sites. That's why CA Immo provides office environments that underpin your company's aspirations to leadership. As a specialist in office properties in the big cities of Europe, we set the standard.

For more information, please visit [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

**CA IMMO HUNGARY KFT.**  
Rákóczi St. 70-72. Budapest H-1074, Hungary  
Phone: +36 (1) 501 28 00  
Fax: +36 (1) 501 28 01  
Email: [office@caimmo.hu](mailto:office@caimmo.hu)

**CA IMMO**  
URBAN  
BENCHMARKS.



## Slowdown in the industry segment

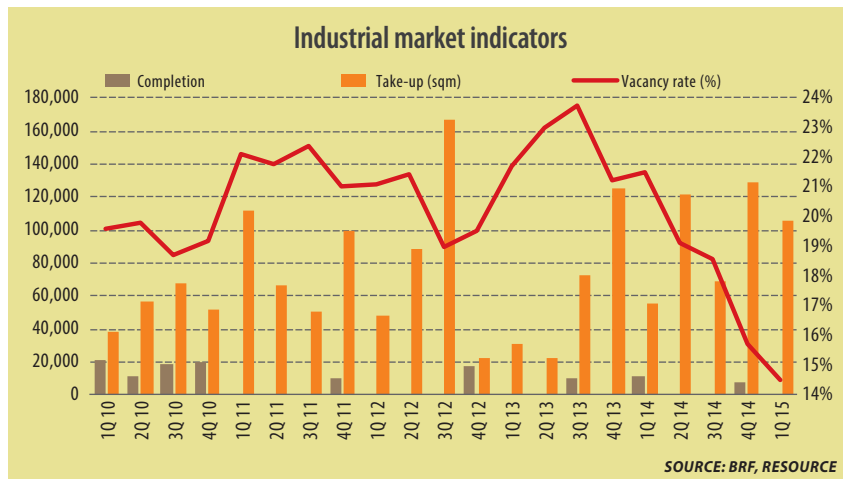
After the office market, data from the BRF on the market for industrial property are positive for the most part, but also indicative of slowdown. Demand fell by 20% compared with the previous quarter, furthermore the decisive majority of the total volume comprised contract renewals. The good news is that the vacancy rate on the Budapest industrial property market fell to levels not seen since 2008.

In this quarter, the BRF carried out its usual annual review of existing industrial property. During this, size corrections were carried out for 10 properties, which increased the amount of space by around 30 000 square metres, so the total modern industrial property space in Budapest in the first quarter of 2015 was 1 885 610 square metres. No new properties were put into use on this market.

The total demand for industrial properties in the first quarter was 105 860 square metres, which may have been 20% less than the value for the preceding quarter, but exceeded the average quarterly market activity over the last 5 years by 40%. Net leases (i.e. besides renewals) amounted to 34 890 square metres, which is a mere 10% less than the average for the years 2010-2014, but this shows a growth of around 31% compared with the same period in 2014.

67% of the total volume was given by renegotiation of contracts. In this quarter the largest contract renewals were in the Prologis Park Budapest-Gyál: two contracts were extended for areas of 14 420 and 12 170 square metres. The largest expansion likewise happened here, on a space of 5940 square metres. No pre-lease agreements were recorded this quarter.

In the first quarter of 2015 a total of 36 rental transactions were recorded by BRF, the average size of the rented space being 2940 square metres. The greatest market activity can be seen in the logistics parks: more than 90% of the rentals happened here, the size of the average transaction being 3400 square metres, which is around 25% less than the average for 2014.



The vacancy rate has continued to fall: it stood at 14.5% at the end of March 2015, which is the lowest level measured since 2008. This is highly significant, representing a fall of 6.7% percentage points compared with the same period in 2014 and a drop of 1.2% percentage points relative to the preceding quarter. The city logistics vacancy rate is 3.6% percentage points higher than the market average, at present standing at 18%. As the market was dominated by the renegotiation of contracts, the net absorption remained moderate, at a total of 18 080 square metres.

## Three Pest office buildings changed hands at once

ConvergenCE Hungary, representing Europa Capital as well as its pan-European investment fund Europa Fund IV, has successfully completed negotiations for the acquisition of a number of Budapest office buildings. The combined gross rentable area of the three office blocks in the portfolio – Kálvin Center, Duna Office Center, Baross 52 – is close to 30 000 square metres.

Also involved in the development of the Eiffel Square office building, ConvergenCE Hungary identified, negotiated and managed the 30-million-euro investment on behalf of Europa Capital, and will also continue as asset manager of the portfolio. The ConvergenCE team will deal with the renovation, repositioning and leasing of the office

buildings. According to Robert Martin, the Europa Capital manager in charge of the Central European regions, acquisition of the portfolio suits their strategy admirably. They are looking for well-located buildings in the capitals of the Central European region, which are basically in good condition but are undercapitalised, and significant property management work is needed in order to exploit their inherent potential to the full. "In the case of the recently purchased office buildings, the attractive rental conditions, based on the purchase price, will guarantee new leases, which in a short time will reveal the value of the portfolio" – said Martin.

## OTP Property Fund Management has bought a logistics park

OTP Property Investment Fund Management PLC. has purchased the Citypoint9 city logistics centre which includes around 23 thousand square metres of office and warehouse space, thus completing one of the significant transactions of recent years on the Budapest industrial property market. The modern, high-quality warehouse base is well known on the city logistics market, and it also has a stable circle of leaseholders.

The transaction was conducted with the collaboration of the property consultant DTZ Hungary. At the end of 2014, DTZ obtained an exclusive agency commission from the MKB Banking group for selling their industrial property portfolio, part



of which was Citypoint9. Besides this, the portfolio includes a great variety of properties: a warehouse building as well as construction sites and vacant production units.

In the course of last year, OTP Property Investment Fund Management PLC. began some serious portfolio cleaning, and this year, according to plan, they will further increase the proportion of their top category properties in frequented spots. The resources coming into the OTP Property Investment Fund are to a large extent devoted to the purchase of properties with long term rental contracts and capable of producing stable yields, but besides this, significant sums are also spent on the updating and modernisation of their existing offices. In a way less typical of domestic property funds, more so among foreign ones, they are also considering acquisitions outside the country, primarily in the region, even in the current year.

## The appearance of the new National Gallery has been revealed

Two entries were rated in first place by the adjudicators in the international architecture competition to design a building for the New National Gallery – Ludwig Museum. The jury, made up of Hungarian and foreign experts judged the designs by both SANAA and Snøhetta to be of outstanding value. In the course of negotiations with the designers, the final design for construction of the museum will be chosen from the two entries based on professional and financial criteria.

The name of Snøhetta, one of the winners, is linked with the September 11 Memorial Museum planned for the site of the World Trade Center in New York and the Norwegian National Opera building, whilst the SANAA (Sejima and Nishizawa and Associates) architectural office designed the Louvre-Lens Museum. In the limited design competition announced in the October of last year for the New National Gallery – Ludwig Museum, to be constructed on the site of the Petöfi Hall, a total of 9



NATIONAL GALLERY

valid entries were submitted. In the competition with a total of 380 000 euros in prize money, the jury of experts announced two winners and two runners-up. During the competition, besides the architectural quality and solutions of the museum-to-be, the jury, made up of 11 Hungarian and international experts also assessed the technical and functional ideas, the sustainability of the designed building, its dialogue with the environment and the expected costs.

Within the scope of the Liget Budapest project, the largest new museum development in Europe at present, a total of five new museums will be built in the Városliget (City Park). In the December of last year, results were announced in the open, international architectural competition announced for the design of buildings for the Ethnography Museum to be built on the concrete surface of Ötvenhatosok Square, the Hungarian Architecture Museum and the Photo Museum Budapest, as well as the Hungarian Music House to be erected on the site of the former Hungexpo buildings. According to plans, construction work will begin in 2016, and visitors can enjoy the new museums from the March of 2018. The total cost projected for the construction of the new public buildings is 75 billion HUF.

## Prologis launches a new speculative development

Prologis has announced the construction of a speculative 18 500 square metre project in the area of Prologis Park Wrocław V. This will be the sixth project on Prologis Park

Wrocław V land, which is an up-to-date industrial park, fully rented at present. This will be Prologis' twenty-second building on the Lower Silesian market; the present twenty-one establishments in the domestic portfolio have already achieved 99 percent occupancy. Construction is expected to be complete by the third quarter of 2015.

At present, Prologis Park Wrocław V is made up of four customised buildings of more than 90 000 square metres in total and one 27 000 square metre speculative project. The potential for further development in the park amounts to 141 500 square metres. The park is located right next to the A4 motorway which links Germany, Ukraine, the Czech Republic and Poland.

## Duna House uses new means to target the top segment

The recovery of the housing market has also reached properties in the higher price category. Their number has not only grown together with turnover, but their proportion within the whole market has also gradually increased over the past eighteen months. Compared with an earlier 1%, their share has amounted to 2-2.5% of the total turnover in recent months, which on an annual basis can mean 3500-4000 properties of this value nationwide, inasmuch as the market does not produce any unexpected events this year. In response to this process, Duna House has set up a special database and sales team under the brand name PRIME for selling properties priced higher than 50 million HUF.

# Robbanás előtt a lakáspiac?

Most kell lakást venni

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE-BUDAI ÁKOS



A lakáspiac háza tájáról egyre biztatóbb számok érkeznek, a „csillagok együttállása” pedig egyértelműen azt jelzi, hogy eljött a vásárlók ideje. Számos érv szól amellett, hogy miért érdemes most a lakást venni: a lakásárak az ország jelentős részében stabilan emelkednek, de még csak az elején tartunk a növekedésnek, így a most vásárlók további értéknövekedésre számíthatnak. A hitelpiacon jelenleg rendkívül kedvező feltételek mellett lehet forráshoz jutni, de a júliustól induló állami támogatási program, a CSOK is a vásárlókat segíti.

2014-ben országos szinten az értékesített lakóingatlanok átlagára 1,7 százalékkal nőtt 2013-hoz képest. Bár a növekedés meglehetősen differenciált volt, vagyis elsősorban néhány megyére és Budapestre koncentrálódott, az üzenet egyértelmű: vége a lakásárak hosszú éveken át tartó esésének, és eljött a növekedés ideje. 2015-ben az FHB elemzése szerint a lakó-

ingatlanok drágulása a kedvező hitelkörnyezetnek, valamint a beinduló új támogatási rendszernek köszönhetően akár 3 százalékos is lehet.

Az adásvételek száma is jelentősen nőtt a tavalyi évben, amely folyamat 2015 első negyedében is folytatódott. Január és március között 32 079 lakóingatlan került értékesítésre, ami 53 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A Duna House becslései szerint az első negyedéves számok alapján az idén akár a 140-150 ezret is elérheti a gazdát cserélő lakóingatlanok száma.

## Hol érdemes vásárolni?

Az Otthontérkép adatai alapján a megyék közül Győr-Moson-Sopron a legdrágább a maga 175 ezer forintos négyzetméterárával, míg a legolcsóbbnak Nógrád megye számít 68 ezer forinttal. A főváros persze több tízezer forinttal megelőzi a legdrágább megyéket is: Budapest átlagosan 229 ezer forintot kértek 2014-ben egy négyzetméternyi lakásért.

Az ország legdrágább megyei jogú városa Sopron 203 ezer forintos átlagárral, míg a legolcsóbb Salgótarján, ahol mindössze 70 ezer forintot kell fizetni egy lakás négyzetméteréért. A kistérségek listájának szélsőértékeit viszont már más megyékben kell keresnünk. A legdrágább terület a budapesti agglomerációban található: a dunakeszi kistérségben 197 ezer forintért vásárolhatunk meg egy négyzetméternyi lakást. Ezzel szemben az ország legolcsóbb területén, a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei bodrogi kistérségben kevesebb mint 32 ezer forint a lakóingatlanok egységára.

Lassan azonban a kevésbé fejlett régiók esetében is el kell kezdődnie a lakásárak növekedésének, a fővárosi növekedés várhatóan a vidéki árakat is magával húzza majd előbb-utóbb. Az árak itt jelenleg nagyon alacsonyak a korábbi évekhez képest, bőven van tér a növekedésükre.

Budapest legdrágább kerülete a Belváros (V. kerület) 352 ezer forintos négyzetméterárával, míg a legolcsóbb kerületek



## Meddig kell érte dolgozni?

2014-ben már az egymást követő hatodik évben mondhattuk el azt, hogy a lakásvásárlók egyre kedvezőbb helyzetbe kerültek a lakások és a fizetések alakulásának köszönhetően. A válság kirobbanása előtt, 2007-ben 1,9 hónapnyi átlagjövedelemért lehetett egy négyzetméternyi lakást megvásárolni. A lakások drasztikus csökkenése miatt ez az arány folyamatosan javult, és 2014-ben már csak 1,1 hónapnyi jövedelemre volt szükség egy lakás négyzetméterének megvásárlásához. Ez kevesebb, mint az utóbbi 14 évben bármikor.

A kedvező helyzetet azonban még most érdemes kihasználni, mivel a csökkenő tendencia hamarosan véget érhet. 2013-ban még 10 százalékkal kellett kevesebbet dolgozni egy négyzetméter lakásért, mint 2012-ben, 2014-ben azonban már csak valamivel 3 százalék

alatti volt a javulás mértéke az előző évhez képest. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a lakások a 2013-as 2 százalékos csökkenéssel szemben tavaly már nem veszítettek értékükből, míg a jövedelmek mind a két évben nagyjából 3 százalék körüli mértékben nőttek.

Nemzetközi felmérések 2-3 százalékos reálbér-növekedéssel számolnak 2015-ben Magyarországon, a lakások alakulására vonatkozó előrejelzések pedig legfeljebb 3 százalékos emelkedésre számítanak. Ebből kiindulva még arra is van esély, hogy ha minálisan is, de 2015-ben tovább csökken az egy négyzetméternyi lakás megvásárlásához szükséges időszak hossza. Valószínűbb azonban, hogy ennél számottevően kedvezőbb helyzetben már nem lesznek a lakásvásárlást fontolgatók.



CORDIA PARK RESIDENCE

Soroksár (XXIII.), illetve Csepel (XXI.), ahol rendre 146, illetve 147 ezer forint a lakások négyzetméterének átlagára. A legdrágább városrészt (azok közül, ahol 100-nál több tranzakció zajlott le 2014-ben) a XIII. kerületben találjuk: a Marina-parton 424 ezer forintot kellett kifizetni négyzetméterenként. A legolcsóbb városrészt az egyik legolcsóbb kerületben találjuk: Csepel-Belvárosban 140 ezer forintos egységgel számolhatunk.

Összevetve a Marina-partot és a bodrogközi kistérséget, azt láthatjuk, hogy az

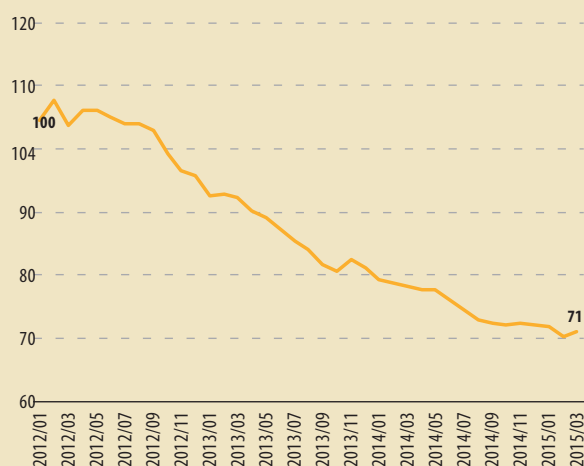
ország legdrágább és legolcsóbb térsége között több mint 13-szoros árszintbeli különbség van. Ebből a szokatlan összevetésből is az olvasható le, hogy meglehetősen szétszakadt az országos lakáspiac. Az elmúlt években a lakás adásvételek száma erősen lecsökkent, így jelentős volt az elhalasztott vásárlások állománya. Azok azonban, akik eddig kivártak, és nem léptek vevőként a piacra, most a piac beindulását látva és a kedvező feltételeknek köszönhetően ismét megjelentek. Jelenleg nagyon erős kereslet tapasztalható

a lakáspiacon, amivel a kínálat egyelőre nem tud lépést tartani. A lakásvásárlók tömeges megjelenésével párhuzamosan az árak emelkednek, ami a jövőben tovább folytatódhat.

## A hitelezés a lakáspiacot segíti

A jegybanki alapkamat jelentős csökkenésen ment keresztül az elmúlt években, amivel párhuzamosan a lakáshitelek kamatai is számottevő mértékben lecsökkentek. Ennek köszönhetően, bár a hitelezés feltételei szigorodtak, a környe- ➤

Egy 10 millió forintos, 20 éves új lakáshitel átlagos havi törlesztőrésze (ezer forint)



FORRÁS: RESOURCE KALKULÁCIÓ

Vételárra vonatkozó maximumok (millió forint)

|                                     | Budapest        | városok | egyéb települések |
|-------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|
| Közép-Magyarország területi egysége | 35              | 28      | 23                |
|                                     | megyeszékhelyek | városok | egyéb települések |
| Dunántúl területi egysége           | 28              | 23      | 18                |
| Alföld és Észak területi egysége    | 25              | 19      | 16                |

FORRÁS: EMMI, RESOURCE

A CSOK egész pontosan a következőkre igényelhető

- 2008. június 30-a után kiadott építési és használatbvételi engedéllyel (vagy hatósági bizonyítvánnyal) rendelkező, összkomfortos, legalább „B” energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához és építéséhez, melynek a forgalmi adó és telekár nélküli négyzetméterára nem haladhatja meg a 300, alacsony energiafogyasztású lakás esetén a 350 ezer forintot.
- Legfeljebb 350 ezer forint/négyzetméter vételárú, legalább komfortos használt lakás vásárlásához, de a vételár területként maximálva van. Budapest esetében a maximális vételár 35 millió forint lehet, míg a közép-magyarországi régió városaiban 28 millió, egyéb települések esetében pedig 23 millió forint.
- Meglévő, legalább komfortos (vagy azzá tehető) lakás jövőben megkezdődő bővítéséhez.

zet mégis kedvez a lakásvásárlóknak. Ezt jól érzékelteti, hogy míg három évvel ezelőtt még 11,5 százalék körüli kamatozással lehetett lakáshitelt felvenni, ma

már átlagosan csupán 5,75 százalékos kamat mellett hozzá lehet jutni hitelhez. Egy átlagos kamatszinttel rendelkező, 10 millió forintos, 20 éves lakáshitel várható törlesztőrészlete így 105 ezer forint-ról 70 ezer forintra csökkent. A kedvező feltételek a hitelfelvételi kedvet is nagyban növelték, így nem csoda, hogy tavaly közel 60 százalékkal nőtt a lakáshitel-kihelyezés Magyarországon.

### CSOK: a lakásvásárlók segítségére

Komoly segítséget jelenthet a lakásvásárlóknak az idén bevezetésre kerülő új lakástámogatási rendszer. A korábbi szocpolt felváltó Családok Otthonteremtési Kedvezménye 2015. július 1-jétől lesz igényelhető. Jelentős újítás, hogy ez már nemcsak új, de használt lakás vásárlására, illetve bővítéshez is elérhető lesz, ráadásul a korábbi, félszocpol gyakorlattal ellentétben az összeg nem feleződik, ugyanannyi jár majd használt lakásra, mint új otthon vásárlása vagy építése esetén (lásd keretes írásunkat).

A korábbi rendszerhez képest változást és egyben könnyítést jelent, hogy már egy gyermek vállalása mellett is elérhető lesz a CSOK. Szintén jó hír a lakásvásárlók szempontjából, hogy a szocpol korábbi

méretkategóriát lefelé módosították, így már 40 négyzetméteres lakás vásárlásához is igényelhető. A lakásterületi maximum ugyanakkor nem változott, maximum 160 négyzetméteres otthonok esetén igényelhető az új támogatás is. A CSOK legalacsonyabb összege 500 ezer forint, míg a legmagasabb 3,25 millió forint, az összeg a gyermekek számától és a lakás méretétől függően változik. De továbbra is megmaradt az az elem, hogy az energiahatékonyabb épületek esetében magasabb összegek érhetőek el.

Fontos azonban, hogy csak akkor lehet igényelni a CSOK-ot, ha az együtt élő, közös családtagnak közül senkinek nincs lakástulajdona. (Kivéve persze a bővítés esetét.) A támogatás a 16 év alatti vagy nappali tagozaton tanuló, 25 év alatti diákok után igényelhető, illetve két vállalt, még meg nem született gyermek után is igénybe vehető a támogatás, ha a pár mindkét tagja 40 év alatti. A CSOK esetében az ügyintézés a hitelintézetek (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, takarékszövetkezetek) végzik, függetlenül attól, hogy kerül-e sor hitelfelvételre. Lakásvásárlás esetén a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 120 napos határidőn belül, építés esetén a haszná-

A CSOK várható támogatási összege 2015. július 1-jétől

| Gyermekek száma | Alapterület (m <sup>2</sup> ) | Alapösszeg   | A energia-minősítés | A+ energiaminősítés | Alacsony fogy. |
|-----------------|-------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 1               | 40-55                         | 500 000 Ft   | 550 000 Ft          | 600 000 Ft          | 650 000 Ft     |
|                 | 55,01-160                     | 600 000 Ft   | 660 000 Ft          | 720 000 Ft          | 780 000 Ft     |
| 2               | 50-65                         | 800 000 Ft   | 880 000 Ft          | 960 000 Ft          | 1 040 000 Ft   |
|                 | 65,01-80                      | 1 000 000 Ft | 1 100 000 Ft        | 1 200 000 Ft        | 1 300 000 Ft   |
|                 | 80,01-160                     | 1 300 000 Ft | 1 430 000 Ft        | 1 560 000 Ft        | 1 690 000 Ft   |
| 3               | 60-75                         | 1 200 000 Ft | 1 320 000 Ft        | 1 440 000 Ft        | 1 560 000 Ft   |
|                 | 75,01-90                      | 1 500 000 Ft | 1 650 000 Ft        | 1 800 000 Ft        | 1 950 000 Ft   |
|                 | 90,01-160                     | 2 000 000 Ft | 2 200 000 Ft        | 2 400 000 Ft        | 2 600 000 Ft   |
| 4               | 70-85                         | 1 600 000 Ft | 1 760 000 Ft        | 1 920 000 Ft        | 2 080 000 Ft   |
|                 | 85,01-100                     | 2 000 000 Ft | 2 200 000 Ft        | 2 400 000 Ft        | 2 600 000 Ft   |
|                 | 100,01-160                    | 2 500 000 Ft | 2 750 000 Ft        | 3 000 000 Ft        | 3 250 000 Ft   |

FORRÁS: EMMI, RESOURCE



## Maximális jövedelemarányos törlesztőrészlet és hitelfedezeti arányok

|                                                       |                                          | HUF | EUR | Egyéb deviza |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----|-----|--------------|
| Jövedelem-<br>arányos-tör-<br>lesztőrészlet<br>mutató | 400 ezer forint havi<br>jövedelem alatt  | 50% | 25% | 10%          |
|                                                       | 400 ezer forint havi<br>jövedelem fölött | 60% | 30% | 15%          |
| Hitelfedezeti<br>arány                                | Jelzáloghitelre                          | 80% | 50% | 35%          |
|                                                       | Gépjárműhitelre                          | 75% | 45% | 30%          |

FORRÁS: MNB, RESOURCE

latbavételi engedély vagy a használatba-vétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadása előtt, bővítésnél pedig a bővítési munkálatok megkezdése előtt kell a támogatást igényelni. Fontos továbbá, hogy lakásépítés és -bővítés esetén számlákkal kell igazolni a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70 százalékát, míg új lakás vásárlása

esetén a teljes vételárról kiállított számlát kell bemutatni.

