

RE

Source

A **Portfolio** CSOPORT TAGJA

2015/1–2. | www.resourceinfo.hu | 999 Ft

SZAKMAI PARTNEREINK



PORTFOLIO - RICS PROPERTY VALUATION 2015



2015. február 26. Hilton Budapest (Budai Vár)

A squeeze on retail – How tight can it get?

Kifacsarják a plázákat

FÓKUSZ

Építészeti tervező-irodák, bevásárlóközpontok

INTERJÚ

Michael Edwards,
Cushman &
Wakefield

ELEMZÉS

Az MNB lesz az év legaktívabb befektetője?

HÍREK

Budapest: Nagy változások vannak készülóban

CEE PROPERTY FORUM

Vienna 2015



INTERNATIONAL PROPERTY CONFERENCE FOCUSING ON CEE

*Leading CEE real estate professionals at one event in Vienna
Czech Republic, Hungary, Poland, Romania, Slovakia, SEE - All markets covered in one day*

23rd September 2015

Hotel Park Royal Palace, Vienna, Austria

PARTNER:

Noerr

SPONSOR:

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

MORE INFORMATION AND REGISTRATION:

www.portfolio.hu/conference • conference@portfolio.hu
Phone: +36 1 327 4086 • sales@portfolio.hu



COVER STORY

A vasárnapi boltbezárás óriási sokkért a kiskereskedelmi szektort. Bár egyelőre csak találgatni lehet a reakciókat és a forgalom jövőbeli alakulását, biztosan sokakat érint érzékenyen az új szabályozás, azonban akadnak olyanok is, akik jól járnak. A belvárosi üzlethelyiségek új esélyt kaphatnak a felvirágzásra, ráadásul rendkívül előnyös helyzetbe került az egyik legnagyobb hazai ingatlanvagyonnal rendelkező állami vállalat, a MÁV is. A törvényben szereplő kiskapuk teljesen átrendezhetik a hazai kiskereskedelmi szektort.

- 5–9 Rövid hírek
Brief news

CÍMLAPSZTORI | COVER STORY

- 14–15 Mit hoz a vasárnapi boltbezárás? – Megáll az élet a kiskereskedelemben?
What will Sunday closing bring? – Does life stop in the retail trade sector?
- 16–19 Újra felvirágzik a belváros!
The city centre will flourish again!
- 20–22 Kifacsarják a plázákat?
A squeeze on retail
- 23–24 Nagyot kaszálhat a MÁV a vasárnapi boltzáron
One more loophole

ELEMZÉS | ANALYSIS

- 26–29 Az év befektetője: az MNB
MNB: investor of the year

INTERJÚ | INTERVIEW

- 30–31 Kik lesznek a nyertesek? – Michael Edwardsot kérdeztük
Who will be the winners? – Interview with Michael Edwards

ELEMZÉS | ANALYSIS

- 34–36 Szárnyal a budapesti irodapiac
The Budapest office market is soaring

VÉLEMÉNYEK | OPINIONS

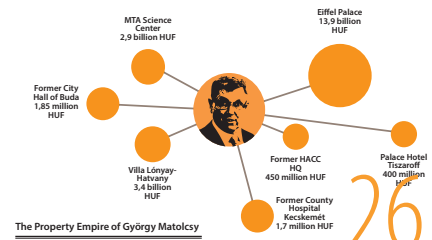
- 38–41 Mi lesz itt 2015-ben?
What will 2015 bring?

LISTA | LIST

- 42–46 Bevásárló- és szórakoztatóközpontok
Shopping and entertainment centers
- 47–50 Építészeti tervezőirodák
Architecture firms

VÉLEMÉNYEK

Bár még nem ismert a szabályozás minden részlete, már most számtalan kérdés merült fel arról, mit lépnek majd a bevásárlóközpontok tulajdonosai és üzemeltetői. Mi lehet a nyerő stratégiája március 15. után? A bérlők mennyire állhatnak elő bérletdíj-csökkentési igényekkel a 6 napos hét miatt? Megindulhat a bevásárlóközpontokból a belvárosokba való költözési hullám?



The Property Empire of György Matolcsy

ELEMZÉS

A Magyar Nemzeti Bank 2013 végén kezdett el ingatlanokat vásárolni, és néhány hónap alatt a piac egyik legjelentősebb befektetőjévé nőtte ki magát. Kórházépülettől kastélyszállón át prémium irodaházig, alig több mint egy év alatt országszerte hét ingatlannal gyarapodott a Matolcsy György által vezetett jegybank, illetve alapítványainak vagyona. Az épületek többsége luxus-környezetben található, és még egy dolog közös bennük: oktatási, illetve rekreációs funkciót szán nekik az MNB.



ELEMZÉS

Bár még a legnagyobb jóindulattal sem állíthatjuk, hogy visszatért a hazai irodapiac az aranyéveihez (erre valószínűleg még éveket várni), az elmúlt néhány negyedév mozgásai, hírei, tapasztalatai azonban adhatnak okot öröme a szektor felemelkedésében bízók számára. Láthatóan csökkenő ürekesedési mutatók, kézzel fogható befektetési tranzakciók, lassan, de biztosan újjáéledő fejlesztések övezik a piaci fellendülést vágyó egyszeri ingatlanosokat.





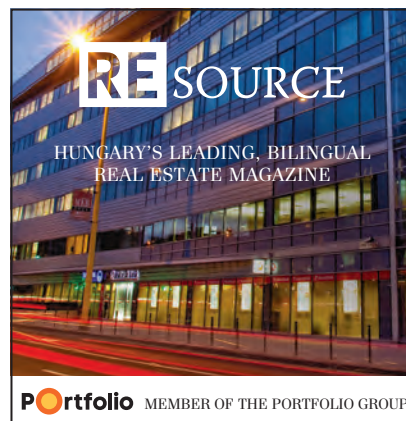
Katalin Major
Editor-in-chief//major@portfolio.hu

Új év, új kihívások

Izgalmasan indul a 2015-es év a hazai ingatlanpiac számára. Sorra érkeznek a 2014-es adatok, melyek azt mutatják, hogy a tavalyi minden szempontból a fordulat éve volt. A lakáspiacon végre elindult az árak emelkedése, illetve egy hatéves lakáseladási rekord is megdőlt. Mind az irodapiacra, mind a raktárpiacon rekordütemben csökkent a kihasználtság, ráadásul a bérlők mellett a befektetők is aktivizáltak magukat, igaz, egyelőre főleg hazai tőkéből vásároltak. Az elmúlt hónapokban több nagy üzletkötésről érkezett hír, közülük több egy igen szokatlan befektetőhöz, a Magyar Nemzeti Bankhoz köthető, mely alig több mint egy év alatt valóságos ingatlanbirodalmat épített ki. Az új év azonban új kihívásokat is hoz magával. Decemberben bombaként robbant a hír, hogy törvény született a boltok kötelező vasárnapi zárva tartásáról. Aktuális számunkban többek között annak jártunk utána, milyen hatással lehet a válság éveitől éppen csak éledő kiskereskedelmi szektorra a március 15-én életbe lépő új szabályozás. Megmutatjuk, kik a törvény kivételezettjei, hogyan védekezhetnek az érintett kereskedők, valamint rávilágítunk arra, hogy a változásnak nagy nyertesei is lehetnek. A high street retail számára új korszakot kezdődhet tavasszal, de az általa birtokolt, pályaudvarokon található ingatlanokon keresztül a MÁV is nagyot kaszálna a boltzáron. Összeállításunkban szakértőket is megszólaltatunk, akik a bevásárlóközpontok, illetve a bérbeadók várható reakcióját próbálják megjósolni. Február 26-án a Portfolio és az RICS Magyarország idén már ötödik alkalommal rendez meg a Valuation konferenciát, melyen nemzetközi előadók és a hazai ingatlanszakma jeles képviselői is arra keresik majd a választ, mit hozhatnak magukkal a hamarosan életbe lépő drasztikus változások.

New year, new challenges

The beginning of 2015 was exciting for the Hungarian real estate market. The data from 2014 is now coming in, and indicates that last year was a turning point in every respect. Prices on the housing market finally started rising, and a six-year record was broken in transaction numbers. Vacancy is decreasing at a record rate on both the office and the warehouse market, and in addition to tenants, investors have also become active – so far involving mostly domestic capital, however. Several major transactions were announced in the past few months, including a deal by a rather peculiar investor, the Hungarian National Bank, that has built an actual real estate empire in little more than a year. But the new year will also bring new challenges. The news about the obligatory Sunday closing of the stores hit like a bomb in December. In our current issue we analyse the potential impact of the new regulation (that takes effect in 15th March) on the retail sector that is just beginning to revitalise after the years of the crisis. We show the exemptions from the new law, how the affected retailers can protect themselves and we point out the potential winners of these changes. A new era might begin in spring for high street retail, and the Hungarian State Railways could emerge as one of the winners through its properties located at railway stations. We asked experts to share their opinion and try to predict the reaction of shopping centres and lessors. On 26th February Portfolio and RICS Hungary are organising the Valuation conference for the fifth time, where international speakers and well-known representatives of the Hungarian real estate sector are looking for answers to the drastic changes that the market will soon face.



RE SOURCE
IngatlanInfo

További híreért, elemzéseért látogasson el a honlapunkra! www.resourceinfo.hu
resourceinfo hírlevél
READ US DAILY//SUBSCRIBE@//www.resourceinfo.hu

Felelős szerkesztő | Editor-in-chief

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők | Contributors

Budai Ákos, Ditróy Gergely, Tünde Madurovics-Tancsics

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, Profimedia.hu

Értékesítés | Sales

Bácsa Attila – bacs@portfolio.hu

Felelős kiadó | Publisher

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

E-mail: resource@portfolio.hu

www.resourceinfo.hu

HU ISSN 1419-4392

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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

Portfolio



SZÉLL KÁLMÁN TÉR

Megújul Buda szé- gyenfoltja

Január közepén megkezdődött Budapest talán legjobban várt és legrégebb óta esedékes térfelújítása, a Széll Kálmán (Moszkva) tér átalakítása, melynek köszönhetően Buda legforgalmasabb tere kellemetlen várakozóhelyből élhető közterületté alakulhat. A rekonstrukció részeként akadálymentes kapcsolatokat alakítanak ki (felszíni mozgólépcsők és liftek épülnek) szerte a téren, az utasok számára kényelmesebb elrendezés szerint helyezik el a busz- és villamosmegállókat, rendezik a tér északi részén tapasztalható kaotikus útviszonyokat, illetve a kerékpárosok számára minden irányban kényelmesen és biztonságosan átjárhatóvá alakítják a teret. A felújítás során egységesedik a tér építészeti arculata, jelentősen nő a zöldfelületek aránya, megszűnnek a rendezetlen bódék, valamint újjáépül az M2-es metró bejárati épülete, a legyező forma megtartásával.

Az 5,3 milliárd forintos, 2016 tavaszáig tartó rekonstrukciós munkák több építési ütemben, sok esetben jelentős forgalomkorlátozás mellett zajlanak. A Széll Kálmán tér felújításához szorosan kapcsolódik a budai fonódó villamoshálózat kiépítése, melynek köszönhetően átszállásmentes, kötőtpályás kapcsolat jön létre Észak- és Dél-Buda között. A Bel-Buda forgalmát jelentősen befolyásoló építési munkálatok összehangoltan zajlanak: a 4-es és a 6-os villamos egyes pályaszakaszainak halaszthatatlan felújítását is a Széll Kálmán tér felújításának idejére időzítette a BKK, továbbá ugyaneb-

ben az időszakban kerül sor a Margit híd egyes garanciális javítási munkáira is.

A teret érintő villamoshálózat a budai fonódó villamoshálózat projekt európai uniós forrásainak felhasználásával, a tér egyéb kiviteli munkáinak finanszírozása pedig fővárosi, illetve állami forrásokból történik. A tér teljes felújításának kivitelezője a KÉSZ Építő és Szerelő Zrt., valamint a WIS Holding Zrt. alkotta Széll Kálmán tér 2014 Konzorcium.

Teljesen átalakul a Városliget

A Liget Budapest projekt a Városliget komplex fejlesztését és megújítását célozza: itt évtizedeken át a főváros egyik első számú kulturális és szabadidős negyede volt, az elmúlt évtizedekben azonban fejlesztések helyett inkább csak pusztulást látott a terület. A projekt keretében öt új múzeum (Néprajzi Múzeum, Magyar Zene Háza, FotóMúzeum Budapest, Magyar Építészeti Múzeum, Új Nemzeti Galéria-Ludwig Kortárs Művészeti Múzeum) kap helyet a park jelenleg burkolt, lebetonozott szélein, valamint a ligetben található, de lebontásra ítélt létesítmények helyén. Ezen kívül számtalan környező létesítmény (pl. Állatkert, Közlekedési Múzeum, Cirkusz), valamint a térség közlekedése is megújul a fejlesztés során, mely faültetés mellett fakivágással is jár majd. A tervek szerint a zöldfelület összességében a jelenlegi 60-ról 65%-ra nő. A beruházás teljes költségét 150-170 milliárd forintra becsülik, melyet a kormányzati akarat egyedi döntések alapján biztosít majd.

Decemberben zárult le a múzeumi épületekre kiírt nyílt nemzetközi tervpályázat. A beérkezett csaknem félezer anonim pályamű közül a 11 tagú, magyar és nemzetközi szakemberekből álló zsűri döntése alapján a Néprajzi Múzeum a francia Vallet de Martinis DIID Architectes, a Magyar Zene Háza a japán Sou Fujimoto Architects, míg a FotóMúzeum Budapest és a Magyar Építészeti Múzeum a magyar Középülettervező Zrt. tervei alapján épülhet meg. Az Új Nemzeti Galéria-Ludwig Múzeum épületére új, meghívásos tervpályázat került kiírásra, amely idén áprilisában zárul le.

A Néprajzi Múzeum, a Magyar Építészeti Múzeum, valamint a FotóMúzeum Budapest az Ötvenhatosok terén, a Magyar Zene Háza a lebontásra kerülő volt Hungexpo-irodák területén, míg az Új Nemzeti Galéria-Ludwig Múzeum a Petőfi Csarnok helyén áll majd. Az új középületek tervezett megvalósítási összköltsége 75 milliárd forint.

Az aktuális ütemterv szerint 2015-ben indulhat a kiviteli tervezés, a közbeszerzési eljárások, pályázatok lebonyolítása és a kivitelezők kiválasztása, valamint kezdetét vennék a Petőfi Csarnok és Hungexpo épületek bontási munkálatai. 2016-ban az épületek felhúzása és a park átfogó rekonstrukciója kezdődhet el, amivel mintegy 2-2,5 év alatt végeznének. Egy tavaly áprilisi kormányrendelet szerint 2018. március 15-re (a választások előtt néhány héttel) kell elkészülnie a beruházásnak, addigra azonban vélhetően csak maguk az épületek készülnek majd el teljes körűen. Arra, hogy minden múzeum és a kapcsolódó beruházások is ekkorra elnyerjék végső formájukat, csak az optimistább forgatókönyvek szerint kerülhet sor.

Indulhat a Budai Vár rekonstrukciója

Novemberben kezdte meg munkáját a Budai Vár átfogó rekonstrukciójával foglalkozó Nemzeti Hauszmann Bizottság. A tervek szerint, amit lehet, helyre fognak állítani, de új funkciókkal is megtöltenék a Várnegyedet a nagyszabású beruházás- ➤



BUDAI VÁR

zás keretében. A jövőben a Miniszterelnökségnek otthont adó Karmelita kolostor felújítása már megindult, még az idén elkezdődik a Táncsics börtön udvarán álló Erdélyi-bástya régészeti feltárása, és a tervek szerint a palota rekonstrukciójánál nemcsak a tervpályázatokat írják ki bizonyos elemekre, hanem a munka is megkezdődne ott, ahol ez lehetséges.

A kormány fontolóra vette például, hogy a nyugati oldalon épülő, 300 férőhelyes mélygarázs fölött eredeti formájában visszaépítse a lovarda egykor ott állt, Hauszmann által tervezett épületét. A tervek szerint az Országos Széchényi Könyvtárnak mennie kell a Királyi Palotából, de a következő tíz évben a Köztársasági Elnöki Hivatal nem költözik a palotaépületbe. Kevés konkrétum ismert jelenleg, egyelőre az sem dőlt el, hogy a rekonstrukció egy vagy két évtizedig tart-e majd. A 2015-ös költségvetésben 1,5 milliárd forint áll rendelkezésre a Nemzeti Hauszmann Terv elindítására, bár a vár teljes felújítása 200 milliárd forintba is kerülhet.

500 milliárd forint juthat fővárosi fejlesztésekre

A múlt év folyamán többször érkezett hír arról, hogy a jelenlegi finanszírozási ciklusban (2014-2020) európai uniós forrásokra nem számíthat a régiós összehasonlításban túlságosan fejlettnak számító Budapest, így veszélybe került számos infrastrukturális és városfejlesztési program. Február elején

azonban Tarlós István főpolgármester egy tévéinterjúban elmondta, hogy ezt „nagy-mértékben” módosították, így mintegy 400-500 milliárd forintos támogatáshoz juthat Budapest. A főpolgármester nem kívánt részletekbe bocsátkozni, mivel az ígéret egyelőre nem került papírra. A 3-as metró régóta esedékes felújítása kapcsán megjegyezte: „úgy tűnik, hogy kapunk most kormányzati segítséget”. Néhány nappal később pedig azt közölte, hogy teljes egészében EU-támogatásból újíthatja fel a főváros ebben a ciklusban a legrosszabb állapotban lévő metróvonal infrastruktúráját.

2024-ben jöhet a budapesti olimpia

A Magyar Olimpiai Bizottság (MOB) közgyűlése úgy döntött, hogy javasolja Budapest városának és Magyarországnak, vizsgálja meg a 2024-es olimpia és paralimbia megrendezésének lehetőségét. Erre azután került sor, hogy decemberben a Nemzetközi Olimpiai Bizottság (NOB) a gazdaságosabb olimpiák érdekében fogadott el reformcsomagot. A NOB az Agenda 2020 elnevezésű programban foglaltak szerint a fenntarthatóbb, olcsóbb és megtérülő játékokat támogatja, mindemellett ösztönzi a meglévő, valamint az ideiglenes és elbontható helyszínek legteljesebb felhasználását, és lehetőséget biztosít a több városban történő, kivételes esetben országhatárokon túlnyúló rendezésre.

A 2024-es olimpiára a jelentkezési határidő szeptember 15., a házigazdáról pedig 2017 nyarán, Limában dönt a NOB. Eddig

Boston, Róma, Párizs és Durban jelezte, hogy versenybe száll, illetve Németországból Hamburg vagy Berlin szintén beadja pályázatát, valamint Baku és Isztambul is érdeklődött.

Megnyílt a Tüskecsarnok

November végén megnyitotta kapuit a főváros új multifunkcionális sport- és rendezvénycsarnoka, az újbudai Tüskecsarnok. A létesítmény építését 1993-ban kezdték el, ám a beruházás 1996-ban leállt, és több mint másfél évtizedig nem is folytatódott. 2012-ben döntöttek a sport- és rendezvénykomplexum befejezéséről. Az építkezést 2013 novemberében kezdték újra, és 5,9 milliárd forintból egy év alatt készült el a 4000 fő befogadására alkalmas létesítmény.

Felújítják a város legelhasználtabb útját

Február elején kezdődött meg az újpesti Görgy Artúr utca felújítása, első ütemben a Rózsa utca és a Szilágyi utca közötti szakaszon. A Görgy Artúr utca Budapest egyik legrégebben felújított utcája: a burkolatot utoljára 1957-ben cserélték, a meglévő villamospálya 1975-ben épült. A munkák során megújul az úttest, bazaltbeton burkolatú, csendes villamospálya épül akadálymentes peronokkal, illetve kerékpársávot is kialakítanak. A teljes felújítás közel 2 milliárd forintból valósul meg, várhatóan 2016. február végéig.



Fotó: Ilyés Tibor, MTI

TÜSKECSARNOK

Városliget will undergo complete transformation

The Liget Budapest project aims to develop and renew Városliget, one of the leading cultural and recreational districts of the city. During the past decades it has seen only deterioration instead of development. The project includes the building of five new museums (Ethnographic Museum, House of Hungarian Music, PhotoMuseum Budapest, Hungarian Museum of Architecture, New National Gallery - Ludwig Contemporary Art Museum) at the edge of the park that is currently paved and covered in concrete as well as in place of the facilities of the park that are planned to be demolished. A number of other nearby facilities (Zoo, Transport Museum, Circus) as well as the transport infrastructure of the area will be renewed during the development which will involve planting new and cutting out old trees. According to the plans the total green area will grow from the current 60% to 65%. The total cost of the development is estimated at 150-170 billion forints which will be provided by the government's individual financing decisions.

The open, international competition for designing the museum buildings ended in December. A jury of 11 Hungarian and international experts selected the best plans out of nearly 500 anonymous design proposals: the plan by the French Vallet de Martinis DIID Architectes was chosen for the Ethnographic Museum, the Japanese Sou Fujimoto Architects prepared the winning design for the Hungarian House of Music while the PhotoMuseum Budapest and the Hungarian Museum of Architecture will be built by the plans of the Hungarian Középülettervező Ltd. A new, invitation-only design competition has been announced for the building of the New National Gallery - Ludwig Museum which will end in April this year.

The Ethnographical Museum, the Hungarian Museum of Architecture and the PhotoMuseum Budapest will be built on the Ötvenhatosok Square, the House of



VÁROSLIGET

Hungarian Music will occupy the site of the soon-to-be-demolished former Hungexpo offices, while the New National Gallery - Ludwig Museum will replace the Petőfi Hall. The planned total realisation cost of the new public buildings is 75 billion forints.

According to the current schedule the project planning, public procurement processes and tenders, and the selection of contractors will be carried out in 2015; the demolition of Petőfi Hall and the Hungexpo buildings will also begin this year. The construction of the buildings and the comprehensive reconstruction of the park should start in 2016 and last for 2-2.5 years. According to the government decree from April 2014 the development should be completed by 15th March 2018 (a few weeks before the elections), but presumably only the buildings will be finished fully by that time. Only the more optimistic scenarios include the full completion of all museums and related development by the appointed deadline.

Green light for the reconstruction of the Buda Castle

The National Hauszmann Commission dealing with the comprehensive reconstruction of the Buda Castle began its work in November. Everything is planned to be restored as much as possible but also new functions would be added to the Castle District as part of a major development. The renovation of the Carmelite monastery that

will host the Prime Minister's Office in the future has already begun, the archaeological excavation of the Erdélyi Bastion located on the courtyard of the Táncsics prison will start this year, and according to the plans it is not only the design tenders that will be announced for specific elements of the reconstruction of the palace, but the construction will also begin wherever it is possible.

For example the government is considering rebuilding the former riding hall designed by Hauszmann in its original form above the underground garage with 300 parking places that is being built on the western side. According to the plans the National Széchényi Library has to move out of the Royal Palace, but the Office of the President of the Republic won't move in to the palace building in the next ten years. There are only a few specific details known, so far it is still undecided whether the reconstruction will last for one or two decades. 1.5 billion forints have been allocated in the 2015 budget for launching the National Hauszmann Plan, although the complete reconstruction of the palace might cost as much as 200 billion forints.

Buda's sore spot is under renovation

Perhaps the most awaited and long overdue renovation of a square in Budapest, that of Széll Kálmán (Moszkva) Square, finally started in the middle of January. It is set to transform the busiest square of the city from an unpleasant waiting area into a nice ➤

public space. The reconstruction includes improving accessibility throughout the square (by building escalators and elevators), rearranging bus and tram stops to make them more convenient for passengers, settling the chaotic situation of the roads on the north end of the square and making the area accessible and safe for cyclists coming from all directions. As a result of the reconstruction the architectural image of the square will be aligned, the share of green spaces will increase, the haphazard booths will be demolished and the entrance building of Metro 2 will be reconstructed, retaining its fan-like shape.

The works will cost 5.3 billion forints and will be carried out in several phases until spring 2016, often involving major traffic restrictions. The project aiming to connect all the tramways in Buda is closely related to the reconstruction of Széll Kálmán Square: it will create a rail link between North and South Buda that doesn't require passengers to change lines. The construction works that significantly influence traffic in Central Buda are synchronised: The Centre for Budapest Transport (BKK) scheduled the necessary renovation of certain sections on tram line 4 and 6 for the reconstruction period of Széll Kálmán Square, and also some repair works on Margit Bridge will be carried out at the same time under warranty.

