



Source

A **P**ortfolio CSOPORT TAGJA

2015. SZEPTEMBER WWW.RESOURCEINFO.HU 999 FT

SZAKMAI
PARTNEREINK



CEE PROPERTY FORUM

Vienna 2015

23rd September 2015, Hotel Park Royal Palace, Vienna, Austria



RÉGIÓS HARCOK VÉGE VARSÓ EGYEDURALMÁNAK?

REGIONAL BATTLES

Is the reign of Warsaw over?

Fókusz

Ingatlanfejlesztők
a közép-európai
régióban

Elemzés

Az Üllői út
lehet az új
Váci út?

Interjú

Beindulhat a bedőlt
ingatlanok piaca
Magyarországon

Riport

Így lett csatatér
a Széll Kálmán
térből



PROPERTY

Investment Forum

2015

REGISTER NOW!

24th November 2015

Hotel InterContinental, Budapest

PARTNER:



SPONSORS:



CUSHMAN &
WAKEFIELD



SECTIONS:



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



CA IMMO



FUTUREAL



SKANSKA

TRIGRANIT
DEVELOPMENT CORPORATION

WING

IN ASSOCIATION WITH:



Otthonérték

RE Source



More information and registration: www.property-forum.eu • info@property-forum.eu • Phone: +36 (1) 327 4086



CÍMLAPSZTORI

A régiós országok várták jobb gazdasági teljesítménye, illetve az általános pozitív hangulat egyre több fejlesztőt ösztönöz új projektek indítására, olyannyira, hogy régiós szinten az irodapiaci kínálat várható bővülése meghaladja a keresletét. Az új kínálat mértéke várhatóan lelassítja a bérleti díj növekedését, sőt, egyes piacokon azok csökkenéséhez is vezethet a következő három évben. A legjobban teljesítő közép-európai piacok várhatóan Prága és Budapest lesznek.

RIPORT

Már hónapok óta tart a város egyik legjelentősebb tervfelújítási projektjének, a Széll Kálmán térnek a rekonstrukciója. A szerződés kötést megelőző nehézségek miatt jelentős csúszással elindult beruházást eddig csak a közlekedési káosz jellemezte, az elmúlt hetekben viszont újabb politikai csatározás és kommunikációs háború színterévé is vált. Utánajártunk, mire számíthatnak a tér használói a közeljövőben.



INTERJÚ

Év végén megkezdheti a bedőlt projekthitelek és ingatlanok megvásárlását a MARK Zrt. a bankoktól – árulta el nekünk az MNB eszközekezelőjének elnök-vezérigazgatója, Kandrács Csaba. Két üzletággal indulnának: az egyik követeléseket, a másik ingatlanokat vásárol, illetve kezel majd. Követeléseket 500 millió, ingatlanokat 200 millió értékhatár felett vásárolnak.



5-9 RÖVID HÍREK BRIEF NEWS

10-17 CÍMLAPSZTORI COVER STORY

Régiós harcok

– Vége Varsó egyeduralmának?

Regional battles

– Is the reign of Warsaw over?

18 ELEMZÉS ANALYSIS

Csökkenő kihasználtság az ipari ingatlanok piacán

Vacancy rates drop in Budapest logistics parks

20-21 INTERJÚ INTERVIEW

Visszakerültünk a térképre

Back on the map

22-23 ELEMZÉS ANALYSIS

Állami milliók pörgetik a lakáspiacot

Millions from the state stimulate the housing market

26-27 FENNTARTHATÓ VILÁG SUSTAINABLE WORLD

A valóban zöld irodaház az egészséges és boldog munkavállalók titka

A truly green office building for healthy and happy employees

28-31 RIPORT REPORT

Így lett csatatér a Széll Kálmán térből

How Széll Kálmán Square became a battlefield

32-33 A HÓNAP IRODAHÁZA THE OFFICE BUILDING OF THE MONTH

A díjnyertes Gateway Irodaház

The award-winning Gateway Office Park

34-35 ELEMZÉS ANALYSIS

Az Üllői út lehet az új Váci út?

Üllői út is the new Váci út

36-40 INTERJÚ INTERVIEW

Beindulhat a bedőlt ingatlanok piaca Magyarországon

The market of distressed assets could take off

41-45 LISTA LIST

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

46-50 LISTA LIST

Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

További hírekért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! www.resourceinfo.hu

resourceinfo hírlevél

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

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Budai Ákos, Ditrőy Gergely, Nagy Bálint,
Madurovitz-Tancsics Tünde, Palkó István

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Barta Krisztina

Fordító | Translator

Adrian Bury, Nagy András

Angol korrektúra | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

Todoroff László, Shutterstock.com, MTI

Értékesítés | Sales

Bácsa Attila – bacs@portfolio.hu

Felelős kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: resource@portfolio.hu

www.resourceinfo.hu

HU ISSN 1419-4392

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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



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



RESOURCE ÚJRATÖLTVE

A REsource az elmúlt években időről időre kisebb-nagyobb dizájnáltatáson esett át, szeptemberi számunkban azonban teljes arculatváltással jelentkezőnk. Aktuális témáinkat szakíróinktól, elemzőinktől korábban megszokott alaposággal és tényyszerűséggel dolgozzuk fel, ám sokkal modernebb, frissebb és vizuálisan szórakoztatóbb formában tárjuk azokat olvasóink elé. Bevalljuk, már egy ideje „adósok voltunk” ezzel a redizájnnal, hiszen ahogyan a válságot követő évek mélyrepülése után a hazai ingatlanpiac is magára talált, mi is új lendülettel szeretnénk belevetni magunkat az új érába.

Címlapsztorinkban a régiós piacok helyzetéről adunk pillanatképet, amely a hazai ingatlanpiac szempontjából már régen tűnt ennyire örömtelinek. Magyarország ugyanis az ingatlanpiaci ciklus olyan pontjára érkezett, amely a javuló makrogazdasági kilátásokkal megtámogatva kivételesen jó pozíciót eredményezett. Budapesten az irodapiaci kihasználatlansági ráta Lengyelországgal és Csehországgal ellentétben folyamatosan csökken, idén a korábban éveken át kitartó történelmi magasságokból a Prágában mért szám alá süllyedt. A legjobban teljesítő piacok az elkövetkező időszakban valószínűleg Prága és Budapest lesznek, míg a varsói piacon folytatódik a túlhevülés. Régi-új üstökösök is megjelennek a színen, a bukaresti piac Európa második leg-erősebb fejlesztői aktivitásának örvend, aminek végkimenetele a piaci egyensúly szempontjából kétséges, ám mindenképpen izgalmas.

Aktuális címlapsztorinkkal szakmai partnerünk, a Portfolio soron következő nemzetközi ingatlankonferenciájához kapcsolódunk, amelyen szeptember utolsó hetében ismét összegyűlnek a régió vezető ingatlanpiaci szakértői és döntéshozói. Az RICS-szel közösen rendezett bécsi CEE Property Forum hangulatát 2014-ben egyértelműen az optimizmus uralta, és jó eséllyel most sem lesz ez másképp.

RESOURCE RELOADED

In recent years, REsource has undergone various design modifications from time to time, but in our September issue we present a total change of appearance. Our current themes from expert writers and analysts are treated with the accustomed thoroughness and accuracy, but are communicated to our readers in a much more modern, fresher and visually more entertaining form.

In our cover story we take a candid look at the situation on the property market in the region, and we weigh up its mid-term chances. For the domestic property market, comparisons with the region have not been so gratifying for a long time. Hungary has arrived at a point in the property market cycle which, aided by improving macroeconomic prospects, has resulted in an extremely good position. In contrast to Poland and the Czech Republic, the office market vacancy rate in Budapest is falling continuously. This year the index fell from the historic heights which had lasted for years to below the figure measured in Prague. In the coming period, the best-performing Central European markets are expected to be Prague and Budapest, whilst overheating will continue on the Warsaw market. Old-new high fliers have appeared on the scene: the Bucharest market is enjoying the second most intense development activity in Europe, the outcome of which is doubtful in terms of market equilibrium, but definitely exciting.

With our current cover story, we connect with the upcoming international property conference of our number-one professional partner, Portfolio, at which the leading property market experts and decision makers in the region will once again gather in the last week of September. The atmosphere of the Vienna CEE Property Forum, arranged jointly with the RICS in 2014, was clearly dominated by optimism and there is a good chance that this will be no different now.

ÚJABB IRODAHÁZ- ZAT ADTAK EL - EZÚTTAL BUDÁN

A Bluehouse Capital eladta az Infopark E épületét a Diófa Alapkezelő által kezelt Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alapnak. Terület alapján ez az év eddigi legnagyobb hazai tranzakciója. Bár nem került közlésre az irodaház vételára, becsléseink szerint mintegy 37-38 millió euró lehetett. Erre annak alapján következtethetünk, hogy a tavaly nyáron eladásra került Green House irodaház és az Infopark E épületének bérbeadható területe közel azonos, valamint a nettó működési bevétel (NOI) is hasonló is szinten van, az egy év alatt bekövetkezett piaci javulás pedig vélhetően valamivel magasabb szummát eredményezett, mint a Green House 2014-es 36 millió eurós vételára



ÚJABB INGATLANOK KERÜLTEK A JEGYBANK TULAJDONÁBA

A svábhegyi Mátyás király út 44. szám alatt található, 2165 négyzetméteres villát vásárolta meg az MNB által létrehozott Pallas Athéné Geopolitikai Alapítvány, több mint 1 milliárd forintért. A várnyegyedben pedig az Úri utca 72. szám alatt vettek egy mintegy 800 millió forint értékű ingatlant. Az előbbi épületben az alapítvány képzési és tudományos kutatási központját, az utóbbiban a geopolitika és a geostratégia tudományának hazai központját hozzák létre. A Matolcsy György vezette jegybank újonnan épülő ingatlanbirodalma így már kilenc nagy értékű tételt tartalmaz.

DEMJÁN SÁNDOR ELADTA A SIKERCÉGET

Eladták Magyarország egyik legsikeresebb ingatlanfejlesztő vállalatának, a TriGranitnak egy jelentős részét a TPG Real Estate-nek, a nemzetközi magántulajdonú befektetési vállalat, a TPG ingatlanrészlegének. A tranzakció érinti a TriGranit teljes lengyel és szlovák portfólióját, valamint a magyarországi és a horvát projektek egy részét, illetve a TriGranit platformot. A TPG feltett szándéka, hogy további források biztosításával a régió legnagyobb ingatlanbefektetési, -fejlesztési és -üzemeltetési vállalatát hozza létre. Az ügyletben nem érintett a WestEnd City Center és több más, TriGranithoz kötődő projekt sem. A nem értékesített projekteket Gránit Management néven üzemeltetik tovább.



MEGKÖTÖTTÉK AZ ÉV ÜZLETÉT

Az elmúlt évek egyik legnagyobb ingatlanpiaci tranzakciójára került sor nyáron Budapesten. Három elemből álló portfóliót értékesített az AEW Europe által kezelt alap egy nemzetközi konzorciumnak, melynek tagja a Morgan Stanley Real Estate Investing, a WING és a CC Real. A csomag része a mintegy 31

500 négyzetméteres, „A” kategóriás budai bevásárlóközpont, a MOM Park a hozzá tartozó mintegy 19 300 négyzetméteres irodaépülettel együtt, valamint a mintegy 28 800 négyzetméteres, „A” kategóriás West End Business Center irodaépület a főváros pesti oldalán, továbbá egy kisebb, 13 700 négyzet-

méteres irodaépület, az EMKE, szintén Pesten.

Az üzletet a pbb Deutsche Pfandbriefbank és az Erste Group Bank AG finanszírozta, közösen 126 millió eurós készfizető hitelkeretet biztosítottak a Morgan Stanley Real Estate Investing vezette konzorcium számára. A tranzakció egyéb részletei nem publikusak.



BUDAPEST OLIMPIÁT RENDEZNE 2024-BEN

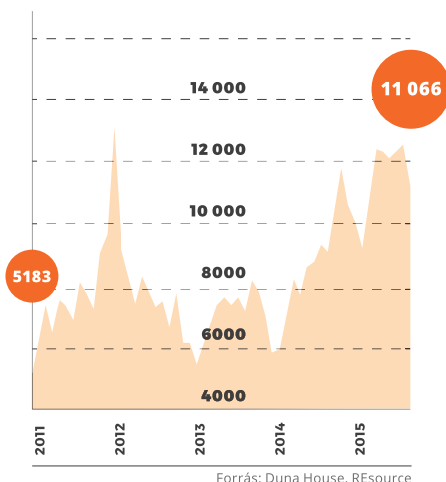
Budapest és a Magyar Olimpiai Bizottság (MOB) elküldte a 2024-es olimpiára és paralimpiára vonatkozó pályázati szándéknyilatkozatát Lausanne-ba. A 2024-es játékok házigazdájáról 2017-ben Limában dönt a NOB. Eddig Hamburg, Róma és Párizs jelezte, hogy versenybe száll a rendezés jogáért.

SZEZONÁLIS VISSZAESÉS A LAKÁSPIACON

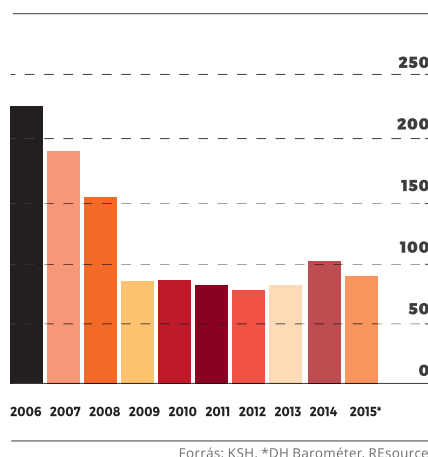
Az utolsó nyári hónapban összesen 11 066 lakóingatlan cserélt gazdát – derül ki a Duna House havi becsléséből. Az elmúlt fél év legalacsonyabb forgalmát mutatta az augusztusi adásvételi mennyiség, ám ez a csekély visszaesés szezonális jellegű. A júliusi adat az elmúlt

évek legerősebbje volt, tavaly augusztushoz képest pedig idén 23%-kal nagyobb forgalom volt mérhető. Az első nyolc hónapban így összesen közel 92 ezer tranzakció zárult le, ami már most meghaladja sok válság utáni teljes év forgalmát.

Havi tranzakciószám becslés



Lakástranzakciók száma



50%-OS FORGALOMNÖVEKEDÉS ÉVES SZINTEN? – VAJON MELYIK EZ AZ ÜZLETÁG? (X)

Az ingatlanszektor növekedése, a gazdaság felpezsdülése, a cégek növekvő igényei számos kapcsolódó ágazat innovációját eredményezték az elmúlt években hazánkban, melynek egyik legjobb példája az irodaszer-ellátás és az abconline.hu. Cégek, melyek többek között az irodák teljes körű ellátására fókuszálnak, hogy lehetőség szerint partnereik mindent egy helyről, kompromisszummentesen tudjanak beszerezni, olyan növekedés elérésére is képesek, melyet sokan nem is gondolnának. Az előny azoknál a vállalatoknál van, melyek felmérve a rohanó gazdaságunk és az internet által biztosított lehetőségeket, ezeket kihasználva online szolgálják ki ügyfeleiket, így egy cég napi működéséhez nélkülözhetetlen eszközöket (irodaszer, kávé, tej és minden, ami egy irodának kell) a legszélesebb spektrumban, minden igényt kielégítve biztosítanak a piaci árak alatt, akár csak néhány kattintással.

Czeke Attila – az abconline.hu tulajdonosa – szerint a növekedés titka az ügyfélbarát megoldásokban, az ügyfelek változó igényeinek kiszolgálásában, és persze az árakban van. A verseny már ott tart, hogy másnapra kell tudni teljesíteni a rendeléseket, ingyenes szállítással (10 000 Ft felett), akár 30 napos halasztott fizetéssel. Más konkurens cégekkel összehasonlítva a vevők 15-20%-os megtakarítást tudtak elérni abban az esetben, ha minden szükséges dolgot náluk rendeltek meg. A konkurens cégek – ahogy az a kereskedelem szokás – tényleg versenyképes árú, úgynevezett behúzó termékeket ajánlanak, miközben a kapcsolódó termékek árrendelők. Lehetőség van egyedi árképzésre (nagy mennyiségek esetén), illetve féléves vagy éves ártartási garanciára is, mely napjainkban szintén igen közkedvelt és előnyös. Akik ezt egyszer felismerték és kipróbálták, rendszeres partnereiké váltak – tette hozzá. (x)

ÚJ PROJEKTTAL KÉSZÜL A HB REAVIS

A HB Reavis a közeljövőben tervezett irodafejlesztéséhez 3 hektáros telkeket vásárolt a XIII. kerületben, a Váci út, a Róbert Károly körút és az Árboc utca által határolt területen. A több mint 120 ezer négyzetméternyi fejlesztési potenciállal rendelkező telken az irodafejlesztés fogja kapni a legnagyobb hangsúlyt, de fontos szolgáltató funkciója is lesz az épületegyüttesnek, amelyhez elővárosi buszvégállomás és közösségi terek is kapcsolódnak majd. A HB Reavis egy ikonikus épületegyüttest szeretne megvalósítani, amihez a körülmények adóttak, mivel az említett terület része Budapest kevés magas házas övezeteinek.



TOVÁBB TERJESZKEDIK A CPI

A következő két évben 1,3 milliárd forintot fordít meglévő ingatlan-állománya korszerűsítésére a CPI Hungary. A frankfurti tőzsdén jegyzett CPI Property Group mintegy 220 000 négyzetméter alapterületű magyarországi ingatlanportfólióját kezelő társaság szeptemberben elkezdte a Váci úti Balance Building irodaház átfogó felújítását.



ANOTHER OFFICE BLOCK HAS BEEN SOLD - THIS TIME IN BUDA

Bluehouse Capital has sold the Infopark E building to the Hungarian Post Office Property Fund run by Diófa Asset Management. In terms of area, this is the biggest domestic transaction of the year so far. Although the purchase price of the office block was not disclosed, it could have been around 37-38 million euros according to our estimates. This conclusion is based on the fact that the rentable areas of the Green House office block sold last summer and the Infopark E building are almost identical, the net operating incomes (NOI) are also on a similar level. The improvements on the market occurring over the last year could have resulted in a somewhat higher sum than the 36 million euro purchase price of Green House in 2014.

FURTHER PROPERTIES HAVE BEEN ACQUIRED BY THE CENTRAL BANK

A 2165 square metre Svábhegy villa located at 44 Mátyás Király Road has been purchased by the Pallas Athéné Geopolitical Foundation, created by the Central Bank of Hungary (MNB), for more than 1 billion HUF. Furthermore, at 72 Úri Street in the Castle District, a property has been bought for around 800 million. The foundation will establish a training and scientific research centre in the first building, and the Hungarian centre for geopolitical and geostrategic science in the second. The growing property empire of the central bank led by György Matolcsy now includes nine items of great value.

DEMJÁN HAS SOLD THE SUCCESSFUL BUSINESS

A significant share in one of the most successful property development companies in Hungary, TriGranit, has been sold to TPG Real Estate, the property division of the privately owned, international investment company TPG. The transaction affects TriGranit's complete Polish and Slovakian portfolio, as well as some of the projects in Hungary and Croatia, and also the TriGranit platform. By providing additional resources, TPG has the set purpose of establishing the biggest property-investment, -development and -management company in the region. The WestEnd City Center and several other projects connected with TriGranit are not affected by the deal. The projects which have not been sold will continue to operate under the name of Gránit Management.



THE RETAIL DEAL OF THE YEAR HAS BEEN CONCLUDED

One of the biggest property market transactions in recent years took place in Budapest this summer. The fund managed by AEW Europe sold a portfolio comprising three components to an international consortium, of which Morgan Stanley Real Estate Investing, WING and CC Real are members. The parts of the package are MOM Park, the category A Buda shopping centre of around 31 500 square metres, together with its office building of approximately 19 300 square meters,

the category A West End Business Center of around 28 800 square metres on the Pest side of the capital, and also a smaller office building of 13 700 square metres, the EMKE, likewise in Pest. The deal was financed by the pbb Deutsche Pfanderbank and the Erste Group Bank AG, which provided a joint and several credit facility of 126 million euros to the consortium led by Morgan Stanley Real Estate Investing. Other details of the transaction have not been made public.



HB REAVIS IS PREPARING A NEW PROJECT

For their office development planned for the near future, HB Reavis has bought a 3 hectare plot in District XIII, on the land bordered by Váci Road, Róbert Károly Boulevard and Árboc Street. Office development will receive the greatest emphasis on the plot, which has more than 120 thousand square metres of deve-

lopment potential, but the building complex will also have an important service function, a suburban bus terminus and community areas. HB Reavis would like to create an iconic building complex, a realistic possibility, given that the area in question is in a part of Budapest where there are few tall buildings.

THE MOST DELUXE DEPARTMENT STORE IN BUDAPEST HAS CLOSED

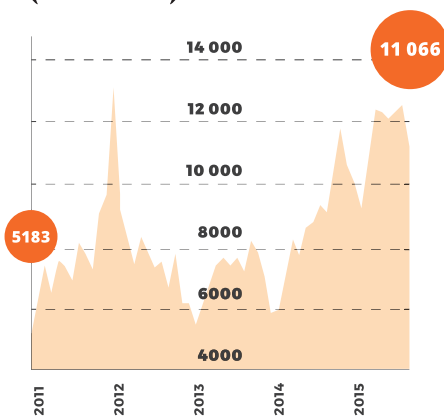


After two years of operation, the luxury store Il Bacio di Stile on Andrássy Avenue has closed. According to a communication from the Docler group, the owner György Gattyán will no longer finance the store, which has been running at a loss. The decreased tourist traffic on Andrássy Road and costly upkeep are mentioned as reasons for the loss-making.

SEASONAL SETBACK ON THE HOUSE MARKET

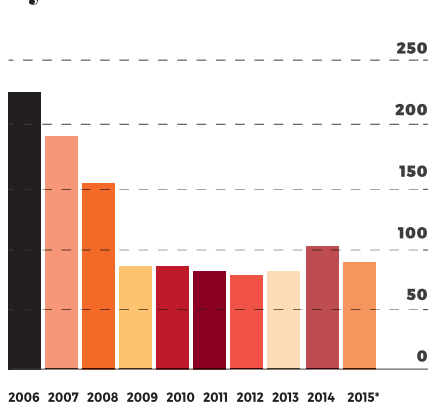
A total of 11,066 residential real estates changed owners in the last summer month according to the monthly estimate by Duna House. The transaction volume in August showed the lowest turnover in the past 6 months, however, this slight drop is seasonal. July was one of the best-performing months of the past years and the data for this August indicate a 23% year-on-year growth. As a result nearly 92,000 transactions were carried out in the first 8 months which already exceeds the total annual turnover of several years since the crisis.

