



Source

A **Portfolio** CSOPORT TAGJA

2015. NOVEMBER WWW.RESOURCEINFO.HU 999 FT

SZAKMAI
PARTNEREINK



A REPTÉR SZÁRNYAKAT AD A FEJLŐDÉSNEK

Airports make development soar

Fókusz

Ingatlanfejlesztők, logisztikai
parkok Magyarországon

Interjú

A TriGranit megkötötte
az év üzletét – Hogyan
tovább?

Elemzés

RICS kutatás:
Új rekordokat döntött
Magyarország

Interjú

Zöldmezős beruházások
– Hol? Mikor? Hogyan?

RE

Raiffeisen evolution

Csendes, bel-budai környezetben, a II. kerületben
"A" kategóriás irodák
bérelhetők



RESIDENCE

Tel: +36 30 748 8320
www.residenceirodahaz.hu



12

INTERJÚ

Néhány hónappal ezelőtt jelentették be Közép-Európa idei legjelentősebb ingatlanügyletét, a TriGranit eladását. A cég vezérigazgatójával Münchenben beszélgettünk az Expo Real kiállításon. Török Árpádot a régió kilátásairól, a hazai piac fellendüléséről kérdeztük.



22

CÍMLAPSZTORI

A jövő repülőtereivel szemben az elvárások egyre nőnek: ahogy az utazók egyre több időt töltenek légikikötőkben, úgy nő az igény kikapcsolódási és szórakozási lehetőségekre is. A terminálok kényelmes és gyors megközelíthetősége elengedhetetlen, valamint az is fontos szemponttá vált, hogy az utasok a reptéren ne csak áthaladjanak, hanem valamilyen élményt is kapjanak. Utánanéztünk, hogy csinálják a világ legsikeresebb repterei, illetve Budapest légikikötőjének fejlesztési lehetőségeit is körüljártuk.



28

ELEMZÉS

2015 harmadik negyedében még tovább növekedett a kelet-közép-európai ingatlanpiacokon uralkodó általános optimizmus. Magyarországon 2008 óta nem látható magasságba emelkedett mind a bérleti, mind a befektetői hangulatot mérő index, miközben Bulgáriában, Csehországban és Romániában is rendkívül pozitívak a kilátások – derült ki az RICS legfrissebb Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor kutatásából.

5-9 RÖVID HÍREK BRIEF NEWS

11 ELEMZÉS ANALYSIS

Tovább csökkent a kihasználatlanság a budapesti ipari ingatlanpiacon
Vacancy rates drop further in Budapest logistics parks

12-19 CÍMLAPSZTORI COVER STORY

A reptér szárnyakat ad a fejlődésnek
Airports make development soar

20-21 INFOGRAFIKA INFOGRAPHICS

Legek a repülésben
Records in the world of flying

22-26 INTERJÚ INTERVIEW

A TriGranit megkötötte az év üzletét – Hogyan tovább?
TriGranit has closed the deal of the year – What's next?

28-31 ELEMZÉS ANALYSIS

Új rekordokat döntött Magyarország
Hungary has set new records

**32-34
INTERJÚ
INTERVIEW**
Zöldmezős beruházások – Hol? Mikor? Hogyan?
Green field investments – Where? When? How?

36-37 ELEMZÉS ANALYSIS

Lendületben a piac
The market is in motion

40-43 RIPORT REPORT

Bel-Buda új életre kel
Inner-Buda comes to life again

48-50 LISTA LIST

Ingatlanfejlesztők
Real estate developers

52-60 LISTA LIST

Logisztikai parkok
Logistic parks

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

resourceinfo hírlevél

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

Felölös szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

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

Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator

Barta Krisztina

Fordító | Translator

Adrian Bury, Nagy András

Angol korrektúra | Copy editor

McLean és Társa Kft.

Fotó | Photo

Todoroff Lázár, Shutterstock.com, MTI

Értékesítés | Sales

Bacsa Attila – bacsa@portfolio.hu

Felölös 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: resourceinfo@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 először az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.



Major Katalin

Főszerkesztő/Editor-in-chief

major@portfolio.hu



KAPCSOLATOKAT ÉPÍTÜNK

November 24-én tizenegyedik alkalommal kerül megrendezésre a hazai ingatlanpiac első számú szakmai konferenciája, a Portfolio Property Investment Forum. A hazai ingatlanpiacra legfontosabb szereplői és a meghívott külföldi szakértők 2005 óta minden évben összegyűlnek, és megvitatják a szektort érintő legfrissebb témákat és a legégetőbb iparági kérdéseket, illetve megpróbálják megjósolni, milyen irányt vesz a jövőben a piac alakulása. Már a tavalyi eseményt is kirobbanó optimizmus uralta, abban pedig egészen biztosak vagyunk, hogy a több mint 500 résztvevő és 80 előadó idén is bizakodva távozik majd a konferenciáról.

Ebben a hónapban azonban nem csak itthon figyel a szakma elitje a magyarországi ingatlanpiacra. Európa pénzügyi és gazdasági központjába is elvittük az új életre kelő iparág hírét: szakmai partnerünk, a Portfolio néhány héttel ezelőtt rendezte meg első londoni ingatlanbefektetési konferenciáját az RICS együttműködésével, ahol Európa legnagyobb befektetői oszthatták meg véleményüket a magyar és a közép-európai piacokról.

Ahogy az a konferencián kiderült, a régió különböző piacait sokkal inkább a versenyzés, mintsem az együttműködés jellemzi. A verseny egyik egyre inkább élesedő színterét pedig a légikikötők adják, hiszen az ingatlanpiac fellendüléséhez, újabb fejlesztések, beruházások megjelenéséhez elengedhetetlen a megfelelő közlekedési kapcsolatok megléte. Sok repülőtér manapság már legalább olyan reputációval rendelkezik, mint maga a város, amelyet kiszolgál, és olyan szolgáltatásokat kínál, amelyek hagyományosan a városközpontokhoz kapcsolódnak. Címlapsztorinkban utánanézzünk, hogyan illeszkedik Budapest nemzetközi repülőtere a régió és Európa vérkeringésébe, és megvizsgáljuk, hogy milyen fejlesztések szükségesek a légikikötő és a főváros versenyképességének növeléséhez.

BUILDING NEW CONNECTIONS

The number one professional conference on the domestic property market, the Portfolio Property Investment Forum will be organised for the eleventh time on 24 November. The most important players in the Hungarian real estate business and selected experts from abroad have come together every year since 2005 at this event. The conference gives them an opportunity to discuss the most recent topics and the most burning issues concerning the property market, while trying to predict what is in store for the profession in the future. Last year's event was characterised by strong optimism and we are confident that the more than 500 participants and 80 speakers will leave this year's conference feeling hopeful.

The elite of the real estate profession turned their heads towards the Hungarian property market not only at home, but also in Europe's financial and economic capital. Our number one professional partner, Portfolio, in cooperation with RICS organised its first property investment conference in London just a few weeks ago. Speakers at the event, focusing on CEE markets, included Europe's biggest investors.

As it was said at the conference, competition among markets in the region is a lot more common than cooperation. Airports are among the most important scenes of this ever increasing competition, as good transport connections are indispensable to the development of the property market and to the success of individual projects. Many airports now have brands just as strong as the cities they serve and offer services originally associated with city centres. In our cover story we take a closer look at how Budapest's international airport fits into the region and Europe's main artery. Also, we examine how new developments at the airport can improve its competitiveness and the Hungarian capital's economic position.

SZERKEZETKÉSZ A NORDIC LIGHT IRODAHÁZ

November elején elérte legmagasabb pontját a Váci úti Nordic Light irodaház, a Skanska legújabb magyarországi fejlesztése. A két fázisban épülő „A” kategóriás irodaház első fázisát 2016 második, míg a teljes épületet 2016 harmadik negyedében tervezik átadni. Az irodakomplexum 26 200 négyzetméter irodaterületet kínál 7 emeleten, étteremmel és számos szolgáltatással. A LEED Gold előtanúsítással rendelkező irodaház már bérlővel is rendelkezik, a Schneider Electric 3200 négyzetméterre költözik be 2016 őszén.



ÚJABB INGATLANOKAT VÁSÁROLTAK AZ MNB ALAPÍTVÁNYAI

Több mint 7 milliárd forintért vásároltak újabb ingatlanokat az unortodox közgazdasági tanok népszerűsítésére létrehozott Pallas Athéné Alapítványok. A budapesti Döbrentei utca 2. szám alatt lévő ingatlan vételára 2,1 milliárd forint volt, míg a Vörösmarty téri Kassalik-ház alsó emeleteiért 4,9 milliárd forintot fizettek. Előbbi ingatlan doktori képzésnek ad majd helyet, míg az utóbbit befektetési céllal vásárolta meg az alapítvány. A kecskeméti Hotel Sauna épülete 175 millió forintért került a jegybanki alapítvány tulajdonába, a tervek szerint könyvtárat és kollégiumot alakítanak ki benne.

MEGLEPETÉS: VONZÓNAK TŰNIK LONDONBÓL MAGYARORSZÁG



Magas hozamok, nagy növekedés egy kicsi és kevésbé transzparens piacon – ezt gondolják röviden Közép-Európáról a nemzetközi ingatlanbefektetők, derült ki Londonban. Több mint 100 résztvevővel került sor ugyanis a Portfolio és az RICS első közös, Londonban tartott ingatlanbefektetési konferenciájára. A CEE Property Investment Briefing előadói között Európa legnagyobb befektetői foglaltak helyet, a téma pedig Közép-Európa volt.

Bár a régió továbbra is jelentős gazdasági és politikai kockázatot képvisel befektetők szemmel nézve, nagyon erős pozitív érvek szólnak Közép-Európa mellett. Ilyen a belső kereslet erőssége, a nyugat-európaiak messze meghaladó GDP-növekedési kilátások, illetve az irodaterületek iránti várható erős kereslet. A megszólalt szakértők ugyanakkor egyetértettek abban, hogy a KKE-régió belül ma inkább a versengés, mintsem az együttműködés a jellemző, és ebben szerintük belátható időn belül nem is lesz változás.

ELÉRTÉ LEGMAGASABB PONTJÁT A V17 IRODAHÁZ

Októberben egy másik Váci úti irodaház bokrétaünnepségét is megtartották. A WING Zrt. környezettudatos fejlesztése, a V17 jövő nyáron közel 13 000 négyzetméter modern irodaterülettel bővíti a népszerű irodafolyosót. A hétemeletes irodaház 8500 négyzetmé-

terére előbérleti szerződést írt alá az E.ON vállalatcsoport, mely mintegy 600 budapesti dolgozóját költözteti az épületbe 2016 második felében. A V17 a BREEAM „verygood” környezettudatossági védjegy elvárásainak megfelelően épül.



ANDRÁSSY ÚTI LUXUSINGATLANT VÁSÁROLT A MINISZTERELNÖKSÉG



Az Andrassy úti Párisi Nagyáruház esetében a magyar állam élt elővásárlási jogával, és a tranzakció végrehajtására a Magyar Fejlesztési Bankot kérte fel. Az MFB Zrt. a felkérés teljesítésére a 100%-os tulajdonában álló MFB-Ingtatlanfejlesztő Zrt.-t jelölte ki. A cég az épületet csőd-egyezségből vásárolta meg, az adásvételre 2015. június 9-én került sor. A vételárat a felek üzleti titokként kezelik. Az MFB-Ingtatlanfejlesztő Zrt. a Párisi Nagyáruház épületében jelenleg is megtalálható funkciók, illetve érvényes bérleti szerződések mentén üzemelteti és hasznosítja tovább az ingatlant. A vállalat stratégiájában nem szerepel további ingatlanok önálló megvásárlása – nyilatkozta a Miniszterelnökség.

TAVASZTÓL BUDAPEST ÚTJAIT JÁRJÁK A VILÁG LEGHOSSZABB VILLAMOSAI

A BKK az egyik budapesti remízben mutatta be a világ leghosszabb villamosát, mely jövő tavasztól az 1-es villamos vonalán áll forgalomba. Az új, spanyol gyártmányú villamos a világon a leghosszabb, még a szintén rekordhosszúnak számító nagykörúti Comnino villamosokra is ráver több mint 2 méterrel. A jármű 86 ülőhelyes, és egyszerre 345 ember utazhat rajta. Eddig 34,7 milliárd forint értékben hívtak le új villamosokat, a jövő év végéig 47 érkezik Budapestre. A teljes hosszában alacsonypadlós, klimatizált utasterű villamos belső és külső kialakítása szinte semmiben nem különbözik a 3-as villamos vonalán már közlekedő, rövidebb járművektől. Az egyetlen számottevő különbség, hogy míg azok mindössze 34 méteresek, és oldalanként 4 ajtóval rendelkeznek, az újabb járművek 56 méteren 7 ajtóval várják majd az utasokat.



ÚJABB FŐVÁROSI STADIONÉPÍTÉSEK INDULHATNAK

2016 második felében kezdődhet meg a Puskás Ferenc Stadion építése, majd legkésőbb 2019-ben fejeződhetnek be a munkálatok. Az új létesítmény labdarúgó-mérkőzések rendezése mellett az ország legnagyobb koncerthelyszínének is helyet adhat, illetve 1000-1500 fős konferenciák rendezésére is alkalmassá válhat. Egy másik stadionberuházás bejelentésére is sor került az elmúlt időszakban, a hatmilliárd forintba kerülő Hidegkuti Nándor Stadiont a ZÁÉV Építőipari Zrt. és a West Hungária Bau Kft. építi majd fel augusztus végéig.

KEVESEBB MÚZEUM ÉPÜL FEL A VÁROSLIGETBEN

Négyéves előkészítés után véglegesítette a kormány a Liget Budapest projekt tervét: egyelőre nem épül meg a FotóMúzeum Budapest, illetve a Magyar Építészeti Múzeum. A két kockaépületet az Ötvenhatosok terén, a jelenlegi parkolók helyén tervezték felépíteni a Középülettervező Zrt. tervei alapján. Kiderült az is, hogy a kormány kétszáz milliárd forintot szán a beruházásra. Egy új projekt, a „Liget 2” a tervek szerint pedig arról szólna, hogy rehabilitálnák a Nyugati pályaudvar és a Városliget közötti területet. A 170 ezer négyzetméteres területen lapértésülések szerint kormányzati épületek mellett közparkok, éttermek, sportkomplexumok is helyet kapnának.

TOVÁBBRA IS NAGYON KEVÉS LAKÁS ÉPÜL

Jelentősen, 24 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma Magyarországon az év első kilenc hónapjában az egy évvel korábbi adatokhoz képest, de a fővárosban még jelentősebb, 73 százalékos volt az engedélyek számának bővülése. Ugyanakkor országosan 9,5 százalékkal kevesebb lakás épült a fenti időszakban, de még nagyobb volt a visszaesés Budapesten, ahol az épített lakások száma 21 százalékkal csökkent – derült ki a KSH legfrissebb statisztikáiból.



ELADTA LOGISZTIKAI PORTFÓLIÓJÁT AZ OSZTRÁK FEJLESZTŐ



Az Immofinanz szerződést írt alá a Blackstone-nal teljes logisztikai portfóliójának eladásáról. A tranzakció, mind a 36 meglévő logisztikai befektetés közel 1 millió négyzetméter kiadható területét érinti, amely ingatlanok nagyrészt Németországban (24), továbbá Magyarországon (5), Romániában (3), Lengyelországban (2), Szlovákiában (1) és Oroszországban (1) találhatóak. A Blackstone ezzel telkeket és további három, tervezési fázisban lévő fejlesztési projektet vásárolt: Hamburgban, Bukarestben és Ploiestiben. Ez összesen közel 65 000 négyzetméternyi területet jelent, ezeket a projekteket az Immofinanz fogja befejezni. A Blackstone, Amerika egyik legjelentősebb nemzetközi magántulajdonú befektetési vállalata minden eszközét a Logisorba, az európai logisztikai platformjába integrálja.

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.

prologisCEEsearch.com



SURPRISE: HUNGARY SEEMS ATTRACTIVE FROM LONDON

More than 100 people attended Portfolio's first property investment conference in London, co-organised by RICS. Speakers at the CEE Property Investment Briefing included Europe's biggest investors. The exclusive half-day conference in London focused on CEE markets such as the Czech Republic, Hungary, Romania and Poland. The region displays many advantages: strong internal demand, economic growth prospects exceeding Western Europe-

an expectations and strong demand projected for office space all make Central and Eastern Europe attractive to investors. On the downside, political and economic risks are still significant. Also, investors are often discouraged by the lack of transparency in the region. All experts have agreed that in CEE competition among markets is a lot more common than co-operation and they think that there will not be any change in that in the foreseeable future.



NORDIC LIGHT STRUCTURALLY COMPLETE

At the beginning of November, the latest development of Skanska, the Nordic Light office building reached its highest point. The first phase of the category "A" offices, being built in two phases, is planned to be completed in the second quarter of 2016, and the entire building will be ready by the third quarter of 2016. The office complex offers 26,200 square metres of office space on 7 floors, with a restaurant and several other services. The office building possesses a LEED Gold pre-verification, and already has a tenant. Schneider Electric will move in to 3200 square metres in the autumn of 2016.



THE OFFICE BUILDING V17 REACHES ITS FULL HEIGHT

The topping out of another office building in Váci Road took place in October. By next summer, the ecologically aware development by WING Zrt, the V17 will expand its popular office space by 13,000 square metres. 8500 square metres of the seven-storey office building is contracted to be rented out to the companies of E.ON, accommodating 600 of its employees working in Budapest, starting late 2016. The V17 is being built in line with the requirements of the BREEAM "very good" ecological awareness brand.



HUNGARIAN CENTRAL BANK FOUNDATIONS PURCHASED NEW REAL ESTATE

The Pallas Athene Foundations, created to promote "unorthodox ideas in economics", has purchased real estate for more than 7 billion HUF. The purchase price of the building at 2 Döbrentei Street in Budapest was 2.1 billion HUF, while they paid 4.9 billion HUF for the Kassalik House in Vörösmarty Square. The former will accommodate a PhD program, the latter was bought for investment purposes. The Hotel Sauna in Kecskemét was bought by the foundation in exchange of 175 Million HUF; there are plans to establish a library and a dormitory there.



NEW STADIUMS IN THE CAPITAL

The construction of the Puskás-Ferenc Stadium is planned to commence in late 2016, with a completion date of 2019 at the latest. In addition to hosting football games, the new facility will serve as the largest venue for concerts, as well as conferences with up to 1000-1500 participants. Another stadium investment has been announced lately: the Hidegkuti Nándor Stadium will be built by the ZÁÉV Construction Zrt. and the West Hungária Bau Kft., with completion expected at the end of August.

STILL NOT ENOUGH NEW HOMES

In the first nine months of the year, the number of building permits issued has shown a significant increase (24%), compared to the data from last year. The increase was even more significant in the capital, at 73%. At the same time, the nationwide data regarding the number of homes built indicate a 9.5% decrease over the said time period. The decline in Budapest was even more significant, where the number of newly built homes decreased by 21% – revealed the latest statistic prepared by the Hungarian Central Statistical Office.

PRIME MINISTRY BOUGHT A LUXURY BUILDING IN ANDRÁSSY AVENUE



The Hungarian State exercised its right of pre-emption and purchased the Párisi Department Store, assigning the Hungarian Development Bank to conduct the transaction. The latter delegated the task to the HDB-Real Estate Development Zrt., which is 100% owned by the bank. The company has purchased the building out of a bankruptcy agreement, and the deal was closed on the 9th of June 2015. The purchase price is handled confidentially by the Parties. The HDB-Real Estate Development Zrt. will continue to operate the Párisi Department Store with its present functions and existing rental agreements. The company does not foresee any further independent purchases of real estate – reported the Prime Ministry.

FEWER MUSEUMS WILL BE BUILT IN THE CITY PARK



After four years of preparation, the government has finalised the plans for the Liget Budapest project. Construction of the Photo Museum Budapest and the Hungarian Museum of Architecture was cancelled. The two square blocks were planned to be built on Ötvenhatosok Square, in place of the current parking lot, based on the plans of Középülettervező

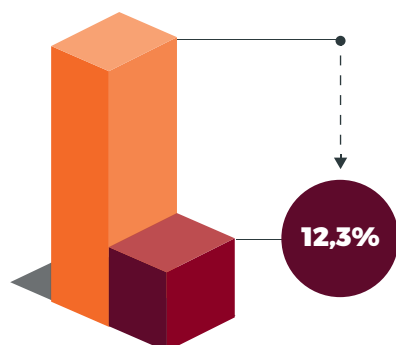
Zrt. It was also revealed that the government is planning to invest 200 million HUF in the project. A new project, "Liget 2" is planned to rehabilitate the area between the Nyugati Railway Station and the City Park. The 170,000 square metre area would accommodate government buildings, community parks, restaurants, and sports facilities.

Ingatlankeresésben az élen

Találja meg új irodáját és raktárát
a segítségünkkel!

WWW.IRODAHAZ.INFO • WWW.RAKTAR.INFO





Tovább csökkent a kihasználatlanság a budapesti ipari ingatlanpiacon

2015 harmadik negyedévében a budapesti ipari ingatlanpiacon a teljes bérlői kereslet 61 835 négyzetméter volt, ami mindössze 60%-a a második negyedévben regisztr-

ráltnak. A kereslet közel felét ugyanakkor új bérleti szerződések adták, ami optimizmusra ad okot – derült ki a BRF legfrissebb jelentéséből. A kihasználatlanság tovább csökkent a piacon, és elérte a 12,3%-ot.

2015 harmadik negyedévében a BRF 28 tranzakciót regisztrált. Az átlagos tranzakcióméret 2210 négyzetméter volt, ami fele a megelőző negyedév átlagos méretének. A bérleti szerződések 81%-át logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 2780 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő aláírások átlagos mérete 1180 négyzetméter volt. A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 12 290 négyzetméterért érintő szerződeshosszabbítás volt a ProLogis Budapest Harbor Parkban, melyet egy új, 7650 négyzetméterről szóló bérleti megállapodás követett a K-Sped raktáringatlanban. A negyedév legnagyobb bővülése a Citypoint9 ingatlanban történt, ahol 3450 négyzetméteren bővült egy bérlő.

Az üresedési ráta tovább csökkent ebben a negyedévben is, szeptember végén 12,3%-on állt, mely a legalacsonyabb érték 2008 óta. A ráta 1,4 százalékpontot csökkent az előző negyedévhez és 6,3 százalékpontot 2014 harmadik negyedévéhez képest. A nettó abszorpció elérte a 31 630 négyzetméter, ami az előző negyedévben mért volumen duplája. ●

Vacancy rates drop further in Budapest logistics parks

Total leasing activity on the Budapest industrial property market amounted to 61,835 sqm in Q3 2015, which is almost 60% of the level registered in Q2 2015 and 10% less than in the same period the previous year. According to the latest report of the Budapest Research Forum (BRF), demand for industrial space was driven by new leases, which accounted for 46% of the total leasing activity. In Q3 2015, 28 industrial transactions were registered with an average size of 2,210 sqm, less than the half of the average figure registered in the previous quarter. 81% of the leasing activity was signed in logistics parks with an average deal size of 2,780 sqm. The average deal size in city logistics schemes reached 1,180 sqm. The quarter's largest transaction was a lease renewal on 12,290 sqm in ProLogis Park Budapest Harbor Park, followed by a new lease agreement in K-Sped warehouse on 7,650 sqm. The largest expansion was signed in Citypoint9 on 3,450 sqm. ●

	Logisztikai Park / Logistics Park	Városi Logisztika / City Logistics	Összesen / Total
Új átadás (m²) Completions (sq m)	-	-	-
Ipari állomány (m²) Modern Stock (sq m)	1 655 895	186 415	1 842 310
Kihasználatlanság (%) Vacant Space (sq m)	200 660	26 545	227 205
Kihasználatlanság (m²) Vacancy Rate (%)	12.1%	14.3%	12.3%
Új szerződés (m²) New Lease (sq m)	22 420	6135	28 555
Hosszabbítás (m²) Renewal (sq m)	23 990	0	23 990
Bővülés (m²) Expansion (sq m)	3625	5665	9290
Előbérlet/BTS (m²) Pre-lease/BTS (sq m)	0	0	22 000
Teljes kereslet (m²) Leasing Activity (sq m)	50 035	11 800	61 835

A reptér szárnyakat ad a fejlődésnek

BUDAI ÁKOS – MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

A JÖVŐ REPÜLŐTEREIVEL SZEMBEN AZ ELVÁRÁSOK EGYRE NŐNEK: AHOGY AZ UTAZÓK EGYRE TÖBB IDŐT TÖLTENEK LÉGIKIKÖTŐKBEN, ÚGY NŐ AZ IGÉNY KIKAPCSOLÓDÁSI ÉS SZÓRAKOZÁSI LEHETŐSÉGEKRE IS. MA MÁR FONTOS SZEMPONT, HOGY AZ UTASOK A REPTÉREN NE CSAK ÁTHALADJANAK, HANEM VALAMILYEN ÉLMÉNYT IS KAPJANAK. A MEGFELELŐ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK PEDIG AZ EGÉSZ TÉRSÉG FEJLŐDÉSE SZEMPONTJÁBÓL A LEGFONTOSABB TÉNYEZŐK KÖZÖTT VANNAK, A HATÉKONY INFRASTRUKTÚRA HIÁNYA GÁTAT SZABHAT A TERÜLET GAZDASÁGI FELÉLVÉLÉSÉNEK. UTÁNANÉZTÜNK, HOGY CSINÁLJÁK A VILÁG LEGSIKERESEBB REPTEREI, VALAMINT BUDAPEST LÉGIKIKÖTŐJÉNEK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEIT IS KÖRÜLJÁRTUK.

A nemzetközi közlekedés vonatkozásában nagy szerephez jutó légi közlekedés az elmúlt néhány évtizedben rendkívül jelentős növekedést produkált, így a repterek fontos tényezővé váltak a helyi gazdaság teljesítményének alakulásában. Az érkező járatok és utasok száma komoly befolyással bír a turizmusra, de a gazdaság szempontjából fontos szerepe van a légi teherforgalomnak is.

MI TESZ JÓVÁ EGY REPTERET ÉS EGY REPTÉRFEJLESZTÉST?

Az emberek az egyre szigorodó biztonsági előírásoknak köszönhetően egyre hosszabb időt töltenek a reptereken, így egyre fontosabbá válik, hogy ezt minél kényelmesebben és tartalmasabban tölthessék meg. Jó kikapcsolódási lehetőségekkel ugyanis a reptéren várakozással töltött órák nem tűnnek elvesztegetett időnek. A változó igényekkel párhuzamosan a vásárlási lehetőségek és az éttermi szolgáltatások javulása ösztönözheti is az utasokat a korábbi érkezésre, az indulás előtt még kellemesen, pihenéssel tölthetnek egy kis időt a terminálon. Egyes repülőtereken jóval tovább mentek a kávézóknál, és olyan egyéb szórakozási lehetőségeket kínálnak, mint pihenőszoba, mozi, múzeum vagy fitnesszterem.

A múltban az volt a fontos, hogy az emberek minél gyorsabban haladjanak keresztül a reptéri folyamatokon, illetve hagyják el az épületet, így a repterek nem is na-

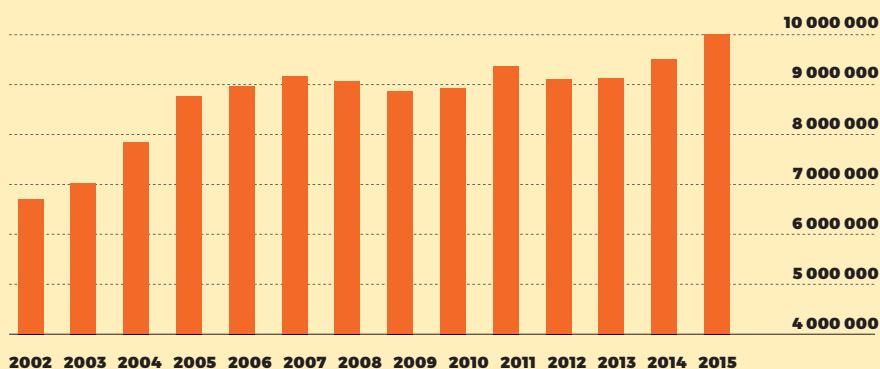
gyon rendelkeztek saját arculattal. Mára azonban egyre inkább feléledt az igény a másoktól történő elkülönülésre, egy reptér lehetőséget adhat arra, hogy a város bemutatkozzon, már azok megérkezésekor elkezdje saját brandje építését az utazók szemében. A változó igények az építések számára is kihívást jelentenek, több repülőtér is az adott térség szimbólumaként épült meg, elég csak Dubaj vagy Mexikóváros látványos reptereire gondolni.