### Szigorodó szabályok

Bár jelenleg rendkívül kedvező feltételekkel lehet lakáshitelt igényelni, 2015. január 1-jétől a Magyar Nemzeti Bank bevezette az úgynevezett adóssághék szabályt, melynek célja, hogy megakadályozza a háztartá-

sok túlzott eladósodását. Ennek értelmében forintalapú jelzáloghiteleknek a fedezet 80 százalékáig lehet hitelt felvenni, euró jelzáloghitelnél a hitelfedezeti mutató 50, egyéb deviza esetében 35 százalék lehet. Fontos, hogy az új szabályozás a jövedelemarányos törlesztőrészletekről is rendelkezik, 400 ezer forint havi igazolt, legális jövedelem alatt a törlesztés a jövedelem 50 százalékát, míg 400 ezer forint fölött a 60 százalékát nem haladhatja meg. Devizahitelek esetében a szabály még szigorúbb, euróhitelnél 25 (magas jövedelműek esetében 30), egyéb devizahiteleknek 10 (15) százalék lehet a jövedelemarányos törlesztőrészlet. A jövedelmeket és az adósságterheket több adóstárs esetében együtt kell vizsgálni.

A fenti szabályok értelmében egy 10 millió forintos, 20 éves futamidejű hitel felvételéhez, melynek törlesztőrészlete 65-75 ezer forint körül mozog, 2,5 millió forintos minimális önerővel kell rendelkeznie a hitelt felvevőknek, míg a havi bejelentett nettó jövedelemnek legalább 130-140 ezer forintnak kell lennie.

HIRDETÉS

## A KÉZBEN TARTOTT INGATLANÜZEMELTETÉS

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

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

# The housing market is taking off

## Buy before the boom

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS-ÁKOS BUDAI



Many arguments can be made for buying houses right now. Housing prices are rising steadily in many parts of the country, but we are still just at the beginning of this growth: those who buy now can count on a further increase in value. Resources can be obtained on the credit market under extremely favourable conditions at present, and the state subsidy scheme CSOK, to be launched in July, will also help buyers.

The average price of residential properties sold grew by 1.7% nationwide in 2014 compared with 2013. Although the growth was rather differentiated, i.e. concentrated primarily on a few counties and Budapest, the message is clear: the fall in prices which has lasted many years is at an end, and the time for growth has come.

According to FHB analyses, residential property prices could rise by up to 3 percent thanks to the favourable credit environment, as well as the newly launched subsidy system.

The number of purchases also grew sig-

nificantly last year, and this process has continued in the first quarter of 2015. 32 079 residential properties were sold between January and March, which is a 53% increase compared with the same period in the previous year. According to Duna House estimates based on the figures for the first quarter, the number of residential properties changing hands this year could even reach 140-150 thousand.

### Where is it worth buying?

Based on Otthontérkép data, Győr-Moson-Sopron is the most expensive of the counties with its price of 170 thousand HUF per square metre, whereas Nógrád County is the cheapest at 68 thousand HUF. Of course, the capital city outstrips even the most expensive counties by tens of thousands of forints: in Budapest an average of 299 thousand HUF was asked for one square metre of housing in 2014.

The most expensive county capital in the country is Sopron with an average price of 203 thousand HUF, whilst the cheapest is Salgótarján, where a total of 70 thou-

sand HUF must be paid for a square metre of housing. The extreme values on the list of micro-regions, however, must be sought in other counties. The most expensive area is to be found in the Budapest agglomeration: one square metre of housing can be purchased for 197 thousand HUF in the Dunakeszi micro-region. In contrast to this, in the cheapest area in the country, the Bodrogköz micro-region of Borsod-Abaúj-Zemplén County, the unit price of residential property is less the 32 thousand HUF.

Prices must soon start to rise in the case of less developed regions too, however, because sooner or later the growth in Budapest is expected to pull up provincial prices. The prices here are very low at present compared with earlier years, so there is plenty of room for growth.

The most expensive district of Budapest is the Inner City (district V) with its price of 352 thousand HUF per square metre, whilst the cheapest districts are Soroksár (XXIII) and Csepel (XXI), where the average prices for one square metre of housing are 146 and 147 thousand HUF respectively. The most



### How long do we have to work for it?

For the sixth year in succession, we can say that in 2014 house buyers are in an increasingly favourable position thanks to the developments in wages and housing prices. Before the outbreak of the crisis, in 2007 one square metre of housing could be purchased for 1.9 times the average monthly income. Due to the drastic fall in house prices, this proportion has constantly improved and in 2014 just 1.1 times the monthly income was needed to purchase a square metre of housing. This is less than at any time in the last 14 years.

It is worth taking advantage of the favourable situation right now, though, as this falling tendency may soon come to an end. In 2013 we had to work 10 percent less than in 2012 for a square metre of housing, whilst in 2014 the extent of improvement was some-

what under 3 percent compared with the previous year. This is primarily due to the fact that in contrast to the 2 percent fall in housing prices in 2013, there was no loss of value last year, whilst incomes increased by approximately 3 percent in both years.

International surveys calculate a growth of 2-3% in real wages in Hungary in 2015, but forecasts on the development of housing prices count on a 3% rise at most. Bearing this in mind there is still a chance that the length of time needed for purchasing one square metre of housing will continue to fall in 2015, if only to a minimal extent. What is more likely, however, is that those considering buying a house will not be in a significantly more favourable situation than they are now.

### CSOK: in aid of home buyers

The new housing subsidy system to be introduced this year could be of significant help to home buyers. The Family Home Allowance (CSOK) replacing the earlier social housing subsidy (szocpol) may be applied for from 1 July 2015. A significant innovation is that this will not only be available for buying new housing, but also for second hand homes and for expansion, and furthermore, in contrast to the earlier practice of halving the sum, the same amount will be available for second hand housing as in the case of buying or building a new home.

This means change in comparison with the earlier system, but at the same time it makes things easier, because CSOK is now available for families with just one planned child. It is also good news for home buyers that the previous size categories of the social subsidy have been modified downwards, so it can now be claimed when purchasing a 40-square-metre residence. At the same time, the size limit has not changed; the new subsidy still applies to homes of 160 square metres at most. The lowest value of CSOK is 500 thousand HUF whilst the highest is 3.25 million HUF, the amount varying as a function of the number of ▶

expensive city quarter (of those where there were more than 100 transactions in 2014) is located in district XIII: 424 thousand HUF per square metre had to be paid out on the Marina Bank. The cheapest section of the city is to be found in one of the cheapest districts: a unit price of 140 thousand HUF can be reckoned on in Csepel Town Centre.

Comparing the Marina Bank with the Bodrogekő micro-region, it can be seen that there is more than a thirteenfold difference in price level between the most expensive and the cheapest regions in the country. From this unusual comparison it can also be concluded, that the housing market in the country is rather split.

### Expected CSOK subsidy from 1 July 2015

| Number of children | Size (sqm) | Baseline sum (HUF) | "A" energy certificate (HUF) | "A+" energy certificate (HUF) | Low energy consumption (HUF) |
|--------------------|------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1                  | 40-55      | 500,000            | 550,000                      | 600,000                       | 650,000                      |
|                    | 55,01-160  | 600,000            | 660,000                      | 720,000                       | 780,000                      |
| 2                  | 50-65      | 800,000            | 880,000                      | 960,000                       | 1,040,000                    |
|                    | 65,01-80   | 1,000,000          | 1,100,000                    | 1,200,000                     | 1,300,000                    |
|                    | 80,01-160  | 1,300,000          | 1,430,000                    | 1,560,000                     | 1,690,000                    |
| 3                  | 60-75      | 1,200,000          | 1,320,000                    | 1,440,000                     | 1,560,000                    |
|                    | 75,01-90   | 1,500,000          | 1,650,000                    | 1,800,000                     | 1,950,000                    |
|                    | 90,01-160  | 2,000,000          | 2,200,000                    | 2,400,000                     | 2,600,000                    |
| 4                  | 70-85      | 1,600,000          | 1,760,000                    | 1,920,000                     | 2,080,000                    |
|                    | 85,01-100  | 2,000,000          | 2,200,000                    | 2,400,000                     | 2,600,000                    |
|                    | 100,01-160 | 2,500,000          | 2,750,000                    | 3,000,000                     | 3,250,000                    |

SOURCE: EMMI, RESOURCE

To be precise, CSOK may be applied for in the following cases:

- For the purchase or construction of a new home with at least a "B" energy efficiency rating, with all modern conveniences, with a building and occupancy permit (or official certificate) issued after 30 June 2008, for which the price per square metre excluding sales tax and plot price does not exceed 300 thousand HUF, or 350 thousand HUF in the case of a residence with low energy consumption.
- For the purchase of a second hand home with a purchase price of 350 thousand HUF/square metre at most, with at least the usual conveniences, but with a maximum purchase price according to region. In the case of Budapest the maximum purchase price is 35 million HUF, 28 million HUF in the cities of the central Hungary region, and 23 million HUF in other settlements.
- For the future expansion of an existing home, which has at least the usual conveniences or can be upgraded to include them.

children and the size of the property. But there is a component which remains the same: a higher sum is available in the case of buildings with higher energy efficiency.



PANEL BUILDINGS IN GYŐR

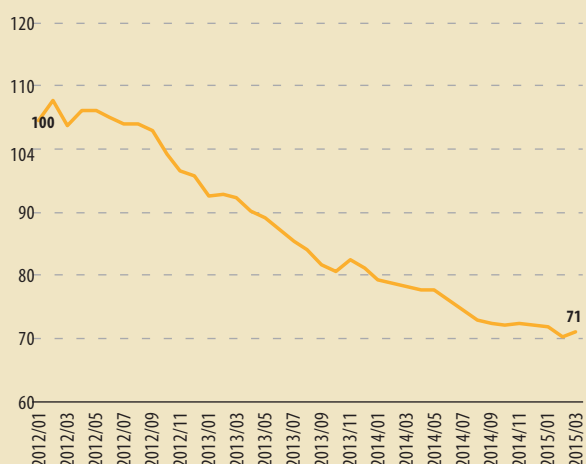
It is important, however, that CSOK can only be applied for if among the family members who are moving in together, no-one is a home owner (except for the case of expansion, of course). The subsidy may be applied for after each child under 16 years old, or full-time students under 25, and for two children who are planned but not yet born if both members of the couple are under 40 years old. In the case of CSOK, administration is performed by credit institutions (commercial banks, mortgage banks, savings cooperatives), irrespective of whether credit is taken out or not. In the case of a house purchase, the subsidy must be applied for within a deadline of 120 days following signature of the final contract of sale, in the case of building, before the occupancy permit or the official certificate of acknowledgement of occupancy is issued, or in the case of expansion,

before the expansion work is begun. It is also important, in the case of home building and expansion, that at least 70% of the total purchase costs accepted by the credit institution must be verified by invoices, whilst in the case of buying a new residence, an invoice issued for the full purchase price must be presented.

### Tightening regulations

With respect to loans, on 1 January 2015 the Hungarian National Bank introduced a debt brake rule, the purpose of which is to prevent households from getting into excessive debt. Under the terms of this, in the case of Hungarian forint mortgages, credit may be taken out for up to 80% of the cover, for euro mortgages the loan cover index may be 50 percent, and 35 percent in the case of other currencies. It is important that the new regulation also makes provi-

Average monthly instalment for a 10 million HUF, 20-year home loan ('000 HUF)



SOURCE: RESOURCE CALCULATIONS

Maximum purchase price for CSOK  
Million HUF

|                               | Budapest | Cities | Other settlements |
|-------------------------------|----------|--------|-------------------|
| Central Hungary               | 35       | 28     | 23                |
| County capitals               |          | Cities | Other settlements |
| Transdanubia                  | 28       | 23     | 18                |
| The Great Plain and the North | 25       | 19     | 16                |

SOURCE: EMMI, RESOURCE



### Maximum income-proportional instalments and credit cover ratios

|                                      |                                       | HUF | EUR | Other currency |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-----|-----|----------------|
| Income-proportional instalment index | below 400 thousand HUF monthly income | 50% | 25% | 10%            |
|                                      | above 400 thousand HUF monthly income | 60% | 30% | 15%            |
| Credit cover ratio                   | For mortgage                          | 80% | 50% | 35%            |
|                                      | For vehicle loan                      | 75% | 45% | 30%            |

SOURCE: MNB, RESOURCE

sion for income-proportional instalments. For a certified, legal monthly income below 400 thousand HUF the instalments may not exceed 50 percent, or 60 percent for income above 400 thousand HUF. In the case of foreign currency loans the rule is even more rigorous. With euro loans the income-proportional instalment may be 25 percent (30

in the case of high incomes), or 10 (15) percent for other currency loans. In the case of multiple co-debtors, the incomes and debt burdens must be examined collectively.

Under the terms of the above rules, to take out a loan of 10 million HUF for a term of 20 years, with instalments in the range of 65-75 thousand HUF, the borrower must

have at least 2.5 million HUF of their own available, and a net registered monthly income of at least 130-140 thousand HUF.

### Favourable lending conditions

The central bank base rate has fallen significantly in recent years, and concurrently with this, home loan interests have also dropped to a considerable extent. Thanks to this, although lending conditions have tightened, the environment is favourable to home buyers. This is clearly illustrated by the fact that whereas three years ago, a home loan could be taken out at an interest rate of around 11.5%, today a loan may be obtained for a mere 5.75% interest on average. The expected instalments on a 10 million HUF, 20 year home loan with an average interest level have thus fallen from 105 thousand to 70 thousand HUF. The favourable conditions have also greatly enhanced the willingness to borrow, so it is no wonder that last year the home loans granted in Hungary grew by almost 60%.

### ADVERTISEMENT




## Category A offices

leasable units between 290-1500 sqm

In the REnowned and prestigious Central Buda milieu

Tel: +36 30 748 8320

[www.residenceirodahaz.hu](http://www.residenceirodahaz.hu)





# Új erőre kapott a régió

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



Növekvő árak, felfutó fejlesztések, egyre több eladott lakás. Ezzel lehetne jellemezni a régiós lakáspiacokat, a folyamat során azonban még jelentősek a különbségek az országok között, ki előbbre, ki hátrébb tart a felívelésben.

A magyar lakáspiacról már 2014 második negyedétől érkeznek a kedvező hírek, az árak felfelé indultak, ismét egyre több lakás cserél gazdát, és a lakásépítések száma is növekedést mutat. Az elmúlt néhány hónap pedig bizonyította, hogy a piac már nem fordul vissza, a felívelés szakasza megkezdődött. De nem csak Magyarországon érhetőek tetten ezek a folyamatok, a régió lakáspiacait is a pozitív hangulat jellemzi, bár az aktuális állapotok különbségeket mutatnak.

## Lakásárak

A lakáspiaci felfutás tekintetében élen jár Csehország és Magyarország, ahol az árak növekedése 2013 végétől kezdődően töretlenül tart. Csehországban – akárcsak hazánkban – az alacsony hitelkamatoknak köszönhetően a hitelpiac is jelentősen élénkült, ami pozitív hatással volt a lakáspiacra is. Az átlagos lakásárak az országban 2,74 százalékkal emelkedtek 2014-ben, így

már az egymást követő hatodik negyedévé figyelhető meg szerény növekedés a Cseh Statisztikai Hivatal adatai szerint.

A lakásár-növekedés Bulgáriában és Szlovákiában is megkezdődött, de esetükben annak mértéke kevésbé jelentős, mint az előbb említett két országban. Mint ismert, Bulgáriában 2000 és 2008 között, a nagy lakáspiaci boom idején a lakásárak körülbelül 300 százalékkal emelkedtek, de a buborék 2008-as kipukkanását követően az árak drasztikus csökkenésbe kezdtek. A zuhanás az elmúlt években fokozatosan lassult, és mostanra – úgy tűnik – végre bekövetkezett a fordulat.

Az országban 2014-ben az átlagos lakásárak 1,15 százalékkal növekedtek, és 447,02 euró/nm szintet értek el, ez volt az első növekedést regisztrált év a 2008-ban kirobbant válság óta. Reálértelemben az árak még ennél is többet, 2,05 százalékkal emelkedtek. A fővárosban, Szófiában a lakások átlagosan 3,1 százalékkal drágultak tavaly, így valamivel több, mint 767 eurót kellett fizetni egy lakás négyzetméterért. A növekedés ellenére ugyanakkor az országban az ingatlanárak még továbbra is 38,3 százalékkal (reálértelemben 44 százalékkal) alacsonyabbak, mint a 2008-as

csúcspontjukon, így bőven van még tér a drágulásra.

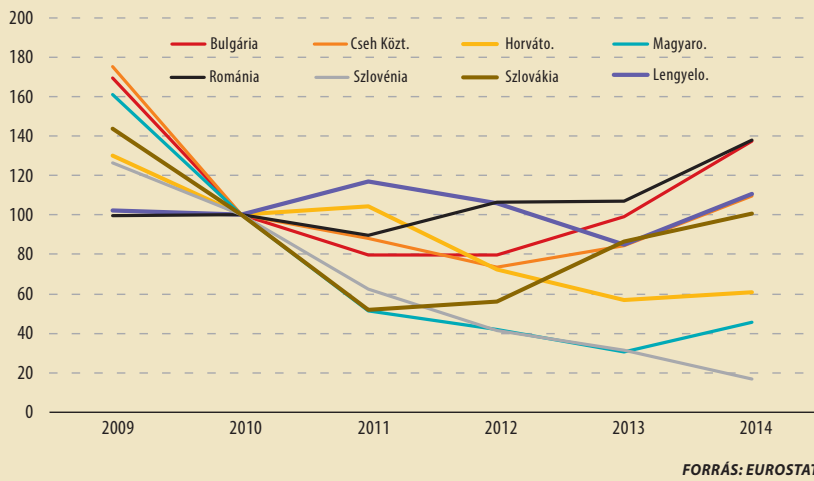
Horvátország esetében az otthonok árai a tavalyi év első és második negyedében emelkedésnek indultak, az év utolsó három hónapjában azonban ismét csökkenés következett be. Összességében azonban úgy tűnik, hogy az országban a lakásárak 8 évnyi zuhanást követően, ha lassan is, de felfelé mozdulnak. 2014-ben a Horvát Statisztikai Hivatal adatai szerint az átlagos újlakás-ár 1378 euró/négyzetméterre növekedett, ami 0,9 százalékos emelkedést jelent az egy évvel korábbihoz képest. A növekedés élvonalának Zágráb számít, ahol a drágulás mértéke 7,7 százalékos volt, míg reálértelemben már 8,2 százalékkal értek többet az ingatlanok. A fővárosban egyébként átlagosan 1566 eurós négyzetméteráron lehetett új lakást vásárolni.

Románia esetében egyelőre a tavalyi év végén az árak a 2013. év végi szinten álltak, de reményre adhat okot, hogy 2014 IV. negyedévében a növekedésük már megkezdődött, és ha a folyamat tovább tart majd az idei évben, akkor elmondható, hogy végre itt is pont került a lakáspiaci lejtmenet végére, és a piac új korszakba lépett.

Lengyelország lakáspiacja – egyelőre úgy



Lakásépítési engedélyek alakulása a KKE régióban (2010=100)



tűnik – még csak közelít a fordulathoz, de a lakásárak csökkenésének mértéke folyamatosan zsugorodik, és várható, hogy az árak előbb-utóbb megindulnak felfelé.

### Fejlesztések, tranzakciók

Az új lakások száma Horvátországban továbbra is csökken, a lakásépítések szintje meglepő módon közel áll az 1991-1995-ös függetlenségi háború időszakában tapasztaltakhoz, amikor kevesebb mint 10 ezer lakás került csak átadásra a korábbi éves 20-30 ezerrel szemben. A 2006-2008 közötti időszakban évente átlagosan több mint 24 ezer lakás készült el. A válság után azonban a fejlesztési aktivitás lecsökkent, 2012-ben az új lakások száma megközelítőleg 12 ezer, míg 2013-ban valamivel több, mint 10 ezer volt. 2014-ben azonban további jelentős csökkenés következett be, a fejlesztési volumen 27 százalékkal zsugorodott.

Jó hír azonban, hogy az eladott ingatlanok száma megközelítőleg 21 százalékkal emelkedett, körülbelül 2400 ingatlan cserélt gazdát az országban 2014-ben. Az összehasonlíthatóság kedvéért: 2002 és 2005 között ez a szám 1500 volt, 2006 és 2009 között átlagosan 3100 otthon talált új gazdára egy évben, míg a válság kirobbanása után csupán 2200.