Monthly Transactions (Estimate)



Source: Duna House, REsource

Number of Transactions by Year



Source: KSH, *DH Barométer, REsource

THE BIGGEST OFFICE IN BUDAPEST MAY BE BUILT

Magyar Telekom is selling its most important properties, and will concentrate its operations in a new headquarters to be leased from 2018. The new centre is being built by WING, and the property developer is also buying the 3 most important of the Telekom properties to be vacated. The complex to be built next to the Fradi stadium in Népliget, with its 55 thousand square metres, will be the biggest office development project in Hungary to date to be established in a single building.



EXPANSION ON VÁCI ROAD

The second, "C" building of the Váci Greens office complex has been completed, offering a total of 18 200 square metres of office space on 6 floors. The building in its entirety is rented by the GE Healthcare and Corporate branches. Meanwhile, work is concurrently underway on the 24 500 square metre "B" block, the completion of which is to be expected in the first half of 2016 at the latest. The developer Atenor has also purchased an additional plot, where the "F" building will be located.



A Porsche ajánlása: **Mobil 1** és **Michelin**

**Az egyetlen sportkocsi, amely a 911 kihívója lehet.
Az új 911.
A mérce 1963 óta.**



PORSCHE

Porsche Centrum Budapest

Szerémi út 63.
1117 Budapest
Tel.: +36/1 38 23 000
Fax: +36/1 38 23 001
ertekeletes@porsche.hu
www.porsche.hu

Régiós harcok

VÉGE VARSÓ EGYEDURALMÁNAK?

Budai Ákos

A régiós országok várnál jobb gazdasági teljesítménye, illetve az általános pozitív hangulat egyre több fejlesztőt ösztönöz új projektek indítására, olyannyira, hogy régiós szinten az irodapiaci kínálat várható bővülése meghaladja a keresletét. Az új kínálat mértéke várhatóan lelassítja a bérleti díj növekedését, sőt, egyes piacokon azok csökkenéséhez is vezethet a következő három évben. Míg korábban Varsó volt a kelet-közép-európai régió egyértelmű favoritja, és sokáig szinte egyeduralkodója, mára a térségbeli riválisok egyre erősebbek. A legjobban teljesítő közép-európai piac várhatóan Prága és Budapest lesznek.



FELFUTÓBAN BUDAPEST

A budapesti irodapiac már tavaly a fellendülés jeleit mutatta, 2015-ben viszont egyértelműen vonzó desztinációvá vált a magyar főváros, mind befektetői, mind fejlesztői szemmel nézve. Az elmúlt időszakban tapasztalt gazdasági fellendülés nagymértékben javította ugyan Budapest megítélését, és növelte a bérlői aktivitást – 2015 második negyedévében rekord bérbeadási volumen volt mérhető, a nettó piaci felszívás pedig jelenleg 40 százalékkal magasabb, mint tavaly ilyenkor –, de még mindig nem okozott bérletdíj-növekedést. A kiejárlott bérleti díj 2015 első felében – ugyanúgy, mint az elmúlt öt évben mindig – 21 euró volt négyzetméterenként a belvárosban, amihez általában jelentős kedvezmények társulnak. Magyarország kivételes helyzetét mutatja, hogy – Lengyelországgal és Csehországgal ellentétben – a kihasználatlansági ráta folyamatosan csökken, történelmi magasságokból most először a rivális Prágában mért szám alá esett a mutató. Ez – azzal együtt,

hogy meglehetősen kevés spekulatív fejlesztés zajlik – középtávon várhatóan a bérleti díjak emelkedését hozza majd magával. Miután 2014-ben közel 70 ezer négyzetméterrel bővült a budapesti modern irodaállomány, idén eddig csak egy épületet adtak át 20 ezer négyzetméter új területtel, ráadásul

2015 második negyedévében rekord bérbeadási volumen volt mérhető, a nettó piaci felszívás pedig jelenleg 40 százalékkal magasabb, mint tavaly ilyenkor.

további bővülés szintén csak a Váci Greens komplexumban várható 2015 folyamán. A fejlesztői aktivitás növekedését mutatja azonban, hogy az elkövetkezendő két évben több építés alatt álló projekt befejezése is várható, miközben számos cég harangozott be grandiózus új projekteket, ráadásul nem csak a válság idején is viszonylag biztonságos választásnak bizonyult Váci úton.



Mit keresnek a befektetők?

A budapesti befektetési piacon óriási áttörést jelentett az a nyári tranzakció, mely során az AEW Europe által kezelt alap három elemből álló portfóliót értékesített egy nemzetközi konzorciumnak. Míg 2014-ben a befektetési aktivitást „csak” a helyi alapok aktív részvétele lendítette fel, a Morgan Stanley Real Estate Investing, a WING és a CC Real közös vásárlása már azt üzeni a külföldi befektetőknek, hogy Magyarország igenis nagyobb figyelmet érdemel. Ugyan a portfóliónak egy bevásárlóközpont is része volt, a legkedveltebb befektetési termék Budapesten továbbra is az irodaház. Csehországban a már régebb óta aktív külföldi befektetők (főként német, osztrák, amerikai és brit alapok) elsősorban kiskereskedelmi egységeket vásárolnak, ráadásul a plázáknál is népszerűbb terméknek bizonyultak a bevásárlóutcák üzletei. A 2015-ös csehországi befektetési volumen elérheti a rekordnak számító 2,5-3 milliárd eurót. A régió leglikvidebb piacának számító Lengyelországban az év első felében a befektetők 801 millió euró értékben vásároltak kereskedelmi ingatlant, ami alig fele az előző év azonos időszakában mért értéknek. Míg a korábbi években a tranzakciók legalább fele a fővároshoz volt köthető, 2015 első hónapjában a szerződések közel kétharmada Varsón kívüli ingatlanokra vonatkozott. A legnépszerűbb befektetési termék továbbra is az irodaház, de jelentősen nőtt a kiskereskedelmi szektor népszerűsége is. Bukarest jóval szerényebb befektetési volument tud felmutatni, 2015 második negyedévében 31,4 millió euró értékű ingatlan cserélt gazdát, az irodák részaránya pedig a 15 százalékot sem érte el.

CSÚCSRA JÁRATOTT FEJLESZTÉSEK PRÁGÁBAN

Prágában is jelentősen nőtt 2015-ben a modern irodák iránti kereslet, a második negyedévben 130 ezer négyzetméterre kötöttek szerződést, ami közel kétszerese az egy évvel korábbi értéknek, a negyedéves piaci felszívás mértéke (72 500 négyzetméter) pedig 2008 vége óta nem volt ilyen magas. Bár több spekulatív fejlesztést is átadtak az év első felében, a kihasználatlansági ráta mégis csökkenni tudott. Amennyiben a felszívás üteme fenntartható marad az év hátralévő részében, további csökkenés is elképzelhető, annak ellenére is, hogy további jelentős új területek átadása várható. A Cushman & Wakefield előrejelzése szerint a következő két évben az irodapiac felső szegmensében a kijárlott bérleti díjak lassan, de pozitív irányban változnak majd, míg a kihasználatlansági ráta várhatóan továbbra is két számjegyű marad.

Prágában a fejlesztési aktivitás az idei évben csúcson áll, az év első felében több mint 110 ezer négyzetméter irodaterületet adtak át, és további közel 150 ezer áll építés alatt. Az idei közel 200 ezer négyzetméteres állománybővülés után, mely a 2008-as rekordév utáni legmagasabb érték lesz, 2016-ban már csak 40-50 ezer négyzetmétert tehet ki az új átadások mérete.

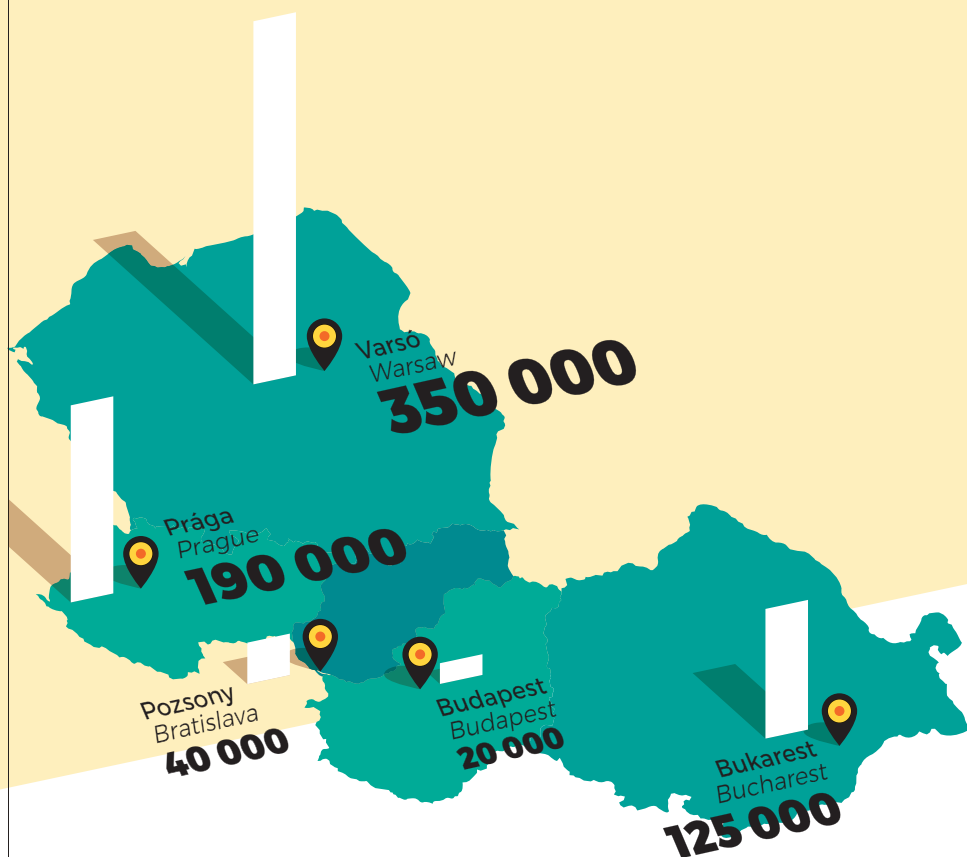
VARSÓ KIKERÜL A KÖZÉPPONTBÓL

Az év első felében a bérbeadási volumen elérte a 390 ezer négyzetmétert Varsóban, ami 50 százalékos növekedést jelent éves szinten. Ennek ellenére Lengyelországban éles kontraszt alakult ki Varsó és a másodlagos városok között, melyekben kiemelkedő a kereslet, míg a fővárosban a rengeteg új fejlesztés akadályozza a bérleti díjak növekedését. A területek folyamatos piaci felszívása a város kihasználatlansági mutatójának ideiglenes csökkenését okozta az első negyedévben, majd a mutató a második negyedévben újra 14 százalék fölé emelkedett. A Cushman & Wakefield szerint a magas kereslet ellenére a gyors ütemű átadások továbbra is kiegyensúlyozatlanná teszik a keresletet a következő egy-másfél évben. Ez nyomást gyakorol a kijárlott bérleti díjakra, ami fel-

Az irodaállomány bővülése 2015-ben (előrejelzés)

NEW OFFICE SUPPLY IN 2015 (FORECAST)

Forrás / Source: REsource



borítja a kínálat és a kereslet egyensúlyát, így a piac ismét a bérlőknek kedvez majd, bérletidíj-mentes időszakokkal és/vagy kialakítási hozzájárulással. Ezen túl, míg a nettó felszívás pozitív marad, mi több, növekszik, a bérleti díjak várhatóan csökkenni. A bérbeadási aktivitás növekedése más városokban is tetten érhető. A másodlagos piacokon 2015 első felében több mint 217 ezer négyzetméterre kötöttek szerződést, ez 2014 összes bérbeadásának közel kétharmada. Az erős bérlői kereslet miatt a tendencia egész biztosan folytatódik az év végéig. A fővárosban eddig 2015-ben 150 ezer négyzetméterrel bővült az irodaállomány, az éves építési volumen pedig elérheti a rekordnak számító 350 ezret. Jelenleg hozzávetőlegesen 576 ezer négyzetméteren folyik

olyan irodaterület fejlesztése, amelyet 2016 végéig adnak át, ám ennek csak kevesebb mint ötödére kötöttek előbérleti szerződést.

BUKARESTRE IS ÉRDEMES FIGYELNI

Az első féléves bérbeadási volumen a román fővárosban megközelítette a 140 ezer négyzetmétert, ráadásul 2008 óta nem volt ilyen magas az előbérleti aktivitás. Az irodaállomány arányához képest Bukarest büszkélkedhet Európa második legerősebb fejlesztői aktivitásával, 2016 végéig több mint 400 ezer négyzetméter irodaterület átadásával számolnak. Ezek többsége azonban spekulatív projekt, ami akadályozza a bérleti díjak növekedését.

Jonathan Hallett

ÜGYVEZETŐ

Cushman & Wakefield

Közép-Európa



Az irodák esetében a bérleti kereslet növekedését bizonyos piacokon, különösen Varsóban ellensúlyozta és várhatóan a jövőben is ellensúlyozni fogja a túlkínálat. A prágai és budapesti irodapiac viszont várakozásaink szerint egészségesen fejlődik, ezért jó lehetőségeket rejt mind befektetők, mind fejlesztők számára.

Az ipariingatlan-szektor jelentős konszolidáción ment keresztül: a közép-európai országok piacain a nagy globális és helyi szereplők jelentős részesedésre tettek szert. Románia, Magyarország és Szlovákia továbbra is vonzó áron kínálnak első osztályú ipari ingatlanokat, és az új fejlesztésekre is igény van, hogy kielégítsék a bérletők részéről jelentkező fokozódó keresletet.

A kiskereskedelmi értékesítés és a bevásárlóközpontok forgalmának erőteljes növekedése felfelé irányuló nyomást gyakorolnak a bérleti díjak szintjére, ami bizonyos városokban lehetőséget biztosít a meglévő bevásárlóközpontokba történő befektetésre, a felújításra és az új plázák fejlesztésére.

Michaela Lashova MRICS

VEZÉRIGAZGATÓ

Forton

(a Cushman & Wakefield partnere Bulgáriában és Macedóniában)



A délkelet-európai kereskedelmi ingatlanpiacok még fiatalok, és hiány van az új építésű, modern ingatlanokból. A közeljövőben arra számítunk, hogy a délkelet-európai, különösen a bolgár piac vonzóbbá válik a projektek fejlesztői számára, elsősorban az irodai és az ipari szektorban.

Az olyan országok, mint Bulgária és Románia, amelyeknek az ingatlanpiaca még nem telített, jövedelmező lehetőségeket nyújtanak a befektetőknek hosszabb távon, mert itt vonzó hozamot kínáló eszközöket találhatnak. A magasabb hozamok alapvető előnyt jelentenek a délkelet-európai országok számára, mivel a közép- és kelet-európai régióban a hozamszintek csökkenése a jellemző.

A délkelet-európai országok magasabb tőkésítési rátája előnyt jelent, de a befektetők továbbra is elővigyázatosak a likviditás és a kiszállási stratégia hiánya miatt. A befektetők fokozódó érdeklődése ugyanakkor magasabb likviditást eredményez ezeken a piacokon.

Monika Rajska-Wolińska

ÜGYVEZETŐ,

EMEA IGAZGATÓSÁGI TAG

Colliers International

Lengyelország



A gazdasági fellendülés egyértelműen pozitív hatással van a régiós irodapiacokra. A Colliers International által gyűjtött adatok szerint a közép-európai régióban az outsourcing és az offshoring a fellendülés legfőbb hajtóerői, ennek a két szektornak a részéről nagyon erős keresletnövekedést figyelhetünk meg 2010 óta. A tevékenységüket kiszervező cégek Lengyelországban, Szlovákiában, Romániában, Magyarországon és Bulgáriában is jelentősen befolyásolják a piac alakulását.

Csehországban átlag fölötti mértékben bővült az irodaállomány 2014 és 2015 folyamán, aminek következtében a kihasználatlansági ráta elérte a 17%-ot. A jelenség ráadásul nem egyedülálló, a nagy mennyiségű új fejlesztés Varsóban is hasonló problémákat okoz. Befektetői szemmel nézve a jelenleginél nem találhatnánk jobb időszakot arra, hogy a közép-európai régió növelje részesedését az egyre nagyobb volumenű és helyét kereső globális tőkéből.

Régiós irodapiaci kilátások

Forrás: Cushman & Wakefield, RSource

VÁROS	BÉRLETI DÍJ (Q4 2014)		BÉRLETI DÍJ NÖVEKEDÉSE		
	€/m ² /hó	€/m ² /év	2015	2016	2017
POZSONY	15	180	0,0%	0,2%	0,9%
BUKAREST	19	228	-2,6%	1,4%	1,3%
BUDAPEST	21	252	1,2%	1,2%	0,0%
PRÁGA	19,5	234	0,0%	0,0%	2,4%
VARSO	25	300	-2,0%	-6,1%	-4,3%

Regional battles

IS THE REIGN OF WARSAW OVER?

Ákos Budai

The economic performance of countries in the region is better than expected, and due to the general positive mood, an increasing number of investors have been prompted to launch new projects, so much so that on a regional level, the expected expansion of the office market supply will exceed demand. The extent of new supply is expected to slow down the growth of rental fees, in fact, it may lead to their decrease in certain markets over the next three years. The Central European markets with the best performances will probably be Prague and Budapest.

BUDAPEST ON THE RISE

Last year, the Budapest office market was already showing signs of recovery, but in 2015 the Hungarian capital has unambiguously become an attractive destination, for both investors and developers. The economic recovery experienced recently has greatly improved the assessment of Budapest and has increased tenant activities – a record letting volume was measured in the second quarter of 2015, and the net market absorption is 40% higher at present than at this time last year – but this has not yet caused an increase in rental fees. The recommended rental fee in the first half of 2015 – the same as in the last five years – was still 21 euros per square metre in the inner city, though this is generally associated with significant discounts.

The exceptional position of Hungary is shown by the fact that, in contrast to Poland and the Czech Republic, the vacancy rate is constantly dropping; the index has fallen for the first time from historic heights to below the figure measured in rival Prague.

Together with the fact that rather little speculative development is in progress, this is expected to bring a rise in rental fees in the mid term.

After the amount of modern office space in Budapest expanded by close to 70 thousand square metres in 2014, so far this year just one building has been completed with 20 thousand square metres of new area, and furthermore, additional expansion during

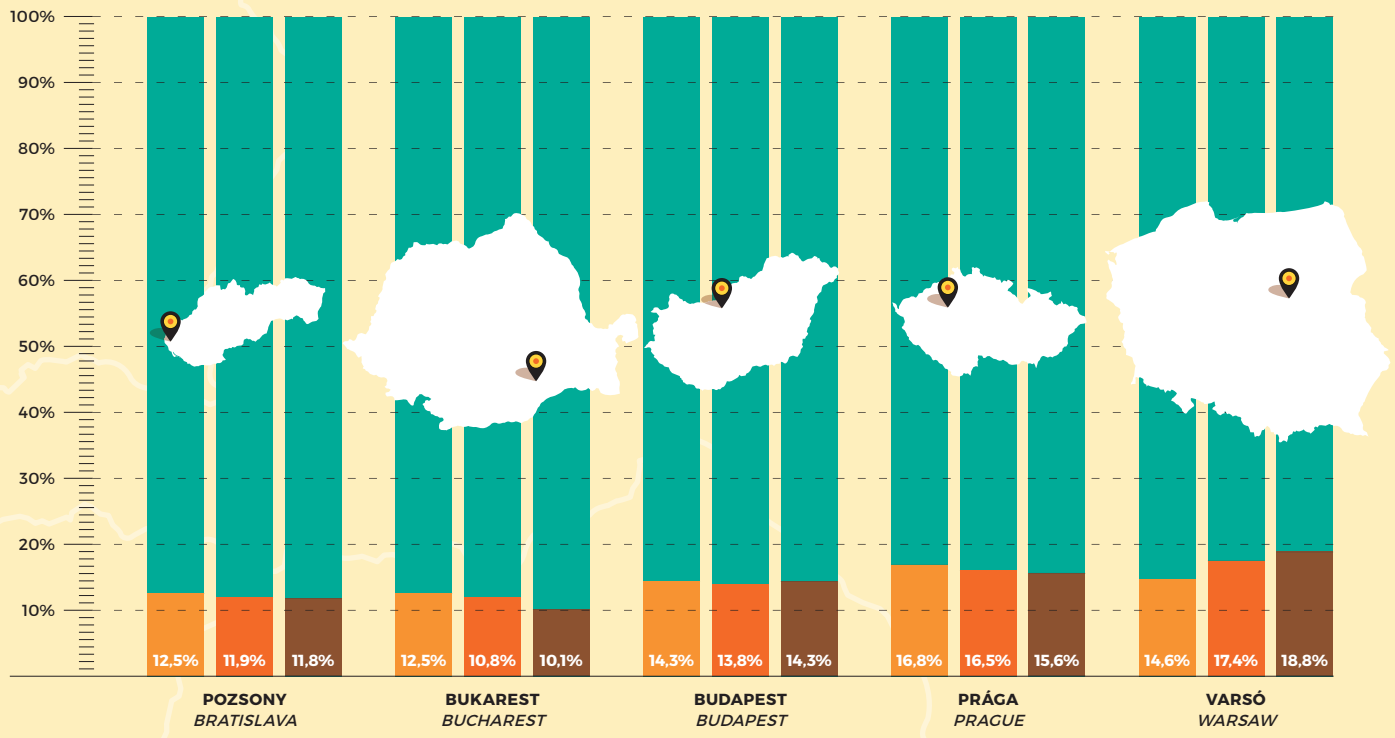
A record letting volume was measured in the second quarter of 2015, and the net market absorption is 40% higher at present than at this time last year.