The tram lines on the square will be financed from the EU funds provided for the connection of the tram network in Buda, while the rest of the construction works will use funds from the city and the state. The general contractor for the complete reconstruction of the square is the Széll Kálmán Square 2014 Consortium composed of KÉSZ Construction, Installation Ltd. and WIS Holding Ltd.

500 billion forints for developments in the capital

It has been on the news multiple times last year that in a regional comparison Budapest is "too developed", and therefore cannot receive EU funds in the current funding



METRO LINE M3

period (2014-2020) which would put a lot of infrastructural and urban development programs at risk. However, at the beginning of February István Tarlós, the mayor of the city said in a TV interview that this has been adjusted "to a significant extent", so that Budapest could receive 400-500 billion forints of extra funds. The mayor didn't want to go into details because it was only a verbal promise at that time. Regarding the long overdue renovation of Metro 3 he noted: "it seems that now we'll receive help from the government". A few days later he announced that the city will be able to use 100% EU funding in this period to renew the infrastructure of the most run-down metro line.

Budapest may bid for organising the Olympic games in 2024

The general assembly of the Hungarian Olympic Committee decided to propose Budapest and Hungary to consider organising the Olympic and Paralympic games in 2024. The decision was made after the International Olympic Committee (IOC) had approved a reform package in December to introduce cost-cutting measures. According to the Agenda 2020 program the IOC supports more sustainable and cheaper games with a chance for returning investments, encourages the utilisation of existing and temporary venues as well as the use

of facilities that can be disassembled after the games, and provides the opportunity to organise the Olympics in several cities or in exceptional cases even across the borders.

The application deadline for the 2024 Olympics is September 15, and IOC will select the host in the summer of 2017 in Lima. So far Boston, Rome, Paris and Durban announced making a bid, from Germany Hamburg or Berlin will also participate in the bidding, and Baku as well as Istanbul expressed their interest.

Tüskecsarnok has opened

The new multifunctional sports and event hall of the city, Tüskecsarnok opened its gates at the end of November in Újbuda. The construction of the facility started in 1993 but the project came to a halt in 1996 and wasn't continued for more than 15 years. The decision to finish the sports and event complex was made in 2012. The construction was relaunched in November 2013 and the building was completed in a year for 5.9 billion forints, providing a capacity of 4000 people.

The city's most worn-out road will be reconstructed

The reconstruction of Görgey Artúr Street in Újpest started at the beginning of February. The first phase of the project will concentrate on the section between Rózsa and Szilágyi Streets. Görgey Artúr Street is one of the streets in Budapest that hasn't been renovated for a very long time: the paving was changed in 1957, the existing tramway track was built in 1975. During the project the road paving will be renewed, a new, noiseless tramway track will be built with basalt concrete paving and accessible platforms, and a bike lane will also be established. The total cost of the reconstruction will reach nearly 2 billion forints and it is expected to be completed by the end of February 2016.

Nőtt a lakásárak

A hivatalos statisztikák is megerősítették azt, amit az ingatlanközvetítők becslései alapján eddig is sejteni lehetett: 2014-ben jelentősen bővült a forgalom a magyarországi lakáspiacon, ráadásul a használt lakások árai is emelkedésnek indultak. A KSH harmadik negyedéves lakáspiaci statisztikai tükré szerint 2014 első kilenc hónapjának lakáspiaci adatai a forgalom élénkülését jelzik, az értékesített lakások számának növekedése 30%-ot meghaladó volt. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból mindössze 2,5%-ot tett ki.

Az év harmadik negyedévében folytatódott a használtlakás-árak emelkedése, éves szinten 2,5%-kal voltak magasabbak, mint 2013-ban. A negyedéves lakásárindex is folyamatosan nőtt az év első három negyedévében, így 2014 harmadik negyedévében a használtlakás-árak szintje már 3,5%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban. Az új lakások piacán az értékesítések száma továbbra is alacsony volt: 1800 új lakást vásároltak meg a háztartások, ezért a lakások éves szinten 2%-ot kitevő áremelkedésének nincs jelentős szerepe a lakáspiaci folyamatokban.

Megtört az átok: rekordszámú lakást adtak el

2014-ben sikerült átlépni a „bűvös” száz-
ezres éves tranzakciószámot a lakáspiacon, ami hatéves rekordot jelent. A Duna House becslése alapján tavaly 105 901 lakás cserélt gazdát; az ezt megelőző öt év (2009-2013) éves átlaga 89 000 körüli alakult, 2014 ezt több mint 15%-kal múlta felül. A 9855

tranzakció jóval meghaladta a várakozásokat, sőt, az év egyik legerősebb hónapja lett a december.

További optimizmusra ad okot, hogy a trend a szezonálisan szintén gyenge januárban is folytatódott: kilencezernél is több lezárt tranzakcióval indult a 2015-ös év, ami a válság utáni legerősebb adat, és 2014 januárjához képest több mint másfélszeres forgalmat jelent. Bár még korai éves becsléseket készíteni, a DH szerint, ha a szokásos szezonaritást vennénk alapul, akkor az idei évi forgalom megcélózhatja a 140 ezres adásvételi darabszámot.

Ismét magyar befektető vett irodaházakat

2014-ben végre beindult a befektetési ingatlanpiac: már az év első részében is több nagy adásvételről érkezett hír, de sok tranzakció az év végére, illetve 2015 elejére tolódott. Az előző év egyik legjelentősebb hazai üzletkötője a Diófa Alapkezelő volt, mely a nyáron egy mérföldkőnek is tekinthető tranzakció során megvásárolta a Skanska Green House irodaházát. Decemberben pedig a Diófa által kezelt Torony Ingatlan Befektetési Alap tulajdonába került a 13 400 négyzetméter bérbe adható területtel rendelkező Óbuda Gate irodaház, melyet a Peakside Capital érdekeltisébe tartozó Polonia Ingatlanbefektetési Kft.-től vásárolt meg. A 2001-ben épült irodaház Budán, az Árpád fejedelem útján helyezkedik el, és 70%-os bérbeadottsággal üzemel.

Épül a Skanska legújabb irodaháza

A Skanska megkezdte hetedik irodaházának kivitelezési munkáit: a Nordic Light névre

hallgató épület a Váci úti folyosón épül. A 26 200 négyzetméter irodaterületet magába foglaló nyolcszintes épületegyüttes két fázisban valósul meg. Az első fázis (6 600 négyzetméter) átadása 2016 első negyedévének végén várható, míg a második (19 600 négyzetméter) negyedévvél később. A Skanska az eddig megszokott módon nem von be a fejlesztéshez külső forrást, vagyis saját finanszírozásban valósítja meg a projektet.

A projekt elnyerte a LEED Gold előtanúsítást, az épületben a Green House-hoz hasonlóan számos különleges zöld megoldást alkalmaznak majd; újrahacsónítják az esővizet, napkollektorokkal készítenek meleg vizet, és külön parkolóhelyeket alakítanak ki elektromos autók számára. A Váci út, a Visegrádi utca és a Süllő utca által határolt területen felépítésre kerülő irodaház földszinti része tartalmazni fog egy passzázst is, melyet nemcsak az irodaház dolgozói, hanem a járókelők is használhatnak majd.

Új életre kel a raktárpia

Nemcsak a lakás- és az irodapiacra mutatnak kedvező képet a 2014 végéről érkező statisztikák, az ipari ingatlanok piacán a kihasználatlanság tovább csökkent, egy év alatt több mint 5 százalékponttal, 15,7%-ra. A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) szerint 2014 negyedik negyedévében egy új csarnokot adtak át a ProLogis Park Budapest-Szigetben, így a teljes budapesti modern ipari ingatlanok állománya 7500 négyzetméterrel növekedett, és elérte az 1 855 585 négyzetmétert.

Az ipari ingatlanok iránti kereslet 128 465 négyzetméterért ért el, ami kétszerese az előző negyedéves értéknek. Az éves kereslet szintén jelentős növekedést mutatott, összesen 386 625 négyzetméterig emelkedett, ami ▶



FELTESSZÜK A TÉRKÉPRE!
Hirdesse eladó lakását ingyenesen az ország első számú térképes ingatlanportálján!

Otthontérkép **otthonterkep.hu**



55%-kal haladta meg az előző évben regisztrált értéket. 2014 utolsó negyedében a szerződéshosszabbítások és az új szerződéskötések aránya kiegyensúlyozott maradt, mindkét szerződéstípus aránya a teljes kereslet 42%-át tette ki, a bővülések pedig 12%-ot értek el. Az éves kereslet 36%-a új szerződés, 18%-a bővülés, és 3%-a előbérleti szerződés volt.

A negyedik negyedévben összesen 27 bérleti szerződést kötöttek, ebből kettő szólt 10 000 négyzetméternél nagyobb területre. A legnagyobb szerződéshosszabbítás 28 500 négyzetméteren a ProLogis Park Budapest-Battában történt. A negyedév legnagyobb új bérleti szerződését a GE Hungary írta alá 20 750 négyzetméterre a ProLogis Park Budapest-Gyálban. A tranzakciók 94%-át logisztikai parkokban kötötték, ahol az átlagos tranzakcióméret elérte az 5775 négyzetmétert, ugyanez az érték a városi logisztika esetében 1 190 négyzetméter.

Luxusszállodákkal bővül a pesti belváros

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

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

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

A katarai államnak vannak frissebb budapesti szerzeményei is, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. többszöri sikertelen árverés után februárban értékesített két villát számára a Diplomatanegyedben. Az Andrassy út 114. és a Munkácsy Mihály utca 11. alatti ingatlanok összesen csaknem egymilliárd forintért keltek el, az előbbiben nagykövetség nyílik majd.

Új tulajdonos és cégfelvásárlás: nagy változások a DTZ-nél

Januárban jelentették be, hogy a DTZ és a Cassidy Turley egy globális céggé működik tovább, miután ez utóbbit is felvásárolta a TPG Capital. Az egyesítéssel létrejövő cég

mérete alapján a világ három legnagyobb kereskedelmiingatlan-tanácsadójának egyike. A DTZ szolgáltatásait így a már kialakult európai és ázsiai piacok mellett több mint 30 új amerikai alpiacra kínálja. Az újonnan egyesített cég 2,9 milliárd dollár éves bevétellel és több mint 28 000 munkavállalóval rendelkezik, globálisan pedig 305 millió négyzetméter nagyságú ingatlanportfóliót kezel intézményi, állami, vállalati és magánügyfelek megbízásából.

Forradalom az irodapiacon

Jelenleg annak a technikája, hogy hogyan mérik az ingatlanok – legyen az lakás, iroda, logisztikai terület vagy bevásárlóközpont – területét, országoként rendkívül eltérő lehet, sőt, előfordul, hogy országon belül is többféle különböző gyakorlat létezik. Ez jelentősen megnehezíti az ingatlanok nemzetközi szintű összehasonlítását, így multinacionális cégek befektetési és lokációs döntéshozatalát is, valamint szinte lehetetlenné teszi országok közötti statisztikák értelmezését. Ezt az anomáliát kívánja felszámolni az RICS támogatásával kidolgozott IPMS (International Property Measurement Standards – Nemzetközi Ingatlanfelmérési Szabványok), mely egységesíti az ingatlanok mérésének technikáját. Az irodapiacra vonatkozó IPMS november végén indult útjára, az RICS által kidolgozott szabványrendszer a következő fázisában a lakóingatlanokra fog fókuszálni.



House prices have increased

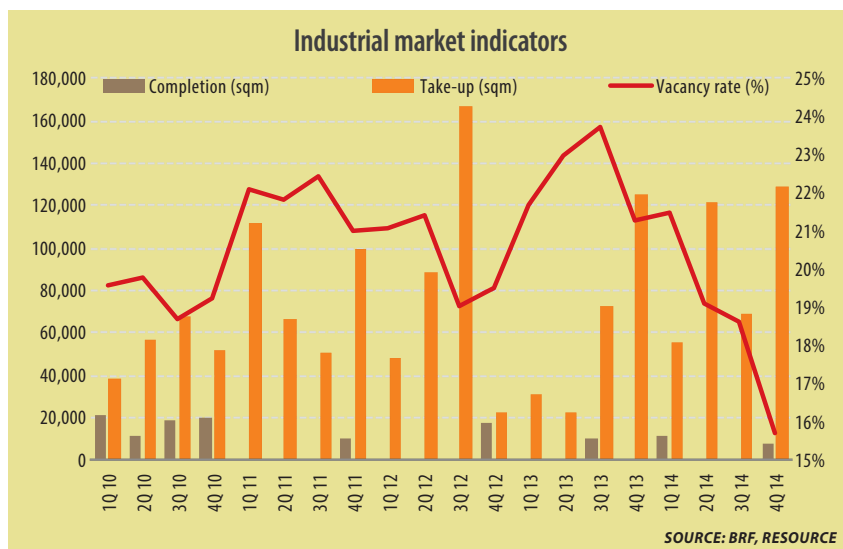
Official statistics confirmed what was already presumed based on real estate agencies' estimates: the number of real estate transactions on the Hungarian housing market increased significantly in 2014, and the price of used properties has also started growing. According to the Central Statistical Office, market data from the first nine months of 2014 show an increase in transactions: the number of units sold grew by more than 30%. The vast majority of transactions involved used properties, new ones only accounting for 2.5% of the total.

The price of used properties continued to rise in the third quarter of the year and exceeded the 2013 prices by 2.5%. The quarterly house price index also increased continuously in the first three quarters of last year. The price level of used properties was 3.5% higher in 2014 Q3 than a year before. The number of sales of new properties remained low: households bought 1800 new units, so their 2% year-on-year price increase plays no significant role in housing market trends.

The construction of Skanska's latest office building is underway

Skanska started the construction of their seventh office building: it is called Nordic Light and is located on the Váci Road corridor. The eight-story building complex includes 26,200 square metres of office space and will be realised in two phases. The delivery of the first phase (6600 sqm) is planned for the end of 2016 Q1, while the second phase (19,600 sqm) will be completed in the following quarter. As usual, Skanska will not rely on any external sources for the development, financing the project from its own funds.

The project won the LEED Gold pre-certification, and they will use a number of special green solutions just like they did



in Green House: recycling rainwater, using solar panels for water heating, and creating special parking spaces for electric cars. The ground floor of the building, located between Váci Road, Visegrádi Street and Süllő Street will include a passage which will be accessible to anyone, not only those working in the office building.

The curse is broken: a record number of flats was sold

In 2014 the "magic number" of 100,000 transactions on the housing market was finally exceeded. This is a record for the past six years. According to Duna House's estimates, 105,901 properties changed owners last year. The annual average of the preceding five years (2009-2013) was around 89,000, so 2014 surpassed this figure by more than 15%. The 9855 transactions in December exceeded all expectations, making it one of the best months of the year.

There is further reason to be optimistic because the trend continued in January, a seasonally weak month. 2015 began with more than 9000 completed transactions, the highest number since the crisis and more than 50% higher than the figures from January 2014. While it is too early to make estimates for the whole year, according to DH, if we take the usual seasonality

as a basis, this year we could reach the target of 140,000 transactions.

Once again a Hungarian investor bought office buildings

2014 finally kickstarted the real estate investment market. Several major deals already took place in the first half of the year, but many transactions were realized at the end of the year and at the beginning of 2015. One of the most significant players last year was Diófa Asset Management. They acquired Skanska's Green House office building during the summer in a milestone transaction. Then in December, Torony Real Estate Investment Fund (managed by Diófa) bought the Óbuda Gate office building from Polonia Real Estate Investment LLC (owned by Peak-side Capital). The office building was built in 2011, it is located in Buda, on Árpád fejedelem Street, has a leasable space of 13,400 square metres and operates with a 70% occupancy rate.

Revival on the warehouse market?

In addition to the housing and office markets, statistics from the end of 2014 also paint a positive picture of the indus- ►

trial real estate market. The vacancy rate dropped further, by more than 5 percentage points in a year, to 15.7%. According to the Budapest Research Forum (BRF) a new industrial hall was delivered in 2014 Q4 in ProLogis Park Budapest-Sziget, so the total modern industrial real estate stock in Budapest increased by 7500 square metres, reaching 1,855,585 square metres.

Demand for industrial real estate reached 128,465 square metres, twice the volume of the previous quarter. The annual demand also showed significant growth: the total space of 386,625 square metres exceeded the amount registered in the previous year by 55%. The share of contract extensions and new contracts remained balanced in the last quarter of 2014, both contract types accounted for 42% of the total demand respectively, while expansions made up the remaining 12%. 36% of the annual demand was made up by new contracts, expansions contributed by 18% and pre-lease contracts by 3%.

In total 27 lease contracts were signed in the fourth quarter, two of which concerned an area larger than 10,000 square metres. The biggest contract extension was signed for an area of 28,500 square metres in ProLogis Park Budapest-Batta. GE Hungary signed the largest new lease contract in Q4 for 20,750 square metres in ProLogis Park Budapest-Gyál. 94% of transactions were signed for logistics parks where the average transaction size reached 5775 square metres; in the case of urban logistics areas the same figure is 1190 square metres.

New luxury hotels in downtown Pest

The planning contract for the renovation of Párisi Udvar in Budapest was signed at the beginning of February, with the aim to convert the building acquired by the Mellow Mood Group into a five-star hotel by 2017 at the latest. The owner will spend 12 billion forints on the acquisition and the renovation combined, the general contractor will be selected in the summer. In addition to the hotel Párisi Udvar will offer res-



BALLET INSTITUTE

taurants, cafés, shops, a conference room as well as a fitness centre. Mellow Mood Group oversees the management rights of the property, while the building was bought by Párizs Property LLC for 2.1 billion forints from the 5th district local government last summer.

A five-star luxury hotel is also planned on Andrásy Road, in the building of the former Ballet Institute, scheduled to open in 2017 Q4 – at least that is what a sign on the building indicates. The palace, designed by Ödön Lechner, has been empty for more than 20 years, and it was finally bought by the royal family of Qatar in June 2014. The actual buyer was a Luxembourg-registered company, Balett Properties S. A., representing Hamad bin Jassim bin Jaber Al Thani sheikh, a member of the royal family of Qatar.

Since then the state of Qatar also bought two villas located in the Diplomatic Quarter from the Hungarian National Asset Management Ltd in February. A number of unsuccessful auctions had taken place before they finally found a new owner. The properties, located at 114 Andrásy Road and 11 Munkácsy Mihály Street were sold for nearly 1 billion forints, and the former will host an embassy.

New owner and company acquisition: major changes at DTZ

DTZ and Cassidy Turley will be operating together as one global firm after the latter

was acquired by TPG Capital, the companies announced in January. The company created by the merger will become one of the three biggest commercial real estate consultants based on its size. In addition to the already established European and Asian markets, DTZ will offer its services on more than 30 new American submarkets as well. The new company has an annual revenue of 2.9 billion dollars and employs more than 28,000 people, while managing a real estate portfolio of 305 million square metres globally for its institutional, public, corporate and individual clients.

Revolution on the office market

Currently the methods for measuring the area of real estate – whether houses, offices, logistics areas or shopping centres – vary greatly by country, and sometimes different measurement practices exist even within a country. This makes it very hard to compare properties on an international level, thereby creating a difficult situation for multinational companies when it comes to making decisions on investments and location, not to mention that the proper interpretation of statistics from different countries is almost impossible. RICS wishes to settle this issue by introducing the International Property Measurement Standards (IPMS) to standardise the method of measuring real estate size. The IPMS for the office market will be launched in November, and the standards will focus on residential properties next.

Mit hoz a vasárnapi boltbezárás? What will Sunday closing bring?

Az egész kiskereskedelmi szektort érzékenyen érinti a vasárnapi zárva tartásról szóló törvény. Ugyanakkor ez új lehetőségeket is hordoz magában, különösen Budapest belvárosa számára. Vajon az új szabályozás elhozza a fordulópontot, és ismét visszatérhetnek a magyar vásárlók a sétáló utcákra?

The whole retail sector is sensitive to the new act on Sunday closing. Meanwhile this represents new opportunities, especially for the city center of Budapest. Will the new regulation bring turning point and



Megáll az élet a kiskereskedelemben?

A vasárnapi boltbezárás nagy sokként érte a válság éveit követően még éppen csak éledő kiskereskedelmi szektort. Bár egyelőre csak találgatni lehet a reakciókat és a forgalom jövőbeli alakulását, biztosan sokakat érint érzékenyen az új szabályozás.

Tavaly év végén került elfogadásra a vasárnapi zárva tartásról szóló törvény, amely életbe lépése, azaz március 15-e után jelentősen felforgatja majd a kiskereskedelmi szektort. Az új szabályozás meglehetősen heves reakciókat váltott ki, a különböző fórumok keretében általunk megkérdezettek általában 80 százaléka mereven elutasította a változást. Egyelőre azonban úgy tűnik, hiába a sok tiltakozás, a törvény hatályba lép az idén tavasszal. Pedig a kiskereskedők talán éppen kezdtek már egy kicsit fellelegezni, a forgalom hosszú idő után végre növekedést mutatott, arról azonban egyelőre még csak találgatások léteznek, hogy a vasárnap kisesése ebben okoz-e majd törést, mennyire menthető át a forgalom a többi napra. Az élelmiszerüzletek esetében erre vélhetően nagyobb lehetőség van, ugyanakkor a más profilú boltok, mint a ruházati vagy lakberendezési üzletek esetében az impulzus vásárlások száma csökkenhet a jövőben.

Ráadásul a törvény a nyitva tartást illetően nemcsak vasárnapra vonatkozóan tartalmaz előírásokat, de a hét többi napján is változnak a nyitvatartási idők, az üzletek reggel 6 és este 10 óra között fogadhatnak majd csak vásárlókat, vagyis március közepétől a hipermarketek sem működhetnek éjjel-nappal.

Milyen változások lesznek?

A törvény értelmében tavasztól nem lehet kereskedelmi tevékenységet folytatni vasárnaponként. Kivételt ez alól csak az adventi időszak jelent majd, illetve még az év során egy tetszőlegesen megválasztható vasárnap. A fenti szabályozás ugyanakkor nem vonatkozik majd többek között a gyógyszertárakra, a piacokra, az üzemanyag-töltő állomásokra és a katonai, egészségügyi és büntetés-végre-

hajtási intézetek területén működő boltokra. Ezeket kívül továbbra is nyitva tarthatnak a hét utolsó napján a vendéglátóhelyek, valamint a vasúti és buszpályaudvarok területén kialakított üzletek. De felmentést kapnak a világörökségi területen található egységek is.

Kik örülhetnek?

A világörökségi területek mellett azok úgynevezett pufferezónái is kívül eshetnek a törvényben rögzített kötelező vasárnapi boltbezárás érvényén. Így a budapesti belváros nagy része, Hollókő és környéke, az Aggteleki-karszt és a szlovák karsztbányák környéki települések. De szintén mentesülhet a Hortobágyi Nemzeti Parkot illetően is számos kistelepülés vagy Pécs belvárosa. A Fertő-tó melletti települések, mint Nagycenk, Fertőrákos esetében szintén nyitva maradhatnak az üzletek. Ugyanez vonatkozik Tokaj-hegyalja történelmi borvidékére is, mely esetében már nagyobb települések is kivételt képezhetnek a kötelező bezárás alól, így Szerencs, Sárospatak, Sátoraljaújhely, köztük pedig számos kis település.

Kik még a kivételek?

Nem maradunk azonban teljesen bevásárlási lehetőségek nélkül a hét utolsó napján, a fent említett területi alapon meghatározott kivételek mellett ugyanis a vasárnapi boltbezárásról szóló törvény nagyon kedvező helyzetbe hozza a kisebb alapterületű családi vállalkozásokat. A legfeljebb 200 négyzetméteres üzletek ugyanis az általános zárvatartási időben is kinyithatnak, bár igaz, hogy csak akkor, ha az egyéni vállalkozó, egyéni cég tagja, vagy a gazdasági társaság legalább ötödét birtokló személy saját maga vagy segítő családtagja folytatja a kereskedelmi tevékenységet az adott napon.

Korábban még reményre adott okot a turisztikai területeken lévő boltok számára, hogy a kormány az adott település vagy településrész sajátosságaira – különösen az idegenforgalom kiszolgálásának igényére, a vásárlási szokásokra, a foglalkoztatottak számára és a lakókörnyezet érdekeire – tekintettel az üzletek eltérő nyitva tartása enge-

délyezésének részletes feltételrendszerét és a mérlegelés szempontjait külön rendeletben tervezte szabályozni. A rendelet azóta megszületett, és sajnálatos módon nem bővítik a kivételek körét.