A reptérfejlesztés szempontjából szintén fontos lehet, hogy a reptéri infrastruktúra rugalmas legyen, és ez az épületek struktúrájában is megnyilvánuljon. Fontos, hogy azok mind méretükben, mind pedig funkciójukban képesek legyenek követni a változó igényeket.

REKORDSZINTŰ NÖVEKEDÉS BUDAPESTEN

A Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér utasforgalma 2002-höz képest 2014-re több mint 104 százalékkal növekedett, annak ellenére, hogy a válság és a MALÉV csődje is megviselte a repteret. Az utasszám 2013-tól növekedési pályára állt, 2014-ben már közel 7,5 százalékkal, több mint 635 ezerrel többen fordultak meg Ferihegyen, mint egy évvel korábban. Ez azért is nagy szó, mert az utasszám túlszárnyalta a Malév működésének utolsó teljes évét jellemző számokat. 2015 júliusában, a repülőtér történetében először meghaladta az 1 millió főt a havi utasok száma, és úgy néz ki, hogy az

A Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér utasforgalma (érkező és induló utasok)



idén sikerül átlépni éves szinten a sokáig szinte elképzelhetetlen tűnő 10 milliós határt is.

Az elmúlt néhány évben számos új járat is elindult, ami szintén azt mutatja, hogy növekszik az érdeklődés a repülőtér iránt. Ezzel párhuzamosan ismét jobban előtérbe kerültek a repülőtér fejlesztésére vonatkozó elképzelések, melyekre mindenképpen szükség van annak érdekében, hogy a reptér eleget tegyen a növekvő utasszámmal együtt járó elvárásoknak, illetve, hogy felvehesse a versenyt a régiós szomszédokkal.

FEJLESZTÉSEKRE VAN SZÜKSÉG

Fejlesztési tervek már korábban is voltak, de a Malév csődjét követően a repülőtér igen nehéz helyzetbe került, így egy darabig nem került sor komolyabb beruházásokra. Az egyelőre a fiókban lévő tervek között szerepel nyolc új repülőgép-állóhelyet is magában foglaló móló építése, melyet eredetileg a SkyCourt után terveztek felhúzni. Ez kiválthatná a fapados légitársaságok kiszolgálására 2012-ben felépített bádógépületeket is, melyek semmiképp sem tekinthetők komfortos várakozóhelynek.

Az utasszám további növekedése miatt vélhetően bővíteni kell a check-in pultok és az utasok biztonsági átvizsgálására szolgáló folyosók számát is. Évek óta szó van továbbá egy repülőtéri szálloda megépítéséről is, amelyre komoly piaci igény lenne, és amely más városokhoz képest nagy hiányossága a budapesti reptérnek.

A magyarországi légi teherforgalom 2002 és 2014 között a kezdeti növekedés után inkább csak stagnált. Ugyanakkor a nyugat-európai repülőterek zsúfoltsága miatt a cargo-légitársaságok közül egyre több választhatja Budapestet. Ehhez azonban szintén megfelelő infrastruktúrára van szükség, a tervek között szerepel is egy légi teherárueosztó-központ kialakítása.

A KORMÁNYNAK IS TETSZIK AZ ÖTLET

Most úgy tűnik, a kormány is a ferihegyi fejlesztések mögé áll, több ilyen jellegű nyilatkozat is született az idei évben. A fejlesztések mihamarabbi megvalósulását segít-



Csak a képzelet szabhat határt

Az utazók világszerte hosszú órákat töltenek a reptereken, különösen átszállás esetén, ezért nagyon nem mindegy, hogy ezt milyen környezetben tehetik meg, és milyen szolgáltatások igénybevételére nyílik lehetőségük. A világ legjobb repterein a várakozás nem kárba vesztett idő, és már egyáltalán nem teher többé, sőt...Már a repterek kialakításával is igyekeznek a Föld számos pontján javítani az utazók komfortérzetén. A világ egyik legforgalmasabb és legnagyobb alapterületű repterén, a madridi Barajason a falak helyett például üvegpáncélokkal igyekeznek csökkenteni az utazás okozta stresszt, de szintén ezt a célt szolgálják a természetes napfényt beengedő kupolák is.

A legjobb reptereken kiemelt figyelmet kap a várók kialakítása is, a Samui (Thaiföld) reptéren például olyan várók állnak az utazók rendelkezésére, amelyekben sokkal inkább egy laza bárban érezhetik magukat a kényelmes foteleknek és rengeteg párnának köszönhetően. De természetesen sok helyen a megfelelő szórakozási lehetőségről is gondoskodnak. A Csangi reptéren az utazók kiszolgálását 350 kiskereskedelmi és szolgáltatási egység segíti, aminek hatására több utazó Szingapúrban is szórakoztatóbbnak tartja a város repterét, ami nem is csoda, hiszen van itt minden, pillangókerttől kezdve ingyenes moziig. Mozi egyébként máshol is helyet kapott, Hong Kong nemzetközi repülőtérén található például a világ egyetlen reptéri IMAX mozi. Ha pedig valakinek nagyon sok ideje lenne két átszállás között, az golfozhat a szintén a reptérnél található 9 lyukú golfpályán is.

De Helsinki is igazán kitesz magáért, ha reptérről van szó. Már számos díjat is nyert ennek köszönhetően, például a legjobb váróteremért. A várakozás idejét is igyekeznek tartalommal megtölteni: számos ingyenes galériával és kiállítással várják az utazókat. Szintén figyelmet érdemel a reptér nyomkövető technológiája, mely az utasok mobiltelefonjainak figyelésével megállapítja, hogy mely területek zsúfoltak, és így átirányítja az utasokat más területekre.

A tavaly átadott, Qatarban található Hamad nemzetközi repülőtér is igazi különlegességeket tartogat az utazóknak. A 16 milliárd dollárból megvalósult épületben 25 méteres uszoda is helyet kapott, gyógyfürdővel, de az attrakciók között van egy robot dinoszaurusz is. A szolgáltatások terén a legjobbnak választott szöuli Incshoni repülőtérén pedig igazán széles tárháza nyílik a kikapcsolódási lehetőségeknek. Található itt többek között jégpálya, kaszinó, spa és szauna is.

A fentiekből egyértelmű, hogy a jelenlegi trendek szerint egyre több reptér igyekszik különleges szolgáltatásokkal vonzóvá tenni magát az utazók körében, és nem sajnálják a pénzt az egyedi megoldásokra.

A szakértő szemével

Mindenképpen üdvözlendő, hogy a budapesti légikikötő és környékének fejlesztését mostantól egy klaszter keretében próbálják az érintett szereplők koordináltan elősegíteni. A stratégiai együttműködésre és a hosszú távú tervezésre abszolút szükség van, hiszen egy város versenyképességéhez a repülőtér adottságai nagyban hozzájárulnak. A városok vetélkedésének egyik új dimenziója a légikikötők közötti verseny élesedése: Közép-Európa földrajzilag kis terület, és stratégiai fontosságához képest nagyon sok aspiráns van a „társág vezető légikikötője” címért. Magyarország hét szomszédja van, és 400 km-es körben Bécs mellett olyan versenytársakra is figyelniünk kell, mint a friss EU-főváros Zágráb, a Kelet-Balkán legnagyobb városa, Belgrád vagy Nyugat-Románia dinamikusan fejlődő és leggazdagabb városa, Temesvár. Ma a régióban Bécs vezető szerepe vitathatatlan, az osztrák főváros primátusát nem veszélyezteti senki, már csak Ausztria és Bécs gazdasági súlya miatt sem. Ha ezt

adottságnak vesszük, akkor ennek megfelelően kell magunkat pozicionálni, és az ebből adódó lehetőségeket kell felismerni és megragadni. Pozsony egyértelműen Bécs elővárosaként definiálja magát, és a bécsi reptérhez képest meglévő költségelőnyére épít. Költség oldalon egyértelmű előnyünknek kell lennie Pozsonyhoz, pláne Bécshez képest, ez vitathatatlan. A repülőtér környékének autós infrastrukturális lehetőségei kiválóak: megépült az autópálya-körgyűrű, amely közvetlen összeköttetést jelent a reptérrel a legfontosabb vidéki városok felé. Régóta kihasználatlan azonban az a lehetőség, hogy az ország egyik legfontosabb vasúti vonala itt halad el, és a repülőtér közvetlen vasúti kapcsolata viszonylag kis költséggel megteremthető nemcsak Budapest, de Kecskemét, Szolnok vagy akár Debrecen irányába is. Azt is szem előtt kell tartani, hogy a főváros logisztikai súlypontja egyre inkább az M4-M5 térségébe tevődik át, hiszen itt még munkaerő is elérhető, és a fejlesztési telkek között

is lehet válogatni. A lehetőségek helyes felismerése és kiaknázása azonban stratégiai és együttműködő szemléletet követel meg, ami-re remélhetőleg most nyílik egy újabb esély.



BORBÉLY GÁBOR MRICS

társigazgató, elemzési és tanácsadási vezető, CBRE

heti az is, hogy nemrég megalakult a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér Térség- és Gazdaságfejlesztési Klaszter, mely pont a budapesti repülőtér térségének gazdasági és infrastrukturális fejlődését kívánja felgyorsítani. A tagok között van a XVIII. kerületi önkormányzat, a Főváros, Pest Megye Közgyűlése, a Budapest Airport, a HungaroControlZrt., valamint a környékbeli önkormányzatok. A megállapodás keretében az önkormányzatok fejlesztési elképzeléseiket összehangolnák a jövőben, és a célok között szerepel, hogy az egyes fejlesztések az arra legalkalmasabb helyszínen valósuljanak meg, függetlenül attól, hogy területileg melyik településhez tartoznak.

VONATTAL A REPTÉRRE

A legnépszerűbb repterek mind Európa-, mind világszinten rendelkeznek valamilyen kötőttáplálás kapcsolattal, a budapesti légikikötő kapcsán pedig gyakran felhívják a figyelmet ennek a

hiányára. Annak azonban, hogy már régiós szinten is szinte minden nagyváros megelőzött minket egy gyors vasúti kapcsolat kiépítésében, van

Annak, hogy már régiós szinten is szinte minden nagyváros megelőzött minket egy gyors vasúti kapcsolat kiépítésében, van egy óriási előnye: tanulhatunk mások hibájából.

egy óriási előnye: tanulhatunk mások hibájából. A kormány tavaly döntött arról, hogy a 2020-ig tartó finanszírozási ciklusban uniós források felhasználásával vasúti kapcsolattal látják el a budapesti repülőtérrel. A részletekről Vitézy Dávid, a BKK volt vezérigazgatója beszélt nemrég egy budapesti konferencián. Egy dolog vált egészen biztosá: a direkt vasúti expressz koncepciója megbukott. Szintén elvetették a 3-as metró meghosszabbításának lehetőségét, jóval költségesebb és bonyolultabb lenne, mint

egy vasúti kapcsolat létrehozása, ráadásul a metró sűrű megállókiosztása hátrány lehet a reptéri utasok szempontjából.

Egy csak a reptéri forgalomra építő vasútvonal még a budapestihez képest kétszeres forgalommal bíró bécsi repülőtérre is megbukott. Az osztrák fővárosban azonban felismerték a problémát, és a reptéri szárnyvonalat kapcsolták be a távolsági fővonalba. Egyelőre csak bizonyos belföldi, illetve Németország felé közlekedő vonatok érintik a légikikötőt, de elképzelhető, hogy hamarosan a budapesti Railjetek is megállnak majd, ami komoly konkurenciát jelenthet a budapesti reptér számára is.

Budapesten is valami hasonló valósulhat meg Bécs hibájából tanulva, a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér esetében ráadásul óriási lépéselőnyt jelent, hogy egy meglévő vasúti fővonal halad el alig több mint 1 kilométerre a 2-es termináltól. A lehető legjobb megoldás az lenne, ha a 100-as vasútvonalból épülne egy kiágazás az 1-es terminál felé. Ez aztán érintené a repülőtér 2-es terminálját, majd visszacsatlakozna a 100-as vonalra, így az új repülőtéri vasúti megállóhely egyből átmenő állomásként funkcionálhatna.

Ez nemcsak Budapestnek és Kelet-Magyarországnak – hiszen megállnának itt a Kecskemét, Szeged, Szolnok, Debrecen stb. felé közlekedő IC-k és gyorsvonatok – biztosítana közvetlen vasúti kapcsolatot, de a nyugati-magyarországi vonatok is bekanyarodhatnak a reptérre, illetve egyes nemzetközi vonatok is megállhatnának ott. A távolabbról érkező zónázó vonatok is érinthetnék az új állomást, így a repülőtér és a Nyugati pályaudvar között mintegy 15 percenként, maximum 20 perces menetidővel közlekedhetnének vonatok.

Hosszabb távon még az is elképzelhető, hogy nyugati mintára a vasút- és a légitársaságok

közösen értékesítsenek jegyet. Ez a Magyarországon kissé utópisztikusan hangzó megoldás a gyakorlatban azt jelentené, hogy az utas akár már például a kecskeméti vasútállomáson elvégezhetné a becsekkolást, és leadhatná a csomagját, a repülőtéren csak el kéne sétálnia a vasúti peronról a biztonsági ellenőrzésen át a beszállókapuig.

A vasúti kapcsolat kialakítása mellett persze a repülőtér közötti elérhetőségét is javítani kell. Közlekedési szakértők már régóta nehezményezik, hogy a Határ útnál kezdődő és a reptér egykori 1-es terminálja előtt véget érő gyorsforgalmi út csak 2x1 sávossal. A szűk keresztmetszet a szinte végig mindkét oldalról zárt pálya miatt komoly balesetveszély forrása, ráadásul a folyosó zavarérzékenysége is jelentősen növeli. Az is felmerült, hogy a gyorsforgalmi út két oldalán futó Gyömrői út 2x2 sávjából egyet a gyorsforgalmi úthoz csatoljanak, ez azonban komolyabb beruházást igényelne. Ami sürgős figyelmet igényel, az a Gyömrői út állapotának javítása – a Köhid néven ismert csomópont és a Ferihegy vasútállomás közötti útszakasz Budapest egyik legkátyúsabbja, ami egész biztosan nem kelt jó benyomást a

200E buszon vagy a taxik egyikében zötykölődő reptéri utasokban.

NEM CSAK A KÉNYELEM MIATT FONTOS

A közlekedési kapcsolatok javítása a légi utasforgalom és a légi áruszállítás szempontjából is fontos. Az új beruházásoknak köszönhetően mind a kettő esetében növekedhet a forgalom. Ugyanakkor a megfelelő infrastruktúra a térségben dolgozók munkahelyi elérhetőségét is javítaná, ami újabb gazdasági szereplőket ösztönözhet a térségben történő letelepedésre, illetve javíthatja a már itt lévő szereplők lehetőségeit. Ráadásul a térségben jelentős, 3000 hektáros terület áll rendelkezésre a fejlesztésre. A reptéri klaszter szeretné elérni továbbá, hogy az infrastrukturális fejlesztések mellett a versenyhelyzet is fokozódjon a repülőtéren, annak érdekében, hogy a szolgáltatás színvonala emelkedjen. A fent említett célok elérése érdekében a Budapest Airport évente több mint tizenöt millió eurót fordít majd fejlesztésekre. ●

HIRDETÉS / PROMOTION

HIGH-PRECISION WEATHER FORECASTS

Make the right decision with precise weather forecasts

The Weather Cockpit is an online platform with broad weather data, forecasts and exact severe weather information.



- Live weather data and forecasts
- Weather warnings via SMS and e-Mail
- Planning tool: set the weather parameters you need for your daily work
- Administration: choose your location, save, send and print weather reports, set up warnings and alarms directly within the platform

Airports make development soar

ÁKOS BUDAI – TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

THE AIRPORTS OF THE FUTURE HAVE TO MEET EVER INCREASING EXPECTATIONS: AS TRAVELLERS SPEND MORE AND MORE TIME AT AIRPORTS, THEIR NEED FOR RELAXING AND ENTERTAINMENT IS INCREASING AS WELL. INSTEAD OF SIMPLY BEING A POINT OF TRANSIT, AIRPORTS SHOULD OFFER PASSENGERS A COMPREHENSIVE EXPERIENCE. ADEQUATE TRANSPORT LINKS ARE AMONG THE MOST IMPORTANT FACTORS FOR THE DEVELOPMENT OF THE WHOLE REGION. THE LACK OF AN EFFICIENT INFRASTRUCTURE CAN HINDER THE ECONOMIC GROWTH OF AN AREA. WE STUDIED THE MOST SUCCESSFUL AIRPORTS IN THE WORLD AND LOOKED INTO THE DEVELOPMENT OPTIONS OF THE AIRPORT IN BUDAPEST.

Air traffic plays an important role in international transport and it has increased significantly over the past few decades, so the airports have become important factors in the development of the local economies. The number of incoming flights and passengers largely impacts tourism while air freight plays an important economic role.

WHAT MAKES A GOOD AIRPORT AND AIRPORT DEVELOPMENT?

Thanks to the increasingly strict security checks people spend more and more time at the airports, so spending their time comfortably and in a meaningful way is also becoming ever more important. If an airport offers good options for recreation, the hours spent waiting don't seem like wasted time. Improving the shopping and dining options to meet changing demand can encourage passengers to arrive earlier and spend some time relaxing at the terminal before departure. Some airports go way beyond cafés and offer entertainment options such as a relaxation room, a cinema, a museum, or a fitness facility.

In the past, the most important goal was to keep people moving through the airport processes and let them leave the airport as quickly as possible, so airports didn't really have their own image. Today, however, the need to distinguish themselves is

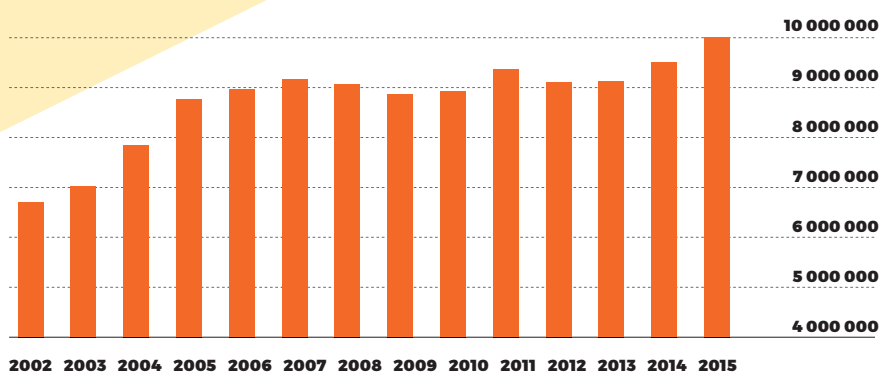
becoming more expressed: airports create an opportunity for a city to present itself and start building its own brand towards passengers as soon as they arrive. The evolving demand represents challenges for architects as well: a number of airports stand as the symbol of the given region like the spectacular airports of Dubai or Mexico City.

Another important aspect of developments is the flexibility of the airport infrastructure which should also apply to the structure of the buildings. It is important for the buildings to be able to adapt to the ever changing requirements both in terms of size and function.

RECORD GROWTH IN BUDAPEST

Air passenger traffic at Budapest Liszt Ferenc International Airport increased by more than 104% between 2002 and 2014, despite the drop in the number of departing and arriving passengers during the crisis and after Malév, the Hungarian national airline went bankrupt. The number of passengers started increasing again in 2013 and in 2014 traffic was nearly 7.5% higher than the year before, meaning an increase of more than 635,000 passengers. This is a big deal because the numbers topped those in the last full year when Malév was still operating. In July 2015 the number of monthly

Passenger traffic at Liszt Ferenc International Airport (arriving and departing passengers)



passengers exceeded 1 million for the first time in the history of the airport and it looks like this year the annual figure will break 10 million.

In the past few years many new flights were launched which also shows the increasing interest in the airport. Simultaneously, the concepts for the development of the airport came to the forefront, as they are essential to meet the increased expectations resulting from the higher passenger numbers, and to be able to compete with the neighbouring airports of the region.

DEVELOPMENTS ARE NECESSARY

Development plans had already existed earlier, but after Malév went bankrupt the airport found itself in a difficult situation and no serious developments were carried out for a while. The so far unrealised plans include the construction of a pier with parking for eight aircrafts which was originally planned to be built after the SkyCourt. It could replace the metal tents built in 2012 which are by no means comfortable places to wait and currently serve low-cost airlines. With a further increase in passenger numbers, more check-in desks and corridors for security checks will also be needed. The construction of a hotel at the airport has been planned for years and there is a serious need for one: this is a major deficiency of the Budapest airport compared to other cities. After the initial growth, air cargo traffic in Hungary mostly stagnated between 2002 and 2014. At the same time more and more cargo airlines choose Budapest as their base due to the crowdedness of Western European airports. However, adequate infrastructure is needed and the construction of an air logistics centre is part of the plans.

THE GOVERNMENT LIKES THE IDEA

It now appears that the government supports the developments at Ferihegy. The quick realisation of the developments could be facilitated by the recently established Budapest Liszt Ferenc International Airport Region Development Cluster which plans to accelerate the economic and infrastruc-



Imagination is the only limit

Travellers spend long hours at airports around the world, especially when they need to change flights, so the environment and the available services are very important. Waiting at the best airports of the world is not time wasted or an encumbrance anymore. Many airports are already designed in a way which enhances the comfort of travellers. At one of the busiest and largest airports in the world, Barajas in Madrid there are glass panels instead of walls to reduce travel-related stress. There are also domes in the ceiling which let in natural sunlight for the same purpose.

The best airports also focus on the waiting rooms: for instance in Samui (Thailand) the waiting lounges feel more like a relaxed hipster bar thanks to comfortable armchairs and plenty of pillows. Of course, entertainment is also provided in many locations. At Changi Airport, there are 350 retail and service units available to passengers. Some travellers find Singapore's airport more entertaining than the city itself, which is not surprising given that it offers everything from a butterfly garden to a free cinema. Singapore is not the only place with an airport cinema: the only IMAX cinema at an airport is located at the Hong Kong International Airport. And if you have a lot of time to kill between two flights you can play golf at the airport's nine-hole course.

When it comes to its airport, Helsinki is also one of the best. It won a number of awards for instance in the category for best waiting lounge. They try to make the waiting meaningful with free galleries and exhibitions. The airport's tracking technology is also noteworthy: it monitors the mobile phones of the passengers to determine which areas are crowded and routes people to other areas.

The Hamad International Airport was opened last year in Qatar and has some very special features. The building cost 16 billion dollars and houses a 25-metre swimming pool with a spa, and even has a robotic dinosaur. The Incheon Airport in Seoul was chosen as the airport offering the best services with a wide range of entertainment options including an ice rink, a casino, a spa, and a sauna.

The trends described above clearly show that an increasing number of airports are trying to attract passengers with special services and they are willing to spend money on unique solutions.

The expert's opinion

It is definitely a welcome fact that from now on the development of the Budapest airport and its vicinity is being coordinated within the framework of a cluster of stakeholders. The strategic co-operation and the long-term planning are by all means necessary, as the competitiveness of a city is greatly affected by the features of its airport. One of the new dimensions of the competition between cities manifests in the more and more serious comparison of their airports. Central Europe is a geographically small area and compared to its strategic importance the number of candidates for the title „the leading airport of the region” is quite high. Hungary is bordered by seven countries, and within a 400 km range, in addition to Vienna, we have to take into account competitors like Zagreb, the new EU capital or Belgrade, the largest city in the East-Balkans, or Timisoara, the most dynamically developing and richest city in Western Romania. Vienna's current leading position is undeniable, and thanks to Austria's and Vienna's economic

significance, nothing can endanger its primacy. If we consider this as a characteristic, we have to position ourselves accordingly, and we have to recognise and take advantage of the opportunities resulting from this. Bratislava clearly defines itself as Vienna's gateway, and bases its market on its cost-effectiveness compared to Vienna. Obviously, our biggest advantages are our prices, in comparison with Bratislava and even more with Vienna. The motoring infrastructural facilities of the airport are excellent: the highway ring road has been completed, offering a direct connection between the airport and the most significant cities. However, the opportunity offered by the closeness of the country's most important railway has been left unexploited. A direct railway connection with Budapest, Kecskemét, Szolnok and even Debrecen could be built at a relatively low cost. It is to be noted that the logistical centre of gravity of the capital is gradually shifting to the region of the highways M4 and M5, as here the workforce is affordable

and land suitable for development purposes is available. The recognition and exploitation of the available opportunities requires strategic co-operation, for which there is now hopefully a new chance.



GÁBOR BORBÉLY MRICS

Associate Director, Head of Research and Consultancy, CBRE

al development of the region. The members include the municipality of the 18th district, the City of Budapest, the General Assembly of Pest County, Budapest Airport, Hungaro-Control and the municipalities of the surrounding area. The municipalities will harmonise their development concepts in the future, and the goals include realising each development in the most suitable location, no matter which municipality it belongs to geographically.

RAILWAY LINK TO THE AIRPORT

The most popular airports in Europe and globally all have some kind of railway link and the lack of this infrastructure is often highlighted when it comes to the airport in Budapest. But being one of the last cities in the region without a fast railway link has a great advantage too: we can learn from the mistakes of others.

The government decided last year to create a railway connection to the airport in Budapest using EU funds in the financing period ending in 2020. Dávid Vitézy, the former CEO of BKK shared the details at a recent conference in Budapest. One thing is certain: the concept of a direct railway express won't be realised. The possible extension of metro line 3 was also dismissed because it would be more expensive and more complicated than the creation of the railway link, furthermore the frequent stops of the metro would be a disadvantage for passengers going to the airport.

An individual line serving the airport alone already failed in Vienna, although that airport has twice as much traffic as Budapest. They recognised the problem in the Austrian capital and connected the airport branch with the main branch. For now only certain domestic and Germany-bound trains stop

at the airport but it is possible that soon the Railjets heading to Budapest will stop there too, which would create serious competition for the Budapest airport.

Something similar could be realised in Budapest after learning from the mistakes in Vienna. The Liszt Ferenc Airport has the great advantage of having a main railway line only slightly more than 1 kilometre away from Terminal 2. The best solution would be to build a branch from the main line at Terminal 1 with a stop at Terminal 2, which would reconnect to the main line after the airport so that the new stop would also serve as a transit station.

This would not only provide a direct railway connection for Budapest and East Hungary – since the Intercity and express trains to Kecskemét, Szeged, Szolnok, Debrecen etc. would stop here – but also certain West Hungarian and international trains could

stop at the airport. Some commuter trains coming from cities further away could also stop at the new station, so there would be trains between the airport and Nyugati railway station every 15 minutes, with a maximum travel time of 20 minutes.

need of improvement. Traffic experts have long identified it as a problem that the expressway which starts at Határ Road and ends at the former Terminal 1 of the airport only has 1 lane in each direction. As the expressway is closed off on both sides, the

passengers of bus 200E, or a taxi jolting from the airport to the city.

COMFORT IS NOT THE ONLY REASON

Improving transport connections is important for air passengers as well as air cargo. As a result of the new developments, traffic could increase in both categories. At the same time the proper infrastructure could improve the availability of workplaces in the region, which might encourage new economic entities to relocate to the area as well as provide new opportunities for the companies already operating there. Furthermore, there is a quite large, 3000-hectare area available for development.

In addition to the infrastructural development the airport cluster also wants to achieve higher competition at the airport to raise the quality of services. Budapest Airport will allocate more than 15 million euros per year for developments to meet the above mentioned goals. ●

Being one of the last cities in the region without a fast railway link has a great advantage: we can learn from the mistakes of others.