2015 is to be expected almost exclusively in the Váci Greens complex. The increase in developer activity, however, is shown by the fact that in the next two years the completion of several projects now under construction is expected, whilst a number of companies have heralded grandiose new

Kihaszínlatlansági mutató (előrejelzés)**VACANCY RATE (FORECAST)**

2015 2016 2017

Forrás / Source: Cushman & Wakefield, REsource



projects, and furthermore, not only on Váci Road, which proved to be a relatively safe choice even during the crisis.

THE PINNACLE OF DEVELOPMENTS IN PRAGUE

The demand for modern offices also increased significantly in Prague in 2015. Contracts were signed for 130 thousand square metres in the second quarter, which is close to twice the value of the previous year, and the quarterly market absorption (72 500 square metres) has not been so high since the end of 2008. Although several speculative developments were completed in the first half of the year, the vacancy rate was still able to fall. Inasmuch as the pace of absorption remains sustainable for the rest of the year, a further drop is conceivable, despite the fact that additional significant new space is expected to be completed. According to the Cushman & Wakefield forecast, the recommended rental fees in the upper segment of the office market will change slowly but in a positive

What are investors looking for?

The summer transaction in which the fund managed by AEW Europe sold a portfolio comprising three components to an international consortium signified a huge breakthrough on the Budapest investment market. Whilst in 2014, investment activity was boosted "only" by the active participation of local funds, the joint purchase by Morgan Stanley Real Estate Investing, WING and CC Real now sends the message to foreign investors that it is certainly worth paying more attention to Hungary. Although a shopping centre was part of this portfolio, the favourite investment product in Budapest is still the office block. Foreign investors who have been active in the Czech Republic for some time now (chiefly German, Austrian, American and British funds) are first and foremost buying retail units, and furthermore, shopping-street stores have proven even more popular products than plazas. The 2015 Czech Republic investment volume may reach a record figure of 2.5—3 billion euros. In Poland, rated the most liquid market in the region, investors bought commercial property to a value of 801 million euros in the first half of the year, which is scarcely half the value measured in the same period of the previous year. Whilst in earlier years, at least half of the transactions were linked with the capital, in the first month of 2015, close to two thirds of the contracts pertained to properties outside Warsaw. The most popular investment product is still the office block, but the popularity of the retail sector has also grown significantly. Bucharest can hold up a much more modest investment volume: property to the value of 31.4 million euros changed hands in the second quarter of 2015, with offices not even reaching a 15% share.

Regional Office Market Forecast

Source: Cushman & Wakefield, REsource

CITY	RENT (Q4 2014)		RENT GROWTH		
	€/m ² /m	€/m ² /y	2015	2016	2017
BRATISLAVA	15	180	0,0%	0,2%	0,9%
BUCHAREST	19	228	-2,6%	1,4%	1,3%
BUDAPEST	21	252	1,2%	1,2%	0,0%
PRAGUE	19,5	234	0,0%	0,0%	2,4%
WARSAW	25	300	-2,0%	-6,1%	-4,3%

Jonathan Hallett

MANAGING PARTNER
Cushman & Wakefield
Central Europe



In offices, improvements in tenant demand were and likely will be offset by excessive supply on some markets, especially Warsaw. However, we expect the office sectors in Prague and Budapest to face healthy conditions going forward and therefore represent a good opportunity both for investors and developers.

The industrial sector has undergone major consolidation and large global and local players now control significant portions of the markets in Central European countries. Romania, Hungary and Slovakia still offer attractively priced prime industrial properties and have room for development to match the growing demand of occupiers.

In retail, a strong increase in retail sales and shopping centre turnovers will put upward pressure on rental levels. This creates a possibility to invest and refurbish existing shopping centres and develop new ones in selected cities.

Michaela Lashova MRICS

CEO
Forton
(Alliance Partner of Cushman & Wakefield for Bulgaria and FYROM)



The commercial property markets in South Eastern Europe are still young and there is a niche for new, modern developments. We expect SEE countries and Bulgaria in particular to become more attractive for project development in the near future, especially in the office and industrial sectors.

Countries like Bulgaria and Romania, where the property markets are not saturated yet, will offer profitable opportunities for investors in a longer perspective. On those markets, investors can find core assets with attractive return rates. For SEE countries, better returns become a key advantage since the yield compression process is a fact in the CEE region.

SEE countries benefit from higher cap rates but the investors are still cautious about the lack of liquidity and exit strategies. However, an increasing investor interest in new acquisitions will lead to higher liquidity on these markets.

Monika Rajska-Wolińska

MANAGING PARTNER, EMEA BOARD MEMBER
Colliers International
Poland



It is obvious that economic recovery is having an impact on the office markets in the region. According to data gathered by Colliers International, one of the most important factors driving the office market in the CEE region is the outsourcing and offshoring sector. We have observed very strong demand for office space from the O&O sector since 2010. This sector is having a significant impact on the office market in Poland, Slovakia, Romania, Hungary and Bulgaria.

In the Czech Republic, we observed above average levels of new supply in 2014 and 2015, causing vacancy levels to move to 17%. A similar problem has been noted in Warsaw. From the investment market perspective, there couldn't be a better time for the CEE market to capture more investment from the increasing global pools of capital.

direction over the next two years, whereas the vacancy rate is expected to remain in double figures.

The development activity in Prague will reach a peak this year. More than 110 thousand square metres of office space were completed in the first half of the year and almost 150 thousand more are under construction. After this year's expansion of close of 200 square metres, which will be the highest value following the record year of 2008, the amount of new space opened in 2016 may only amount to 40–60 thousand square metres.

WARSAW NO LONGER IN FOCUS

In the first half of the year, the letting volume reached 390 thousand square metres in Warsaw, a growth of 50% on an annual basis. Despite this, a sharp contrast has developed in Poland between Warsaw and the secondary cities, in which demand is outstanding, whereas in the capital the mass of new development is impeding the increase in rental fees.

The continuous market absorption of spaces caused a temporary fall in the vacancy index of the city in the first quarter, then the index rose up above 14% again in the second quarter. According to Cushman & Wakefield, despite the high demand, the rapid pace of new openings will continue to keep demand unbalanced in the following twelve to eighteen months. This will put pressure on the recommended rental fees, which will upset the balance between supply and demand, so the market will once again favour tenants with rent-free periods and/or a development contribution. Besides this, whilst the net absorption will remain positive, or will even increase, rental fees will probably fall.

An increase in letting activity is also evidenced in other cities. On the secondary markets, contracts were signed for more than 217 thousand square metres in the first half of 2015, this being close to two thirds of total lettings in 2014. Due to high tenant demand, this tendency is quite certain to continue until the end of the year. The amount of office space in the capital

has expanded by 150 thousand square metres in 2015 so far, and the annual construction volume may reach a record of 350 thousand. Office space developments are underway at present on approximately 576 thousand square metres, which will be completed by the end of 2016, but pre-lease agreements have only been signed on less than a fifth of these.

BUCHAREST IS ALSO WORTH WATCHING

The letting volume in the Romanian capital in the first half year approached 140 thousand square metres, moreover, pre-lease activity has not been so high since 2008. Relative to the proportion of office space, Bucharest can boast of the second most intense development activity in Europe: the opening of more than 400 thousand square metres of office space is projected by the end of 2016. The majority of these are speculative projects, however, which will hinder the increase of rental fees. ●

HIRDETÉS / PROMOTION

WHEN YOU THINK 'INDUSTRIAL
AND LOGISTICS REAL ESTATE IN HUNGARY'
WHAT'S THE FIRST NAME YOU THINK OF?



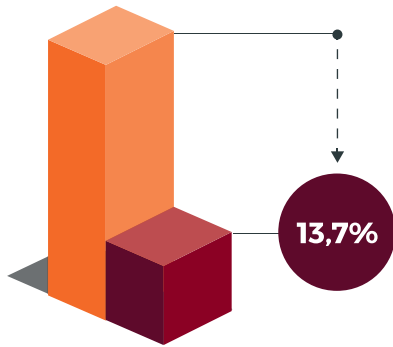
Visit www.prologisCEEsearch.com
for our parks' latest availability

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

prologisCEEsearch.com
prologisCEEsearch.com





Csökkenő kihasználatlanság az ipari ingatlanok piacán

Az áprilistól júniusig tartó időszakban nem sikerült növekedést regisztrálni az ipari ingatlanpiaci bérleti szerződések volumenét tekintve, sőt, az előző év azonos időszakához képest visszaesést mutatnak a friss

számok. Jó hír azonban, hogy a kihasználatlanság még tovább csökkent, és elérte a 13,7 százalékot. Szintén pozitív fejleménynek tekinthető, hogy 2015 második negyedében az ipari ingatlanok iránti keresletet az új bérleti szerződések határozták meg – derült ki a BRF legfrissebb jelentéséből.

A BRF 23 bérleti tranzakciót regisztrált 2015 második negyedéve során, az átlagos tranzakcióméret 4590 négyzetméter volt. Négy darab szerződést kötöttek 10 000 négyzetméternél nagyobb területre. A negyedév legnagyobb szerződése a már említett BTS szerződés (22 000 négyzetméter), amelyet egy új szerződéskötés követ a ProLogis Park Budapest M1 parkban 15 880 négyzetméteren. A legnagyobb hosszabbításokat is a ProLogis parkjaiban kötötték, 10 755, illetve 8580 négyzetméteres területen. A legnagyobb bővülés a Citypoint9-ben történt, 4500 négyzetméteren. A bérbeadások 93 százaléka logisztikai parkokban történt, melyekben az átlagos tranzakcióméret 5455 négyzetméter volt, míg a városi logisztikai ingatlanokban 1480 négyzetmétert ért el az átlagos méret. A nettó bérbeadás (vagyis a hosszabbítások nélküli kereslet) 124 százalékos növekedést mutat az előző negyedévhez képest, elérve a 75 200 négyzetmétert.

Vacancy rates drop in Budapest logistics parks

The volume of industrial real estate leases decreased slightly in the second quarter compared to a year earlier, but vacancy rates continued their downward trend and dropped to 13.7%, the latest report of the Budapest Research Forum (BRF) reveals. As another positive development, demand for industrial stock was driven by new leases in Q2.

The BRF registered 23 leases in the second quarter at an average size of 4,590 sqm, with four of the deals exceeding 10,000 sqm. The biggest contract was the above-mentioned BTS deal at 22,000 sqm, followed by a 15,880 sqm new lease in ProLogis Park. The biggest contract renewals, at 10,755 and 8,580 sqm, also took place in this park. The biggest expansion, of 4,500 sqm, was in Citypoint9. Logistics parks accounted for 93% of leases, with an average size of 5,455 sqm, while the average size in logistics facilities inside Budapest was 1,480 sqm. Take-up volume (i.e. leasing activity excluding renewals) was 124% higher than in Q1, at 75,200 sqm.

	Logisztikai Park / Logistics Park	Városi Logisztika / City Logistics	Összesen / Total
Új átadás (m ²) Completions (sq m)	-	-	-
Ipari állomány (m ²) Modern Stock (sq m)	1 699 200	186 410	1 885 610
Kihasználatlanság (%) Vacant Space (sq m)	232 595	26 245	258 840
Kihasználatlanság (m ²) Vacancy Rate (%)	13,7%	14,1%	13,7%
Új szerződés (m ²) New Lease (sq m)	42 870	2750	45 620
Hosszabbítás (m ²) Renewal (sq m)	30 350	0	30 350
Bővülés (m ²) Expansion (sq m)	2965	4640	7605
Előbérlet/BTS (m ²) Pre-lease/BTS (sq m)	22 000	0	22 000
Teljes kereslet (m ²) Leasing Activity (sq m)	98 185	7390	10 5575



CEE PROPERTY FORUM

Vienna 2015



23rd September 2015 • Hotel Park Royal Palace, Vienna, Austria

More information and registration: www.property-forum.eu • info@property-forum.eu • Phone: +36 (1) 327 4086

PARTNER:



SPONSORS:



TRIGRANIT

IN ASSOCIATION WITH:



MEDIA PARTNERS:



HIRDETÉS / PROMOTION

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.

www.strabag-pfs.hu

Visszakerültünk a térképre

HOGYAN LÁTJA EGY ÜGYVÉDI IRODA AZ INGATLANPIACI HELYZETET?

? **Hogyan látja egy ügyvédi iroda az ingatlanpiaci helyzetet? Valóban elindult egy emelkedő tendencia, vagy még messze vagyunk a válság előtti állapotoktól?**

Szécsényi: Nem gondoljuk, hogy az első-sorban a lakáspiacon jelenleg tapasztalható felértékelődés és keresletnövekedés a válság előtti viszonyok visszatérésének a jele lenne. Az ingatlanpiac kitűnő barométere az általános pénzügyi és gazdasági állapotoknak. A bankszektorral sok minden nincsen rendben, változatlanul kérdőjelek vannak az euró körül, az állami beavatkozás pedig Európa-szerte csak erősödni fog az olyan társadalmi válságszituációk, mint például a menekültáradat okán. A közép-európai országokban az EU-s csatlakozást követően megjelenő kereslet hajtotta növekedés egyszeri és megismételhetetlen volt. Nincsenek illúzióink.

? **Milyen területen látszik fejlődés? Beruházások, irodapiac, lakóingatlan-fejlesztések?**

Kellner: Az irodapiac kétségtelenül konszolidálódik, de itt is inkább az óvatos optimizmus jellemző, sokkal több ideig tartó és alaposabb tárgyalás alapján jutnak döntésre a bérlők és bérbeadók, ugyanakkor úgy tűnik, megjelent néhány spekulatív fejlesztés a piacon, ami bizakodásra ad okot. Az utóbbi hónapokban erősebb az érdeklődés a lakásfejlesztési piacon is, de azt tapasztaljuk, hogy itt még mindig inkább kívárnak a fejlesztők, vagy „kicsiben” kezdik el/folytatják a korábbi projekteket.

Szécsényi: A retail piacon egyértelműen

fellendülést tapasztalunk, új kiskereskedelmi láncok (pl. idén a Pepco) jelentek meg a piacon, és terjeszkedés/növekedés látható a nemzetközi kereskedelmi láncok esetében is. Javult a bevásárlóközpontok kihasználtsága, a forgalomnövekedésnek köszönhetően kevesebb a problematikus bérlő, mint korábban, és az utóbbi időben már az is gyakran előfordul, hogy egy bérleményre párhuzamosan folynak a tárgyalások a jobb kondíciók reményében (azaz verseny van). Fejlesztési oldalról nézve a piac nyilvánvalóan telített, inkább felújítás és a meglévő területek optimalizációja, illetve a korábban félbehagyott projektek befejezése a jellemző. A plázastop változatlanul nem kedvez a fejlesztéseknek, mert még az sem épít(het), aki akarna.

? **Hogyan látják a magyarországi ingatlanpiaci helyzetét a régió belől? Újra vonzó célpont lehet a CEE régióban?**

Szécsényi: A külföldön Magyarországról megjelenő hírek ellenére a fejlett piacokon bekövetkező hozamcsökkenés miatt újra megjelentek a nagyobb befektetők Magyarországon, de egy esetleges korábbi kudarc esetén, illetve a folyamatosan kedvezőtlen hírek, piaci és szabályozási környezet miatt nehezen áll helyre a bizalom.

Kellner: Azt is látni kell, hogy az utóbbi években a piaci körülmények között az intézményi befektetők több esetben is az értékesítések elhalasztása és a termékük fejlesztése mellett döntöttek. Ezek az ingatlanok előbb vagy utóbb megjelennek majd a tranzakciós piacon, ami élénküléshez vezet a kedvezőbb gazdasági környezetben. Reményeink szerint a bizalom helyreállításával a külföldi in-

gatlanalapok és befektetők visszahelyezik a térképükre Magyarországot.

? **Hogy látja, vannak-e jelentős tranzakciók, akár a saját praxisban is? Pl. bauMax?**

Kellner: Több előkészítés alatt álló tranzakción is dolgozunk. E körben az 5 évvel korábbi állapotokhoz képest sokkal megfontoltabb és körültekintőbb előkészítéssel találkozunk.

Szécsényi: Az év első felében került sor a bauMax ingatlanportfóliójának értékesítésére, ennek során a magyar tanácsadói feladatokat láttuk el az eladó oldalán. Roppant komplex ügyletről van szó, mivel a portfólióban lízingelt és tulajdonolt ingatlanok is jelen voltak, továbbá azok tehermentesítése lényegében az eladó hitelviszonyainak átstrukturálását is jelentette. 17 különböző helyszínen található 44 darab ingatlanra vonatkozó szerződéses csomag előkészítése és lebonyolítása nem gyakori feladat.

Kellner: Érdekes látni, hogy a korábban kevésbé használatos asset deal egyre népszerűbb, és az új polgári törvény-



Kellner Dániel

könyv adta új szabályozási környezetben új kihívásokkal, lehetőségekkel és problémákkal kell szembenézni. E körben talán az átruházott ingatlanra vonatkozóan fennálló bérleti szerződések biztosítékainak sorsát vagy a régi tulajdonosnak a bérlővel szembeni, az új tulajdonossal egyetemleges felelősségét érdemes megemlíteni.

Back on the map

HOW DOES A LAW FIRM SEE THE PROPERTY MARKET?

? **How does a law firm see the situation on the property market? Has an upward tendency really begun, or are we still a long way from pre-crisis conditions?**

Szécsényi: We do not think that the appreciation and increase in demand recently experienced primarily on the housing market would be the sign of a return to pre-crisis conditions. The property market is an excellent barometer for general financial and economic conditions. There are a lot of things wrong with the banking sector, there are still questions about the euro, and state intervention throughout Europe will only escalate due to social crises, such as the flood of refugees, for instance. In the countries of Central Europe, the growth driven by demand arising after accession to the EU was a one-off and is unrepeatable. We have no illusions.

? **In what areas can development be seen? Investments, office market, residential property developments?**

Kellner: The office market is undoubtedly consolidating but even there, careful optimism is more typical. Tenants and lessors are taking much longer and negotiating more extensively before reaching a decision. At the same time it appears that a few speculative developments have appeared on the market which certainly give reason for confidence. Interest in the residential development market is also stronger in recent months but according to our experience developers still prefer to wait, or they are starting/continuing earlier projects on a smaller scale.

Szécsényi: We are clearly experiencing recovery on the retail market. New retail chains (e.g. Pepco this year) have appeared

on the market and expansion/growth is also perceptible in the case of international commercial chains. The utilisation of shopping centres is better than it was earlier. Thanks to increased turnovers there are fewer problematic tenants than there were. Sometimes negotiations are even underway concurrently for the same tenancy, in the hope of better conditions (i.e. there is competition). Looked at from the development



Szécsényi László

side, the market is obviously saturated, being more typified by modernisation, optimisation of existing locations and the completion of previously abandoned projects. The plaza-stop is invariably unfavourable to developments, because even those who want to build are not doing so/able to do so.

? **How is the property market situation in Hungary perceived within the region? Could it once more become an attractive destination in the CEE region?**

Szécsényi: Despite the news published about Hungary abroad, major investors have appeared once again in Hungary due

to the decline in yields occurring on the developed markets, but if someone has been burnt once (and because of the constantly unfavourable news, market and regulation environment), it is difficult to restore trust.

Kellner: It must also be understood that in recent years, under the given market conditions, in many cases institutional investors have decided to postpone sales and to develop their products. These properties will sooner or later appear on the transaction market, which will lead to recovery in the more favourable economic environment. We hope that with the restoration of trust, the foreign property funds and investors will put Hungary back on their map.

? **Do you see that there are any significant transactions, for example, in your own practice? We learned that you advised bauMax in connection with its property sale?**

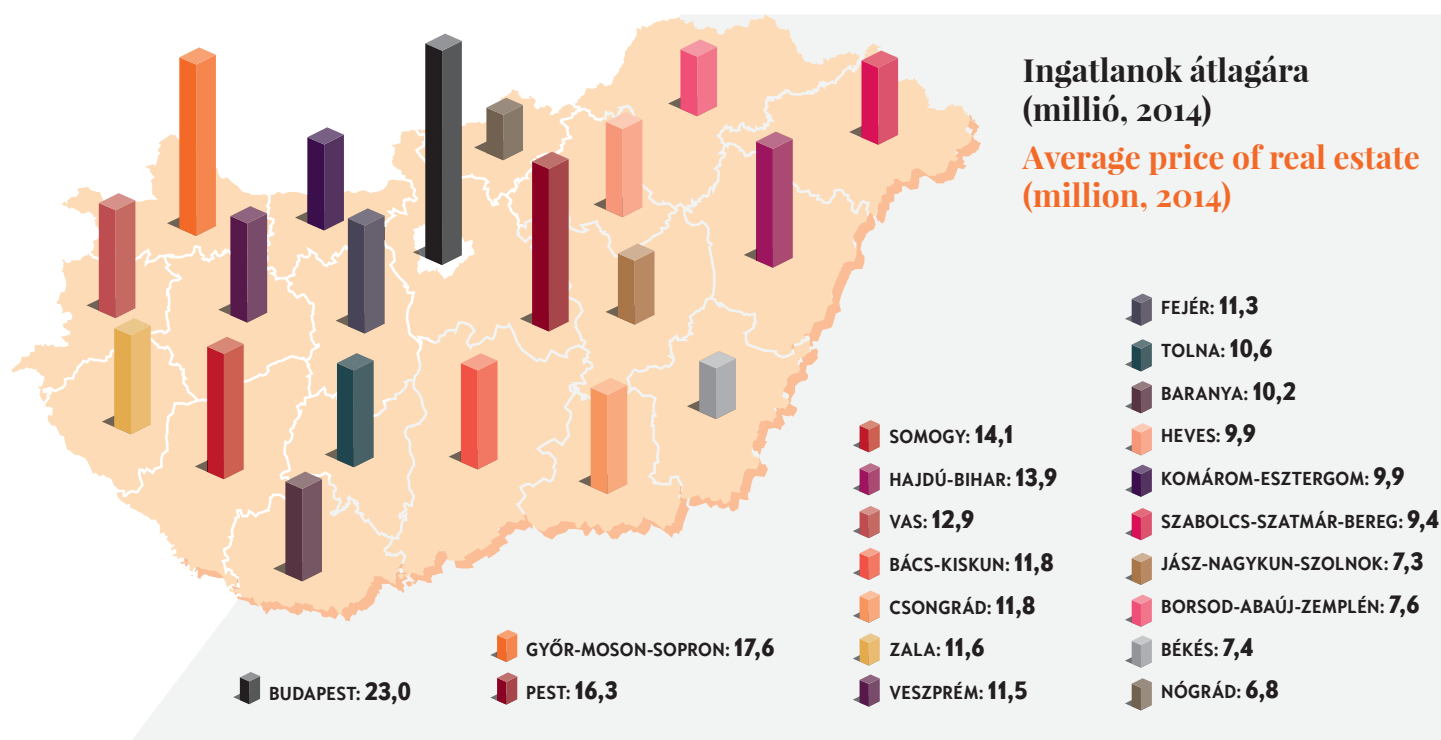
Kellner: We are working on a number of transactions, still in preparation. Compared with the conditions of 5 years ago, we are encountering much more prudent and circumspect preparations in this round.