Izgalmas év lesz az ideit

A szektort érintő bizonytalanságok miatt az ideit mindenképpen izgalmas évnak ígérkezik. Főként úgy, hogy a vasárnapi boltbezárás ellen különböző szervezetek tiltakozásul aláírásokat gyűjtenek a népszavazási kezdeményezéshez. Ilyen környezetben kell tehát a kiskereskedőknek felkészülniük az előttünk álló kevesebb mint egy hónapban a változásokra. A referendumot ugyan már biztosan nem lehet megtartani március 15-e előtt, de amennyiben a népszavazási kezdeményezés sikerrel jár, az indítvány vélhetően nem bukna el a vasárnapi nyitva tartás széles körű támogatottsága mellett. Az ellen-tábor véleménye szerint régen is megvolt a kereskedelem a vasárnapi nyitva tartás nélkül, azóta azonban sokat változtak a vásárlói szokások.

Hogy védekezhetnek a kereskedők?

A jogszabályi változásra válaszul megerősödhet ugyanakkor az online kereskedelem, aminek már a szabályozás életbe lépése előtt is mutatkoztak jelei, nemcsak Magyarországon, de az egész világon. Ezentúl sokan nem a plázákban nézegetnek majd, hanem a virtuális ruha, cipő és elektronikai üzletek polcairól emelik le a számukra tet-sző árukat. Már számos nemzetközi hálózatnak van online felülete, ahol a vásárlást el lehet intézni, ősszel jelentette be például a H&M is, hogy útjára indítja netes szolgáltatását.

A kereskedők másik reakciója a forgalomcsökkenéssel párhuzamos költségcsökkentés lehet, a rövidebb nyitva tartás többek szerint elbocsátásokhoz vezethet, de ha nem is válnak meg a boltok alkalmazottaiktól, esetleges válaszul a munkaidő-csökkentést is választhatják.

Összességében még sok a bizonytalanság, a vásárlási szokások alakíthatóságával kapcsolatos kérdőjeleknek köszönhetően. Az új törvény pontos hatásait vélhetően az új rendszer fél-egy éves működése után lehet majd igazán látni.

Does life stop in the retail trade sector?

The Sunday closing of shops was a great shock to the retail trade sector, which was just about picking itself up after the years of the crisis. Although we can only guess what the reactions and future trends will be, the new regulation will definitely hit hard.

The law on Sunday closing was adopted at the end of last year, and is set to turn the retail trade sector upside down when it enters into force on 15 March. The new regulation provoked heated reactions; of those we asked in various forums, 80% rigidly opposes the change. Currently it seems that despite the protests, the act is coming into force this spring. This comes at a time when retailers were finally catching a break as trade had begun to pick up. It is uncertain if Sunday closings will cause this trend to break, or if trade can be shifted to the other days.

Chances of retaining sales may be larger in the case of grocery stores, but other shops, like clothes or interior design stores, may suffer from a decrease in impulse purchases, for example.

On top of all this, the act not only regulates Sunday opening hours, but opening hours for the other days as well, restricting them to between 6am and 10pm. This means that from the middle of March, not even hypermarkets can stay open around the clock.

What are the upcoming changes?

From spring, according to the law, no commercial activity can be undertaken on Sundays. The only exception to this will be the Advent season, and one further freely chosen Sunday during the year.

The above regulation will not apply to pharmacies, marketplaces, petrol stations, and the shops in military, healthcare-related and correctional institutes, among others. Restaurants and other catering facilities, as well as the shops next to railway and bus stations are also exempt. Shops at world heritage sites can also stay open.

World heritage sites may rejoice

World heritage sites and their so-called “buffer zones” are also exempt. These are, for example, most of the Budapest city centre, Hollókő and its surroundings, the Aggtelek caves and the surrounding settlements. Several small settlements around the Hortobágy National Park, and Pécs city centre, the settlements around Lake Fertő, like Nagycenk or Fertőrákos can also keep their shops open. The same applies to the historical wine region of Tokaj-Hegyalja, in case of which even larger settlements can be exempt such as Szerencs, Sárospatak, Sátoraljaújhely and many smaller settlements between them.

Who else could be an exception?

We will not be completely without shopping possibilities, however. Apart from the exemptions mentioned above, smaller



family-run shops are favoured by the regulation. Shops up to 200 square metres in size may stay open, but only if the commercial activity is undertaken either by the owner, the member of the private company, somebody owning at least one fifth of the company or his/her family member.

Earlier the shops in touristic regions, as the government may define a detailed system taking into consideration the particularities of such settlements or districts, the

demand for such services, purchasing patterns, the number of employees, the interests of the residential areas etc, in a separate regulation. The government decided about the eagerly waiting separate regulation on 18 of February: there won't be more exceptions.

This will be an exciting year

Due to the uncertainties affecting the sector, this year will be exciting. Certain organizations are already gathering signatures for a referendum to be held against the Sunday closing. However, retailers have less than a month left to prepare for the upcoming changes, and prepare they must, as the referendum cannot take place before 15 March. If it does take place, however, current sentiment is so strongly against the closing that it would probably succeed.

Proponents of the act, on the other hand, say that retail has previously existed without Sunday opening hours – however, the world has changed a lot since then.

What can retailers do?

A possible reaction to the regulatory change is the strengthening of online trade. There are already signs that this is taking place even before the regulation comes into force, not only in Hungary, but worldwide. From now on, many will not go window shopping in malls, but will pick the goods they like from the shelves of virtual clothes, shoe and electronic stores. Several international chains have online stores; just last autumn, H&M announced the launch of its online services.

The other reaction of the retailers can be to decrease costs parallel to the decrease in sales. Some believe that shorter hours will lead to dismissals, or stores may alternatively choose to keep on their employees by reducing work hours.

All in all, there are many uncertainties, and the question marks regarding the upcoming changes in shopping habits. The exact effects of the new act will only become apparent after at least half a year.

Mit adhat a vasárnapi boltbezárás?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



A kihalt belváros, a túlélésért küzdő üzletek, a tátongó üres üzlethelyiség mind múlttá válhatnak a vasárnapi nyitva tartást megtiltó törvénynek köszönhetően. Budapest belvárosa – úgy tűnik – új esélyt kap a felvirágzásra.

Az üzleteknek a belvárosból való eltűnése már nagyon hosszú ideje tartó folyamat, az első plázák megjelenésével fokozatosan vesztett lendületéből az utcai kereskedelem. A jelenség több okra vezethető vissza. Egyrészt a plázákban az üzletek sokkal szélesebb köre található meg, másrészt az időjárás sem befolyásolja a vásárlást. Az emberek többsége nem szeret hidegben, esőben, szélben egyik üzletből a másikba sétálni a szabad ég alatt, sokkal kényelmesebb volt a vásárlást egy fedél alatt intézni, erre azonban tavasztól vasárnaponként nem lesz lehetőség.

Mit adhat a vasárnapi zárva tartás?

A boltok kötelező zárva tartását célzó törvény március 15-ei életbe lépése sok vitát kavart, de akadnak egyértelmű nyertesei is, ezek közé tartozhatnak Budapest Világörökségi területei és azok úgynevezett pufferezónái. Ezek turisztikai jelentősége miatt ugyanis az itt elhelyezkedő boltok továbbra is nyitva tarthatnak majd a hét utolsó napján. Ez pedig újabb lökést adhat

a belvárosi üzlethelyiség iránt egyébként is élénkülő bérleti keresletnek, és egyáltalán a belváros ismételt felvirágzásának. Míg korábban főként a turisták keresték fel ezeket a helyeket, most a magyarok is visszaláthatnak ide.

A fő nyertesek a Váci utca, az Andrásy út, a Teréz körút bizonyos részei, a Kosuth Lajos utca, a Vörösmarty tér és a Deák Ferenc utca lehetnek. Összességében tehát a high street retail számára a változó szabályozás új korszakot hozhat. Ezek már eddig is felkapott környékek számítottak, de olyan korábban kevésbé erős környékek, mint a Petőfi Sándor utca, a Duna-parton álló Bálna vagy éppen a szintén felmentett övezetek közé tartozó Várkertbazár is profitálhat Csörgő Anita, a CBRE kiskereskedelmi részlegének vezetője szerint.

Mennyire keresett a belváros?

A belváros iránti kereslet növekedését jól mutatja, hogy az Ecorys tavaly őszi felmérése szerint az üresedési ráták már megközelítették a válság előtt tapasztalt szintet. Az Erzsébet és Teréz körúton a kihasználatlanság 5 százalék alatti, míg az Andrásy út esetében a korábban nagyon magas 20 százalékos üresedési szintről eljutottunk oda, hogy ma már csak az üzlethelyiségek alig valamivel több mint 10 százalékában nincsen bérlő. A fent említett folyamat elsősor-

ban a kereslet növekedésének köszönhető, illetve a helyiségtulajdonosok is rugalmasabbnak bizonyultak a bérleti díjak tekintetében, így ezt az összeget már több bérlő is megengedhette magának, és döntött az üzlethelyiség kivétele mellett.

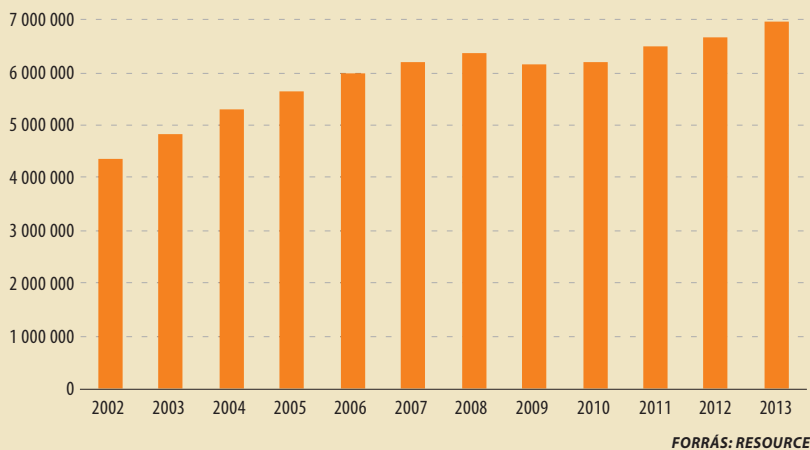
A bevásárlóutcák közül a Váci utca számít a legdrágábbnak, az elkért bérleti díj nemzetközi összehasonlításban azonban már korántsem tűnik olyan soknak, a prémium, 100-150 négyzetméteres üzletek esetében 100-120 eurót kértek el havonta egy üzlet négyzetméteréért. A második a drágasági versenyben a Deák Ferenc utca 60-80 eurós díjával, majd az Andrásy út 40-60 eurós szintjével az ugyanezen kategóriába tartozó üzlethelyiségek esetében. A körúton ennél jóval kevesebbet, mindössze 20-30 eurót kell fizetni egy felújított üzlethelyiségért.

Az Andrásy út nagyot profitálhat

Az Andrásy út esetében elsősorban annak az Oktogon és Deák Ferenc utca közötti szakasza számít kereskedelmi szempontból érdekesnek. Jelenleg többségében luxus vagy nagyon magas minőséget képviselő üzletek, valamint vendéglátó egységek találhatók itt főként. Bár az elmúlt időszakban a luxusüzletek létjogosultsága több esetben is megkérdőjeleződött.

A magyar luxus gyengélkedésével már

A kiskereskedelmi forgalom alakulása (üzemanyag-forgalom nélkül, millió Ft)



korábban is foglalkoztunk. Akkor Berendi András, a Roland Divatház Zrt. tulajdonosa elmondta, hogy míg más fővárosokban a luxusmárkák érdemi profitot termelnek, Budapesten a boltok elég gyengén teljesítenek, sokuk még soha nem produkált nyereséget, a láncolatok egy-két kivételtől eltekintve inkább csak marketing célra tartják fenn üzleteiket.

A Magyarországon jelen lévő luxusmárkák szinte soha nem építhettek a hazai vásárlóközönségre, a magyarok elenyésző részét képezik ezen boltok vásárlói körének. A vevők elsősorban a külföldi turisták közül kerülnek ki, így eredményességük szorosan kapcsolódik Budapest külföldi turistákat vonzó képességéhez. Ezen belül is inkább a hazánkba látogató tehetősebb körhöz, a fapados járatok közönsége ugyanis kevésbé vásárolgat az Andrassy út luxusüzleteiben.

Mint azt Csörgő Anita elmondta, a luxus vásárlói köre a Malév megszűnésével erősen leszűkült. Az utóbbi idők pozitív fejleménye viszont, hogy több magasabb szolgáltatási színvonalú légitársaság is közvetlen járatot indított Budapestre, mint például a Katar Air vagy az Emirates. Az utóbbiakban említett járatok utasai között már több lehet a potenciális vásárló. Annál is inkább, mivel Budapesten különösen olcsón lehet világviszonylatban szállást találni: ötcsillagos szállodákban már 100 eurós áron is találunk szobát. Ráadásul a városban több, arab befektetők nevéhez köthető szálloda épült, vagy épül a jövőben, ami a külföldi vásárlók visszatérésének reményével töltheti el a luxusüzletek tulajdonosait.

Egyelőre még több üres üzlet található az Andrassy út mentén, melyek felújításra vagy bírósági határozatra várnak, az eladások körüli bizonytalanságok miatt. Elmondható azonban, hogy az üzlethelyiségek iránt élénkül a kereslet, elsősorban a prémium márkák körében számít népszerűnek a terület. A növekvő érdeklődést jól mutatja, hogy például egy Oktogonhoz közel eső Andrassy úti üzletet 2 évvel ezelőtt még nehezebben lehetett kiadni, most azonban 5 ajánlat is érkezett a kivételére – mondta el Csörgő Anita.

A további nyertesek

A Nagykörút, a Váci utca már nem a luxusboltjairól híres, a körüli üzletek között többségében a napi bevásárlást kínáló boltok találhatók: szupermarketek, pékségek, dohányboltok, drogériák,



hasznátruha-üzletek és vendéglátó-ipari egységek, míg a Váci utca esetében szintén erős vendéglátás megjelenése mellett női kiegészítőket kínáló és folklór üzletek között sétálghatunk. A Teréz körúton az utóbbi időben növekedett a vendéglátáshoz köthető egységek száma, és több, napi bevásárláshoz vagy lánchoz nem kapcsolódó divatáru-szaküzlet is megnyílt. Az Erzsébet körút pedig, úgy tűnik, igazán a szórakoztatás irányába mozdult el, a tavalyi 16 új megnyitásból 12 volt vendéglátáshoz köthető – az Ecorys felmérése szerint. Ez utóbbi lehet a szerencséje is, mivel, bár nem része a Világörökségi területeknek vagy azok pufferrónájának, de a vendéglátó-ipari egységek vasárnap is nyitva tarthatnak, így hétvégén is életben tartva az adott területet, és odavonzva a turistákat.

A Belváros nagy problémája

A belváros ismételt felfutása nem képzelhető el azonban egyik jelentős problémájának megoldása nélkül. Ez pedig nem más, mint a parkolás. A terület ezen hátrányával természetesen az üzlethelyiségek bérlői is tisztában vannak, jelenleg elsősorban a turisták miatt választják a Belvárost, a magyar vásárlókra kevésbé számítanak.

A magyar emberek egy jelentős része ugyanis nem szeret tömegközlekedéssel vásárolni menni, a bevásárlóközpontok ilyen szempontból nagyon kényelmes választásnak tűntek. A Nádor tér esetében már többször

felmerült, hogy mélygarázst építenének alá, ami jelentősen enyhíthetné a belváros parkolási gondjait.

Összességében az mindenképpen üdvözlendő lenne, ha a magyar látogatók is visszatérnének a sétálóutcákra hétvégeken, s megfordulna a már 10 éve tartó kiüresedési trend. Bécs és Prága esetében az osztrák vagy cseh nézelődőket nem kell nagyítóval keresni, ott általános gyakorlat a helyiek jelenléte a belvárosokban, míg nálunk alig lehet magyar szót hallani például a Váci utcában. Talán ez a jövőben valóban megváltozhat.

What does Sunday closing have to offer?

AUTHOR?



An empty city centre, shops struggling to survive, gaping holes where businesses used to be – all this may be in the past, thanks to the act forbidding the Sunday opening of large stores. The city centre of Budapest may just have been given a new chance to flourish.

Shops have been gradually vanishing from the city centre for a while. The process began with the appearance of the first shopping centres, high street trade gradually lost its drive. There are several reasons for this. First, there is a much wider variety of shops in shopping centres, and the weather does not influence shopping. Most people dislike walking from one shop to the next in the cold and the rain - it is much more convenient to take care of all the shopping under one roof. Soon there will be no possibility of doing so on Sundays, however.

What does Sunday closing have to offer?

The act on the compulsory closing of shops on Sundays enters into force on 15 March, and has been quite controversial. But there are some evident winners as well, such as

Budapest's World heritage sites and their so-called buffer zones. Because of their touristic importance, the shops located here can stay open longer on the last day of the week. This may boost the demand the well-located businesses face, on top of the already recovering retail trends, leading to the recovery of the city centre. While before, it was mostly tourists who visited these places, now Hungarians can find their way back. The main winners may be Váci Street, Andrassy Road, certain parts of Teréz Boulevard, Kossuth Lajos Street, Vörösmarty Square and Deák Ferenc Street. The changing regulations can thus bring a new golden era to high street retail. Those listed above were already highly frequented areas, but such formerly weaker areas such as Petőfi Sándor Street and the "Bálna" (Whale) on the bank of the river Danube, or the Várkertbazar may also stand to gain from the new regulation, says Anita Csörgő, head of retail at CBRE.

How sought-after is the city centre?

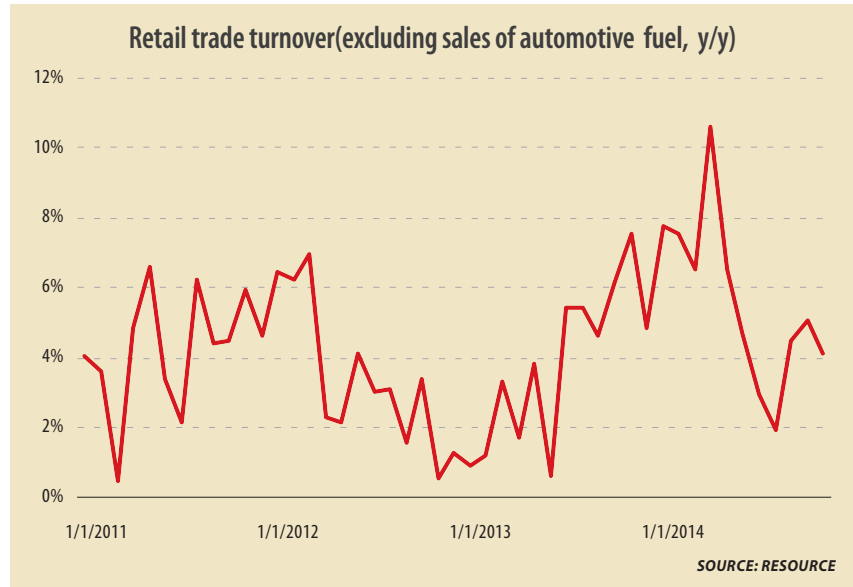
The demand for the city centre is shown by the Ecorys's autumn survey of last year.

The major problems of the city centre

The revival of the city centre cannot be imagined without solving one of its major problems: parking. Tenants are well aware of this disadvantage of the area, and choose the city centre mostly because of the tourists, not locals.

The majority of Hungarians dislike going shopping by public transport, therefore shopping centres seem like a perfect choice. In the case of Nádor Square, the idea of building an underground car park has come up several times, and could ease the parking problems plaguing the city centre.

All in all, it would definitely be a welcome development if Hungarian customers returned to the pedestrian streets on the weekends and the trend of the past 10 years of the high streets growing emptier would finally stop. In the case of Vienna and Prague, one does not need a magnifying glass to find local window-shoppers: It is common practice to meet locals in the city centre, while Hungarian speech is rarely heard in Váci Street. Maybe this can really change in the future.



They found that vacancy rates were close to those just prior to the crisis. The under-utilisation on the Erzsébet and Teréz Boulevards is below 5%, while on Andrásy Road the vacancy rate dropped from 20% to just over 10%. This trend is mainly due to increasing demand, and the fact that owners became more flexible regarding rental fees, enabling more tenants to rent business premises there.

Váci Street is the most expensive shopping street, although the rental price compared to international prices may not seem exorbitant. A premium 100-150-square-metre store carried a rent of around 100-120 euros per square metre. Deák Ferenc Street comes second in the price competition at 60-80 euros, followed by Andrásy Road with 40-60 euros for the same store category. On the boulevards the fee for a renovated business property is only 20-30 euros.

Andrásy Road can greatly benefit

In the case of Andrásy Road, it is the section between Oktogon and Deák Ferenc Street that is most interesting from a retail perspective. Currently, it is mostly home to luxury and very high quality stores and restaurants. However, the *raison d'être* of these luxury stores has recently come into question.

We have previously dealt with the problems on the Hungarian luxury retail segment. Then, András Berendi, owner of

Roland Divatház Zrt. said that while in other capital cities, luxury brands turn a profit, the stores in Budapest are not performing well, many of them have never made a profit, and with a few exemptions, the chains maintain their stores only for marketing purposes.

The luxury brands present in Hungary hardly ever build on the local customers. Hungarians only make up a very small share of the customers. Customers are mostly foreign tourists, thus the stores' success depends strongly on the attractiveness of Budapest to tourists, especially wealthy visitors – since the passengers on low budget flights rarely go shopping in the luxury stores of Andrásy Road.

As Anita Csörgő said, the range of the luxury customers has greatly narrowed by Malév going out of business. A positive development of the recent years is that many higher quality airlines introduced direct flights from Budapest, like Katar Air and Emirates. Among the passengers of the latter, there are many potential customers. Even more so because in Budapest, compared to international 5-star hotels, accommodation is cheap at around 100 euros. On top of this, several hotels are planned or have opened linked to Arabic investors' names, which carries the promise of the return of foreign customers to the luxury stores.

Currently there are still several empty stores along Andrásy Road, which await

their renovation or a court order, due to legal uncertainties. But there is a lively demand for business properties. This area is popular mainly among premium brands. It is a sign of the increasing demand that a store close to Oktogon recently received 5 offers from potential tenants, and is much easier to rent than 5 years ago – said Anita Csörgő.

Further winners

The Grand Boulevard (Nagykörút) and Váci Street are not famous for their luxury stores any more. The stores on the boulevard mainly offer everyday shopping possibilities, supermarkets, bakeries, tobacco shops, drugstores, second hand shops and restaurants; while Váci Street, besides the strong presence of restaurants, contains many shops selling women's accessories and folklore items. The number of restaurants and catering facilities has recently increased on Teréz Boulevard but several everyday shopping facilities of independent fashion stores have also opened.

Erzsébet Boulevard seems to have moved towards entertainment, as from among 16 new openings 12 were in connection with catering, according to Ecorys's survey. This may well be lucky, since it is not a part of the World heritage sites or their buffer zones. However, catering facilities can be open on Sundays, thus keeping the place alive and attracting tourists.

Kifacsarják a plázákat?

Mi lehet a bevásárlóközpontok stratégiája március 15-e után? A bérlők menyire állhatnak elő bérletidő-csökkentési igényekkel a 6 napos hét miatt?

Megindulhat a bevásárlóközpontokból a belvárosokba való költözési hullám?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



Koroknai Szabolcs,
a CBRE vezető kiskereskedelmi
tanácsadója

A vasárnapi boltbezárás nem érinti a mozikat és az éttermeket, így ezek akár a plázákban belül is látogathatóak lehetnek március 15-étől a hét utolsó napján. Ez a két szolgáltatás általában egy helyen található az épületeken belül, így az üzemeltetés nem jelent pluszkiadásokat, úgy működne, mint az állami ünnepek idején. Az egyes, esetleg nyitva tartó, 200 négyzetméternél kisebb üzletek bevásárlóközpontokban belüli nyitva tartása ugyanakkor már sokkal több problémát vehet fel. Néhány üzlet miatt ugyanis nem éri meg kinyitni a plázákat.

A bérleti díjakat illetően többféle nézőpont van arra vonatkozóan, hogy a vasárnapi zárva tartás milyen változásokat hozhat. A bérletre, így a bérleti díjra vonatkozó szerződések alapvetően hosszú távúak, amelyekben nincsen szó ilyen nagy horderejű változás kezeléséről. Ez alapvetően jogi kérdés lehet a jövőben. Egyesek szerint a szabályozási környezet változása nem érinti a szerződéseket, míg van, aki szerint bíróság mondhatja majd ki a döntést ez ügyben.