Magyarországon az adásvételek száma már a tavalyi évben is rekordokat döntött, ismét átlépte a gazdát cserélő ingatlanok száma a 100 ezret, amire már évek óta nem volt példa, 2015-ben pedig akár a 140-150

ezret is elérheti. De az ingatlantranzakciók száma hazánkhoz hasonlóan Bulgáriában is emelkedik, ami szintén a lakáspiac magára találásának bizonyítéka.

Csehországban a lakáspiaci kereslet szintén erősen emelkedik, amit jól mutat, hogy a fejlesztők tavaly 6000 új lakást adtak el csak Prágában. Ugyanakkor a lakások nem csak a hazai piacnak készülnek, a vásárlók között jelentős a külföldiek aránya is, elsősorban az orosz és ukrán befektetők körében számítanak népszerűnek a cseh lakások.

Lengyelországban az alacsony kamatoknak és a lakáskereslet növelését támogató, új kormányzati programnak köszönhetően a lakásértékesítések száma már 2013-ban emelkedésnek indult, az előző évhez képest a növekedés több mint 20 százalé-

kos volt, bár hozzá kell tenni, hogy a piac nagyon alacsony bázisról indult, kevesebb, mint 30 ezer otthon cserélt gazdát 2012-ben. Jelenleg az új lakások piacán nagy hiány mutatkozik az országban a fejlesztések erőteljes visszaesésének következtében. A hatalmas igényt jól mutatja, hogy a 2014-ben átadott lakások körülbelül 71 százaléka már a befejezés előtt gazdára talált, míg az idén elkészülő projektek lakásainak 42 százaléka már tavaly ősszel elkel.

### Lakásépítési engedélyek

A lakáspiac jövőjének jó előre jelzője, főként az új fejlesztéseket illetően, a lakásépítési engedélyek alakulása. Ez most szinte valamennyi ország esetében kedvezőnek tűnik, a fejlesztők egy része ismét munkához látott, az építési engedélyek száma emelkedett. Bulgária mellett Romániában, Lengyelországban és Csehországban volt a legmagasabb – 30 százalék körüli – ez a növekedés. A régiós országok sorában Szlovénia esetében sajnos még kevésbé látszik ez a lendület, az építési engedélyek száma még 2014-ben is csökkenést mutatott, ennek mértéke 4 százalékos volt.

Összességében tehát a régiós országok lakáspiacai megindultak kifelé a gödörből, ebben ki előbbre, ki pedig hátrébb tart. Az út azonban még hosszú, akár a lakástranzakciók, akár a fejlesztések volumenét nézzük. A fejlesztők azonban lassan visszatérnek, és az árak is növekedésnek indultak.



# The region's housing markets are gaining new momentum

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS



Growing prices, upcoming developments, increasing numbers of flats sold. These are the attributes which currently characterise regional housing markets, however, the differences between the countries are still significant: some markets are growing faster than others.

The good news about the Hungarian housing market started coming in the second three month of 2014 when prices began to grow, more and more transactions were completed, and the number of constructions also started to increase. The past few months confirmed that the trend is not turning and the market has finally entered a stage of recovery. This trend can be seen in the other housing markets of the region as well where the mood is positive, although the current situation varies from country to country.

## House prices

The Czech Republic and Hungary are the leading markets in terms of growth, where prices have been increasing steadily since

the end of 2013. The Czech loan market is also picking up – similarly to the Hungarian one – thanks to the low interest rates which had a positive effect on the housing market. Average house prices grew by 2.74% in 2014, so we can see a modest increase for the sixth consecutive year according to the data from the Czech Statistical Office.

The increase in residential property prices has also begun in Bulgaria and Slovakia, but at a lower rate than in the previously mentioned two countries. It is well-known that during the housing market boom between 2000 and 2008, house prices increased by approximately 300% in Bulgaria, but fell dramatically after the bubble burst in 2008. Over the past few years the decrease gradually slowed, and now it seems that it has finally turned around.

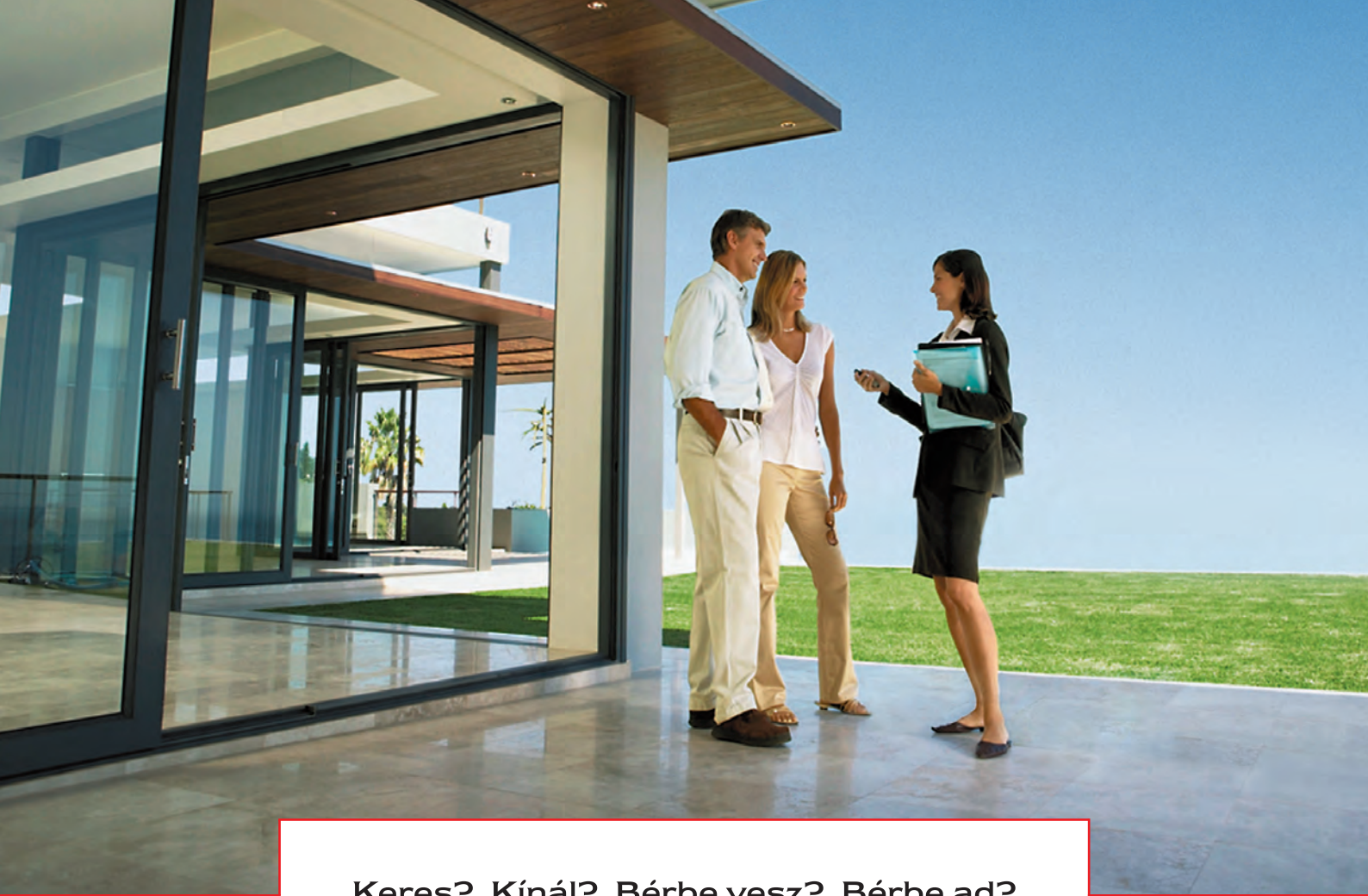
The average house prices grew by 1.15% reaching 447.02 EUR/sqm in 2014 which was the first year when growth was registered since the start of the crisis in 2008. Real price growth was even higher with

2.05%. The price of residential properties in Sofia, the capital, rose by 3.1% last year, so a square metre cost a bit more than 767 euros. Despite the growth real estate prices are still 38.3% (or 44% in real terms) lower compared to the peak in 2008, so there is a lot of room for further increase.

In Croatia, house prices started to increase in the first and second quarter of last year, which was once again followed by a setback in the last three months of the year. Even so it seems that after 8 years of continuous decrease, prices will slowly start to move upwards. According to data from the Croatian Statistical Office the average price for new flats rose to 1378 EUR/sqm in 2014, a 0.9% increase compared to the previous year. Zagreb leads the market with a 7.7% growth in the value of properties, an increase of 8.2% in real terms. New flats can be bought in the capital for an average price of 1566 EUR/sqm.

At the end of last year prices in Romania remained at the same level as they were at the end of 2013. In 2014 Q4, however, they are already starting to climb higher and ►





Keres? Kínál? Bérbe vesz? Bérbe ad?

# Luxusingatlanok

## Közvetítés · Tanácsadás



**ENGEL & VÖLKERS**

A világ 39 országában



if the trend continues this year we can say that the recession in the housing market is over, and the market has entered a new era.

The housing market in Poland is yet to reach the turning point but prices are shrinking at a slowing rate, so we can expect prices to start climbing sooner or later.

### Developments and transactions

The number of new flats in Croatia continues to drop. Surprisingly, developments are nearly at the same level as during the war of independence between 1991 and 1995, when less than 10,000 flats were delivered as opposed to the previous 20-30,000 per year. On average more than 24,000 flats were completed yearly between 2006 and 2008. Development activity dropped back after the crisis and only 12,000 new flats were delivered in 2012, followed by a further decrease to slightly over 10,000 flats in 2013. Then in 2014, there was a further 27% setback in development volume.

The good news is, however, that the number of flats sold grew by 21% which means that around 2400 properties changed hands in 2014. In comparison the average number of transactions per year was 1500 between 2002 and 2005, rose to 3100 in the 2006-2009 period, and dropped to 2200 after the start of the crisis.

The number of sales transactions reached record levels in Hungary last year

when once again more than 100,000 properties changed hands. We have not seen such high transaction activity for years and this number could reach 140-150,000 in 2015. Similarly to Hungary property transactions are on the rise in Bulgaria which is also a sign of the revival of the housing market.

Demand for residential properties is increasing intensely: developers sold 6000 flats last year in Prague alone. At the same time these flats are not only built to fulfil domestic needs, as there is significant interest from foreign buyers. Czech flats are popular primarily among Russian and Ukrainian investors.

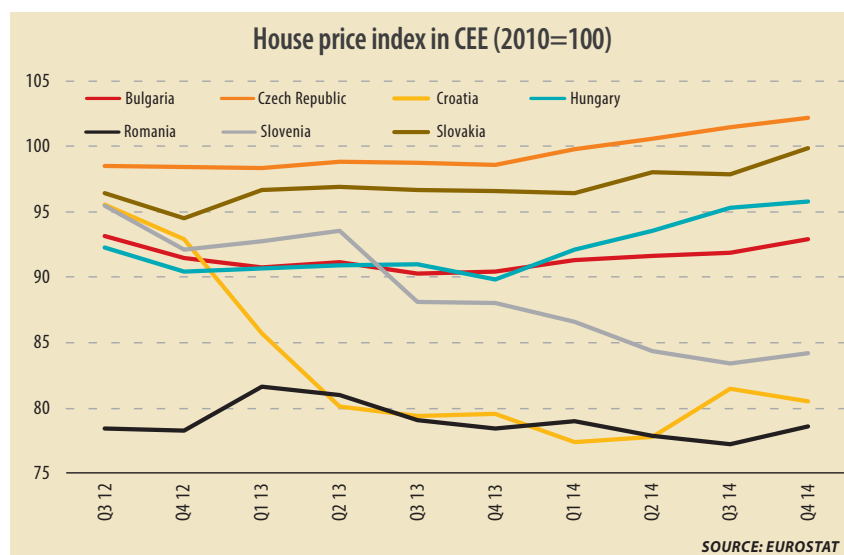
Thanks to low interest rates and the new government program launched to increase demand for flats in Poland the

number of sales transactions already started growing in 2013 and growth exceeded 20% compared to the preceding year, although the base level on the market was very low with less than 30,000 transactions in 2012. As a result of the considerable setback in developments there is currently a major shortage on the market for new flats. Approximately 71% of flats delivered in 2014 found an owner before completion and 42% of the flats planned to be completed this year were already sold last autumn.

### Building permits

The number of issued building permits is a good indicator for the future of the housing market, especially regarding new developments. The outlook is positive for most of the countries as some developers became active again, resulting in a growing number of building permits being issued. The growth rate was the highest (30 %) in Bulgaria, in Romania, in Poland and in Czech Republic. Slovenia is still not showing signs of upswing, as the number of building permits continued to decrease in 2014 by 4%.

All in all the housing markets has begun to recover from the recession, but there are differences between the countries of the region. There is still a long road ahead considering the volume of residential property transactions and developments, but developers are slowly returning and prices have finally started increasing.



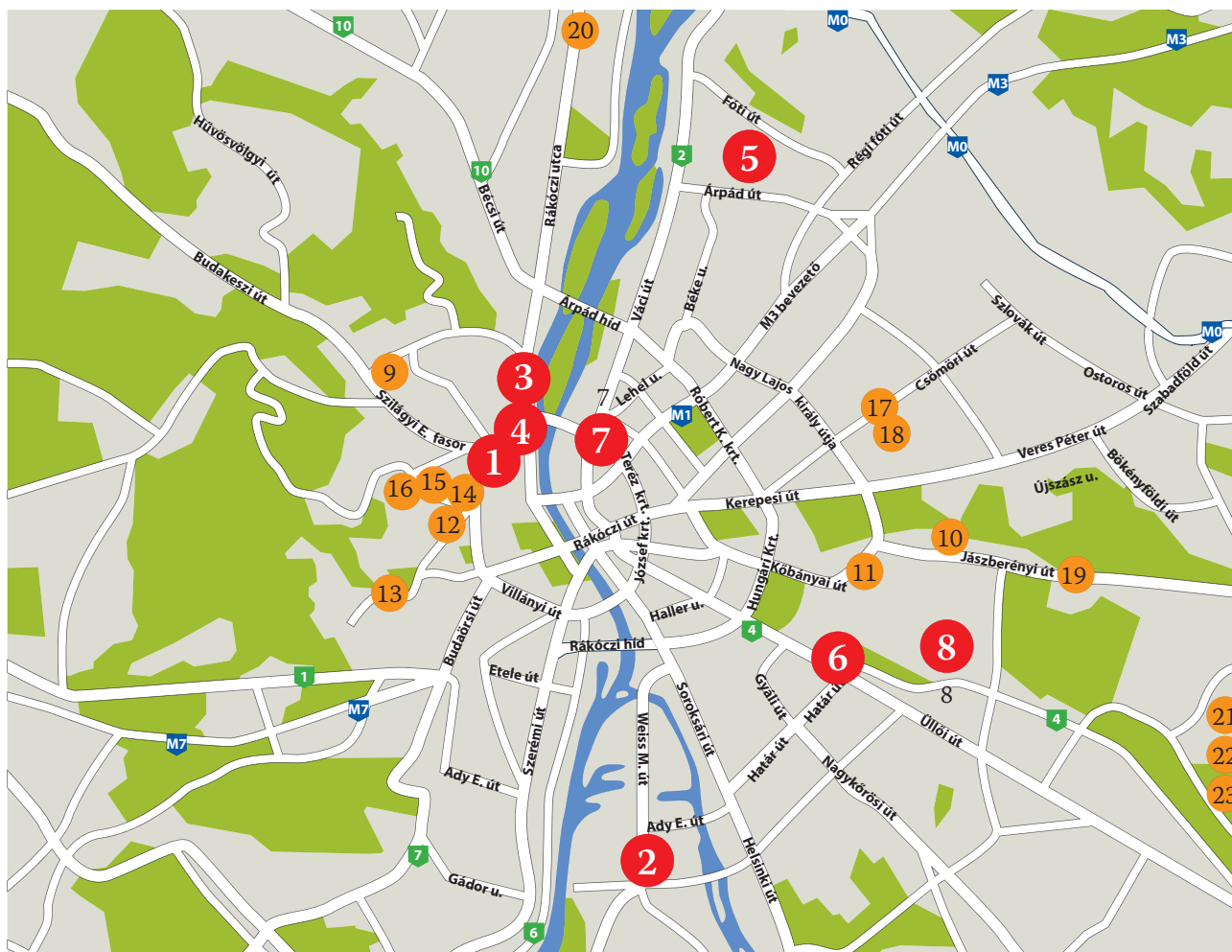


## Jelenleg zajló út- és térfelújítások Budapesten Várható befejezés



### Ongoing roadworks in Budapest Completion expected by

- |                                                                                                                                        |                                                                                                                              |                                                                                                                                              |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> Széll Kálmán tér felújítása<br/><i>Reconstruction of Széll Kálmán tér</i><br/><b>Q1 2016</b></p>                           | <p><b>2</b> Kossuth Lajos utca (XX.) felújítása<br/><i>Reconstruction of Kossuth Lajos utca (XX.)</i><br/><b>Q2 2015</b></p> | <p><b>3-4</b> Budai fonódó villamoshálózat építése<br/><i>Construction of the interconnected tram network in Buda</i><br/><b>Q4 2015</b></p> | <p><b>5</b> Görgey Artúr utca felújítása<br/><i>Reconstruction of Görgey Artúr utca</i><br/><b>Q1 2016</b></p> |
| <p><b>6</b> Határ úti metróál-lomás környékének felújítása<br/><i>Reconstruction of Ha-tár út metro station</i><br/><b>Q4 2015</b></p> | <p><b>7</b> Nyugati tér megújítása<br/><i>Reconstruction of Nyugati tér</i><br/><b>Q2 2015</b></p>                           | <p><b>8</b> Sibrik Miklós úti felül-járó újjáépítése<br/><i>Reconstruction of Sibrik Miklós út overpass</i><br/><b>Q4 2015</b></p>           |                                                                                                                |



- |                                                                                  |                                                                                                                                       |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>9</b> Akadémia Park (II. kerület)</p>                                      | <p><b>10</b> a Jászberényi út – Gitár utca, a Jászberényi út – Téglavető utca, valamint a Jászberényi út – Tárna utca csomópontok</p> | <p><b>11</b> Kőrösi Csoma Sándor út (Vaspálya utca – Mádi utca között)</p>        |
| <p><b>12</b> Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Pagony utca kereszteződés</p> | <p><b>13</b> Hóvirág út (Márton Áron tér – Hó utca között)</p>                                                                        | <p><b>14</b> Goldmark Károly utca (Határőr út – Tóth Lőrinc utca között)</p>      |
| <p><b>15</b> Határőr utca (Goldmark Károly utca – Ráth György utca között)</p>   | <p><b>16</b> Tóth Lőrinc utca (Goldmark Károly utca – Isten-hegyi út)</p>                                                             | <p><b>17</b> Fischer István utca (Fogarasi út – Zsálya utca között)</p>           |
| <p><b>18</b> Zsálya utca (Csertő utca – Fischer István utca között)</p>          | <p><b>19</b> Keresztúri út (Hajdúcsárda utca – Pesti út között)</p>                                                                   | <p><b>20</b> Madzsar József utca (Batthyány utca és Juhász Gyula utca között)</p> |
| <p><b>21</b> Csabagyöngye utca (Zrínyi utca – Lemberg utca között)</p>           | <p><b>22</b> Rákoskert sugárút (Bodonyi utca – Sáránd utca között)</p>                                                                | <p><b>23</b> Pesti út és Zrínyi út csomópontja</p>                                |

## Növekvő kínálati árak

Budapest egyes kerületeiben, illetve a győri megyében az ingatlanhirdetők szerint nagyon pörög a lakáspiac, több kerületben, illetve kistérségben az adatok alapján 2014-ben 10 százalékot meghaladóan emelték az árakat a hirdetők. A nagy kérdés persze az, hogy hol lehet az emelkedés vége.

Egy meghirdetett ingatlant ritkán adnak el a hirdetésben szereplő áron, a vevőknek az ingatlan típusától, az ingatlan elhelyezkedésétől, a régió fejlődési lehetőségeitől függően más-más alkupozíciója van, de az alku folyamán természetesen a vételár az eladó beleegyezésétől, így az eladó lehetőségeitől is függ. Az alku kiindulópontja a kínálati ár, amelyet a hirdetésben rögzítenek.

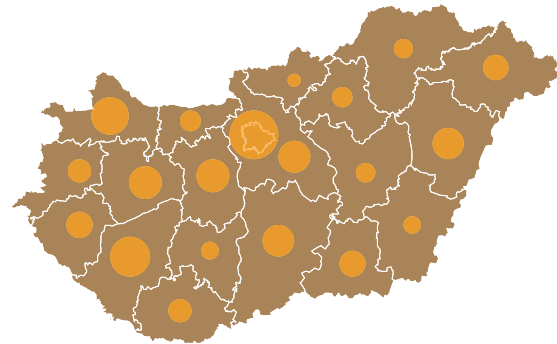
Az Otthontérkép bővítette az ingatlanhirdetések kínálati árára vonatkozó adatbázisát, így elérhetővé váltak a 2014. évre vonatkozó adatokon túl a 2012-es és 2013-as átlag kínálati árak, valamint a kínálati árak változását szemléltető, 2013-2014 közötti változás adatai is. A térképen található adatokból kiderül, hogy Budapesten az értékesítési árak

mellett a kínálati árak is növekedtek ebben az időszakban, bizonyos kerületekben 10 százalék közeli és azt meghaladó kínálatiár-növekedés is mérhető volt.