Szécsényi: The bauMax property portfolio was sold in the first half of the year, in the process of which we performed the Hungarian advisor duties on the seller's side. This was a hugely complex transaction, as both leased and owned properties were present in the portfolio, and in addition, freeing these from encumbrances essentially entailed restructuring the seller's financial obligations as well. The preparation and transaction of a contractual package pertaining to 44 properties in 17 different locations is no mean task.

Kellner: It is interesting to see that the formerly less-used asset deal is becoming increasingly popular, and we are faced with new challenges, opportunities and problems under the new regulatory environment provided by the new Hungarian Civil Code. As an example, the existence of collaterals established to a lease agreement after the transfer of the property to a third party or the joint and several responsibility of the old property owner with the new property owner towards the tenant might be of interest.

Állami milliók pörgetik a lakáspiacot

ALIG KÉT HÓNAPJA, JÚLIUS ELEJÉN KERÜLT BEVEZETÉSRE AZ ÚJ LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZER, A CSOK (CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE), AMI A SZAKÉRTŐK SZERINT KOMOLYAN ÉRZÉKELTETI HATÁSÁT A HAZAI LAKÁSPIACON. EZ ALÓL EGYEDÜL NÉHÁNY FŐVÁROSI KERÜLET JELENTHET KIVÉTEL, AHOA A VÉTELÁRRA ÉS FAJLAGOS ÁRRA VONATKOZÓ MAXIMUMOK ERŐSEN KORLÁTOZZÁK A VÁSÁRLÁSI LEHETŐSÉGEKET. AZ EDDIGI TAPASZTALATOK SZERINT AZ ÚJ LAKÁSTÁMOGATÁS SZINTE MINDENKIT ÉRDEKEL, AKI INGATLANT VÁSÁROLNA, ÉS VAN GYERMEKE.



„Eltérés mutatkozik Budapest és a vidék között a CSOK felhasználási céljainak népszerűségét illetően. Míg a fővárosban többségében lakásvásárlási igény merül fel, addig vidéken nagyobb arányban igényelnek bővítési célra is.”

- Tokodi Gábor, vezérigazgató-helyettes, FHB Bank

„Az első tapasztalatok alapján az egygyerekesek gyakran lemondanak az igényelhető 500-600 ezer forintról, hogy később nagyobb lakásra történő csere esetén, akár már több gyermekkel vehessék igénybe a CSOK-ot.”

- Drabos Tünde, hitelezési üzletágvezető, Balla Ingatlanirodák

„Fokozottabb hitelkeresletet most Budapesten, Nyugat-Magyarországon és a felsőoktatási intézményekkel rendelkező vidéki nagyvárosokban tapasztalunk. Az igénylők 75 százaléka meglévő, míg 25 százalék vállalt gyermek után igényli a CSOK-ot.”

- Kormos Zoltán, igazgató, OTP Bank Lakáshitelek Főosztály

„Eddig Budapesten csak az érdeklődők 30 százaléka tudta végül igénybe venni a támogatást, vidéken valamivel jobb ez az arány, 50 százalék körüli. A kínálat nagyobb része várhatóan további áremelkedés esetén is támogatható marad.”

- Déry Attila MRICS, vezető elemző, Otthon Centrum

„Bár a bankok gyakorlata nem egységes, de akad köztük olyan, amelyek a törvényileg szükséges minimális 20 százalékos önerőbe beleszámítja a CSOK-ot, vagyis vidéken szinte minimális saját forrással, esetlegesen ennek hiányában is lehetővé válik a vásárlás.”

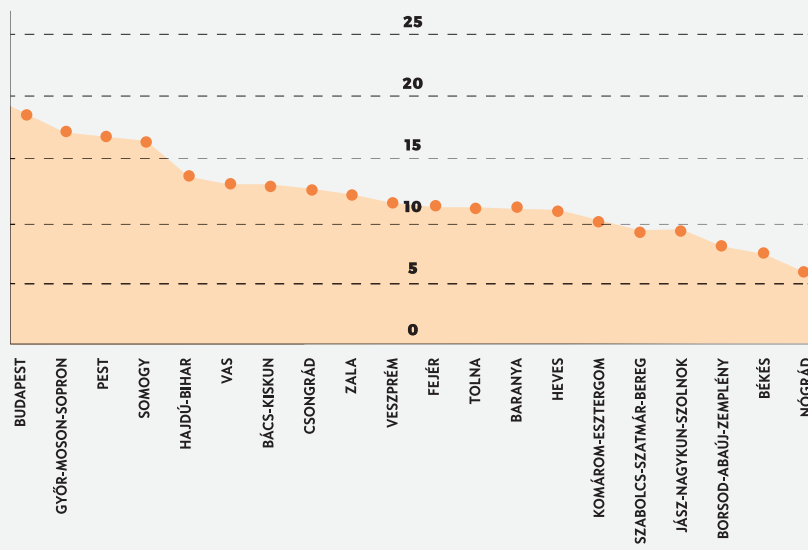
- Rutai Gábor, PR és elemzési vezető, Duna House

„Az igénylők 75 százaléka meglévő, míg 25 százalék vállalt gyermek után igényli a CSOK-ot.”

Millions from the state stimulate the housing market

A NEW HOUSING SUBSIDY SYSTEM CALLED THE HOME ESTABLISHMENT SUBSIDY FOR FAMILIES (CSOK) WAS INTRODUCED ABOUT TWO MONTHS AGO AT THE BEGINNING OF JULY, AND ACCORDING TO EXPERTS IT HAS ALREADY HAD A SIGNIFICANT IMPACT ON THE DOMESTIC HOUSING MARKET. ONLY A FEW DISTRICTS IN BUDAPEST FORM THE EXCEPTION, WHERE THE MAXIMUM VALUES SET FOR THE TOTAL AND SQUARE-METRE PRICE SEVERELY LIMIT PURCHASING POSSIBILITIES. THE EXPERIENCE SO FAR SHOWS THAT ALMOST EVERYONE WHO WISHES TO BUY REAL ESTATE AND HAS CHILDREN IS INTERESTED IN THE NEW HOUSING SUBSIDY.

Az átlagár ekkora részét teszi ki a támogatás (%) Subsidies as the proportion of average price (%)



Mennyit ér a CSOK?

2 gyermek és 80-160 négyzetméteres lakás vásárlása esetén 1 300 000 ezer forint támogatás jár. De mit jelent ez az egyes megyékben egy átlagos, 100 négyzetméteres lakásnál?

How much is CSOK worth?

The subsidy after 2 children for buying a 80 to 160-square-metre flat is 1.3 million HUF. But what does this mean in the different counties in case of an average 100-square-metre flat?



● "There is a difference between Budapest and the rest of the country regarding the intended use of CSOK. In the capital the majority of applicants choose to buy while in the country the expansion of existing homes is also a popular choice."

- Gábor Tokodi, Deputy CEO, FHB Bank

"75% of CSOK applicants already have children while 25% commit to having children."

● "According to our first impressions families with one child often give up the available subsidy of 500-600,000 HUF only to use CSOK later when they want to buy a bigger flat and have more children."

- Tünde Drabos, Head of Loans Department, Balla Ingatlanirodák

● "We see an increased demand for loans in Budapest, Western Hungary and in the bigger cities with institutes for higher education. 75% of CSOK applicants already have children while 25% commit to having children."

- Zoltán Kormos, Director of Consumer Loans, OTP Bank

● "So far only 30% of interested families were able to use the subsidy in Budapest. In the rest of the country the rate is somewhat higher, around 50%. The majority of the housing supply is expected to remain eligible for subsidies even in the case of a further price increase."

- Attila Déry MRICS, Lead Analyst, Otthon Centrum

● "Although banks don't all have the same policy, some of them include CSOK in the legally required 20% minimum of own funds, so buying in the countryside is possible with minimal capital and in some cases even without it."

- Gábor Rutai, Head of PR and Analysis, Duna House

The Hungarian housing market has entered a new era

HOUSING PRICES IN HUNGARY CONTINUED TO RISE OVER THE FIRST QUARTER OF 2015, HOWEVER THE TURN IN THE MARKET AFFECTS THE COUNTRY'S VARIOUS SUBMARKETS DIFFERENTLY. THE FHB HOUSING PRICE INDEX PROVIDES A DEEPER UNDERSTANDING OF HUNGARIAN HOUSING MARKET PROCESSES, PROVIDING AN ACCURATE PICTURE OF THE CURRENT PRICE LEVELS AND PREDICTING FUTURE TRENDS.

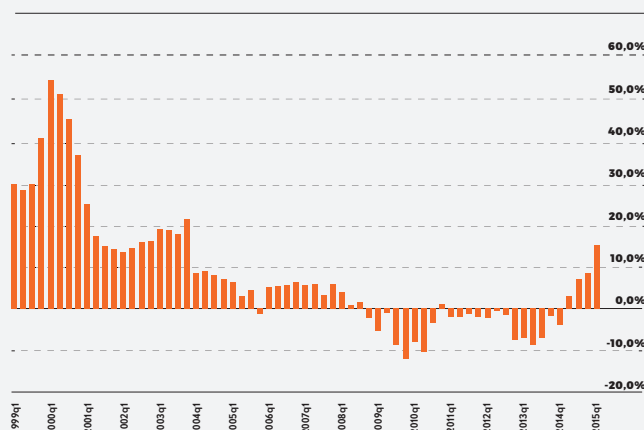
HOUSING PRICES ON THE RISE

The FHB housing price index, which covers transactions on the residential market over the past 15 years, rose to 175.44 in Q1 of 2015. Compared to the period of January to March in 2014, housing prices grew 14% in nominal and 15.2% in real terms. In Q1 2015 housing prices grew 3.7%, which was the second highest increase since the crisis. Prices continued to grow between June and December 2014, but this was a smaller

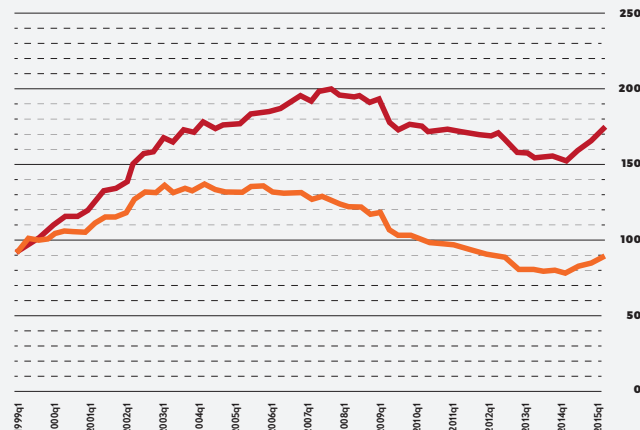
their pre-crisis levels, but the growth of 44% in Q1 2015 and 36% in Q2 2015 year-on-year in building permits is remarkable. The mortgage market remained strong in Q2 2015. Loan allocations in the financial sector have been firmly over HUF 20 bln for several months and they were more than 32 bln in June. Borrowing is further encouraged by the currently low interest rates. The central bank base rate is now 1.35%, the lowest in the history of Hungary.

For example, if a developer plans to launch a housing project on a given site, it is crucial that they have an understanding of the immediate and wider implications relating to the development area's environment and that they be able to identify the trends associated with the planned development type. In fact, this information is not only essential to the developer, but also to the bank that is funding the project, since an understanding of the market plays

Annual change of the FHB Index in nominal terms (%)



FHB Index from Q1 2000 until Q1 2015 (2000=100)



increase. Prices now stand at the level of the beginning of 2005 and the end of 2010/ beginning of 2011. The available data shows that housing prices stand 10% lower in Q1 2015 than at their peak.

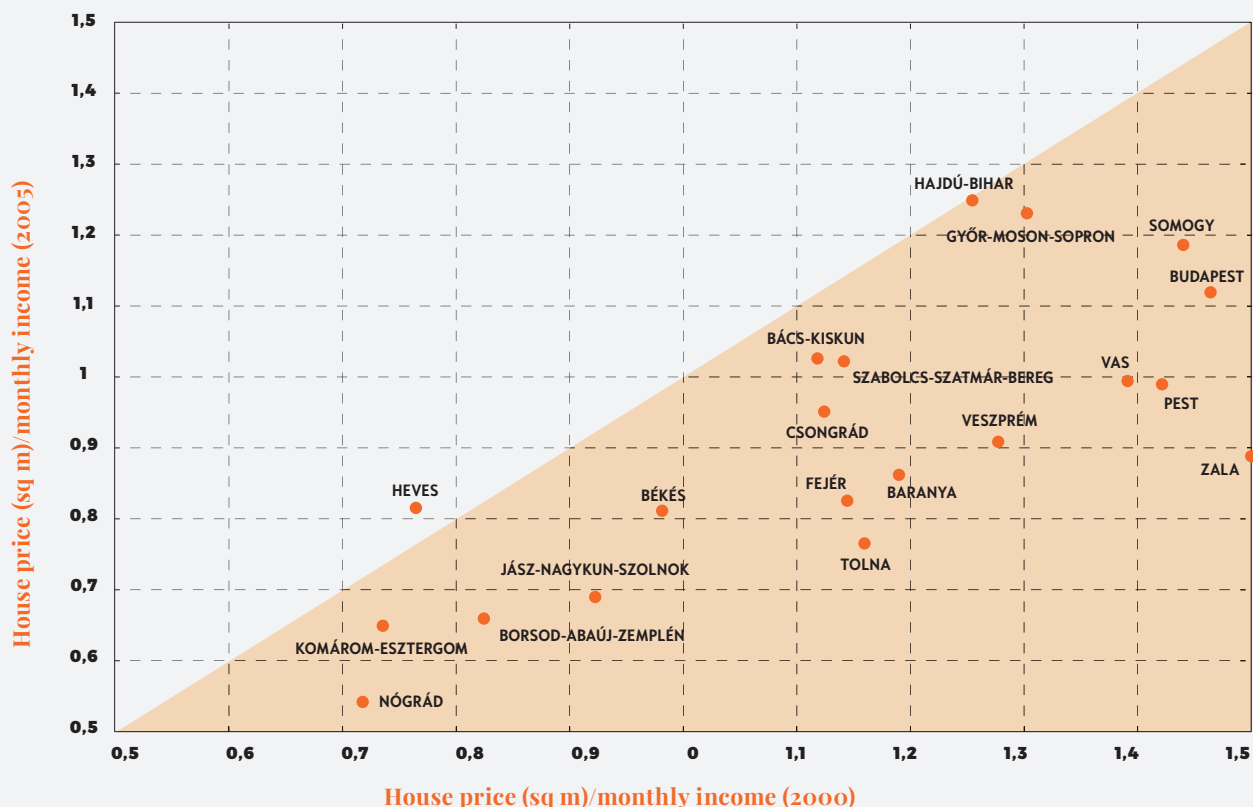
POSITIVE OUTLOOK

The housing market is looking promising as shown by statistics on new residential constructions and building permits. The numbers are still very low compared to

TO WHOM IS THE FHB HOUSING PRICE INDEX USEFUL?

The FHB Housing Price Index and its associated real estate professional services are useful to all economic entities that are in any way connected to the housing market. An adequate understanding of the market is essential to making sensible, solid decisions. This applies to every developer, financial institution, agency, or fund management firm dealing in real estate.

an important role in the final decision to finance it. Last but not least, this holds true for real estate agencies as well: a realistic pricing strategy is key to the success of a new residential project. Without an intricate knowledge of the market, this is impossible. The geographical breakdown of data from the FHB Housing Price Index also highlights that there are significant differences between the various submarkets. In regions of Eastern Hungary, like Nógrád and Borsod-



Abaúj-Zemplén County lower monthly income is associated with lower house prices, while in the counties with higher GDP per capita homes are more expensive. Budapest stands out from other cities: this is where the wages and house prices are the highest in Hungary. Between 2000 and 2015 in Győr-Moson-Sopron and Komárom-Esztergom Counties - compared to the other parts of the country - house prices have risen more than the monthly income. However - as the FHB Housing Price Index shows - home affordability has improved significantly in Hungary in the past 15 years; there are only two counties (Hajdú-Bihar and Heves), where there was stagnation or deterioration. FHB offers much more than a basic nationwide housing price index. Alongside the

indexes that are published quarterly, FHB offers its clients access to updates on a range of detailed indicators. These indicators allow us to give detailed breakdowns in terms of region and property type. This means our subscribers receive tailor-made analyses on the evolution and/or the current situation of a specific housing market segment, according to their business and strategic needs or their interests.

FHB ALSO PRODUCES FORECASTS

FHB has launched another unique service, beside the FHB Housing Price Index: the FHB House Price Forecast. It includes a one year forecast and is updated every six months. The method used in forecasting is based

on three pillars. First, based on Hungarian and international experience a certain correlation was identified between selected macroeconomic indicators, financial and credit market indicators and the sales volume and prices of housing. Second, FHB also uses verified local assessments for its forecasts. In addition, other empirical facts, obtained from the analyses of other real estate crises cannot be ignored either. Thus the experience gained from similar international crises and related observations are also built into the model. FHB's projection model not only provides information about the future development of housing prices, but also takes into consideration the dynamics of the prices, given the modifying effect of the crisis.

FHB INDEX

URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fhbindex@fhb.hu
Direct line: +36 (1) 452-7999

ZSOLT MOLNÁR

DEPUTY CEO
FHB Real Estate Ltd.
Phone: +36 (1) 452-9208
Mobile: +36 (30) 748-3913
E-mail: Molnar.Zsolt@fhb.hu

DR. GYULA NAGY

FHB Index Project Manager
FHB Mortgage Bank Co. Plc.
Phone: +36 (1) 452-5930
Mobile: +36 (30) 964-6087
E-mail: Nagy.Gyula@fhb.hu
Address: 1082 Budapest, Üllői út 48.

A VALÓBAN ZÖLD IRODAHÁZ AZ EGÉSZSÉGES ÉS BOLDOG MUNKAVÁLLALÓK TITKA

A személyzeti költségek jellemzően a vállalatok működési költségeinek nagyjából 90 százalékát teszik ki. Így már a dolgozók kényelmének legkisebb javítása is növelheti a munka hatékonyságát, és globális szinten milliós megtakarításokat eredményezhet. Hogyan tehetik tehát kellemesebbé a munkatatók a munkakörnyezetet? A World Green Building Council (Zöld Épületek Világtanácsa) 60 szakértőt kért fel 40 szervezetből és 20 országból, hogy elemezzenek több száz tanulmányt a témában.

Az „Egészség, jó közérzet és termelékenység az irodákban” című jelentés komoly bizonyítékokkal szolgál, hogy a zöld irodaházban található, megfelelően megtervezett és elrendezett irodák pozitívan járulnak hozzá a munkavállalók egészségéhez. A jelentésben szereplő kutatások kimutatták, hogy azok az irodai dolgozók, akik természetes fénnel ellátott helyiségekben töltik a munkaórákat, átlagosan 46 perccel többet aludtak éjszakánként, mint azok a kollégáik, akiknek az irodájában nincs ablak. Ráadásul a jobb minőségű alvásnak köszönhetően a nap során produktívabbak voltak.

A Skanska nagy hangsúlyt fektet a természetes fény pozitív hatásainak kiaknázására. Az épületek megfelelő tájolása télen csökkentheti a fűtésigényt, az árnyékolás révén pedig a nyári légkondicionálás költségeit lehet lefaragni. A Nordic Light irodaház tervezése során azt tartották szem előtt, hogy a lehető legtöbb természetes fényt engedjék be az épületbe, ezáltal csökkentve a mesterséges világítás használatát. Ezt az üvegfelületek kiterjesztésével érték el, a bérlőknek pedig tanácsokat adnak az irodák megfelelő elrendezéséhez.

A World Green Building Council szerint számos tényező befolyásolja az egészséget és a produktivitást: a levegő minősége, a szellőzés, a fent említett természetes fény, a hőkomfort, az akusztika, a térrendezés, a növények elhe-



lyezése az irodán belül és kívül, a falak színe és a szolgáltatásokhoz való hozzáférés. Ezeknek a tényezőknek a többségét a zöld épületek szabványai szabályozzák is.

A magát az épületet érintő megoldásokon kívül a World Green Building Council az irodateretek elrendezéséhez kapcsolódó szempontokat is hangsúlyozza. Kiemelik, hogy az egyre népszerűbbé váló tevékenység alapú munkahelyek rendszere növeli a munkavállalók hatékonyságát.

A Skanska a Nordic Light képében ilyen irodaházat fejleszt, amely a lehetőségek széles skáláját nyújtja, és számos olyan zöld megoldást alkalmaz, amelyek pozitívan befolyásolják a munka hatékonyságát.

A jelentés nyilvánvalóan tűnő megállapításokat is tartalmaz. A biofilia, amely egy 1943-ban alkotott kifejezés, arra utal, hogy mivel az emberek alapvetően természeti lények, az egészségünk és jólétünk fenntartása érdekében kapcsolatban kell állnunk a természetes környezettel. Már több mint 20 éve bebizonyították, hogy a „zöld kilátással” rendelkező munkavállalók kevésbé frusztráltak, türelmesebbek, ezért hatékonyabb munkát tudnak végezni.

A Nordic Light épületében több zöld terület is kialakítanak, többek között egy tetőkertet és egy nyitott udvart, ahol üzletek és kapcsolódási lehetőségek is lesznek. A belső ud-

varon ingyenesen elérhető lesz a wifihálózat, így a munkavállalók kint is tudnak dolgozni vagy kikapcsolódni, de akár kötetlenebb hangulatú megbeszéléseket is szervezhetnek. A biofil tervezési szempontoknak megfelelően növényfalakat, avagy függőleges kerteket is kialakítanak a recepció mellett.