Egyelőre annyi látszik, hogy a kereskedők nincsenek pánikban a 2015. március 15-ével életbe lépő változások miatt. Ez részben annak is köszönhető, hogy a piaci környezet most meglehetősen kedvező, a forgalom az elmúlt másfél évben növekedett. Ez azonban még elég törekeny lehet, meg kell várni, hogy a szabályozás hatályba lépése után pontosan hogyan változik a forgalom. A kereskedők az alkalmazotti költségek csökkentésével reagálhatnak az elmaradó bevételekre, 10-20 százalé-

körüli elbocsátás vagy munkaidő-csökkentés várható.

A belvárosok ismételt felfedezése már tart egy ideje. Egyre több bolt döntött amellett, hogy a plázák helyett inkább ismét a sétálóutcák és terek környékét választják. Ugyanakkor a belvárosok limitált kínálattal rendelkeznek, nem megvalósítható, hogy a plázák kis boltjai mind kiköltözzenek ezekre a helyszínekre. Egyes területeken pedig még a parkolás okoz gondot, például a Kossuth Lajos utca környékén.



**Balatoni Judit, a Magyar
Bevásárlóközpontok
Szövetségének főtárgya**

A bevásárlóközpontok igyekeznek felkészülni a vasárnapi nyitva tartást tiltó törvény márciusi életbe lépésére. A mozival is rendelkező épületekben elvileg továbbra is nyitva tarthatnának a hét utolsó napján a vendéglátóhelyek mellett azok az üzletek, melyek megfelelnek a törvényi kivételekkel szemben támasztott követelményeknek. A bevásárlóközpontok üzemeltetői folyamatosan egyeztetnek a nyitva tartható üzletek körével a nyitva tartás részleteiről. Azok a bevásárlóközpontok viszont, ahol nincsen mozi, valószínűleg zárva tartanak majd a hét utolsó napján.

A törvény szerint a nyitva tartható üzletek kategóriájába elég kevés esik azok közül, melyek a bevásárlóközpontokban találhatóak. A méretbeli követelményeknek még talán könnyebb megfelelni, de így is nagyon változik házanként ezeknek a boltoknak az aránya. Akad olyan pláza, ahol a 200 üzlet közül mindössze 4 tarthatna mérete alapján nyitva, míg máshol össze-

sen 40 üzlet kényszerül bezárni. De természetesen még tovább szűkül a körük, ha a másik (a tulajdonos vagy annak családtagja általi vasárnapi működtetés) feltételnek történő megfelelést nézzük. Ezek alapján tovább csökkenhet a valóban vasárnap is nyitva tartható, bevásárlóközpontban található üzletek köre. Több bevásárlóközpont esetében a mégis ez utóbbiak közé tartozó kis egységek számára a vasárnapi nyitva tartásra vonatkozóan próbaidőt határoz meg, 3-6 hónap alatt derülhet ki, hogy valóban megéri-e a vasárnapi működést választani úgy, hogy mellettük a nagyobb üzletek zárva tartanak.

A plázák tehát a fentiek fényében készülnek a március 15-e utáni időszakra, első sorban a hétköznapiakon várhatják majd hosszított nyitva tartással a vásárlókat. Ennek módja azonban házanként eltérő is lehet, van, ahol több napon is a korábbiakhoz képest tovább várhatják majd a látogatókat, míg máshol a hét egy bizonyos napját jelölhetik ki erre a célra. Általánosságban elmondható, hogy vidéken a korábbi 8 órás zárás 9 órára, míg Budapesten a 9 órás zárás 10 órára módosulhat. Jellemzően a hosszított nyitva tartást inkább próbajellelleggel vezethetik be, mivel a 9 óra kor már elég kevés vásárlót találhatunk az áruházakban.

Összességében sok a bizonytalanság a törvénnyel kapcsolatban, nagyon hiányzik még a kormányrendelet, amely sok kérdéses esetben a pontos leírást tartalmazná. Ez adhatja meg a feltételeket az esetleges felmentésekhez is, amelyekért a bevásárlóközpontok megpróbálnának folyamodni.



Szabó Viktória, a Cushman & Wakefield budapesti irodájának partnere és a kiskereskedelmi üzletág vezetője

Eddigi információink szerint a legtöbb bevásárlóközpont március 15. után is nyitva tart majd vasárnap, ahol az épületben mozi is található, azok mindenképpen. Az üzemeltetésünk alatt működő Aréna Plaza például a nemzeti ünnepeken szokásos üzemeléssel számol, amikor



BALRÓL JOBBRA: 1. KOROKNAI SZABOLCS, A CBRE VEZETŐ KISKERESKEDELMI TANÁCSADÓJA; 2. BALATONI JUDIT, A MAGYAR BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK SZÖVETSÉGÉNEK FŐTITKÁRA; 3. SZABÓ VIKTÓRIA, A CUSHMAN & WAKEFIELD BUDAPESTI IRODÁJÁNAK PARTNERE ÉS A KISKERESKEDELMI ÜZLETÁG VEZETŐJE

FROM LEFT TO RIGHT: 1. SZABOLCS KOROKNAI, SENIOR PROPERTY ADVISER AT CBRE; 2. JUDIT BALATONI, SECRETARY GENERAL OF THE HUNGARIAN ASSOCIATION OF SHOPPING CENTRES; 3. VIKTÓRIA SZABÓ, PARTNER, HEAD OF RETAIL, CUSHMAN & WAKEFIELD, BUDAPEST OFFICE

a mozik és az éttermek nyitva tartanak, a többi üzlet zárva van. A nyitva tartó üzletek száma bevásárlóközpontonként nagyon eltérhet, ezért különböző megoldásokra számíthatunk. Az Aréna Plazában a nagy, nemzetközi bérlők nagy aránya miatt várhatóan kevés üzlet nyit majd ki vasárnap. Más plázákban azonban, amelyekben nincsen mozi, akár teljes zárva tartást hirdethetnek ezekre a napokra. A törvényi előírást a központok leginkább meghosszabbított hétköznapi nyitva tartással próbálják majd kompenzálni, mely jellemzően plusz egy órát jelent pénteken és szombaton, de minden ház a saját igényei szerint alakítja majd a működését. Az Aréna Plaza előre láthatóan a pénteki és szombati napokon hosszabbítja majd meg a nyitva tartását, és 22 óráig várja a vásárlókat/szórakozni vágyókat, míg vidéken több központ a korábbi nyitást is fontolgatja, de ennek Budapesten nem lenne létjogosultsága. A közös költségnek a nyitvatartási időn alapuló elszámolása szóba sem kerül. Hasonlóan egy társasházhoz, ahol szintén nem csak az emeleti lakások fizetik a lift üzemeltetési költségeit, itt sem lehet ezt ilyen alapon vizsgálni. Elképzelhető azonban, hogy azon házak, melyek mozi hiányában vasárnap teljes zárva tartásra kényszerülnének, ám egy-két bérlőjük ragaszkodik a nyitáshoz, megfizettetik majd a felmerülő költségeket.

A fentiek fényében sem futottak be még hozzánk a bérleti díjak csökkentésére vonatkozó igények, de fontos megjegyezni, hogy a bérleti szerződéseink nem is adnak lehetőséget ilyesmire. A zárva tartásból adódó forgalom-visszaesés a tapasztalatok alapján csupán ideiglenes, és egy átmeneti állapot után újból rendeződik.

A bevásárlóközpontok és a belvárosok tekintetében komolyabb átrendezésre nem számíthatunk, leginkább azért nem, mert a bevásárlóközpontok nemzetközi bérlőinek nagy része eleve képviselteti magát a belvárosban. Tapasztalatok szerint a bevásárlóközpontok komplexitását és kényelmességét nem pótolhatja az utcai vásárlás, és nem érdemes elharmarkodott lépéseket tenni, hiszen olyan esettel is találkozunk már, hogy egy országban a forgalom visszaesését és egyéb hatásokat látva, visszavonták a korlátozó intézkedést. Arra azonban nagy valószínűséggel számítani lehet, hogy vasárnaponként a belvárosban növekedni fog az átmenő forgalom, és így várhatóan az üzlethelyiségek forgalma is, mivel a törvény szerint a világörökségi helyszínekre, illetve annak védőövezetére nem vonatkozik a törvény. Ennek köszönhetően az olyan lokációk, mint a Váci utca, a Vörösmarty tér, a Fashion Street és az Andrássy út üzletei továbbra is nyitva lehetnek vasárnap.

A squeeze on retail

What should be shopping centres' strategy after 15 March? Could tenants rightfully claim a price decrease for the 6-day week? Could demand really shift from the shopping centres towards the city centre?

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS



Szabolcs Koroknai, Senior Property Adviser at CBRE

Sunday store closing does not affect cinemas and restaurants, so these can still be visited in the shopping centres on the last day of the week. These two services are usually located in the same area within the centres, so their operation should not cause any extra costs: they would operate as they usually do on public holidays. On the other hand, stores under 200 square metres that wish to stay open could raise many more problems. It is not worth keeping a shopping centre open for just a few stores.

Regarding rental fees, there are several different opinions concerning the changes brought by the ban on Sunday shopping. Rental contracts, and thus rental fees are basically long term contracts containing no means of handling such major changes. This could be a legal question in the future. According to some, changes in the regulatory environment shall not affect the contracts, while according to others, the court shall decide.

Yet it seems that retailers are not panicking because of the changes coming into effect on 15 March 2015. Partly this is due to the good market environment, sales having increased in the past 18 months. This is still very fragile, we have to wait and see how sales will change after the regulation comes into effect. Retailers may react to the lost ▶

income by decreasing employment costs, by laying off 10-20% of their employees or by decreasing working hours.

Rediscovery of the city centre has already started, a while ago. More and more stores choose pedestrian streets and surroundings once more instead of shopping centres. At the same time, the city centre has limited supply; not all shops can move there from malls. In some areas, like around Kossuth Lajos Street, parking is also a major problem.



Judit Balatoni,
Secretary General of the Hun-
garian Association of Shopping
Centres

Shopping centres are trying to prepare for the ban on opening on Sundays, starting in March. Centres with cinemas, catering facilities and certain stores that meet requirements laid out in the law, could theoretically still stay open on the last day of the week. Shopping centre managers are in the process of arranging the details of the opening hours with the range of shops which could stay open. The shopping centres without cinemas are likely to be closed for the last day of the week.

There are only a few shops in the shopping centres which are in the category of shops that can be open according to the law. The easiest part is to meet the size requirements, but the ratio of the stores differ from house to house. There is a mall where, according to the size requirements only 4 stores could stay open, while in others only 40 must close. However, the pool is even smaller when the other requirement (operation by the owner or family member of the owner) is taken into consideration. In many shopping centers with such small units, they are setting a probationary period: it should turn out within

3 to 6 months if it was worth opening on Sunday while the bigger stores are closed.

In light of the above, the centres are preparing for the period following 15 March, and are staying open longer on weekdays. The exact details can differ one centre to the next: some stay open longer than before every day, while others assign certain days with longer opening hours. It can be said in general that in the countryside, the former closing time of 8pm can become 9pm, while in Budapest 9pm can become 10pm. The longer opening hours are to be introduced as a try-out, as the number customers tends to decrease around 9pm.

There are a lot of uncertainties regarding the law, and several questions still need to be answered, including the terms of probable exemptions that the shopping centres could possibly apply for.



Viktória Szabó, Partner, Head
of Retail, Cushman & Wake-
field, Budapest office

According to the information gathered so far, most of the shopping centres with cinemas will remain open after 15 March. Aréna Plaza – that we operate – expects Sundays to be similar to a national holiday, when the cinema and the restaurants are open and the other stores are closed. The number of open stores may be very different from one shopping centre to the next. In Aréna Plaza, due to the high proportion of international tenants, we expect only a few stores to be open on Sundays. Other malls, where there is no cinema, shall be completely closed on Sundays. The centres are mainly compensating for the compulsory Sunday closure with longer weekday opening hours, meaning typically one extra hour on Fridays and Saturdays, but every house is to decide its

own hours. Aréna Plaza plans to extend its opening hours on Fridays and Saturdays till 10 pm, welcoming the customers and those looking for entertainment; several centres in the countryside are considering opening earlier, but this would not make sense in Budapest. The assignment of the common expenses based on opening hours is not an option. The situation is similar to a multi-owner apartment building, where not only the upper floors pay for the elevator. Although it is possible that centres that would fully close because they have no cinema, tenants who insist on being open may pay for the arising expenses.

Despite the above, we have not received any requests about lowering the rental costs, but is important that the rental contracts allow no such possibility. The decrease in demand due to the Sunday closing should only be temporary, and will settle after some time.

Regarding the shopping centres and the city centre: we do not expect significant changes, as most of the international tenants of the shopping centres are already represented in the city centre as well. According to our experience, high street shopping cannot compensate for the complexity and the convenience of the shopping centres. There is no point in doing anything hasty, since there were examples in some countries, where following the fall-back and all the negative effects of the restrictive measures, they were withdrawn. But it is very likely that the transit traffic of the city centre will rise on Sundays, therefore the turnover of the stores will too, since according to the regulation World heritage sites and their buffer zones are exempt. Therefore the stores in locations such as Váci Street, Vörösmarty Square, Fashion Street and Andrassy Street can still be open on Sundays.



PORTFOLIO - RICS PROPERTY VALUATION 2015
2015. február 26. Hilton Budapest (Budai Vár)

Nagyot kaszálhat a MÁV a vasárnapi boltzáron

NAGY BÁLINT

Akarva vagy akaratlanul, de egy tollvonással hozták helyzetbe az egyik legnagyobb hazai ingatlanvagyonnal rendelkező állami vállalatot, amikor elfogadták a boltok vasárnapi nyitva tartását korlátozó törvényt. A kiskapu akár a teljes hazai kiskereskedelmi szektort is átrendezheti.

Egy tollvonással hozták helyzetbe a MÁV-ot, amikor elfogadták a vasárnapi munkavégzés tilalmáról szóló törvényt. Mint ismert, a szabályozás nem terjed ki a teljes kiskereskedelmi szektorra; így több kivétel mellett nem érinti például a közforgalmú vasúti pályaudvarok területén működő üzleteket sem. Ez pedig nagyot dobhat a vasúttársaság kezelésében lévő vagyontárgyak értékén, ott ugyanis bérlőként hamar megjelenhetnek a kiskapukat kereső kiskerlancok.

Habár Magyarországon eddig nem volt jellemző, hogy a nagyobb kiskereskedelmi hálózatok, mint például az Aldi, a Spar, a Lidl vagy éppen a Tesco üzletet nyissanak valamelyik pályaudvaron – MÁV-ingatlanban egyedül a Budapest-Déli pályaudvaron van a CBA-nak egy ezer négyzetmétert meghaladó üzlete –, az elhelyezkedést és a vevőszámot tekintve ezek az ingatlanok alighanem tökéletesek lennének. Alapvető ugyanis, hogy a kereskedelmi bérbeadás során elsősorban nem épületet, hanem vevőszámot keres az üzlet.

Természetesen ebből a szempontból eddig is működőképes lehetett volna ez a modell, ugyanakkor a szektort érintő korlátozások bevezetése előtt egy zöldmezős beruházás megtérülési mutatói aligha találkozhattak volna a MÁV által felkínált konstrukciókkal. A már évek óta érvényben levő (plázastop) és az újonnan bevezetett korlátozó intézkedések miatt most azonban könnyen előfordulhat, hogy találkoznak az üzleti érdekek.

A REsource értesülései szerint a MÁV legalábbis mindenképpen nyitott az együttműködésre, főként hogy a vasúttársaság közlése szerint a legtöbb helyen megta-



lálható a kiskereskedelmi szempontból kívánt területnagyság. Ugyanakkor vélhetően az ellehetetlenített kiskerlancoknak sem lesz ellenvetésük, ha üzletileg fenntartható ajánlatot kapnak, és így kinyithatnak vasárnap is.

„Terveink között szerepel a különböző kiskereskedelmi hálózatok megkeresése – akár csomagajánlatban is – pályaudvari kiskereskedelmi hálózat kialakítására. Konkrét tárgyalások ugyan még nem folynak, de voltak már ilyen jellegű kapcsolatfelvételek, és reális esélyét látjuk az együttműködésnek” – mondta el a REsource megkeresésére a MÁV Zrt. Kommunikációs Igazgatósága.

Azt ugyanakkor hozzátették: az üzletek belső kialakítását illetően a termékmix elhelyezésében a különböző helyszíneken az azonos brandhez tartozó hálózatok egységes arculatot követnek, ezért a bérlemény alakja, kihasználhatósága, megközelíthetősége, árufeltöltési lehetősége jelenleg mind vizsgálat tárgyát képezik.

Ennek fényében viszont az esetleges bérleti konstrukciókról is egyelőre csak találgatni tudunk. Tekintettel azonban arra, hogy ezen üzletek kialakítása magas beruházási összeget kíván a bérlői oldalról, illetve az üzletek felfutására adott kezdeti időszakban alacsonyabb forgalommal számolnak a cégek, a kívánt bérleti időtartam a bérlő részéről minimum 10 év, de nem ritka a 15 vagy ennél hosszabb javasolt időtartam.

Mindazonáltal jó lehetőség ez nem csupán az utasforgalom, de az adott város lakosainak a kiszolgálására is. Nyugat-európai országokban tapasztalható gyakorlat, hogy a pályaudvar és reptér központi elhelyezkedésük okán a hétfélig bevásárlás gyűjtőpontja.

Ezen üzletek telepítésénél elsősorban a környéken lakók, illetve az átutazó közönség napi kiegészítő vásárlására koncentrálnak, és a vásárlói kör, vásárlói kosár meghatározásán túl az üzlet technikai kiszolgálásának a megvalósíthatósága az elsődleges szempont az üzleti döntés meghozatala előtt. Egy azonban biztos, azok az üzletláncok, amelyek időben lépnek, és megcsípi a legjobb feltételek mellett kibérelhető ingatlanokat, jókora üzleti előnyre tehetnek szert versenytársaikhoz képest.

Egyedül a plázastop intézménye kavarghat be némileg a kereskedelmi hálózatok és az állami vasúttársaság nagy összeborulásának. Bár a törvényi korlátozás, illetve a fogyasztói igények változásának köszönhetően az utóbbi években az élelmiszer jellegű vegyeskereskedések/FMCG hálózatok esetében is teret hódítanak a kisebb méretű (250-300 m² alapterületű), valós raktárral nem rendelkező, korlátozott méretű, de prémium választékot is kínáló üzletek, a határértéket meghaladó igények esetén mégis szükség lehet az eljárás lefolytatására.

One more loophole

BÁLINT NAGY

Willingly or unwillingly the act restricting the Sunday opening of stores created a great opportunity for the state company with one of the largest real estate stocks in Hungary. The loophole might transform the whole Hungarian retail sector.

When the bill prohibiting work on Sundays was passed, the Hungarian State Railways (MÁV) instantly found itself in a very good position. As it is known the regulation doesn't apply to the complete retail sector, so among other exceptions it doesn't affect stores operating on the area of publicly used railway stations. This might increase the value of assets managed by the railway company, because retail chains looking for loopholes could soon appear as tenants at the stations.

Although it wasn't a widespread practice for larger retail chains such as Aldi, Spar, Lidl or Tesco to open stores at railway stations – the only store operating on MÁV property is CBA's 1,000-square-metre unit at the Budapest-Déli station –, given the location and the number of potential customers these properties are almost perfect. It is a fundamental principle in retail leasing that stores are looking for the appropriate number of customers and not for a certain building.

Of course this model could have worked earlier as well, but before the introduction of the restrictions concerning the sector the rate of return for a greenfield development could hardly be compared to the schemes offered by MÁV. But now with the already effective mall stop and the newly introduced measures business interests are likely to meet.

REsource received information that MÁV is definitely open to cooperation, especially since areas desirable from a retail point of view are available in most stations according to the company. Presumably the retail chains that are in a difficult situation won't object either if they

receive an economically sustainable offer, so that they can open on Sundays.

"We are planning to contact various retail chains and offer them the use of railways stations to establish a network of stores – even as a bundle offer. There are no actual negotiations in progress yet, but there have already been inquiries and we see a realistic chance for cooperation" – the Department of Communication at MÁV Ltd said.

At the same time they added that the stores of a certain chain follow a single corporate image in various locations in terms of interior design as well as the placement of the product mix, so the layout, utilisation, accessibility and product loading possibilities are all being sized up at the moment.

Considering the situation we can only make guesses about the potential lease schemes. But since fitting out these stores

the residents of the given city. In Western European countries it is a widespread phenomenon that the railway station and the airport are the main weekend shopping venues due to their central location. These stores concentrate on serving the daily shopping needs of the commuters and the residents of the neighbourhood, and beyond specifying the customer base and the consumer basket, the main factor to consider before making a business decision is whether the technical requirements for supplying and serving the store properly are available. One thing is for sure: the chains that act quickly and acquire the properties that can be leased with the best conditions will have a major competitive advantage over the other companies.

The only thing that could disturb the cooperation of retail chains and the state railway company is the mall stop. However, as a result of the legal restrictions and the



requires a high amount of investments from tenants and companies expect a lower turnover in the first, introductory period of the stores, tenants want to sign a lease contract for at least 10 years, but proposing a period of 15 years or even longer is also quite usual.

Nevertheless this is a good opportunity to serve both railway passengers and

change in consumer needs smaller shops (with an area of 250-300 square metres) without warehouses but offering premium products are becoming more common in the case of grocery stores and FMCG chains as well. And if a certain store does exceed the area limit, the mall stop could still apply and the licensing process will have to be carried out.

Portfolio-RICS Property Valuation 2015



Fókuszban a retail
Retail challenges

I. Szekció / Section I

Panelbeszélgetés: Vasárnapi nyitva tartás – Nemzetközi példák, tapasztalatok

Panel discussion: Sunday shopping - the international context

Panelbeszélgetés: Értébecslési kerekasztal – Kihívások a retail szegmensben

Panel discussion: Retail valuation

II. Szekció / Section II

(Vasárnapi) vásárlási szokások Magyarországon – Tények, számok, trendek

(Sunday) shopping habits in Hungary - Facts, figures, trends

Az új kiskereskedelmi szabályozások várható jogi kihívásai, következményei – Mi változik és hogyan?

Legal aspects of the new retail regulations – What will change and how

Panelbeszélgetés: A hazai retail piac új arca a bérlők szemével – E-kereskedelem, vasárnapi bezárás, felügyeleti díjemelés

Panel discussion: The new face of retail from the tenants' viewpoint – Online shopping, Sunday shopping ban, supervision fee, supermarket chains



Michael Atwell,
CBRE



Michael Edwards,
Cushman & Wakefield



Christoph Kampitsch,
Erste Group



Noah M. Steinberg,
WING



Johnny Dunford,
RICS



Sartori Andrea,
KPMG



Tatár Tibor,
Futureal



Rudolf Riedl,
Raiffeisen Evolution



Hermán Róbert,
Portico Investment



Michael D. Tippin,
Tippin Corporation



Csukás Csongor, BNP
Paribas Real Estate



Finta Sándor,
főépítész

Az év befektetője: az MNB

A Magyar Nemzeti Bank 2013 végén kezdett el ingatlanokat vásárolni, és néhány hónap alatt a piac egyik legjelentősebb befektetőjévé nőtte ki magát.

BUDAI ÁKOS

KÓRHÁZÉPÜLETTŐL kastélyszállón át prémium irodaházig, alig több mint egy év alatt országszerte hét ingatlanal gyarapodott a Matolcsy György által vezetett jegybank, illetve alapítványainak vagyona. Az épületek többsége luxus-környezetben található, és még egy dolog közös bennük: oktatási, illetve rekreációs funkciót szán nekik az MNB. Legutóbb (decemberben) egy használaton kívüli MTA-épülettömböt vásárolt a jegybank a Rózsadombon, közel 3 milliárd forintért.

Drága volt?