In the longer run it might also be possible for railway companies and airlines to sell combined tickets. While this solution sounds a bit far-fetched in Hungary, in practice it would mean that a passenger could check-in at the railway station in Kecske-mét, hand over their baggage, and when arriving at the airport would only need to walk from the railway platform through the security check to the boarding gate. In addition to establishing a railway link the road connection to the airport is also in

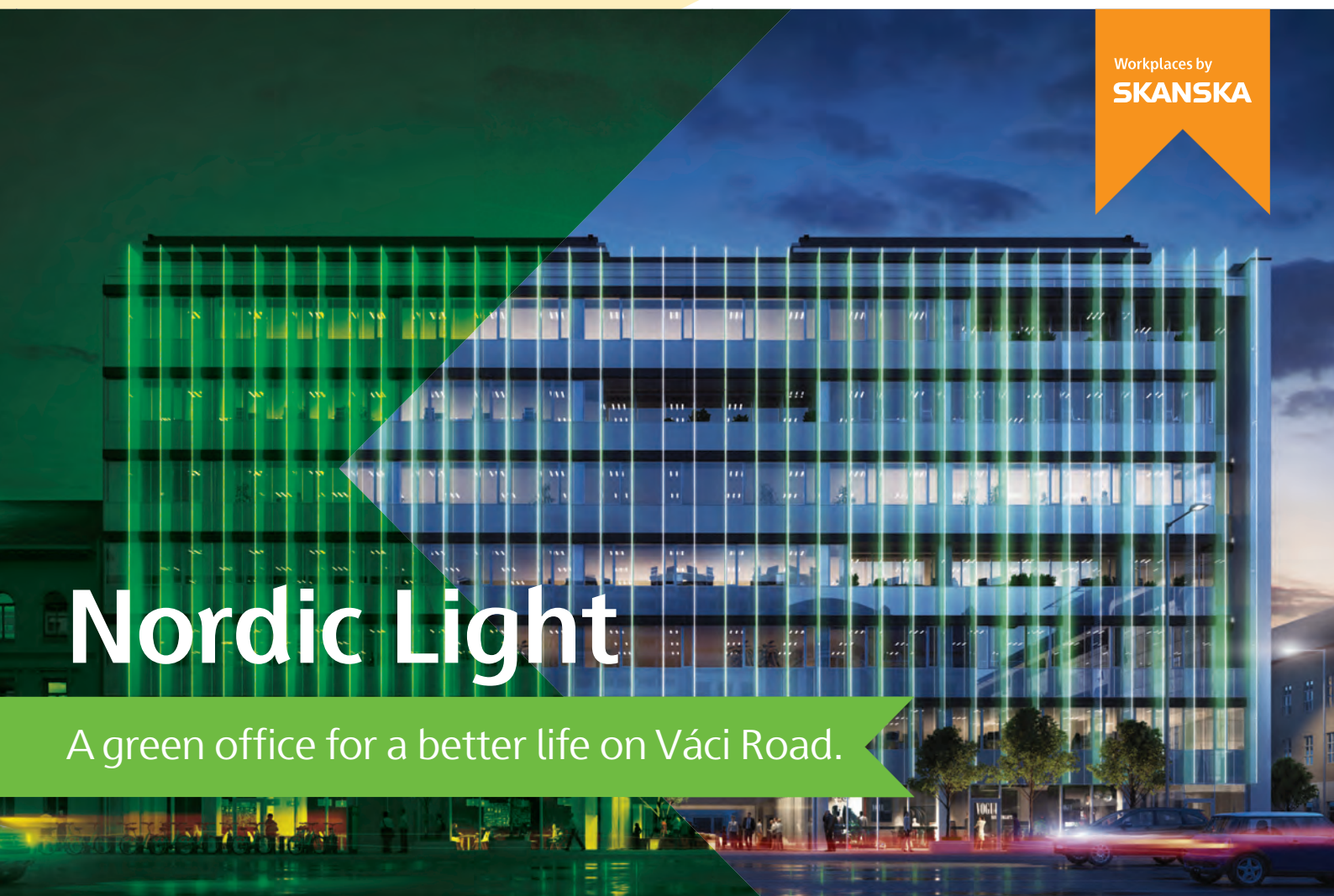
narrowness of the road can be the source of accidents, and traffic gets blocked easily. Taking one lane in each direction from the 2x2 lanes of Gyömrői Road, which runs parallel to the expressway, is a possible solution, but it would require major construction work. What needs immediate attention is Gyömrői Road: the section between the Kőhíd junction and Ferihegy railway station is one of the roads with the highest number of potholes in Budapest, which certainly doesn't leave a good impression with the

HIRDETÉS / PROMOTION

Workplaces by
SKANSKA

Nordic Light

A green office for a better life on Váci Road.

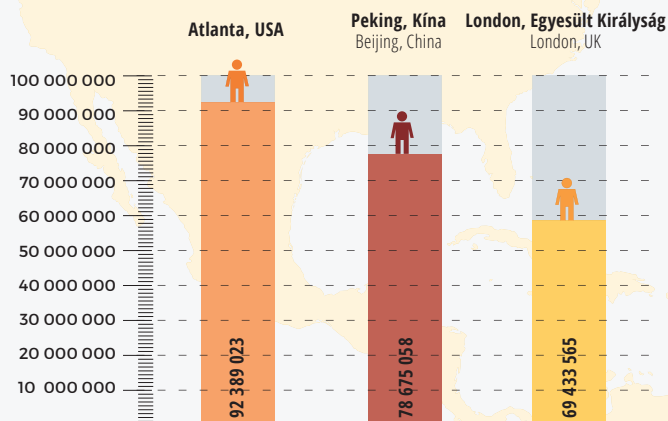


Legek a repülésben

Records in the world of flying

A világ legforgalmasabb repterei

THE BUSIEST AIRPORTS IN THE WORLD



Forrás / Source: Airports Council International

A leghosszabb nonstop repülőutak

THE LONGEST NON-STOP FLIGHTS IN THE WORLD

HELYEZÉS RANK	ÚT FLIGHT	TÁVOLSÁG DISTANCE	IDŐTARTAM DURATION	LÉGITÁRSASÁG AIRLINE
1	Dubaj - Panama Dubai - Panama	13821 km	17,5 óra / hours	Emirates
2	Dallas - Sydney	13804 km	17 óra / hours	Qantas
3	Atlanta - Johannesburg	13581 km	16,5 óra / hours	Delta

Forrás / Source: Hopper.hu

A legrövidebb nemzetközi repülőút

THE SHORTEST INTERNATIONAL FLIGHT IN THE WORLD

HELYEZÉS RANK	ÚT FLIGHT	TÁVOLSÁG DISTANCE	IDŐTARTAM DURATION	LÉGITÁRSASÁG AIRLINE
1	Bécs - Pozsony Vienna - Bratislava	48 km	10 perc / minutes	FlyNiki

Forrás / Source: Hopper.hu

 A legjobb légitársaságok Európában
The best airlines in Europe

1. Turkish Airlines
2. Lufthansa
3. Austrian Airlines

 A legjobb légitársaságok a világon
The best airlines in the world

1. Qatar Airways
2. Singapore Airlines
3. Cathay Pacific Airways

 A legjobb repülőtér Európában
The best airports in Europe

1. Müncheni repülőtér / Munich Airport
2. Zürich repülőtér / Zurich Airport
3. London Heathrow repülőtér / London Heathrow Airport

 A legjobb repülőterek a világon
The best airports in the world

1. Changi repülőtér, Szingapúr / Singapore Changi Airport
2. Incshoni nemzetközi repülőtér, Szöul / Incheon International Airport, Seoul
3. Müncheni repülőtér / Munich Airport

 A legjobb reptéri hotelek
The best airport hotel in the world

1. Crowne Plaza Changi Airport
2. Regal Airport Hong Kong
3. Hilton Munich Airport

 A legjobban fejlődő repterek a világon
The most improved airports in the world

1. Párizs CDG / Paris CDG
2. Doha Hamad
3. Mumbai

 A legjobb repülőterek alvásra
The best airports for sleeping

1. Changi repülőtér, Szingapúr / Singapore Changi Airport
2. Incshoni nemzetközi repülőtér, Szöul / Incheon International Airport
3. Helsinki repülőtér / Helsinki Airport

A TriGranit megkötötte az év üzletét – Hogyan tovább?

NÉHÁNY HÓNAPPAL EZEŐTT JELENTETTÉK BE KÖZÉP-EURÓPA IDEI LEGJELENTŐSEBB INGATLANÜGYLETÉT, A TRIGRANIT ELADÁSÁT. A CÉG VEZÉRIGAZGATÓJÁVAL MÜNCHENBEN BESZÉLGETÜNK AZ EXPO REAL KIÁLLÍTÁSON. TÖRÖK ÁRPÁDOT A RÉGIÓ KILÁTÁSAIRÓL, A HAZAI PIAC FELLENDÜLÉSÉRŐL KÉRDEZTÜK.

CSÜRÖS CSANÁD

? A nyáron nagy változáson ment keresztül a TriGranit, a platform jelentős részét megvásárolta a TPG Real Estate. Mit jelent ez a cég jövőjére nézve?

2015 júliusában aláírtunk egy adásvételi szerződést, amely a TriGranit teljes lengyel portfóliójára, teljes szlovák portfóliójára és a magyar portfólió egy részére, a Millennium irodaházakra és az azokban lévő tulajdonrészre vonatkozik, valamint magára a TriGranit névre és a platformra. Ez magában hordozza a TriGranit Development fejlesztő céget, valamint az összes olyan eszközön működő üzemeltető céget, amelyek részei lesznek ennek a vásárlásnak. Várhatóan ősszel sor kerül a tranzakció pénzügyi zárására is, addig azonban nem tudok új stratégiáról beszélni.

? Mit érdemes tudni az új tulajdonosról?

A TPG Capital ma a világ egyik legnagyobb nemzetközi magántulajdonú befektetési

CV

**TÖRÖK
ÁRPÁD**



Ingatlanpiaci karrierjét a Trammel Crow Hungary budapesti irodájában kezdte 1996-ban. 1999-ben bérbeadási menedzserként csatlakozott a TriGranithoz. 2002-2005 között a Cushman & Wakefield görögországi irodájában tevékenykedett, ahol ügyvezető pozíciókat töltött be. 2005-ben tért vissza a TriGranithoz, ahol 2006-ban a vállalat lízingigazgatójának nevezték ki, és egyidejűleg a vállalat romániai projektjeinek fejlesztési igazgatója lett. Irányításával került felépítésre és átadásra a kolozsvári Polus Center. 2009 óta a vállalat vezérigazgatója.



vállalata, amely nagyon sok területen fektet be. A mintegy 6 milliárd euró értékű, az ingatlanpiacra fókuszáló TPG Real Estate befektetési alap az, amely megvásárolta a TriGranitot. A prágai központú logisztikai ingatlanfejlesztő és befektető cég, a P3 megvásárlása hasonlítható ehhez a tranzakcióhoz. Abban az esetben a TPG egy teljes logisztikai platformot vásárolt, amely az egyik legnagyobb Kelet-Közép-Európában, és azóta ezt bővíti folyamatos akvizíciókkal, fejlesztésekkel. Ugyanez volt a cél a TriGranit esetében is mind kiskereskedelemben, mind az irodapiac tekintetében.

? Tehát ők vásárolni akarnak az európai ingatlanpiacon, de ehhez szükségük van platformokra?

Úgy gondolom, hogy a TPG akvizíciós stratégiájában nagyon tudatos és a többi piaci szereplőhöz képest alapvetően más utat jár be. Látjuk, hogy sokan úgy próbálnak

meg belépni egyes piacokra, hogy egy-egy eszközt, esetleg egy néhány eszközből álló portfóliót vásárolnak. Mára az ilyen cégek körében is egyre népszerűbbé váltak a stratégiai partnerségek, mivel felismerték, mi-

„A piaci trendek mentén Budapestnek jó esélye van arra, hogy viszonylag gyorsan nagyon komoly hozamcsökkenés következzen be.”

lyen előnyökkel jár az együttműködés olyan eszközkezelőkkel és fejlesztőkkel, akik jól ismerik az adott piacot vagy piacokat. A TPG egyértelműen az ilyen partnerségek irányába mozdult el 2-3 évvel ezelőtt, amikor a P3-at megvásárolta.

? Az Expo Real szakmai beszélgetésein elhangzott, hogy Magyarország visszakerült a térképre, legalábbis verbális szinten újra vonzó célpontnak számít. Egyetért ezzel?

Ami nem hangzott el, hogy a jelenlegi gazdasági mutatók, a piaci trendek mentén Budapestnek jó esélye van arra, hogy viszonylag gyorsan nagyon komoly hozamcsökkenés következzen be. Soha nem volt még ennyi pénz a globális pénzügyi alapokban, és látjuk, hogy Kelet-Közép-Európa is egyre vonzóbb célpontnak számít. A befektetők Budapesten is vásárolnának, azonban továbbra is felmerül a politikai kockázat kérdése. Bár Magyarországnak nem olyan egyértelműen nagy a politikai kockázata, mint pl. Oroszországnak, de az észak-amerikai befektetők nehezen viselik a transzparencia hiányát vagy azt, hogy nem látják biztosítottak a kiszámíthatóságot. Mégis, úgy tűnik, hogy a piac mindezt felülírja, és a kvázi vásárlási nyomás miatt azt mondja, hogy valójában nem is annyira jelentős ez a politikai kockázat. A makro- és mikroszámok jók, bővül a piac, a bérlet több területet visznek el, van igény új iroda-területekre – bár azért lássuk be, hogy nem olyan mértékben, mint 2006-2007-ben.

? A fejlesztési aktivitás ennek ellenére továbbra is rendkívül alacsony. Ennek mi lehet az oka?

A bérletdíj-trendek mentén még mindig csak nagyon óvatosan éri meg Budapesten fejleszteni. Magyarországon ráadásul továbbra is nagyon drágán (300-350 bázispont felárral) lehet finanszírozást szerezni fejlesztésre, miközben Lengyelországban például ez a sáv 150-250 között mozog. Ez egy hihetetlenül nagy különbség.





? Akad olyan is, aki úgy látja, hogy nem változott semmi Magyarországon, csak nagy a nyomás a bankokon, hogy pénzt helyezzenek ki. Vagyis nem a magyar piac, hanem a külső piaci környezet változott meg. Ezzel egyetért?

Szerintem mindenki látja, hogy a termékekkel nincs probléma, és még mindig jobb hozamszintek érhetők el Magyarországon, mint Lengyelországban. A lengyel piac kezd

? Az utóbbi hónapokban egy másik ingatlanpiaci szegmens, a lakáspiac is elkezdett pozitív tüneteket produkálni befektetői szemmel nézve Budapesten. Mit gondol erről? Az elején vagyunk?

Abszolút. Már hosszú évek óta nyomottak az árak, továbbra is rendkívül olcsón lehet lakóingatlan vásárolni Budapesten a többi régiós fővároshoz képest. A lakásárak még mindig nem érték el a 2007-es szintet, pedig

lakásokért, és gond nélkül fizetnek. Ahogy az várható volt, a bérleti piac sokkal nyitottabbá vált, mint 5-10 éve volt. Ezt részben az okozza, hogy a magyarokat megijesztette a hitelezés, valamint az is segít, hogy a fiatalabbak mobilisabbá kezdenek válni.

? A TriGranit egyébként tervez lakásfejlesztéseket Magyarországon? A cégtől hagyományosan nem áll távol ez a terület, hiszen Magyarországon és Lengyelországban is építettek lakásokat korábban.

Nem. Nekünk mindig szem előtt kell tartanunk az üzemméretet. Egy 5 millió eurós és egy 50 millió eurós projektet ugyanannyi ideig tart befejezni, és ugyanolyan szakértelmet igényel. A minőségi eredmény elérése érdekében egy 5 millió eurós projekt során is 50 millió eurós projektek befejezésére képes embereket kell alkalmazni. 10-15 millió eurós méret alatt nekünk egyszerűen nem éri meg beszállni, ráadásul Magyarországon nehéz a lakásfejlesztési szakma. Lengyelországban például szerkezetkészben értékesítik a lakásokat, ami nagy volumenben sokkal jobban kezelhető egy fejlesztő szempontjából.

? És Lengyelországban építenének lakásokat?

Ma nem gondolom. Sikeresen felépítettünk 1000 lakást Katowicében, és ez egy nagyon jó projekt volt. De nem ez a mi fő profilunk. A TriGranit azért maradt fenn, és tudott tovább bővülni, mert arra koncentrált, amihez értett. Ez pedig az irodaház és a kiskereskedelem. Mi ebben kívánunk tovább mozogni. ●

„Nem ma kell befektetési céllal lakást vásárolni, hanem 3-4 éve kellett venni.”

ellaposodni bizonyos értelemben, ma már abszolút biztos befektetésnek számít. Ott 6 százalék alattiak a hozamszintek a kiskereskedelmi szegmensben vagy prémium irodaházak esetében, miközben Budapesten még lehetséges 7,5 százalékon vásárolni, ami ilyen alacsony alapkamatok mellett nagyon jónak számít.

? Meglátása szerint hogyan változnak majd a hozamszintek Budapesten?

Még ha nem is érzük el a történelmi minimális hozamszinteket a következő 1-2 évben, mindenféleképpen abba az irányba fogunk konvergálni, és egy 50-100 bázispontos csökkenés várható. Ehhez hosszú távon esetleg egy bérletidíj-növekedés is társulhat, bár az szerintem nem lesz jelentős, mert ilyen szempontból stabil a magyar piac.

eltelt nyolc év, volt közben infláció is, és nem épültek új lakások sem. A fejlesztési aktivitás továbbra is alacsony, a választék szűk, ebből adódóan, ha lesz egy jó termék, azt el fogják adni, az árak pedig emelkedni fognak.

? Nem csak a lakásárak, a bérleti díjak is számottevően növekedtek az utóbbi hónapokban.

Értelemszerűen, ha a lakásárak emelkednek, akkor a bérleti díjak is emelkednek, mert a befektető keresi a megtérülést. Ez folytatódik egy szintig, aztán hiába mennek feljebb a lakásárak, a hozamszintek esni fognak, megint csak a stabilitás miatt. Nem ma kell befektetési céllal lakást vásárolni, hanem 3-4 éve kellett venni. Személyes tapasztalatból látom, hogy míg 2-3 évvel ezelőtt szabályosan be kellett hajtani a bérleti díjat a bérlőktől, idén már sorban állnak az üres

TriGranit has closed the deal of the year – What's next?

A FEW MONTHS AGO, THE MOST SIGNIFICANT PROPERTY TRANSACTION IN CENTRAL EUROPE THIS YEAR WAS ANNOUNCED: THE SALE OF TRIGRANIT. WE TALKED TO THE CEO OF THE COMPANY AT THE EXPO REAL EXHIBITION IN MUNICH. WE ASKED ÁRPÁD TÖRÖK ABOUT THE PROSPECTS OF THE REGION AND THE RECOVERY OF THE HUNGARIAN MARKET.

CSANÁD CSÜRÖS

CV

**ÁRPÁD
TÖRÖK**



Árpád Török joined TriGranit Development Corporation in 1999 as Leasing Manager, in 2006 he was appointed Chief Leasing Officer. Since October 1, 2009 he's been the CEO of TriGranit. Mr. Török began his career in the real estate business at Trammel Crow Hungary in 1996. He had managerial positions at Cushman & Wakefield in Greece and Hungary. Born in 1973, Mr. Török holds an MBA in European business administration from the University of Lincoln.

We signed a sales contract in the July of 2015, which concerns the whole Polish portfolio of TriGranit, the whole Slovak portfolio and part of the Hungarian portfolio, the Millennium office buildings and the ownership share in those, as well as the TriGranit name and platform. This includes the TriGranit Development company, as well as all operating companies run on the basis of assets which will be part of this purchase. Financial closure of the transaction is expected to be in autumn, and before then I cannot speak of new strategies.

? What is worth knowing about the new owner?

TPG Capital is today one of the largest private equity investment firms globally, and it makes investments in a great many areas. It is the TGP Real Estate investment fund, worth around 6 billion euros and focusing on the property market, which has bought TriGranit. The purchase of P3, the logistic, property development and investment company centred in Prague, is comparable to this transaction. In that case TPG bought a complete logistic platform, which is one of the biggest in Central Eastern Europe, and since then they have been expanding it with continuous acquisitions and developments. The goal was the same in the case of TriGranit too, with regard to both the retail trade and the office market.

“Regarding present economic indices and market trends, Budapest stands a good chance of having a very significant fall in yield occur relatively quickly.”

? So they want to make purchases on the European property market, but for this they need platforms?

I think that TGP is very deliberate in its acquisition strategy, and is taking a fundamentally different route from the rest of the market players. We see that many try to enter individual markets by purchasing single assets, or possibly a portfolio comprising just a few assets. Today, strategic partnerships are becoming increasingly popular for firms like these, as they have recognised the advantages resulting from cooperation with asset managers and developers who know the given market or

? TriGranit underwent a great change in the summer, as a significant proportion of the platform was purchased by TPG Real Estate. What does this mean with regard to the future of the company?

markets well. 2-3 years ago, TPG was clearly moving in the direction of partnerships like these when they bought P3.

? It was said in the professional discussions at Expo Real that Hungary is back on the map, at least in ranking as an attractive destination once again on a verbal level. Do you agree with this?

What was not mentioned is that regarding present economic indices and market trends,

“You needn’t buy housing for investment purposes today, you should have bought it 3-4 years ago.”

Budapest stands a good chance of having a very significant fall in yield occur relatively quickly. There has never before been so much money in the global financial funds and we see that Central Eastern Europe is becoming an increasingly attractive destination. Investors would make purchases in Budapest too, but the matter of political risk still keeps coming up. Although the political risk of Hungary is not as unequivocally large as that of Russia, for instance, North American investors find the lack of transparency difficult to bear, as well as the fact that they see that predictability is not guaranteed. Even so, it appears that the market overrides all this, and due to the purchasing pressure so to speak, it says that this political risk is really not so significant. The macro and micro figures are good, the market is expanding, tenants are renting more space, and there is demand for new office space – though we should admit that not to the extent seen in 2006-2007.

? Despite this, development activity is still extremely low. What could be the reason for that?

Regarding rental fee trends, it is worth developing in Budapest with great caution. Furthermore, in Hungary, obtaining financing for development is still very expensive (with an additional charge of 300-350 basis points), whereas in Poland, for instance, this band ranges between 150 and 250. That’s an incredibly huge difference.

? There are also some who consider that nothing has changed in Hungary, there is just a lot of pressure on the banks to put out money. In other words, the external market environment has changed, but not the Hungarian market. Do you agree?

I think everyone can see that there is no problem with the products, and better yield levels can still be attained in Hungary rather than Poland. The Polish market is starting to flatten in a certain sense, and now it ranks as

an absolutely secure investment. The yield levels in the retail segment or for premium office blocks

are below 6 percent there, whilst in Budapest it is still possible to buy at 7.5 percent, which is very good alongside such low base rates.

? In your view, how will yield levels change in Budapest?

Even if we do not reach historical minimal yield levels in the next 1-2 years, we are certainly converging in that direction, and a basis point reduction of 50-100 is to be expected. In the long term this may be associated with a rise in rental fees, although I don’t think it will be significant because the Hungarian market is stable in that regard.

? In recent months another property market segment, the housing market, has started to show positive signs in Budapest from an investor’s point of view. What do you think about that? Are we at the beginning?

Absolutely. Prices have been depressed for many years, and residential property can still be purchased extremely cheaply in Budapest compared with other capital cities in the region. Housing prices have still not attained the 2007 level, even though eight years have gone by, there has been inflation in the meantime, and no new housing has been built either. Development activity is still low, the choice is narrow, so as a result, if there is a good product it will be sold, and then prices will rise.

? Not only housing prices, but also rental fees have risen considerably in recent months.

It stands to reason that if housing prices increase, then rental fees will also rise, because the investor is looking for a return. This continues up to a certain level, then housing prices may well go up further, but yield levels will fall, again just due to stability. You needn’t buy housing for investment purposes today, you should have bought it 3-4 years ago. From personal experience I can see that whereas 2-3 years ago, rental fees regularly had to be exacted from tenants, this year they are queuing up for vacant housing and they pay with no fuss. As was to be expected, the rental market has become much more open than it was 5-10 years ago. This is due in part to Hungarians being scared of taking out loans, and it also helps that younger people are starting to become more mobile.

? Is TriGranit planning housing developments in Hungary? Traditionally, this field is not out of character for the company, as they have built housing in Hungary and Poland before.

No. We always have to consider the scale. A 5 million euro and a 50 million euro project take the same length of time to complete and demand the same amount of expertise. In order to achieve a quality result, people capable of completing 50 million euro projects must also be employed for a 5 million project. Below a scale of 10-15 million euros it is simply not worthwhile for us to get involved, and furthermore, the housing development trade is difficult in Hungary. In Poland, for instance, housing is sold structurally complete, which in a large volume is much easier for a developer to manage.

? And would you build housing in Poland?

At the moment, I don’t think so. We have managed to construct 1000 apartments in Katowice, and that was a very good project. But this is not our main profile. TriGranit has survived and continued to expand because it has concentrated on what it can do well. And that is office buildings and retail. We should like to proceed further in this field. ●



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



Új rekordokat döntött Magyarország

2015 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN MÉG TOVÁBB NÖVEKEDT A KELET-KÖZÉP-EURÓPAI INGATLANPIACOKON URALKODÓ ÁLTALÁNOS OPTIMIZMUS. MAGYARORSZÁGON 2008 ÓTA NEM LÁTHATÓ MAGASSÁGBA EMELKEDETT MIND A BÉRLŐI, MIND A BEFEKTETŐI HANGULATOT MÉRŐ INDEX, MIKÖZBEN BULGÁRIÁBAN, CSEHORSZÁGBAN ÉS ROMÁNIÁBAN IS RENDKÍVÜL POZITÍVAK A KILÁTÁSOK – DERÜLT KI AZ RICS LEGFRISSEBB NEMZETKÖZI KERESKEDELMI INGATLAN MONITOR KUTATÁSÁBÓL.

ÚJ REKORD MAGYARORSZÁGON

A bérlői hangulatot mérő index pozitív képet mutatott mind a négy vizsgált országban. Csehország és Románia az előző negyedévben mért mérsékelt optimizmushoz képest jelentős élénkülést

tudott felmutatni, ami a piac állapotának egészséges javulását jelzi. A legnagyobb meglepetést Magyarország okozta: 2008 óta nem látták ilyen optimistán a jövőt a piac szereplői. Az index 46-ra emelkedett, ami a legmagasabb érték azóta, hogy hazánk esetében is méri a bérlői hangulatot az RICS.

A bérlői kereslet minden szektorban emelkedett mind a négy vizsgált országban. Bulgáriában az irodaterületek, Csehországban az ipari ingatlanok iránti kereslet nőtt a legnagyobb mértékben, míg Magyarországon mindkét említett szegmensben kiemelkedő bővülést regisztráltak.

„Az elmúlt negyedévekben a bulgáriai kereskedelmi ingatlanpiac számottevő növekedést tudott felmutatni, miközben 2015-ben az ország elnyerte a legjobb európai outsourcing desztinációnak járó díjat. Az autóipar és a BPO szegmensek kiemelkedő teljesítményének köszönhetően a piacot erős bérlői kereslet és emelkedő bérleti díjak jellemzik, ami vonzó lehetőségeket teremt a befektetők számára” – tette hozzá Michaela Lashova MRICS, a Forton vezérigazgatója, illetve az RICS délkelet-európai nagykövete.

Bérleti díjak tekintetében Magyarországon várják a legerősebb növekedést a piaci szereplők, akik minden szegmensben emelkedésre számítanak. Romániában a prémium irodák és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében várnak jelentősebb bérletidíjnövekedést, míg Csehországban vegyes képet mutatnak a várakozások. A kiskereskedelemben a bérleti díjak emelkedésére,

a logisztikában azok stagnálására, míg az irodapiacra csökkenésre számíthatunk. Hasonlóan összetettek a bolgár piac kilátásai, ahol az irodapiacra várt erős növekedéstől a kiskereskedelmi szegmensben prognosztizált stagnálásig terjednek a várakozások.

NÖVEKVŐ ÉRDEKLŐDÉS A KÜLFÖLDI BEFEKTETŐK RÉSZÉRŐL

A befektetői hangulatot mérő index mind a négy régiós országban növekedést tudott felmutatni. Bulgáriában, Magyarországon és Romániában kiemelkedő mértékben nőtt a befektetői érdeklődés, az utóbbi két ország új válság utáni rekordot tudott felállítani. Szintén pozitív fejlemény, hogy mind a helyi, mind a külföldi befektetők minden piac minden szegmense iránt növekvő érdeklődést mutattak.

A befektetői érdeklődés – mind belföldi, mind külföldi szereplők részéről – egészséges ütemben növekedett minden szegmensben Bulgáriában, Csehországban és Magyarországon. Bulgáriában és Magyarországon különösen az irodapiac iránti ér-

deklődés nőtt, míg Csehországban az ipari és a kiskereskedelmi ingatlanok bizonyultak a legvonzóbbnak. Romániában az iroda- és a raktárterületek iránti érdeklődés nőtt számottevően, míg a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet nem változott.

„Azok, akiknek volt szerencsájuk ellátogatni a múlt havi Expo Real kiállításra, saját maguk is megtapasztalhatták a Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor kutatásainak eredményeit. A régiós piacok egyértelműen egészségesebbé váltak, a nemzetközi befektetők és bankok pedig növekvő lelkesedéssel fókuszálnak a térség országaira. A közép-kelet-európai régió fejlesztői fenntartható, vonzó projektekkel a portfóliójukban érkeztek Münchenbe” – tette hozzá Noah M. Steinberg FRICS, a Wing Zrt. elnöke-vezérigazgatója.