A beltérben elhelyezett növények képesek lekötni a szén-dioxidot, így bizonyítottan javítják a beltéri levegő minőségét, mivel eltávolítják a szerves szennyezőanyagokat az energiahatékony épületek levegőjéből. A beltéri növények mellett a dolgozók már 5 percen belül vidámabbnak érzik magukat, és kevésbé stresszelvek. Ezen felül a növények több mint 30 százalékkal csökkentik a fáradtságot, a köhögést, a torokfájást és egyéb, megfázáshoz hasonló megbetegedéseket.

A Skanska kifejezetten arra összpontosít, hogy ne csak irodákat, hanem olyan munkahelyeket építsen, ahol az ott dolgozók jól érzik magukat. A munkára használt terekben érdemes a növényekre, a dizájnban pedig a természetes formákra koncentrálni. Ha nem lehet a növények és a zöld felületek köré szervezni a teret, a művészi ábrázolás is segíthet. A kutatások arra jutottak, hogy a természetet ábrázoló képek a dolgozók benyomásai szerint pozitív hatással voltak a koncentrációjukra és a szellemi regenerációjukra.

A TRULY GREEN OFFICE BUILDING FOR HEALTHY AND HAPPY EMPLOYEES

Staff costs typically account for about 90% of a business's operating costs. So even the slightest improvement in employee comfort can lead to an increase in work efficiency and translate into saving millions globally. How can employers make work life more pleasant? The World Green Building Council invited 60 experts from 40 organisations and 20 countries to analyse several hundred research papers.

The "Health, Wellbeing & Productivity in Offices" report provides strong evidence that a properly designed and arranged office in a green office building positively contributes to employees' health. Research included in the report shows that office workers with access to natural daylight slept on average 46 minutes more per night than their colleagues without access to windows. In addition, due to the improved quality of sleep, they were more productive during the day.

Skanska puts a huge emphasis on maximising the positive effects of natural lighting. The proper orientation of a building can reduce heating needs during the winter, while shading can help lower the cost of air conditioning during summer. Nordic Light has been designed to maximise natural daylight to reduce



the use of artificial lighting by incorporating extensive glazing and by advising tenants on office space layout.

The WGBC asserts that many factors influence health and productivity – from air quality, ventilation, the aforementioned daylight access, thermal comfort and acoustics to space arrangement, the presence of greenery both in and outside the office as well as the color of the walls and access to amenities. Most of these factors are regulated by the standards of green building.

Apart from solutions regarding the building itself, the WGBC also specifically highlights aspects related to office space arrangement. It underlines the fact that the activity-based workplace system, which is becoming increasingly popular, results in an increase in staff efficiency.

Such an office, with a full range of options, is being developed by Skanska in Nordic Light, applying numerous green solutions that positively influence work efficiency.

The report also presents facts that seem to be obvious. Biophilia, a phrase coined in 1943, suggests that because humans are intrinsically of nature, they need contact with the natural environment to sustain their

health and wellbeing. It was already proved over 20 years ago that employees with access to "green views" are less frustrated and more patient, thus more productive.

Nordic Light will feature several green areas within its territory such as a rooftop garden and an open courtyard with shops and recreational facilities. The interior courtyard will also offer free WiFi which allows employees to work and relax outside or to organise a meeting in a less formal atmosphere. In line with a biophilic design, plantwalls, also known as vertical planting systems, will be installed next to the reception area.

Indoor plants, along with activated carbon-plant filters, have demonstrated the potential for improving indoor air quality by removing trace organic pollutants from the air in energy-efficient buildings. Indoor plants can make employees feel happier and less stressed in just five minutes. Moreover, they reduce fatigue, coughs, sore throats and other cold-related illnesses by more than 30%.

Skanska really focuses on making not just offices, but workplaces where employees can thrive. In the working area it is worth focusing on plants or nature's forms and shapes through design. If you cannot arrange space using plants and greenery, you can use art. According to research, pictures depicting nature have been pointed out by employees as having a positive effect on their concentration and mental strength regeneration.



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

Így lett csatatér a Széll Kálmán térből

MÁR HÓNAPOK ÓTA TART A VÁROS EGYIK LEGJELENTŐSEBB TÉRFELÚJÍTÁSI PROJEKTJÉNEK, A SZÉLL KÁLMÁN TÉRNEK A REKONSTRUKCIÓJA. A SZERZŐDÉSKÖTÉST MEGELŐZŐ NEHÉZSÉGEK MIATT JELENTŐS CSÚSZÁSSAL ELINDULT BERUHÁZÁST EDDIG CSAK A KÖZLEKEDÉSI KÁOZS JELLEMEZTE, AZ ELMÚLT HETEKBEK VISZONT ÚJABB POLITIKAI CSATÁROZÁS ÉS KOMMUNIKÁCIÓS HÁBORÚ SZÍNTERÉVÉ IS VÁLT. UTÁNAJÁRTUNK, MIRE SZÁMÍTHATNAK A TÉR HASZNÁLÓI AZ ELKÖVETKEZENDŐ HÓNAPOKBAN, MIKOR ÉS MILYEN FELTÉTELEK KÖZÖTT VEHETIK BIRTOKBA A MEGÚJULT KALEFET.

BUDAI ÁKOS

MI OKOZZA A CSÚSZÁST?

Bel-Buda legfőbb csomópontjának felújítását már hosszú évek óta ígérik, azonban csak 2011-ben kezdtek el aktívan foglalkozni a projekttel, és 2012 decemberében hirdették ki a pályázat eredményét. A közbeszerzési eljárást 2014 januárjában írták ki, és májusban a KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.-WIS Holding Zrt. konzorciumot hozták ki győztesnek 5,3 milliárdos ajánlatukkal. A győztes konzorcium

mindkét tagja komoly referenciákkal rendelkezik: a KÉSZ végezte el többek között a Kosuth tér átalakítását, a WIS pedig a miskolci villamosberuházásban vett részt.

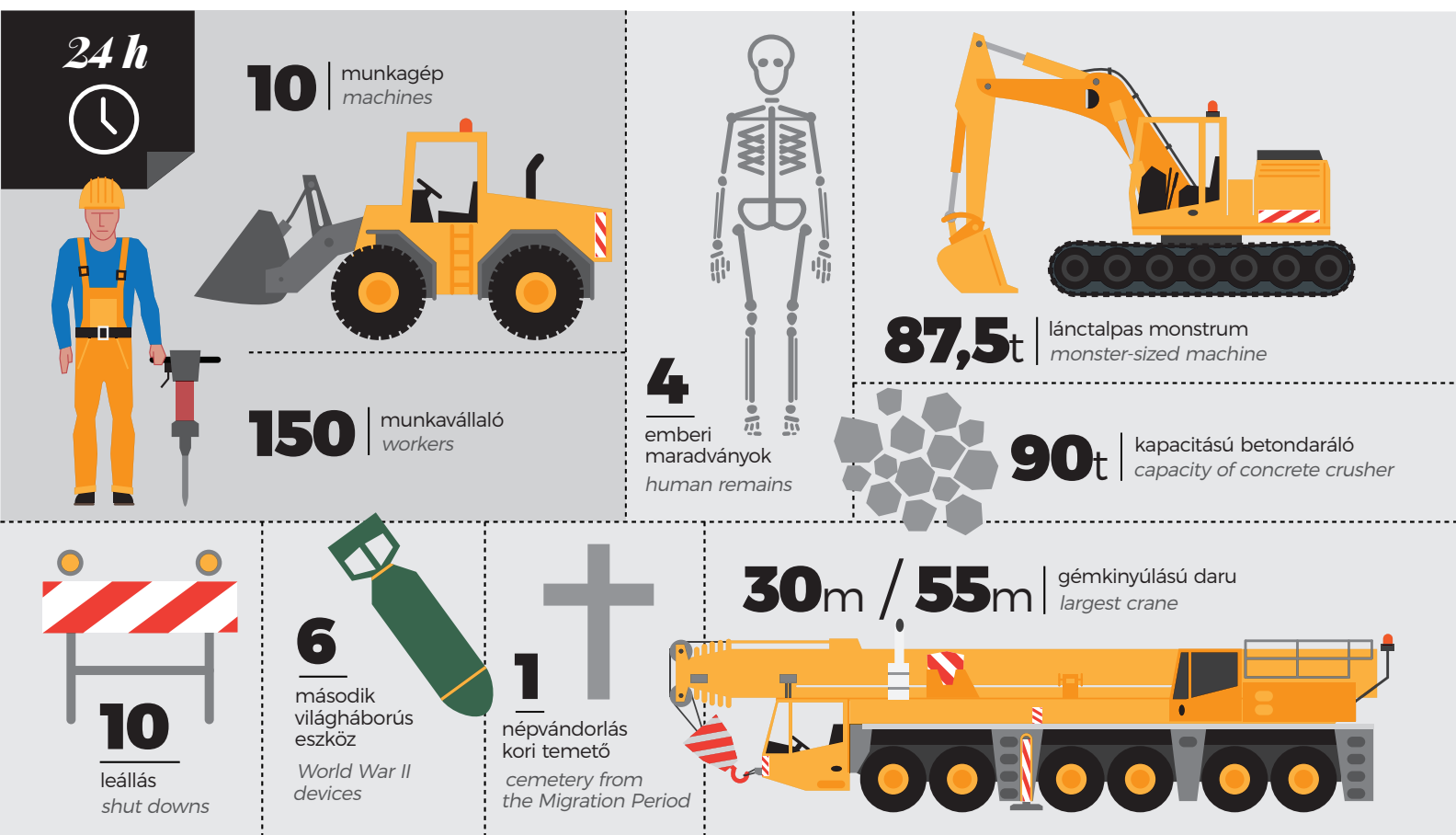
A döntést mindkét vesztes fél megtámadta a Közbeszerzési Döntőbizottságnál – sikertelenül. Az eljárás elhúzódása viszont több mint fél éves csúszást okozott a felújításban, ami az egyes évszakokhoz igazodó teljesítési mérföldkövek és időszakos technológiák változá-

sát eredményezte. Két nyári és egy téli időszak helyett két téli és egy nyári időszakban kellett volna a tér felújítását befejezni. Télen (+5°C alatti napi átlaghőmérséklet alatt) azonban bizonyos meghatározott építési technológiai fázisokban építési munka nem végezhető. Ezért került sor az I. számú szerződés módosításra, amelyet a kivitelező konzorcium, a BKK és a támogatás jelentős részét biztosító Európai Unió is elfogadott. Bár a módosítás a végső határidő megváltoztatását eredményezte, a szerződéskötés több mint 7 hónapos elhúzódnása ellenére a belső munkák átcsoportosításával és az építési folyamat átstrukturálásával 4 hónapos időmegtakarítást sikerült elérni.

Az új végső határidő május 10., bár várhatóan ennél hamarabb birtokba vehetik a budapestiek a Széll Kálmán teret.

Jelenleg a felújítás harmadik ütemének kivitelezése zajlik, a december 13-ai határidejű negyedik ütem befejezésével pedig teljes mértékben helyre kell állnia a téren a villamasközlekedésnek. Ez egyrészt jó hír a tér használóinak, akiknek az elmúlt hónapokban az egymástól távol elhelyezkedő és kerülőutakon megközelíthető kötőtpályás megállók okozták a legnagyobb fejfájást. Másrészt





pedig ez az ütemezés elengedhetetlen, mivel az európai uniós támogatás feltétele, hogy a villamosvágányok és a hozzájuk kapcsolódó biztosító berendezések építése december 31-ig befejeződjön.

Mindeközben a szerződés II. számú módosításának előkészítése is zajlik, a felek a Miniszterelnökség közbeszerzéseket jóváhagyó szervezetének (KFF) jóváhagyására várnak. A módosításra alapvetően olyan, a feleken kívül álló, a szerződéskötéskor előre nem látható műszaki problémák miatt kerül sor, amelyek a végső határidőt nem befolyásolják, kizárólag a belső mérőkövetkezőkhez tartozó egyes munkák átcsoportosítását eredményezik.

A BKK nemrég kiadott közleménye szerint egyébként a kivitelezés folyamatában eddig nem merült fel olyan, szerződésszegésre okot adó körülmény (felróható késedelem, hibás teljesítés stb.), amelynek alapján a közlekedésszervező bármilyen kötbérigénnyel léphetett volna fel, vagy léphetne fel a kivitelező irányába.

MI ZAJLIK A HÁTTÉRBE?

Bár a téren napi szinten, illetve alkalmasszerűen áthaladók csak tájékoztatónyilak és infor-

mációs táblák sokaságát látják, a tér „valódi” használóinak informálása sem elhanyagolható részét képezi a munkálatoknak. A környező házakban – melyeknek akár a küszöbéig is elérhet a felújítás – lakossági tájékoztatókat helyeznek ki minden ütemváltásnál, amelyek nemcsak az aktuális közlekedési információkat, hanem a konkrét házat érintő változásokat is tartalmazzák. A lakók mellett a téren és környékén üzlettel rendelkező vállalkozókat is nagymértékben érinti a felújítás, elsősorban ők vesznek részt az egyre kevesebb érdeklődőt vonzó, de rendszeresen megrendezett lakossági fórumokon. Mindezen felül a téren mindennap dolgozik legalább egy ember, akinek feladata az ilyenfajta tájékoztatás, illetve kapcsolattartás.

MIT HOZ A FELÚJÍTÁS?

A felújítás során megkönnyítik az átszállásokat a buszvégállomások és villamosmegállók átépítésével, valamint akadálymentes kapcsolatok jönnek létre valamennyi irányban – mozgólépcsővel és lifttel is elérhetővé válik a Várók utca. Tavaly ősszel még 18 buszvonal érintette a teret, melyből 15 ott végállomásozott, a felújítás végére viszont a vonalhálózatot átszervezik

annak érdekében, hogy ez a szám csökkenjen. A villamoshálózat átalakítása során megszüntették a csak helyet foglaló régi villamoshurkot, miközben helyet biztosítanak a már épülő budai fonódó villamosnak és a fogaskerekű tervezett meghosszabbításának is.

A tér építészeti arculata egységessé válik, miközben kerékpársávok és új szolgáltatóközpontok épülnek, hogy az utasok ne csak kellemetlen várakozásként éljék meg a Széll Kálmán téren eltöltött időt. Csökkentik az autóbusz-tárolók által elfoglalt hely nagyságát, valamint átépítik a mellett lévő közúti csomópontot. Ezzel és a zöldfelületek növelésével végre kevésbé érzik majd magukat egy autópálya közepén a térről a Fény utca felé átkelő, akik a II. kerület központja felé igyekeznek.

A Széll Kálmán tér hosszú éveken át nem volt több, mint vágányok és buszmegállók halmaza, ahol az utasok még a következő járatuk indulásáig sem szívesen időztek. Bár jelenleg sokan a káosszal és a soha véget nem érő gyaloglással azonosítják a teret, érdemes kívánni a végét: már csak néhány hónap kérdése, hogy egy valóban élhető és közlekedésre alkalmas közterület vehessenek birtokba a budapestiek. ▴

How Széll Kálmán Square became a battlefield

ONE OF THE MOST SIGNIFICANT URBAN RECONSTRUCTION PROJECTS IN THE CITY HAS BEEN GOING ON FOR MONTHS IN SZÉLL KÁLMÁN SQUARE. DUE TO DIFFICULTIES BEFORE SIGNING THE CONTRACT, CONSTRUCTION STARTED WITH A MAJOR DELAY. SO FAR IT HAS MOSTLY BEEN CHARACTERISED BY TRAFFIC CHAOS, BUT IN THE PAST WEEKS IT BECAME THE SETTING FOR POLITICAL FIGHTS AND A COMMUNICATION WAR AS WELL. WE TRIED TO FIND OUT WHAT THE USERS OF THE SQUARE CAN EXPECT IN THE COMING MONTHS. WHEN AND UNDER WHAT CIRCUMSTANCES CAN THEY FINALLY START USING THE NEW SZÉLL KÁLMÁN SQUARE, OR AS MANY CALL IT BY THE OLD NICKNAME, THE KALEF?

ÁKOS BUDAI

WHAT IS CAUSING THE DELAY?

The reconstruction of the main transit hub in Central Buda had been promised for many years, but it was not until 2011 that the project finally started; results of the design competition were announced in December 2012. The public procurement tender was published in January 2014 and the consortium of KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. and WIS Holding Zrt. was chosen as the winner with its offer of 5.3

billion HUF. Both members of the winning consortium have significant references: KÉSZ is responsible for the reconstruction of Kossuth Square among other projects, while WIS participated in the development of the tramline in Miskolc. Both losing parties appealed the decision at the Arbitration Committee of the Public Procurement Council – with no success. The slow procedure caused more than 6 months’

delay in the reconstruction, which resulted in a change of season-related completion milestones and technologies. Instead of two summer and one winter period the project would have had to be completed over the course of two winters and one summer. However, during the winter (under an average daily temperature of 5°C) certain technological phases of the construction cannot be implemented. That is the reason





for the first contract amendment which was accepted by the contractor consortium, the BKK (Centre for Budapest Transport) as well as the European Union. The latter is providing a major part of the funds. Although the amendment caused a change in the final deadline and the signing of the contract was delayed by more than 7 months, by regrouping the internal works and restructuring the construction process 4 months' time was saved.

The new final deadline is May 10, but an earlier date is expected.

Currently, the third phase of the project is underway. With the completion of the fourth phase with a deadline of December 13, tram traffic should be fully re-established on the square. On the one hand this is good news for commuters who have had to deal with tram stops located far away from each other, only approachable by detours. On the other hand this scheduling is essential, because the EU subsidy requires that the tram tracks and the related security equipment be completed by December 31.

Meanwhile the second amendment of the contract is being prepared, and the parties are waiting for approval from the body approving public procurements in the Prime Minister's Office. The amendment is necessary due to certain technical problems which could not be foreseen at the time of signing the contract, and for which neither party is responsible. It doesn't impact the final deadline and only serves to regroup certain

works assigned to the internal milestones. According to a recent press release by BKK so far there has been no reason to claim damages for contract violation (e.g. delays, not conforming to the contract etc.).

WHAT IS GOING ON IN THE BACKGROUND?

Although daily or occasional commuters only see a forest of arrows and signs on the square, informing the "real" users of the square also represents a significant part of the construction. In the surrounding buildings where the reconstruction can reach as far as the front door, new signs are posted at the beginning of each new phase, containing the latest transport information and the changes affecting the given building. In addition to the residents, the businesses on and around the square are also deeply affected by the works and mostly they are the ones who participate at the regular public forums, which attract an ever decreasing number of people. There is also at least one person in charge of such information and serving as a contact person on the square every day of the week.

WHAT WILL THE RECONSTRUCTION BRING?

As a result of the project, transferring from one line to another will become easier, by rebuilding bus and tram stops. Connections will be made wheelchair accessible in all directions: Várfok Street will become

reachable by escalator and elevator as well. Last autumn there were 18 bus lines passing through the square with 15 of them terminating there; by the end of the reconstruction the lines will be re-organised to decrease this number. As part of the changes to the tram network, an old tram loop was removed and the interconnected tram lines, as well as the planned extension of the cog-wheel railway will also find a place on the square.

The architectural image of the square will be harmonised and bicycle lanes, as well as new service centres are to be built, so that passengers can pass their waiting time more pleasantly. The area used for parking buses will decrease and the traffic junction next to this parking lot has also been redesigned. With all these planned changes and the larger green areas, pedestrians walking from Fény Street to the centre of the 2nd district won't feel like they are in the middle of a motorway.

For many years, Széll Kálmán Square was nothing more than a pile of tracks and bus stops where passengers weren't eager to spend time, not even until their next bus or tram left. Although right now, many identify the square with chaos and never-ending walks, it is worth waiting for the end of it: it is only a matter of a few months and the residents of Budapest can finally occupy a livable public space fit for all means of transport. ▴



A HÓNAP IRODAHÁZA

A DÍJNYERTES GATEWAY IRODAHÁZ
„Toronymagasan mások előtt”
- BUDAPEST LEGNAGYOBB
IRODASZINTJÉVEL



A Gateway Office Park Árpád híd mellett elhelyezkedő épületegyüttesének kivitelezése 2006 nyarán indult, és a Park kevesebb mint 15 hónap alatt épült fel. A 3 toronyból álló, tornyonként 8 szintes irodaház összesen 36 050 m²-nyi bérelhető irodaterülettel és 1775 m²-nyi kereskedelmi területtel rendelkezik, külön érdekesség, hogy itt található Budapest legnagyobb területű, 5100 m²-es irodaszintje. Az épületkomplexum egyike az első zöld irodaháznak Budapesten, mely már indulásakor megkapta a BREEAM „very good” minősítést, 2008-ban pedig a X. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatán a Magyar Ingatlanszövetség különdíját is elnyerte. A racionális irodafunkciójú belsőt szokatlan külső elemek borítják. Az építészek által megálmodott, különböző szögekben találkozó falsíkok éleinek dőlése megbontja az

épület egybefüggő tömegét, és ez az anyaghasználatban is visszaköszön – a könnyed üvegfelületek a robusztus körfelületekkel váltogatják egymást. A tömör homlokzatok a panelházakat idézik, az üveg homlokzatok az irodaházak világát tükrözik, így illeszkedve a külső környezetbe.

Az épület alaptulajdonságain túl modern és innovatív megoldásokkal bír, az infrastrukturális környezet, a kiváló elhelyezkedés a dolgozók kellemes közérzetét szolgálja, a felsőbb emeletekről pedig gyönyörű kilátás nyílik a budai hegyekre. ■



Office building of the month

THE AWARD-WINNING GATEWAY OFFICE PARK
“TOWERING ABOVE THE OTHERS” – WITH THE
LARGEST OFFICE FLOOR IN BUDAPEST

The construction of the Gateway Office Park next to the Árpád Bridge started in summer 2006 and was finished in less than 15 months. The office park consists of three towers with 8 floors in each building, offering a total leasable office space of 36,050 square metres and additional retail space of 1,775 square metres. One of its peculiarities is the largest office floor in Budapest, at 5,100 square metres. The building complex is one of the first green offices in Budapest which received a “very good” rating from BREEAM right at the start, and even won the Special Prize of the 10th Anniversary Hungarian Real Estate Development Merit Awards Competition in 2008.

The rational internal space designed for offices is covered with unusual elements from the outside. The walls meet at different angles

as imagined by the architects, and this breaks the monolithic mass of the building. The use of materials shows the same approach: airy glass surfaces alternate with robust stone walls. The solid facades reflect apartment blocks while the glass facades invoke the world of offices, so that the building fits into the surrounding environment.