A decemberben megvásárolt ingatlanok, melyek korábban az MTA Természettudományi Központjának adtak helyet, egy 2,5 hektáros területen helyezkednek el, amelyért 2,9 milliárd forintot fizetett az MNB. Ez mintegy 116 000 forintos négyzetméterenkénti telekárát jelent, azonban a bontási költség figyelembevételével mindenképp magasabb összeggel kell kalkulálni. Mivel az adott területen kevés ilyen nagy kiterjedésű ingatlan található, ez az ár nem számít

elfogadhatatlanul magasnak, azonban határozottan vitatható, hogy a Nemzeti Bank miért éppen Budapest legdrágább környékén szeretné felépíteni új oktatási centrumát. A területen ugyanis nem pénztermelő (nem kereskedelmi ingatlan jellegű) komplexum felhúzása kimondottan luxus-beruházásnak számíthat, a megnevezett cél valószínűleg nem biztosítja a projekt profitabilitását.

Úgy tűnik, az MNB-nél kiemelt prioritást élvez a dolgozók megfelelő pihentetése és továbbképzése. A korábban megvásárolt Borbély-kúria Tiszaroffon – mely kastélyszállóként üzemel – például biztosan rekreációs célokat szolgál majd. Az oktatás szintén jelentős szerepét pedig mutatja, hogy Magyarország legdrágább (egyébként félkész) háza, a Lónyay-Hatvany-villa után most ismét oktatási központnak szemelték ki a megvásárolt területet. A villaépülettel összehasonlítva a frissen beszerzett ingatlan azonban több előnnyel is bír: az előbbi esetében a műemlékvédelem és a már meglévő szerkezet több kérdést is felvet egy modern

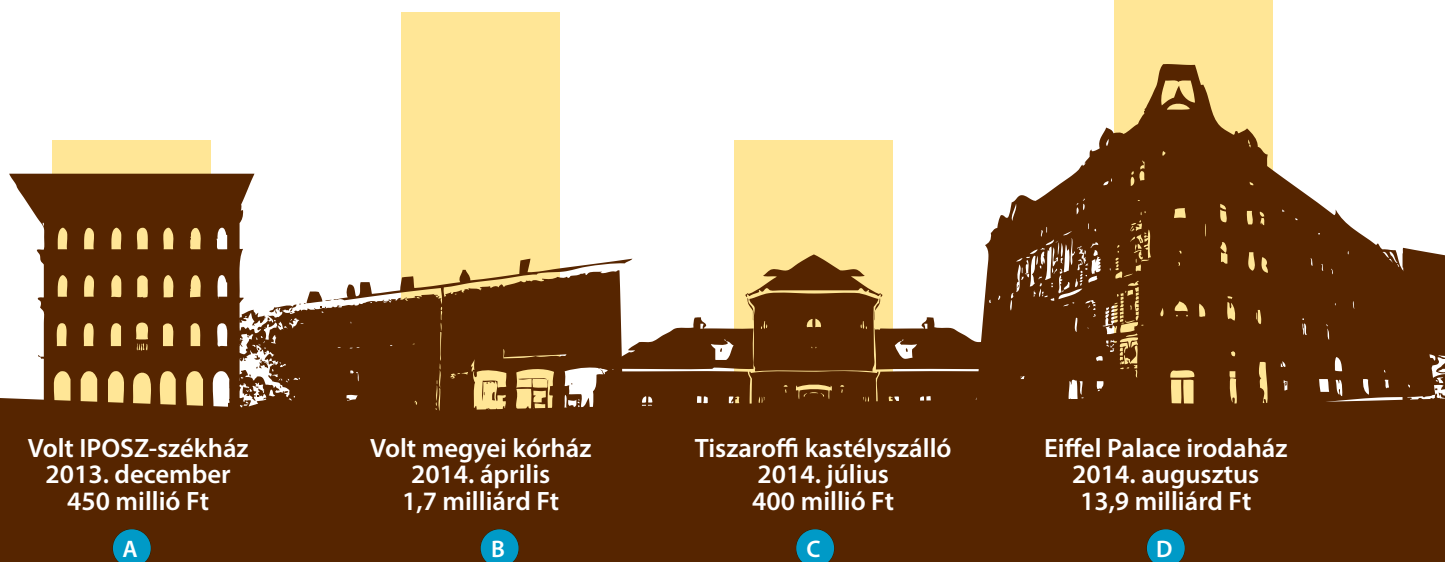
oktatási intézmény kialakíthatósága kapcsán, míg az üres területen egy valóban korszerű épület kaphat helyet.

Miket vásárolt eddig a jegybank?

Bár ez csak tavaly augusztusban került nyilvánosságra, már 2013 decemberében megvásárolta az MNB az IPOSZ (Ipartestületek Országos Szövetsége) Kálmán Imre utcai épületét. 2014. június 18-án azonban a jegybank továbbadta saját, újonnan felállított oktatási-tudományos alapítványát, a Pallasz Athéné Domus Scientiae Alapítvány részére. A négyemeletes, 615 négyzetméteres saroképület vételára 450 millió forint volt. Lapértésületek szerint felújítása után ez az épület ad majd helyet az alapítványnak, ahol közgazdasági és bankszakmai tanfolyamokat tartanak majd.

A jegybank áprilisban Kecskeméten kötötte meg a 2014-es év első üzletét, a megyei kórház egyik épületét vásárolta meg 1,7 milliárd forintért. Az épületben felsőfokú közgazdasági oktatást kívánnak indítani. A Kecskeméti Főiskola és az MNB egyébként már februárban aláírt ezzel kapcsolatban egy szándéknyilatkozatot, így nem meglepő, hogy a 10 napal később kiírt értékesítési pályázat során Matolcsyék le is csaptak a kórházépületre. Az ingatlan szomszédos a Kecskeméti Főiskola Műszaki Karával, a közeli Homokbánya pedig kollégiumoknak ad helyet, ami növeli az oktatási funkció megvalósításának valószínűségét.

Matolcsy ingatlanbirodalma



A bevásárlóköri második állomásaként júliusban a tiszaroffi Borbély-kúria került a jegybank tulajdonába. A kastélyszálló vételára 1,3 millió euró (kb. 400 millió forint) volt, a jövőben pedig üdülőként kívánja üzemeltetni az MNB. Alig több mint egy éve az Otthontérképen 580 millió forintos irányron hirdették még az ingatlant, ezt alapul véve kedvező áron kötötték meg az üzletet. A tiszaroffi kastélyszálló a hirdetésben szereplő leírás szerint „első-sorban esküvők, keresztelők, ballagóbulik, játékfilmek és egyéb események megrendezésére alkalmas”. A Borbély-kúriához 42 szoba, 4 lakosztály, valamint egy központi medence is hozzátartozik, ami ideális helyszínné teszi a fáradt jegybankárok pihenéséhez.

A nyár legnagyobb vihart kavarázó tranzakciója Budapest egyik legjelentősebb prémium kategóriás irodaépületének megvásárlása volt. Mint utólag kiderült, az MNB 45,3 millió eurót (kb. 13,9 milliárd forint) fizetett augusztusban az Eiffel Palace-ért, ami 6 százalékos alatti – a budapesti irodapiacra jelenleg megszokottnál jóval alacsonyabb – hozamszintet jelent. Az atlatszo.hu szerint a fejlesztő Horizon Development 31 millió euróból újította fel az ikonikus irodaházat, azaz mintegy 15 millió eurós profitot szállt ki az üzletből. A portál értesülését mindkét fél cáfolta, de a fejlesztő nyereségéről több konkrétumot nem hoztak nyilvánosságra.

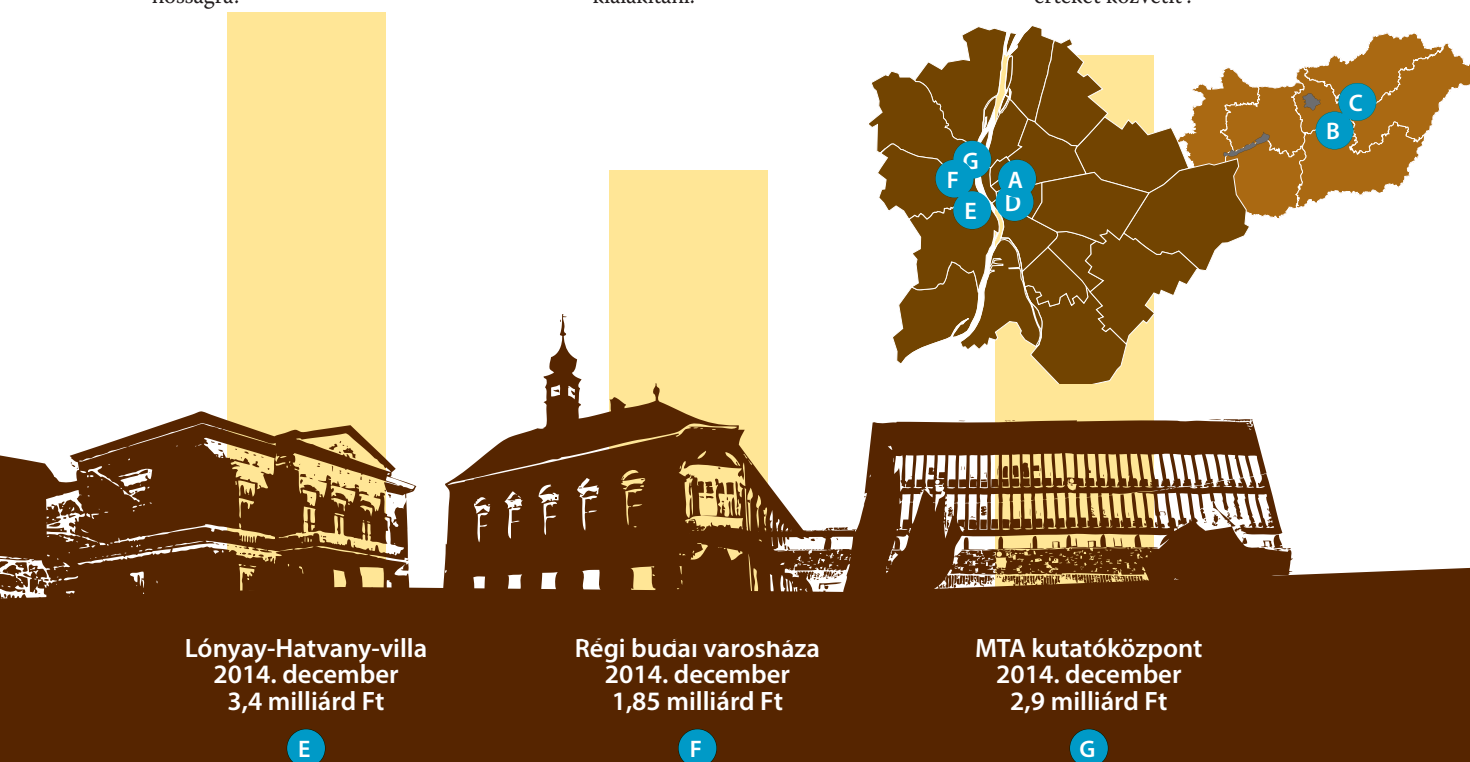
Az ingatlan főbb tulajdonságai alapján az Eiffel Palace tekinthető az MNB legjobb befektetésének. Az irodaház jelenleg jó bérbeadottsággal rendelkezik, nemrég a CBRE magyarországi leányvállalata írt alá hosszú távú bérleti szerződést, és az év elején költözik a Bajcsy-Zsilinszky útra. Hosszú távon többen is felvetették annak a lehetőségét, hogy az MNB saját alkalmazottait költözteti be az irodaházba, de a jegybank egyelőre nem hozta nyilvánosságra terveit.

Az ország legdrágább házáként elhíresült budavári villát a Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány (PADA) a Budapesti Ingatlanforgalmazási és Hasznosítási Korlátolt Felelősségű Társaságtól vásárolta meg, nettó 11,2 millió eurós (kb. 3,4 milliárd forint) vételáron tavaly decemberben. A Lónyay-Hatvany-villa néven ismert ingatlan 2012-ben legalább 2,5 milliárd forintot ért, a vételár ennél közel 1 milliárd forinttal magasabb volt, ami különösen érdekes annak fényében, hogy az elmúlt 2 évben egész biztosan nem emelkedtek az ingatlanárak (sőt, inkább csökkentek), valamint az épületet sem fejlesztették tovább. (Igaza, az euró árfolyama jelentősen gyengült azóta, ami részben magyarázhatja az áremelkedést.) Nem elhanyagolható azonban az a tény, hogy a villa félkész állapotban van, így több száz milliós tételt jelenthet a jegybank számára az épület befejezése, melyben oktatási és rendezvényközpontot terveznek kialakítani.

A régi budai városháza műemléképülete, melyet az MNB versenytárgyalás keretében 1,85 milliárd forintért vásárolt meg a Magyar Tudományos Akadémiától, szintén a már említett alapítvány tulajdonába került. Ebben az épületben a PADA egy angol nyelvű, nemzetközi oktatóbázissal és hallgatói körrel rendelkező doktori iskolát kíván üzemeltetni 2016 szeptemberétől.

Mi jöhet még?

Végignézve az MNB által megvásárolt ingatlanok listáját, egyértelműen kitűnik, hogy a jegybank nem sajnálja a pénzt oktatási és rekreációs funkcióinak bővítésére, ráadásul semmilyen jel nem utal arra, hogy a befektetések sora 2014-ben véget ért volna. Többször is előfordult, hogy az MNB áron felül vásárolt, ráadásul furcsán hat, hogy a jegybank csak néhány esetben jelentette be önként a tranzakció hírért. Több ingatlan megvásárlásáról csak különböző sajtóorgánumok értesültek – hetekkel, hónapokkal az üzlet megkötése után. A transzparencia növelése vélhetően a befektetések pozitívabb megítéléséhez is hozzásegíthetne, bár így is vita tárgyát képezheti, hogy van-e létjogosultsága annak, hogy egy nemzeti bank (luxus)ingatlanokat vásároljon. Az MNB persze utólag mindig megindokolja, hogy miért „tükrözi a vásárlás a jegybank alapvető értékeit”, például azért, mert az adott ingatlan „polgári értéket közvetít”.



MNB: investor of the year

The Central Bank of Hungary (MNB) started buying real estate at the end of 2013 and within a few months it became one of the most significant investors on the market.

ÁKOS BUDAI

FROM hospital building through palace hotel to premium office building, the György Matolcsy-led Central Bank and its foundations acquired seven properties all over the country in less than a year. Most of the buildings are located in luxurious surroundings and have one more thing in common: the Central Bank is planning to use them for educational or recreational purposes. Their last acquisition (in December) was an unused building complex on Rózsadomb for nearly 3 billion forints, from the Hungarian Academy of Sciences.

Was it expensive?

The buildings bought in December, which used to house the Academy's Centre of Natural Sciences are located on a plot of 2.5 hectares. The Central Bank paid 2.9 billion forints for them. This means a plot price of approx. 116,000 forints per square metre, however, taking demolition costs into account the price is definitely higher. Since there are only a few properties of this size in that area, the price does not count as unacceptably high, but it is definitely a

questionable decision on the part of the Central Bank to build a new educational centre in the most expensive neighbourhood of Budapest. Building a non-profit complex (non-commercial real estate) could definitely be considered a prestige development since the designated purpose won't guarantee the profitability of the project.

It seems that the recreation and education of its employees has a high priority at the Central Bank. For example, the previously acquired Borbély Mansion in Tiszaroff – currently operating as a palace hotel – will surely serve recreational purposes. After buying Hungary's most expensive building, the (half-finished) Villa Lónyay-Hatvany to turn it into an educational centre, the recently acquired area will, according to plans, serve the same purpose, which shows the major role education is playing in these investments. Compared to the villa the recently bought property has a number of advantages: the villa is a protected monument with an already existing structure, raising questions regarding the possibilities of creating a modern educational insti-

tute; the empty plot, on the other hand, can house a truly modern building.

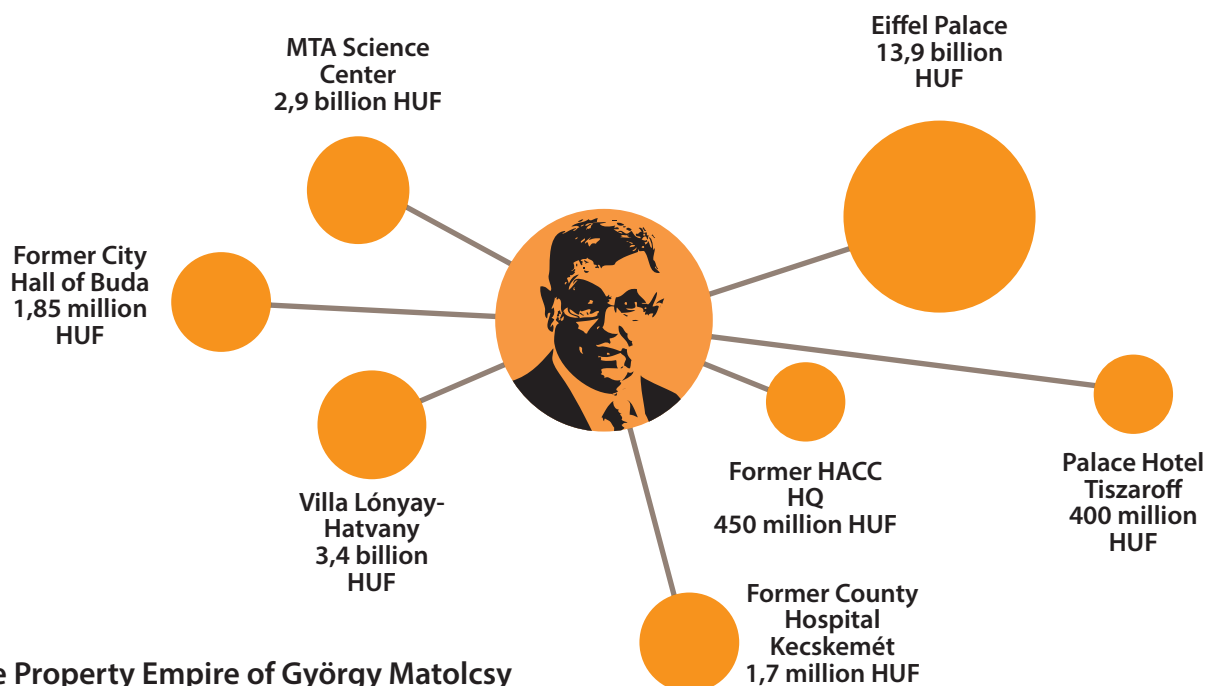
What kind of buildings has the Central Bank bought so far?

Although the deal was not revealed until last August, MNB already bought a building in Kálmán Imre street from the Hungarian Association of Craftsmen's Corporations in December 2013. On 18th June 2014, however, the Central Bank handed it over to its newly established educational-scientific foundation, the Pallas Athéné Domus Scientiae Foundation. The four-storey, 615-square-metre corner building cost 450 million forints. According to press information, after a renovation the foundation will move in to this building where they will hold economic and banking courses.

The Central Bank signed the first deal of 2014 in April when they bought one of the buildings of the country hospital in Kecskemét for 1.7 billion forints. This building is planned to be used to provide higher education in economics. The College of Kecskemét and MNB already signed a letter of intent last February, so it was no surprise when the Central Bank bought the hospital building at the sales tender announced 10 days later. The property lies next to the Technical Department of the College of Kecskemét while the nearby Homokbánya offers student dormitories. These factors increase the probability of realising the educational purpose.

The second stop of the shopping spree was the acquisition of the Borbély Mansion in Tiszaroff in July. The sales price of the pal-





The Property Empire of György Matolcsy

ace hotel was 1.3 million euros (approx. 400 million forints). MNB apparently wishes to use it as a resort in the future. A little more than a year ago the property was advertised for a prospective price of 580 million forints on Otthontérkép, so the actual price in this deal was rather low. According to the description in the advertisement about the palace hotel in Tiszaroff “it is primarily suitable for holding weddings, baptisms, graduation parties, for shooting films and organising other events”. Borbély Mansion has 42 rooms, 4 suites and a central swimming pool, making it an ideal resort for tired central bankers to relax.

The most controversial transaction during the summer was the acquisition of one of the most significant premium category office buildings in Budapest. As it turned out later the Central Bank paid 45.3 million euros (approx. 13.9 billion forints) for Eiffel Palace in August. This means a yield level below 6%, which is significantly lower than the yield currently available on the Budapest office market. According to atlatzso.hu, the developer, Horizon Development renovated the iconic office building for 31 million euros, so they realised a profit of 15 million euros on this deal. Both parties denied this information but they have not released any contradictory data regarding the developer's profit.

Based on the property's main specifications Eiffel Palace seems to be the best

investment the Central Bank has made. Currently the office building has a high occupancy rate. The Hungarian branch of CBRE recently signed a long-term lease contract and they are moving to Bajcsy-Zsilinszky Road at the beginning of the year. It has been suggested that in the long run MNB would move its own employees to the office building, but the bank has not yet published its plans.

The villa located on the Castle Hill in Buda has become famous as the most expensive house in Hungary, and the Pallas Athéné Domus Animae Foundation (PADA) bought it from the Budapanoráma Real Estate Sales and Utilization LLC for a net price of 11.2 million euros (approx. 3.4 billion forints) last December. The property known as Villa Lónyay-Hatvany was worth at least 2.5 billion forints in 2012, but the sales price was nearly 1 billion forints higher, which is particularly interesting considering that real estate prices have definitely not increased over the past two years (in fact they have dropped), and the building hasn't been developed further. (Since 2012 the euro exchange rate increased significantly which explains the price increase to some extent.) But let's not disregard the fact that the villa is only half-finished so it might cost the Central Bank several hundred million forints to complete the building that they are planning to turn into an education and event centre.

The monument building of the former city hall of Buda which MNB has bought from the Hungarian Academy of Sciences for 1.85 billion forints at a tender is now also owned by the above-mentioned foundation. Starting from September 2016, PADA wants to open a graduate school in this building, with international lecturers and English programs for international students.

What is yet to come?

Looking through the list of properties bought by the Central Bank we can clearly see that they like to spend on expanding their educational and recreational functions, and nothing implies that the series of investments ended in 2014. Several times the Central Bank bought overpriced properties. Furthermore, it is odd that there were only a few cases when they announced the transactions themselves. A number of property deals were only published when the press acquired information on them – weeks or months after the deals had been signed. Increasing transparency would presumably improve the way these investments were viewed, although it is still disputable whether there is any reason for a central bank to buy (luxury) properties at all. Of course MNB always has a reason why “the acquisition reflects the fundamental values of the Central Bank”, for example because the specific property “conveys civic values”.

Kik lesznek a nyertesek?

A vasárnapi zárva tartás várható hatásairól, a bérlők, tulajdonosok, fejlesztők, üzemeltetők lehetséges reakcióiról, a hazai ingatlanpiacon mostanában tapasztalható pozitív, optimista hangulatról, valamint az előttünk álló időszak lehetséges nyerteseiről kérdeztük a Cushman & Wakefield budapesti irodájának partnerét és az értékebecslési osztály közép-európai régiójának vezetőjét, Michael Edwardsot.

A magyar ingatlanpiac egyik legújabb fejleménye az üzletek vasárnapi zárva tartásának bevezetése. Milyen kihívásokat jelent az ingatlanpiac számára a vasárnapi zárva tartás és az élelmiszerláncok működését érintő törvénymódosítások hatályba lépése?

Több szempontból is vizsgálhatjuk az intézkedés hatásait. Egy plázában működő

átlagos divatüzlet jellemzően a forgalma 15-20 százalékát bonyolítja le vasárnap. A kiskereskedelmi cégek, amelyekkel beszélünk, azt jósolják, hogy ennek a forgalomnak az 50 százaléka egyszerűen a többi napon jelenik majd meg, a másik 50 százalék sorsa azonban kérdéses. A bevásárlóközpontokban található kávézókát és egyéb üzleteket persze súlyosabban érinti a zárva tartás. Egyes vélemények szerint a hatnapos nyitva tartás alacsonyabb üzemeltetési és foglalkoztatási költségei ellensúlyozzák a várható bevételkiesést – majd meglátjuk, hogy ez így lesz-e. Az osztrák kereskedelmi szabályozás várható változásai természetesen újabb befolyásoló tényezőket jelentenek – a parndorfi bevásárlóközpont vasárnapi megnyitása is hatással lesz a magyar piacra.

A Váci utca, az Andrássy út és a hasonló helyszínek viszont profitálhatnak a tör-

vénymódosításból, mivel a vasárnapi bevásárlás első számú célpontjaivá válnak.

Az élelmiszerláncok nem számítanak jelentős fordulatra, mivel főleg alapvető élelmiszereket árulnak, bár a vásárlási szokások változhatnak, és várhatóan az online kereskedelem is növekedésnek indul. A bevételre vonatkozó új adószabályozás és a nem nyereséges üzletek bezárása azonban komolyabb problémát jelent a számukra. Ennek hatásait máris láthatjuk az első boltbezárások formájában.