A kereskedelmi ingatlanok tőkeértékére vonatkozó várakozások is általános optimizmusról árulkodnak, mind a négy ország minden szegmensében növekedésre számíthatunk. A legnagyobb növekedés Magyarországon várható, ahol a válaszadók 94 százaléka úgy érzi, hogy jelenleg a kereskedelmi ingatlanok alulértékeltek. ●

A KUTATÁSRÓL

Az RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) számos ország kereskedelmiingatlan-piacát vizsgálva negyedévente felmérést készít RICS Commercial Property Monitor címmel. A kutatás célja, hogy egy összehasonlítható mérőszámot állítson fel a kereskedelmi ingatlanok piacán aktuálisan uralkodó hangulatot tükrözve mind a befektetési, mind a bérbeadási oldal vonatkozásában. Ez a nyolcadik alkalom, hogy az RICS a Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor kutatásai alapján Magyarország tekintetében is közzéteszi a negyedéves (2015 harmadik negyedévére vonatkozó) adatait.

HIRDETÉS / 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.





Hungary has set new records

THE RICS COMMERCIAL PROPERTY MONITOR FOR Q3 2015 SHOWED THAT EXPECTATIONS FOR COMMERCIAL PROPERTY MARKETS IN CENTRAL AND EASTERN EUROPEAN COUNTRIES HAVE IMPROVED REMARKABLY. BOTH THE OCCUPIER SENTIMENT INDEX AND THE INVESTMENT SENTIMENT INDEX STAND IN POSITIVE TERRITORY ACROSS ALL SECTORS AND PROJECTIONS FOR THE FUTURE ALSO PAINT A POSITIVE PICTURE.

BULGARIA HAS WEAKER PROSPECTS THAN THE OTHERS BUT OVERALL GOOD OPPORTUNITIES IN SEE

Macroeconomic imbalances characterise subdued economic growth in Bulgaria. Real GDP growth has recently stalled at around 1% on weak domestic demand and private investment. The recent forecast has been improved for the second time this year to 2-2.2% growth. While growth is expected

to improve modestly this year, weak labour market policies, a lack of targeted education and training programs, emigration, and an ageing demographic will continue to provide significant headwinds. The labour market recovery has been at the centre of the more recent positive developments with unemployment trending downward on the back of stronger private investment.

The Czech economy continued to expand, at one of the fastest paces in the EU during Q2. What is also very positive is that economic

growth was balanced, with exports, private consumption and government spending all growing at a solid pace. In addition, partly as a result of the growing demand for cars, investment grew rapidly.

Macroeconomic growth in Hungary has continued during Q2, albeit at a more moderate pace of 2.7% over the same period of last year. The main contributor to growth was rising domestic demand. This expansion of economic activity will be supportive of labour market growth, which should contribute to rising real household incomes in a low inflation environment.

Real GDP growth in Romania came in at 3.7% y-o-y in Q2 2015 with domestic demand dynamics remaining supportive. Both gross fixed capital formation and private consumption increased significantly, while growth in real disposable incomes has boosted household confidence and retail sales. This should help gradually lower the unemployment rate.

A NEW RECORD FOR HUNGARY

The Occupier Sentiment Index (OSI) sits firmly in positive territory in all four examined countries. In the Czech Republic and

Romania readings have risen firmly after being in the neutral territory during the last quarter, signalling that overall occupier market conditions are improving at a healthy pace. Meanwhile, the OSI climbed to +46 in Hungary, the highest reading on record, suggesting overall market conditions are improving at the fastest rate since the series was formed in 2008.

Occupier demand rose across all sectors in all four countries. The increase in demand was especially strong for office space in Bulgaria, while in the Czech Republic the industrial segment was the standout performer. In Hungary, tenant demand for office and industrial areas posted a particularly sharp growth.

"The commercial property market in Bulgaria has experienced substantial growth over the last quarters in line with the country's award as best outsourcing destination in Europe for 2015. Thanks to the remarkable performance of the automotive and the BPO industries the market enjoys strong tenants' demand and increasing rents which provide the grounds for attractive investment opportunities", commented Michaela Lashova MRICS, RICS

Ambassador for SEE and CEO of Forton/ Cushman & Wakefield.

When looking at twelve month rental projections, survey respondents are most confident about seeing rental increases in Hungary during the year ahead with all sectors projected to post firm growth. In Romania, the prime office and retail sectors are expected to see the strongest growth. Meanwhile, in the Czech Republic rents are anticipated to rise in the retail sector, remain broadly flat across industrial units and decline in the office segment. Rent expectations also remain mixed in Bulgaria, ranging from a strong growth projected in the office arena to no change expected in retail rents.

INCREASING INTEREST FROM FOREIGN BUYERS

A positive value was recorded for the Investment Sentiment Index (ISI) in each country, demonstrating that conditions in the investment market picked up across the board. Bulgaria, Hungary and Romania have all shown significant improvement with the latter two setting new post-crisis records (+29 and +22, respectively). Demand from inves-

tors increased across all areas of the market in the region, helped by a growing number of enquiries from foreign buyers.

"For those of us lucky enough to attend the Expo Real in Munich earlier this month, the results of the Occupier and Investment Sentiment Indices were apparent on the ground. The markets are healthier. International investors as well as international banks continue to focus on the region with increasing enthusiasm. Local players from our region arrived in Munich with sustainable, attractive projects in their portfolios. Hungary and Romania show marked improvement, Slovakia and the Czech Republic remain positive while Bulgaria still faces some challenges", added Noah M. Steinberg FRICS, Chairman of the RICS Board in Hungary and Chairman & CEO of WING.

Regarding capital value expectations, respondents anticipate that values will rise steadily in all four countries at the all-property level. The strongest growth is expected to come in Hungary with 94% of respondents feeling that commercial property is either at or below fair value at present. In Bulgaria and Romania, the office sector is expected to be the standout performer. ●

HIRDETÉS / PROMOTION

A NEW FORCE IN GLOBAL REAL ESTATE

BUDAPEST, HUNGARY



90 PROFESSIONALS

22 YEARS MARKET PRESENCE

7 SERVICE LINES



Zöldmezős beruházások – Hol? Mikor? Hogyan?

MELY SZEKTOROK SZEREPLŐIHEZ KÖTHETŐ A LEGTÖBB ZÖLDMEZŐS BERUHÁZÁS? HOL ÉPÍTKEZNEK SZÍVESEN AZ AUTÓGYÁRTÓK? MILYEN KOCKÁZATOKAT REJT MAGÁBAN EGY ILYEN FEJLESZTÉS? TÖBBEK KÖZÖTT EZEKRE A KÉRDÉSEKRE VÁLASZOLT DR. NÁDASDY ZOLTÁN MRICS, A NOERR IRODAVEZETŐ ÜGYVÉDJE.



? Milyen típusú ügyfelek keresik meg Önöket zöldmezős beruházásokkal kapcsolatban? Milyen szektorból érkeznek?

A legtöbb zöldmezős beruházás továbbra is azokban az ágazatokban valósul meg, amelyek a gépjárműgyártással kapcsolatosak. Elsősorban az autógyártók és ezek beszállítói a legaktívabbak a zöldmezős beruházások terén évek óta. Természetes folyamat, hogy ha egy autógyár az országba települ, akkor a gyárhoz lehetőleg minél közebb beszállítók is megjelennek. Ez a látszólag egyszerű összefüggés a gyakorlatban számos szakterület összefogását igényli, ezen belül a jogi tanácsadás kiemelkedően fontos.

? Az elmúlt időszakban komoly sokk érte az autóiipart. Érezhető-e valamilyen formában a Volkswagen-botrány hatása?

A Volkswagen-botrány hatását egyelőre nem lehet érezni, ez egy közelmúltban történt esemény. A zöldmezős beruházások a tervezési és előkészítési szakaszok időszükségletét is figyelembe véve több év alatt készülnek el, így bármely piaci történésnek az esetleges negatív hatásai csak hosszabb távon válnak mérhetővé.

? Melyek a legnépszerűbb helyszínek zöldmezős beruházások kivitelezéséhez?

A zöldmezős beruházások egyik nyilvánvaló alapfeltétele, hogy a gyárépítéshez alkalmas ingatlanok rendelkezésre álljanak. A zöldmezős beruházás attól zöldmezős, hogy ott korábban semmilyen ipari tevékenység nem folyt, így a gyárépítéshez szükséges ingatlanok közvetlen infrastruktúrával biztosan nem rendelkeznek. Értelemszerűen tehát rendelkezésre kell, hogy álljon a gyár közelében olyan energiaellátást biztosító infrastruktúra, amely az ingatlanhoz kiépíthető lesz észszerű időn belül és költséggel. Ugyancsak kritikus fontossággal bír az alapanyag beszállításához és a késztermék kiszállításához szükséges autópálya, vasút, esetleg repülőtér közelsége. Emellett elengedhetetlen a szakképzett munkaerő megléte, akik a gyárindításig felvehetők, és egy későbbi gyár bővítés esetére is többletkapacitást jelentenek. Előnyös lehet az, ha egy gyár valamely országhatár közelébe épül, így lehető-

ség nyílik az országhatáron túli települések kapacitásával is számolni egy későbbi gyár-bővítés esetén. Az állami támogatások elnyeréséhez pedig érdemes figyelembe venni, hogy a kevésbé fejlett régiók magasabb intenzitású támogatási összeghez juthatnak. Magyarországon belül alacsony a munkaerő mobilitási hajlandósága; azaz munkáért nem szívesen költöznének az emberek az ország egyik pontjából a másikba. Ez olyan sajátosság, melyet a lokáció tervezésénél már mérlegelni kell. Ezen túlmenően a duális képzések lebonyolítása és a munkaerő továbbképzése miatt, valamint a kiképzett munkaerő hosszú távú biztosítása érdekében is rendkívül fontos szempont az egyetemek közelsége.

❓ Melyek azok a fő jogi kihívások, melyekkel az ilyen beruházásra készülő vállalatok szembesülnek?

A zöldmezős beruházások egyik előnye, hogy az adott területen korábban semmilyen tevékenység nem folyt, így olyan gyár építhető és alakítható ki, amely az adott cég számára a legideálisabb. A jogi tevékenység szempontjából a feladat nehézségét is ez adja: a gyárépítés jogi és adminisztratív feltételeinek megteremtése komoly kihívás. Ráadásul általában egy adott lokáció kiválasztását követően a cégek elég komoly időnyomás alatt dolgoznak annak érdekében, hogy a gyártás az adott területen minél hamarabb beindul-

„A zöldmezős beruházások egyik előnye, hogy az adott területen korábban semmilyen tevékenység nem folyt, így olyan gyár építhető és alakítható ki, amely az adott cég számára a legideálisabb.”

hasson. A gyárépítési projekteket ezért úgy kell „levezényelni” és végigtárgyalni, hogy a gyártási céldátumot semmi ne veszélyeztethesse. A feladat sokrétűsége abból adódik, hogy a folyamat sokszereplős, különböző érdekek és prioritások merülnek fel, például a területszerzés, a területek művelés alóli kivonása, besorolásuk megváltoztatása, valamint a tervezési és építési szerződések, az infrastrukturális fejlesztések és beruházások tekintetében.

❓ Hogyan segíti a Noerr a beruházókat ezeknek a problémáknak a megoldásában?

A Noerr egyik versenyelőnye, hogy az elmúlt évtizedben számos jelentős zöldmezős beruházás megvalósításához nyújtott jogi tanácsadást. A felhalmozott ismeretek alapján nyugodtan állíthatjuk, hogy komoly tapasztalatokkal állunk neki a legösszetettebb zöld-

mezős beruházások megvalósításához is. Tudásunkból és tapasztalatunkból kiindulva olyan megoldásokat tudunk felkínálni, amelyek biztosítják a projektek időben történő elkészültét.

❓ Milyen kockázatokkal kell számolni zöldmezős beruházások esetén?

Legnagyobb kockázatként a projekt határidőben való megvalósítását látjuk, hiszen a tervezettnél később beinduló gyártás a cégeknek komoly veszteségeket okozhat. A zöldmezős beruházások esetében általában minden érintett fél azon dolgozik, hogy a projekt létrejöhesse, hiszen az adott régió-nak, városnak, térségnek is komoly fellendülést hozhat egy új gyártókapacitás létrejötte. Ezzel együtt sokszor olyan objektív akadályok merülnek fel, amelyek kockára tehetik a projekt határidőre történő lezárását. ●

Green field investments – Where? When? How?

W HICH SECTORS MAKE THE MOST GREEN FIELD INVESTMENTS? WHERE DOES THE AUTOMOTIVE INDUSTRY PREFER FACTORIES TO BE BUILT? WHAT ARE THE RISKS OF SUCH DEVELOPMENTS? DR. ZOLTÁN NÁDASDY MRICS, HEAD LAWYER AT NOERR'S BUDAPEST OFFICE, ANSWERED THESE QUESTIONS AND MORE.

❓ Who are the clients who solicit your help with regard to green field investments? What sectors are they coming from?

Most of the green field investments are carried out in sectors linked to the automotive in-

dustry. The most active green field investors are vehicle manufacturers and their suppliers. It is a natural process that when establishing sites in a new country, the vehicle factory wants its suppliers to be as close as possible. This seemingly simple connection in practice

requires the co-operation of several fields, and necessitates good legal advice.

❓ The automotive industry had a serious shock recently. Does the Volkswagen scandal affect you in any way?

“One of the benefits of green field investments is that previously there wasn’t any kind of activity present in the area, allowing the investor to shape the factory the way it is most suitable for the company.”



For the time being we don't feel the effects of the Volkswagen scandal, it is still very fresh. Considering the time necessary for planning and preparation, green field investments are completed over several years, so the negative effects of any market event will only be visible in the long run.

? Which are the most popular areas for the realisation of green field investments?

One of the obvious basic conditions for green field investments is the availability of a suitable area for the construction of the factory. A green field investment is called a green field investment because previously there wasn't any industrial activity present in the area, this fact ruling out the availability of infrastructure necessary for the building of the factory. Obviously, an energy-supply infrastructure is necessary in the vicinity of the factory, enabling connection to the area with reasonable time and costs. The closeness of motorways, railways and possibly an airport is of critical importance, in order to facilitate the trans-

port of the raw material to the factory and the end product from the factory. Additionally, a qualified workforce is essential, who can be employed by the opening of the factory and who can be deployed in case of an expansion. It is also beneficial if the factory is being built in the vicinity of one of the state borders, so in case of expansion the workforce capacity across the border can be utilised. To benefit from state support, it is worth considering that the less developed regions will be given higher intensity support.

The workforce mobility in Hungary is quite low, in other words employees are not willing to move to another part of the country for work. This is a feature that needs to be considered when choosing the location. Additionally, due to the dual trainings and further training of the workforce, and to ensure the long-term availability of a qualified workforce, the closeness of universities is essential.

? What are the main legal challenges companies face when planning such investments?

One of the benefits of green field investments is that previously there wasn't any kind of activity present in the area, allowing the investor to shape the factory the way it is most suitable for the company. This is also what makes the task harder from a legal point of view: establishing the legal and administrative conditions of the factory building is a serious challenge. Furthermore, following the location choice, the companies are working under serious time pressure to facilitate the start of the production on the site as soon as possible. Therefore, the projects need to be conducted and negotiated to adhere to the target date of the production closely, not allowing anything to endanger it. The complexity of the task originates from the fact that it is conducted by many participants with various interests and priorities, with regard to, for example, ceasing the cultivation of the land, changing its categorisation, the planning and construction agreements and the infrastructural development and investments.

? How does Noerr help investors in solving these problems?

The main benefit which makes Noerr competitive is the fact that it has offered legal counsel for the realisation of many significant green field investments in the last decade. Based on the accumulated information we can say that we have the experience to conduct even the most complex green field investments. Due to our knowledge base and experience we are able to come up with solutions ensuring that the projects will be completed on time.

? What risks are to be considered when planning a green field investment?

The biggest risk is meeting the deadlines, as delays in production can cause significant losses to the companies. Usually, when conducting a green field investment, all stakeholders are working on the facilitating of the project, as the region and city in question benefit from a new production facility. On the other hand, sometimes trivial objective obstacles may arise that can endanger the timely completion of the project. ●



**A MOL HISZI, HOGY A
FENNTARTHATÓ JÖVŐ ÁLMA LEHETSÉGES!**

A MI FELELŐSSÉGÜNK VALÓRA VÁLTANI.

Lendületben a piac

BÁR AZ ELŐZŐ NEGYEDÉVES REKORDOT NEM SIKERÜLT MEGISMÉTELNI, ERŐS BÉRLŐI AKTIVITÁS, VALAMINT CSÖKKENŐ KIHASZNÁLATLANSÁG JELLEMEZTE A BUDAPESTI MODERN IRODAPIACOT 2015 HARMADIK NEGYED-ÉVÉBEN. A BRF LEGUTÓBBI IRODAPIACI JELENTÉSÉT TUZA RITA, A JLL ELEM-ZÉSI VEZETŐJE KOMMENTÁLTA.



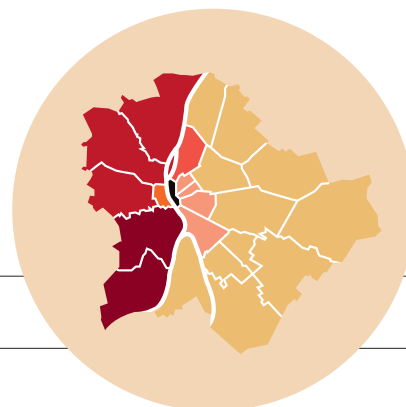
TUZA RITA
elemzési vezető, JLL
Head of Research, JLL

2015 harmadik negyedévében két iroda-fejlesztés került átadásra a fővárosban: az Erzsébet Irodaház A épülete és a saját használatú Bosch Központ II. üteme. Ez összesen 27 800 négyzetméterrel növelte a budapesti modern irodaállományt

A teljes piaci üresedési ráta immár hét negyedéve csökken folyamatosan, és elérte a 13,5%-ot 2015 harmadik negyedévének végére, ami az elmúlt hét év legalacsonyabb értékének számít. A bérlői piacon tapasztalható erős aktivitás párosulva a spekulatív fejlesztések hiányával arra enged következtetni, hogy még ha nem is az elmúlt időszakban látott ütemben, de a csökkenés folytatódni fog. A JLL az év végére 13%-os rátával számol. Érdekes azonban különbséget tenni a különböző irodátípusok között, az ügynökség saját felmérése szerint míg az „A”

kategóriás irodák piacán a gyakorlatban 10% alatti üresedésről beszélhetünk, a „B” kategóriás irodaterületek közel 20%-a üresen áll. A júliustól szeptemberig tartó időszakban a piaci kereslet közel 100 ezer négyzetmétert tett ki, ami közel azonos a harmadik negyedéves kereslet 5 éves átlagával. Bár ez a volumen elmarad az előző negyedévben mért rekordszinttől, aggodalomra nincs ok, mivel nyáron két rendkívüli méretű előbérleti szerződés okozta a kiugrást. Az idei év első három negyedévével nézve elmondható, hogy számottevően nőtt a bérlői érdeklődés: a bruttó bérbeadási volumen több mint 8%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Ami pedig még ennél is pozitívabb hír, hogy ugyanezen összehasonlításban megközelítőleg 30%-kal növekedett a nettó bérbeadási volumen.

Az év egészét tekintve jelentősen megnőtt az előbérleti szerződések súlya a teljes keresleten belül, míg ezzel párhuzamosan csökkent a szerződéshosszabbítások rész-



A budapesti modern irodapiac, 2015 Q3

	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 m²) Speculative Stock ('000 sqm)	265	477	315	294	243	290	637	94	2616
Saját tulajdonú állomány (ezer m²) OO Stock ('000 sqm)	82	104	89	122	75	47	119	24	662
Teljes állomány (ezer m²) Total Stock ('000 sqm)	347	582	403	416	318	337	756	118	3278
Kihasználatlan terület (m²) Vacancy (sqm)	39,981	64,046	44,368	61,925	47,566	26,689	121,613	34,877	441,065
Kihasználatlansági ráta (%) Vacancy Rate (%)	● 12%	● 11%	● 11%	● 15%	● 15%	● 8%	● 16%	● 30%	● 13%
Összes bérleti szerződés (m²) TLA (sqm)	12,910	24,073	5,320	2,079	5,712	27,125	20,360	2,044	99,623

aránya. Tovább folytatódik a portfólió-racionalizálás és -optimalizálás a multinacionális vállalatok körében, az év hátralevő részében is egészen biztosan beszámolhatunk majd jelentős méretű előbérleti szerződések megkötéséről – árulta el Tuza Rita.

A szakértő úgy látja, a bérleti igényei nem változtak az elmúlt időszakban, az általuk elérhető lehetőségek azonban jelentősen. Rendkívül nehéz ma egybefüggő, legalább 1000-2000 négyzetméteres irodaterületet találni a budapesti „A” kategóriás irodapiacra, egyes lokációkban, mint például a belváros magas presztízsű részein vagy Dél-Budán pedig szinte lehetetlen. A szűk kínálat hatására a válság alatt kialakult bérleti piac kedvező piac is jelentősen átalakult, a megváltozott feltételek sokkal inkább a bérbeadóknak kedveznek. Ez a gyakorlatban legtöbbször kevesebb ösztönző formájában csapódik le, de az ajánlati árak is elkezdtek emelkedni bizonyos ingatlanok esetében. ●

The market is in motion

WHILE THERE WERE NO RECORDS BROKEN ON THE MARKET LIKE IN THE PREVIOUS QUARTER, THE MODERN OFFICE MARKET IN BUDAPEST WAS CHARACTERISED BY STRONG TENANT ACTIVITY AND A DECREASING VACANCY RATE IN Q3 2015. RITA TUZA, HEAD OF RESEARCH AT JLL COMMENTS ON THE BUDAPEST RESEARCH FORUM'S LATEST OFFICE MARKET REPORT.

Two new office developments were delivered in the third quarter of 2015 in the capital: Building A of Erzsébet Offices and Phase II of the Bosch Center, used by the company itself. These added 27,800 square metres to the modern office stock in Budapest.

The total vacancy rate has been steadily decreasing for the seventh quarter now and reached 13.5% by the end of Q3 2015, the lowest level in the past seven years. The strong activity on the tenant market combined with the lack of speculative developments lets us conclude that the decrease will continue, although at a slowing pace. JLL expects a 13% rate at the end of the year. We should, however, distinguish between the various office types: according to the survey conducted by the agency, vacancy is practically below 10% on the market of category A offices, while nearly 20% of category B offices are unoccupied.

Between July and September market demand reached almost 100,000 square metres, close to the five-year average of the Q3 demand. Although this volume doesn't reach the record level of the previous quarter, there is no reason for concern: there were two enormous pre-lease agreements in the summer which caused that outstanding performance. Looking at the first three quarters of this year we can see that tenants' interest grew significantly: gross lease volume increased by more than 8% year-on-year. In further good news, net lease volume increased by nearly 30% on the same basis.

On the annual level pre-lease contracts accounted for a significantly higher part of the total demand while the number of contract extensions decreased proportionally. Multinational companies will continue to rationalise and optimise their portfolio, so there will certainly be major new pre-lease contracts to report in the rest of the year – said Rita Tuza.

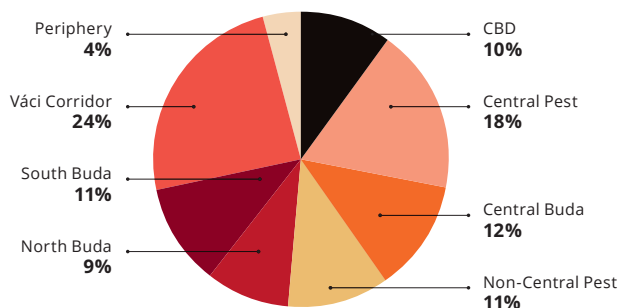
The expert thinks that the needs of tenants haven't changed recently but the options available to them have. It is very difficult to find a single office with at least 1,000-2,000 square metres of space on the category A office market in Budapest; in certain locations, such as the prestigious areas downtown or in South Buda, it is almost impossible. As a result of the narrow supply the market, which was shaped by the crisis to favour tenants, has now shifted to a landlords' market. In practice this appears in the form of fewer incentives, but offer prices have also started to increase in the case of certain properties. ●

The modern office market in Budapest Q3 2015

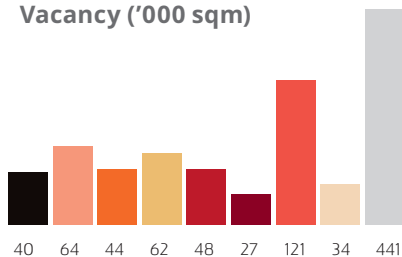
Spekulatív kihasználatlansági ráta
Average speculative vacancy rate

16.86%

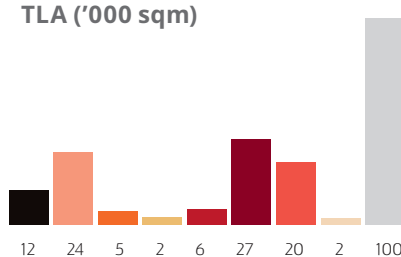
A spekulatív állomány megoszlása (%)
Composition of speculative stock (%)



Kihasználatlanság (ezer m²)
Vacancy ('000 sqm)



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



Forrás/Source: BRF, REsource

Ettől is Porsche a Porsche

A PORSCHE NÉV MAGYARORSZÁGON IS A LEGJOBBAN CSENGŐ MÁRKANEVEK KÖZÉ TARTOZIK, DE A JÁRMŰKERESKEDELEMBEN ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ VEVŐSZOLGÁLATI HÁTTÉR TEKINTETÉBEN SOKÁIG NEM VOLT EGYÉRTELMI, HOGY MIT IS TAKAR. AZ IMMÁR 25 ÉVE MAGYARORSZÁGON IS JELEN LÉVŐ MÁRKÁT 2009-TŐL A PORSCHE INTER AUTO HUNGARIA KÉPVISELI, ÉS EKKOR NYÍLT MEG A PORSCHE KOMPLEXUMA IS A SZERÉMI ÚTON PORSCHE CENTRUM BUDAPEST NÉVEN.

? A Porsche sokak számára még mindig a klasszikus sportkocsit jelenti, de ma ennél jóval többet takar. Magyarországon hogyan és mikor jelent meg a márka?

A Porsche márka Magyarországon már több mint 20 éve van jelen, azonban az értékesítés és szerviz méltó helyszínét 2009-ben kapta meg, mikorra megépült a Porsche Centrum Budapest a stuttgarti központ építészeti arculati előírásainak megfelelően. Az épület 2000 m² alapterületű, mélygarázzsal és két szinten raktárral rendelkezik. Jelenleg kilenc állással (emelővel) üzemel a műhely, de ez a közeljövőben bővülni fog. Külön áthajtásos ki-, illetve bejárat a tehergépkocsik számára, elkülönítve az ügyfélforgalomtól. Az autósálonban is 9 gépkocsi kiállítására van lehetőség, amivel a modellpaletta jelenlegi kínálatának nagy részét lefedi.

A Porsche elkötelezett a környezetvédelem mellett, ami nemcsak a termékeiben – pl. e-Hybrid modellek – jelenik meg, hanem az

épületei tervezésekor is. A kezdetekkor is nulla szén-dioxid-kibocsátásra tervezték a PCB ingatlanát, így például a fűtés és hűtés is geotermikus. Az üzemeléshez kizárólag villamos energiát használunk. A szervizkapacitás bővítésének elhatározásakor is ez a szemlélet érvényesült, így újabb 8 állással, illetve 400 m² fedett előtetővel fog bővülni a szerviz és a használt gépkocsik értékesítése. Ez nagyságrendileg egy 200 millió forintos beruházás keretén belül, várhatóan 2016 tavaszán készül el. Továbbifedett parkolóhelyek is kialakításra kerülnek, a megnövekedett szervizigényeknek megfelelően.

? Nem csak értékesítés, hanem szervizmunkák, sőt restaurálás is folyik a Szerémi úton.

A Porsche Inter Auto Hungaria Kft. egyik telephelye, a Porsche Centrum Budapest a kelet-közép-európai régió egyik zászlóshajójaként és magyarországi Porsche képviselőként működik. A 2015-ös évben rekordévet zárunk, mintegy 280 új autót értékesítünk év végéig. Az érdeklődők a teljes paletta mellett természetesen nálunk is megvásárolhatják a ritkább modelleket, mint például tehették ezt a 918 Spyderrel, 911 GT3 RS-sel vagy akár a Cayman GT4-gyel.