In addition to its basic features the building offers modern and innovative solutions. The infrastructural environment and excellent location serve the well-being of the employees and the upper floors offer a beautiful view of the Buda Hills. ■



Az Üllői út lehet az új Váci út?

P OZITÍV HÍREK ÉRKEZTEK AZ IRODAPIACRÓL 2015 MÁSODIK NEGYEDÉVÉT ILLETŐEN, NÖVEKVŐ KERESLETRŐL ÉS CSÖKKENŐ ÜRESEDÉSI RÁTÁKRÓL SZÁMOLTAK BE SZAKÉRTŐK. A LEGKIEMLEKEDŐBBEN A VÁCI ÚTI IRODAFOLYOSÓ TELJESÍTETT, MÍG A LEGGYENGEBB ALPIACNAK TOVÁBBRA IS AZ AGGLOMERÁCIÓ BIZONYULT.

2015 második negyedévében egyetlen új spekulatív irodafelújítás került átadásra. A Váci Greens C épülete további 20 100 négyzetméterrel növeli a budapesti modern irodaállományt, amely így 642 300 négyzetméter saját tulajdonú és 2 607 900 négyzetméter spekulatív irodaterületet foglal magában.

Az üresedési ráta az előző negyedévekhez hasonlóan tovább csökkent, és a második negyedév végére elérte a 14,2%-ot, amely az elmúlt 6 év legalacsonyabb értéke. Az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,5 százalékpontos csökkenés történt.

Alpiaci bontásban a legalacsonyabb kihasználtság továbbra is Dél-Budára jellemző, míg a legmagasabb üres területi arány az agglomerációban mérhető. Éves alapon a legnagyobb változás a Váci úti folyosón történt, ahol 2,4 százalékponttal csökkent a mutató értéke. Érdekes kiemelni, hogy a 13 darab ezer négyzetméter feletti tranzakcióból hetet a Váci úti folyosón írtak alá.

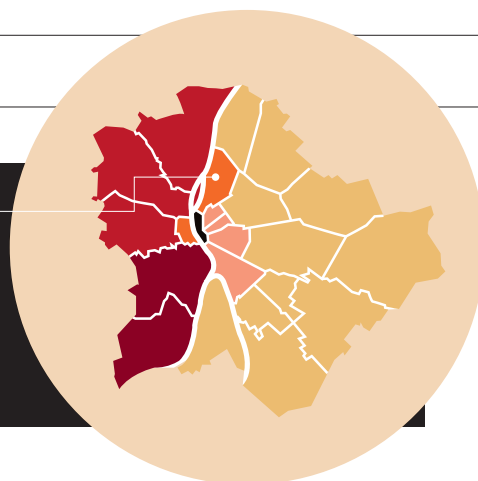
A második negyedéves kereslet minden korábbi értéket felülmúlva 213 500 négyzetmétert tett ki, amely több mint háromszorosa az előző negyedévi keresletnek, és 10%-kal meghaladja az egy évvel korábbi, akkor szintén rekord magasnak számító értéket. A kereslet fő hajtóerői egyértelműen az előbérleti szerződések voltak, melyek a teljes kereslet 37%-át tették ki. A Magyar Telekom 55 000 négyzetméterre, míg a Nokia Networks 25 000 négyzetméterre írt alá bérleti szerződést. A bérleti kereslet további 29%-át szerződéshosszabbítások, 26%-át új szerződések,

A budapesti modern irodapiac, 2015 Q2



A hónap irodaháza
Office building of the month:

Gateway irodaház
1139 Budapest, Dunavirág u. 2



Kihasználatlanság (ezer m²) Vacancy ('000 sqm)

	Belváros CBD	Pest központ Central Pest	Buda központ Central Buda	Nem-központi Pest Non Central Pest	Észak-Buda North Buda	Dél-Buda South Buda	Váci úti folyosó Váci Corridor	Agglomeráció Periphery	Összes Total
Spekulatív állomány (ezer m ²) Speculative Stock ('000 sqm)	265	477	315	287	243	290	617	94	2607
Saját tulajdonú állomány (ezer m ²) OO Stock ('000 sqm)	82	104	89	102	75	47	119	24	642
Teljes állomány (ezer m ²) Total Stock ('000 sqm)	347	582	403	389	318	337	756	119	3250
Kihasználatlan terület (m ²) Vacancy (sqm)	44,826	66,578	46,958	62,011	50,334	29,781	123,526	36,843	460,857
Kihasználatlansági ráta (%) Vacancy Rate (%)	17%	14%	15%	22%	21%	10%	19%	39%	17,67%
Összes bérleti szerződés (m ²) TLA (sqm)	9,045	53,592	15,944	71,630	20,906	10,313	30,987	1,035	213,452

míg 8%-át bővülések adták. Saját tulajdonú tranzakció nem történt a negyedév során.

A két, összesen mintegy 80 ezer négyzetméterre vonatkozó előbérleti szerződés, mely mindkét esetben build-to-suit (egyedi bérleti igények alapján épített) formában valósul meg, az M3-as metróvonal déli szakaszához köthető, pontosabban a Corvin-negyedhez, illetve a Népligethez. Amennyiben ez a tendencia folytatódik, és az említett cégek hatására is egyre többen szeretnének majd a környékre költözni, hosszú távon akár a Váci úti irodafolyosónak egy kisebb konkurenciája is kialakulhat, „Üllői úti folyosó” fantáziánévvel.

A legnagyobb új szerződést a Central Udvar irodaházban kötötték, ahová az UNICEF költözött 6 200 négyzetméter irodaterületre. A legnagyobb hosszabbítást a SAP kötötte a Graphisoft Parkban, 10 000 négyzetméteres területen. A negyedév során összesen 213 bérleti tranzakció zárult le, az átlagos tranz-

akcióméret pedig 1002 négyzetméter volt. A két előbérleti szerződést nem számítva az átlagméret 632 négyzetméterre csökkent, amely közel azonos az elmúlt 3 év 609 négyzetméteres átlagértékével. A nettó abszorpció a negyedév során 66 150 négyzetmétert tett ki, ennek 52%-a Váci úti folyosón realizálódott.

Is Üllői út the new Váci út?

ACCORDING TO INDUSTRY EXPERTS, THE BUDAPEST OFFICE MARKET APPEARS TO HAVE HAD A FINE SECOND QUARTER WITH DEMAND RISING AND VACANCY RATES DROPPING. THE BEST-PERFORMING AREA WAS THE VÁCI ÚT CORRIDOR, WHILE THE AGGLOMERATION SUBMARKET REMAINED THE WEAKEST.

There was a single completed speculative office development in the second quarter of 2015: building C of the Váci Greens complex added 20,100 sqm to Budapest's modern office space, which now comes to 642,300 sqm owner-occupied and 2,607,900 sqm speculative office space.

Vacancy rates continued the decreasing trend seen in recent quarters and reached 14.2% by the end of June, the lowest value in the past six years. The vacancy rate was 17.6% a year ago and 15.7% in Q1. By submarkets, vacancy was lowest in South Buda and highest in the Agglomeration. On a year-on-year basis, the biggest change was in the Váci út corridor, where vacancy dropped from 18.7% to 16.3%. It is worth noting that seven of the thirteen 1,000 sqm or larger lease contracts were signed in this area in Q2.

Demand in the second quarter broke all records: the 213,500 sqm value was more than triple the previous quarter's data and 10% higher than the previous record set a year ago. Demand was clearly driven by pre-lease contracts, as the two completed pre-lease deals accounted for 37% of total demand. Magyar Telekom signed a contract for 55,000 sqm and Nokia Networks for 25,000 sqm. Renewals represented 29% of tenant demand, new contracts 26%, and expansions 8%.

The two completed pre-lease deals, totaling 80,000 sqm, are both set to materialise as built-to-suit (BTS) office buildings alongside the southern section of metro line M3 (Corvin negyed and Népliget stations). If this tendency continues and, led by these two companies, others also decide to move to the area, the Váci út corridor may gain a new rival in the long run, an 'Üllői út' corridor.

The biggest new contract was in the Central Udvar 'A' building, where UNICEF moved into a 6,200 sqm office. The biggest renewal was by SAP in Graphisoft Park, for 10,000 sqm. There were a total of 213 lease transactions during the second quarter, at an average size of 1,002 sqm. Not counting the two large pre-leases, the average drops to 632 sqm, much closer to the 609 sqm average of the past three years.

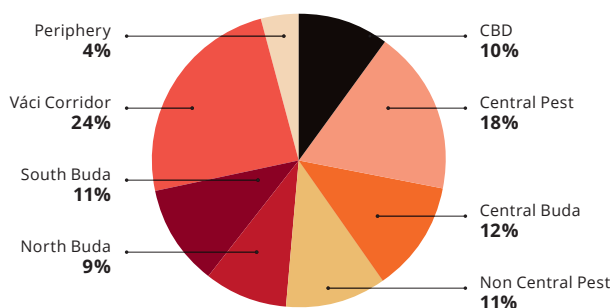
Net absorption during the quarter was 66,150 sqm, of which the Váci út corridor accounted for 52%.

Modern office market in Budapest Q2 2015

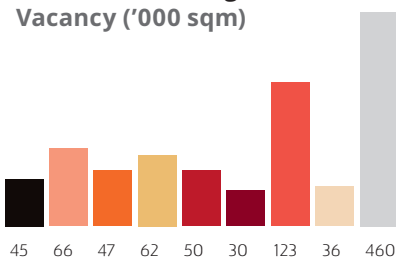
Spekulatív kihasználatlansági ráta
Average speculative vacancy rate

17.67%

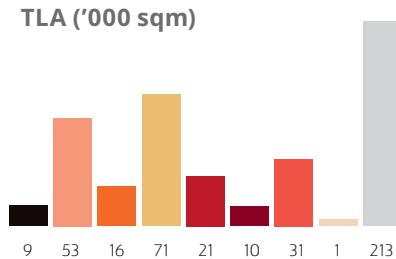
A spekulatív állomány megoszlása (%)
Composition of speculative stock (%)



Kihasználatlanság (ezer m²)
Vacancy ('000 sqm)



Bérleti szerződés (ezer m²)
TLA ('000 sqm)



Forrás/Source: BRF, REsource

Beindulhat a bedőlt ingatlanok piaca Magyarországon

ÉV VÉGÉN MEGKEZDheti a bedőlt projekthitelek és ingatlanok megvásárlását a MARK Zrt. a bankoktól – árulta el nekünk az MNB eszközközkezelőjének elnök-vezérigazgatója, Kandrács Csaba.

PALKÓ ISTVÁN

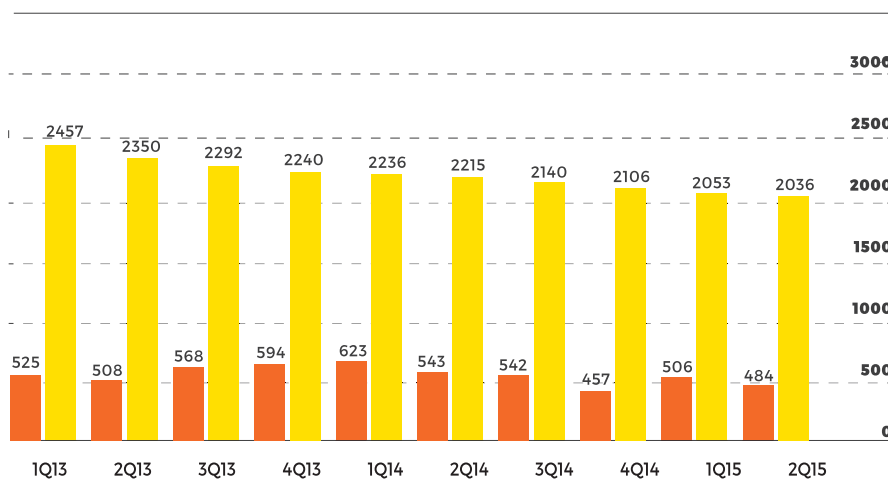
? 2014 májusában jelezte először az MNB, hogy egy „rossz bankot” hoz létre a bedőlt vállalati hitelek bankoktól történő átvételére. Mi az oka annak, hogy még mindig nem történt tranzakció?

Pontosítanék. 2014 májusában a jegybank még csak üzenetet küldött a piacnak, hogy jelentősnek érzékeli a nem teljesítő vállalati hitelek, azon belül a projekthitelek koncentrált problémáját, és megoldására törekszik a pénzügyi stabilitás erősítése, a portfóliók megtisztítása és a banki hitelezés előmozdítása érdekében. Egészen pontosan úgy fogalmazott, hogy a nem teljesítő portfóliók problémakörének leghatékonyabb megoldását egy „rossz bank” felállítása jelentené. Csak

később vált nyilvánvalóvá, hogy ezt a jegybank állítja majd fel. Megjegyzem, a „rossz bank” szóhasználat nem szerencsés, hiszen a válság elején külföldön született, első generációs eszközközkezelőkkel ellentétben nem a bankszektor megmentésére jött létre a MARK Zrt., melybe jogszabály alapján kellene átmenetelt a rossz eszközöket. Az MNB pénzügyi stabilitási mandátumából kiindulva, piaci alapon hozta létre a céget, és tavaly ősszel kezdtük el szervezni a nulláról. Emlékszem, amikor egy üres asztalnál egyedül ültem még, és az első szakembert telefonon kávézni hívtam. Ehhez képest ütemesen halad a cég felépítése, és idén év végéig megtörténhetnek az első többmilliárdos tranzakciók is. A továbbiakat 2016 első felében szeretnénk lebonyolítani.

? Miért kellett a projektfinanszírozási portfóliók kitisztításához az MNB, ha egyszer piaci alapon működnek? Nem tart attól, hogy sokan az MNB olcsó ingatlan-szerzési szándékát látják az eszközközkezelő mögött?

Stimulálni kellett ezt a piaci szegmenst. Talán a tőkehiány vagy az elégtelen tartalékolás miatt a bankok nem adtak el, a vállalati követelésvásárlás területén hosszú évekig



Forrás: MNB

A magyar hitelintézetek projektfinanszírozási hiteleinek bruttó összege (milliárd forint)

■ 90 napon túl hátralékos
■ összesen

nem történtek jelentős tranzakciók. Magyar piaci tapasztalatok híján pedig a legnagyobb amerikai vagy brit alapok féltek a piacra lépéstől, és a szabályozói környezeten is volt mit fejleszteni. A jegybank azonban a piacot felülről látó, azt jól ismerő helyi tényezőként felismerte, hogy a piaci szereplőknek is van mit keresniük ezen a területen. Megállapította, hogy pénzügyi stabilitási funkciójának megfelelően lökést kell adnia ennek a piacnak, de mivel ezután semmi sem korlátozza

a működését, érdemes mielőbb vissza is adnia az eszközkezelőt piaci kézbe. Ez kizárja a rosszindulatú feltételezéseket, de nem is érdemes csillogó-villogó palotákra gondolnia senkinek, mert a bedőlt hitelekben jellemzően nem ezeket finanszírozták.

? Ha nincs titkos ingatlanszerzési szándék, akkor miért éri meg önöknek jobban kezelni ezeket a bedőlt követeléseket, illetve az ingatlanokat, mint a bankoknak?

Nem érdemes csillogó-villogó palotákra gondolnia senkinek, a bedőlt hitelekben nem ezeket finanszírozták.



Egyrészt azért, mert minket nem szorítanak a tőkekövetelmények, hiszen a bankok számára szükségtelenül kötik le a tőkét ezek a követelések. Másrészt pedig azért, mert mi nem egy-két éven belül, hanem tíz év alatt adnánk túl a rossz követeléseken, ingatlanokon. A bankokkal ellentétben lesz elég időnk és szakértelmünk az ingatlanok értéknövekedéséhez szükséges fejlesztési munkák előkészítésére és megvalósítására, és az esetleges jövőbeni ingatlanpiaci fellendülést is ki tudjuk várni. Harmadrészt mi kimondottan az ilyen eszközök kezelésére jöttünk létre, ez a működésünk fókusza, nem terhel minket a kereskedelmi banki létből fakadó bonyolult szempontrendszer,

infrastruktúránk és szakértői gárdánk is kifejezetten az ilyen helyzetek megoldására szakosodott.

? A piaci szereplők jellemzően 15-20 százalékos hozamelvárással lépnek csak erre a piacra. Hogyan biztosítják, hogy ne ígérjen alájuk a MARK Zrt., állami háttérből fakadó versenylőnyt szerezve ezzel?

Nem akarok egészen pontos százalékot mondani, ugyanis az üzleti érdeket is sértene. Ahogy említettem azonban, mivel piaci szereplők vagyunk, ha túl olcsón vásárolnánk, akkor a nemzetközi szervezetekkel folyó tárgyalások sem tartanának

ott, ahol most. Mivel piaci szereplők vagyunk, piaci hozamelvárása van a tulajdonosnak, és ennek kell megfelelnünk. Kialakítottunk egy értékelési, árazási modellt, amely a legjobb nemzetközi sztenderdeket követi.

? Megvan már, nagyjából mennyi ingatlan kerülhet önökhöz, illetve mit kezdnek majd velük?

Két üzletággal indulunk: az egyik követeléseket, a másik ingatlanokat vásárol, illetve kezel majd. Követeléseket 500 milliós, ingatlanokat 200 milliós értékhatár felett vásárolunk. Ha nagyjából egymilliárd forint

becsüljük a bruttó átlagos ügyletenkénti összeget, és maximálisan nagyjából 800-1000 ügyletről lehet szó, akkor a 300 milliárd forintos keretösszegünk érdemi mérleg tisztítást eredményezhet a nem teljesítő projekthitelek és azokhoz tartozó ingatlanok körében. A piaci szereplők javaslatára beazonosítottunk egy harmadik üzletágot is, melynek lényege, hogy vásárlás nélkül, megbízásos alapon is végzünk majd követeléskezelést. Ennek részletein jelenleg dolgozunk. Ami az ingatlanok kezelését illeti, nem érdemes csupa „A” kategóriás irodaházra gondolni. Tele leszünk üresen álló telkekkel, félkész építményekkel, torzókkal, amelyek kevés befektető számára vonzóak egyelőre. Általában ezek állagát próbáljuk megőrizni, különösebb értéknövelő beruházások nélkül, ha viszont egy félkész ingatlan fejlesztésre szorul az értékesíthetővé tétel érdekében, erre is lehetőségként tekintünk.

? Vannak-e tiltólistás hitelezett szektorok vagy ingatlanok, amelyek közül semmiképpen sem szeretnénk vásárolni?

Termőföldet nem vásárolunk, illetve párt-hoz vagy egyházhoz kötődő ingatlant sem, egyébként pedig mindennek megvan a maga ára, így elkerülendő szektorjaink vagy ingatlanjaink nincsenek.

? Mi mindent fognak kiszervezni? Voltak-e már tenderek például az ingatlanértékbecslésre vonatkozóan?

Folyamatosan zajlanak. Minden bizonnyal sok kiszervezéssel fogunk dolgozni, ennek egyszerűen a mérethatékonyság az oka. Teljesen felesleges például egy értékbecslő irodát felépíteni, hiszen a piacon nemzetközi benchmarkok alapján nemzetközi irodák működnek. Ugyanígy a hitelportfóliók érté-

kelése során is igénybe vesszünk tanácsadókat, jogi irodákat, könyvvizsgálókat.

? Milyen változásokra számíthatnak az adósok, vagyis a vállalati ügyfelek? Miben fog eltérni a MARK mint új hitelező hozzáállása a bankokétól?

Egyelőre csak annyit tudok mondani, hogy transzparensen, átláthatóan szeretnénk minden szempontból működni. Minden ügyletet egyedileg vizsgálunk meg, és nem csupán hitelátütemezést, futamidő-hosszabbítást, hanem aktív portfóliókezelést tervezünk. Kreatív adósságrendezési és konszolidációs technikákat fogunk alkalmazni. Mivel a követelések döntő többségét névérték alatt fogjuk megvásárolni, ezért a követelések összegét is érintő érdemi átstrukturálás is reális lehetőség, amennyiben az a MARK számára üzleti előnyöket kínál. ■



The market of distressed assets could take off

MARK ZRT. COULD START BUYING DISTRESSED PROJECT LOANS AND REAL ESTATE FROM BANKS AT THE END OF THIS YEAR, CSABA KANDRÁCS, THE PRESIDENT AND CEO OF THE HUNGARIAN CENTRAL BANK'S (MNB) ASSET MANAGEMENT COMPANY TOLD US.

ISTVÁN PALKÓ

? The Central Bank first indicated in May 2014 that it is creating a "bad bank" to take over distressed corporate loans from banks. What is the reason no transactions were made so far?

I'd like to start by clarifying a few things. In May 2014 the Central Bank only indicated to the market that it perceives unpaid corporate loans, especially project loans as a serious problem and is striving to solve this in order to strengthen financial stability, to clean portfolios, and to facilitate banks' loaning. To be precise, the Central Bank stated that the most effective solution to the problem of distressed portfolios would be the creation of a "bad bank". It was only clarified later that it would be created by the Central Bank. Let me note that the phrase "bad bank" is not the most appropriate, because, as opposed to the first-generation asset managers created abroad at the beginning of the crisis, MARK Zrt. was not founded to save the bank sector and to take over bad assets by law. The Central Bank founded the company on a market basis, with a mandate to maintain financial stability, and we started building the company last autumn from scratch. I remember when I sat alone at an empty table and called the first expert for a coffee. The company is growing at a quick pace: the first multi-billion-forint transactions could be carried out by the end of this year. We are planning to close the rest in the first half of 2016.

? Why was the Central Bank needed for cleaning the project financing portfolios if you are operating on a market basis? Don't you think many will see the asset

manager as a device for the Central Bank to buy real estate at a low price?