Mi lehet a bérlők reakciója a vasárnapi zárva tartásra, és milyen mozgástere van a tulajdonosoknak?

Az üzemeltetők folyamatosan bérleti kedvezményeket akarnak majd kicsikarni, de az erősebb bevásárlóközpontok ellen tudnak állni ennek a nyomásnak. A legfontosabb központok teljesítménye általában véve javul, ezért a bérlők mozgástere rövid távon eléggé korlátozott, nem számíthatunk drasztikus lépésekre. A kevésbé sikeres első generációs bevásárlóközpont-

Who will be the winners?

We asked Michael Edwards, Head of Valuation & Advisory, Central Europe and Head of Capital Markets, Hungary at Cushman & Wakefield about the expected effects of shops closing on Sundays, the potential reactions of tenants, owners, developers, and operators, about the positive, optimistic mood that can be felt lately on the domestic real estate market, as well as about the potential winners in the period ahead of us.

One of the most recent issues on the Hungarian real estate market is that shops will have to close on Sundays. What kinds of challenges would this Sunday closing, and the new legislation concerning food chains, mean for the real estate market?

There are a range of views on the impacts. The average fashion store in a shopping centre typically will do 15-20% of its busi-

ness on a Sunday. Retailers we have spoken to suggest that 50% of this will simply move to other days... but there is a question mark over the remaining trade. Cafés etc within shopping destinations will of course be impacted more. There is a school of thought that the reduced operational and staffing costs of operating over six days may outweigh any prospective loss in turnover, but we will have to see. Prospective changes in Austrian trading laws may of course add another dimension – Parndorf opening its doors on a Sunday will of course have an impact.

Of course, destinations such as Váci Street and Andrássy Road may actually benefit from these changes, since they will now be the focus of Sunday shopping.

The food chains are not expecting a major impact – they deal primarily with essentials – although trading patterns may

change and we can expect acceleration in online trading. More of an issue to them is the new tax regime on revenues and the forced closing of non-profitable stores... And we are already seeing the first signs of that effect in store closures.

What will tenants' reactions be to Sunday closing? What can owners do?

Operators will invariably seek discounts in rent, but the stronger shopping centres will resist! The performance of the key centres is generally improving, so there is limited scope for tenants to do anything too drastic in the short term. It may be another nail in the coffin for the less successful first generation schemes as it is likely that operators will consolidate further to reduce costs and focus on the key centres.

What will happen to malls on Sundays? Will the rents decrease? Markets adjust and people will still shop; ultimately rents are driven by affordability generated through turnover, so the impact of Sunday trading restrictions will filter through

tok koporsójába újabb szög kerülhet, mivel valószínű, hogy az üzemeltetők a költségek csökkentése érdekében további konszolidációra készülnek, és a fő központokra fognak koncentrálni.

Mi történik a plázákkal vasárnap? Csökkenni fognak a bérleti díjak?

A piacok igazodnak a körülményekhez, és az emberek továbbra is fognak vásárolni. Végso soron a bérleti díjakat az határozza meg, hogy a bérlők meg tudják-e fizetni, ez pedig a forgalomtól függ, így a vasárnapi kereskedelem korlátozása a bérleti díjakra is hatással lesz, amint világossá válik, hogy milyen módon befolyásolja a tényleges teljesítményt. Ez azonban nem jelenti szükségszerűen azt, hogy a bérleti díjak automatikusan csökkenni fognak. Ne feledjük, hogy a bérleti díjak még mindig alacsonyok a korábbi rekordszintekhez képest, és a jobb bevásárlóközpontokban a díjak emelésére irányuló nyomás tapasztalható. A vasárnapi nyitva tartás csak egyetlen elem a sok közül, figye-

lembe kell venni a fogyasztói költséi trendeket, az áfát, a devizaárfolyamot és egyéb tényezőket is.

Hogyan reagálhatnak a fejlesztők és a befektetők erre a helyzetre?

Bár továbbra is vannak folyamatban lévő fejlesztések, ezek többségét már egy ideje felfüggesztették. Noha a vasárnapi zárva tartás miatt a fejlesztőknek még pontosabban meg kell tervezniük a projektek ütemezését, a folyamatban lévő fejlesztések nem mostanában készülnek el, ezért nem valószínű, hogy jelentősen késnének az átadással a mostani helyzet miatt – inkább a szélesebb körű gazdasági tényezők és a bérlői kereslet befolyásolják a projektek befejezését.

A magyar ingatlanpiac melyik alpiacai lehetnek 2015 nyertesei? És miért éppen azok?

A jó elhelyezkedéssel bíró, minőségi termékek kerülnek ki győztesként. Évekig teljes kínálatiány volt

az irodaszektorban, a foglaltság pedig rekordszinten van, és a legjobb épületekre összpontosul. El kell telnie néhány évnek, mire a fejlesztések utoléri a keresletet, ami azt jelenti, hogy a bérbeadás növekedési kilátásai nagyon jók – a várható forrásbővítéssel kombinálva a pénzügyi feltételek és az ingatlanpiaci alapok egyaránt nagyon pozitívan alakulnak.

A kiskereskedelmi szektor legjobb termékei nagyon jól fognak teljesíteni, de igen korlátozott számban érhetőek el, ezért sokkal kevesebb tranzakcióra számíthatunk.

to rents over time once the actual effect on performance is understood. But rents may not drop automatically. Bear in mind that rents are still low compared to their historic highs and better shopping centres are experiencing upward pressure.... Sunday trading is just one element of the mix; we need to consider consumer spending trends, VAT, the exchange rate and other factors.

How do you expect developers and investors to react to this situation?

Whilst there are still schemes in the pipeline, most have been "on hold" for some time. Although the Sunday trading ban will cause developers to scrutinise the timing of their schemes even more closely, the pipeline schemes are not imminent and so it is unlikely that this situation will delay them significantly – this is likely to be driven by wider economic factors and tenant demand.

Which real estate submarket(s) will be the winner(s) in 2015 on the Hungarian market? And, of course, why?

Well-located quality products will win. There has been a total lack of supply in the office sector for a number of years, yet occupational take-up is at record levels and this is focused on the best buildings.

It will take a couple of years for development to respond, meaning the prospects for rental growth are very strong – combined with the expected "wall of money" coming this way both the financial circumstances and the real estate fundamentals are looking very positive.

The best products in the retail sector will perform very well, but are very limited, so there will be far fewer transactions.



The Hungarian housing market has entered a new era

Housing prices in Hungary continued to rise over the third quarter of 2014, however the turn in the market affects the various submarkets of the country differently. The FHB House Price Index provides a deeper understanding of Hungarian housing market processes, providing an accurate picture of the current price levels and predicting future trends.

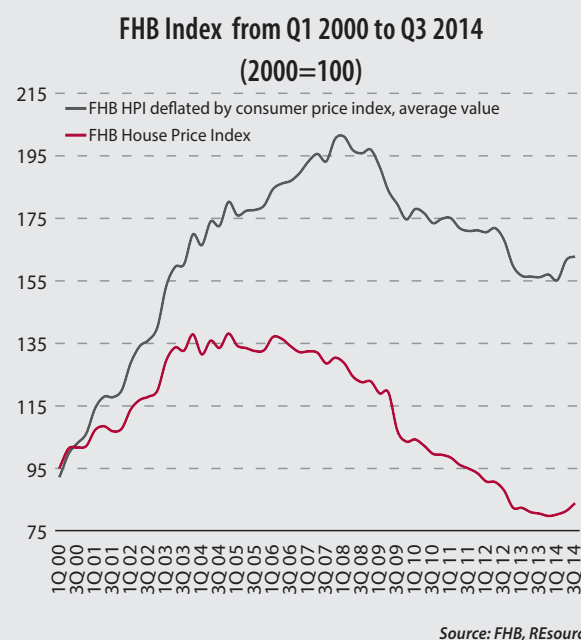
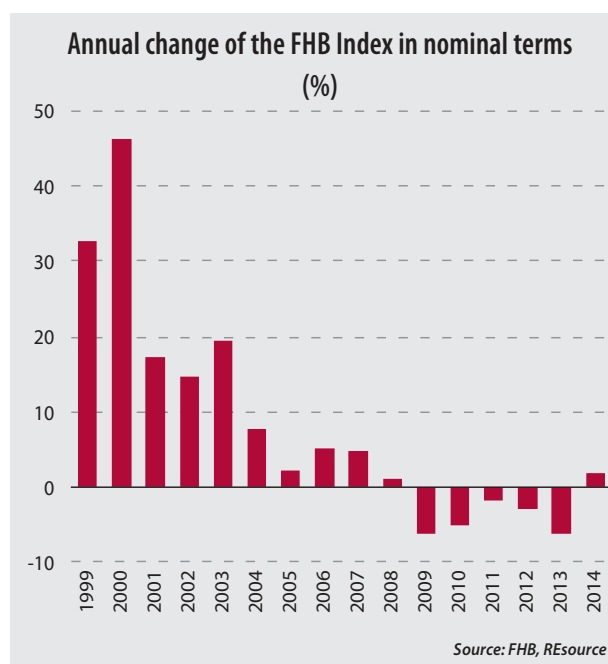
Housing prices on the rise

The FHB housing price index, which covers the residential market events over the past 15 years, rose to 162.5 in Q3 of 2014. Compared to the period of July to September in 2013, housing prices grew 4.25% both in nominal and real terms. In Q2 2014 housing

residential constructions and building permits. The numbers are still very low compared to their pre-crisis level, but in Q3 2014 – compared to the same period of the previous year – the 30% growth in building permits and the 26% for new housing was remarkable. The home loan market remained strong in Q3 2014. 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.

For example, if a developer plans to launch a housing project on a given site, it is crucial they have an understanding of the immediate and wider implications



prices grew 4%, a growth not seen since the crisis. This peak was not repeated in Q3, but the prices kept growing slightly, parallel to the activities of the National Property Management Inc. 2014. In Q3 the nominal value grew 0.7% while in real terms the price was 0.2% more than in Q2. For 2014, the available data show that the prices of housing started growing at the end of 2013, and the downturn of the past years had finally reversed: in the first 9 months of 2014 the value of housing grew 3.7% (4% in real terms).

Positive outlook

There are hopes related to the housing market because of the statistics on new

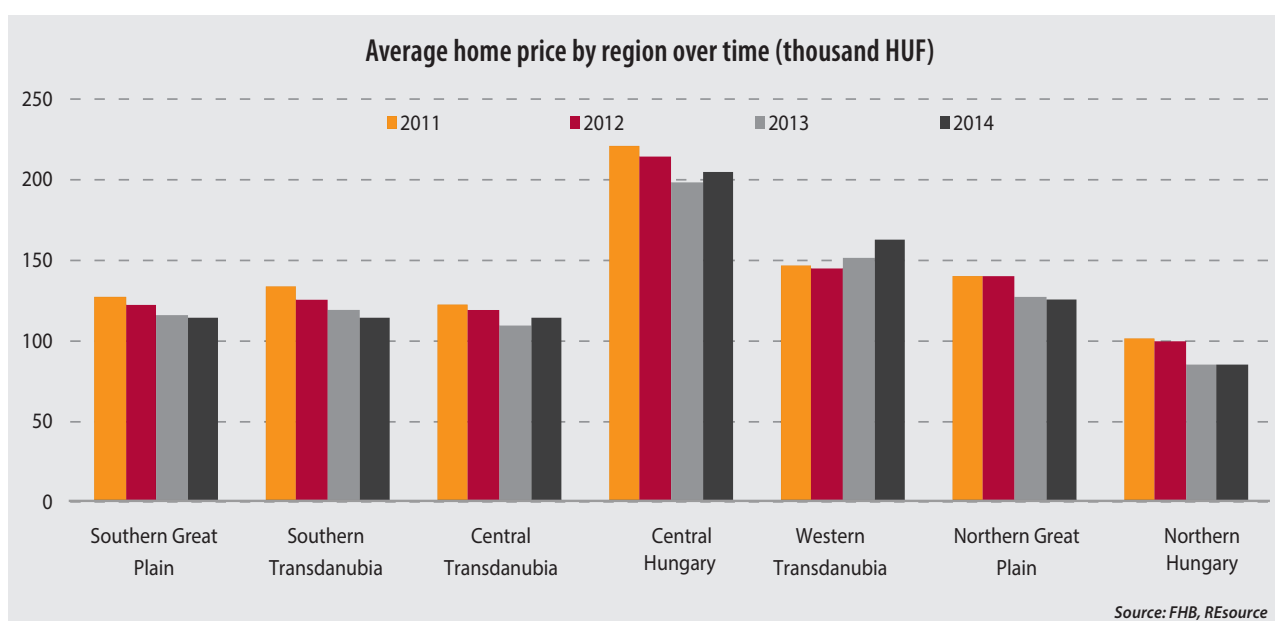
loan allocations of the bank sector have been firmly over HUF 20 bln for several months. Borrowing is further encouraged by the currently low interest rates, the average percentage rate and the average interest rate kept decreasing in the first 9 months of the year, and continued so in October and November.

To whom is the House Price Index useful?

The FHB House Price Index and its associated real estate professional services are useful to all economic entities that are in any way related to the housing market. An adequate understanding of the mar-

relating to the development area's environment and that they be able to identify the trends associated with the planned development type. In fact, this information is not only essential for the developer, but also for the bank that is funding the project, since an essential understanding of the market plays an important role in the final decision to finance it. Last but not least, this holds true for the real estate agencies as well: a realistic pricing strategy is key to the success of a new residential project. Without an intricate knowledge of the market, this is impossible.

The geographical breakdown of data from the FHB House Price Index also high-



lights that there are significant differences between the various submarkets. The turn in the housing market does not equally effect every domestic area. Growth can be seen in the prices of homes mainly in Central Hungary and in the West Transdanubia region. The central region started climbing back in 2014, while by GDP per capita this increase has already been going on since 2013 in the West Transdanubia region. This turn is also evident in the Central Transdanubia region, where the median prices grew in 2014. In other regions stagnation is typical, only in the South Transdanubia region do we find a more significant price decrease of 3.5%. The outstanding pull of the Transdanubia regions is Balaton, which also performed well during the crisis.

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

FHB also produces forecasts

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

ing is based on three pillars. First, based on Hungarian and international experience a certain correlation was identified between selected macroeconomic indicators, financial and credit market indicators and the sales volume and prices of housing. Second, FHB also uses verified local assessments for its forecasts. In addition, other empirical facts, obtained from the analyses of other real estate crises cannot be ignored either.

Thus the experience gained from similar international crises and related observations are also built into the model. FHB's projection model not only provides information about the future development of housing prices, but also takes into consideration the dynamics of the prices given the modifying effect of the crisis.

FHB INDEX

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

ZSOLT MOLNÁR

Vice-managing Director
FHB Real Estate Zrt.
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 Nyrt
Phone: +36 (1) 452-5930
Mobile: +36 (30) 964-6087
E-mail: Nagy.Gyula@fhb.hu
Address: 1082 Budapest, Üllői út 48.

Szárnyal a budapesti irodapiac

Bár még a legnagyobb jóindulattal sem állíthatjuk, hogy visszatért a hazai irodapiac az aranyéveihez (várhatóan még sokáig nem is fogjuk látni/mondani), az elmúlt néhány negyedév mozgásai, hírei, tapasztalatai azonban adhatnak okot öröme a szektor fel-emelkedésében bízók számára. Láthatóan csökkenő üresedési mutatók, kézzel fogható befektetési tranzakciók, lassan, de biztosan újjáéledő fejlesztések övezik a piaci fellendülést vágyó egyszeri ingatlanosokat. A trend pozitív, amit a 2014-es év utolsó negyedéve is bizonyít a BRF adatai alapján, így egyetlen dolga van a szektornak: az irányt meg kell tartani!

2014 utolsó negyedévében három, összesen mintegy 19 ezer négyzetméternyi új területtel szolgáló irodaépület került átadásra, így a teljes budapesti irodaállomány (beleértve a spekulatív és saját tulajdonú épületeket is) 3,2 millió négyzetméterre nőtt. Elkészült ugyanis a Vision Towers második fázisa (9075 m²) a Váci úti folyosón, a Corvin Corner (6120 m²) a Pesti-központ alpiacón, továbbá felújítottak egy kisebb irodaházat (3600 m²) Dél-Budán. Így az új átadások volumene 2014-ben összességében 68 190 m²-t tett ki, ami – a nem túl erős – 2013-as volumen duplája. Jól látszik, nemcsak a most elkészült átadásokból, hanem a tervezés és kivitelezés alatt álló, már ismert fejlesztésekből, hogy a jövőben is a Váci úti folyosó fogja adni a legtöbb új irodaterületet, míg Dél-Buda, a Belváros vagy Pest nem központi része várhatóan egy-egy projekt egy-

egy ütemével fog tudni hozzájárulni az összállományhoz.

A teljes piac kihasználatlansági mutatója a tavalyi év végén 16,2 százalékon állt, ami 2,2 százalékponttal kevesebb, mint 2013 azonos időszakában. Azonban, ha csak a spekulatív állományt vizsgáljuk, akkor a 2014 végi 20,2 százalékos üresedés is komoly előrelépés az egy évvel korábbi, közel 23 százalékos, különösképpen pedig a 2012 közepén mért 26 százalékos mutatóhoz képest. Az egyes részpiacokat tekintve továbbra is magasan Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (10,9, illetve 12,7%), és az agglomerációban a legmagasabb (31,7, illetve 39,6%). Az utolsó negyedév során az üresedés a Pest-központ részpiacra javult a leginkább, miután 2 százalékpontos csökkenés után 12,8, illetve 15,6 százalékra süllyedt.

Az üresedés kimagasló javulását az egész év során tapasztalt pozitív nettó abszorpció segítette, ami éves szinten 124 940 m² volt, a 2013-as volumennek több mint duplája.

Hasonlóan az előző negyedévekhez, a bérleti aktivitás erős volt október és december között is. A bruttó bérbeadás 17 százalékkal növekedett negyedéves alapon, és 117 040 m²-t ért el. A szerződés-hosszabbítások részaránya ezen belül 45 százalék volt (53 110 m²), az új szerződéseké 38, a bővülések és előbérletek együttesen pedig 17 százalék volt 2014 utolsó negyedében.

A negyedév során a legnagyobb tranzakció két szerződés-hosszabbítás volt az Észak-Buda és Buda-központ részpiacokon; mindkettő 9000 négyzetméternél nagyobb területre szólt. A Váci úti folyosón a GE újabb előbérleti szerződést kötött a Váci Greens C épületében 8165 m² irodaterületre. A legnagyobb új szerződést a Haller Gardens-ben a UPC kötötte több mint 5600 négyzetméteren. A BRF adatai szerint 2014 negyedik negyedévében 173 bérleti szerződést kötöttek, az átlagos bérterület pedig 677 négyzetméter volt.

„Több mint 450 millió eurónyi befektetés történt tavaly Magyarországon, elsősorban helyi befektetők, például a Diófa, az Erste vagy az MNB részéről. A nemzetközi alapok mostanáig nem tértek vissza a magyar piacra nagyobb számban, ez azonban változóban van. Nemso-kára néhány nagyon jelentős üzlet megkötésére kerülhet sor, jól ismert nemzetközi intézmények részvételével, és ez más nemzetközi vevőket is motiválhat. A nemzetközi alapok közül sokan úgy látják, hogy a fejlett piacokon nincsenek megfelelő termékek, vagy alacsony az elérhető hozam, ezért itt vizsgálják a lehetőségeket; ezt a trendet tovább fokozza a menynyiségi lazítás által stimulált várható forrásbőség, így ingatlanos szempontból izgalmas időknek nézhetünk elébe.” – mondta Michael Edwards, a Cushman & Wakefield budapesti irodájának partnere.

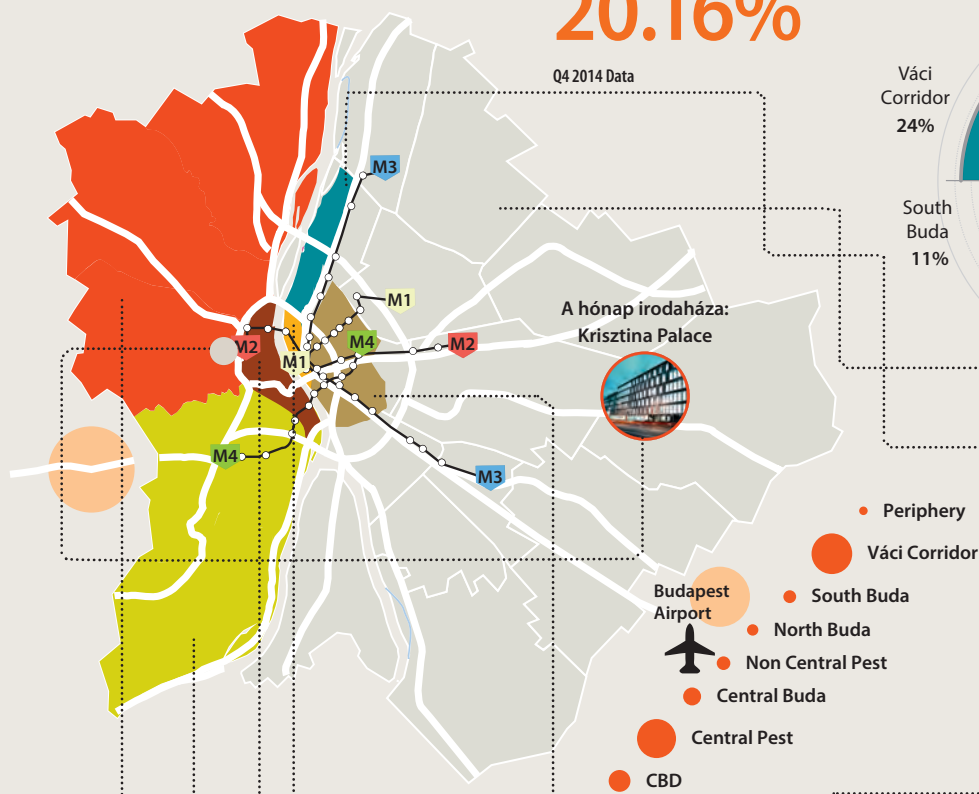
2014-ben az éves kereslet rekordvolument ért el. Összesen 465 600 négyzetméter területre kötöttek bérleti szerződéseket, ami 17 százalékkal magasabb, mint a 2013-ban rögzített éves kereslet. A kereslet összetétele nem változott: a szerződés-hosszabbítások részesedése 46 százalék volt, míg a nettó kereslet 54 százalékot tett ki. 2014 egészében a rögzített 702 tranzakció átlagos mérete 664 négyzetméter volt, 24 százalékkal magasabb, mint 2013-ban, vagyis egyre nagyobb a cégek bizalma, igénye és a jövőbe vetett hite, hiszen a nagyobb irodaterületek növekvő cégeket és magasabb céges bevételeket sejtetnek. A bruttó bérbeadás 27 százaléka a Pest-központ részpiacra történt (elsősorban a szerződés-hosszabbítások magas volumene miatt), míg a nettó bérbeadás 28 százaléka a Váci úti folyosón valósult meg, ami nemcsak a válság ideje alatt tűnt a hazai irodapiac legerősebb bázisának, hanem vélhetően hosszú távon marad a modern bérirodapiac meghatározó szereplője, köszönhetően a továbbra is nagy számú potenciálisan fejleszthető területnek.

„A teljes piac kihasználatlansági mutatója a tavalyi év végén **16,2** százalékon állt.”