A legnagyobb árnövekedés a IX. kerületben volt tapasztalható, itt 12 százalékot meghaladóan emelték az eladók az átlag hirdetési négyzetméterárat. További hat kerületben emelkedtek az kínálati árak több mint 5 százalékkal, öt kerületben pedig stagnáltak az árak, ezekben a kerületekben 0-1 százalék között volt az árváltozás. Az értékesítési és kínálati árak változását mutató adatokból az is kiderül, hogy a kínálati árak egyes kerületekben kétszer-háromszor gyorsabban növekedtek 2014-re vonatkozóan. Az ezekben a kerületekben (például IX., XIII., XIV.) található ingatlanok iránt megélénkült a kereslet.

Az is jól látszik, hogy a speciálisabb vevői kört kiszolgáló V., XII. és II. kerületekben a kínálati árak kismértékben változtak csak 2014-re, amiből arra lehet következtetni, hogy az itt található ingatlanokra a kereslet stabil maradt az elmúlt évek során, és az amúgy is magasabb kínálati árak további növelésére az eladóknak már nem volt terük.

### Kínálati fajlagos árak megyénként, 2014



A legmagasabb kínálati fajlagos ár Budapest után:

Somogy megye

**265 ezer**



A legnagyobb a visszaesés az értékesítési árakban:

Jász-Nagykun-Szolnok megye

**-15%**

### Kínálati fajlagos árak Budapesten kerületenként, 2014



A legmagasabb kínálati fajlagos ár Budapesten:

V. kerület

**512 ezer**



A legalacsonyabb kínálati fajlagos ár Budapesten:

XXIII. kerület

**193 ezer**

## Flat sellers increase their prices

According to real estate advertisers the flat market is very busy in certain districts of Budapest, as well as in Győr-Moson-Sopron county. Statistics show that in several districts of the capital and in a number of micro-regions advertisers raised their prices by more than 10% in 2014. The biggest question is of course when this growth comes to an end.

Advertised real estate is rarely sold at the asking price. Depending on the type and location of the property as well as on the development opportunities in the region buyers are in different bargaining positions, but of course the limitations of the sellers also play a role. The starting point of the negotiation is the asking price set in the advertisement.

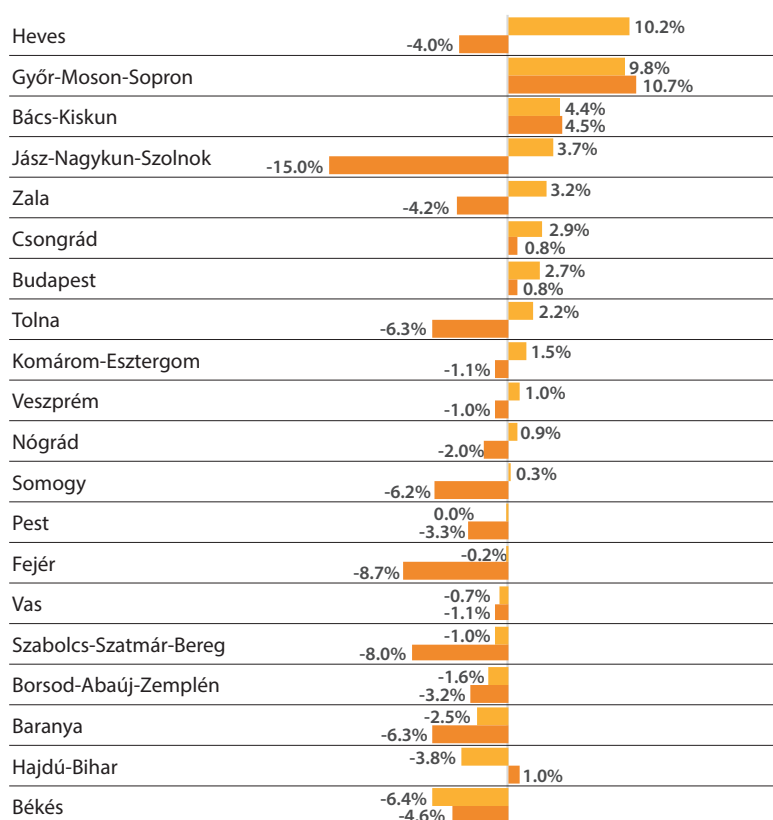
Otthontérkép expanded its database of asking prices in real estate advertisements, so in addition to the 2014 data, the average asking prices for 2012 and 2013 as well as the changes in offer prices between 2013 and 2014 have become available. The data shown on the map indicate that asking prices also increased between 2013 and 2014 in Budapest, as well as selling prices. In certain districts the growth of asking prices reached or even exceeded 10%.

Prices grew most in the 9th district: sellers raised their asking price per square metre by more than 12% on average. There are six more districts where offer prices grew by more than 5% and five others where prices are stagnating and only changed by less than 1%. The data showing the trend of selling and asking prices also reveal that

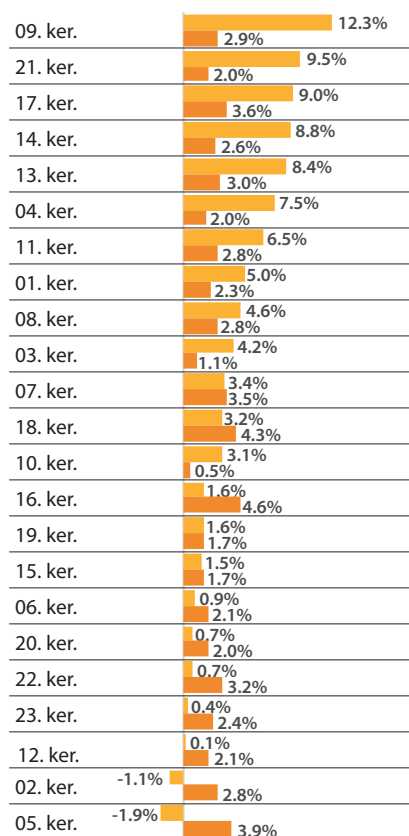


## Kínálati és értékesítési árak változása

### Megyénként



### Kerületenként



in certain districts asking prices grew two or three times faster in 2014. Demand for real estate located in these districts (e.g. 9th, 13th, 14th) picked up.

We can also clearly see that offer prices only changed slightly from 2013 to 2014 in the 5th, 12th and 2nd districts which attract a rather special group of buyers. This probably means that demand over the past few years has been stable for real estate located in these areas and sellers had no more room to further increase the already higher asking prices. There is huge demand on the market for 50-100-square-metre flats in good condition and sellers reacted directly to this trend by raising prices.

On the national level we can primarily see a measurable increase of offer prices in the counties of Western Hungary and in the Great Plain region in addition to Budapest. As a result of the growing prices in the

A piacon tapasztalható, hogy főleg a jó állapotú, 50-100 négyzetméteres alapterülettel rendelkező ingatlanokra hatalmas a kereslet, és ezt a keresletbővülést az eladók is érzékelik, sőt, az áremeléssel közvetlenül reagálnak is rá.

Országos szinten is látszik, hogy Budapesten kívül elsősorban a nyugat-magyarországi megyékben, valamint az Alföldön növekedtek érdemben a kínálati árak. A Balaton körüli megyékben a balatoni vonzáskörzetbe tartozó kistérségek árnövekedése eredményezi a megyei árak növekedését. Győr-Moson-Sopron és Bács-Kiskun megye esetében a kínálati árak növekedésének oka, hogy a régiók népszerűsége, fejlettsége nő (autógyárak, fejlesztések), ami az eladókat az árak növelésére ösztönözte.

Bizonyos területeken azonban az értékesítési árakon túl a kínálati árak is csökkentek. Elsősorban a Kelet-Magyarország régióban, illetve Baranya megyében az ingatlanok iránti kereslet nem élénkült 2014-ben, így az eladók az árakat csökkenteni kényszerülnek. Az adatokból kiderül, hogy országos szinten a kínálati árak jobban együtt mozogtak az értékesítési árakkal, néhány megyétől eltekintve a kínálati árak közel azonos mértékben csökkentek vagy növekedtek a megyére jellemző átlagos értékesítési árakkal, tehát a piac gyorsan reagált a változásokra.

micro-regions next to Lake Balaton the average price level in the counties around the lake also grew. In Győr-Moson-Sopron and Bács-Kiskun counties the main reason behind the higher asking prices is the growing popularity and development of these regions (automotive companies, other developments) which encouraged sellers to increase their prices. In certain areas, however, selling as well as asking prices dropped. This trend mainly affected the Eastern Hungarian region and Baranya county where demand for real estate did not pick up in 2014, so sellers were forced to lower their prices. The data reveal that on the national level asking prices moved closely together with selling prices: with a few exceptions, asking prices decreased or increased by nearly the same rate as the average selling prices typical for each county, which means that the market reacted quickly to the changes.

# Balatoni fejlesztések: azért a víz az úr...

Régi célok, de új, nagyszabású tervek és már futó fejlesztések jellemzik jelenleg a balatoni régió rehabilitációját, melyet tovább erősít a 2014-2020-as uniós költségvetési ciklus is. Bár tény, hogy egymást érik a grandiózus kikötőberuházások, illetve infrastruktúra- és városfejlesztések, a központi irányítás azonban – úgy tűnik – továbbra is hiányzik. Jól mutatja ezt, hogy idén egyharmadára csökkentették a Balaton Fejlesztési Tanács központi költségvetésből származó fejlesztési forrását.

NAGY BÁLINT

**A** BALATON TÉRSÉG fejlesztése és természetesen annak iránya régóta kiemelt jelentőséggel bír, és így számos vitát is kavart Magyarországon. Bár a fejleszteni kívánt területekben – illetve a fejlesztés mértékében – nincs mindig összhang, abban többnyire minden szakértő egyetért, hogy az egyik alapvető cél az, hogy a beruházás magas minőségű természetes és épített környezetet, illetve megfelelő minőségű infrastruktúrát biztosítson a helyi lakosok, vállalkozók, illetve a térségbe érkező turisták számára.

A rendelkezésre álló információk szerint így az sem meglepő, hogy a jelenleg futó, 2020-ig tartó uniós támogatási ciklusban is kiemelt helyet kap a térségbe történő befektetések ösztönzése. Mindezt jól mutatja több jelenleg is futó beruházás, illetve szá-

mos, egyelőre csak a tervasztalon levő koncepció. Az új vízgazdálkodási koncepció, illetve az erre épülő fejlesztések például alapvetően határozhatják majd meg a Balaton infrastruktúráját. Egy friss elképzelés szerint, amelyet Somlyódi Balázs, az Országos Vízügyi Főigazgatóság vezetője ismertetett nemrég a Balaton Fejlesztési Tanács siófoki konferenciáján, százhusz centiméter környékén tartanak a Balaton átlagvízállását. Erre azért van szükség, hogy megőrizték a Balaton üdülőtő jellegét, és a teljes nyári szezon során kompenzálni tudják a párolgási veszteséget.

Ez viszont azzal jár, hogy mihamarabb meg kell oldani a települések csapadékvíz-elvezetőinek üzemeltetését. Ezeknek a leeresztőképessége ugyanis a vízszint emelkedésével csökkenhet. Emellett javi-

tani kell a partvédművek állékonyságát, a védművek mögötti területeken pedig azt kell meghatározni, hol szükséges feltöltés, hol van lehetőség víz visszavezetésre.

Mindazonáltal talán az egyik legfontosabb és legsürgetőbb teendő a Sió-csatorna vízlevezető képességének a növelése, ezzel együtt a Sió-zsilip felújítása. Utóbbi beruházások az új uniós költségvetési ciklus fejlesztési elképzelései között is szerepelnek, így várhatóan hamarosan sor kerülhet rájuk. Ami nem is baj, hiszen a zsilip állapota önmagában is indokolja a beavatkozást; a második világháború után épült műtárgy ugyanis erősen kritikus állapotban van. Jelenleg a Sió-rekonstrukció 200 millió forintba kerülő tervezése zajlik, a 12 milliárd forintosra becsült kivitelezés 2017 és 2020 között valósulhat meg.

## Grandiózus kikötőfejlesztések

A különböző fejlesztési koncepciókban régóta kiemelt jelentőséggel bír a balatoni hajózás, ezen belül főként a vitorlázás és a hozzá kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése is. Ráadásul úgy tűnik, a cél eléréséhez többnyire uniós forrás is akad, így az sem meglepő, hogy a kikötőfejlesztésben több önkormányzat és magánvállalkozó is jókora lehetőséget lát jelenleg.

Legutóbb például attól volt hangos a sajtó, hogy Tiborcz István érdekltségébe került a keszthelyi kikötőt üzemeltető cég, valamint több kikötői ingatlan is. A tavaly



Fotó: Turcsi Gábor, MTI



Bár több beruházás is elindult, illetve már tervezőasztalon van, mégis nehezen értékelhető, hogy idén egyharmadára csökken a Balaton Fejlesztési Tanács központi költségvetésből származó fejlesztési forrása. Sajtóértesülések szerint ugyanis a 2014-es 220 millió forint helyett 2015-ben mindössze 70 millió forintot szán a kormány erre a célra.

A Balaton Fejlesztési Tanács által szervezett szakmai napon továbbá szó esett a térséget érintő közlekedésfejlesztésekről is. Fónagy János, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium parlamenti államtitkára a vasúti beruházások kapcsán például kiemelte, hogy Budapest-Siófok között már idén 25 perccel csökkenhet a menetidő, és 2016 végére

70 perc alatt válhat elérhetővé a balatoni település a fővárosból. Emellett jelentős kerékpárút-fejlesztések is várhatók: kiemelt beruházásként valósulhat meg 2020-ig az EuroVelo 6 kerékpárút Rajka-Budapest szakasza, a Budapest-Balaton kerékpárút és a Balaton Bringakör korszerűsítése, összesen nettó 25 milliárd forintból.

Ha nem is ilyen nagy léptékben, de szintén a kikötőfejlesztésben látják a jövőt Alsóörsön is. A település idén magántőkéből mintegy 300 vitorlás számára épít parkolóhelyet a vasúti móló és a móló között. A több mint egy-milliárdos fejlesztés várhatóan nyárra készül el, és az ígéretek szerint mindenki számára látogatható lesz.

decemberben megkötött adásvételben 7 milliót fizettek a 23 millió adóssággal terhelt cégért, az ingatlanokért pedig további 330 millió forintot adott a vevő a keszthelyi önkormányzatnak és a kikötő korábbi tulajdonosának, az állami Balatoni Hajózási Zrt.-nek. Arról a mai napig nincsen hír, hogy az új tulajdonosok mihez kezdenek az ingatlannal.

Ennél előrébb tartanak viszont Balatonfenyvesen, ahol hosszú évek tervezgetése-vitatkozása után nemrég vágta bele egy gigaprojektbe. A fenyvesi kikötőberuházás elsődleges célja, hogy „a magyarországi turizmus nemzetközi viszonylathoz mért

alacsony jövedelemteremtő képességét növelje a színvonal- és mennyiségbeli hiányosságok megszüntetésével” – közölte nemrég a fejlesztő Előny Kft.

A vízparti településen egy összesen 300-350 férőhelyes, személyhajózásra is alkalmas kikötő, egy csónakház és egy Yacht Club valósul meg. A projekt grandiózus méreteit jól mutatja, hogy a négy méter széles móló keleti oldala 460 méterre nyúlik majd be a tóba, míg a nyugati szárny 570 méter hosszú lesz. A tervek szerint a minimális vízmélység a kikötőben 2,2 méter lesz: ennek köszönhetően a nagy merülésű vitorlások a legalacsonyabb vízszint esetén

is be tudnak majd állni a kikötőbe. A 400 millió uniós támogatású projekt befejezése 2015. július 31-ére várható.

A fonyódi beruházás egyelőre azonban nem arat osztatlan sikert, az ellenzők szerint ugyanis a fejlesztés teljesen átrajzolja a fenyvesi nagystrand és üdülőövezet mai képét. Noha a két mólót a helyiek előtt is megnyitják, sokan attól tartanak, hogy a kikötő miatt nemcsak a környék békéje tűnik el, de az építkezés környezeti károkat is okoz. Egyik alapvető félelmük, hogy a Rigó-árok elveszíti szabad kifolyását a Balatonba, s a Nagyberkek felől érkező tözeges, barnás-vöröses víz éppen a strandon kerül szét. De tiltakoznak az építkezés ellen az eddigi szabad vízfelületüket féltő szörfösök is, mások a környék eliszaposodásától tartanak.

## Vegyes beruházások

Gyakorlatilag a balatoni beruházások zászólshajójaként emlegetik a kiemelt turisztikai jelentőségű településeken történő fejlesztéseket. Ilyen például a balatonfüredi Tagore sétány megújítása is, ahol csaknem 500 méter hosszú új part menti promenád jön létre, de többek között megújul a bicikliút, bővül a meglévő játszótér is, illetve a hotel és a szívkórház előtti területen új sétautakat, pihenőhelyeket alakítanak ki. A 300 millió beruházást a tervek szerint most májusban adják át.

Szintén kiemelt jelentőségű beruházásként értékelhető, hogy nemrég intermodális, azaz több közlekedési ágat összefogó csomóponttá vált a keszthelyi buszpályaudvar, amely eddig is a vasútállomás mellett működött, mégis teljesen elkülönült. Csak a buszpályaudvar átalakítása közel 150 millió forintba került, de a zalakarosi kistérségben összesen több mint 654 millió forintos ráfordítással, 90 százalékos uniós támogatással korszerűsítették a közösségi közlekedést.

Akadnak még persze beruházások bőven a Balaton partján. Hogy csak néhányat említsünk: folytatódik a tihanyi apátság felújítása, kilátó épül Alsóörsön, megújulnak Tapolca frekvenciált területei, Balatonmáriafürdön leporolták az ötéves tervet, így végre új, 400 millió fűtőcső kaphat a város, de Zalakaros sem marad ki a jóból, ahol új látogatóközpont, csúszdapark is épül.



A BALATONFENYVESI KIKÖTŐ LÁTVÁNYTERVE

# Balaton developments: where water is king...

Rehabilitation of the Balaton region is characterised at present by old goals, but new, large-scale plans and developments in progress, being further reinforced by the EU budget cycle for 2014-2020. Although it is a fact that one grandiose harbour project impinges on the next, not to mention infrastructure and town developments, it appears that centralised guidance is still lacking. This is clearly shown by the fact that this year development resources from the Balaton Development Council central budget have been reduced to one third.

BÁLINT NAGY

**T**HE DEVELOPMENT of the Balaton region, and of course the direction it takes, has long been of special significance, and thus stirs up countless disputes in Hungary. Although there is not always consensus in the regions intended for improvement, or on the extent of development, all experts are more or less agreed that one fundamental goal is that the investment should provide local residents, entrepreneurs, and tourists coming to the region with a high quality natural and built-up environment, and a proper standard of infrastructure.

According to the available information, it is therefore not surprising that the encouragement of investments in the region has a special place in the current EU subsidy cycle, which lasts till 2020. All this is clearly shown by the number of projects underway at present, as well as numerous concepts still on the drawing board for the time being.

The new water management concept for instance, and the developments based on this, may fundamentally define the infrastructure of Lake Balaton. According to a fresh idea, which was recently presented by Balázs Somlyódy, head of the National Directorate of Water Resources, at a conference of the Balaton Development Council held in Siófok, the average water level of Lake Balaton should be maintained at around one hundred and twenty centimetres. This is necessary in order to preserve the character of Lake Balaton as a holiday spot, and to be able to compensate for loss by evaporation throughout the summer season.

This means, however, that the operation of rainwater drains in the settlements will have to be dealt with as soon as possible. The drainage capacity of these may after all be reduced if the water level is raised. Besides this, the stability of the ramparts along the shore will have to be improved, and for the areas behind them it will have to be decided where they should be filled in and where water may be reintroduced.

Nevertheless, perhaps one of the most important and most urgent tasks is to increase the drainage capacity of the Sió channel, together with refurbishing the Sió sluice gate. These last investments are among the development ideas for the new EU budget cycle, so they are expected to materialise soon. Which is just as well, as the state of the sluice gate is enough in itself to justify intervention; constructed after the Second World War, it is in critical condition. Planning for reconstruction of the Sió is at present underway at a cost of 200 million HUF, and the work should be carried out between 2017 and 2020 for an estimated 12 billion HUF.

At the professional day organised by the Balaton Development Council, the transport developments affecting the region were also mentioned. In connection with the railway projects, for instance, János Fónagy, parliamentary state secretary in the Ministry of National Development, emphasised that the journey time between Budapest and Siófok could be reduced by 25 minutes this year, and by the end of 2016 it is expected that this Balaton town will be accessible



SIÓ SLUICE GATE

from the capital in 70 minutes. Besides this, significant cycle path improvements are to be expected: the Rajka-Budapest section of the EuroVelo 6 cycle path will materialise, and the Budapest-Balaton cycle route and the Balaton Bike Ring will be modernised by 2020 as a priority investment, for a total of 25 billion HUF net.

If not on such a large scale, in Alsóórs the future is likewise seen in terms of harbour development. This year, with private capital, the settlement is constructing parking places for 300 sailing boats between the railway jetty and the pier. The development, costing over a billion HUF, is expected to be completed by the summer, and according to promises will be open to all visitors.

## Grandiose harbour developments

In the various development concepts, Balaton navigation has long had special significance, in particular sailing and the associated infrastructure development. Furthermore it appears that there are a num-

Although several projects have been launched, or are already on the drawing board, it is still difficult to appreciate that the resources for development coming from the central budget of the Balaton Development Council will fall to one third this year. According to press releases, instead of the 220 million HUF of 2014, the government will dedicate a total of 70 million HUF to this purpose in 2015.





Photo: Gábor Turcsi, MTI

ber of EU resources available for achieving this goal, so it is not surprising that various local councils and private entrepreneurs see a sizeable opportunity in harbour development at present.

Recently, for instance, the press was clamouring about how the firm running Keszthely harbour, as well as various harbour properties, is now an interest of István Tiborcz. In the contract of sale concluded in December last year, 7 million was paid for the firm with debts of 23 million, and the buyer gave Keszthely local council and the previous owners of the harbour, the state-owned Balaton Navigation Zrt., a further 330 million for the properties. There is still no news as to what the new owners will do with the property.