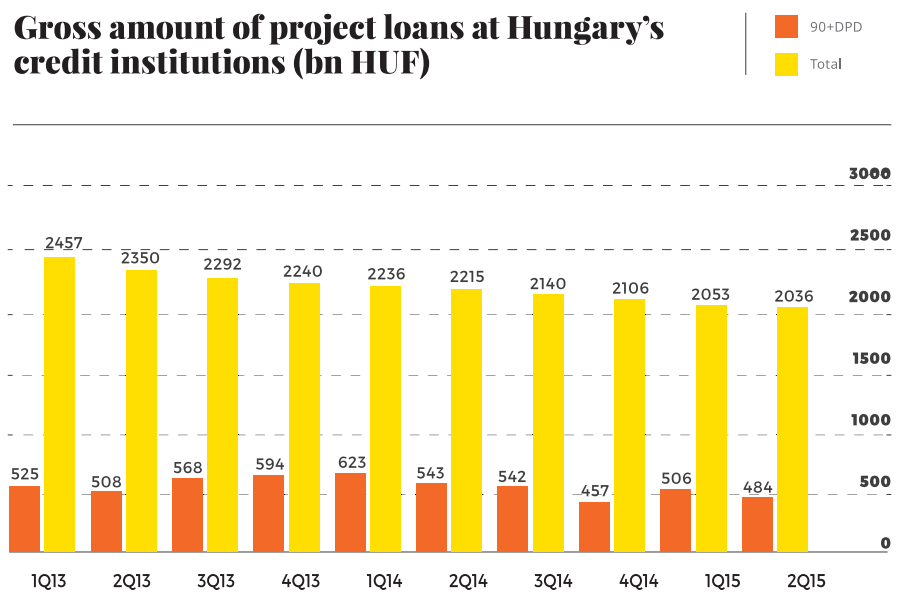
This market segment needed stimulation. Banks did not sell their assets, perhaps due to their insufficient reserves or lack of capital. For many years there were no major transactions in the field of corporate debt purchase. Without any experience on the Hungarian market the biggest American and British funds were afraid of entering the market; also the regulatory environment needs development. However, as a local actor with an overview of and extensive insight into the market, the Central Bank recognised that market players have opportunities in this field. MNB determined that in order to preserve financial stability it had to give the market a nudge, but since its operation is not limited thereafter, the asset manager should be put back on competitive

terms as soon as possible. This latter notion eliminates ill-disposed assumptions; furthermore no one should think of ritzy palaces, because distressed loans were not used to finance those types of real estate.

? If there is no hidden intention to acquire properties then why is it more profitable for you to manage these distressed debts and real estates than for the banks to do so?

On the one hand we are not limited by capital requirements which tie down an unnecessary amount of capital in the case of the banks. On the other hand we are not planning to sell bad debts and real estates in 1 or 2 years, rather over a period of 10 years. As opposed to banks we will have enough time and expertise to prepare and realise the development work necessary

Gross amount of project loans at Hungary's credit institutions (bn HUF)



Source: MNB



for increasing the value of real estates. We can also just wait for the eventual upswing of the real estate market in the future. The third reason is that our company was specifically established to manage these assets, it is in the focus of our operation; we are not limited by the complex set of criteria deriving from the operation of commercial banks; our infrastructure and team of experts is also specialised in solving such situations.

No one should think of ritzy palaces, because distressed loans were not used to finance those types of real estate.

? Market players typically only enter this market with an expected yield of 15-20%. How do you guarantee that MARK Zrt. doesn't offer a lower rate, thereby gaining a competitive advantage based on its state background?

I don't want to disclose an exact percentage because it would violate business interests. But as I mentioned we are market players: if

we bought at a low price, our negotiations with international organisations wouldn't have reached the stage where they are now. Since we are market players, the owner has a market-based yield expectation and we have to deliver on that. We developed a valuation and pricing model which follows the best international standards.

? Do you already know approximately how many real estates you are going to acquire and what you are going to do with them?

Initially, we will have two lines of business: one for buying and managing debts and another for real estates. We will buy debts worth over 500 million HUF

and real estates with a value over 200 million HUF. With an estimated gross average amount of 1 billion HUF per transaction and a maximum of 800-1000 deals our budget of 300 billion HUF could result in a significant balance clearing with regard to distressed project loans and their related real estates. At the suggestion of market players we identified a third line of business: debt management on commission without

buying. We are currently working on the details. Regarding property management you shouldn't exclusively think of category 'A' offices. We will be full of empty plots and half-finished buildings which are currently not attracting many investors. Usually we will be trying to preserve the condition of these buildings without carrying out any value-adding work, but if a half-finished building needs development in order to sell, we will consider it as a possibility.

? Are there any sectors or real estates that you would specifically avoid?

We don't buy arable land and real estates related to parties or churches. Other than that everything has a price, so there is no sector or real estate we are trying to avoid.

? What are you going to outsource? For example, did you announce tenders for real estate valuation?

The tenders are already underway. We will certainly outsource a lot of tasks simply because it is more efficient. It would be unnecessary to create a valuation office for instance as there are international offices operating on the market which follow international benchmarks. In the same way we are employing consultants, legal offices, and auditors when assessing loan portfolios.

What kind of changes should debtors, namely corporate clients expect? How is MARK's approach as a new creditor different from that of the banks?

For now I can only say that we want to operate transparently in all regards. We assess each deal individually and we plan to manage portfolios actively, not simply by rescheduling loans or lengthening their duration. We will employ creative debt settlement and consolidation methods. Since we will buy the decisive majority of debts below the nominal value, a significant restructuring regarding the amount of debts is also a realistic option if it offers business advantages for MARK as well. ■

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

Company name	Company headquarters/ regional headquarters (country, city)	Type of real estate development					Current main projects in the region – name, planned delivery year	Where are you present in the region?						Company headquarters' contacts – phone number, website, e-mail
		office	retail	industrial, logistics	residential	hotel		Hungary	Poland	Czech Republic	Slovakia	Austria	Other	
AFI Europe N.V.	Amsterdam, The Netherlands	✓	✓	✓	✓	–	AFI City (CZ), AFI Karlín Business Park (CZ)	✓	✓	✓	–	–	Germany, Bulgaria, Romania, Serbia	P: +31 204 218 928 afi-europe.eu info@afi-europe.eu
Austrian Real Estate Development	Vienna, Austria	✓	–	–	✓	–	Trillple (AU) - 2018 Rosenhöfe (AU) - Q4 2015 Argento (AU) - Q4 2015 Alte Donau (AU)	–	–	–	–	✓		P: +431 7120 742-0 www.are-development.at office@are-development.at
Buma Contractor Sp. z o.o.	Krakow, Poland	✓	–	–	✓	–	Aleja Pokoju (PL) Q4 2015	–	✓	–	–	–		P: +48 12 297 22 22, +48 12 297 22 23 www.bumacontractor.pl bumacontractor@buma.com.pl
CA Immo	Vienna, Austria	✓	–	–	–	✓	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	Germany, Romania, Serbia, Bulgaria	P: +431 532 5907 www.caimmo.com office@caimmo.com
Capital Park SA	Warsaw, Poland	✓	✓	–	✓	–	Eurocentrum Office Complex (PL) - Q3 2015 Krkow Topos (PL) - Q1 2016	–	✓	–	–	–		P: +48 22 318 8888 www.capitalpark.pl biuro@capitalpark.pl
CODIC International S.A.	Brussels, Belgium	✓	✓	–	–	–	Dóza Office Complex (H) - 2018-2020 Margit Corner (H) - 2018 V48 (H) - 2018	✓	–	–	–	–	Belgium, France, Luxembourg, Spain, Romania	P: +32 26 600 070 www.codic.eu P: +36 1 266 6000 www.codic.eu info.hungary@codic.eu
ConvergenCE	Budapest, Hungary	✓	✓	✓	–	–	N.A.	✓	✓	–	✓	–		P: +36 1 225 0912 F: +36 1 375 0445 www.convergen-ce.com csaba.zeley@convergen-ce.com
CPI Property Group	Prague, Czech Republic	✓	✓	✓	✓	✓	Balance Building (H) - 2015-2016	✓	✓	✓	✓	–	Germany, France, Romania	P: +420 281 082 110, 115 www.cpihg.com contact@cpihg.com P: +36 1 225 6600 www.cpihggroup.hu hungary@cpihg.com
Crestyl Management A.S.	Prague, Czech Republic	✓	✓	–	✓	–	Central Opava (CZ) Central Jablonec (CZ) Residence Chomutovka (CZ)	–	–	✓	–	–		P: +420 226 202 800/801 www.crestyl.com crestyl@crestyl.com
DK-DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Krakow, Poland	✓	–	–	✓	–	Benaco (PL) - Q4 2015	–	✓	–	–	–		P: +12 290 08 70, 662 07 09 06 www.dkdevelopment.pl dk@dkdevelopment.pl
Cég neve	Cég központja	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek a régióban név, befejezés tervezett ideje	Régiós jelenlét						Cégek központ elérhetőségei
		iroda	kereskedelmi	ipar, logisztika	lakóingatlan	hotel		Magyarország	Lengyelország	Csehország	Szlovákia	Ausztria	Más	

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

Company name	Company headquarters/ regional headquarters (country, city)	Type of real estate development					Current main projects in the region – name, planned delivery year	Where are you present in the region?						Company headquarters' contacts – phone number, website, e-mail
		office	retail	industrial, logistics	residential	hotel		Hungary	Poland	Czech Republic	Slovakia	Austria	Other	
ECE Projektmanagement Budapest Kft.	Budapest, Hungary	–	✓	–	–	–	Aquincum Központ (H) - 2018	✓	✓	✓	✓	✓	Denmark, Italy, Bulgaria, Romania, Greece, Turkey	P: +36 1 434 8208 F: +36 1 434 8218 www.ece.com
ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Hamburg, Germany	✓	✓	✓	–	✓	Zielone Arkady, Bydgoszcz (PL) - 2015	✓	✓	✓	✓	✓	Germany, Spain, Italy, Switzerland, Turkey, Bulgaria, Denmark	P: +49 40 60 60 60 www.ece.com info@ece.com
Echo Investment	Kielce, Poland	✓	✓	–	✓	✓	Mundo Center (H) - 2017-2018	✓	✓	–	–	–	Ukraine	P: +48 41 33 33 333 biuro@echo.com.pl
Erste Group Immorent AG	Vienna, Austria	✓	✓	✓	✓	✓	Enterprise Office Center (CZ), Erste Campus (AU), Immopark Praha (CZ), Innovation Park Puchstrasse (AU)	✓	–	✓	✓	✓	Bulgaria, Romania, Serbia, Croatia, Slovenia	P: +43 (0)5 0100 27000 F: +43 (0)5 0100 27204 office.at@immorent.com www.erstegroupimmorent.com
Futureal	Budapest, Hungary	✓	✓	–	✓	–	Budapest ONE (H) - 2017-2018 Corvin Technology & Science Park (H) - Q4 2016 Cordia Park Residence I. (H) - Q4 2015, Cordia Cystersow Garden (PL)	✓	✓	–	–	–	Romania	P: +36 1 266 2181 www.futureal.hu info@futureal.hu
Ghelamco Poland	Warsaw, Poland	✓	–	–	✓	–	Warsaw Spire (PL) - 2016 Sobieski Tower (PL) - 2018, Sienna Towers (PL) - 2019	–	✓	–	–	–	Belgium, Russia, Ukraine	P: +48 22 455 1600 www.ghelamco.com poland@ghelamco.com
Globe Trade Centre S.A.	Warsaw, Poland	✓	✓	–	✓	–	N.A.	✓	✓	✓	✓	–	Croatia, Serbia, Romania, Bulgaria	P: +48 22 60 60 700 www.gtc.com.pl
Goodman Group	Warsaw, Poland	–	–	✓	–	–	Pomeranian Logistics Centre (PL), Goodman Senec Logistics Centre (PL), Goodman Gliwice Logistics Centre (PL), Goodman Lodz Logistics Centre (PL)	✓	✓	✓	✓	✓		www.goodman.com
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest, Hungary	✓	–	–	–	–	Graphisoft Park (H) - 2020	✓	–	–	–	–		www.graphisoftpark.com jkocsany@graphisoftpark.com
HB Reavis Real Estate	Luxembourg, Luxembourg	✓	✓	✓	–	–	Twin City (SK) 2015-2017, Gdansk Business Center II (PL) - 2016, West Station I-II. (PL) - 2016-2018, Aupark Shopping Center Hradec Kralove (CZ), Aupark Shopping Center Brno (CZ), Multimodal Logistics (CZ)	✓	✓	✓	✓	–		www.hbreavis.com hbreavis@hbreavis.com
Cég neve	Cég központja	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek a régióban név, befejezés tervezett ideje	Régiós jelenlét						Cégek központ elérhetőségei
		iroda	kereskedelem	ipar, logisztika	lakóingatlan	hotel		Magyarország	Lengyelország	Csehország	Szlovákia	Ausztria	Más	

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

Company name	Company headquarters/ regional headquarters (country, city)	Type of real estate development					Current main projects in the region – name, planned delivery year	Where are you present in the region?						Company headquarters' contacts – phone number, website, e-mail
		office	retail	industrial, logistics	residential	hotel		Hungary	Poland	Czech Republic	Slovakia	Austria	Other	
Hochtief Development	Warsaw, Poland	✓	–	–	–	–	South Park (PL) - 2016, Copernicus Square EC Powisle (PL) - 2018	–	✓	–	–	–		P: +48 22 335 77 77 www.hochtief-development.pl
Horizon Development	Budapest, Hungary	✓	✓	–	–	–	Promenade Gardens (H) - 2017	✓	–	–	–	–		P: +36 1 473 1209 www.horizondevelopment.hu info@horizondevelopment.hu
Immobel Poland Sp z o. o.	Warsaw, Poland	✓	✓	–	✓	–	CEDET (PL) - 2017	–	✓	–	–	–		P: +22 351 0 190 www.immobelpoland.com office@immobelpoland.com
J&T Real Estate	Bratislava, Slovakia Prague, Czech Republic	✓	✓	✓	✓	✓	Zuckerman (SK) - 2017 Panorama Business (SK) - 2017 Byty Fuxova (SK) - 2017 Eperia Shopping Centre (SK) - 2017 Karlovské Rameno (SK) - 2016	–	–	✓	✓	–	Russia	P: +421 2 5941 8200 www.jtre.sk info@jtre.sk
KÉSZ Csoport	Budapest, Hungary	✓	–	✓	–	✓	N.A.	✓	✓	–	✓	✓	Russia,Belarus, Serbia, Ukraine	P: +36 1 476 6900 www.kesz.hu kesz@kesz.hu
Liebrecht&wood	Warsaw, Poland	✓	✓	✓	–	–	Hampton Park (PL)	–	✓	–	–	–	Romania, Russia	P: +48 22 571 44 44 www.liebrecht-wood.com
Mayland Real Estate	Warsaw, Poland	–	✓	–	–	–	Serenada (PL) - 2016	–	✓	–	–	–		P: +48 22 546 98 00 www.mayland.pl
Metrodom Kft.	Budapest, Hungary	–	✓	–	✓	–	Metrodom City Home (H) - 2016 Metrodom Szent László út 41-43. (H) -Q4 2015 Metrodom Ámbrus u.3-5. (H) - 2016 Metrodom Young - 2016 Metrodom Kertváros Páty (H) - 2016 continuous	✓	–	–	–	–		P: +36 1 919 3333 F: +36 1 919 3303 info@metrodom.hu
Multi	Gouda, The Netherlands	–	✓	–	–	–	Forum Gdansk (PL) - 2017	–	✓	✓	✓	–	Belgium, Germany, Italy, Portugal, Spain, Ukraine, Turkey	P: +31 (0) 182 690 900 www.multi.eu info-nl@multi.eu
Penta Investments	Bratislava, Slovakia	✓	✓	–	✓	–	Pri Myte (SK), Rosum (SK) - 2016, Nova Terasa (SK), Mokotow (PL) - 2017 Waltrovka (CZ), DSP (PL) - 2019	–	✓	✓	✓	–		www.pentainvestments.com
Cég neve	Cég központja	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek a régióban név, befejezés tervezett ideje	Régiós jelenlét						Cégek központ elérhetőségei
		iroda	kereskedelmi tér, logisztika	lakóingatlan	hotel	Magyarország		Lengyelország	Csehország	Szlovákia	Ausztria	Más		

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

Company name	Company headquarters/ regional headquarters (country, city)	Type of real estate development					Current main projects in the region – name, planned delivery year	Where are you present in the region?						Company headquarters' contacts – phone number, website, e-mail
		office	retail	industrial, logistics	residential	hotel		Hungary	Poland	Czech Republic	Slovakia	Austria	Other	
Plaza Centers Group	Amsterdam, The Netherlands	✓	✓	–	–	–	Kielce Plaza (PL) Leszno Plaza (PL) Lodz (PL)	✓	✓	✓	–	–	Latvia	P: +31 20 344 9560 www.plazacenters.com info@plazacenters.nl
Portus Buda Group Zrt.	Budapest, Hungary	✓	✓	–	✓	–	CDO - Calasanz Downtown Offices (H) Inspired Garden Project (H)	✓	–	–	–	–		P: +36 1 488 7476 www.portusbudagroup.com office@portusbudagroup.com
PPF Real Estate	Prague, Czech Republic	✓	✓	–	✓	–	LINE (CZ) - 2016	–	–	✓	–	–	Germany, The Netherlands	P: +420 224 174 555 www.ppfreal.com info@ppfreal.com
Proform Zrt.	Budapest, Hungary	✓	✓	–	–	✓	N.A.	✓	–	–	–	–		P: +36 1 250 4288 www.proform.hu
Prologis Hungary	Budapest, Hungary	–	–	✓	–	–	N.A.	✓	✓	✓	✓	✓	Romania	P: +36 1 577 7700 www.prologisceesearch.hu info-hu@prologis.com
Raiffeisen Evolution Project Development GmbH	Vienna, Austria	✓	✓	–	✓	✓	SQUARE Plus (AU) - 2017 KEREPESI Offices (H) - 2017	✓	✓	–	✓	✓	Romania, Bulgaria, Russia, Ukraine	P: +36 1 346 6400, +43 171 7060 www.raiffeisenevolution.com office@raiffeisenevolution.com
Savills Poland	Warsaw, Poland	✓	✓	–	–	–	Prime Corporate Center (PL) - 2016 West Point 120 (PL) - 2016 ETHOS (PL) - 2016	–	✓	–	–	–		P: +48 222 222 4000 www.savills.pl info@savills.pl
Sekyra Group	Prague, Czech Republic	✓	–	–	✓	–	Rohan City (CZ), Hrebenky (CZ), Smichov City (CZ), Zizkov City (CZ), Nové Tuhnice (CZ), Zamecky Dvur (CZ), Opatov Park II. (CZ), Dejvice Center (CZ)	–	–	✓	–	–		P: +420 234 005 551 www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Shikun & Binui R.E.D. Hungary	Budapest, Hungary Amsterdam, Holland	✓	✓	✓	✓	✓	Garden Ville Kamaraerdő (HU) Garden Ville Tükörhegy (HU) Garden Ville Üröm (HU)	✓	✓	✓	–	✓	Romania	P: +36 1 437 8280 www.shikunbinui.hu office@shikunbinui-red.com
S IMMO AG	Vienna, Austria	✓	✓	–	✓	✓	N.A.	✓	–	✓	✓	✓	Bulgaria, Romania, Croatia	P: 43 (0) 50 100-27521 www.simmoag.at office@simmoag.at
Skanska	N.A.	✓	✓	–	✓	–	Nordic Light (H) - Q3 2016 Dominikanski (PL) - 2015 Axis (PL) - Q4 2016 Silesia Business Park Building B (PL) - Q4 2015	✓	✓	✓	✓	–	Romania	group.skanska.com
Skanska Property Poland Sp.	Warsaw, Poland	✓	–	✓	–	✓	Atrium 2. (PL) - 2016 Axis (PL) - Q4 2016 Maraton (PL) - Q4 2016 Generation Park (PL) - 2016	–	✓	–	–	–		www.skanska.pl
Cég neve	Cég központja	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek a régióban név, befejezés tervezett ideje	Régiós jelenlét						Cégek központ elérhetőségei
		iroda	kereskedelmi ipar, logisztika	Lakóingatlan	hotel	Magyarország		Lengyelország	Csehország	Szlovákia	Ausztria	Más		

Ingatlanfejlesztők a közép-európai régióban

Real estate developers in CEE

Company name	Company headquarters/ regional headquarters (country, city)	Type of real estate development					Current main projects in the region – name, planned delivery year	Where are you present in the region?						Company headquarters' contacts – phone number, website, e-mail
		office	retail	industrial, logistics	residential	hotel		Hungary	Poland	Czech Republic	Slovakia	Austria	Other	
TriGranit TRIGRANIT	Budapest, Hungary	✓	✓	–	–	–	Bonarka for Business - Building F (PL) - 2015 Bonarka for Business - Building G, H, I, J, K (PL) - 2017	✓	✓	–	✓	–		P: +36 1 374 6500 www.trigranit.com info@trigranit.com
Vastint Poland Sp. z o.o.	Warsaw, Poland	✓	–	–	✓	–	Business Garden Warsaw (PL) Business Garden Wrocław (PL) Portowo (PL)	–	✓	–	–	–		P: +48 22 820 9151 www.vastint.eu info.poland@vastint.eu
Waryński Group	Warsaw, Poland	✓	–	–	✓	–	Eqilibrium (PL) - 2017	–	✓	–	–	–		P: +48 22 632 7791 www.warynski.pl biuro@warynski.pl
White Star Real Estate Kft. WHITE STAR	Warsaw, Poland	✓	✓	✓	–	–	The Quadrum, Phase II, III (H) - 2016, 2018	✓	✓	✓	✓	–	Romania, Russia	P: +36 1 382 5100 www.whitestar-realestate.hu info@whitestar-realestate.hu
WING	Budapest, Hungary	✓	✓	✓	–	–	East Gate Business Park (H) Dél-pesti Üzleti Park (H) V17 Office building (H) - Q3 2016 Telekom Headquarters (H) - Q4 2018	✓	–	–	–	–		P: +36 1 451 4760 info@wing.hu www.wing.hu
Cég neve	Cég központja	Ingatlanfejlesztés típusa					Jelenlegi projektek a régióban név, befejezés tervezett ideje	Régiós jelenlét						Cégek központ elérhetőségei
		iroda	kereskedelem	ipar, logisztika	Lakóingatlan	hotel		Magyarország	Lengyelország	Csehország	Szlovákia	Ausztria	Más	

HIREDETÉS / PROMOTION

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

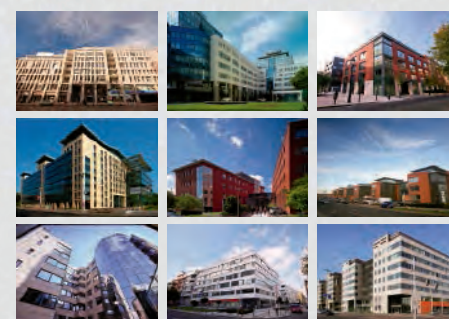


Many factors make the critical difference in the quality of workplaces and company sites. That's why CA Immo provides office environments that underpin your company's aspirations to leadership. As a specialist in office properties in the big cities of Europe, we set the standard.