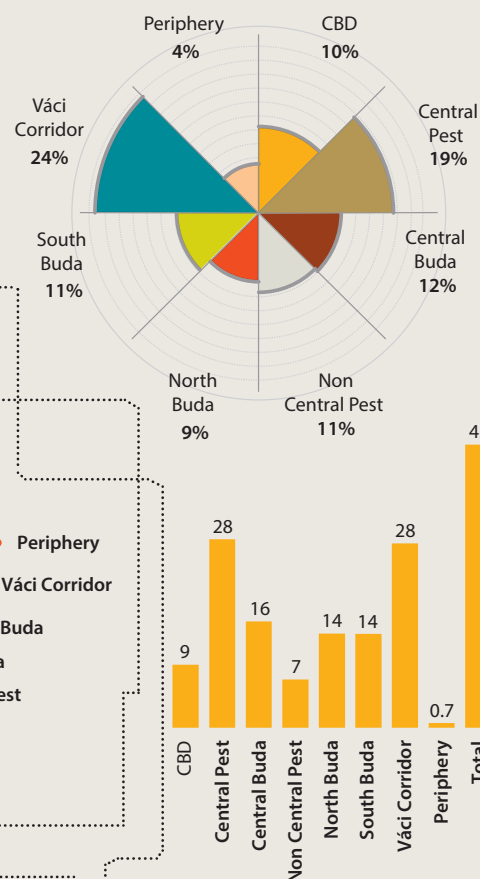
The modern office market in Budapest Q4 2014

Average vacancy rate is
20.16%*

Q4 2014 Data



Speculative stock from the total (%)



Rate of new leases

Total TLA ('000 sqm)

	CBD	Central Pest	Central Buda	Non Central Pest	North Buda	South Buda	Váci Corridor	Periphery
Speculative Stock ('000 sqm) Spekulatív állomány (ezer m ²)	268	486	315	289	243	290	614	95
Total stock ('000 sqm) Teljes állomány (ezer m ²)	351	590	403	387	318	338	732	119
Vacancy ('000 sqm) Kihasztnálanság (ezer m ²)	48	76	55	71	53	37	147	38
Vacancy Rate (%) Kihasztnálansági ráta (%)	18%	16%	18%	24%	22%	13%	24%	40%
New lease (sqm) Új bérleti szerződések (m ²)	4,671	14,960	3,167	1,825	1,270	1,609	16,264	710
Total TLA (sqm) Összes bérleti szerződés (m ²)	9,425	28,151	15,890	7,199	14,075	14,031	27,558	710
	Belváros	Pest központ	Buda központ	Nem-központi Pest	Észak-Buda	Dél-Buda	Váci úti folyosó	Agglomeráció

Source: BRF, REsource

The Budapest office market is soaring

Although we are far from announcing that the Hungarian office market has returned to its golden years (and this is not expected to happen for a long time), the trends, news and experiences of the past few quarters provide some cause for optimism for those who hope for an upswing in the sector. Hopeful realtors can see visibly shrinking vacancy indicators, tangible investment transactions, and slowly but surely reviving developments. The trend is positive, the last quarter of 2014 proves this based on the Budapest Research Forum's (BRF) data, so there is only one thing to do for the office sector: keep going forward.

In the last quarter of 2014 three new office buildings were completed with a total floor space of approx. 19,000 square metres. The total office stock (including speculative buildings and offices used by their owners) in Budapest has therefore reached 3.2 million square metres. These new buildings include the second phase of Vision Towers (9075 sqm) on the Váci Road corridor, Corvin Corner (6120 sqm) on the Pest-Centre submarket, and a smaller office building (3600 sqm) in South Buda. The total volume of new deliveries in 2014 amounted to 68,190 square metres, twice as much as in 2013, a rather weak year. The recently completed projects as well as the developments already known to be planned or under construction indicate that most of

the new office space will be located on the Váci Road corridor in the future as well, while South Buda, the Downtown or the outer areas of Pest are expected to contribute to the total stock with a phase each of a project each.

The vacancy rate for the full market reached 16.2% at the end of last year, a rate that is 2.2 percentage points lower compared to the same period in 2013. If we take a look at the speculative stock, the 20.2% vacancy at the end of 2014 is a major step ahead after the 23% a year earlier, not to mention the 26% rate in the middle of 2012. South Buda remains the submarket with the lowest vacancy (10.9% and 12.7%) while the agglomeration has the highest rate (31.7% and 39.6%). Over the last quarter Pest-Centre saw the biggest improvement in vacancy rates after they dropped by 2 percentage points to 12.8% and 15.6%.

Net absorption was positive throughout the year with a total of 124,940 square metres, more than twice the volume of 2013, which also helped the outstanding improvement of vacancy indicators.

Similarly to the previous quarters tenant activity was strong between October and December. Gross lease volume increased by 17% on a quarterly basis and reached 117,040 square metres. The share of contract extensions from the total volume was 45% (53,110 sqm), new contracts amounted to 38%, while expansions and pre-leases reached 17% combined in 2014 Q4.

The two largest transactions of the quarter were two contract extensions on the North Buda and Buda-Centre submarkets, both for an area larger than 9000 square metres. GE signed a new pre-lease contract on the Váci Road corridor for 8165 square metres in the C building of Váci Greens. The largest new contract was signed in Haller Gardens for 5600 square metres by UPC. According to BRF's data, 173 lease agreements

"There was over 450 million euros of genuine investment activity last year, primarily driven by local money such as Diófa, Erste, and MNB. The international funds have not returned in great volume to date, but this is changing. We are expecting some very significant deals to close imminently involving well-known international institutions and this will motivate other international buyers. Many of these international funds are finding that there are not the returns or the available products in established markets and they are looking closely looking here; this trend is exacerbated by the anticipated wall of money stimulated by quantitative easing – so it promises an exciting time for property." – said Michael Edwards, a partner at the Budapest office of Cushman & Wakefield.

were concluded in 2014 Q4 with an average leased space of 677 square metres.

Annual demand reached a record volume in 2014. The total leased amount was 465,600 square metres which is 17% higher than the annual demand in 2013. The sources of demand haven't changed: the share of contract extensions was 46%, while net demand made up 54%.

The average size of the 702 transactions throughout 2014 was 664 square metres, 24% higher than in 2013, so companies' trust, needs and their faith in the future is increasing: larger office space suggests the growth of companies and higher corporate revenues. 27% of gross leases concentrated on the Pest-Centre submarket (primarily because of the high volume of contract extensions), while 28% of net leases was realised on the Váci Road corridor, which was not only the strongest base during the crisis but will presumably remain an influential player on the modern office market, thanks to the high number of potential development sites still left in the area.

"Annual demand reached a record volume in 2014."



Krisztina Palace: Zöld sziget Bel-Buda közepén

Budapest egyik legmodernebb A kategóriás irodaháza a 18.000 nm bérbeadható területtel rendelkező Krisztina Palace Buda központjában található. Az épület a magas minőségi kialakításának és a hatékony elrendezésének köszönhetően ismert nemzetközi bérlőknek adott új otthont az elmúlt 12 hónapban: Emirates, Mazars, Innodox Technologies.

Minőségi szolgáltatások, környezettudatos üzemelés, kiváló közlekedési kapcsolat, korszerű technikai háttér, gondos üzemeltetés – ezek a 21. század komplex elvárásai egy irodaházzal szemben. A régióban és hazánkban is folyamatosan növekszik a bérlők érdeklődése a környezettudatos irodaházak iránt. A bérlők számára egy ilyen irodaház direkt gazdasági előnyökkel is jár, hiszen a környezettudatos épület fenntartása jelentősen költséghatékonyabb, így ez a bérlőknek is megtakarítást jelent a bérleti és üzemelési költségekben.

„Az Union Investment Real Estate GmbH tulajdonában álló Krisztina Palace Irodaház elnyerte a BREEAM in Use „Very Good” minősítést két kategóriában is: az épület (Asset), illetve az üzemeltetés (Building management) tekintetében is. A környezetvédelmi minősítés egyben a gazdasági hatékonyság mércéje is, hisz a létesítmény fenntartása kevésbé költséges, így az irodát bérlő vállalatok számára jelentős megtakarítás érhető el az irodabérleti és üzemeltetési költségek terén. Középtávú terveink között sze-

reper egyébként a minősítés szintjének továbbfejlesztése, azaz az épület legmagasabb, „Excellent” kategóriába léptetése” – emelte ki a siker jelentőségét Temesvári Zsolt, az AIG/Lincoln üzemeltetési vezetője.

Krisztina Palace: A green island in the middle of Central Buda

One of the most modern category “A” office buildings, Krisztina Palace is located in Central Buda and offers 18,000 square meters of leasable space. Thanks to its high-quality solutions and efficient layout the building has

become the new home over the past 12 months of well-known international tenants such as Emirates, Mazars, and Innodox Technologies.

Quality services, eco-conscious operation, excellent transport connections, modern technical background, attentive facility management – these are the complex expectations of the 21st century for an office building. Tenants in the region and in Hungary are becoming increasingly interested in eco-conscious office buildings. Such an office provides direct economic advantages, since maintaining a green building is significantly more cost efficient. This means savings for tenants in terms of lease and operational costs.

“The Krisztina Palace office building, owned by Union Investment Real Estate GmbH received a “Very Good” rating of BREEAM In-Use in both the “Asset” and “Building Management” categories. The environmental certification also indicates economic efficiency since the costs of operating the building are lower, therefore companies renting an office here can realize significant savings on the costs of office leasing and operation.

Our middle-term plans include improving the level of certification so that the building achieves the highest, “Excellent” rating” – said Zsolt Temesvári, Senior Property Manager at AIG/Lincoln, emphasizing the importance of this success.




AIG / LINCOLN

AIG/Lincoln Kft.
IP West
Budafoki u. 91-93
H-1117 Budapest
Hungary

+36 (1) 382 5100
hungary@aiglincoln.com

Mi lesz itt 2015-ben?

A 2014-es év komoly sikereket hozott a budapesti modern irodapiac számára. Érezhetően csökkent a kihasználatlanság aránya, rekordszintű bérbeadási tranzakciót bonyolítottak a piacon, és bár nem közelíti meg az aranyévek teljesítményét, de a közel 70 ezer négyzetméternyi új fejlesztés is hatalmas növekedés az előző 1-2 évhez képest. Minek volt köszönhető a 2014-es év szárnyalása, és az egyes fontos mutatókban mi várható 2015-re? Hogyan alakulnak idén a bérleti díjak, a hozamok, a fejlesztések, valamint egyéb, a piac számára fontos tényezők?

DITRÓY GERGELY



Püschl Nikolett, senior ingatlan-tanácsadó, DTZ Hungary

Az elmúlt évekhez képest lezajlott fejlesztési növekedés, azaz a közel 70 000 négyzetméternyi új irodaterület átadása nemcsak indokolt a budapesti irodapiac fellendülése miatt, hanem egyúttal nélkülözhetetlen is. Határozottan kijelenthetjük, hogy az irodapiaci helyzet élénkülése elkezdődött, és a piac azóta folyamatosan és dinamikusán ível felfelé. Ezt alátámasztja a kihasználatlansági mutatónak az elmúlt 12 hónaphoz képest több mint 2 százalékpontos csökkenése, valamint a nettó abszorpció több mint 100 000 négyzetméteres pozitív eredménye, amely a bérlők fokozódó bővülési igényének, illetve új belépők megjelenésének köszönhető. Az üresedési rátát említve, fontosnak tartjuk, hogy azt több nézőpontból is körülbírájuk.

Ennek egyik meghatározó aspektusa az, hogy kizárólag az „A” kategóriás teljes irodaállományt alapul véve már csak 15 százalékos kihasználatlanságról beszélünk. Tovább szűkítve a kört, ha felmérnénk azon „A” kategóriás, magas műszaki tartalommal rendelkező irodaházakat, amelyekben jelenleg elérhető nagy, vagyis minimum 1000-1500 négyzetméternyi az egybefüggő (egy szinten elhelyezhető) terület, akkor 10 százalék alatti üresedési rátát kapnánk. Ha ezt az irányelvet kiegészítjük olyan teljesen átlagos-

nak számító keresési feltételekkel, mint közvetlen metrókapcsolat és széles körű szolgáltatások az irodaház környezetében, akkor arra az eredményre jutunk, hogy budapesti viszonylatban jelenleg összesen körülbelül 10 db olyan irodaépület van, amely megfelel a kritériumoknak. Legvégül pedig, ha az adott igényrendszert csak egy adott alpiacon szeretnénk érvényre juttatni, akkor már túlzás nélkül állíthatjuk, hogy a minőségi kereslet kezdi kinőni a kínálatot.

A fenti trendet azért fontos kiemelni, mert – ahogy említettük – egyre inkább gyarapodik a Magyarországra belépő bérlők köre. Ezek a nemzetközi cégek, szervezetek pedig javarészt több ezer négyzetméteres minőségi irodaigénnyel érkeznek. Tehát az új fejlesztések nélkülözhetetlenek ahhoz, hogy Magyarország képes legyen lépést tartani a felmerülő, főként multinacionális irodakereslettel. A budapesti irodapiac növekvő sikere szerintünk többek között a stabilizálódó piaci helyzetnek, a rugalmas és ár-érték arányban kimagaslóan jó bérleti kondícióknak és a professzionális irodapiaci szereplőknek köszönhető. A bérleti díjak az utóbbi években stabilizálódtak, növekedés azonban az elkövetkező 12 hónapban még nem realizálható minden piaci szegmensben. Pozitívabb és sok értelemben kihívásokkal teli időszak elé néz a piac, ahol a bérlők nagyobb igény esetén korai relokációs stratégia készítésére

kényszerülhetnek, és előkerülhetnek az évek óta tervasztalon várakozó irodafejlesztési projektek.



Hegedűs Orsolya MRICS, elemzési vezető, Cushman and Wakefield Hungary

A 2014-es év valóban rekordév volt Budapesten, ennek köszönhetően ez ma egy nagyon egészséges piac. Soha ennyi tranzakciót nem bonyolítottak Budapesten: 466.000 m² irodaterületre kötöttek bérleti szerződést, ami 17 százalékos növekmény a 2013-as adathoz képest. Ez az üresedési ráta olyan mértékű csökkenést eredményezett, hogy 2008-as szintre vitte le a mutatót. Kétségtávol nagy szerepe van ebben annak a ténynek, hogy a válság alatt nem épültek új irodaházak. A bankok ugyanakkor még mindig óvatosságot tanúsítanak a hitelkihelyezéssel, csak olyan fejlesztést finanszíroznak, ahol a területek 35-40 százaléka már előbérleti szerződést kötöttek. Ez a spekulatív fejlesztéseket még egy ideig biztosan hátráltatja, de összességében pozitív hatással van, hiszen az üresedési ráta ma 16,2 százalék, és folyamatosan csökkenő tendenciát mutat, csupán 1-2 százalékponttal magasabb a prágai és varsói piacok mutatóinál. Fontos látni, hogy közép-európai kontextusban is jó képet mutat a magyar főváros: noha az új fejlesztési volumen alacsonyabb a Prágában vagy Varsóban látottnál, ezek a piacok növekvő üresedési rátával és 2015-ben már a bérleti díjak esetleges csökkenésével harcolnak.

2015-re a fenti tendenciák folytatását várom: idén összesen 48.000 m² iroda kerül piacra, ez a volumen pedig az üresedési rátát tovább tolja lefelé, stabil bérleti díjszínvonal mellett. Sőt, a kínálati bérleti díjak enyhe növekedésére és az inszentívák további csökkenésére számítunk rövid távon, azaz az effektív bérleti díjak növekedésére. Fejlesztések tekintetében idén csak a Váci Greens irodaház utolsó ütemei és az Erzsébet Irodaház kerülnek piacra; mindkettőre már megkötött bérleti szerződések vannak. De már

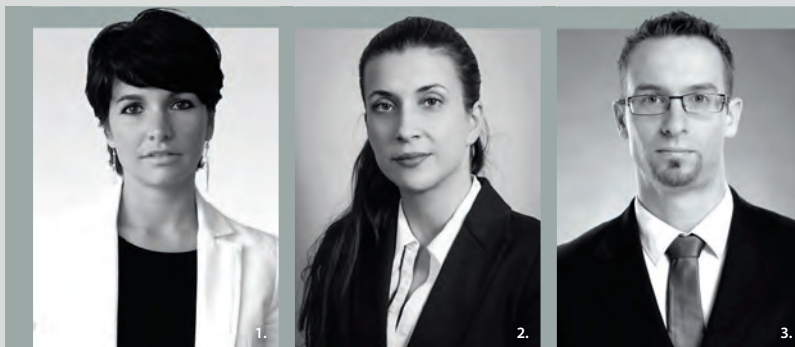
a 2016-ban átadásra kerülő Nordic Light irodaházra is megkötötték az előbérleti szerződést, így indulhatott el a projekt előkészülete. Extra szabad területtel tehát a piac nem bővül az elkövetkezendő 1-2 évben, ez pedig a bérlők részéről nagyfokú éberséget igényel majd, hiszen spekulatív területek nem lévén, a jó minőségű új házakra előbérletben kell szerződni 2-3 évvel korábban. Ha van előbérleti szerződés, a fejlesztők tudnak építeni, fejlesztési projekt azért bőven van a piacon előkészületi fázisban. Keresleti oldalról is erős évet várook 2015-re. Az SSC szektor tradicionálisan a piac mozgatórugója, és ez idén sem lesz másként.

A befektetési piacon a tavaly elindult pozitív folyamatok folytatását várom: számos folyamatban lévő tranzakció remélhetőleg hamarosan lezárul. Vannak ezek között olyan tranzakciók is, amelyekben igazán nagy nemzetközi nevek vásárolnának be Magyarországon, ez pedig megadná a régen várt lökést a befektetési piac számára. Ezzel párhuzamosan a hozamszintek kismértékű erősödésére is számítok.



Borbély Gábor, elemzési és tanácsadási vezető,
CBRE Hungary

A tavalyi évben a budapesti irodapiac minden mutató érdemi javulást jelzett 2013-hoz képest, amire azonban a leginkább érdemes figyelni, az a nettó abszorpció közel 60 százalékos növekedése. Bár a fejlesztési volumen is emelkedett (a rendkívül alacsony bázisról), így is a nettó abszorpció majdnem a kétszerese volt az



BALRÓL JOBBRA: 1. PÜSCHL NIKOLETT, SENIOR INGATLAN-TANÁCSADÓ, DTZ HUNGARY;
2. HEGEDŰS ORSOLYA MRICS, ELEMZÉSI VEZETŐ, CUSHMAN AND WAKEFIELD HUNGARY;
3. BORBÉLY GÁBOR, ELEMZÉSI ÉS TANÁCSADÁSI VEZETŐ, CBRE HUNGARY

új kínálatnak, aminek egyértelmű hozadéka volt a kihasználatlanság csökkenése. Nagyon kedvező, hogy az üresedés minden minőségi és árkategóriában csökkent: a „B” kategóriában a legnagyobb keresletet az állami szektor támasztotta, míg az „A” kategóriában a nemzetközi és hazai ICT-cégek bővülése adta a legnagyobb terület-igényt. Budapestet egyre többen tekintik az EU-13 egyik vezető ICT-fővárosának, és minden reményünk megvan arra, hogy ez a szektor továbbra is dinamikus tud nőni, és azt a vezető szerepet tölti majd be az irodapiacban, amelyet a válság előtt a pénzügyi szektor.

Budapest továbbra is vonzó bérleti díjakkal csábítja a nemzetközi cégeket, azonban érdemes figyelni, mert komoly árzuhanás látható Varsóban és Prágában, ahol a túlfejlesztések miatt a bérbeadók eddig ismeretlen kedvezményekre kényserülnek. Valami olyasféle korrekció zajlik most ezekben a régiós nagyvárosokban, amin Budapest néhány évvel ezelőtt már átesett, mondhatni, hogy a tulajdono-

sok itt a legrosszabbon túl vannak. Az árak olyan szintre csökkentek, ahol egy tízéves horizonton már akár némi emelkedést is be lehet árazni. A mai budapesti kínálat 60 százaléka a 8-12 eurós havi bérleti díjsávban van, ami rendkívül olcsó Prágához vagy Varsóhoz viszonyítva. Ugyanakkor van igény a magasabb minőségre is, az abszorpció nagyon erős a piac felső 10 százalékában.

Az új építésű, nagyon jó lokációjú és technikai specifikációjú épületek mind bérlői, mind befektetői szempontból sikeres termékek. Ugyanakkor azt nem szabad szem elől téveszteni, hogy a magyar ingatlan továbbra is a magasabb kockázatot kedvelő befektetők számára lehet vonzó, egyszerűen az országkockázat miatt, ezért a hozamoknak is megfelelő prémiumot kell tükrözniük az EU-15-höz képest. Jelenleg a hozamok pont ezen a szinten vannak, és a laza monetáris politika kedvez a hazai befektetési forgalom további növekedésének.



Raktártérkép.hu



Stratégiai partnerünk a

Portfolio

RAKTÁRAK AZ EGÉSZ ORSZÁGBÓL!

- A city logisztikától a hűtőházakig!
- Térképes keresőnkkel még könnyebb a tökéletes ingatlan kiválasztása
- Ingyenes, személyre szabott hirdetésfeladás!

What will 2015 bring?

2014 brought real success for the modern office market in Budapest. Vacancy rates dropped significantly, there was a record number of lease transactions on the market, and while the figures don't come close to the performance of the golden years, last year's nearly 70,000 square metres of new development represents a huge growth compared to the past 1-2 years. What is the reason for the outstanding results in 2014 and what can we expect for 2015 in terms of the important indicators? What will be the trend for lease rates, yields, developments and other factors?

GERGELY DITRÓY



Nikolett Püschl, Senior Property Adviser, DTZ Hungary

The increase in developments compared to the past years, with the delivery of nearly 70,000 square metres of new office space, is not only justified by the upswing in the Budapest office market, it is also essential. We can confidently state that the situation on the office market has started to improve and it is continuously and dynamically growing ever since. This is underpinned by the decrease in the vacancy rate by more than 2 percentage points over the past 12 months as well as by the positive net absorption of more than 100,000 square metres which was the result of tenants' increasing expansion needs and the appearance of new tenants. Regarding the vacancy rate we think it is important to take a look at the figures from different aspects.

One of the defining aspects is that based on the total category "A" office stock the vacancy rate is only 15%. If we narrow down the scope of our analysis even more, to category "A" offices with a high technical standard where a single large space (on a single floor) of minimum 1000-1500 square metres is currently available, we'll see a vacancy below 10%. If we add the average search criteria such as a direct metro connection and a broad range of services in the vicinity

of the office building to this approach, we'll see that there are currently around 10 office buildings in Budapest which meet all the criteria. And finally if we want to apply the set of requirements on a specific submarket, we can state without exaggeration that quality demand is starting to outgrow supply.

It is important to underline the above trend because as we mentioned the number of new tenants in Hungary is increasing. These international companies, organisations mostly arrive with a need for several thousand square metres of quality office space. So the new developments are essential for Hungary to keep up with the demand for offices, mainly from multinational organisations. In our opinion the growing success of the Budapest office market is a result of the stabilising market situation, the flexible lease conditions that also have an outstanding price-to-value ratio, as well as the professional office market players. Lease rates have stabilised over the past years but growth will not be realised in all market segments in the next 12 months. The market is facing more positive but in many ways challenging times when tenants might be forced to prepare an early relocation strategy in case of higher needs, and office development projects that have been stuck in the planning stage for years might be dusted off again.



Gábor Borbély, Head of Research and Consulting, CBRE Hungary

Last year all indicators of the Budapest office market improved in comparison to 2013, but the nearly 60% increase of net absorption deserves the most attention. Although development volume increased (from a very low base value), net absorption was still almost twice as high as new supply which naturally led to the drop in the vacancy rate. Things are looking positive as vacancy dropped in all quality and price categories: the biggest demand for category "B" offices came from the public sector, while the expansion of international and domestic ICT companies accounted for the majority of office space demand in category "A". Budapest is regarded by an increasing number of people as one of the leading ICT capitals of the EU-13, and we can be hopeful that this sector will be able to continue growing dynamically, and that it will play a leading role on the office market just like the financial sector did before the crisis.

Budapest is still attracting international companies with its lease rates, but we should pay attention because there is a massive price drop in Warsaw and Prague, where lessors are forced to give discounts due to overdevelopment. There is a similar correction happening in these regional centres that Budapest also had to experience a few years ago, and we can say that the worst part for owners is already over. Prices dropped to a level where there is even room for some increase in a ten-year term. 60% of the current supply in Budapest falls into the 8-12 EUR/month lease rate range which is extremely cheap compared to Prague or Warsaw. At the same time there is demand for higher quality, too: absorption is very high in the top 10% of the market. Newly built buildings with a very good location and technical specifications are successful products both from a tenant's and an investor's point of view. However, we should not forget that

Hungarian real estate remains attractive to investors who like higher risks simply because of the country risk involved, therefore yields have to reflect a sufficient premium compared to the EU-15 countries. Currently yields are exactly at the right level and the easy monetary policy is favourable to the further growth of investment volume in Hungary.