Things are further advanced in Balatonfenyves, however, where after many years of planning and arguing a huge project has recently started. The primary goal of the Fenyves harbour investment “is to increase the income-generating capability of Hungarian tourism, which is low when compared with international levels, by doing away with deficiencies in standards and quantities” – as recently stated by the developer, Előny Kft.

A harbour with a total of 300-350 berths, also suitable for passenger shipping, a boat-house and a Yacht Club will be established in the waterside settlement. The grandiose

dimensions of the project are clearly shown by the fact that the four metre wide jetty on the east side stretches 460 metres into the lake, whilst the western wing will be 570 metres long. According to plans, the minimum water depth in the harbour will be 2.2 metres: thanks to this, even deep-draught boats will be able to enter the harbour even at the lowest water level. The project, with an EU grant of 400 million HUF, is expected to be complete by 31 July 2015.

The investment, however, is not an undivided success for the time being. According to opponents the development completely redraws the present picture of the Fenyves shore and resort areas. Although the two jetties will also be open to locals, many are concerned that not only will the peace of the district vanish due to the harbour, the construction work will also cause environmental damage. One of their basic fears is that the Rigó Ditch will lose its free outflow into the lake, and the peaty, brownish-red water coming from Nagyberek will spread out across the beach. But surfers protective of the as yet free water surfaces are also protesting, and others are concerned that the area will silt up.

### Miscellaneous investments

Developments in settlements of especial significance for tourism are referred to practically as the flagship of Balaton

investments. One of these is the renovation of the Tagore Promenade in Balatonfüred, where a new lakeside walkway almost 500 metres in length is to be created, but among other things the cycle path will be renewed, the existing playground extended, and new esplanades and resting spots will be installed in the area in front of the hotel and the cardiac hospital. According to plans, the 300 million HUF investment will be completed in May. Further, Keszthely bus station, which has operated until now alongside but completely separately from the railway station, has recently become an intermodal node, combining several branches of transport. Merely the transformation of the bus station cost close to 150 million HUF, but community transport in the Zalakaros micro-region has been modernised at an expenditure of over 654 million HUF, with 90% EU support. Of course there are plenty more projects underway along Lake Balaton's shore. Just to mention a few: the renovation of Tihany Abbey is continuing, a lookout tower is under construction in Alsóörs, the frequented areas of Tapolca are being refurbished, the five-year plan for Balatonmárfürdő has been rehashed, so the town will finally get a 400-million HUF main street, but Zalakaros isn't left out either: a new visitor centre and water-slide park will be built.



FENNTARTHATÓ VILÁG

# Komoly versenyelőny a zöld minősítés

Workplaces by  
**SKANSKA**

**V**an igény az irodaházak bérlői részéről a zöld megoldásokra? Hajlandóak azokat megfizetni? Schmidt András, a Skanska Magyarország létesítménygazdálkodási és fenntarthatósági vezetője beszélt nekünk a hazai zöld fejlesztésekről, illetve arról, hogyan tudjuk követni a nemzetközi trendeket.

Az, hogy egy épület zöld tanúsítvánnyal rendelkezzen, ma már alapvető elvárás. Nem mondom, hogy minden fejlesztő ennek megfelelően építkezik, de a Skanska mindig is az élharcosa volt a zöld megoldásoknak és a fenntarthatóságnak, és nagyon boldogok vagyunk, hogy követnek bennünket. Ez persze rövid távon lehet számunkra hátrány, mert komoly versenytárrá válhatnak, de azt gondolom, hogy hosszú távon elősegítik a fenntartható építést, építésetet.

A World Green Building Council készített egy tanulmányt, amely azt vizsgálta, hogy a különböző tanúsítási rendszerek követése mennyire okoz pluszköltségeket a tervezésben, kivitelezésben – az üzemeltetésben nyilván nem –, és az derült ki, hogy minél komolyabb a nemzeti zöldstratégia lokális szinten, annál kevésbé beszélünk arról, hogy ez mennyibe kerül.

Magyarországnak is vannak kötelezettségei, van energiahatékonysági direktíva, amelynek értelmében Magyarországnak is meg kell tennie a megfelelő lépéseket a szén-dioxid-kibocsátás csökkentése érdekében, illetve stratégiát kell kidolgozni a régi épületek felújítására. Tanulmány készült a Közel Nulla Energiafogyasztású Épületek követelményrendszerére, kidolgozásra került a Nemzeti Épületenergetika Stratégia.

Az, hogy milyen jellegű, milyen kvalitású irodaházat építünk, és mennyi zöldtet engedhetünk meg magunknak, egyrészt függ a vállalat politikájától – azaz, hogy a vállalat elkötelezett-e a zöld felé, vagy sem –,

másrészt a piaci viszonyoktól. Amerikában a kimutatások szerint a zöld megoldások növelhetik a bérleti díjat, a kereskedelmi épület eladási árát, és ezzel párhuzamosan csökkentik a fenntartási költséget. Fontos azonban elmondani, hogy bár nem biztos, hogy jelent bérletidíj-növelési lehetőséget a zöld épület, de mindenképpen versenyelőnyt teremt, és előbb köthetünk bérleti szerződést az ilyen épületekre. Ha nem lett volna tanúsítva a Green House, akkor az egyik volt bérlőnk nem minket választott volna.

Sokat számít, hogy a tanúsítási rendszerek szerencsére folyamatosan fejlődnek. A LEED az amerikai ASHRAE szabványra támaszkodik, amelynek követelményrendszere egyre jobban megközelíti az európai szabványok előírásait. 3-4 évvel ezelőtt tényleg nagyon könnyű volt LEED tanúsítványt szerezni, olyan elvárásokat támasztottak, amelyeken az európai szabvány már régen túllépett, például a fejenkénti légmennyiségre vagy a parkolóhelyek elhelyezésére vonatkozóan. A LEED negyedik verziója azonban abszolút egy szinten lesz az európai szabványokkal, ami nagyon komoly lépés előre. Fontos megemlíteni azt is, hogy a LEED egyre jobban megengedi az adott kreditet kielégítő európai szabványok használatát alternatív lehetőségként.

Hozzá kell tenni, hogy jelenleg hiába felel meg egy épület az összes tanúsítási rendszer legmagasabb szintű elvárásainak, ez nem jelenti azt, hogy pozitív hatással lenne az épített környezetre. Folyamatosan csökkentjük az épületek környezetre gyakorolt negatív hatásait is, de időbe telik, míg eljutunk oda, hogy az épületek – például az energiafogyasztás és -termelés terén – pozitív hatást fejtsenek ki. Természetesen azonban már most is vannak olyan környezeti kategóriák, mint a gondosan kiválasztott helyszín, a vízfelhasználás, a belső hőkönyezet, az anyagok megfelelő kiválasztása, amelyek pozitív hatással bírnak.





Workplaces by  
**SKANSKA**

## SUSTAINABLE WORLD

# Green certificates create a competitive advantage

**D**o office block tenants demand green solutions? Are they willing to pay for them? András Schmidt, project management and sustainability manager for Skanska Hungary, talked to us about green developments in this country, and about how we can follow international trends.

For a building to have a green certificate is a basic requirement nowadays. I'm not saying that all developers conform to this in their building projects, but Skanska has always been in the frontline with green solutions and sustainability, and we are very happy that others are following suit. Of course this could be a disadvantage for us in the short term, because they could become serious competitors, but I think in the long term it will promote sustainable construction and architecture.

The World Green Building Council has produced a study which examined how much extra cost results from following the various certification systems, in terms of design and construction – clearly not due to operation. It turned out that the more serious the national green strategy is on the local level, the less we talk about how much it costs.

Hungary also has obligations: there is an energy efficiency directive, under the terms of which Hungary has to take appropriate steps in order to reduce carbon dioxide emissions, and to work out a strategy for the renovation of old buildings. A study has been produced on the requirement system for Nearly Zero Energy Buildings, and a National Building Energy Strategy has been elaborated.

As to the nature and quality of the office blocks we build, and how much green we can afford, this depends on the one hand on company policy – i.e. is the company committed to green or not – and on the other hand on market conditions.

It has been demonstrated that in America green solutions may increase rental fees and raise the sale prices of commercial buildings, and concurrently with this they reduce maintenance costs. It is important to say, however, that although it is not certain that a green building presents an opportunity for raising the rental fee, it definitely creates a competitive advantage and we can conclude rental agreements more easily for such buildings. If the Green House had not been certified, one of our former tenants would not have chosen us.

It is fortunate and it means a great deal that the certification systems are constantly improving. The LEED certificate is founded on the American ASHRAE standard, the requirements for which are increasingly approaching the regulations for European standards. 3-4 years ago it really was very easy to obtain a LEED certificate, the demands made have long been surpassed by European standards, for instance, with respect to the volume of air per capita or the location of parking spaces. The fourth version of LEED, however, will be exactly on the same level as the European standards, which will be a significant step forward. It is also important to mention that LEED is increasingly allowing the use of European standards which satisfy the given credit as an alternative possibility.

It should be added that at present a building may well conform to the highest level expectations of all the certification systems, but that does not mean that it has a positive effect on the built-up environment. We are constantly reducing the negative effects of buildings on the environment, but it will take time for us to achieve the state of affairs where the buildings exercise a positive effect, for instance in the area of energy consumption and production. Naturally, however, there are already some environmental categories, such as a carefully selected location, use of water, interior temperature environment, appropriate choice of materials, which already have a positive effect.

**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](mailto:property@skanska.hu)



# Pezsdülés a felsőkategóriás budapesti szállodapiacon

Újabb taggal bővült az egyik legfiatalabb budapesti szállodalánc portfóliója, miután április elején megnyitotta kapuit a Prestige Hotel Budapest. A hotel piaci fogadtatásáról, a hazai szállodapiacról, a budapesti hotelfejlesztési és -befektetési piacról, valamint a további terjeszkedési tervekről a szállodalánc tulajdonosával, Mazen Al Ramahival beszélgettünk.

MAJOR KATALIN

**A Prestige Hotel április elején nyitotta meg kapuit. Mik a tapasztalataik a nyitás óta, hogy halad a hotel piacra vezetése?**

A Prestige Hotel Budapest már a harmadik a budapesti szállodáink sorában. 2006-ban nyitottuk meg a 74 szobás Boutique Hotel Budapestet, 2010-ben pedig a 272 szobás Continental Hotel Budapestet. Szerencsére elmondhatjuk, hogy már ilyen rövid idő alatt is nagyon szép eredményeket értünk el, számtalan hazai és külföldi szakmai kitüntetést kaptunk, és az utazásközvetítő portálokon is a legnépszerűbbek között vagyunk.

A hotel foglaltsága a tavaszi-nyári szezonra kiemelkedően magas, 2015-re 76 százalékos átlagkihasználtsággal számolunk az április-decemberi időszakot tekintve. A legtöbb vendéget – kb. a vendégek 15 százalékat – Nagy-Britanniából várjuk, őket a németek követik 10 százalékkal, majd egyéb európai küldő országok – pl. Franciaország, Olaszország – következne. Emellett mintegy 6-7 százalék amerikai vendéggel is számolunk.

**Mi a szálloda koncepciója?**

Az építészeti és a belsőépítészeti tervezés során arra törekedtünk, hogy a Hild József tervezte klasszikus nagypolgári épület karaktere megmaradjon, ezért megtartottuk az eredeti épületszerkezetet. Az épületbe belépve hat emelet magasságban tárul eléink a középső átrium a gyönyörű kovácsolt vas korlátokkal és a természetes fényt biztosító impozáns üvegteret. A Prestige Hotel Budapest tervezésén és kivitelezésén ugyanaz a csapat dolgozott, akik már a Só utcai Boutique Hotelben és a Dohány utcai Continental Hotel Budapestben is. A belső tereket Vörös Virág, Sáfrány Csilla és Bagyinszkiné Kiss Tünde tervezte. A szálloda-

dában mindenhol visszaköszön a vintage és a modern stílus keveredése, klasszikus eleganciát teremtve. Elsősorban üzleti hotelként pozicionáljuk magunkat, egy kisebb konferenciateremmel is rendelkezünk a szállodán belül.

**A hotel egyik különlegessége, hogy a szállodaszobához egy – kis túlzással – Michelin-csillagos reggeli is jár.**

Éttermi együttműködő partnerünk a nemrég a világ 25. legjobb éttermének választott, Magyarországon elsőként Michelin-csillagot szerző Costes, és valóban, a szállodavendégek itt fogyaszthatják el a reggelijüket. Ez egy nagyon különleges koncepció, és a jelek szerint nagyon csábító is a szállodavendégek számára.

A Costes egyébként még egy ideig tovább működik a Ráday utcában is a csillag megőrzése érdekében, de a szállodában nyíló Costes Downtown étterem lesz a márka új zászlóshajója, és természetesen itt is a Michelin-csillag megszerzése a cél. Erre még egy ideig várni kell, de mindenki nagyon keményen dolgozik rajta. Az étterem néhány hétig csak a hotel vendégeit szolgálja ki, de később nyitva áll majd a nagyközönség előtt is.

**Budapest kifejezetten olcsó turisztikai desztinációnak számít. Az elmúlt években a hátizsákos turisták egyik legkedveltebb úti céljává váltunk, és a magasabb minőséget képviselő hotelek sem tudják elérni a saját kategóriájuknak megfelelő átlag szobaárakat. Lát-e javulást ebben a tekintetben? Mi kellene ahhoz, hogy az ötcsillagos minőséget kereső, magasabb vásárlóerővel rendelkező turisták is nagyobb számban érkezzenek?**

A probléma nem az, hogy Budapestre

nem jönnek turisták. A problémát valóban az jelenti, hogy az átlagárak az indokoltnál sokkal alacsonyabbak. Ez a tény az egész budapesti hotelpiacra rányomja a bélyegét, és elsődlegesen ezen kellene javítani. Ez azonban nem az egyes szállodákon múlik, úgy gondolom, hogy határozottabb közös szakmai fellépéssel kellene kezelni ezt a problémát.

Annál is inkább indokolt ez, mert azt tapasztaljuk, hogy a piac most már elbírna egy kisebb mértékű áremelkedést. Már a tavalyi szezon is kiemelkedő eredményeket hozott, és a hivatalos előrejelzések szerint az idei szezon még ennél is sikeresebb lesz.

A saját szállodáinkban már három éve folyamatosan emeljük a szobaárakat, de még mindig nem értük el a válság előtti szinteket. 2007-2008-ban a jelenlegihez képest nagyon magasak voltak az átlagárak, de valahol ezt nevezem normális piaci áraknak. Látni kell, hogy a szomszédos országokban, például Bécsben vagy Prágában legalább 40 százalékkal magasabbak az árak, miközben a szállodák egyáltalán nem jobbak, és nem adnak plusz szolgáltatásokat.

**A Szállodaszövetség mennyire nyitott az egyeztetésre?**

Sajnos nem tapasztalok túl nagy nyitottságot, elsősorban a szabad piaci szabályokra hivatkoznak. Szeretném aláhúzni, hogy egyáltalán nem a piac szabályozására gondolok, nyilvánvalóan szabadpiaci körülmények között ez nem lehetséges (versenyjogi problémákba ütközne), hanem valamilyen indirekt szabályozásra, amely a piac egészséges működését biztosítja. Ki lehetne kötni például, hogy az egyes kategóriákban ne legyen lehetőségük a szállodáknak az indokoltnál – néha az önköltségüknél is – alacsonyabb árakat megadniuk.

Ugyancsak lehetne egy szabályozó eszköz a szállodafejlesztések megfelelő engedélyeztetési rendszere, amivel el lehetne kerülni a túlfeljesztést. Az elmúlt évek problémáit és a szobaárak zuhanását ugyanis elsősorban a túlfeljesztés okozta. A válság előtti években rengeteg hotelfeljesztést indítottak, az új átadásokkal – 1000-1500 szobáról beszélünk – nagyon telítődött a piac, miközben a kereslet a válság miatt természetes módon csökkent. A piac nem bírta el ezt a terhelést.



**Miért döntöttek úgy, hogy ebben a helyzetben új szállodát nyitnak? Ezek szerint a piac már megérett az új fejlesztésekre?**

A válságot követő átadások lecsengése után nagyon visszaesett a szállodafejlesztések volumene, és azóta stabilizálódott a piac. Az elmúlt évben mindössze két új kisebb szálloda nyitott meg, és már csaknem három nem éve nem adtak át jó lokációval rendelkező ötcsillagos szállodát. Az ilyen típusú hotelek már nagyon hiányoztak Budapestről, a piac már valóban megérett az új fejlesztésekre. Az eddigi eredmények alapján úgy tűnik, hogy jó döntést hoztunk, a piac viszaigazolta a koncepciónkat. Amellett, hogy nagyon erős keresletet tapasztalunk, az átlagos szobaárakat is magasabban tudtuk megállapítani a korábban tervezettnél.

**Több hotelpiaci befektetési tranzakció is lezajlott az elmúlt időszakban, olyan jelentős ügyletek is, mint az InterContinental hotel eladása tavaly júniusban. Befektetőként hogy látja a budapesti szállodapiacot? Megjelenhetnek-e a piacon nagyobb számban a nemzetközi befektetők?**

Ez nagyon komplex kérdés, az, hogy Budapest mennyire vonzó a befektetők számára, számos faktortól függ. Bár a piac nagyon jó állapotban és felfelé ívelőben van, az adózási szabályok és a magas adókulcsok még mindig távol tartják a befektető-

ket. Egész egyszerűen egy befektetőnek nem éri meg működő hotelt vásárolnia Budapesten. Ezzel szemben üzemeltető cégek, nagy szállodaláncok nagyon erősen érdeklődnek a magyar piac iránt. A világszerte 150 szállodát üzemeltető Barcelo is nagyon komolyan nézelődik Budapesten, nem lepődnek meg, ha hamarosan meg is jelennének. Mi is több megkeresést kaptunk, de egyelőre nem gondolkodunk abban, hogy a budapesti szállodáinkat más üzemeltető kezébe adjuk. A filozófiánk az, hogy kis szállodákat üzemeltetünk, viszont nagyon magas színvonalon, és ebből nem vagyunk hajlandók leadni.

**Lát-e újabb lehetőségeket a piacon, tervezi-e bővíteni a láncot? A magyar piacon túl gondolkodik-e régiós terjeszkedésben?**

Igen, van már egy konkrét épület, amelyet megvásároltunk, azonban még nem zártuk le a tranzakciót, ezért sok részletet nem árulhatok el. Az újabb hotel méretét tekintve a Continentalhoz, a lokációt tekintve a Prestige Hotelhez lesz hasonlatos.

Budapesten egyébként a konferenciaturizmusban látok nagy fantáziát, ezt azonban addig nem tudjuk kiaknázni, amíg nincsen egy megfelelő, nagy kapacitású konferenciakomplexumunk, amely akár 20-30 ezer embert képes fogadni. Erre nagy szüksége lenne a városnak.

Nagyon erős a személyes kötődé-

sem Budapesthez. Már 25 éve itt élek, majdnem magyarnak érzem magam, és a jövőt is itt képzelem el, ebben a városban. Magyarországon kívül ezért nem tervezek terjeszkedést, de ha nyitnék a régiós piacok felé, akkor Prágában gondolkodnék. Ezen kívül pedig a Közel-Keleten látok lehetőségeket.

**Tavaly novemberben jelent meg a hír, hogy a Continental Hotelt működtető ZeinaHotel Kft.-t a kormány stratégiailag kiemelt jelentőségű gazdálkodó szervezetként minősítette. Mit jelent ez, és mi indokolta ezt a döntést?**

Ezt magam is szeretném tudni. Nem tudom miért volt rá szükség, mi is az újságokban olvastuk a hírt, hogy stratégiailag kiemelt jelentőségű gazdálkodó szervezetként minősítettek minket. A döntésről a mai napig nem kaptunk hivatalos értesítést. Amellett, hogy értetlenül állunk a döntés előtt, a történetek a hírnevünket is rombolják.

A hivatalos indoklás szerint hitelek és tartozásaink vannak, és 151 dolgozónak adunk munkát, emellett az épület műemléki védelmet élvez. Az előbbi állítások nem valósak, az utóbbi kettő pedig nem indokolja a döntést, és támogatást sem kaptunk az államtól. Az ügy most a bíróságon van, május-júniusban várható a döntés. Mi akár nemzetközi bíróságra is hajlandók vagyunk elmentni, de reméljük, erre nem lesz szükség, ugyanis biztosak vagyunk a hotel prudens működésében.



# Budapest's high-end hotel market is abuzz

The portfolio of one of the youngest hotel chain in Budapest has acquired an additional member: the Prestige Hotel Budapest opened its doors at the beginning of April. We talked to Mazen Al Ramahi, the owner of the hotel chain, about the reception by the hotel market, about the domestic hotel market, the Budapest hotel development and investment market, as well as plans for expansion.

KATALIN MAJOR

**The Prestige Hotel opened its doors at the beginning of April. What have you experienced since the opening, how is the market introduction progressing?**

The Prestige Hotel Budapest is the third in our series of Budapest hotels. We opened the 74room Boutique Hotel Budapest in 2006, and the 272 room Continental Hotel Budapest in 2010. Fortunately we can say that we have achieved very good results even in such a short time. We have received countless domestic and foreign professional awards, and we are among the most popular destinations on the travel agency portals.

Hotel reservations for the spring-summer season are outstandingly high. We are counting on 76% average occupancy for 2015, with respect to the period April-December. We are expecting the majority of guests, approximately 15% of them, from Great Britain, these are followed by the Germans at 10%, and then those from other countries of Europe, for instance, France and Italy. Besides these, we reckon on 6-7% of American guests too.

**What is the concept for the hotel?**

When planning the architecture and interior design we intended for the character of the classic, upper middle class building designed by József Hild to be retained, so we kept the original building structure. When entering the building, the sight of the central atrium unfolds to a height of six stories, with its beautiful wrought iron balustrades and its imposing glass roof providing natural lighting. The same team worked on the design and reconstruction of the Prestige Hotel Budapest as on the Só Street Boutique Hotel and the Dohány Street

Continental Hotel Budapest. The interior spaces were designed by Virág Vörös, Csilla Sáfrány and Tünde Bagyinszkiné Kiss. Everywhere in the hotel we are greeted by a combination of the vintage and modern style, creating a classical elegance. We have positioned ourselves primarily as a business hotel; there is also a small conference room in the hotel.