A cég tevékenysége az új autók teljes vertikumának forgalmazása és teljes szervizszolgáltatás mellett kiterjed a youngtimer, illetve veterán autók felújítására is. A valaha gyártott Porsche modellek több mint 70 százaléka még a mai napig gyűjti a kilométereket. Ez a Porsche márkát és a tulajdonosait egyaránt dicséri.

Hogy mindez így maradjon, a Porsche Classic a világ minden táján ellátja azokat a modelleket alkatrészekkel, amelyek szériagyártása (rendszerint) legalább 10 éve leállt. Ezekért az autókért a mi rajongásunk sem szűnt meg: így sikerülhetett, hogy 2014 szeptemberétől, a kelet-közép-európai régióban elsőként, a világon hatodikként a Porsche Centrum Budapest megkapta a hivatalos Porsche Classic Partner címet. Speciálisan képzett kollégáink állnak ügyfeleink rendelkezésére, a lehető legnagyobb szenvedéllyel és odafigyeléssel foglalkozva autóikkal, hogy azok továbbra is a legjobb formában lehessenek.

Szervizünkben a képzett és folyamatosan továbbképzett kollégák a legjobb tudásuk szerint dolgoznak az autókön, legyen szó kötelező szervizről vagy egy nagyobb mértékű javításról. A növekvő keresletnek eleget téve bővítjük szervizünket, ezáltal a több munkaállomáson növelni tudjuk a kapacitást vásárlóink gyorsabb kiszolgálása érdekében.

? Egy Porsche megvásárlása ritkán történik impulzusszerű döntés alapján, az ügyfelek hol tudják kipróbálni a terméket, mielőtt meghozzák a döntésüket?

Mivel sok esetben nagy teljesítményű autókról van szó, ezért a közúti próbákön túlmenően zártpályás tesztre is tudunk lehetőséget biztosítani. A Porsche modellek szinte minden körülmény közötti kipróbálására tökéletesen alkalmas az isztambuli egykori Formula-1-es pálya, az Istanbul Park, ahol a nemrégiben kialakított régiós Porsche Driving Centerben a modellpaletta számos modellje kipróbálható, profi instruktorok vezetésével. A rendezvényről információt kollégáinktól az ertekezes@porsche.hu címen kaphat, valamint személyesen is érdeklődhet.



What makes Porsche unique?

THE BRAND NAME PORSCHE IS AMONG THE MOST POPULAR IN HUNGARY, BUT FOR A LONG TIME, IT WASN'T ENTIRELY CLEAR WHAT IT STOOD FOR WITH REGARD TO THE VEHICLE RETAIL AND THE ATTACHED CUSTOMER SERVICE BACKGROUND. THE PORSCHE BRAND HAS BEEN PRESENT IN HUNGARY FOR 25 YEARS, BUT DISTRIBUTION AND SERVICING HAS ONLY BEEN RELOCATED TO ITS CURRENT LOCATION IN 2009, WHEN THE PORSCHE CENTRUM BUDAPEST OPENED ON SZERÉMI ROAD.



? For many of us, Porsche is still associated with the classic sports car; however, it is a lot more than that today. How and when did the brand appear in Hungary?

The Porsche brand has been present in Hungary for more than 20 years, but distribution and servicing has only been relocated to its current, proper location in 2009, when the Porsche Centrum Budapest was built, in line with the architectural regulations of the Stuttgart Centre. The building comprises an underground garage and a two-storey warehouse, built on 2000 square metres. Currently the workshop operates with 9 stands (hoists), but we plan to expand in the future. Inbound and outbound truck traffic is separated from the clientele's vehicles. 9 cars can be displayed in the salon, covering most of the present model selection.

Porsche is committed to the protection of the environment, which doesn't only manifest in its products – for example e-Hybrid models – but in the design of its buildings as well. The PCB building was designed for zero CO2 emission at the very beginning, so for example the heating and cooling is geothermic. To operate, we use electricity only. This was the prevailing idea when we decided to expand our servicing capacity as well. 8 new hoists and a 400

square metre canopy will support servicing and second-hand car retail. This is planned to be completed in the spring of 2016, within the framework of an investment to the scale of 200 million HUF. To meet the increasing servicing needs, further covered parking spaces will be built.

? In addition to sale, your centre on Szerémi Road provides service and remodelling as well.

As one of the bases of Porsche Inter Auto Hungaria Kft., the Porsche Centrum Budapest is serving as the Hungarian centre of Porsche, as one of the bases of the Central Eastern European region. In 2015 we set new records; we will have sold approximately 280 cars by the end of the year. In addition to the full range of Porsche cars, the rarities can be purchased in our salon as well, like the 918 Spyder, the 911 GT3 RS or the Cayman GT4. The activity of the company – beyond the retail and servicing of the full new car range – Includes the remodeling of youngtimers and veteran cars. 70% of the Porsches ever made are still out there on the roads today, reflecting well on the brand and the owners at the same time. In order to keep it that way, Porsche Classic is still supplying the models whose production has ceased for at least 10 years with replacement parts, at even the farthest corners of the world. We never stop

admiring these cars: this is how – being the first in Central Eastern Europe and sixth in the world – the Porsche Centrum Budapest was awarded the official title of Porsche Classic Partner. Our specially trained colleagues are happy to serve our clients, they deal with their cars with devotion and attention, preparing them to deliver their best performance.

In our salon the qualified and continuously trained colleagues work on the cars giving their best, regardless of whether it is about compulsory servicing or a larger scale overhaul. To meet the increasing demand, we are expanding our salon, increasing our capacity with the newly built workstations to provide faster service to our clients.

? The purchase of a Porsche rarely happens impulsively. Where can the clients take the products for a test-drive before the decision?

Since these are often cars with powerful engines, in addition to road tests we provide closed track test drives as well. The Porsche models can be tested in almost all circumstances on the former Formula-1 race track in Istanbul, the Istanbul Park, in the new regional Porsche Driving Centre, with the assistance of professional instructors. Our colleagues are available for further information about the events.

Bel-Buda új életre kel

ZÖLDÜL A SZÉLL KÁLMÁN TÉR

MÁR LASSAN EGY ÉVE ZAJLIK BUDAPEST EGYIK LEGJELENTŐSEBB ÉS LEGRÉGEBBEN VÁRT INFRASTRUKTURÁLIS BERUHÁZÁSA, A SZÉLL KÁLMÁN TÉR REKONSTRUKCIÓJA. ÖSSZEGYÚJTOTTUK, MILYEN VÁLTOZÁSOK VÁRNAK A GYALOGOSOKRA, AZ AUTÓSOKRA, ILLETVE A KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS HASZNÁLÓIRA A LEGKÉSŐBB 2016. MÁJUS 10-IG ELKÉSZÜLŐ FELÚJÍTÁS BEFEJEZÉSE UTÁN, VALAMINT MEGNÉZTÜK, HOGYAN KELHET ÚJ ÉLETRE BEL-BUDA KORÁBBAN SOKAK ÁLTAL INKÁBB KERÜLT CSOMÓPONTJA.

TÖBB MINT EGY CSOMÓPONT

A Széll Kálmán tér rekonstrukciójának befejeztével egy új arculatú, magas szolgáltatási színvonalú, akadálymentes térrel gazdagodnak a budapestiek, mely erősíti a közösségi, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés szerepét a térségben, ugyanakkor nem helyezi hátrányba az autós közlekedést sem.

Mint arról már korábban is beszámoltunk, 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 Várfook utca. Emellett kerékpársávok és új szolgáltatóközpontok épülnek, hogy az utasok ne csak kellemetlen várakozásként éljék meg a Széll Kálmán téren eltöltött időt.

A tervek szerint csökkentik az autóbustárolók által elfoglalt hely nagyságát, valamint átépítik az amellelt lévő közúti csomópontot. Ezzel nemcsak az autósok nyernek a forgalmi rend leegyszerűsödésén keresztül, hanem a gyalogosok és a közösségi közlekedést választók is jól járnak. Az átépítés és a zöld felületek növelése nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a téren jármű nélkül áthaladók sokkal inkább egy élhető közterületen, mintsem egy közlekedési csomópont közepén érezzék magukat.

ZÖLDÜL A KALEF

A felújítás egyik sarkalatos pontja, hogy a munkálatok során a tér eredeti funkciójának megtartása mellett a lehető legtöbb zöld felületet alakítsák ki. Több mint 700 négyzetméter füvesített terület, 182 fa, több mint



tízezer dísznövény (cserje, díszfű, élő és hagymás növények, rózsák) teszi majd barátságosabbá teret. Az elmúlt hetekben elkezdődött a tér füvesítése is, sokakat meglepetésként ért, hogy az építkezés szűkesége után a tér nyugati oldala – a Krisztina körút és a Várfook utca által közrefogott sarok – egyszer csak zöldbe borult.

ÚJ HÁLÓZAT

A felújítási szerződés 2014. novemberi aláírásakor még 18 buszvonal érintette a teret, melyből 15 ott végállomásozott, a beruházás végére viszont a tervek szerint

úgy szervezik át a vonalhálózatot, hogy ez a szám csökkenjen. A villamoshálózat is jelentős átalakításon megy majd keresztül. Már elbontották a csak helyet foglaló régi villamoshurkot, miközben épül az új vágányhálózat, mely lehetővé teszi nemcsak a térség, hanem egész Buda villamoshálózatának alapjainak történő átszervezését. Két kötőpályás közlekedési beruházás is szorosan kapcsolódik a csomópont rekonstrukciójához. Az egyik a fogaskerekű régóta tervezett meghosszabbítása, mely szép lassan egyre valószínűsőbbá válik. Néhány héttel ezelőtt együttműködési megállapodást kötött a XII. kerületi önkormányzat

és a BKK a Normafa területének fejlesztéséhez kapcsolódó, környezetbarát megközelítési lehetőségét biztosító közösségi közlekedési infrastruktúra megvalósítása érdekében. A fejlesztés során két irányba nyílt lehetőség a fogaskerekű vonalának meghosszabbítására, ám ehhez az előre-gedett járműpark teljes cseréje szükséges. A fogaskerekű vasút jelenlegi legnagyobb problémája, hogy az általa érintett hegyvidéki területek számára nem biztosít átszállásmentes kapcsolatot a Széll Kálmán térig, így nem versenyképes a párhuzamosan futó buszvonallal szemben. Amennyiben si-

rülbelül 8 milliárd, míg a pálya meghosszabbítása és felújítása várhatóan 10-12 milliárd forintba kerülhet az előzetes számítások szerint. A fejlesztés tervezői a rekonstrukcióra a 2014–2020 közötti pénzügyi ciklusban uniós forrást kívánnak felhasználni.

A másik kapcsolódó beruházás a budai fonódó villamoshálózat kiépítése, mely hamarosan a végéhez ér. A tervek szerint karácsonykor adják át a Bem rakparti és a Török utcai új összeköttetéseket, melyeknek köszönhetően januártól három új járat közlekedik majd Észak- és Dél-Buda között. Ezek közül az egyik (17-es jelzéssel) a Széll

közlekedhetnek majd, ez korántsem jelenti azt, hogy nem lesz okuk leszállni a Széll Kálmán téren.

FELPEZSDÜL A KÖRNYÉK

A Széll Kálmán tér tágabb értelemben vett környezete jelentős átalakuláson ment keresztül az elmúlt években, a fejlődésnek pedig újabb lökést adhat a felújítás befejeződése. Úgy tűnik, a rekonstrukció városfejlesztési katalizátor szerepe már most előjött. Néhány héttel ezelőtt valami olyan történt a téren, amire nem számítottunk: új



182 db fa
32 721 db cserje és talajtakaró
2 362 db díszfű
2 273 db évelő
6 262 db hagymás növény
804 db rózsza
159 m² füvesítés – gyepszőnyeggel
556 m² zöldtetős növénytelepítés

kerül olyan járműveket beszerezni, melyek fogaskerekű vasútként és hagyományos villamusként egyaránt tudnak közlekedni, a vonal könnyűszerrel meghosszabbítható a Városmajortól a meglévő villamosvágányokon haladva a Széll Kálmán térig, ahol már ki is alakították leendő végállomását. A másik irányban is ambiciózus tervek vannak a hosszabbításra, a Széchenyi-hegytől a Normafaig közlekedhetnek a szerelvények – szintén villamosüzemben, mivel a meghosszabbítás magassági vonalvezetése nem tenné szükségessé fogaslécés pálya kiépítését. A 70-es évek eleje óta forgalomban lévő fogaskerekű-szerelvények cseréje kö-

Kálmán téren halad majd át, jóval közelebb hozva egymáshoz Óbudát és Bel-Budát. A két városrész között már évtizedek óta nem volt közvetlen kapcsolat – különösen kötőpályás –, az új vonal beindítása így még tovább növelheti a Széll Kálmán tér központ jellegét. A 17-es vonal megjelenésével párhuzamosan a teret érintő többi járat közlekedési rendje is átalakul, a Szi-lágyi Erzsébet fasoron keresztül Hűvösvölgyet elérő vonalon például a jelenlegi egy helyett négy különböző viszonylat is közlekedik majd. Bár az új, közvetlen kapcsolatoknak köszönhetően az utasok Buda különböző pontjai között átszállásmentesen

vendéglátóhely nyitotta meg kapuit, mely annak ellenére tud működni, hogy csak a munkagépek által birtokolt területen keresztül áthaladva közelíthető meg.

A téren található üzletek és vendéglátóhelyek többsége a közlekedési rend ideiglenes felborulása ellenére a nyitva tartás mellett döntött, ők a beruházás lezárásával komoly forgalomnövekedésre számíthatnak. A tértől északra található rész az elmúlt években étellel telt meg, egy új, barátságosabb Széll Kálmán tér pedig az olyan kapcsolódó beruházásokkal együtt, mint a Millenáris fejlesztése, egész biztosan a környék jelentős felfutását eredményezi majd. ●

Inner-Buda comes to life again

SZÉLL KÁLMÁN SQUARE IS GOING GREEN

THE RECONSTRUCTION OF SZÉLL KÁLMÁN SQUARE, THE MOST SIGNIFICANT AND LONG AWAITED INFRASTRUCTURAL PROJECT OF BUDAPEST HAS BEEN GOING ON FOR ALMOST A YEAR. WE NOW LIST THE CHANGES THAT PEDESTRIANS, DRIVERS AND THOSE USING PUBLIC TRANSPORT CAN EXPECT AFTER THE COMPLETION OF THE RECONSTRUCTION, EXPECTED NO LATER THAN 10 MAY 2016. WE ALSO SHOW HOW THE INNER-BUDA HUB, PREVIOUSLY AVOIDED BY MANY, COULD BE REVIVED.



MORE THAN A HUB

With the completion of the reconstruction of Széll Kálmán Square, Budapest citizens will gain an accessible square with a new image and high quality services, which strengthens the role of the community- pedestrian- and bicycle transport in the area, without hindering motor traffic.

As we have mentioned in our previous reports, transfers between different public transport lines will be made easier by the

reconstruction of bus terminals and tram stations. Also, barrier-free connections will be created in all directions; Várfoke Street will be accessible by escalator and elevators as well. Additionally, bicycle lanes and new service stations will be built, so that passengers don't have to perceive the time spent here as a waste.

According to plans, the area taken up by parking buses will be decreased, and the junction right next to it will be rebuilt. Pedestrians and users of public transport will

also benefit from the simplification of the traffic flow, as well as motorists. The reconstruction and the expansion of green areas will contribute to the image of a lively public square pedestrians can enjoy, instead of that of a traffic hub.

KALEF IS GOING GREEN

One of the key elements of the reconstruction is to create the largest green area possible, without damaging the original func-

tions of the square. More than 700 square metres of lawn, 182 trees and more than ten thousand ornamental plants (bushes, grasses, perennials, roses) will ensure a welcoming atmosphere. Over the past few weeks, a lawn was already laid, catching many by surprise: after the grey view of the construction, the area cornered by Krisztina Avenue and Várfoke Street has all of a sudden turned green.

NEW NETWORK

When the agreement on the reconstruction was signed, 18 bus lines were passing through the square, and 15 of them had

them is the long planned expansion of the cog-wheel railway. A few weeks ago the Municipality of the 12th District and the Centre for Budapest Transport agreed to realise an ecological transportation infrastructure project. As a result of the development, the line of the cog-wheel railway will be extended in two directions, however, this necessitates the complete replacement of the old trains. The biggest problem for the cog-wheel railway is that it does not directly connect the hillside area where it runs to Széll Kálmán Square, and therefore the line cannot compete with parallel bus lines. If trains can be found that can function both as cog-wheel railways and traditional trams, the

tracks is expected to be a 10-12 billion HUF expenditure. The plan is to use EU funds for the reconstruction, in the 2014-2020 fiscal cycle.

The other project is the interconnected tram network on the Buda side, which is approaching completion. The newly built Bem Rakpart and Török Street connections are to be opened to the public after Christmas, facilitating the operation of three new lines between north and south Buda, starting in January. One of them (line 17) will pass through Széll Kálmán Square, bringing Óbuda and Inner-Buda closer. The two parts of the city have not been directly connected for decades, so this will further enhance the centrality of Széll Kálmán Square. The appearance of line 17 prompts changes in the timetables of the other lines traversing the square. For example, instead of the single line reaching Hűvösvölgy through Szilágyi Erzsébet Fásor, four different lines will operate from January. Thanks to the new, direct connections between various points of Buda, passengers will be able to cross Széll Kálmán Square without changing trams. However, Széll Kálmán Square will offer many reasons to stop.

REVIVING THE AREA

The wider vicinity of Széll Kálmán Square has gone through significant change in the past years, and development will be further encouraged by the completion of the reconstruction. The catalysing role of the reconstruction is already showing. A few weeks ago something unexpected happened on the square: a new bar opened, which, despite its only being accessible through the construction area, is able to operate.

The majority of businesses and restaurants decided to stay open, regardless of the temporary disturbances in the transportation system. They can expect a serious increase in the number of visitors when the reconstruction is finally completed. The area north of the square has been revived in the last few years, and the new, more welcoming Széll Kálmán Square, together with the connected investments like the development of the Millenáris Park will definitely result in significant growth in the area. ●



182 trees
32721 bushes
2362 ornamental plants
2273 perennials
6262 annuals
804 roses
159 sqm of lawn
556 sqm of green roof

their terminals there. This number should decrease by the time the square is finished. The tram network is also going through significant change. The old tram bay, which occupied far too much room, has already been removed and new tracks are being built to facilitate the reorganisation of the tram lines, not only in the vicinity, but also on the entire Buda side.

Two transportation investment projects are closely linked to the long awaited reconstruction of the transit hub. One of

line can be extended from Városmajor, using the existing tram tracks, to Széll Kálmán Square, where its future terminal is already in place. There are ambitious plans to extend it in the other direction as well, from the Széchenyi-hegy to Normafa, again, in a tram mode, since the terrain would not necessitate cog-wheels. The replacement of the cog-wheel trains, which have been around since the beginning of the 70s, will cost approximately 8 billion HUF, whereas the reconstruction and extension of the

A magyar lakáspiac új korszakba lépett

AZ ELMÚLT 15 ÉV LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓIN ALAPULÓ FHB LAKÁSÁRINDEX 2015 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN 175,44 PONTRA EMELKEDETT. A 2014. JANUÁR-MÁRCIUSI IDŐSZAKHOZ KÉPEST A LAKÁSÁRAK NOMINÁLISAN 14 SZÁZALÉKKAL, REÁLÉRTÉKEN PEDIG 15,2 SZÁZALÉKKAL VOLTAK MAGASABBAK. 2015 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN A LAKÁSÁRAK 3,7 SZÁZALÉKKAL NÖVEKEDTEK, AMI A MÁSODIK LEGMAGASABB NÖVEKEDÉST JELENTI A VÁLSÁG ÓTA.

Az új lakásépítések és az építési engedélyek száma ígéretes képet fest a lakáspiacról. Az adatok még jelentősen elmaradnak a válság előtti szintektől, de a kiadott építési engedélyek számában 2015 első negyedévében tapasztalt 44 százalékos, illetve a második negyedévben látható 36 százalékos növekedés az előző év azonos időszakához képest igazán figyelemre méltó. A jelzálogpiac 2015 harmadik negyedévében is erős teljesítményt nyújtott. A pénzügyi szektorban a kihelyezett hitelek összege tartósan meghaladta a 20-30 milliárd forintot az elmúlt

hónapokban, szeptemberben pedig a 40 milliárdot is túllépte. A jelenlegi alacsony kamatok tovább serkentik a hitelfelvételt. Az aktuális jegybanki alapkamat 1,35 százalékos, ami történelmi rekord Magyarországon.

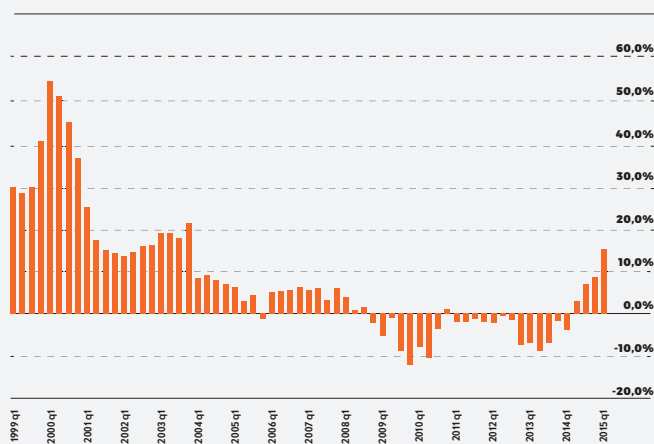
MILYEN PIACI SZEREPLŐK SZÁMÁRA HASZNOS AZ FHB LAKÁSÁRINDEX?

Az FHB Lakásárindex és a kapcsolódó ingatlanszakmai szolgáltatások minden gazdasági szereplő számára hasznosak, aki kapcsol-

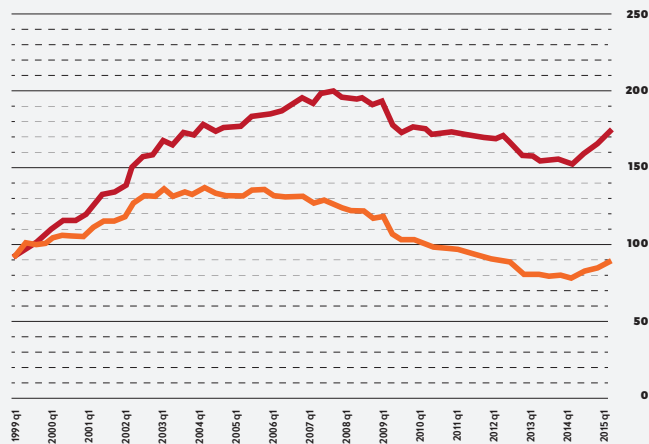
latban áll a lakáspiacsal. A piac megértése elengedhetetlen a helyes és megalapozott döntések meghozatalához. Ez minden fejlesztőre, pénzintézetre, ügynökségre vagy alapkezelőre érvényes, amely az ingatlanpiacon tevékenykedik. A reális árazási stratégia kialakítása kulcsfontosságú az új lakóprojektek sikeréhez, a piac mélyreható ismerete nélkül viszont ez lehetetlen.

A FHB Lakásárindexben szereplő adatok földrajzi részletezése megmutatja, hogy a különféle alpiacok között jelentős eltérések vannak. A kelet-magyarországi régiókban, például Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében az alacsonyabb havi jövedelmekhez alacsonyabb lakásárak társulnak, a magasabb egy főre eső GDP-vel rendelkező megyékben viszont drágábbak az otthonok. Budapest kiemelkedik a többi város közül: Magyarországon itt a legmagasabbak a bérrek és a lakásárak. Az FHB sokkal többet kínál egy alapvető országos lakásárindexnél. A negyedévente közzétett FHB indexeken kívül az FHB rendszeresen frissített és részletes mutatók egész sorához kínál hozzáférést az ügyfelei számára. Ezek a mutatók a régiók és ingatlantípusok alapján részletezett adatokat nyújtanak. Ez azt jelenti, hogy az előfizetőink testre szabott elemzéseket kapnak egy adott lakáspiaci szegmens fejlődéséről és/vagy aktuális helyzetéről az üzleti és stratégiai igényeiknek vagy az érdeklődésüknek megfelelően. ●

Az FHB index éves változása nominálisan (%)
/Annual change of the FHB Index in nominal terms (%)



FHB Index: Q1 2000 - Q1 2015
(2000=100)



A FHB az FHB Lakásárindex mellett egy másik egyedi szolgáltatást is elindított: az FHB Lakásárprognózist. Ez egy félévente frissített előrejelzés, amely egy évre tekint előre. Az előrejelzéshez használt módszer három pillérről épül. Az első: a magyar és nemzetközi tapasztalatok alapján összefüggést lehet találni a kiválasztott makrogazdasági mutatók, a pénzügyi és hitelpiaci mutatók, valamint a lakások értékesítési volumene és ára között. A második pillér, hogy az FHB hitelesített helyi értékeléseket is használ az előrejelzéseikhez. Ezen túlmenően az ingatlanvásárlások elemzéséből kimutatott egyéb empirikus adatokat sem szabad figyelmen kívül hagyni. Így a hasonló nemzetközi válságok és a kapcsolódó megfigyelések is a modell részét képezik. Az FHB előrejelzési modellje nemcsak a lakásárak jövőbeli alakulásáról nyújt információt, de a válság módosító hatása miatt az árak dinamikáját is figyelembe veszi.

The Hungarian housing market has entered a new era

THE FHB HOUSING PRICE INDEX, WHICH COVERS TRANSACTIONS ON THE RESIDENTIAL MARKET OVER THE PAST 15 YEARS, ROSE TO 175.44 IN Q1 2015. COMPARED TO Q1 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.

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 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 Q3 2015. Loan allocations in the financial sector have been firmly over HUF 20-30 bln for several

months and they were more than 40 bln in September. 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.

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. 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. FHB offers much more than a basic nation wide housing price index. Alongside the FHB index 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 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 se-

lected 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: fbhindex@fhb.hu

Direct line: +36 (1) 452-7999

Address: 1082 Budapest, Üllői út 48.

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

Mit hozhat a MARK Zrt. létrejötte a bedólt ingatlanok piacán?

Ugyan az elmúlt években jelentősen csökkent a nem teljesítő vállalati hitelek aránya, ez azonban nem érintette egyformán a különböző szektorokat. A projekthitelek körében a nem teljesítő állomány tartósan magas, és ezen az ügyletek esetleges átstrukturálása sem segített. A MARK Zrt. létrehozásának célja, hogy a nem (megfelelően) teljesítő hitelállomány egy jól beazonosítható, módszertanilag viszonylag homogén módon kezelhető része kivezetésre kerüljön a banki mérlegekből. A jelenlegi piaci helyzetben a hitelintézetek legfeljebb egyedi eszközöket tudnak értékesíteni, a rosszul teljesítő „B”, „C” kategóriás irodák, ipari ingatlanok vagy kereskedelmi épületek esetében nagyon kevés tranzakcióra kerül sor, ezeknek az ingatlanoknak nincs igazán piaca. Ha történnek is vásárlások,

a befektetők a banki portfóliókat „nagyító alatt vizsgálják meg”, és a legjobb eszközöket igyekeznek kiválogatni belőlük. A MARK Zrt. nagy előnye ugyanakkor, hogy komplett portfóliókat vásárol meg, egyszerre több ügyletet is aprólékosan át tud nézni, amire ma Magyarországon más nem képes. Egy ilyen portfólió vételárának meghatározása speciális, a vásárlások során ugyanis a bedólt ingatlanok piacán nem alkalmazható benchmark-hozam. Ennek oka, hogy egyrészt olyan speciális ingatlanpiaci szegmensről van szó, ahol a tranzakciós volumen nagyon alacsony, másrészt ezek jelenleg nem jól strukturált termékek, melyek esetében nagy jelentősége van az egyedi jellemzőknek, így még azonos jellegű termékek sem hasonlíthatók össze mindig. A vásárlás során alkalmazott árat rész-

letes kockázatkezelési és elemzési folyamat előzi meg. A módszer alapja, hogy minden ingatlanra igyekeznek megtalálni a megfelelő hasznosítási módot, amin az ingatlanpiacon sokéves tapasztalattal rendelkező kollégák dolgoznak. A MARK Zrt. az egyedi üzleti pozíciókat modellezi az adott ingatlanok esetében, annak bevétermelő képességét vizsgálja meg. Az adott ingatlan értékének meghatározása az elkészült üzleti tervből kerül visszszámolásra cash-flow alapon. A MARK Zrt. előnye, hogy mandátuma 10 évre szól, a bankokkal ellentétben, így van elég ideje és szakértelme az ingatlanok értéknövekedéséhez szükséges fejlesztési munkák előkészítésére és megvalósítására, illetve ki tudja várni a lehetséges jövőbeni ingatlanpiaci fellendülést. ●

What can MARK Zrt. bring to the market of forced liquidations?