For more information, please visit
www.caimmo.com

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

CA IMMO
URBAN
BENCHMARKS.



Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

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
AFI City	CZ	Prague, Czech Republic	AFI Europe	150 635	N.A	planned	P: +420 255 743 111	afi-europe.eu
AFI Karlín Business Center	CZ	Karlín, Prague 8, Czech Republic	AFI Europe	12 289	N.A	planned	P: +420 255 743 111	afi-europe.eu
Aleja Pokoju	PL	Krakow, Poland	Buma Contractor Sp. z o.o.	13 000	N.A	under construction	P: +48 12 297 22 22, +48 12 297 22 23	www.bumacontractor.pl bumacontractor@buma.com.pl
Alte Donau	A	Vienna, Austria	Austrian Real Estate Development	N.A	N.A	under construction	P: +43 1 7120 742 7726	www.are-development.at office@are-development.at
Aquincum Központ	H	District III., Budapest, Hungary	ECE Projektmanagement Budapest Kft.	140 000	N.A	2018	P: +36 1 434 8208	www.ece.com
Argento	A	Vienna, Austria	Austrian Real Estate Development	N.A	N.A	under construction	P: +43 1 7120 742 7722	www.are-development.at office@are-development.at
Astoria	PL	Warsaw, Poland	Strabag Real Estate GmbH	19 000	N.A	Q4 2016	P: +43 1 22 4 22 - 1537	www.astoria-warszawa.pl info@astoria-warszawa.pl
Atrium 2	PL	Krakow, Poland	Skanska Poland	20 244	N.A	Q1 2016	P: +48 22 653 8400	www.skanska.pl
Aupark Shopping Center Brno	CZ	Brno, Czech Republic	HB Reavis Group	31 500	N.A	2017	P: +420 225 001 900	www.hbreavis.com hbreavis@hbreavis.com
Aupark Shopping Center Hradec Kralove	CZ	Hradec Kralove, Czech Republic	HB Reavis Group	22 500	N.A	Q4 2016	P: +420 225 001 900	www.hbreavis.com hbreavis@hbreavis.com
Axis	PL	Krakow, Poland	Skanska Property Poland	20 000	N.A	Q4 2016	P: +48 519 738 838	axis.byskanska.com
Balance Building	H	99. Váci road, Budapest, 1139, Hungary	CPI Property Group	9 432	10.9	2015 - Q1 2016	P: +36 1 225 6600	www.cpigroup.hu www.balancebuilding.hu
Baltyk	PL	Poznan, Poland	Garvest Real Estate	15 000	N.A	Q2 2017	P: +48 61 8614492	www.garvest.com info@garvestrealestate.com
Benaco	PL	Krakow, Poland	DK-DEVELOPMENT Sp. z o.o.	3 225	N.A	Q4 2015	P: P: +12 290 08 70, 662 07 09 06	www.dkdevelopment.pl dk@dkdevelopment.pl
Bonarka for Business "Building F"	PL	9 Puskarska, 30-644 Krakow, Poland	TriGranit	10 000	N.A	2015	P: +48 12 257 89 86	akrzt@trigranit.pl
Bonarka for Business "Building G, H, I, J, K"	PL	9 Puskarska, 30-644 Krakow, Poland	TriGranit	50 000	N.A	2017	P: +48 12 257 89 86	akrzt@trigranit.pl
Budapest ONE	H	Őrmező, Budapest, Hungary	Futureal	70 000	N.A	2017/2018	P: +36 1 266 2181	www.futureal.hu info@futureal.hu
Business Garden Warsaw	PL	Warsaw, Poland	Vastint Poland	90 000	N.A	Phase II. under construction	P: +48 22 820 9151	www.vastint.eu info.poland@vastint.eu
Business Garden Wroclaw	PL	Warsaw, Poland	Vastint Poland	37 000	N.A	Phase I. under construction	P: +48 22 820 9151	www.vastint.eu info.poland@vastint.eu
CDO - Calasanz Downtown Office	H	Váci street, Budapest, Hungary	Portus Buda Group Zrt.	21 000	N.A	N.A	P: +36 1 488 7476	www.cdo.hu cdo@portusbudagroup.com
Fejlesztés neve	Ország	Fejlesztés helye	Fejlesztő	Terület (nm)	Tervezett havi bérleti díj (€/nm)	Átadás tervezett ideje	Fejlesztő	
							Telefon	Web

Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

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
CEDET	PL	Warsaw, Poland	Immobel Poland	21 000	N.A	Q3 2017	P: +22 351 0 190	www.immobelpoland.com office@immobelpoland.com
Centaurus	PL	Olsztyn, Poland	EURO STYL	50 000	N.A	2017	P: +58 770 1710	www.eurostyl.com.pl biuro@eurostyl.com.pl
Central Jablonec	CZ	Jablonec nad Nisou, Czech Republic	Crestyl Management A.S.	16 500	N.A	in preparation	P: +420 226 202 800/801	www.crestyl.com crestyl@crestyl.com
Central Opava	CZ	Opava, Czech Republic	Crestyl Management A.S.	18 000	N.A	in preparation	P: +420 226 202 800/801	www.crestyl.com crestyl@crestyl.com
Copernicus Square EC Powisle	PL	Warsaw, Poland	Hochtief Development Poland	42 199	N.A	2018	P: +48 22 335 7777	www.hochtiefdevelopment.pl
Corvin Technology & Science Park	H	Budapest, Hungary	Futureal	25 000	N.A	Q4 2016	P: +36 1 266 2181	www.futureal.hu info@futureal.hu
Dejvice Center	CZ	Prague, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: 420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Dél-pesti Üzleti Park	H	36-38. Táblás street, Budapest, 1097, Hungary	WING	N.A	N.A	continuous	P: +36 1 451 4760	www.wing.hu info@wing.hu
Dominikanski	PL	Wroclaw, Poland	Skanska Property Poland	40 000	N.A	Q3 2015	N.A	http://www.skanska.pl/ Offices-to-lease/Vacant-Premises/ Dominikaski/Dominikaski/
Dóza Office Complex	H	144-148. Dóza György street, Budapest, 1134, Hungary	CODIC Hungary Kft.	41 000	13.5-14	Q4 2016	P: +36 1 266 6000	www.codic.eu p.szilvasi@codic.eu
DSP	PL	Warsaw, Poland	Penta Investments	28 000	N.A	2019	P: +48 22 502 32 22	www.pentainvestments.com warsaw@pentainvestments.com
East Gate Business Park	H	Akácok - Fót, 2151, Hungary	WING	N.A	N.A	continuous	P: +36 1 451 4760	www.wing.hu info@wing.hu
EcoDome	H	13 Mészáros street -2b Pálya street, Budapest, 1013, Hungary	Rockwood Holding	5 000	13.5 -14.5	2016	P: +36 1 327 20 50	office@robertson.hu
Enterprise Office Center	CZ	Prague 4 - Pankrac, Czech Republic	Erste Group Immorent AG	29 069	N.A	in development	P: +43 (0)5 0100 27000\F: +43 (0)5 0100 27204	www.erstegroupimmorent.com www.enterprise-prague.cz
Erste Campus	A	Vienna, Austria	Erste Group Immorent AG	Total: 117 000 Office: 12 000 Retail: 2 000	N.A	Q4 2015	P: +43 (0)5 0100 27000\F: +43 (0)5 0100 27204	www.erstegroupimmorent.com www.erstecampus.at
EQlibrium	PL	Warsaw, Poland	Waryński Group	21 000	N.A	Q1 2017	P: +48 22 632 7791	www.warynski.pl biuro@warynski.pl
ETHOS	PL	Warsaw, Poland	Savills Poland	3 000	N.A	Q2 2016	P: +48 022 222 4023	www.savills.pl info@savills.pl
Eurocentrum Office Complex	PL	Krakow, Poland	Capital Park	Total: 69 578 Office: 67 005 Retail: 2 181	N.A	II. phase Q3 2015	P: +48 22 318 88888	www.capitalpark.pl biuro@capitalpark.pl
Forum Gdansk	SK	Gdansk, Poland	Multi	62 000	N.A	2017	P: +31 (0) 182 690 900\P: +420 737 252 783	www.multi.eu info-nl@multi.eu office-pl@multi.eu
Gdanski Business Center II	PL	Warsaw, Poland	HB Reavis Poland	46 000	N.A	2016	P: +48 22 203 44 20	www.hbreavis.com poland@hbreavis.com
Fejlesztés neve	Ország	Fejlesztés helye	Fejlesztő	Terület (nm)	Tervezett havi bérleti díj (€/nm)	Átadás tervezett ideje	Fejlesztő	
							Telefon	Web

Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

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
Generation Park	PL	Warsaw, Poland	Skanska Poland	80 000	N.A	2016	P: +48 22 653 8400	www.skanska.pl
Goodman Gliwice Logistics Centre	PL	ul. Eiffel'a, Gliwice, Poland	Goodman	50 837	N.A	2016	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Lodz Logistics Centre	PL	ul. Lutomska, Pabince, Poland	Goodman	26 902	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Poznan Airport Logistics Centre	PL	ul. Batorowska, Wysogotowo, Poland	Goodman	52 310	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Poznan Logistics Centre	PL	Niepruszewo, BUK, Poland	Goodman	50 378	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Sosnowiec Logistics Centre	PL	ul. Inwestycyjna, Maczki Bór, Poland	Goodman	66 975	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Warsaw Logistics Centre	PL	Emilianow, Warszawa, Poland	Goodman	54 697	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Wroclaw East Logistics Centre	PL	ul. Kielczowska, Wroclaw, Poland	Goodman	51 768	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Goodman Wroclaw South Logistics Centre	PL	ul. Logistyczna 6,55-040 Bielany Wrocławskie, Poland	Goodman	123 500	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Graphisoft Park	H	7 Záhony street, Budapest, 1031, Hungary	Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.	116 000	15,5	1998-2020 continuously	P: +36 20 661 2401	www.graphisoftpark.com jkocsany@graphisoftpark.com
Hampton Park	PL	Warsaw, Poland	Liebrecht&wood	50 000	N.A	N.A	P: +48 22 571 44 44	www.liebrecht-wood.com
Immopark Praha	CZ	Prague, Czech Republic	Erste Group Immorent AG	131 000	N.A	under construction	P: +43 (0)5 0100 27000 F: +43 (0)5 0100 27204	www.erstegroupimmorent.com www.immopark.com
Innovation Park Puchstrasse	A	Graz, Austria	Erste Group Immorent AG	175 000	N.A	in development	P: +43 (0)5 0100 27000 F: +43 (0)5 0100 27204	www.erstegroupimmorent.at
Inspired Garden Project	H	Svábhegy, Budapest, Hungary	Portus Buda Group Zrt.	9 000	N.A	N.A	P: +36 1 488 7476	www.portusbudagroup.com office@portusbudagroup.com
Kielce Plaza	PL	Kielce, Poland	Plaza Centers Group	33 000	N.A	planning stage	P: +48 22 231 9900	www.plazacenters.com headoffice@plazacenters.pl
KEREPESI Offices - K27	H	27/A Kerepesi Road, Budapest, Hungary	RE project development Kft.	64 200	N.A	2017	P: +36 1 346 6400	www.re-offices.eu julianna.marta@raiffeisenrevolution.com
Krakow Topos	PL	Krakow, Poland	Capital Park	559	N.A	Q1 2016	P: +48 22 318 8888	www.capitalpark.pl biuro@capitalpark.pl
Leszno Plaza	PL	Leszno, Poland	Plaza Centers Group	16 000	N.A	planning stage	P: +48 22 231 9900	www.plazacenters.com headoffice@plazacenters.pl
LINE	CZ	Prague, Czech Republic	PPF Real Estate	18 000	N.A	2016	P: +420 224 174 555	www.ppfreal.com info@ppfreal.com
Lodz Plaza	PL	Lodz, Poland	Plaza Centers Group	35 000	N.A	2017	P: +48 22 231 9900	www.plazacenters.com headoffice@plazacenters.pl
Fejlesztés neve	Ország	Fejlesztés helye	Fejlesztő	Terület (nm)	Tervezett havi bérleti díj (€/nm)	Átadás tervezett ideje	Fejlesztő	
							Telefon	Web

Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

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
Maraton	PL	Poznan, Poland	Skanska Poland	25 000	N.A	Q4 2016	P: +48 22 653 8400	www.skanska.pl
Margit Corner	H	19-21. Margit krt., Budapest, 1024, Hungary	CODIC Hungary Kft.	5 100	N.A	2018	P: +36 1 266 6000	www.codic.eu www.margitcorner.hu info.hungary@codic.eu
Metrodom Ambrus u. 3-5.	H	3-5. Ambrus street, District XIII., Budapest, Hungary	Metrodom Kft.	11 643	N.A	Q3 2016	P: +36 1 919 3333	www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Metrodom City Home	H	10-12. Nádasdy street, District IX., Budapest, Hungary	Metrodom Kft.	40 755	N.A	Building F: Q3 2016 Building G: Q4 2016	P: +36 1 919 3333	www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Metrodom - Szent László u. 41-43.	H	41-43. Szent László street, District XIII., Budapest, Hungary	Metrodom Kft.	4 808	N.A	Q4 2015	P: +36 1 919 3333	www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Mokotow	PL	Warsaw, Poland	Penta Investments	24 500	N.A	2017	P: +48 22 502 32 22	www.pentainvestments.com warsaw@pentainvestments.com
Multimodal Logistics Center Ostrava	CZ	Ostrava, Czech Republic	HB Reavis Group CZ	154 900	N.A	2016	P: + 420 221 442 500	www.halyostrava.cz www.hbreavis.sk
Mundo	H	Csömöri street/ Bosnyák street, District XIV., Zugló, Budapest, Hungary	Echo Investment	35 000	N.A	2017/2018	N.A	www.echo.com.pl www.mundocenter.hu
Nordic Light	H	96-98. Váci road, Budapest, 1133, Hungary	Skanska Property Hungary	26 000	N.A	Q3 2016	P: +36 1 382 9108	http://www.skanska.hu/hu/ Projektek/Project/?pid=7322
Nova Terasa	SK	Kosice, Slovakia	Penta Investments	N.A	N.A	Phase II. under construction	P: +421 2 57788 111	www.pentainvestments.com bratislava@pentainvestments.com
Nove Tuhnice	CZ	Karlovy Vary, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: +420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Office Garden III.	H	4. Alíz street, Budapest, 1117, Hungary	GRT Group	18 500	N.A	N.A	P: +36 1 327 20 50	info@officegarden.hu
Opatov Park II.	CZ	Prague, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: +420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Pomeranian Logistics Centre	PL	ul. Kontenerow 21, Gdansk	Goodman	515 761	N.A	N.A	N.A	www.goodman.com/pl poland@goodman.com
Portowo	PL	Poznan, Poland	Vastint Poland	N.A	N.A	planned	P: +48 22 820 9151	www.vastint.eu info.poland@vastint.eu
Pri Myte	SK	Bratislava, Slovakia	Penta Investments	N.A	N.A	2017	P: +421 2 57788 111	www.pentainvestments.com bratislava@pentainvestments.com
Prime Corporate Center	PL	78 Grzybowska Street, Warsaw, Poland	Savills Poland	20 148	N.A	2016	P: +48 22 695 01 10	www.golubgethouse.pl info@golubgethouse.pl
Promenade Gardens	H	80-84. Váci road, Budapest, 1133, Hungary	Horizon Development	25 000	13.5-14.5	2017	P: +36 1 473 1209	www.horizondevelopment.hu info@horizondevelopment.hu
Q22 Tower	PL	Warsaw, Poland	Echo Investment S.A.	55 000	N.A	2016	P: +48 41 33 33 333	www.echo.com.pl office@echo.com.pl
Residence Chomutovka	CZ	Chomutov, Czech Republic	Crestyl Management A.S.	1 500	N.A	under construction	P: +420 226 202 800/801	www.crestyl.com crestyl@crestyl.com
Fejlesztés neve	Ország	Fejlesztés helye	Fejlesztő	Terület (nm)	Tervezett havi bérleti díj (€/nm)	Átadás tervezett ideje	Fejlesztő	
							Telefon	Web

Ingatlanfejlesztési projektek a közép-európai régióban

Real estate developments in CEE

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
Rohan City	CZ	Prague, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: +420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Rosenhöfe	A	Vienna, Austria	Austrian Real Estate Development	N.A	N.A	Q4 2015	P: +431 7120 742-0	www.are-development.at office@are-development.at
Rosum	SK	Bratislava, Slovakia	Penta Investments	22 000	N.A	2016	P: +421 2 57788 111	www.pentainvestments.com bratislava@pentainvestments.com
Serenada Shopping Center	PL	Krakow, Poland	Mayland Real Estate	43 000	N.A	2016	P: +48 22 546 98 00	www.mayland.pl www.ch-serenada.pl
Sienna Towers	PL	Warsaw, Poland	Ghelamco Poland	100 000	N.A	2019	P: + 48 22 455 16 00	www.ghelamco.com poland@ghelamco.com
Silesia Business Park	PL	Katowice, Poland	Skanska Property Poland	48 000	N.A	Building B Q4 2015	P: +48 79 722 9854	http://www.skanska.pl/en/Offices-to-lease/Vacant-Premises/Silesia-Business-Park/Silesia-Business-Park/
Sobieski Tower	PL	Warsaw, Poland	Ghelamco Poland	35 000	N.A	2018	P: + 48 22 455 16 00	www.ghelamco.com poland@ghelamco.com
South Park	PL	Warsaw, Poland	Hochtief Development Poland	86 586	N.A	2016	P: +48 22 335 77 77	www.hochtief-development.pl
Smichov City	CZ	Prague, Czech Republic	Sekyra Group	210 000	N.A	in preparation	P: 420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
SQUARE Plus	A	Muthgasse, 1190 Vienna, Austria	Raiffeisen evolution project development GmbH	40 000	N.A	2017	P: +43 1 71706 111	www.raiffeisenevolution.com buero@raiffeisenevolution.com
Telekom Headquarters	H	34-36. Könyves Kálmán krt., Budapest, 1097, Hungary	WING	55 000	N.A	Q4 2018	P: +36 1 451 4760	www.wing.hu info@wing.hu
Tensor	PL	Gdynia, Poland	EURO STYL	20 000	N.A	Building X Q1 2016 Building Y Q2 2016	P: +58 7701710	www.eurostyl.com.pl biuro@eurostyl.com.pl
The Quadrum	H	246-248. Fő Road, Vecsés, 2220, Hungary	White Star Real Estate Kft.	N.A	N.A	Phase II: 2016 Phase III: 2018	P: +36 1 382 5100	www.whitestar-realestate.hu info@whitestar-realestate.hu
Triiiple	A	Vienna, Austria	Austrian Real Estate Development/Soravia Group	110 000	N.A	2018	P: +431 7120 742 7725	www.are-development.at office@are-development.at www.triiple.at
Twin City	SK	Bratislava, Slovakia	HB Reavis Slovakia	64 200	N.A	2015/2016/2017	P: +421 2 58 30 30 30	www.hbreavis.com hbreavis@hbreavis.com
V17	H	17 Váci Road, Budapest, 1134, Hungary	WING	12 350	N.A	Q3 2016	P: +36 70 400 9070, +36 1 489 0202	www.eston.hu v17@eston.hu www.jll.com v17@eu.jll.com
V48	H	48/e-f. Váci Road, Budapest, 1132, Hungary	CODIC Hungary Kft.	13 500	N.A	2018	P: +36 1 266 6000	www.codic.eu www.v48.hu info.hungary@codic.eu
Waltrovka	CZ	Prague, Czech Republic	Penta Investments	169 000	N.A	under construction	P: +420 225 101 110	www.pentainvestments.com prague@pentainvestments.com
Warsaw Spire	PL	Warsaw, Poland	Ghelamco Poland	100 000	N.A	2016	P: + 48 22 455 16 00	www.ghelamco.com poland@ghelamco.com
West Point 120	PL	120 Włodarzewska Street, Warsaw, Poland	Savills Poland	20 480	N.A	2016	P: + 48 022 222 4000	www.savills.pl info@savills.pl
West Station I-II	PL	Warsaw, Poland	HB Reavis Poland	63 305	N.A	2016-2018	P: +48 22 203 44 20	www.hbreavis.com poland@hbreavis.com
Zamecký Dvůr	CZ	9 Vinor, Prague, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: 420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Zielone Arkady, Bydgoszcz	PL	Bydgoszcz, Poland	ECE Projektmanagement Polska Sp. z o.o.	51 000	N.A	Q4 2015	P: +48 22 310 60 00	www.ece.com info@ece.com
Zizkov City	CZ	Prague, Czech Republic	Sekyra Group	N.A	N.A	in preparation	P: +420 234 005 551-2	www.sekyragroup.cz info@sekyragroup.cz
Fejlesztés neve	Ország	Fejlesztés helye	Fejlesztő	Terület (nm)	Tervezett havi bérleti díj (€/nm)	Átadás tervezett ideje	Fejlesztő	
							Telefon	Web

WELCOME TO CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD AND DTZ.
TOGETHER, A NEW FORCE IN
GLOBAL REAL ESTATE.

cushmanwakefield.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Noerr in CEE

REAL ESTATE ADVISORY SERVICES

Noerr provides a full range of services regarding real estate, construction and environmental law with a strong focus on the infrastructure sectors.

Our integrated approach combines an in-depth business understanding of the 'real estate' asset class with a high level of legal expertise and covers the whole value chain in real estate investment.

Your key contacts for Germany and CEE:

Prof. Dr. Alexander Goepfert
alexander.goepfert@noerr.com | T +49 211 49986282

Dr. Zoltán Nádasdy
zoltan.nadasdy@noerr.com | T +36 1 2240900

ALICANTE
BERLIN
BRATISLAVA
BRUSSELS
BUCHAREST
BUDAPEST
DRESDEN
DÜSSELDORF
FRANKFURT/M.
LONDON
MOSCOW
MUNICH
NEW YORK
PRAGUE
WARSAW

NOERR.COM

Noerr