**A speciality of the hotel is that, with slight exaggeration, a Michelin star breakfast is included with the hotel room.**

Our restaurant partner is Costes, which was the first in Hungary to be awarded a Michelin star and was recently chosen as the 25<sup>th</sup> best restaurant in the world, and it's true that the hotel guests can eat their breakfast here. This is a very special concept, and according to the signs it is also very enticing for the hotel guests.

Costes will continue to operate in Ráday Street for a while in order to retain the star, but the Costes Downtown restaurant to be opened in the hotel will be the new flagship for the brand, and of course the goal is to obtain the Michelin star here too. We still have to wait a while for that, but everyone is working very hard at it. For a few weeks the restaurant will just serve the hotel guests, later on it will be open to the general public too.

**Budapest is definitely rated as a cheap tourist destination. We have become a favourite target for backpackers in recent years, and even the hotels representing higher quality cannot attain the average room prices appropriate to their own category. Do you see any improvement**

**in this regard? What is needed for tourists with higher purchasing power, looking for five star quality, to come here in greater numbers?**

The problem is not that tourists don't come to Budapest. The problem really is that average prices are much lower than they should be. This fact leaves its mark on the whole of the Budapest hotel market, and first and foremost this needs to be improved. But this doesn't depend on the individual hotels; I think that we need to handle this problem together with a more decisive professional attitude.

This is even more justified, because we are experiencing that the market would now be able to cope with a minor price rise. Last year's season already produced outstanding results, and according to official forecasts this year's season will be even more successful.

The room prices in our own hotels have been steadily increasing over the last three years, but they have still not reached the level they were at before the crisis. In 2007-2008 the average prices were very high compared with the present ones, but I would call these normal market prices. We need to see that in the neighbouring countries, for instance in Vienna or Prague, the prices are at least 40% higher, but the hotels are not any better at all, and they do not provide any extra services.

**How open is the Hotel Association to coordination?**

Unfortunately I haven't experienced any great openness to this; they generally plead the rules of the free market. I should like to emphasise that I am definitely not thinking of market regulation, this would obviously be impossible under free market conditions (it would come up against competition law), but some sort of indirect regulation, which would ensure healthy operation of the market. For instance, a provision could be made that hotels in individual categories should not have the option to charge lower prices than they should do, sometimes even lower than cost price.

An appropriate system for granting permits for hotel developments could



also be a means of regulation, by which overdevelopment could be avoided. The problems of recent years and plummeting room prices have been caused primarily by overdevelopment. Loads of hotel developments were launched in the years before the crisis, with the newly opened facilities (we are talking about 1000-1500 rooms) the market became saturated, whilst demand naturally fell due to the crisis. The market could not cope with this load.

**Why did you decide to open a new hotel in this situation? Does this mean that the market is now ripe for new developments?**

After the falloff in openings following the crisis, the volume of hotel developments fell back considerably, and since then the market has stabilised. Just two smallish hotels have been opened in the past year, and it is almost three years since a five star hotel was opened in a good location. Hotels of this kind were very much lacking in Budapest, the market was certainly ripe for new developments. Based on the results so far it appears that we have made a good decision, the market has confirmed our concept. As we are experiencing very powerful demand, we can set our average room prices higher than previously planned.

**Several hotel market project transactions have been conducted in the recent period, including such significant deals as the sale of the InterContinental hotel last summer. As an investor, how do you see the Budapest hotel market? Could international investors appear on the market in greater numbers?**

This is a very complex issue. The matter of how attractive Budapest is to investors depends on numerous factors. Although the market is in an upswing and is in very good condition,

investors are still kept away by taxation regulations and high tax rates. Quite simply, for an investor it is not worth buying a functioning hotel in Budapest. In contrast to this, operating firms and major hotel chains are extremely interested in the Hungarian market. For instance, Barcelo, which runs 150 hotels worldwide, is taking a very serious look at Budapest, and I wouldn't be surprised if they were to appear before long. We have been approached a number of times too, but for the time being we are not thinking of putting our Budapest hotels into the hands of other operators. Our philosophy is to run small hotels, but to a very high standard, and we are not going to abandon that.

**Can you see any new opportunities on the market, are you planning to extend the chain? Besides the Hungarian market, are you planning a possible expansion into the region?**

Yes, there is a specific building we are buying but we have not concluded the transaction yet, so I cannot betray many details. The new hotel will be similar to the Continental as to its size and the Prestige Hotel as to location.

Otherwise, I can really imagine Buda-

pest in terms of conference tourism, but we cannot exploit this until we have a suitable, high-capacity conference complex, able to accommodate up to 20-30 thousand people. The city really needs this.

I have a very strong attachment to Budapest. I have lived here for 21 years, I almost feel I am Hungarian, and I imagine my future to be here too, in this city. So outside of Hungary I am not planning any expansion, but if I were to open up to the region's markets, I would think about Prague. Besides this, I see possibilities in the Near East.

**In November last year the news came out, that ZeinaHotel LLC. which runs the Continental Hotel was rated by the government as an economic entity of outstanding strategic significance. What does this mean, and what led to this decision?**

I should like to know that myself. I don't know why it was necessary, and we just read the report in the newspapers too, that we had been rated as an economic entity of outstanding strategic significance. To this day, we have received no official notification of the decision. Besides being mystified by this decision, what has happened is ruining our reputation.

According to the official reasoning we have loans and debts, and we provide work for 151 employees, besides which the building is a protected monument. The first assertion is not true, and the last two do not justify the decision, and we've had no support from the state. The matter is now before the court, a decision is expected in May or June.

We are willing to take things to the international court, but we hope that won't be necessary, as we are confident in the prudent operation of the hotel.



# A hónap irodaháza



## Bartók Udvar: küszöbön a második ütem

Az utóbbi évek egyik legnagyobb iroda-építési projektje van készülöben Dél-Budán. A tervek szerint hónapokon belül megkezdődik a Bartók Udvar második ütemének fejlesztése, mellyel mintegy 17 000 négyzetméternyi területtel bővül a fővárosi modern béroda-állomány. A tulajdonos-fejlesztő InfoGroup cégcsoport 4,8 milliárd forintból valósítja meg a beruházást.

Jelenleg is 100 százalékos kihasználtsággal működik a Bartók Udvar 2008-ban átadott első üteme. A Dél-Buda ütőérének számító Bartók Béla úton elhelyezkedő épületegyüttes összesen több mint 10 000 négyzetméternyi „A” és „B” kategóriás irodaterületet, valamint 4 000 négyzetméter kereskedelmi és raktárterületet kínál bérlői számára. A kiemelkedő bérbeadási mutatók és a fokozódó kereslet a projekt folytatására ösztönözték a fejlesztőt.

### Ugrásra készen

A jogerős építési engedély már rendelkezésre áll, folyamatban vannak a tárgyalások a lehetséges kivitelezőkkel és a finanszírozást nyújtó pénzintézetekkel. A projekt indítása a teljes terület 50 százalékának előzetes bérbeadását követően várható, ennek elérésében az InfoGroup a Cushman & Wakefield, valamint az Eston International szakértelmére támaszkodik. A Bartók Udvar vonzáskörzetében több egyetem is található, melyek

közelisége különösen vonzóvá teszi az irodaházat IT- és telekommunikációs vállalatok, valamint szolgáltató központok számára. A kivitelezés a kezdéstől számítva körülbelül 18 hónapot vesz igénybe.

### Modern megoldások, rugalmas elrendezés

Az átlagosan 1 800 négyzetméteres szintek kialakítása maximálisan igazodik az egyedi bérlői igényekhez. Valamennyi béreleményt jellemzik majd – a teljesség igénye nélkül – a nyitható, hangszigetelt ablakok, a belső árnyékolás, a felhasználóbarát, vibrálásmentes világítás, a korszerű hűtés-fűtés, a frisslevegő-befűtés, igény esetén dízel generátor. Az energiaellátás biztonságáról kétoldali független elektromos betáplálás, a hatékony üzemeltetésről pedig intelligens épületfelügyeleti rendszer gondoskodik majd. A magas színvonalú kivitelezés és az ehhez párosuló műszaki paraméterek alapján a fejlesztő célul tűzte ki a BREEAM-minősítés megszerzését.

### Szolgáltatások karnyújtásnyira

A Bartók Udvar második ütemének leendő bérlői élvezhetik mindazokat az előnyöket, amelyeket a helyben és a közvetlen közelben elérhető szolgáltatások nyújtanak. Ilyen többek között az étterem, a kávézó terasszal, a belső zöld kert, a raktárberleti lehetőség, a 24 órás recepció és biztonsági szolgálat, az autómosó, a parkolóház



és az elektromosautó-töltő. A közvetlen közelben számos bankfiók, postahivatal, oktatási, kulturális és egészségügyi intézmény, étterem, valamint egy bevásárlóközpont is található.

#### **Barátságos, zöld környezet, kiváló közlekedés**

A Bartók Udvar számos autóbusz és villamos útvo-

nala mentén helyezkedik el, az M4 metró megállója 700 méterre található, a XI. kerületi kerékpárút pedig közvetlenül az épület előtt halad el. Az irodaház a belvárosból 15 perc alatt elérhető, több autópálya pedig alig 5 percnyi távolságban található. Rövid idő alatt eljuthatunk a Kelenföld vasútállomásra, sőt, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér is könnyen megközelíthető.

#### **Tekintélyes portfólió**

A 100 százalékan magyar tulajdonú, 25 éve a magyar ingatlanpiacon jelen lévő InfoGroup cégcsoport ingatlanállományának jelenlegi értéke 33 millió euró, eddigi befektetések összege 84 millió euró. A 17 000 négyzetméteres komplexum létrejöttével újabb értékes beruházással gazdagodik a cégcsoport portfóliója.



**InfoGroup**  
Tel.: +36 1 481 4530  
Cím / Address:  
1115 Budapest,  
Bartók Béla út 105-113.  
E-mail: [info@infogroup.hu](mailto:info@infogroup.hu)  
[www.infogroup.hu](http://www.infogroup.hu)

## Bartók Court: the second phase is coming up

One of the biggest office construction projects of recent years is in preparation in South Buda. According to plans, development of the second phase of the Bartók Court will begin within a few months, with which the amount of modern rental office space in the capital will increase by an area of around 17 000 sqms. The owner-developer company group InfoGroup is investing 4.8 billion HUF to complete the project. The first phase of the Bartók Court, put into use in 2008, is operating with 100 per cent occupancy at present. The building complex located on Bartók Béla Road, the artery of South Buda, offers tenants a total of more than 10 000 square metres of Category "A" and "B" office space, as well as 4 000 square metres of commercial and warehouse area. The remarkable rental indices and increasing demand have driven the developer to continue the project.

#### **Ready to go**

A legally binding building permit is already available, negotiations are underway with potential contractors and financing institutions. The project is expected to be launched following pre-leasing of 50 percent of the total space, and InfoGroup is relying on the expertise of Cushman & Wake-

field, as well as Eston International, in order to achieve this. There are a number of universities in the catchment area of the Bartók Court, the nearness of which makes the office block particularly attractive for IT and telecommunications companies, as well as service centres. From start to finish, construction will take about 18 months.

#### **Modern solutions, flexible layout**

Covering 1 800 sqms on average, the levels are precisely configured to meet the demands of individual leaseholders. The features of every tenancy include but are not limited to sound-proof, opening windows, internal blinds, user-friendly, flicker-free lighting, up-to-date cooling and heating, fresh air supply, and diesel generator if required. The safety of the energy supply is ensured by an independent electrical feed on two sides, and effective operation is taken care of by an intelligent building surveillance system. On the basis of the high standard of workmanship and the associated technical parameters, the developer has targeted the acquisition of a BREEAM rating.

#### **Services within reach**

Future leaseholders in the second phase of the Bartók Court can enjoy all the advantages

offered by service providers accessible on the spot and in the immediate vicinity. These include the restaurant, a coffee shop with a terrace, the interior green garden, the option to rent warehouse space, a 24-hour reception and security service, the carwash, the multi-storey car park and an electric car charging point. There are also many bank branches, a post office, educational, cultural and health institutions, restaurants and a shopping centre in the immediate vicinity.

#### **A friendly, green environment, with excellent transport connections**

The Bartók Court is located on a number of bus and tram routes, the district XI cycle path runs right past the building, and it is just 700 metres to the M4 metro stop. Furthermore, one can reach Kelenföld railway station in a short time, and even Ferenc Liszt International Airport is easily accessible.

#### **A substantial portfolio**

100 percent Hungarian-owned and present on the Hungarian property market for 25 years now, the InfoGroup company group has a range of properties with a current value of 33 million euros, and has made investments to the extent of 84 million euros to date. With the creation of the 17 000-sqm complex, the company's portfolio will be enriched once more with a valuable investment.

# Az értékteremtés a szemléletben rejlik

Az ingatlantulajdonosokat befektetőknek tekintjük, akik a befektetési termékükön hozamot akarnak realizálni. A célunk az, hogy a tulajdonosok befektetéseinek értékét növeljük, és minden üzemeltetési döntést ezen a szemüvegen keresztül ítélünk meg – hangsúlyozza Kákosy Zsolt, a CBRE ingatlanvagyonkezelési vezetője. A szakemberrel a PM és az FM értékteremtő képességéről, a vasárnapi zárva tartás kihívásairól és a biztató irodapiaci jelekről beszélgettünk.

MAJOR KATALIN

## Mekkora portfóliót kezel Magyarországon a CBRE?

Kicsit távolabbról indítanám az áttekintést, mert Közép-Európában az Asset Services, azaz ingatlanvagyon-gazdálkodás gyűjtőnév alatt végzett, hagyományosan „property management”-ként ismert üzletág már több mint 10 éve jelen van, és nagyon erős területnek számít. A közép-európai operáció hét országra terjed ki, ez 240 ingatlan és 2,4 millió négyzetméter kezelését jelenti, több mint 400 alkalmazottal. Ennek a magyarországi részlege viszonylag fiatal, 2013 végén alakult. Jelenleg a magyar portfólió megközelítőleg 170 ezer négyzetméter, és harmincan dolgozunk ezen a területen, ami nagy lépés volt a CBRE életében, mert gyakorlatilag ezzel megduplázódott a cég létszáma. Az általunk kezelt ingatlanok bevásárlóközpontok, irodák, illetve ipari ingatlanok, raktárak. A kiskereskedelmi portfóliónkba két nagyobb budapesti bevásárlóközpont, a Campona és a Pólus Center tartozik (ezekben kizárólagos bérbeadó ügynökök is vagyunk), illetve Zalaegerszegen és Nyíregyházán menedzselünk két Interspart is. Az iroda portfóliónk része az Andrásy úton két irodaház, az Andrásy Palace és az Andrásy 100., illetve a Dózsa György úti Liget Center is. Ezen kívül kezelünk még egy mélygarázst, illetve két ipari ingatlant az M0-s mentén.

Minden ingatlan esetében teljes körű property menedzsmentet végzünk, ami nemcsak az ingatlan üzemeltetését és a bérleti kapcsolattartást öleli fel, hanem a kisebb kialakítási és projektmenedzsment munkákat, de akár a teljes körű könyvelést

is magában foglalja. Utóbbi nagyon hasznos a reporting szempontjából is, mert egy nagyon szigorú jelentési rendszert alkalmazunk azért, hogy a befektetőknek folyamatosan tiszta képük legyen az ingatlanok működtetéséről. A célunk az, hogy a tulajdonosok befektetéseinek értékét növeljük, és minden üzemeltetési döntést ezen a szemüvegen keresztül ítélünk meg.

## Hol tud a PM értéket teremteni? Hogyan tud hozzájárulni egy ingatlan versenyképességéhez?

A property menedzsment gyakorlatilag minden, ami a tulajdonos és a bérlő között van. Az alapvető szemléletünk az, hogy a tulajdonosokat befektetőknek tekintjük, akik a befektetési termékükön hozamot akarnak realizálni, csakúgy, mintha állampapírt vennének. Az ingatlan más befektetési termékekkel versenyez. A hozam két fő összetevőből áll: az évente termelt cash-flow-ból és az értéknövekedésből. Mindkettő alapvetően a bérlőkön és a bérbeadottságon nyugszik, így nekünk, property menedzsereknek a bérlői elégedettséget kell biztosítanunk. A bevásárlóközpontokban ez megfelelő látogatottság és forgalom generálását jelenti, hiszen ettől lesznek elégedett bérlőink, akik így megfelelően ki tudják termelni a bérleti díjakat. Az irodákban pedig nyugodt szolgáltató környezetet kell teremtenünk, ami a dolgozók komfortérzetét biztosítja.

Az értékteremtés a szemléletben rejlik, mert ha a fentiek szerint közelítjük meg akár a klasszikus üzemeltetési vagy karbantartási tevékenységeket is, akkor más és más döntésekre jutunk. A mi dolgunk

az, hogy a befektetők számára a megfelelő döntési alternatívákat biztosítsuk.

Úgy tűnik, hogy a szemléletünket a szakmai közösség is értékeli – a legutóbbi CEE Quality Awards alkalmával az a megtiszteltetés érte a CBRE-t, hogy az év property menedzsment cége lett Közép-Európában. Ráadásul ebben az évben nemcsak a property menedzsment, hanem az office agency és a capital markets kategóriákban is az év szolgáltató cégének választották a CBRE-t. Emellett a bevásárlóközpontok és két irodaház esetében a BREEAM minősítést is megkaptuk, ami gyakorlatilag egy tanúsítvány arról, hogy zöld szemléletben üzemeltetjük az ingatlanjainkat.

## Az irodapiaci háza tájáról egyre biztatóbb számok érkeznek, a kihasználtság 2008 óta nem látott szintre csökkent, és az új bérbeadások volumene is növekszik. Mint property menedzser, hogyan érzékeli a piacot, milyen trendeket tapasztal?

Property menedzserként elsősorban a meglévő ingatlanjainkon, illetve az általunk megpályázott ingatlanokon keresztül érzékelem a piacot. Rendkívül pozitív jeleket tapasztalunk, minden ingatlanunk bérbeadottsága nő, a három házból kettő már 100 százalékon áll, és a harmadik is nagyon dinamikusan növekszik. A megpályázott ingatlanok ugyancsak nagyon nagy arányban bérbe adottak, így kimonddottan optimisták vagyunk az irodapiacot illetően.

## A kiskereskedelmi piacon viszont nem minden mutat pozitív irányba. A vasárnapi zárva tartás komoly kihívás elé állítja a szektort, valamint az ingatlanok kezelőit. Az új szabályozás március 15-én lépett életbe, milyen gyakorlati tapasztalataik vannak azóta?

A benyomásaink sokoldalúak, és az egyes központokat egyedileg másképpen érinti az új szabályozás. A Pólus Center és a Campona nagyon jó indikátor arra vonatkozóan, hogy mi történik a piacon. Erről vannak közvetlen tapasztalataink, illetve tagjai vagyunk a Bevásárlóközpontok Szövetségének is, így az egész piacról kapunk információt, azt is látjuk nagyjából, hogy a



többi bevásárlóközpontban mik a tapasztalatok. Ezekből a forrásokból néhány általános következtetést le tudunk már vonni, de még mindig nagyon kevés idő telt el az új szabályozás életbe lépése óta.

Ráadásul vannak olyan finomságok, amelyek nagyban befolyásolják az eddigi eredményeket, ezért nem hasonlíthatóak össze teljes mértékben a tavalyi és az idei adatok. Például a húsvét ebben az évben sokkal korábbra esett, mint tavaly, illetve az első vasárnap március 15. volt, ami nemzeti ünnep, így egyébként sem nyitottak volna ki a bevásárlóközpontok. A saját központjainkban az, hogy március 29-én, húsvét előtti vasárnap a Tesco nyitva tartott, mind a Campona, mind a Pólus esetében elég jó látogatottságot eredményezett. A vasárnapi zárva tartás előtti időszak pedig egyértelműen pozitív volt, mind a két központ esetében nőtt a látogatottság és a forgalom is. Nehéz eldönteni, hogy a szabályozás életbelépése utáni viszonylagosan jó eredmények az általános trend folytatásának köszönhetőek-e, vagy az egyedi hatások következményei.

Jósolni nem mernék az év hátralévő részére, de bizonyára számolnunk kell valamilyen mértékű forgalomkieséssel is. A magyar gazdaságban ugyanakkor megfigyelhető egy általános forgalomnövekedési trend, ami nagyon sokat semlegesíthet a vasárnapi zárva tartás hatásaiból. Elképzelhető olyan szcenárió is, hogy idén a vasárnapi zárva tartás ellenére is látogatottság- és forgalomnövekedés

lesz, ami valószínűleg még nagyobb lett volna, ha ez a jogszabály nem születik meg.

A mi bevásárlóközpontjainknak vannak olyan sajátosságai, amelyek mindenképpen pozitív helyzetbe hozzák őket, például mindkettőben van mozi. Az általános tapasztalatok szerint azokból a központokból, ahol nincsen mozi, lényegesen rosszabb adatok érkeznek. A Campona további különlegessége a Tropicarium és a Csodák Palotája, amelyek országszerte egyedi látványosságok. Ezek még akkor is rengeteg látogatót vonzanak, ha egyébként a mágnesbérőknél zárva kell tartaniuk.

### **Milyen problémákat vet fel az új szabályozás PM és FM szempontból?**

Az új szabályozás kapcsán többféle probléma merül fel. Az egyik az, hogy a bevásárlóközpontokat nem úgy tervezték, hogy például a mozi függetlenül megközelíthető legyen kívülről.

Ennek az a következménye, hogy az épületet nyitva kell tartani, ami behatárolja, minimalizálja a költségsökkentési lehetőségeket, hiszen világításra, hűtés-fűtésre, őrzésre így is szükség van. Ugyanakkor a vasárnapi zárva tartással a péntek és a szombat kezelése nagyon nehéz lett, a forgalom és a látogatottság nagy része ezekre a napokra helyeződött át, ami zsúfoltságot okoz. Ez olyan kihívás, amelyet az üzemeltetőknek is megfelelően kell kezelniük.