Though in the last years the ratio of non-performing corporate loans has been decreasing, this affected each sector differently. In the case of project loans the share of non-performing loans remains high, and their restructuring didn't help matters either. MARK Zrt. was established with the objective to wind down part of these non-performing loans from banks' balance sheets, on condition that they are easy to identify and can be homogeneously handled. In the present market situation credit institutions are only able to sell individual assets, and in the cases of category „B” and „C” offices, industrial properties or retail buildings the number of transactions remains low, as there is no market for such real estate. If purchases happen at all,

investors scrutinise the banks' portfolios with a magnifying glass, looking for the best assets. MARK Zrt. on the other hand purchases full portfolios, and they are able to look at several cases at the same time, which is unprecedented in Hungary. Establishing the purchase price of such a portfolio requires special attention, since the benchmark-yield cannot be applied for forced liquidations. It is a special segment of the real estate market, where the transaction volume is very low, and because these products are not too well structured and are affected by individual features, even products with similar characteristics are hard to compare. Prior to the establishment of the purchase price, it is necessary to go through a risk

management- and analysis procedure. The method is based on the fact that all real estate has to be matched up with the suitable utilisation method, a process conducted by extensively experienced colleagues. MARK Zrt. models the individual business positions regarding each piece of real estate, examining its profit potential. The establishment of the value of the real estate in question is based on the prepared business plan, and calculated on a cash-flow basis. MARK Zrt.'s mandate is valid for 10 years, unlike the mandate of banks, giving it enough time to prepare and carry out the development necessary to increase the value of the real estate, and to wait for the right moment to sell. ●

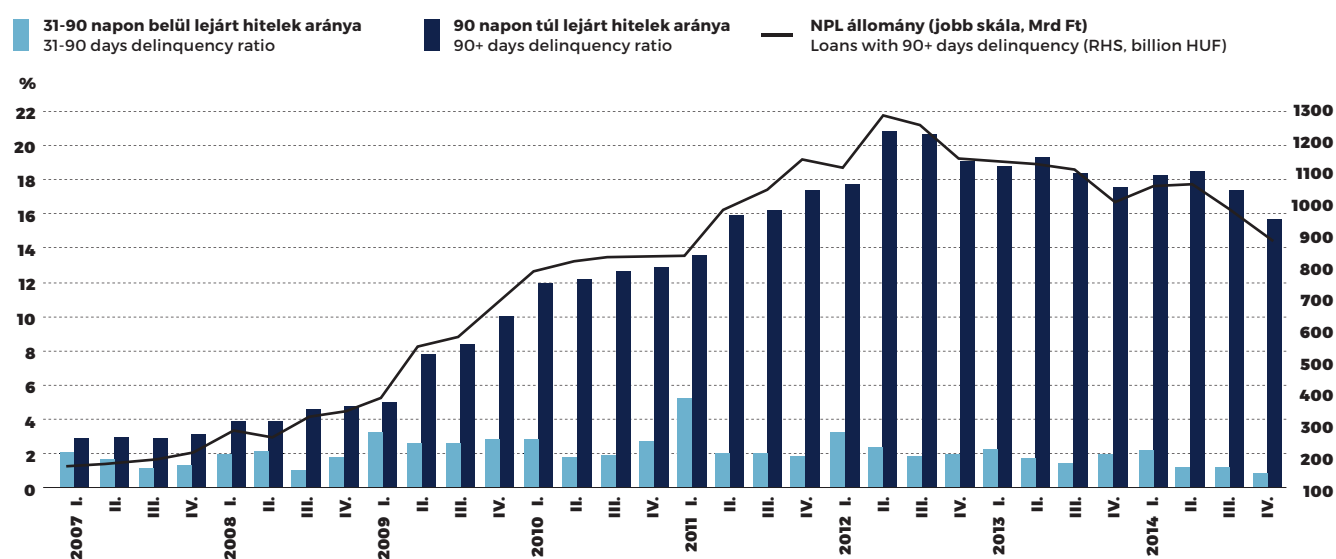
Hitelintézetek projektfinanszírozási hiteleinek összetétele (milliárd Ft)

COMPOSITION OF CREDIT INSTITUTIONS' PROJECT FINANCE LOANS (BILLION HUF)

		Hátralékosság szerint / By delinquency			
		Nem késedelmes / No delinquency	90 napon belül / 90- days	90 napon túl / 90+ days	Összesen / Total
		Bruttó / Gross	Bruttó / Gross	Bruttó / Gross	Bruttó / Gross
1.	Belföldieknek nyújtott To residents	1 240,254	53,269	410,343	1 703,866
1.1	Ebből: Ingatlanfejlesztési hitelek Of which: Property development loans	681,681	29,603	159,385	870,669
1.2	Ebből: Ingatlanvásárlási hitelek Of which: Property purchase loans	204,056	9,772	147,119	360,947
2.	Külföldieknek nyújtott To non-residents	258,892	0,000	73,307	332,199

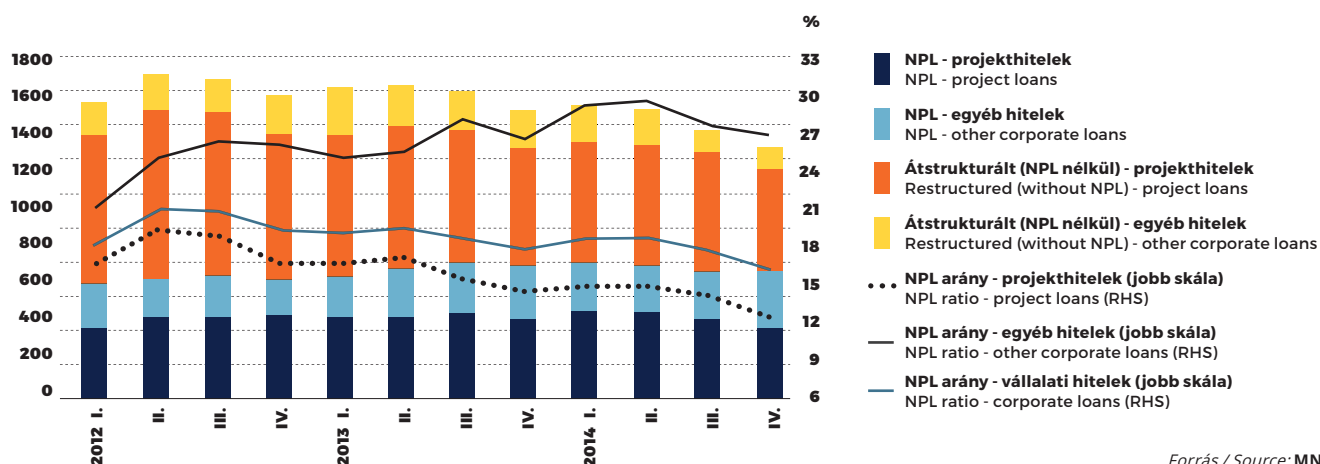
A vállalatok késedelmes hiteleinek aránya a bankrendszerben

SHARE OF NON-PERFORMING CORPORATE LOANS IN THE BANKING SECTOR



Nemteljesítő és átstrukturált projekt-, illetve egyéb vállalati hitelek a bankrendszerben (milliárd Ft)

NON-PERFORMING AND RESTRUCTURED PROJECTS AND OTHER CORPORATE LOANS IN THE BANKING SYSTEM (BILLION HUF)



Forrás / Source: MNB

Ingatlanfejlesztők 2015

Real estate developers 2015

Name and address of company	Type of real estate development					Ongoing projects - name, year of completion	Other activities	Year established in Hungary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	office	retail	industrial, logistic	residential	hotel					
Atenor Group Hungary Kft. 1138 Budapest, Váci út 117-119.	✓	–	–	–	–	Váci Greens "A" épület - 2013 Váci Greens "C" épület - 2015 Váci Greens "B" épület - 2016	N.A.	2008	Borbély Zoltán projektigazgató /project director	Tel: +36 1 785 5208 info@atenor.hu www.vacigreens.hu www.atenor.hu
Autóker Holding Zrt. 1132 Budapest, Visegrádi u. 78.	–	✓	✓	✓	✓	Marina Part Prémium – átadva /completed Marina Bay - 2016	depók és logisztika, ingatlanfejlesztés, -üzemeltetés és bérbeadás /depos and logistics, real estate development, property management and rental	2000	Avraham Levi vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 801 2200 www.autoker.hu www.marinapart.hu
Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Zrt. 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	✓	✓	✓	✓	✓	Sasdliget III-IV. – 2017-2018 Broadway Residence – 2017 Szerita – 2017	ingatlanüzemeltetés, befektetési alapkezelés leány-, illetve partnervállalatok keresztül /property management, investment fund management through subsidiary and partner companies	2005	Nagygyörgy Tibor vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 225 2525 www.biggeorgeproperty.hu info@biggeorgeproperty.hu
Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.	✓	✓	–	✓	✓	Castrum Ház Flórián Udvar Madách Irodaház Bajcsy Irodaház	ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, gazdálkodás /real estate development, operations, management	1994	Angel Gábor vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 457 3860 www.bif-irodak.hu www.bif.hu info@bif.hu
CODIC Hungary Kft. 1051 Budapest, Szent István tér 11/B.	✓	✓	–	–	–	V48 – 2018 Margit Corner – 2018 Dózsa Office Complex – 2018-2020	projektmenedzsment, bérbeadás, "built-to-suit" fejlesztés /project management, leasing, built-to-suit development	2006	Christophe Boving ügyvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 266 6000 www.codic.eu info.hungary@codic.eu
ConvergenCE 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57.	✓	✓	✓	–	–	Eiffel Tér Irodaház – 2010 City Point 9 Városi Logisztikai Központ – 2010	vagyongazdálkodás, ingatlankezelés és üzemeltetés, projektmenedzsment, műszaki tanácsadás, projektellenőrzés, "build-to-suit" szolgáltatás /asset management, property and facility management, project management, technical consultancy, project monitoring, "build-to-suit" services	2004	Alan A. Vincent ügyvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 225 0912 www.convergen-ce.com csaba.zeley@convergen-ce.com
CPI Hungary Kft. 1132 Budapest, Váci út 30.	✓	✓	✓	–	✓	Balance Building – 2015 (felújítás/renovation)	ingatlanfejlesztés, ingatlankezelés és üzemeltetés, bérbeadás /real estate development, property and facility management, leasing	1997	Gereben Máttyás vezérigazgató /general manager	Tel: +36 1 225 6600 www.cpi-group.hu hungary@cpi-group.com
ECE Projektmanagement Budapest Kft. 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a	–	✓	–	–	–	Aquincum Központ – 2017/2018	ingatlanfejlesztés, projektmenedzsment, bérbeadás /real estate development, project management, leasing	1996	Christoph Augustin ügyvezető igazgató /managing director Dr. Kismarci Nóra, László Gergely, Szilvassy Györgyné – cégvezetők /managers	Tel: +36 1 434 8200 www.ece.com
Echo Investment Hungary Kft. 1062 Budapest, Váci út 1-3.	–	✓	–	–	–	Mundo Bevásárló és Szórakoztató Központ – 2017	N.A.	2006	N.A.	www.echo.com.pl/en/home
Futureal 1082 Budapest, Futó u. 47-53.	✓	✓	✓	✓	–	Corvin Offices phase 4. – Q4 2016 Cordia Park Residence I. – Q4 2015 Cordia Park Residence II. – Q1 2017	ingatlanfejlesztés, bérbeadás, ingatlankezelés, befektetés, kereskedelem, alapkezelés /real estate development, rental, property management, investment, trade, fund management	N.A.	Dr. Futó Péter, Futó Gábor magyar cégcsoport tulajdonosai és alapítói /owners and founders of the Hungarian company group	Tel: +36 1 266 2181 www.futureal.hu info@futureal.hu
Goodman Hungary Kft. 1024 Budapest, Lövőház u. 39.	–	–	✓	–	–	Goodman Üllő Airport Logisztikai Központ Goodman Gyáli Logisztikai Központ	ingatlankezelés, alapkezelés /property management, fund management	2007	Blazej Ciesielczak regionális igazgató /regional director	Tel: +36 1 336 2270 www.goodman.com/hu info-hu@goodman.com
Cég neve, címe	iroda	üzletelhelyiség	ipari, raktár/ingatlanok	lakás	szálloda	Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Egyéb tevékenységek	Magyarországi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Ingatlanfejlesztés típusa										

Ingatlanfejlesztők 2015

Real estate developers 2015

Name and address of company	Type of real estate development					Ongoing projects - name, year of completion	Other activities	Year established in Hungary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	office	retail	industrial, logistic	residential	hotel					
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. 1031 Budapest, Záhony u. 7.	✓	–	–	–	–	Graphisoft Park irodaépületek /office buildings – 2016	irodák, laborok és oktatási intézmények fejlesztése, bérbeadása és üzemeltetése /development, rental and operation of office, laboratory, education institutions	1997	Kocsány János vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 815 3425 www.graphisoftpark.com jkocsany@graphisoftpark.com
GTC Magyarország Zrt. 1139 Budapest, Váci út 81.	✓	–	–	✓	–	Center Point Irodaház Spirál Irodaház GTC Metro Irodaház	N.A.	2000	Robert Snow vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 412 3680 www.gtc.hu
Gyetvai Fivérek Zrt. 1016 Budapest, Mészáros u. 58.	✓	✓	–	✓	✓	Buda House apartmanház – Q4 2015\Pasárét Irodaház Classic – Q4 2016, Modern – Q4 2016\Tigris Irodapark I. ütem – Q2 2016\Tigris Irodapark II. ütem – Q4 2016	építészeti tervezés, beruházás, kivitelezés, épületüzemeltetés /architectural design, project investment, altitute contracting, facility management	1990	Gyetvai Zsolt, Gyetvai Géza igazgatósági tagok /members of the board	www.gyetvaifiverek.hu www.budareal.com
HB Reavis Hungary Kft. 1138 Budapest, Népfürdő u. 22/B	✓	✓	–	–	–	Váci Corner Offices – Q2 2014	N.A.	2006	Radnóty Zoltán ügyvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 238 0359 www.hbreavis.com info@hbreavis.com
Horizon Development Kft. 1054 Budapest, Szemere u. 17.	✓	✓	✓	✓	✓	Eiffel Palace – 2014 Váci 1 – 2016 Promenade Gardens – 2017 Szervita Square 2018	portfoliókezelés, épületüzemeltetés, ingatlanbefek- tetés, ingatlanhasznosítás, built-to-suit fejlesztés, ingatlan bérbeadása, vagyongazdálkodás /portfolio management, facility management, real estate investment, real estate utilisation, built-to-suit development, real estate brokerage, asset management	2006	Kovács Attila ügyvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 473 1209 www.horizondevelopment.hu info@horizondevelopment.hu
InfoGroup 1115 Budapest, Bartók Béla út. 105–113.	✓	✓	✓	✓	–	Bartók Udvar Irodaház– fejlesztési ütem –2017/2018 Polgár Ipari Park – folyamatos fejlesztés/continous development\Karcagi Ipari Park – folyamatos fejlesztés/ continous development	testre szabott fejlesztés, bérbeadás, üzemeltetés /build-to-suit development, leasing, management	1989	Székely Ádám ügyvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 481 4530 www.infogroup.hu rita.szabo@infogroup.hu
IN-Q-tech Kft. 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	✓	–	✓	–	–	N.A.	Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) területén lévő kész projektek hasznosítása (bérbeadás útján) és üzemeltetése /utilisation (by letting) and operation of the complete projects inside the Budaörs Industrial and Technology Park (BITEP)	2005	Diósi Gábor cégvezető /general manager	Tel: +36 23 887 500 www.inqtech.hu inqtech@inqtech.hu
Magnum Hungária Cégcsoport 1138 Budapest, Népfürdő u. 22.	✓	✓	✓	✓	–	Family Center Tata – 2014\ Family Center Szekszárd – 2014\Family Center Baja II. – 2014\Kecskemét bevásárlóközpont – 2014	N.A.	1995	Mmag. Christian Rimpf, Mag. Klaus Riederer ügyvezető igazgatók /managing directors	Tel: +36 1 439 2939 office@magnumhungaria.hu
Metrodom Kft. 1095 Budapest, Mester u. 83/C	–	✓	–	✓	–	Metrodom Szent László út 41–43. – 2015\Metrodom Ábrus u. 3-5. – 2016\ Metrodom City Home – 2015, 2016, 2017\Metrodom Young – 2016 Váci 188 Irodaház – átadva /completed Váci1 Üzletház – átadva /completed Párizsi Nagyáruház – átadva /completed	N.A.	2012	Yuval Kishon vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Orco Vagyonkezelő Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 39.	✓	✓	–	✓	✓		ingatlanforgalmazás, fejlesztés, bérbeadás, üzemeltetés /real estate sales, development, rental, property management	1999	Ales Vobruba vezérigazgató-helyettes /deputy CEO	Tel: +36 1 880 7200 www.orco-realestate.com www.orcogroup.com hungary@orcogroup.com
OTP Ingatlan Zrt. 1051 Budapest, Nádor u. 21.	✓	✓	✓	✓	–	Mezőkövesd utca – Q3 2017 Toldy Ferenc utca – Q3 2017 Győr, Botond utca – Q2 2017 Balatonlelle, Honvéd utca – Q1 2018	ingatlanfejlesztés, fővállalkozás, ingatlanforgal- mazás /real estate development, general contracting, real estate brokerage	1990	Ádány Tamás vezérigazgató /president CEO	Tel: +36 1 373 3800 www.otpingatlan.hu info@otpingatlan.hu
Cég neve, címe	iroda	üzlethelyiség	ipari, rakáringatlanok	lakás	szálloda	Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Egyéb tevékenységek	Magyarországi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Ingatlanfejlesztés típusa										

Ingatlanfejlesztők 2015

Real estate developers 2015

Name and address of company	Type of real estate development					Ongoing projects - name, year of completion	Other activities	Year established in Hungary	Name and title of Hungarian top executive	Telephone, website, e-mail
	office	retail	industrial, logistic	residential	hotel					
Portus Buda Group Zrt. 1118 Budapest, Ménesi út 39.	-	-	-	✓	-	Költő Kert Residence – 2016	alapkezelés, vagyonkezelés, kommunikáció /fund management, asset management, communication	2007	Wildner Ágost vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 488 7476 www.portusbudagroup.com office@portusbudagroup.com www.livinginwoods.com
Prologis Hungary 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.	-	-	✓	-	-	N.A.	igényre szabott létesítményfejlesztés /build-to-suit development	2004	Kemenes László magyarországi és romániai képviselő és alelnök /vice president and market officer in Hungary	Tel: +36 1 577 7700 www.prologisceasearch.com info-hu@prologis.com
RE project development Kft. 1027 Budapest, Ganz utca 16.	✓	✓	✓	✓	✓	Residence 182 Irodaházak – 2010 K27 – Kerepesi Business Center – 2017	projektmenedzsment, bérbeadás, testre szabott fejlesztés /project management, rental, built-to-suit developments	2003	Rudolf Riedl üzgvezető igazgató /managing director Márta Julianna cégvezető /manager	Tel: +36 1 346 6400 www.raiffeisenrevolution.com julianna.marta@ raiffeisenrevolution.com
Revital Ingatlanfejlesztési Zrt. 1146 Budapest, Hungária krt. 140–144.	✓	-	-	✓	✓	Erzsébet Irodaház 1. ütem /Phase I. – 2009 Erzsébet Irodaház 2. ütem /Phase II. – 2014-15	fővállalkozás, értékbécselés /general contracting, assessment	1986	Nagy Attila vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 428 6070 www.revital.hu marketing@revital.hu
Shikun & Binui R.E.D. Hungary 1036 Budapest, Bécsi út 38–44.	✓	✓	✓	✓	✓	Garden Ville, Tüskörhegy Club Aliga Garden Ville, Kamaraerdő	N.A.	1996	Zvi Frank üzgvezető igazgató /general manager	Tel: +36 1 437 8280 www.shikunbinui.hu office@shikunbinui-red.com
Skanska Propety Hungary Kft. 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19–25.	✓	✓	-	-	-	Nordic Light – 2016	ingatlanfejlesztés, bérbeadás, testre szabott tervezés /property development, rental, built-to-suit development	1987	Linczmayer Zoltán üzgvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 382 9100 www.skanska.hu property@skanska.hu
Talentis Group 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	✓	-	✓	-	✓	Agrogate Logisztikai Központ – átadva/completed\Abacus Rendezvényközpont – átadva/ completed\Abacus Business & Wellness Hotel 4* – átadva/ completed\Talentis Business Park Irodaház – átadva/completed	N.A.	2000	Dr. Takács Ernő elnök-vezérigazgató /president-CEO	Tel: +36 23 532 156 www.talentis.hu
TriGranit Fejlesztési Kft. 1062 Budapest, Váci út 3.	✓	✓	-	-	-	Bonarka for Business-Building F, Krakow – 2015\Bonarka for Business-Building G, Krakow – 2016\Bonarka for Business-Building H, I, J, K, Krakow – 2017	ingatlanbefektetés, ingatlankezelés, ingatlanüzemeltetés /real estate investment and acquisition, asset management, property management	1997	Török Árpád vezérigazgató /CEO	Tel: +36 1 374 6500 www.trigranit.com info@trigranit.com
Triholding Kft. 1061 Budapest, Andrássy út 9.	-	✓	✓	✓	-	N.A.	N.A.	2006	Ehud Amir üzgvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 688 0382 www.triholding.com info@triholding.hu
Volumetric Magyarország Kft. 1075 Budapest, Madách Imre út 13–14.	-	-	-	✓	-	Völgy Liget SpanyolKert I, II	területfejlesztés, létesítményüzemeltetés /area development, property management	N.A.	Péter Gábor MRICS	Tel: +36 1 411 0743 info@volumetric.hu
White Star Real Estate Kft. 1117 Budapest, Budaöki út 91–93.	✓	✓	✓	-	-	The Quadrum Phase II, III – 2017, 2019	ingatlanüzemeltetés és vagyonkezelés, energia- menedzsment, projektmenedzsment, bérbeadás, tanácsadás /property and asset management, energy management, project management, leasing, consulting	1998	Gárdai János üzgvezető igazgató /managing director	Tel: +36 1 382 5100 www.whitestar-realestate.hu info@whitestar-realestate.hu
WING Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	✓	✓	✓	-	-	V17 Irodaház – 2016\East Gate Business Park – folyamatos/ continuous\Dél-pesti Üzleti Park – folyamatos/continuous\ Telekom székház – 2018	ingatlanbefektetés, portfóliókezelés, ingatlanszolgáltatások /real estate investment, property portfolio, real estate services	1999	Noah M. Steinberg elnök-vezérigazgató /chairman & CEO	Tel: +36 1 451 4760 www.wing.hu info@wing.hu
Cég neve, címe	iroda	üzlethelyiség	ipari, raktár/ingatlanok	lakás	szálloda	Jelenlegi projektek – neve, tervezett befejezés éve	Egyéb tevékenységek	Magyarországi alapítás éve	Magyarországi cégvezető neve, beosztása	Elérhetőségek
Ingatlanfejlesztés típusa										

FELTESSZÜK A TÉRKÉPRE!



Otthontérkép

otthonterkep.hu

Hirdesse eladó lakását ingyenesen az ország
első számú térképes ingatlanportálján!

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
AGROGATE Logisztikai Központ 2053 Herceghalom, Hrsz. 031/4	Agroproxy Kft. Talentis Group	igény esetén egyéni elképzelésekhez igazított, plusz műszaki szolgáltatások, teljes, független infrastruktúra, szeparált, lekerített kizárólagos használatú területek (rakodódvára, parkolók), közvetlen autópálya-lehajtó és saját kamionparkoló /built-to-suit services, independent infrastructure, railled off exclusively used spaces (loading and parking spaces), direct motorway exit and own truck parking space)	€ 3.1	70 000	30 000	70	Paccar DAF Hungary Kft., Agrosystem Zrt.	Novák Ákos Tel: +36 20 934 4042 akos.novak@talentis.hu
Airport City Logistic Park 2220 Vecsés, Üllői út 807/B	CPI Property Group	teljes vámuigyművelés a park területén, ingyen kamionparkolás, parkterületen kialakított környezet és annak fenntartása, professzionális épületmenedzsment /custom service on site, free truck parking, park-like environment and its maintenance, professional property management	raktár /warehouse € 4-4.5 iroda /office € 9	raktár /warehouse 72 000 iroda /office 12 000	raktár /warehouse 40 000 iroda /office 7 000	7	Benteler, Ceva, Trilak, Fedex, Panalpina, Kühne Nagel	CPI Hungary Kft. Tel: +36 1 225 6600 www.cpiigroup.hu sales.hungary@cpigp.com Bodahelyi András Tel: +36 30 337 2688
Autóker Logisztikai Park Budapest 1097 Budapest, Ecséri út 14-16.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika /operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services	N.A.	21 500	4 000	44 000 sqm	TNT Magyarország, Dejmark (Tikkurila)	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2222 www.autoker.hu
Autóker Logisztikai Park Törökbálint 2045 Törökbálint, Hosszúrét Depo 3.	Autóker Holding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, étterem, bank, posta, vámvhivatal, konténerterminal /operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance and other necessary operative tasks, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, restaurant, bank, post office, customs office	N.A.	60 000	6 000	550 000 sqm	Masped, Central Drinks, Triumph, Hellas Invest, Book 24 Kft.	Autóker Holding Zrt. Tel: +36 1 801 2236 www.autoker.hu
Bajai Országos Kétforgalmú Kikötő 6500 Baja, Szentjános u. 12.	N.A.	teljes körű kikötői és logisztikai szolgáltatás, áruk hajóval való ki- és berakodása, raktározás, RO-RO szolgáltatás, konténerkezelés, depózás, javítás, "zöld" kikötő /complete range of harbour and logistics services, loading and unloading goods from ships, storage, RO-RO service, container handling, depot, repairs, "green" port	€ 3-10	raktár /warehouse 34 330 iroda /office 2 484	ipari terület /industrial 17 000 iroda /office 400	21	Áti Depo Zrt., ICGGRAIN Zrt., Hungaria Agro Kft., Gemenc Zrt.	Bajai Országos Kétforgalmú Kikötőműködötető Kft. Tel: +36 79 422 502 www.portofbaja.hu info@portofbaja.hu
Berlini Park 1045 Budapest, Berlini u. 47-49.	Autóker Holding Zrt. – Triholding Zrt.	üzemeltetés: a telephely működését üzemeltető cég biztosítja karbantartási, javítási, felügyeleti és egyéb szükséges üzemeltetési feladatok ellátásával, 24 órás őrző-védő szolgálat, parkolási lehetőség, teljes körű logisztika, kémiai és biológiai laborok, kísérleti üzem, állatház /operations: a management company is providing the maintenance, repair, surveillance, and other necessary operations, 24 hour security service, parking option, full range of logistics services, chemical and biological labs, experimental factory, animal house	labor/lab € 10	labor /lab 15 000 raktár /warehouse 5 000	labor /lab 5 000	34 000 sqm	Intrexon, Bioblocks, Aidr Auricoop, Soneas, Fermentia	Berlini Kft. Frikk Erika Tel: +36 1 787 0139 +36 30 415 8095 www.berlinipark.hu
BILK Logisztikai Központ 1239 Budapest, Európa u. 6.	BILK-INVEST Kft.	raktár (normál, magas, cross dock, hűtő és ADR) és irodabérlet, teljes körű logisztikai és szállítási szolgáltatás, konténer terminal, vámszolgálati hely, 24 órás őrzés-védelem, étterem, bank, posta /warehouse (normal, high, cross-dock, cold and ADR) and office rental, comprehensive logistic and delivery services, container terminal, customs clearance, 24 hours security service, bank, post office	N.A.	raktár /warehouse 153 000 iroda /office 17 000	raktár /warehouse 2 000 iroda /office 1 000	100	Waberer's Szemerey Logisztika, YUSEN Logistics, ACCES Business (AMWAY), NUTRIFER, SCA Hygiene	BILK Logisztikai Zrt. Konrád Györgyi Tel: +36 1 354 3180 www.bilk.hu gyorgyi.konrad@bilk.hu
Budaörs Business Park 2040 Budaörs, Raktár u. 1.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területképzés, parkolási lehetőség /24 hours security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár/warehouse € 1.5-3.5 iroda/office € 3.5-4.5	raktár/warehouse € 1176 iroda/office € 682	raktár/warehouse € 4203 iroda/office € 328	3,4	Fonyódi Ásványvíz Kft.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	Budaörsi ISC Kft.	teljes közmű és telekommunikációs szolgáltatás, 24 órás vagyonvédelem és tűzvédelmi szolgáltatás, üzemeltetési és karbantartási szolgáltatások, üzemi étkezdék és étterem, konferenciaszolgáltatások /complete public utility and telecom services, 24 hour security and fire alarm service, operation and maintenance services, canteens and restaurants, conference services	raktár, műhely/warehouse, workshop € 3-5 iroda/office € 5-10	~100 000	raktár /warehouse ~300-1 000 iroda /office ~20-300	60	Würth Szereléstechinikai Kft., Strabag Zrt., Stiebel Eltron Kft., Caffé Perté Kft., Marketbau Remeha Kft.	IN-Q-tech Kft. Diósi Gábor Tel: +36 23 503 926, +36 23 887 500 +36 30 207 5637 www.bitep.hu ingatlan@bitep.hu
Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. 1211 Budapest, Weiss Manfréd út 5-7.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.	kikötői szolgáltatások, konténerterminal, vasúti üzemeltetés, raktározás, vámszolgáltatások /harbour services, container terminal, rail services, storage, customs services	raktár/warehouse € 2-4 iroda/office € 6-10+ üzemeltetési költségátalány +közmű+üzem+public works	raktár /warehouse 88 822 iroda /office 11 603	raktár /warehouse 21 316 iroda /office 4 075	153	MAHART Container Center Kft., Arcelormittal Hungary Kft., Ghibli Szállítmányozási Kft., Lagermax Kft.	Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. Tel: +36 1 278 3102 www.bszl.hu v.molnar@bszl.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telekméret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügyműködés vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
C21 Iroda és Raktár bázis 1135 Budapest, Béke utca 21–29.	In-Management Kft.	24 órás recepció, személy- és teherlift, egyedi kialakítású terek, belső udvari parkolás, ipari áram, sűrített levegő, szellőzőrendszer /24-hour reception, passenger and cargo elevator, uniquely developed spaces, parking in the inner courtyard, 3-phase electricity, compressed air, ventilation system	€ 4.2 -6	5 071	628	N.A.	Cewe Color Magyarország Kft., IT Quality Services Kft.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
City Point9 City Logistics Centre 1097 Budapest, Gubacsi út 24.	RESIDEAL Zrt.	városi elhelyezkedés, modern raktáregységek 500 m ² -től ipari kapuval, rámpa kiegészítés dokkolóval, irodával, bemutatóterem, 24 órás biztonsági és portaszolgálat /city location, modern warehouse units from 500 sqm with industrial gate, ramp equalizer dock, offices, showroom, 24 hour security and gate service	raktár/ warehouse\€ 4 + ÁFA/VAT/ iroda/office\€ 7 + ÁFA/VAT	23 123	4 097 / 403	6,5	JTI Hungary Zrt., Metall- und Service Center Kft., X System Zrt., JCDecaux, Equinox, Profi Drink, Power Source, Gasztró Premium	RESIDEAL Zrt. Tel: +36 1 485 1685
Csepel, Terelő úti raktárcsarnok – Csepel Művek iparterület 1211 Budapest, Terelő u. 2–4.	OTP Ingatlanbefektetési Alap	24 000 m ² alapterületű csarnoképület (hidegraktár), tehergépjárművel (24t) megközelíthető terület, vasúti betárolás a csarnoképület 3 hajójában, működő hídvaruk, 8 m szabad belmagasság /24 000 sqm hall building (cold storage), area accessible by trucks (24 tons), railway docking in the 3rd ship of the hall, operational bridge cranes, 8 m free interior height	€ 2-2.5	24 000	raktár /warehouse 24 000	4,2	N.A.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Cserkesz Factory 1105 Budapest, Cserkesz u. 42	In-Management Kft.	nagy belmagasság, egybefüggő, ostanterületek, jó megközelíthetőség, behajtási lehetőség, korszerű szendvicspanel kialakítás, 24 órás biztonsági szolgálat, ipari padló /contiguous, undivided areas with tall interior ceilings, good access, state-of-the-art design with sandwich panels, 24h security service, industrial floor	€ 1-2	28 200	4 362	N.A.	Líra Könyv Zrt.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Daniella Ipari Park Kft. 4031 Debrecen, Köntösgát sor 1–3.	Daniella Ipari Park Kft.	ipari ingatlanok és irodák bérbeadása, logisztikai tevékenység /industrial real estate and office rental, logistic activities	from HUF 1 000 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 1 000 iroda /office 500	raktár /warehouse 4 000-6 500	4	vilamosági nagykereskedelmi, gépipari, élelmiszeripari szereplők/electric power retail, mechanical industry, and food industry companies	N.A.
DELOG Debreceni Logisztikai Szolgáltató Központ és Ipari Park 4030 Debrecen, Vámraktár u. 3.	DELOG Kft.	logisztikai szolgáltatások, back-office szolgáltatások, üzemeltetés, ingatlanfejlesztés /logistic services, back-office services, maintenance, real estate development	N.A.	raktár /warehouse 45 000	4 300	28	Trans-Sped Kft., TEVA Gyógyszergyár Zrt., WKS Ungarn Kft., ALASZKA Kft., Sváb-Gasztró Kft.	DELOG Kft. Tel: +36 52 510 104 www.delog.hu uzemeltetes@delog.hu
Debreceni Nemzetközi Repülőtér Multimodális Logisztikai Központ 4030 Debrecen, Mikepércsi út hrsz. 0493/64	XANGA Investment & Development Group	kulcsra készen termelő- és logisztikai csarnokok és kapcsolódó irodák bérbeadása; komplex logisztikai szolgáltatások (közúti, vasúti, légi szállítás); tengeri konténer vasúti terminál szolgáltatások /leasing key-ready industrial and logistics halls and offices; complex logistic services (road, railway, air transport)	ipari és logisztikai csarnok/ industrial and logistic hall\€ 3.5 + ÁFA/VAT/ iroda/office\€ 6.5 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 22 000 iroda /office 3 000	raktár /warehouse 12 000 iroda /office 3 000	50	Országos Dohányboltellátó Kft., Firelight Kft., Saigo Logistics Kft.	XANGA Investment&Development Group Tel: +36 52 534 950 www.xanga.hu info@xanga.hu
Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park 4031 Debrecen, Határ út 1/C	XANGA Investment & Development Group	kulcsra készen ipari és logisztikai csarnok és irodák bérbeadása, beruházásmenedzsés, technológiai transfer menedzsés, üzletviteli és vállalkozásfejlesztési szolgáltatások, facility management /leasing key-ready industrial and logistics hall and offices, investment management, technology transfer management, business and enterprise development services, facility management	ipari és logisztikai csarnok/ industrial and logistic hall\€ 4-4.5 + ÁFA/VAT/ iroda/office\€ 6-8 + ÁFA/VAT	131 000	5 000	30	RR Donnelley Kft., POPZ Europe Kft., MANZ Hungary Kft., Coca Cola HBC Magyarország Kft., TIP-TOP'92 Kft., Flexi-Force Hungary Kft.	XANGA Investment&Development Group Tel: +36 52 534 950 www.xanga.hu info@xanga.hu
Déli Ipari Park 8000 Székesfehérvár, Seregélyes út 129–131.	Készpenz Invest Kft.	bérbeadás, őrzés-védelem, logisztika, tárgyonca-bérbeadás, területköszönés, kaszálás, parkok, utak karbantartása /leasing, security services, logistics, forklift rental, area servicing, mowing, park and road maintenance	raktár/ warehouse\€ 4 + ÁFA/VAT + rezsi/ utilities\iroda/ office\€ 5 + ÁFA/VAT + rezsi/ utilities	raktár /warehouse 16 000 iroda /office 500	logisztikai terület /logistics area 6 000 iroda /office 100	27	STX Horseboxes Kft., Planning and Trading Kft., Alba-Lux Kft., Pappa Autó Kft., Aviforg Kft., Élelmiszer Gépjármű Javító Karbantartó Kft.	Készpenz Invest Kft. Tel: +36 20 340 975 www.keszpenz.hu info@keszpenz.hu
Dél-pesti Üzleti Park 1097 Budapest, Illatos út 38. Táblás utca 36.	WING Zrt.	bérelhető csarnokterület már 700 m ² -től, kamionnal megközelíthető központi elhelyezkedés, étterem és kávézó, 24 órás biztonsági és portaszolgálat, személyautó-parkolás /leaseable area from 700 m ² , central location, truck access, 24 hour security service, restaurant and cafeteria, parking area	raktár /warehouse € 5 iroda /office € 9	45 000	raktár /warehouse 2 000 (-8 000) iroda /office 3 000	9,5	Bunge, UPC, Béflex Nyomdaker, Arburg Hungária	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek-méret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
Delta Park M0 2310 Szigetszentmiklós, Leshegyi Ipari Park	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 3.5 iroda /office € 7.5	raktár /warehouse 8 500 iroda /office 440	raktár /warehouse 2 212 iroda /office 205	2,5	Caparol Hungária, AVA Armaturen, Rhenus Office, GST Systems	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Dunaújvárosi Ipari Park és Inkubátorház 2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b	INNOPARK Nonprofit Kft.	teljes körű műszaki üzemeltetés; professzionális épületvédelem, riasztórendszer; épületgépészet, takarítás; tűzvédelem; hulladékkezelés, kommunális szemét elszállítás; tárgyalóterem használata /full service technical operations; professional building protection, alarm system; cleaning; fire protection; waste management; conference room	4 500 HUF-tól, egyedi elbírálás/unique consideration	3 667	~ 800	50	Hankook Tire Magyarország Kft., Aikawa, Body Fashion, Elco-Trade 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Holcium Hungária Kft.	INNOPARK Nonprofit Kft. Tel: +36 25 510 470 www.innopark.hu info@innopark.hu
East Gate Business Park 2151 Fót, Akácös	WING Zrt.	modern csarnokok és „A” kategóriás irodák, BTS megoldások, az egyedi igények maximális kielégítése, szolgáltatóház: melegkonyha étterem, kávézó, 24 órás biztonsági szolgálat, parkoló, vendégparkoló /modern warehousing and commercial spaces, „A” category offices, BTS premises, satisfy all needs of tenants, services centre: restaurant and cafeteria, 24-hour security service, parking spaces, visitor parking	raktár /warehouse € 3.85 iroda /office € 8.5	140 000	raktár /warehouse 2 000 (-20 000) iroda /office 300	36	Generali Electric Hungary, Philip Morris Magyarország, Phoenix Pharma, Rexel Magyarország, ABB, Lear Corporation Hungary	WING Zrt. Tel: +36 1 451 4974
Eger Business Park 1. 3300 Eger, Faiskola u. 9.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 2.5 iroda /office € 3.5	raktár /warehouse 30 680 iroda /office 3 160	raktár /warehouse 10 800 iroda /office 1 320	39,8	Vilati Gyártó Kft., Group 4 Securicor, Inter Cars Hungaria	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 2. 3300 Eger, Kistályai út 8.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, személygépkocsi-parkoló /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 2.5 iroda /office € 4	raktár /warehouse 10 900 iroda /office 1 100	iroda /office 820	12,2	ZF Hungária, ZF Lenksysteme, Raab Karcher, Waberner's	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 3. 3300 Eger, Kistályai út 18.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 2.5 iroda /office € 3.5	raktár /warehouse 8 500 iroda /office 440	raktár /warehouse 3 230	1,4	Tobroco Machinery, Böllhoff, Bosch Rexroth	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Eger Business Park 4. 3300 Eger, Mátyás Király út 165.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 2 iroda /office € 2.5	raktár /warehouse 5 600 iroda /office 90	raktár /warehouse 2 363	0,76	AlZlink Kft.	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Euro Kapu Logisztikai Központ-Kamion Terminál 4624 Záhony, Tiszabездé 4. sz főút	Euro Kapu Logisztikai Központ-Kamion Terminál Kft.	24 órás portaszolgálat, teljes körű vám- és árukezelés, 1. típusú vámuvar, iroda, raktár, 8 m belmagasságú raktárak, közúti árukezelés, adóraktár, vámügynökség, expressz posta, kamionparkolás 200 kamionra /24-hour security service, full range of customs services, Hungarian custom official place type I office, warehouse rental, 8 m interior height warehouses, public customs storage, tax storage, customs agency, expresspost, truck parking for 200 trucks	raktár /warehouse from € 2 iroda /office from € 7	raktár /warehouse 3 500 + 10 000 iroda /office 1 200	raktár /warehouse 2 500 + 8 000	17	NAV	Bulah Szlava Tel: +36 30 714 4787 www.euro-kapu.hu eurokapu@hu.inter.net vam@eurokapukft.t-online.hu
Európa-Center üzleti és logisztikai Ipari Park 1044 Budapest, Külső Váci út 123.	Terra Invest Zrt.	portaszolgálat, tömegközlekedés, étterem /porter service, public transportation, restaurant	raktár /warehouse € 4.5 + ÁFA/VAT iroda /office € 7.5 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 60 000 iroda /office 30 000	raktár /warehouse 23 000 iroda /office 20 000	20	Playersroom, RRC- Hungary Kft., Extreme Digital, BDI, Husqarna, Sixi, Logtron	Fm.Kft. Szegei Bernadett Tel: +36 20 555 0166 segedibetty@gmail.com
Europolis Park Budapest Aerozone 2220 Vecsés, Lőrinci út 59-61.	CA Immo	raktár, légkondicionált iroda, vendégparkoló, 24 órás portaszolgálat, helyi üzemeltető, étterem, vám- és árukezelés /warehouse, air conditioned office, guest parking, 24 hour porter service, local operator, restaurant, customs service	raktár /warehouse € 3.5-5.5 iroda /office € 9.5-12.5	raktár /warehouse 50 000 iroda /office 15 000	raktár /warehouse 7 800 iroda /office 4 500	12	BMW, Expeditors, FedEx	Cushman&Wakefield Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek- méret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
F120 Raktárbázis 1116 Budapest, Fehérvári út 120–124.	In-Management Kft.	kiváló megközelíthetőség; jól felszerelt irodák frekvenciát helyen; ipari áram; ingyenes, udvari parkolás; 24h biztonsági szolgálat /excellent access; well-equipped offices in a frequented place; 3-phase electricity; free parking in the courtyard, 24h security service	€ 2.5-3.5	5 000	1 650	N.A.	Kapacitás Kft., Dry Light Kft., Gamer Café Kft.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Ferihegy Ipari Park 2220 Vecsés, Új Ecseri út 2.	Ferihegy Iparterület Üzemeltető Szolgáltató Kft.	Budapest repülőtéri transfer (3 km), 24 órás biztonsági szolgálat és kamerarendszer, iroda, raktár, gyártás, parkolás, tárgyoncsomagolás és karbantartó szerviz, parkosított környezet /Budapest Airport transfer (3 km), 24 hour security service and camera system, office, warehouse, production and parking, forklift service and technical maintenance, green environment	raktár /warehouse € 2-4.5 iroda /office € 5-7.5	raktár /warehouse 13 000 iroda /office 1 200	raktár/warehouse\400\ építés alatt/under construction\ raktár/warehouse 4 500	7	Ach Impex Kft., Prevost Hungária Kft., Hyab Daruszerviz Kft., Cityfood Magyarország Kft., Kocsis Autóalkatrész Kereskedelem	Lang Mario (üzgvezető) Tel: +36 30 942 8442 www.ferihegyrt.hu lang.mario@ferihegyrt.hu
Főnix Üzleti Park 5000 Szolnok, Csaba u. 26.	In-Management Kft.	korlátlan parkolóhely a telken; több épületről álló logisztikai/ raktározási tevékenységre alkalmas ingatlanegységek; szintbeli kapuk; 4 m belmagasság; utcafront felől lakossági kiszolgálásra is alkalmas kialakítás, megközelíthetőség /unlimited parking space in the plot; complex of properties consisting of several buildings, suitable for logistic/warehousing activities; level gates; 4 m high interior walls; the layout enables service to residential customers from the street entrance, good access	€ 2.5-3.5	9 648	3 000	25 000 m ²	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Goodman Gyáli Logisztikai Központ 2360 Gyál, Ipari park	Goodman	Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, közvetlen megközelíthetőség az M5 autópályáról, a kiváló láthatóság egyedi bérleti marketinglehetőségeket ad /Goodman's property management service, sustainable features, green environment, 24 hour security, fenced premises, direct access from M5 highway, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	44 000	21 000	14	HOPI Hungária Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 30 942 8442 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Goodman Kecskeméti Logisztikai Központ 6000 Kecskemét, Fuvar u. 1.	Goodman	parkosított környezet, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, jó megközelíthetőség az M5 autópályáról, 5-ös, 54-es és 44-es főútról, vámcsomópont /green environment, 24 hour security, fenced premises, good access from M5 highway, main roads 5, 54 and 44, customs service	N.A.	33 800	8 700	9	Bosal Hungary Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Goodman Üllő Airport Logisztikai Központ 2225 Üllő, Zsáróka út 8.	Goodman	repülőtér közelsége, a Goodman saját ingatlankezelési szolgáltatása, zöld elemek a technikai specifikációban, parkosított környezet, pihenőpark a tóparton, 24 órás biztonsági szolgálat, kerítés, a kiváló láthatóság egyedi bérleti marketinglehetőségeket ad /proximity of airport, Goodman's property management service, sustainable features, green environment, relaxation area by the lake, 24 hour security, fenced premises, customer marketing opportunities due to great visibility	N.A.	155 000	115 000	31	Rossmann Magyarország Kft., Oriflame Hungary Kft.	Máté Krisztina Tel: +36 1 336 2275 www.goodman.com krisztina.mate@goodman.com
Gödöllői Üzleti Park 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2.	Gödöllői Üzleti Park Zrt.	helyiségek bérbeadás, pályázatfigyelés és -írás (televíziósárkány esetén ingyenes), logisztikai szolgáltatás (villástargonca-bérlés), oktatásszervezés, tanácsadás /space rental, tender watch and writing (free with land purchases), logistics services (forklift rental), training organisation, consulting	raktár/warehouse\HUF 1 250\iroda/office\HUF 1 450\műhely/workshop\HUF 1 350	raktár/warehouse\2 700\iroda/office\1 400\ műhely/workshop\2 600	raktár/warehouse\2 000\iroda/office\700\műhely/workshop\2 000	40 + 60	BorsodChem, Pannonbusz, Abaujtelej, Holstein Genetika	Udud Zsolt Tel: +36 20 426 1666 www.gip.hu udud.zsolt@gip.hu
Gubacsi úti raktárbázis 1097 Budapest, Gubacsi út 32.	OTP Ingatlanbefektetési Alap	tehergépjármű (max.24 tonna), célforgalomban megközelíthető terület, 5 m szabad belmagasságú raktárak, 7 /m padlóterületi terhelés, raktárhoz tartozó emeleti irodák /truck-accessible (max 24 tons), accessible by direct traffic, 5 m free interior height warehouses, 7 tons/sqm weight bearing floor, upstairs offices for warehouse space	raktár /warehouse € 3 iroda /office € 5	10 000	raktár warehouse 1 000 iroda /office 0	3	Lindström Kft., Mecsek Fűszért Zrt., OBI Hungary Retail Kft., K&H Bank Zrt., Duna Italkereskedő Ház Kft., Royal Sprint Kft., Volán Autódaru Kft.	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Tel: +36 1 336 0900
Gyöngyös Ipari Park 3200 Gyöngyös, Jókai u. 9.	Gyöngyös Ipari Park Fejlesztő Kft.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	80	Stanley, Seissenschmiedt, P&G	Gyöngyös Ipari Park Fejlesztő Kft. Tel: +36 30 734 4479 info@gyip.hu
Győri Logisztikai és Üzleti Központ 9027 Győr, Csókás u. 4.	Európa Ingatlanbefektetési Alap	nagy teherbírású, tremivelt, tárgyoncsomagoló beton padlózat, 6 m belmagasság, feketesugárzó, szekcionált, 3m x 3,1 m, légűzönnyel ellátott kapuk, saját vizesblokkok /large capacity, tremivelt, forklift-ready concrete floors, 6 m interior height, blacklight, sectioned, 3x3.1 m gates with air curtains, individual wet blocks	€ 3.3 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 27 600	raktár /warehouse 10 900	6,7	SCA Packing Hungary Csomagolóanyag Gyártó és Forgalmazó Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telekméret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
HAJDU Ipari Park 4243 Téglás, külsőterület 0135/9 hrsz	HAJDU Infrastruktúra Szolgáltató Zrt.	villamos energia, földgáz, ivóvíz-kommunális szennyvíz tisztítása, ipari szennyvíz tisztítása, iparágány /electricity, natural gas, drinking water and waste water cleaning, industrial waste water cleaning, side track	meg egyezé s al apján /based on agreement	raktár /warehouse 4 000 iroda /office 300	raktár /warehouse 3 500 iroda /office 40	58,27	HAJDU Hajdúsági Ipari Zrt., HAJDU Autotechnika Ipari Zrt., LaserCUT Ipari és Kereskedelmi Kft., VíztEC Téglási Kft., PELLES és PELLES Szolgáltató Bt.	HAJDU Infrastruktúra Szolgáltató Zrt. www.hajduiparipark.hu
H.J. Investment-Ipari Park Kft. 2119 Pécel, Határ út 3.	N.A.	24 órás rendészeti szolgáltatás, parkfenntartás, ingyenes személy- és teherautó-parkolás, iroda, üzem, raktár bérbeadása, üzemszarnok eladás, tárgyoncsatlósítás biztosítása /24-hour police service, park maintenance, free car and lorry parking, office, workshop, storage rental, factory hall sale, dolly service	€ 3-5	11 000	1 900-4 600	7	Eagle Industry Kft., FMNH Bt., Triton Kft., Bosch Kft., EDP Kft.	H.J. Investment-Ipari Park Kft. Tel: +36 28 547 490 +36 20 981 8753 +36 20 364 5168 www.iparipark.com info@iparipark.com
Ikarusz Ipari Park 1165 Budapest, Margit u. 114.	N.A.	közművek (ipari áram, víz, villany), 24 órás őrnő-védő szolgálat, saját karbantartó csapat, internet, telefon szolgáltatás, telephelyen működő ételkiszállítás /utility services (industrial electricity, water, light), 24-hour security service, maintenance team, internet and telephone service, food delivery operating on site	€ 2	91 260	91 260	28	Sodexo Hungary, Gardia Logisztika Kft., Team Plating Kft., Interfood Kft., Tellus Kft.	Felikon Kft. Győr-Gagán Petra Tel: +36 30 947 2809
Innovations Business Park 1139 Budapest, Fáy u. 4.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiszábrítás, kizárólagos személygépkocsi-parkoló /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, exclusive car parking availability	raktár /warehouse € 4.5-5 iroda /office € 7.5-8	raktár /warehouse 2 500 iroda /office 1 200	iroda /office 540	0,4	Mester Festék, Alcon, Tyrolit, Mitcham Europe, Fabory	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Jászfényszaru Ipari Park 5126 Jászfényszaru, Jászfényszaru Ipari Park 2535/3/A	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft.	üzemszarnok, raktár, iroda bérbeadása, követítés hatóságokhoz, vállalkozásokhoz, cégekhez, szálláslehetőség biztosítása, közművesített telek /factory hall, warehouse, office rental and agency, mediating to authorities, enterprises, companies, lodging option, improved sites	N.A.	raktár / warehouse 1 000 üzemszarnok /industrial hall 1 848 iroda /office 380 rendezvényterem /conference room 100 műhely / workshop 480	iroda /office 50 rendezvényterem /conference room 100	25	Samsung Electronics Magyar Zrt., Hirsch Porozell Kft., Sangjin Micron Hungary Kft., Maurice Ward Group Kft., S-Metalltech 98 Kft.	Jászfényszaru Ipari Centrum Kft. Versegi László Tel: +36 57 424 240 www.jic.hu centrum@jic.hu
Karcagi Ipari Park 5300 Karcag, Penny út 1.	Karcagi Ipari Park Kft.	közművesített telek értékesítése, csarnok bérbeadása, személyre szabott létesítményfejlesztés, pályázati, tanácsadás /sales of plots with full infrastructure, leasing, build-to suit project improvement, tender management, consulting	eladási ár /selling price € 16-20 + ÁFA/ VAT	N.A.	N.A.	67	Penny Market Kft., Zádor Transz, Kunspeed, Jász-Kun Volán, E-hull Kft., Recy-Pet Hungária Kft.	Varga Nándor Tel: +36 59 503 269 www.karcagiiparipark.hu varga.nandor@kip.info.hu
Komáromi Ipari Park 2900 Komárom, Szabadság tér 1.	Komárom Város Önkormányzata	közművesített zöldmezős területek, bérlelhető/eladó csarnokok, épületek, teljes közműellátottság, köterület folyamatos karbantartása, inkubátorház /greenfield area with full infrastructure, rentable/salable service halls and buildings, improved sites, continuous maintenance on public places, incubator house	meg egyezé s al apján /based on agreement	~ 160 000	~ 70 000	97 + 39	PCE Paragon Solutions Kft., Mylan Hungary Kft., Stora Enso Packaging Kft., Kayser Automotive Hungária Kft., Motivating Graphics Hungary Kft.	Tóth Nándor Tel: +34 541 300/445 www.komaron.hu/ip.php nandor.toth@komaron.hu
Log1 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	In-Management Kft.	fejlesztett infrastruktúra; 24 órás biztonsági szolgálat, kamerarendszer; ipari kapuk; logisztikai inkubáció; cégközpontnak kiváló /superior infrastructure, 24-hour security service, camera system; industrial gates; logistic incubation; excellent for a company's headquarters	€ 2-3	4 190	550	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Log2 2040 Budaörs, Gyár u. 2.	In-Management Kft.	belső úthálózat; 24 órás biztonsági szolgálat; kamerarendszer; ipari kapuk; cégközpontnak kiváló /internal road network; 24-hour security service; camera system; industrial gates; excellent for a company's headquarters	€ 3.9	4 050	380	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek-méret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérlői	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
M3 Logisztikai Központ 1151 Budapest, Székely Elek u. 11.	CIKLO Csoport/ Ciklo Group	raktár és irodaterület bérbérlése, teljes körű logisztikai szolgáltatás, teljes körű üzemeltetés, fedett, kényelmes vasúti kapcsolat, konténerterminal /warehouse and office rental, full range logistics services, full range operation, covered, 2-track rail connection, container terminal	raktár/ warehouse\ € 1,2-3 + ÁFA/VAT/ iroda/office\ € 6 + ÁFA/VAT/ üzemeltetési költség/service fee € 0,85 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 60 500 iroda /office 1 900	raktár /warehouse 15 000 iroda /office 170	10	N.A.	M3 Logisztikai Kft. Bogi Bálint Tel: +36 20 596 7663 kereskedelem@m3logisztika.hu
M5 Business Park 2367 Újhartyán, Japánfásor 5.	Európa Ingatlanbefektetési Alap	klimatizált irodák, saját vízesblokk, igényes kialakítás, informatikai hálózat, almenyезet /airconditioned offices, own wet blocks, quality arrangements, IT network, faux ceiling	€ 5.9 + ÁFA/VAT	raktár/ warehouse\5 450/iroda/ office\800	iroda/office\800	44 806 sqm	Nissho Hungary Kft.	Balogh István Tel: +36 1 577 4202 www.europaalap.hu balogh.istvan@europaalap.hu
M47 Vállalkozói Park 1106 Budapest, Maglódi út 47.	In-Management Kft.	rugalmas belső kialakítások, különböző belmagasságú raktárak; bérlet és lízing konstrukció; kamerarendszer, éjszakai járőrözés, portaszolgálat; helyszíni karbantartás; lakossági szolgáltatások, helyiség pár hónapra is /flexible internal layout, warehouses with different interior height; rental and leasing schemes; camera system, night patrol; reception service; on-site maintenance service; retail services, rooms available for even a few months	€ 1.5 -2.5	N.A.	30 000	39 000	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Maglódi Business Center 1106 Budapest, Maglódi út 6.	In-Management Kft.	integrált videomegfigyelő rendszer, a teljes épület és környezete őrzött; 24h portaszolgálat; megerősített földem; 1,6 t teherlift; 1 t személylift /integrated video surveillance system, the entire building and its surroundings are guarded; 24h reception; reinforced slab; cargo elevator of 1.6 tons; passenger elevator of 1 ton	€ 3.4	8 323	800	N.A.	Cross Connect Kft., Abacus Medicine Hungary Kft., Xerox Kft.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Mányi Ipari Park 2053 Mány, Hrsz. 034	MIP Zrt. Talentis Group	kialakítás alatt /under construction	telek eladási ár /site selling price € 20	N.A.	N.A.	20	N.A.	Novák Ákos Tel: +36 20 934 4042 akos.novak@talentis.hu
MASPED PORT Logisztikai Központ 1211 Budapest, Szikratáviró u. 17–21.	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, jövedéki adóraktári szolgáltatások, vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális distribúció, raktár- és iroda-bérlés, kiállítás- és konferencialogisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép-mozgatás, ipari logisztika /warehousing-logistics services, revenue tax warehouse services, domestic and regional distribution, warehouse and office rentals, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár /warehouse 23 000 iroda /office 1 000	N.A.	6,7	N.A.	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. \Zoltai Péter\ Tel: +36 1 278 0951\+36 70 320 8708\www.maspedlogisztika. hu\zoltai.peter@masped.hu\ logisztika@masped.hu
MASPED Észak-Pesti Logisztikai Központ "A" terminál 2120 Dunakeszi, Alagi major	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, 1. típusú vámudvar üzemeltetése, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális distribúció, raktár- és iroda-bérlés, kiállítás- és konferencialogisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép-mozgatás, ipari logisztika /warehouse-logistics services, Type 1 customs yard operation, complete range of customs handling services, domestic and regional distribution, warehouse and office rental, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár /warehouse 3 200 iroda /office 500	N.A.	1,8	N.A.	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. \Zoltai Péter\ Tel: +36 1 278 0951\+36 70 320 8708\www.maspedlogisztika. hu\zoltai.peter@masped.hu\ logisztika@masped.hu
MASPED Észak-Pesti Logisztikai Központ "B" terminál 2151 Fót, Keleti Márton u. 12.	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft.	raktározás-logisztikai szolgáltatások, teljes körű vámügynökségi szolgáltatások, belföldi és regionális distribúció, finishing szolgáltatások, raktár- és iroda-bérlés, kiállítás- és konferencialogisztika, nemzetközi költöztetés, nehézgép-mozgatás, ipari logisztika /services, domestic and regional distribution, finishing services, exhibition and conference logistics, international moving services, transport of heavy machinery, industrial logistics	N.A.	raktár /warehouse 13 100 iroda /office 850	N.A.	2,8	N.A.	MASPED Logisztika, Logisztikai és Vámügynökségi Kft. \Zoltai Péter\ Tel: +36 1 278 0951\+36 70 320 8708\www.maspedlogisztika. hu\zoltai.peter@masped.hu\ logisztika@masped.hu
Metropolisz Ipari Terület 6000 Kecskemét, Matkói út 101.	In-Management Kft.	kiváló megközelíthetőség: 0-24h recepció – biztonsági szolgálat; kiváló felosztású irodaterületek; moduláris raktárkialakítás; rugalmas tulajdonosi hozzáállás a műszaki kialakítások terén /excellent access; 0-24h reception-security service; office spaces with excellent division; modular warehouse layout; the approach of the owner is flexible regarding technical arrangements	€ 2.6	4 130	1 168	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Miskolc Déli Ipari Park 3521 Miskolc, Bogács u.	Miskolc Holding Zrt.	befektető-, partnerszerzés, ipar/ingatlan-eladás, ipari park üzemeltetése /investor and partner recruitment, industrial real estate sales, industrial park operation	N.A.	N.A.	250 000	93,55	Takata Safety Systems Hungary Kft., Miskolci Agrokultúra Kft., J&J Üvegcentrum Kft., LANAXIS Kft.	Miskolc Holding Zrt. Tel: +36 46 516 450 invest@miskolcholding.hu www.investinmiskolc.com www.midip.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek- mért (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
Miskolci Ipari Park 3527 Miskolc, Repülőtéri út	MIK Miskolci Ingatlangazdál- kodó Zrt.	befektető, partnerszerzés, ipari ingatlan eladása, bérbeadása, ipari park üzemeltetése: a park területén az ÁTI DEPO Zrt. Regionális Logisztikai Központ működik: kővám, raktár, vámügyműködés, iparvagy, hidmélég /investor and partner recruitment, industrial real estate sales, rental, industrial park operation: ÁTI DEPO Zrt. Regional Logistic Center operates a public customs warehouse, customs handling, an industrial railway and a weigh bridge	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	BOSCH, ÁTI-DEPO Zrt., Remy Automotive Hungary Kft., Dutrade Zrt., WET WIPE Kft., Gustav Wolf Miskolci Drótygyár Kft.	Miskolc Holding Zrt. Tel: +36 46 516 450 invest@miskolcholding.hu www.investmiskolc.com www.midip.hu
MOGÜRT Logisztikai Központ 2310 Szigetszentmiklós, Gyári út 72.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt.	raktározás, be- és kiadók, árumozgató, áruváltótartás, szállítmányfogadás /warehousing, unloading and reloading, freight movement, goods register, shipment receiving	HUF 800 + ÁFA/ VAT	10 000	1 000	2,4	N.A.	MOGÜRT Kereskedelmi Zrt. Dr. Lehel László Tel: +36 1 317 4052 www.mogurt.hu/office mogurt@upcmail.hu Barki Attila Tel: +36 24 365 166 mogurt. raktarbazis@upcmail.hu
MoWinPark -Mosonma- gyaróvári Innovációs és Kereskedelmi Park 9200 Mosonmagyaróvár, Éger u.	Mosonma- gyaróvár város Önkormányzata, Movinnov Kft., VimmÓvár Kft.	területértékesítés, inkubátorház /land for sale, incubator house	HUF 9 500-13 000 + ÁFA/VAT	N.A.	N.A.	7,5	SMR Automotive Mirror Technology Hungary Bt., Natibar Kft., ASPIN Industries Kft., Haemmerling Group Logistic Kft., ZUMA Kft.	Movinnov Kft. Tel: +36 96 577 250\+36 96 577 254\+36 69 577 253\Fax: +36 96 577 251\ www.mowinpark.hu\info@ mowinpark.hu\movinnov@ movinnov.hu
Nyíregyházi Ipari Park Nyíregyháza Debreceni u.	Nyíregyházi Ipari Park Kft.	ATM terminál, postai szolgáltatások, vámügyműködés, kapcsolat, általános infrastrukturális karbantartás, tanácsadás /ATM, postal services, customs services, connection to public transport, general infrastructural maintenance, counselling	N.A.	N.A.	2,6 + 1,8 ha	125	LEGO Manufacturing Kft., Electrolux Lehel Kft., Jász-Plasztik Kft., Sematic Kft., MARSO Holding Kft.	Nyíregyházi Ipari Park Kft. Hagymási Gyula www.nyiregyhaziiparpark.hu hagymasi.gyula@ nyiregyhaziiparpark.hu
Orion Park 1214 Budapest, Orion u. 14.	In-Management Kft.	körbekerített, zárt telephely, portaszolgálat; kamionok behajtás; megközelítés teherforgalom számára; rugalmasan alakítható belső területek /closed, fenced-in site with reception service; drive-in for trucks; access for freight traffic; the internal areas can be customised in a flexible way	€ 2	11 500	2 800	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Ózdi Ipari Park 3600 Ózd, Gyár út 1.	Ózdi Ipari Park Kft.	teljes körű hálózati infrastruktúra, térségi inkubációs és innovációs központ, jogi, pénzügyi, foglalkozás-egészségügyi, könyvelési szolgáltatások, őrzés-védelem, portaszolgálat /full range of network infrastructure, regional incubational and innovational center, legal, financial, medical and bookkeeping services, security, porter service	földterület/land area\€ 0.2-0.3 + ÁFA/VAT\iroda/ office\€ 2.5-3 + ÁFA/VAT\ csarnok/hall\€ 1-1.5 + ÁFA/VAT	20 000	7 000	15	FÉMIKSZ Szeggyártó Kft., OERG, Ózdi Energiaszolgáltató és Kereskedelmi Kft., SPAL Kft., Ózdi Acél Trans Kft., FAPEL Kft.	Ózdi Ipari Park Kft. Tel: +36 48 471 046 www.ozdipark.hu ozdipark@online.hu
Polgár Ipari Park 4090 Polgár, Hajdú út 40.	Polgár-Invest Kft.	közművesített telkek értékesítése, jogerős építési engedély 18 000 m ² csarnokra, BTS megoldások, pályázati, tanácsadás /sales of plots with full infrastructure, valid building permit for 18 000 sqm logistics building, BTS solutions, tender management, consulting	raktár/ warehouse\€ 3.25 + ÁFA/VAT\ iroda/office\€ 7.5 + ÁFA/VAT	17 600	építés alatt/under construction 2 x 4 200 (elérhető/ available from Nov 2015	32,3	Jabil Circuit, Toyota Tsusho	Dobos Csaba Tel: +36 1 336 4231 Fax: +36 1 336 4201 www.polgariparpark.hu csaba.dobos@colliers.com
Prologis Park Budapest- Batta 2440 Százhalombatta, Batta Ipari Park, Iparos út 4.	Prologis	BTS fejlesztés, raktározás, logisztikai raktár /BTS development, storage, logistical storage	raktár/ warehouse\€ 3.4\iroda/ office\€ 8	38 993	N.A.	13,83	CEVA Logistics	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologisbatta.com
Prologis Park Budapest-Gyál 2360 Gyál, Hrsz. 7100.	Prologis	raktározás, logisztikai raktár /storage, logistical storage	raktár/ warehouse\€ 3.5\iroda/ office\€ 8	151 960	0	N.A.	Geodis, Diebold, Iron Mountain, Saufon, Cargo-partner	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologisgyal.com
Prologis Park Budapest-Harbor 1225 Budapest, Campona u. 1.	Prologis	BTS fejlesztés, raktározás, logisztikai raktár, vámszolgáltatás /BTS development, storage, logistical storage, custom service	raktár/ warehouse\€ 3.5\iroda/ office\€ 8	132 446	N.A.	9,3	Fiege, Sanofi Aventis, LDS, CVR Transport, Europapier, Ringier	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologisharbor.com
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterü- let, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek- méret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügyműködés vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
Prologis Park Budapest–M1 2071 Páty Prologis Ipari Park, hrsz. 0161/26	Prologis	raktározás, logisztikai raktár /storage, logistical storage	raktár /warehouse € 3.5 iroda /office € 8	69 091	N.A.	N.A.	LGI, Kuehne + Nagel	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologism1.com
Prologis Park Budapest–Sziget 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy u. 30.	Prologis	BTS fejlesztés, raktározás, logisztikai raktár /BTS development, storage, logistical storage	raktár /warehouse € 3.5 iroda /office € 8	128 808	N.A.	9,31	NCR, Schneider Electric, UTI, Filtrona Filters, DB Schenker	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologissziget.com
Prologis Park Budapest – Üllő 2225 Üllő, Viktória Business Park Hrsz. 3382	Prologis	raktározás, logisztikai raktár /storage, logistical storage	N.A.	37 508	0	N.A.	Auchan	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologis.com
Prologis Park Hegyeshalom 9222 Hegyeshalom, ProLogis Park Hrsz. 1073/1.	Prologis	BTS fejlesztés, raktározás, logisztikai raktár /BTS development, storage, logistical storage	raktár /warehouse € 3.4 iroda /office € 8	24 100	0	25,82	Fiege, SMR Automotive	Prologis Hunyadi Zsuzsanna Tel: +36 1 577 7700 zhunyadi@prologis.com www.prologishegyeshalom.com
Rozália Park Logisztikai Központ 2051 Biatorbágy, Rozália Park 11–14.	Challenger Holding	24 órás portaszolgálat, helyszíni karbantartó személyzet, kedvező közlekedési díjak, zárt kamionparkoló, rugalmas területfelosztás /24 hour porter service, on-site maintenance crew, favourable public works fees, closed lorry parking, flexible partitioning	raktár /warehouse € 2.5-3.2 iroda /office € 5.5-6.5	57 700	raktár /warehouse 7 820 iroda /office 2 000	15	QLM, Gebrüder Weiss, Tissue Group, Atloc	Jones Lang LaSalle Kft. Tóth Zsuzsanna Tel: +36 1 489 0202 www.jll.hu zsuzsanna.toth@eu.jll.com
Sopiane Business Park 7628 Pécs, Eperfás út 2.	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatás, bérleti igényeknek megfelelő területkiegészítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	raktár /warehouse € 2.5 iroda /office € 4.5	raktár /warehouse 11 200 iroda /office 1 106	raktár /warehouse 6 386 iroda /office 247	3,3	Schuller Eh'klar, Merida, Pigge Hungária	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamás.budai@dtz.com
SZEKO Ipari Park 6724 Szeged, Pulz u. 46/B	CE Glass Zrt.	24/7 órás biztonsági szolgálat; ipari mennyiségű áram, víz, gáz vételi lehetőség; fűtő-/fagymentes hűtőrendszer csatlakozás, raktárak; igény szerinti áramszolgáltatás (targonca), díjmentes személy- és teherparkolás /24/7 security service; industrial water, electricity and gas; heated/non freezing service hall and warehouse, forklift service, free parking	HUF 300 - 1 500	~ 30 000	több mint /more than 10 000	12	Steel Trade Centrum Kft., Technoplast Kft., Waldorf 2000 Kft., Sole-Mizo Zrt., Ikron Kft.	CE Glass Zrt. Varga Gusztáv Tel: +36 30 935 6670 varga.gusztav@ceglass.hu www.ceglass.eu
Szentes Ipari Park 6600 Szentes, Kossuth tér 6.	N.A.	egyablakos ügyintézés, kamatmentes kölcsön biztosítása, média- és pályázati tanácsadás, díjmentes marketing-tanácsadás /one-stop-shop administration, providing interest-free loans, media and tender consulting, free marketing consulting	meg egyezés alapján /based on agreement	1 958	0	7	Hungerit Zrt., Legrand Zrt.,	Szentes Város Önkormányzata Bocskey István Tel: +36 30 235 4274 bocskey@szentes.hu www.szentesinvest.hu
Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft. 5000 Szolnok, Jókai u. 3.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Központ Kft.	ipari park: közműhálózat üzemeltetése, pénzügyi szolgáltatások, tervezés és műszaki ellenőrzés, marketingtevékenység, munkaerő-követés, logisztikai központ: logisztikai szolgáltatások, raktározás, vámügyműködés, kombinált terminál szolgáltatások /industrial park: operating public works network, financial services, planning and technical surveillance, marketing, job agency, logistics center: logistics services, storage, customs handling, combined terminal services	ipari park /industrial area HUF 500 + ÁFA/VAT logisztikai központ /logistics center HUF 2 000 + közüzemi díj /utilities	raktár /warehouse 57 000 iroda /office 310	logisztikai központ /logistics centre raktár/warehouse 25 000 iroda/office 110 ipari park /industrial area 420 000	126	Eagle Ottawa, BSM Mo., F.Segura, Stadler Trains, Higi Papírsoft, Rail Cargo Hung. Kft., MB 2001 Kft., KH Logistic Kft., COLAS Hungaria Kft.	Szolnoki Ipari Park és Logisztikai Szolgáltató Kft. Tel: +36 56 420 797, +36 56 510 438 www.ipariparkszolnok.hu info@ipariparkszolnok.hu
Talentis Business Park 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.	TBP Zrt. Talentis Group	standard, teljes körű irodaház szolgáltatás /standard, full range of office building services	€ 5	iroda /office 4 300 kiskirakók /warehouse 250	iroda /office 3 600 kiskirakók /warehouse 80	N.A.	Agrosystem Zrt., Brókernet Kft., CETA Közép-Európai Tehetségkutató Alapítvány, TaeguTec Hungaria Kft., AB Sciex Kft.	Izsán-Szenási Andrea Tel: +36 30 519 5347 andrea.szenasi@talentis.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telek-méret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügynökség vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Logisztikai parkok 2015