Komoly gondot jelent, hogy rendkívül sokféle nyitva tartás alakult ki az egyes központokban, még azt sem tudjuk pontosan, hogy ki melyik 5. vasárnapot fogja választani, amikor nyitva lehet. Ezeket érdemes lenne egyeztetni, vagy valamilyen módon összehangolni.

### **Van-e erre nyitottság az egyes piaci szereplők részéről? Mi lenne az optimális megoldás?**

A Bevásárlóközpontok Szövetségének keretében erről már történtek egyeztetések, de azt nem merném kijelenteni, hogy konszenzus alakult volna ki. Ha lesz ilyen, akkor azt a szövetség kommunikálni fogja. Sajnos a kérdés nem olyan egyszerű, mert egy-egy áruházlánc vagy bérő önmagában határozhatja meg, hogy mikor nyit ki. Pl. a Tesco anélkül, hogy bárkivel egyeztetett volna, bejelentette, hogy március 29-én nyitva lesz, pedig előfordulhat, hogy ha ezt hamarabb kommunikálja, akkor néhány bevásárlóközpont is akkorra időzíti az 5. vasárnapot. A többi kiskereskedő részéről sem érkeztek még határozott állásfoglalások. Az nem lenne túl célravezető, ha pl. a H&M az egyik, míg a New Yorker egy másik vasárnap nyitna ki országosan. Ez nagyon kaotikus állapotokat okozna. Az optimális nyilván az lenne, ha a kereskedők és a bevásárlóközpontok ezt egységesen kezelnék, és megfelelően kommunikálnák a vásárlók felé.



# Value creation comes from your approach

**We regard the owners as investors, who want to realise a yield on their investment products. Our goal is to increase the value of the owners' investments, and we judge all decisions on operation through this lens – believes Zsolt Kákósy, Head of Asset Services at CBRE. We asked the real estate expert about PM and FM as an asset to creating value, the challenges posed by Sunday closing and the promising figures on the office market.**

KATALIN MAJOR

## **What is the size of the portfolio managed by CBRE in Hungary?**

I should start the review from a little further off, because the business branch dealt with under the collective name of Asset Services, traditionally known as “property management”, has been present in Central Europe for more than 10 years, and it is a very strong area. The Central Europe operation extends to seven countries, which means managing 240 properties and 2.4 million square metres, with more than 400 employees. The Hungarian division of this is relatively young, having been formed at the end of 2013. The Hungarian portfolio is around 170 thousand square metres at present, and there are thirty of us working in this field, which was a big step in the life of CBRE, because with this the company staff practically doubled in size. The properties we manage are shopping centres, offices and industrial properties, warehouses. Two major Budapest shopping centres belong to our retail portfolio, Campona and Pólus Center (we are also the exclusive leasing agents for these), and we also manage two Interspar stores, in Zalaegerszeg and Nyíregyháza. Two office blocks on Andrásy Avenue are part of our office portfolio, Andrásy Palace and Andrásy 100, as well as Liget Center on Dózsa György Road. Besides these we manage an underground garage, as well as two industrial properties along the M0 motorway.

We perform comprehensive property management for all the properties, which not only encompasses operation of the property and liaising with the tenants, but also includes minor design and pro-

ject management jobs, and even overall accounting. This last matter is very useful in terms of reporting, because we employ a very rigorous records system, so that investors can always have a clear picture of the operation of the properties. Our goal is to increase the value of the owners' investments, and we judge all decisions on operation through this lens.

## **Where can PM create value? How can it contribute to a property's competitiveness?**

In practice, property management is everything that happens between the owner and the tenant. Our basic approach is that we regard the owners as investors, who want to realise a yield on their investment products, just as if they bought government securities. The property is competing with other investment products. The yield is made up of two main components: the cash-flow generated annually and the value increase. Both are based fundamentally on the tenants and the occupancy rate, so we as property managers must guarantee tenant satisfaction. In the shopping centres this means attracting the appropriate clientele and turnover, as this is how our tenants will be satisfied, and they can thus generate their rental fees. And in the offices a relaxed service environment must be created, which provides workers with a feeling of comfort.

Value creation is inherent to the approach, because if we consider even classic operation or maintenance activities in terms of the above, then we will come to different decisions. Our job is to provide investors with suitable decision alternatives.

It seems that our approach is also valued by the professional community: on the occasion of the most recent CEE Quality Awards, CBRE was awarded the honour of being property management company of the year in Central Europe. Furthermore, CBRE was chosen as service company of the year not only in the property management division this year, but also in the office agency and capital market categories. Besides this, we have been given BREEAM rating for the shopping centres and two office buildings, which in practical terms is a certification of the fact that we operate our properties with a green approach.

## **Increasingly promising figures are coming from the office market, vacancy rates have fallen to levels not seen since 2008, the volume of new leases is also growing. What is your sense of the market as a property manager, what trends are you experiencing?**

As a property manager I sense the market primarily through our existing properties, as well as those we have applied for. We are experiencing extremely positive signs, the occupancy of all our properties is increasing, two of the three buildings now stand at 100 percent, and the third is also growing dynamically. The properties applied for are likewise rented out to a very great extent, so we are definitely optimistic about the office market.

## **On the retail market, though, not everything is pointing in a positive direction. Sunday closing is posing a serious challenge to the sector, and to property managers. The new regulation came into force on 15 March, what practical experiences have you had since then?**

Our impressions are diverse, and each individual centre is affected uniquely by the new regulation. Pólus Center and Campona are very good indicators of what is happening on the market. We have direct experience of this, and we are also members of the Hungarian Council of Shopping Centres, so we get information on the whole market and we have a broad picture of what the experiences in other shopping centres are. We can draw a few general conclusions





from these sources, but very little time has passed as yet since the new regulation came into force.

Furthermore, there are some finer points which have greatly influenced the results so far, so they cannot be compared to the full extent with last year's and this year's data. For instance, Easter fell much earlier this year than last, and the first Sunday was the 15<sup>th</sup> of March, which is a national holiday, so shopping centres would not have been open anyway. The fact that Tesco was open on 29 March, the Sunday before Easter, resulted in a fair number of customers in our own centres, both in Campona and Pólus. The period before Sunday closing, however, was unequivocally positive, with both the clientele and the turnover increasing in both centres. It is difficult to decide whether the relatively good results following the introduction of the regulation are due to a continuation of the general trend, or as a consequence of the unique effects.

I wouldn't presume to make predictions for the rest of the year, but we must certainly reckon on somewhat of a drop in turnover. At the same time there is a general trend in the Hungarian economy involving a growth in turnover, which could neutralise a great many of the effects of Sunday closing. A scenario could be imagined, in which there will be an increase in clientele and turnover this year in spite of Sunday closing, which would probably have been larger if this legislation had not been passed.

Our shopping centres have distinctive features which definitely put them in a positive position, for instance, there are cinemas in both of them. According to general observations, considerably worse data are obtained from centres where there is no cinema. Further specialities of Campona are the Tropicarium and the Palace of Wonders, which are unique spectacles in this country. These still attract loads of visitors when the draw tenants have to be closed.

### **What problems does the new regulation raise in terms of PM and FM?**

Several kinds of problems come up in connection with the new regulation. One is that the shopping centres were not designed in such a way, for instance, so that the cinema could be accessed independently from outside. The result of this is that the building must be kept open, which restricts and minimises the possibilities for cost reduction, as there is still a need for lighting, cooling-heating and security. At the same time, with Sunday closing, Friday and Saturday have become very difficult to handle, because the turnover and the clientele have largely been transferred to these days, which leads to overcrowding. This is a challenge which operators need to deal with properly.

It is a serious problem that there is such a great variety of opening times in the individual centres, and we still don't know exactly which 5<sup>th</sup> Sunday will be chosen, when we can be open. It would be worthwhile coordinating these, or synchronising them in some way.

### **Are the individual market players open to this? What would be the optimal solution?**

There has already been coordination within the Council of Shopping Centres, but I wouldn't venture to assert that a consensus has been reached. If there is one, then the Council will communicate it. Unfortunately the issue is not so simple, because each supermarket chain or tenant can decide for itself when it will be open. For instance, without coordinating with anyone, Tesco announced that it would be open on 29 March, though it is possible, that if this had been communicated sooner, then a few other shopping centre managers would have timed the 5<sup>th</sup> Sunday for then too. No definite resolutions have been obtained from other retailers either. It would not be too expedient if, for instance, H&M were to be open nationwide on one Sunday and New Yorker on another. This would lead to such a chaotic state of affairs. The optimum would clearly be for traders and shopping centres to deal with this in a unified manner and to communicate this to shoppers in an appropriate way.

## Real estate developers in SEE

### Ingatlanfejlesztők a délkelet-európai régióban

| Company name                           | Company head-<br>quarters/regional<br>headquarters<br>(country, city) | Type of real estate<br>development |              |                       |              |       | Current main projects in the<br>region - name, planned delivery year                           | Where are you present in the region? |             |         |         |            |              |           |           |         |                             | Company headquarters<br>contact - phone number,<br>website, e-mail                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---------|---------|------------|--------------|-----------|-----------|---------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                       | office                             | retail       | industrial, logistics | residential  | hotel |                                                                                                | Bulgaria                             | Greece      | Romania | Serbia  | Montenegro | Croatia      | Slovenia  | Macedonia | Albania | Other                       |                                                                                                                      |
| Adama, a member of<br>IMMOFINANZ Group | Bucharest, Romania                                                    | –                                  | –            | –                     | ✓            | –     | Evocasa Serenia - Q1 2016 (RO)                                                                 | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +4 031 405 1700<br>alexandra.manea@adama.ro<br>www.adama.ro<br>info@adama.ro                                      |
| AFI Europe N.V.                        | Amsterdam, The<br>Netherlands                                         | ✓                                  | ✓            | ✓                     | ✓            | –     | AFI Gardens (RO)<br>AFI Green City (RO)<br>AFI Park (RO)<br>Lagera Tulip Phase II and III (BG) | ✓                                    | –           | ✓       | ✓       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +31 204 218 928<br>afi-europe.eu<br>info@afi-europe.eu                                                            |
| AIG/Lincoln Kft.                       | Budapest, Hungary                                                     | ✓                                  | ✓            | ✓                     | –            | –     | N.A.                                                                                           | ✓                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +36 1 382 5100<br>www.aiglincoln.hu<br>info@aiglincoln.hu                                                         |
| CODIC International S.A.               | Brussels, Belgium                                                     | ✓                                  | ✓            | –                     | –            | –     | DN1 Business & Technology Park -(RO) - 2016                                                    | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +32 26 600 070<br>www.codic.eu                                                                                    |
| CPI Property Group                     | Prague, Czech Republic                                                | ✓                                  | ✓            | ✓                     | ✓            | ✓     | N.A.                                                                                           | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +420 281 082 110,115<br>www.cpi.cz<br>cpi@cpi.cz<br>P: +36 1 225 6600<br>www.cpigroup.hu<br>hungary@cpipg.com     |
| Delta Real Estate                      | Belgrade, Serbia                                                      | –                                  | ✓            | ✓                     | ✓            | ✓     | Delta's Distribution Centre                                                                    | –                                    | –           | –       | ✓       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: ++381 11 201 2600<br>www.deltarealestate.rs                                                                       |
| ECE Projektmanagement<br>Budapest Kft. | Budapest, Hungary                                                     | –                                  | ✓            | –                     | –            | –     | N.A.                                                                                           | ✓                                    | ✓           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | Russia,<br>Qatar,<br>Turkey | P: +36 1 434 8208<br>F: +36 1 434 8218<br>www.ece.com                                                                |
| Echo Investment S.A.                   | Kielce, Poland                                                        | ✓                                  | ✓            | –                     | ✓            | ✓     | KORONA Gallery (RO) - 2016                                                                     | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +36 30 429 2333,<br>+48 41 33 33 333<br>www.echo.com.pl<br>orsolya.stefankovits@echo.com.pl<br>office@echo.com.pl |
| Erste Group Immorent AG                | Wien, Austria                                                         | ✓                                  | ✓            | ✓                     | ✓            | ✓     | Sirius (SRB)<br>Ypsilon (SLO)<br>ImmoPark Zagreb (HR)<br>City Tower(SLO)<br>Smart Park (RO)    | ✓                                    | –           | ✓       | ✓       | –          | ✓            | ✓         | –         | –       | –                           | P: +43 (0)5 0100 27000<br>F: +43 (0)5 0100 27204<br>office.at@immorent.com<br>www.erstegroupimmorent.com             |
| Futureal                               | Budapest, Hungary                                                     | ✓                                  | ✓            | –                     | ✓            | –     | Gold Plaza (RO)                                                                                | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –                           | P: +40 21 260 7845<br>www.futureal.hu<br>www.goldplaza-baiamare.ro                                                   |
| Cég neve                               | Cég központja                                                         | Ingatlanfejlesztés típusa          |              |                       |              |       | Jelenlegi projektek a régióban<br>név, befejezés tervezett ideje                               | Régiós jelenlét                      |             |         |         |            |              |           |           |         |                             | Céghközpont<br>elérhetőségei                                                                                         |
|                                        |                                                                       | iroda                              | kereskedelem | ipar, logisztika      | Lakóingatlan | hotel |                                                                                                | Bulgária                             | Görögország | Románia | Szerbia | Montenegró | Horvátország | Szlovénia | Macedónia | Albánia | Más                         |                                                                                                                      |



# FELTESSZÜK A TÉRKÉPRE!



**OtthonTérkép**

[otthonterkep.hu](https://otthonterkep.hu)

Hirdesse eladó lakását ingyenesen az ország  
első számú térképes ingatlanportálján!

Real estate developers in SEE

Ingatlanfejlesztők a délkelet-európai régióban

| Company name                                        | Company head-<br>quarters/regional<br>headquarters<br>(country, city) | Type of real estate<br>development |              |                       |              |       | Current main projects in the<br>region - name, planned delivery year                                                                                                                               | Where are you present in the region? |             |         |         |            |              |           |           |         |                                | Company headquarters<br>contact - phone number,<br>website, e-mail                                  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---------|---------|------------|--------------|-----------|-----------|---------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                                                       | office                             | retail       | industrial, logistics | residential  | hotel |                                                                                                                                                                                                    | Bulgaria                             | Greece      | Romania | Serbia  | Montenegro | Croatia      | Slovenia  | Macedonia | Albania | Other                          |                                                                                                     |
| Globalworth Real Estate Investments Ltd.            | Bucharest, Romania                                                    | ✓                                  | ✓            | ✓                     | ✓            | ✓     | Bucharest One (RO)<br>Gara Herastrau (RO)<br>Timisoara Airport Park (RO)                                                                                                                           | -                                    | -           | ✓       | -       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | P: +40 (0) 21 319 35 66 / 67<br>www.globalworth.com<br>enquiries@globalworth.com                    |
| Globe Trade Centre S.A.                             | Warsaw, Poland                                                        | ✓                                  | ✓            | -                     | -            | -     | Ada Mall (SRB)<br>Avenue Mall Subotica (SRB)<br>Galleria Bistritia (RO)<br>Galleria Bucharest (RO)<br>Galleria Galati (RO)<br>Galleria Russe (BG)<br>GTC Forty One (SRB)                           | ✓                                    | -           | ✓       | ✓       | -          | ✓            | -         | -         | -       |                                | P: +48 22 60 60 700<br>www.gtc.com.pl                                                               |
| IMMOFINANZ Group                                    | Vienna, Austria<br>Bucharest, Romania                                 | ✓                                  | ✓            | ✓                     | -            | -     | Metrooffice Q1 2016 (RO)                                                                                                                                                                           | ✓                                    | -           | ✓       | ✓       | -          | -            | ✓         | -         | -       | Russia                         | P: +4 031 405 1700<br>alexandra.manea@immofinanz.com<br>www.immofinanz.com                          |
| KÉSZ Csoport                                        | Budapest, Hungary                                                     | ✓                                  | -            | ✓                     | -            | ✓     | N.A.                                                                                                                                                                                               | ✓                                    | -           | ✓       | ✓       | -          | -            | -         | -         | -       | Ukraine,<br>Russia,<br>Belarus | P: +36 1 476 6900<br>www.kesz.hu<br>kesz@kesz.hu                                                    |
| Neocity Group                                       | Bucharest, Romania                                                    | ✓                                  | ✓            | -                     | ✓            | -     | Neo Laguna (RO)<br>Neo Lake Constanta (RO)<br>Neo Peninsula (RO)<br>Neocity Business Center (RO)                                                                                                   | -                                    | -           | ✓       | -       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | www.neocitygroup.com<br>neocitygroup@neocitygroup.com                                               |
| Plaza Centers Group                                 | Amsterdam, The Netherlands                                            | ✓                                  | ✓            | -                     | -            | -     | Belgrade Plaza - MUP (SRB), Belgrade Plaza - Visnjicka (SRB), Casa Radio (RO), Cina Plaza (RO), Constanta Plaza (RO), Iasi Plaza (RO), Shumen Plaza (BG), Slatina Plaza (RO), Timisoara Plaza (RO) | ✓                                    | -           | ✓       | ✓       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | P: +31 20 344 9560<br>www.plazacenters.com<br>info@plazacenters.nl                                  |
| Portus Buda Group Zrt.                              | Budapest, Hungary                                                     | ✓                                  | ✓            | -                     | ✓            | -     | N.A.                                                                                                                                                                                               | -                                    | -           | -       | ✓       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | P: +36 1 488 7476<br>www.portusbudagroup.com<br>office@portusbudagroup.com                          |
| Poseidon Group                                      | London, United Kingdom<br>Split, Croatia                              | -                                  | -            | ✓                     | ✓            | -     | Business Park Dalmatia (RO)                                                                                                                                                                        | -                                    | -           | -       | ✓       | -          | ✓            | ✓         | -         | -       |                                | P: +385 (0) 21 342 781<br>poseidon-gp.com                                                           |
| Prologis<br>1095 Budapest,<br>Lechner Ödön fasor 7. | Warsaw, Poland /<br>Budapest, Hungary                                 | -                                  | -            | ✓                     | -            | -     | N.A.                                                                                                                                                                                               | -                                    | -           | ✓       | -       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | Tel: +36 1 577 7700<br>www.prologiscee.com<br>iwww.prologisceesearch.com                            |
| Raiffeisen Evolution<br>Project Development<br>GmbH | Wien, Austria                                                         | ✓                                  | ✓            | -                     | ✓            | ✓     | N.A.                                                                                                                                                                                               | -                                    | -           | ✓       | -       | -          | -            | -         | -         | -       |                                | P: +36 1 346 6400,<br>+43 171 7060<br>www.raiffeisenevolution.com<br>office@raiffeisenevolution.com |
| Real4You Group                                      | Wien, Austria                                                         | ✓                                  | ✓            | -                     | ✓            | ✓     | Mega Mall Bucharest (RO) - 2015<br>Mega Mall Focsani(RO) - 2015<br>Mega Mall Satu Mare (RO) - 2015<br>Mega Mall Targu Mures (RO) - 2015                                                            | ✓                                    | -           | ✓       | -       | -          | ✓            | -         | -         | -       |                                | P: + 43 7229 88 0 80 - 0<br>www.real4you.at<br>office@real4you.at                                   |
| Cég neve                                            | Cég központja                                                         | Ingatlanfejlesztés típusa          |              |                       |              |       | Jelenlegi projektek a régióban<br>név, befejezés tervezett ideje                                                                                                                                   | Régiós jelenlét                      |             |         |         |            |              |           |           |         |                                | Célgközpont<br>elérhetőségei                                                                        |
|                                                     |                                                                       | iroda                              | kereskedelem | ipar, logisztika      | Lakóingatlan | hotel |                                                                                                                                                                                                    | Bulgária                             | Görögország | Románia | Szerbia | Montenegró | Horvátország | Szlovénia | Macedónia | Albánia | Más                            |                                                                                                     |



## Real estate developers in SEE

### Ingatlanfejlesztők a délkelet-európai régióban

| Company name                                               | Company head-<br>quarters/regional<br>headquarters<br>(country, city) | Type of real estate<br>development |              |                       |              |       | Current main projects in the<br>region - name, planned delivery year                                                                                                                                                       | Where are you present in the region? |             |         |         |            |              |           |           |         |       | Company headquarters<br>contact - phone number,<br>website, e-mail |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---------|---------|------------|--------------|-----------|-----------|---------|-------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                            |                                                                       | office                             | retail       | industrial, logistics | residential  | hotel |                                                                                                                                                                                                                            | Bulgaria                             | Greece      | Romania | Serbia  | Montenegro | Croatia      | Slovenia  | Macedonia | Albania | Other |                                                                    |
| S IMMO AG                                                  | Wien, Austria                                                         | ✓                                  | ✓            | –                     | ✓            | ✓     | N.A.                                                                                                                                                                                                                       | ✓                                    | –           | ✓       | –       | –          | ✓            | –         | –         | –       | –     | P: 43 (0) 50 100-27521<br>office@simmoag.at                        |
| Skanska Property<br>Romania                                | Bucharest, Romania                                                    | ✓                                  | ✓            | ✓                     | –            | –     | Green Court Bucharest (RO)                                                                                                                                                                                                 | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –     | P: +40 372 301 300<br>www.skanska.ro                               |
| Tishman Management<br>Company EOOD                         | Sofia, Bulgaria<br>London, United Kingdom                             | ✓                                  | –            | ✓                     | –            | –     | Sofia Airport Center (BG)                                                                                                                                                                                                  | ✓                                    | –           | ✓       | –       | –          | –            | –         | –         | –       | –     | www.tishmanmanagement.com<br>infobg@tishmanintl.com                |
| TriGranit Fejlesztési Zrt.<br>1062 Budapest,<br>Váci út 3. | Budapest, Hungary                                                     | ✓                                  | ✓            | –                     | ✓            | ✓     | Bonarka for Business, Building F 2015 (PL),<br>Bonarka for Business, Building G & H 2018 (PL),<br>Bonarka for Business, Building I, J & K 2020 (PL),<br>Arena Office Park 2019 (CRO), Lakeside Park Phase<br>II 2016 (SLO) | –                                    | –           | ✓       | –       | –          | ✓            | ✓         | –         | –       | –     | P: +36 1 374 5600<br>www.trigranidevelopment.com                   |
| Cég neve                                                   | Cég központja                                                         | Ingatlanfejlesztés típusa          |              |                       |              |       | Jelenlegi projektek a régióban<br>név, befejezés tervezett ideje                                                                                                                                                           | Régiós jelenlét                      |             |         |         |            |              |           |           |         |       | Cégek központ<br>elérhetőségei                                     |
|                                                            |                                                                       | iroda                              | kereskedelem | ipar, logisztika      | Lakóingatlan | hotel |                                                                                                                                                                                                                            | Bulgária                             | Görögország | Románia | Szerbia | Montenegró | Honvátország | Szlovénia | Macedónia | Albánia | Más   |                                                                    |

#### ADVERTISEMENT

## SUPERIOR AVAILABILITY

When you think 'industrial space', are strategic location and energy efficient opportunities, the first things that come to mind?