Logistic parks 2015

Official name and address of logistics part, industrial park	Investor, developer name	Services	Price (sqm/month)	Total warehouse industrial space, office space (sqm)	Available net logistics/industrial and office area (sqm)	Size of site (hectares)	The logistics park, industrial park major tenants	Letting agents or vendor (name, telephone, website, e-mail)
Tatabánya Nyugati Ipari Park	Ipari Projekt Hungária Kft.	zöldmezős ipari és logisztikai telephely fejlesztése, létesítmények tervezése, kivitelezése, közműépítés, üzemeltetés /green field industrial and logistic premises development, project planning, construction, road and public utility building	N.A.	N.A.	N.A.	800	AGC Automotive, Bridgestone, Coloplast, Delphi, Grundfos	Ipari Projekt Hungária Kft. Tel: +36 34 511 080 www.iph.hu iphkft@iph.t-online.hu
Tiszaújvárosi Ipari Park 3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/F	TiszaSzolg 2004 Kft.	teljes közművel ellátott ipari ingatlanok értékesítése és bérbeadása, iparvágány, jó megközelíthetőség az M3 autópályáról, tanácsadás, ipari park üzemeltetése /selling and rental of improved industrial real estates, industrial rail track, easy accessibility from highway M3, consulting, industrial park operation	telek eladási irányár /land sale price HUF 2 500 m ² + ÁFA/VAT	N.A.	logisztikai terület /logistics area 92 384	0,2-24	Jabil Circuit Magyarország Kft., LaPlast Kft., MAN Kft., Tiszaújváros Transz Kft.	TiszaSzolg 2004 Kft. Nagy Gábor Tel: +36 70 383 2549 gabor.nagy@tszolg.hu www.tszolg.hu
Toperini Ipari Logisztikai Üzleti Park 2600 Vác, Avar u. 5.	Toperini Hungária Kft.	csarnok és iroda bérbeadása, teljes közműszolgáltatás, őrsés és takarítás, beruházást segítő szolgáltatások /hall and office rental, complete public works service, guarding and cleaning, services to aid investment	N.A.	2 500	ipari terület /industrial area 20 ha	28,8	Blum Hungária Kft., Consolid Kft., ecoMIM Kft., Fire Box Kft.	TIP-VÁC Kft. Tóth László Tel: +36 27 512 255 toth.laszlo@tipvac.hu www.tipvac.hu
Törökbálint DEPO No. 4\2045 Törökbálint, DEPO logisztikai center	VALAD Europe	24 órás biztonsági és portaszolgálat, teljes körű üzemeltetés, teljes körű karbantartási és javítási szolgáltatások, bérleti igényeknek megfelelő területkiépítés, parkolási lehetőség /24-hour security and reception service, full range of operation and public utility services, custom area design based on tenants' needs, parking availability	€ 1.5	raktár /warehouse 22 243 iroda /office 1 560	raktár /warehouse 16 500 iroda /office 3 560	2,38	EURO-LINE.COM	DTZ Hungary Kft. Budai Tamás Tel: +36 1 472 7298 +36 30 299 2150 tamas.budai@dtz.com
Trimarán Raktárbázis 2200 Monor, Ipar u. 12.	In-Management Kft.	kiváló elhelyezkedés; 0-24h biztonsági szolgálat; professzionális üzemeltetés; vendégparkolók; igény szerinti kialakítás /excellent location; 0-24h security service; professional operation; guest parking; customising option as needed	€ 2	13 049	3 430	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
Tulipán Park 2051 Biatörbágy, Huber u. 5.	Logicor	24 órás őrző-védő szolgálat, helyszíni technikus felügyelet, parkolási lehetőség, teljes közműellátás, optikai kábel kapcsolat /24-hour security service, on site technician surveillance, parking, utility, optical cable	€ 3.5 + ÁFA/VAT	raktár /warehouse 27 066 iroda /office 2 187	raktár /warehouse 1 306 + 1 672 iroda /office 136 + 82	10	IKEA, Transdanubia, Grundfos, UTT Europe, Aliaxis	Cushman & Wakefield Kft. Halász-Csatári Gábor Tel: +36 1 268 1288 www.cushwake.com www.hun-industrial.hu gabor.halaszcsatari@cushwake.com
VIDEOTON Ipari Park Székesfehérvár 8000 Székesfehérvár Berényi út 72-100.	Videoton Holding Zrt.	komplex elektronikai gyártási szolgáltatások, logisztikai központ és szolgáltatások, személy- és teher szállítás, munkaadó-közvetítés, -közvetítés, épületüzemeltetés /complex electronics manufacture services, logistics centre and services, passenger and freight transport, job agency and rental, facility management	€ 1.8-5.2 + ÁFA /VAT + rezsi /utilities	247 170	100 m ² -től több ezer m ² -ig különféle területek /from 100 sqm to thousands of sqm various sizes	92,7	Videoton Holding Zrt., IBM Data Storage Systems Kft., EMERSON Process Management Magyarország Kft., CSI Magyarország Kft., Brooks Instrument Kft.	Videoton Holding Zrt. Tel: +36 22 533 100 Fax: +36 22 533 109 vthvez@videoton.hu
VIDEOTON Ipari Park Veszprém 8200 Veszprém, Alsóerdő út 1.	Videoton Holding Zrt.	komplex elektronikai gyártási szolgáltatások, logisztikai központ és szolgáltatások, személy- és teher szállítás, munkaadó-közvetítés, -közvetítés, épületüzemeltetés /complex electronics manufacture services, logistics centre and services, passenger and freight transport, job agency and rental, facility management	€ 1.5-4 + ÁFA /VAT+rezsi /utilities	30 900	100 m ² -től néhány ezer m ² -ig különféle területek /from 100 sqm to a few thousand sqm various sizes	47,25	Videoton Holding Zrt., VT Plastic Kft., Úszóstég Kft., Aquarelax Kft., Neutron Team Kft.	Videoton Holding Zrt. Tel: +36 22 533 100 Fax: +36 22 533 109 vthvez@videoton.hu
VIDEOTON Kaposvári Ipari Park 7400 Kaposvár, Izó u. 3.	VIDEOTON Holding Zrt.	logisztikai szolgáltatásbázis, vámügyintézés, minőségirányítási tanácsadás, üzemorvosi ellátás, melegkonyha, büfé /logistics service basis, customs clearance, quality control consulting, factory doctor assistance, hot kitchen and snack-bar	€ 5	raktár /warehouse 27 800 iroda /office 5 000	58,815\logisztikai szolgáltató bázis megfigyeltetés szerinti/logistics service basis as per agreement	32,89	VIDEOTON Elektro-PLAST Kft., FINO-FOOD Kft., Privát Hűseldolgozó Kft., Lakics Gépgyártó Kft., Szabó Fogaskerék Kft.	VIDEOTON Kaposvári Ipari Park Sitkeiné Baksa Melinda Tel: +36 82 502 327 www.vtep.videoton.hu sitkeine@vtep.videoton.hu
WM Művek 1211 Budapest, Csőhegesztő u. 6.	In-Management Kft.	kiváló tömegközlekedés; csepeli gerincút közvetlen kapcsolattal; rugalmasan alakítható belső területek; kertessel körbehatárolt, kamerarendszerrel ellátott telep; vételi és lízing lehetőséggel /excellent public transportation; direct access to the backbone road of Csepel; internal areas can be customised; the site is fenced all around and is surveyed by a camera system; with purchase and leasing option	€ 1.8-3	70 000	10 000	N.A.	N.A.	In-Management Kft. Tel: +36 1 920 2050 www.in-management.hu
A logisztikai, ipari park neve és címe	Befektető, fejlesztő cég neve	Szolgáltatások	Kiadási ár (m ² /hó)	Össz. raktárterület, irodaterület (m ²)	Kiadható logisztikai/ipari és irodaterület (m ²)	Telekméret (hektár)	A logisztikai, ipari park főbb bérleti	Ingatlanügyműködés vagy értékesítő (név, telefon, honlap, e-mail)

Több mint 500 újépítésű lakás 2016-ban Magyarország vezető ingatlan fejlesztőjétől

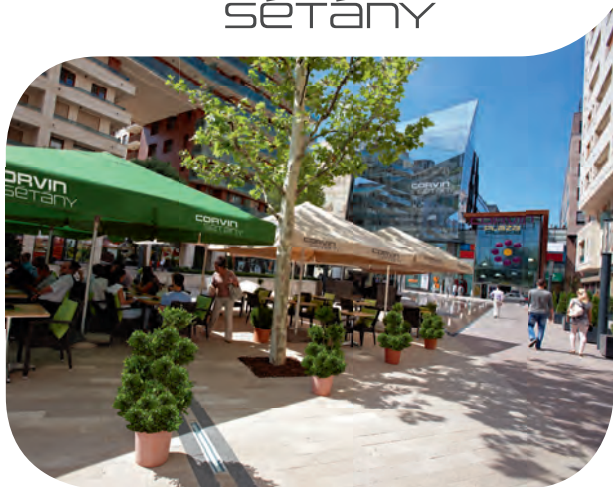


cordia
Thermal Zugló 2



cordia
Terrace Residence 2

CORVIN
SÉTÁNY



Cordia Atrium Residence



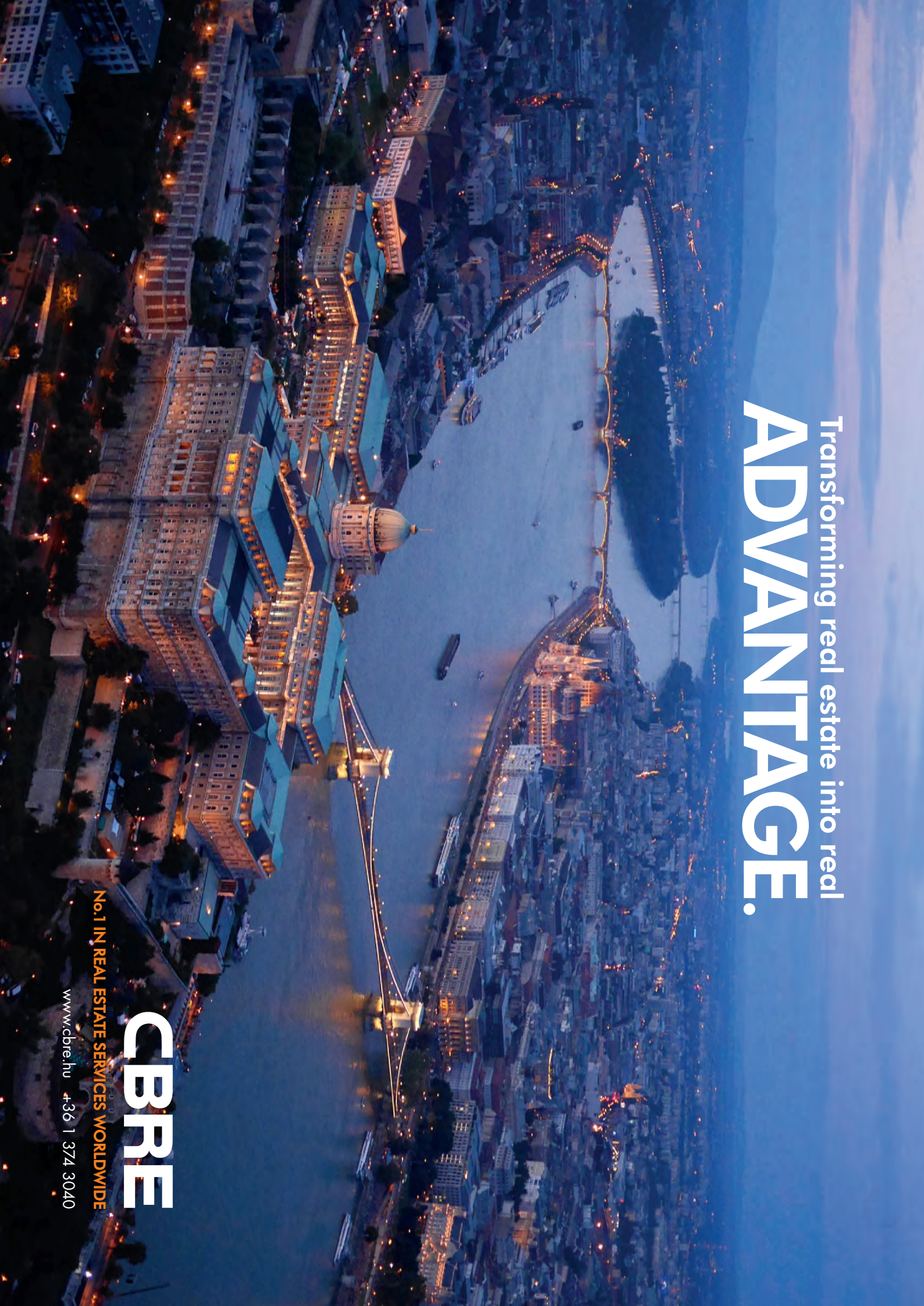
Bővebb információért keresse üzletkötőinket:

cordia

A Cordia a Futureal csoport tagja.

+ 36 1 411 3000

www.cordia.hu



Transforming real estate into real
ADVANTAGE.

CBRE

No. 1 IN REAL ESTATE SERVICES WORLDWIDE

www.cbre.hu +36 1 374 3040