As the market leader in providing industrial facilities, we offer on an unrivalled choice of industry-leading, energy-efficient buildings that give our customers the opportunity to reduce consumption.

**So, when you think 'Superior Availability'...**

Who's the first name you think of?

### AVAILABLE NOW

Prologis Park Budapest M1  
24,350 m<sup>2</sup>

Prologis Park Budapest-Batta  
10,100 m<sup>2</sup>



Local partner to global trade™

Prologis is a leading provider of distribution buildings with 612,000 square metres owned and under management in 8 parks in Hungary.

prologisCEEsearch.com



Real estate developments in SEE

Ingatlanfejlesztési projektek a délkelet-európai régióban

| Name of real estate development | Country | Location of real estate development | Name of real estate developer            | Total gross size of the building (sqm) | Planned monthly rent (€/sqm)      | Planned time of delivery | Real estate developer/Leasing agent(s) |                                                                    |
|---------------------------------|---------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                 |         |                                     |                                          |                                        |                                   |                          | Phone                                  | Website                                                            |
| Ada Mall                        | SRB     | Belgrade, Serbia                    | GTC Serbia                               | 45 300                                 | N.A.                              | planned                  | P: +381 11 313 0751                    | www.gtcserbia.com<br>office@gtcserbia.com                          |
| AFI Gardens                     | RO      | Bucharest, Romania                  | AFI Europe                               | 277 340                                | N.A.                              | planned                  | P: +40 2 14120 220                     | afi-europe.eu                                                      |
| AFI Green City                  | RO      | Bucharest, Romania                  | AFI Europe                               | 305 000                                | N.A.                              | planned                  | P: +40 2 14120 220                     | afi-europe.eu                                                      |
| AFI Park                        | RO      | Bucharest, Romania                  | AFI Europe                               | 115 000                                | N.A.                              | Phase III and IV planned | P: +40 2 14120 220                     | afi-europe.eu                                                      |
| Arena Office Park               | CRO     | Laniste 32, 10000 Zagreb, Croatia   | TriGranit Development Corporation        | 56 500                                 | N.A.                              | 2019                     | P: +36 1 374 5696                      | Sarolta Csikós<br>scsikos@trigranit.com<br>www.arenaofficepark.com |
| Avenue Mall                     | SRB     | Subotica, Serbia                    | GTC Serbia                               | 12 362                                 | N.A.                              | planned                  | P: +381 11 313 0751                    | www.gtcserbia.com<br>office@gtcserbia.com                          |
| Belgrade Plaza (MUP)            | SRB     | Belgrade, Serbia                    | Plaza Centers Group                      | 63 000                                 | N.A.                              | 2017                     | P: + 381 11 715 1577                   | www.plazacenterserbia.rs<br>office@plazacenters.rs                 |
| Belgrade Plaza (Visnjicka)      | SRB     | Belgrade, Serbia                    | Plaza Centers Group                      | 32 000                                 | N.A.                              | 2015–2016                | P: + 381 11 715 1577                   | www.plazacenterserbia.rs<br>office@plazacenters.rs                 |
| Belgrade Waterfront             | SRB     | Belgrade, Serbia                    | Eagle Hills                              | 167 225                                | N.A.                              | 2019                     | P: +971 4 367 3333                     | www.eaglehills.com<br>www.belgradewaterfront.com                   |
| Bucharest One                   | RO      | Bucharest, Romania                  | Globalworth Real Estate Investments Ltd. | 53 920                                 | N.A.                              | Q4 2015                  | P: +40 21 319 3566/67                  | www.globalworth.com<br>enquiries@globalworth.com                   |
| Fejlesztés neve                 | Ország  | Fejlesztés helye                    | Fejlesztő                                | Terület (nm)                           | Tervezett havi bérleti díj (€/nm) | Átadás tervezett ideje   | Fejlesztő                              |                                                                    |
|                                 |         |                                     |                                          |                                        |                                   |                          | Telefon                                | Web                                                                |



## Real estate developments in SEE

### Ingatlanfejlesztési projektek a délkelet-európai régióban

| Name of real estate development | Country | Location of real estate development | Name of real estate developer       | Total gross size of the building (sqm)                                   | Planned monthly rent (€/sqm)      | Planned time of delivery | Real estate developer/Leasing agent(s)                                                                                                                            |                                                                                                                                            |
|---------------------------------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |         |                                     |                                     |                                                                          |                                   |                          | Phone                                                                                                                                                             | Website                                                                                                                                    |
| Business Park Dalmatia          | CRO     | Dugopolje, Croatia                  | Poseidon Group                      | 260 000                                                                  | N.A.                              | 2016                     | P: + 385 (0) 21 342 781                                                                                                                                           | www.poseidon-gp.com                                                                                                                        |
| Casa Radio                      | RO      | Bucharest, Romania                  | Plaza Centers Group                 | 555 000                                                                  | N.A.                              | Phase I. 2017            | P: + 40 21 315 4646                                                                                                                                               | www.plazacenters.com<br>office@plazacenters.ro                                                                                             |
| Cina Plaza                      | RO      | Bucharest, Romania                  | Plaza Centers Group                 | 4 786                                                                    | N.A.                              | 2015-2016                | P: + 40 21 315 4646                                                                                                                                               | www.plazacenters.com<br>office@plazacenters.ro                                                                                             |
| City Tower                      | SLO     | Ljubljana, Slovenia                 | Erste Group Immorent AG             | 21 499                                                                   | N.A.                              | in development           | P: + 386 015 13 8800                                                                                                                                              | www.erstegroupimmorent.com<br>office.si@immorent.com                                                                                       |
| Constanta Plaza                 | RO      | Constanta, Romania                  | Plaza Centers Group                 | 18 000                                                                   | N.A.                              | 2015                     | P: + 40 21 315 4646                                                                                                                                               | www.plazacenters.com<br>office@plazacenters.ro                                                                                             |
| Copou Bellevue                  | RO      | Fagului Str. 2-8, Iasi, Romani      | Adama Group                         | 3 588                                                                    | N.A.                              | Q4 2014                  | P: +40 31 405 17 00                                                                                                                                               | www.adama.ro<br>info@adama.ro<br>alexandra.manea@adama.ro                                                                                  |
| Delta's Distribution Centre     | SRB     | Stara Pazova, Serbia                | Delta Real Estate                   | 20 370                                                                   | N.A.                              | 2015                     | P: +381 11 201 2600                                                                                                                                               | www.deltarealestate.rs                                                                                                                     |
| DN1 Business & Technology Park  | RO      | Ploiesti, Romania                   | CODIC Group                         | Zone 1: 227 000<br>Zone 2: 121 000<br>Zone 3: 141 000<br>Zone 4: 118 000 | N.A.                              | N.A.                     | Gabriel Sfetcu<br>P: +40 752 08 88 84<br>Alexandru Mihai<br>P: + 40 741 12 16 79<br>Daniel Nistor<br>P: + 40 740 11 73 73<br>Gabriel Nada<br>P: + 40 743 20 42 06 | gabriel.sfetcu@eur.cushawake.com<br>alexandru.mihai@eur.cushawake.com<br>daniel.nistor@eur.cushawake.com<br>gabriel.nada@eur.cushawake.com |
| Evocasa Serenia                 | RO      | Bucharest, Romania                  | Adama, a member of IMMOFINANZ Group | 1 545                                                                    | N.A.                              | Q1 2016                  | P: +4 031 405 1700                                                                                                                                                | www.adam.ro<br>info@adama.ro<br>alexandra.manea@adama.ro                                                                                   |
| Galleria Bistrita               | RO      | Bistrita, Romania                   | GTC Romania                         | 26 000                                                                   | N.A.                              | planned                  | P: +40 21 231 6552                                                                                                                                                | www.gtcromania.ro                                                                                                                          |
| Fejlesztés neve                 | Ország  | Fejlesztés helye                    | Fejlesztő                           | Terület (nm)                                                             | Tervezett havi bérleti díj (€/nm) | Átadás tervezett ideje   | Fejlesztő                                                                                                                                                         |                                                                                                                                            |
|                                 |         |                                     |                                     |                                                                          |                                   |                          | Telefon                                                                                                                                                           | Web                                                                                                                                        |

Real estate developments in SEE

Ingatlanfejlesztési projektek a délkelet-európai régióban

| Name of real estate development | Country | Location of real estate development                          | Name of real estate developer            | Total gross size of the building (sqm)                         | Planned monthly rent (€/sqm)      | Planned time of delivery                                          | Real estate developer/Leasing agent(s)           |                                                  |
|---------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                 |         |                                                              |                                          |                                                                |                                   |                                                                   | Phone                                            | Website                                          |
| Galleria Bucharest              | RO      | Bucharest, Romania                                           | GTC Romania                              | 54 000                                                         | N.A.                              | planned                                                           | P: +40 21 231 6552                               | www.gtcromania.ro                                |
| Galleria Galati                 | RO      | Galati, Romania                                              | GTC Romania                              | 28 500                                                         | N.A.                              | planned                                                           | P: +40 21 231 6552                               | www.gtcromania.ro                                |
| Galleria Russe                  | BG      | Russe, Bulgaria                                              | GTC Bulgaria                             | 43 000                                                         | N.A.                              | planned                                                           | P: +359 (2) 962 75 34/44                         | www.gtc.bg                                       |
| Gara Herastrau                  | RO      | Bucharest, Romania                                           | Globalworth Real Estate Investments Ltd. | 12 000                                                         | N.A.                              | 2016                                                              | P: +40 021 319 3566/67                           | www.globalworth.com<br>enquiries@globalworth.com |
| Green Court Bucharest           | RO      | 4 Gara, Herastrau Street, district 2, Bucharest, Romania     | Skanska Property Romania                 | Building A: 19 500<br>Building B: 18 000<br>Building C: 15 000 | N.A.                              | Building A: Q4 2014<br>Building B: Q2 2015<br>Building C: Q2 2016 | Aurelia Luca: P: +40 372 301 300                 | aurelia.luca@skanska.ro                          |
| GViTown                         | RO      | Bucharest, Romania                                           | Gindi Group                              | N.A.                                                           | N.A.                              | 2017                                                              | N.A.                                             | www.gindi.com                                    |
| Iasi Plaza                      | RO      | Iasi, Romania                                                | Plaza Centers Group                      | 58 000                                                         | N.A.                              | 2016                                                              | P: + 40 21 315 4646                              | www.plazacenters.com<br>office@plazacenters.ro   |
| Immopark Zagreb                 | HR      | Zagreb, Croatia                                              | Erste Group Immorent AG                  | 174,000                                                        | N.A.                              | under construction                                                | P: +43 (0)5 0100 27000<br>F: +43 (0)5 0100 27204 | www.erstegroupimmorent.com<br>www.immopark.com   |
| GTC Fortyone                    | SRB     | Belgrade, Serbia                                             | GTC Serbia                               | 27,000                                                         | N.A.                              | planned                                                           | P: +381 11 313 0751                              | www.gtcserbia.com<br>office@gtcserbia.com        |
| Korona Gallery                  | RO      | Calea Dornbantiilor 239, 3rd floor 010567 Bucharest, Romania | Echo Investment S.A.                     | Phase I.<br>GLA 35 000                                         | N.A.                              | Q1-2 2015                                                         | P: +40 374 200 384                               | www.korona-brasov.ro<br>tomasz.domon@echo.com.pl |
| Fejlesztés neve                 | Ország  | Fejlesztés helye                                             | Fejlesztő                                | Terület (nm)                                                   | Tervezett havi bérleti díj (€/nm) | Átadás tervezett ideje                                            | Fejlesztő                                        |                                                  |
|                                 |         |                                                              |                                          |                                                                |                                   |                                                                   | Telefon                                          | Web                                              |



## Real estate developments in SEE

### Ingatlanfejlesztési projektek a délkelet-európai régióban

| Name of real estate development | Country | Location of real estate development                          | Name of real estate developer | Total gross size of the building (sqm) | Planned monthly rent (€/sqm)      | Planned time of delivery     | Real estate developer/Leasing agent(s) |                                                   |
|---------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                 |         |                                                              |                               |                                        |                                   |                              | Phone                                  | Website                                           |
| Lagera Tulip                    | BG      | Sofia, Bulgaria                                              | AFI Europe                    | 15 811                                 | N.A.                              | Phase II and III are planned | P: +359 2 4898 180                     | afi-europe.eu                                     |
| Mega Mall Bucharest             | RO      | Strada Pierre de Coubertin Nr. 3-5, 21901 Bucharest, Romania | Real4You                      | 70 000                                 | N.A.                              | Q2 2015                      | P: + 43 7229 88 0 80 - 0               | www.real4you.at<br>office@real4you.at             |
| Mega Mall Focsani               | RO      | B-dul Bucuresti Nr. 4, 620144 Focsani, Romania               | Real4You                      | 24 000                                 | N.A.                              | 2015                         | P: + 43 7229 88 0 80 - 0               | www.real4you.at<br>office@real4you.at             |
| Mega Mall Satu Mare             | RO      | Bulevardul Lalelei Nr. 2, 440167 Satu Mare, Romania          | Real4You                      | 18 000                                 | N.A.                              | 2015                         | P: + 43 7229 88 0 80 - 0               | www.real4you.at<br>office@real4you.at             |
| Mega Mall Targu Mures           | RO      | Strada Gheorghe Doja Nr. 62 540146 Targu Mures, Romania      | Real4You                      | 21 000                                 | N.A.                              | 2015                         | P: + 43 7229 88 0 80 - 0               | www.real4you.at<br>office@real4you.at             |
| MetroCity Academiei             | RO      | Bucharest, Romania                                           | Construct Aprodex             | N.A.                                   | N.A.                              | 2016                         | N.A.                                   | N.A.                                              |
| Metrooffice                     | RO      | Bucharest, Romania                                           | Immofinanz Group              | 40 000                                 | N.A.                              | Q1 2016                      | P: +4 301 405 1700                     | www.immofinanz.com/alexandra.manea@immofinanz.com |
| Neo Laguna                      | RO      | Romania                                                      | Neocity Group                 | 191 300                                | N.A.                              | in development               | P: +972-3-5712525                      | www.neocitygroup.com                              |
| Neo Lake Constanta              | RO      | Constanta, Romania                                           | Neocity Group                 | 12 500                                 | N.A.                              | in planning                  | P: +972-3-5712525                      | www.neocitygroup.com                              |
| Neo Peninsula                   | RO      | Bucharest, Romania                                           | Neocity Group                 | 358 000                                | N.A.                              | in development               | P: +972-3-5712525                      | www.neocitygroup.com                              |
| Fejlesztés neve                 | Ország  | Fejlesztés helye                                             | Fejlesztő                     | Terület (nm)                           | Tervezett havi bérleti díj (€/nm) | Átadás tervezett ideje       | Fejlesztő                              |                                                   |
|                                 |         |                                                              |                               |                                        |                                   |                              | Telefon                                | Web                                               |

Real estate developments in SEE

Ingatlanfejlesztési projektek a délkelet-európai régióban

| Name of real estate development | Country | Location of real estate development | Name of real estate developer            | Total gross size of the building (sqm) | Planned monthly rent (€/sqm)      | Planned time of delivery                              | Real estate developer/Leasing agent(s)                         |                                                                              |
|---------------------------------|---------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |         |                                     |                                          |                                        |                                   |                                                       | Phone                                                          | Website                                                                      |
| Neocity Business Center         | RO      | Bucharest, Romania                  | Neocity Group                            | 40 000                                 | N.A.                              | in development                                        | P: +972-3-5712525                                              | www.neocitygroup.com                                                         |
| Shumen Plaza                    | BG      | Shumen, Bulgaria                    | Plaza Centers Group                      | 20 000                                 | N.A.                              | 2016                                                  | P: + 359 2 851 8984                                            | www.plazacenters.com<br>office.bulgaria@plazacenters.com                     |
| Sirius                          | SRB     | Belgrade, Serbia                    | Erste Group Immorent AG                  | Phase I. 25 790<br>Phase II. 19 385    | N.A.                              | in development                                        | P: +43 (0)5 0100 27000<br>F: +43 (0)5 0100 27204               | www.erstegroupimmorent.com<br>office.rs@immorent.com<br>www.siriuscomplex.rs |
| Slatina Plaza                   | RO      | Slatina, Romania                    | Plaza Centers Group                      | 17 000                                 | N.A.                              | 2016                                                  | P: + 40 21 315 4646                                            | www.plazacenters.com<br>office.@plazacenters.ro                              |
| Smart Park                      | RO      | Bucharest, Romania                  | Erste Group Immorent AG                  | 150 000                                | N.A.                              | in development                                        | P: +40 021 387 6100                                            | www.erstegroupimmorent.com<br>office.ro@immorent.com                         |
| Sofia Airport Center (SAC)      | BG      | Sofia, Bulgaria                     | Tishman Management Company EOOD          | 180 000 office<br>28 000 logistics     | N.A.                              | Phase I. - 10/2012<br>Phase II and III next 5-7 years | Mrs. Olga Stoichkova - commercial manager<br>+359 (2) 492 3800 | www.tishmanmanagement.com<br>www.sac.bg<br>infobg@tishmanintl.com            |
| The Office Cluj-Napoca          | RO      | Cluj-Napoca, Romania                | ModaTim Investment S.A.                  | 54 000                                 | N.A.                              | Phase I. Q2 2014<br>Phase II. 2015<br>Phase III. 2016 | P: +40 256 491 042<br>+40 21 232 1398                          | info@theofficecluj.ro                                                        |
| Timisoara Airport Park          | RO      | Timisoara, Romania                  | Globalworth Real Estate Investments Ltd. | 124 235                                | N.A.                              | 2015                                                  | P: +40 021 319 3566/67                                         | www.globalworth.com<br>enquiries@globalworth.com                             |
| Timisoara Plaza                 | RO      | Timisoara, Romania                  | Plaza Centers Group                      | 38 000                                 | N.A.                              | 2016                                                  | P: + 40 21 315 4646                                            | www.plazacenters.com<br>office.@plazacenters.ro                              |
| Tobacna City                    | SLO     | Ljubljana, Slovenia                 | IMOS Group                               | 65 000                                 | N.A.                              | Phase II. 2013-2018                                   | P: + 386 147 333 00                                            | www.imos.si<br>info@imos.si                                                  |
| Ypsilon                         | SLO     | Ljubljana, Slovenia                 | Erste Group Immorent AG                  | 10 700                                 | N.A.                              | design planning phase                                 | P: +386 (0)15 13 88 00                                         | www.erstegroupimmorent.si<br>office.si@immorent.com                          |
| Fejlesztés neve                 | Ország  | Fejlesztés helye                    | Fejlesztő                                | Terület (nm)                           | Tervezett havi bérleti díj (€/nm) | Átadás tervezett ideje                                | Fejlesztő                                                      |                                                                              |
|                                 |         |                                     |                                          |                                        |                                   |                                                       | Telefon                                                        | Web                                                                          |

The list was compiled by REsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information by real estate developer companies and real estate agencies as of May 7, 2015.





## A Tiszacash Zrt. tevékenységei

- termőföld adás-vétel
- termőföld hasznosítás
- belterületi ingatlanok (lakás, iroda) adás-vétele, bérbe adása
- ingatlan fejlesztés
- zöldmezős beruházások menedzsmentje
- ásványvíz kút projektek
- geotermikus projektek

## Kiemelt ajánlatok

### 1 Budapest V. ker. Báthory u. 24.

389 m<sup>2</sup> szerkezetkész iroda,  
frekvenciált helyen,  
közel a Parlamenthez

.....  
Ár: 358 eFt + ÁFA/m<sup>2</sup>

 **+36 20 4000 770**

### 2 Budapest II. ker. Káplár u. 10/B

101 m<sup>2</sup> felújított 1. emeleti lakás,  
2 szoba + nappali, frekvenciált helyen,  
Mamutól 3 percre

.....  
Ár: 450 eFt/m<sup>2</sup>

 **+36 20 4000 770**

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül szerződéses ajánlattételnek.





## NEW STANDARD ON THE BUDAPEST OFFICE MARKET

**FUTUREAL**  
ONE OF THE LEADING  
DEVELOPERS OF EUROPE PRESENTS

**BUDAPEST ONE**  
business park



### **BUDAPEST ONE Business Park • In the Kelenföld-Órmező City Regeneration, District XI.**

- LOCATED IN THE NEW TRANSPORT HUB OF BUDAPEST
- VIRTUALLY UNLIMITED EXPANSION POSSIBILITIES
- INSPIRING WORKING ENVIRONMENT
- TOTAL GLA: 70 000 SQM
- RIGHT AT THE M4 METRO KELENFÖLD STATION
- COMPLETE RETAIL, DINING & SPORT OFFERING
- UNPRECEDENTED VISIBILITY FROM ALL DIRECTIONS
- ESTIMATED HANDOVER: 2017 Q3-Q4

MORE INFO: [WWW.FUTUREAL.HU](http://WWW.FUTUREAL.HU) • LEASING: +36 70 978 4836