Orsolya Hegedűs MRICS, Head of Research, Associate Valuation, Cushman and Wakefield Hungary

2014 was indeed a record year in Budapest which means that today this is a very healthy market. There has been a record number of transactions in Budapest: lease contracts were signed for 466,000 square metres of office space which means a 17% growth compared to 2013. This activity decreased the vacancy rate to the 2008 level. Undoubtedly the lack of new office building constructions during the crisis played a major role in achieving this. Banks are still cautious when it comes to loans, they only finance developments where

35-40% of the space is already pre-leased. This will definitely keep down speculative developments for a while but altogether it has a positive effect, since today the vacancy rate is 16.2% and it is showing a constantly decreasing trend, so now the indicator is only 1-2 percentage points higher than in Prague or Warsaw. It's important to see that the Hungarian capital also performs well in the Central European context: while development volume is lower than in Prague or Warsaw, these markets are facing an increasing vacancy rate, and in 2015 also a potential drop in lease rates.

For 2015 I expect the above trends to continue: this year 48,000 square metres of offices will be put on the market in total, and this volume will push the vacancy rate further down with the lease rate level remaining stable. In fact we expect a slight increase of supply lease rates and the further decrease of incentives in the short run which effectively means higher lease rates. The only developments that will be put on the market this year are the last phases of Váci Greens and the Erzsébet Office Building; both have already signed lease

agreements. The pre-lease contract has also been signed for the Nordic Light office building to be delivered in 2016, which was necessary to launch the preparation of the project. So there won't be significant new space on the market in the coming 1-2 years which means that tenants need to be alert as there are no speculative offices, therefore they have to pre-lease quality new offices 2-3 years in advance. If they have signed pre-lease contracts developers are able to start the construction, and there is quite a number of development projects in preparation on the market. I am also expecting a strong year on the demand side in 2015. The SSC sector is traditionally driving the market and this is not going to be different this year either.

I believe that last year's positive trends on the investment market will continue: many transactions currently in progress will hopefully be completed soon. These include transactions where really well-known international investors would make acquisitions in Hungary, and this could be the long-awaited push for the investment market. Simultaneously I expect a slight increase in yield levels.

INSURANCE 2015

25th March 2015 • Hotel Hilton, Budapest

*The hungarian insurance market is in full fling – Are you ready for the higher grade?
Is it a cert investment or a safe protection? – Life insurance today
What has happened since the crisis? – If the statistics could tell the story*

REGISTER NOW! www.portfolio.hu/conference • conference@portfolio.hu • Tel.: +36 1 327 4086 • sales@portfolio.hu

PARTNER: **Deloitte**

SPONSOR: **Posta
Biztosító**

Portfolio
Conference

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkoló-helyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlok 2014-ben	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdo-nosok	Üzletköz-pontot üzemeltető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Allee Bevásárlóközpont 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 8–10.	46,600	7,000	N.A.	N.A.	1,200	étterem, fitness, mozi, mélygarázs, autómósó, csomagmegőrző, fodrászat, kozmetika, ingyenes wifi/restaurant, fitness, movie theater, underground parking, car wash, left-luggage office, beauty salon, free wifi	Allee 20%-os napok, Csokifesztivál, Irány Afrika, Őszi Divathetek + Allee Elegancia Díj, Nemzetek Karácsonya/ Allee 20% discount days, Chocolate Festival, Autumn Fashion Weeks	Nespresso, Profi Med, Amnesia, Mustang-Wrangler-Lee, Magenta, Deichmann, Trunk&Co, Saxo, NaraCamicie, Starbucks, KA-BA	2009	Allianz Lebensversicherung-AG, Allianz Versicherungs-AG, REI Investment Central Europe B.V.	Spar Europen Shopping Centerws Ltf. (SCM Shopping Center Management Kft.)	Tel: +36 1 372 7208 www.allee.hu info@allee.hu
Arena Pláza 1087 Budapest, Kerepesi út 9.	65,000	0	N.A.	N.A.	2,800	I-MAX mozi, éttermek, kávézók, ingyenes parkolási lehetőség, autómósó, casino/ I-MAX cinema, restaurants & coffees, free parking, car wash, casino	Arena 20%-os Szerda, Arena Farmer Napok, Arena Szépség Napok/ Arena 20% Wednesday, Arena Denim Days, Arena Beauty Weekend	Michael Kors, Butlers, Playersroom, Helly Hansen, Napapijri, Otherside, Skechers, Tapas Bar, Parfois	2007	Lanebridge	Cushman & Wakefield Kft.	Tel: +36 1 880 7010 www.arenaplaza.hu
Árkád 1106 Budapest, Őrs vezér tere 25.	68,000	3,500	N.A.	N.A.	1,600	parkolási lehetőség, étterem, információs pult, interaktív útbaigazító tábla, játszótér, pelenkázó, kicsi kocsik, csomagmegőrző/ parking places, restaurants, information desk, interactiv informationsboard, kid's playground, nursing room, kids shopping cart, left luggage	hűségprogramok, divatbemutatók, Árkád kupon napok, karácsonyi programok, veradás/ loyalty programs, fashion shows, Árkád voucher promotions, Christmas programs, blood donation	Bershka, C&A, CCC, Deichmann, Douglas, GAP, H&M, Hervis, Humanic, Libri, Media Markt, New Yorker, Pull & Bear, Stradivarius, Van Graaf, Zara	2002, 2013	Kommanditgesellschaft EKZ1 Beteiligung Magyarorszag Fióktelep (2/3), Vezér Center Kft. (1/3)	ECE Projektmanagement Budapest Kft.	Tel: +36 1 433 1400 www.arkadbudapest.hu info@arkadbudapest.hu
Asia Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 167–169.	34,000	4,000	21,000	205,000	2,200	bankautomata, pénzváltó, étterem, kávézó, utazási iroda, információs pult, színházterem, konferenciatermek, ingyenes parkolás, autómósó, ingyenes wifi/ ATM, currency exchange, restaurants, cafés, travel agency, information desk, theater, conference rooms, free parking, car wash, free wi-fi	CBTC (China Brand Trade Center) rendezvények, üzletember találkozók, kereskedelmi kiállítások, kulturális rendezvények/ CBTC events, businessman meetings, trade exhibitions, cultural events	CBTC állandó kiállítási terület, Galaxy Játékaruház, Shiva, Bio Hair, Elight Optika	2003	Strabag SE	Asia Center Kft.	Tel: +36 1 688 8888 www.asiacenter.hu www.cbtc.hu asiacenter@asiacenter.hu
Atrium EuroCenter 1032 Budapest, Bécsi út 154.	21,600	0	N.A.	N.A.	1,000	mozi, étterem, szupermarket, fitnessterem, posta, ingyenes parkolás/ theater, restaurants, supermarket, fitness room, post office, free parking	N.A.	Interspar, Sunrise Fitness, Go-Kart Ring, Alpha Zoo, Alexandra, Atrium EuroCenter Mozi	2000	Atrium European Real Estate	Manhattan Real Estate Management Kft.	Tel: +36 1 437 4600 www.eurocenter-obuda.hu
Budapest China Mart 1152 Budapest, Szentmihályi út 171.	25,000	15,000	43,000	550	60	mélygarázs (bérleti díj fejében), éttermek, bérelhető konferenciaterem és tárgyalók, ingyenes felszíni parkolás, 24 órás biztonsági szolgálat, többféle iparági szolgáltató (logisztika, ügyvédi iroda, könyvelő, marketing cég, magazin)/ deep-level garage (for rent), restaurants, conference and meeting room rental, free outdoor parking, non-stop security service, service providers from various industries (logistic, law office, accountant, marketing, magazine)	N.A.	Piac&Profit magazin, ChinaCham Hungary Magyar-Kínai Gazdasági Kamara, Bergon Babaáruház, Icon Electric Kft., Icon Home Kft., Outlet House Kft., Agnátus Távközlési Szolgáltató Kft., Kínai-Magyar Asztalitenisz Klub, Sunny Tattoo&Beauty Saloon	2004	Fashion Mart Zrt., ITC Kft.	Fashion Mart Zrt.	Tel: +36 1 414 7278 www.chinamart.hu info@chinamart.hu
Campona 1222 Budapest, Nagyterényi út 37–43.	53,000	0	N.A.	N.A.	2,400	ingyenes parkolás, csomagmegőrző, Tropicarium-Ocenarium, 11 termes mozi, fitness és wellness centrum, éttermek, kalandpark játszótér, Csodák Palotája/ free parking, baggage watch, Tropicarium-Ocenarium, 11-screen movie theater, fitness and wellness center, restaurants, adventure park nad playhouse, Palace of Wonders	Minimax napok, Glamour & Campona Divathétvégék, UNICEF & Campona Karácsonyi kampány, Kuponnapok/ Minimax days, Glamour & Campona Fashion Weekends, Coupon Days, UNICEF & Campona Christmas Campaign	CCC Shoes, New Yorker, Régió Játék, dm, Pizza Forte, Vodafone, Vagabond, Jpress, Saxoo London	1999	CBRE Global Investors	N.A.	Tel: +36 1 424 3000 www.campona.hu info@campona.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occupied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2014	Date of opening	Ownership	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Portfolio

Conference

www.portfolio.hu/conference



8 INDUSTRIAL SECTORS, 21 CONFERENCES A YEAR

Genuine professional content for economic and financial
decision makers, leaders and professionals.

MORE INFORMATION AND REGISTRATION: www.portfolio.hu/conference
conference@portfolio.hu • Tel.: +36 1 327 4086 • sales@portfolio.hu



Your Financial News
www.portfolio.hu

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Ki-adott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Par-koló-he-lyek szá- ma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlok 2014-ben	Üzlet-központ átadá- sának ideje	Tulajdo- nosok	Üzletköz- pontot üzemel- tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Corvin Plaza 1082 Budapest, Futó u. 37–45.	32,400	N.A.	N.A.	19,800	1,200	csomagmegőrző, éttermek, free wifi, konnektor csatlakozási lehetőség, ingyenes babakocsibérlés/ left luggage office, restaurants, free wireless internet, electric outlets, free stroller rental	N.A.	CBA Prima, Müller, Euronics, Alexandra, Hervis, H&M, C&A, New Yorker, Vögele, Reno, Deichmann, Reserved, Magyar Posta, Promod, Takko, Mango, Costa Coffee	2010	Klepierre Mana- gement Magyarország Kft.	Klepierre Mana- gement Magyarország Kft.	Tel: +36 1 267 8461 www.corvinplaza.hu info@corvinplaza.hu
Csepel Plaza 1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 154–170.	13,851	N.A.	N.A.	19,800	473	ingyenes parkolás, wifi elérhetőség, baba-mama szoba, pihenőhely, akadálymentes mosdó, kávézó, étterem, banki szolgáltatás/ free parking, wifi access, nursing room, rest area, accessible toilet, cafe, restaurant, bank services	szórakoztató rendezvények havonta, nyereményjátékok, Facebook nyereményjáték/ entertainment events, competitions, Facebook competition	CBA Prima, Háda, Deichmann, Libri, Alexandra, MKB, ELMÜ, Tóti-Lottó, Vision Express, Fornetti, Telenor, Vodafone, T-Mobile, Groupama, Grafika, Játékvár, V-tel, Aranyboa Exclusive Change, V-diszkont, Fotó Bolt, Cafe Mayr, Cosmos, Virágszerviz	1997	Klepierre Mana- gement Magyarország Kft.	Klepierre Mana- gement Magyarország Kft.	Tel: +36 1 425 8004 www.csepelplaza.hu csepelplaza@ klepierre.com
Csillagvár Bevásárlóközpont 1039 Budapest, Rákóczi u. 36.	8,000	0	5,322	10,000	250	ingyenes parkolás, ingyenes wifi, játszóház, posta, fogászati rendelő, fitnessterem/ free parking, free wifi, children's playhouse, post office, dentist, fitness center	családi rendezvények és programok minden hónapban/ monthly family events and programs	KIK, DM, Marionnaud Parfü- méria, Spatrend, Alexandra könyvtáruhá, Team Fitness, Optimadent Fogászati Központ, Benu Gyógyszertár, Játékpallota	1995	Recovery Zrt.	Recovery Zrt.	Tel: +36 1 423 2520 www.csillagvar.com www.facebook.com/ csillagvarbevasarlo- kozpont losonci.vamail.eszter @cib.hu
Duna Plaza 1138 Budapest, Váci út 178.	36,000	11,500	34,600	48,221	1,200	baba-mama szoba, posta, étterem, mozi, 1 óra ingyenes parkolás, wifi, fitnesscenter, szupermarket, táncstúdió, autómóso, gyógyszerár, telekommunikációs üzletek és ügyfélszolgálatok, bankfiók, utazási irodák, Duna Plaza vásárlási utalvány, elektromos töltőállomás/ nursing room, post office, restaurants, cinema, 1 hour free parking, wifi, fitness center, supermarket, dance studio, car wash, pharmacy, telecommunication shops and customer services, banks, travel agencies, Duna Plaza shopping voucher	Csokifesztivál, Nyári Kuponzáró, Oldtimer Kiállítás és Fesztivál, Mekk Elek kiállítás, Mikulásgyár, Facebook nyereményjátékok/ Chocolate Festival, Summer Coupon Shower, Oldtimer Expo and Festival, Mekk Elek exhibition, Santa Claus Factory, Facebook competitions	H&M, Mariounnaud, Tally Weijl, Promod, Orsay, Alexandra, Humanic, dm, Media Markt, Vision Express, KFC, Reserved, Iamoris, Bata, CBA, Intersport, Vögele, J Press, Apple, Deichmann, Mc Donald's, Skiny, Libri, Costa Coffee, Marks & Spencer	1996	Duna Plaza Ingatlan- fejlesztési Zrt.	Klepierre Mana- gement Magyarország Kft.	Tel: +36 1 465 1600 www.dunaplaza.hu
Europark Bevásárlóközpont 1191 Budapest, Üllői út 201.	25,600	0	25,600	30,500	956	ingyenes parkolás, játszóház, étterem, ingyenes wifi, babakocsi-kölcsönzés, Helen Doron nyelviskola, ingyenes bicikliszerviz a főbejárat előtt, bringaparkolók, mobiltöltő állomás/ free parking, playhouse, restaurants, free wifi, stroller rental, Helen Doron language school, free bicycle repair at the main entrance, cell phone charging station	kiállítások, rendezvények, Lur- kókuckó gyermekprogramok, termelői és tematikus vásárok, kuponnapok/ exhibitions, events, Lurkókuckó children programs, farmer's and thematic markets, coupon days	MEXX, Csupacsoda Játé- szóház, Budmil, Coffeshop Company, REPLAY, Lens optika	1997	Euro-Mall Ingatlan- befektetési Kft.	Europark Bevásárlóközpont Kft.	Tel: +36 20 800 0520 www.europark.hu
Europeum Bevásárlóközpont 1088 Budapest, Blaha Lujza tér 3–5.	4,970	N.A.	4,560	6,000	220	mélygarázs, OTP Bank, vendéglátó egységek (Subway, Sushi Bar, Illy kávézó), elektromos gokart pálya, Quick Hair szépségszalon, ingyenes wifi, Nemzeti Dohánybolt/ underground parking, OTP Bank, gokart, beauty salon, free Wi-Fi, national tobacco shop	DivatBazár, Europeum Napok, Vértás, Karácsony	Müller, H&M, Deichmann, OTP Bank, T- Pont, Yves Rocher, Tally Weijl, Bijou Brigitte	2011	Duna Office Center Kft.	CPI Hunga- ry Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.europeum.hu info@europeum.hu
KÖKI Terminál Bevásárló Központ 1191 Budapest, Vak Bottány út 75/a-c.	58,000	7,000	retail 51,000 office 5,200	200,000	1,600	bankok, posta, wellness és sportközpont, étterem, parkoló, játszóház/ bank offices, post office, wellness and fitness opportunity, restaurants, parking places, playhouse	KÖKI Kupon Napok, FilmKlub, kiállítások, promóciós esemé- nyek, koncertek, MiniPolisz/ KÖKI Sales Days, FilmClub, exhibitions, promotional events, concerts, MiniPolisz	C&A, CCC, Euronics, Hervis, H&M, Libri, Müller, New Yorker, OBI, Tesco, Charles Vögele, Deichmann, Rossmann, Marionnaud, Lego Shop, Tally Weijl, DM, Promod, Orsay, KFC, Bijou Brigitte, Reno, Costa Coffee	2011	R-CO Ingatlan- forgalma- zó Zrt.	NOVIAP Ingatlan- üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 919 1300 www. kokiterminal.hu info@kokiterminal.hu
Lurdy Ház 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 12-14.	28,000	22,000	43,000	50,000	2,000	étterem és kávézó, fitness, mozi, játszóházak, konferenciatermek, posta, bank/ restaurants and cafés, fitness, cinema, playhouse, Lurdy Conference and Event Center, post office, banks	Nagy Táncválasztó, Lurdy Egészségnap, Lurdy kuponnapok/ Lurdy Coupon Days	Deichmann, Expert, Cutler Gold Fitness Center, Lurdy Mozi, Comforce, Hifitútar, Lurkó Bill City	1998	Lurdy Ház Kft.	Lurdy Ház Kft.	Tel: +36 1 456 1200 www.facebook.com/ lurdyhazbudapest info@lurdyhaz.hu titkarsag@ lurdyhaz.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu- pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num- ber of park- ing spac- es	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2014	Date of open- ing	Owner- ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Par-koló-he-lyek szá- ma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlet 2014-ben	Üzlet-központ átadá- sának ideje	Tulajdo- nosok	Üzletköz- pontot üzemel- tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
Mammut Bevásárló- és Szórakoztató Központ 1024 Budapest, Lövőház u. 2–6.	58,500	2,400	57,000	105,500	1,200	parkolási lehetőség, mozik (Mammut I–II.), posta, éttermek, kávézók, sportolási lehetőségek, bankfiókok, gyermekmeg- őrző, egészségügyi szolgáltatások, autómósó, Mammut vásárlási utalvány/ parking possibility, cinemas (Mammut I–II), post office, restaurants, cafés, sport possibilities, bank offices, childminding service, health and education services, car wash, Mammut gift certificate	N.A.	SPAR, Budapest Bank, Media Markt, Posta, Hervis, Salamander, Libri, KFC, Coffeshop Company, á tablel, The Body Shop, Crabtree&Evelyn, Iznyűves kolbásza, Lite Wellness, Mammut Egészségközpont	Mammut I. 1998 Mammut II. 2001	N.A.	Mammut Zrt.	N.A.
MOM Park Bevásárló-központ 1123 Budapest, Alkotás u. 53.	28,800	18,600	28,300	30,000	1,250	multiplex mozi, wellness, éttermek és kávézók, posta, bankok, orvosi és fogorvosi rendelő/ multiplex cinemas, wellness, restaurants and cafés, post office, banks, medical center and dentist	MOM Park Divatterasz és Törzs- vásárlói Est, Park Galéria kortárs képzőművészeti kiállítás sorozat, MOM Park Stylist- ingyenes stílustanácsadás/ MOM Park Fashion Terrace Night, Park Gallery contemporary art exhibition, MOM Park Stylist- complimentary style consultation	Cinema City, H&M, Vapiano, French Connection, Mic- hael Kors, Gant, Paulaner, Reserved, Furla	2001	AEW Europe	BNP Paribas Real Estate Magyar- ország Tanácsadó és Ingatlan- kezelő Zrt.	Tel: +36 1 487 5500 www.mompark.hu momparkinfo@ mompark.com
Pólus Center 1152 Budapest, Szentmihályi út 131.	47,000	0	N.A.	N.A.	2,500	mozi, éttermek, kocsipályaplya, gyermek játszótér, fitness, parkolási lehetőség/ movie theater, restaurants, ice skating rink, playhouse, fitness, parking opportunity	Vízvilág kiállítás, Futóver- seny, Húsvéti kampány, Nyári leírás kampány, Karácsonyi Mackókiállítás/ Waterworld Exhibition, Running Day, Easter Campaign, Summer Sale Campaign	New Yorker, Optic World, Notebook.hu, Yves Rocher, Energofish, Herbária, Borkutime, H&M, Media Markt	1996	CBRE Global Investors	N.A.	Tel: +36 1 415 2114 www.polus.hu andrea.racz@eur. cushwake.com
Récsai Center Szórakoztató és Bevásárló-központ 1146 Budapest, Istvánmezei út 6.	9,700	2,700	12,000	12,400	300	N.A.	N.A.	CBA, Jysk, KIK, Lira, DM, Office Depot, Fressnapf, Universum Fitness, Kőlyökvdon Játsszóház	2005	Récsai Center Kft.	Récsai Center Kft. És First Facility Kft.	www.recsai.hu
Rózsadomb Center 1025 Budapest, Törökvesz út 87–91.	6,728	N.A.	6,000	N.A.	166	2 órási ingyenes parkolás, kávézók, jóga, posta, bank, gyógyszertár/ 2 hours of free parking, cafés, yoga, post office, bank, pharmacy	N.A.	SPAR Magyarország Kft., OTP Bank Nyrt., DM Kft., Magyar Posta Zrt., Holly Line Kft., RSC Kft., Cafe Cino Kft.	2000	R-domb Center Kft.	PROFORM Ingatlan- befektetési Zrt.	Tel: +36 1 345 8400 www. rozsadombcenter.hu info@ rozsadombcenter.hu
Rózsakert Bevásárló-központ 1026 Budapest, Gábor Áron u. 74.	7,375	0	6,600	18,000	230	gyógyszertár, autómósó, bank, gyermekmegőrző, egészségügyi központ, szépségszalon, nyelviskola/ pharmacy, car wash, bank, child minding, health center, beauty salon, language school	gyermekrendezvények, vásárlói napok, promóciók/ children's events, shopping days, promotions	CIB Bank, Spar, dm, Rózsakert Medical Center, Gant, Lira Könyvárúhá, Papírsziget papír-írószer, Miracle Beauty&Spa, Thai Harmónia masszáz	1998	Raiffeisen Ingatlan Alap	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	Tel: +36 1 391 5998 www.rozsakert.hu marketing@ rozsakert.hu
SUGÁR Üzletközpont 1148 Budapest, Őrs vezér tere 24.	22,000	0	ground floor 100% I. 100% II. 85%	35,900	saját + IKEA/ own + IKEA 400	multiplex mozi színház- és rendezvényteremmel, 1 300 m ² -es szórakoztatóközpont (10 pályás bowling, sportsöröző, biliárdklub), 800 m ² -es játszótér, 1500 m ² -es fitnessközpont, éttermek, kávézók, mélygarázs/ multiplex movie theater with even hall, 1300 sqm entertain- ment center (10 lane bowling alley, sports bar, billiard club), 800 sqm playhouse, 1500 sqm fitness centrum, restaurants, cafés, underground parking	Magyarország legnagyobb Lego kiállítása, Magyarország legnagyobb modell és makett kiállítása, bowling versenyek, Microsoft konferencia/ Hungary's largest lego exhibit, Hungary's largest small-scale model exhibit, bowling competi- tions, Microsoft conference	EURONICS, Spar, DM, Rialto, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, CIB Bank, Extreme Digital, Aranypók	1980 felújítás/ renovated 2004, 2006	Keringat- lan Kft.	Székhely 2007 Ingatlan- forgalmazó Kft.	Tel: +36 1 469 5300 www.sugar.hu sugar@sugar.hu
Új Udvar Bevásárló-központ 1036 Budapest, Bécsi út 38–44.	11,338	496	10,413	23,805	456	sushi étterem, 2 szintes zárt parkolóház, CBA Prima, rendezvényközpont, Póker Club/ sushi restaurant, 2 levels of indoor parking, CBA Prima, events center, Póker Club	tematikuss játszótér, tánc- rendezvények, táncversenyek, gyermekprogramok/ thematic playhouse, dance events, dance competitions, children's events	Rossmann, CBA, Tiffany Caffé, Sushi restaurant, Póker Club, Újlaki Mulató, Kolossy Táncstúdió, Fi- renze Divatház, T-Mobile, Vodafone	1998	Shikun & Binui R.E.D. Kft., Plazi Kft.	Új Udvar Kft.	Tel: +36 1 437 8200 www. shikunbinui.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu- pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num- ber of park- ing spac- es	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2014	Date of open- ing	Own- ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárló- és szórakoztató-központok Budapesten

Shopping and entertainment centers in Budapest

Bevásárló-központ neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Összes nettó bérelhető iroda-terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkoló-helyek száma	Egyéb szolgáltatások	Főbb szervezett programok	Főbb és új bérlők 2014-ben	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdo-nosok	Üzletköz-pontot üzemel-tető cég	Központi telefonszám, honlap, e-mail
WestEnd City Center 1062 Budapest, Váci út 1–3.	50,700	16,600	50,700	194,000	1,930	baba-mama szoba, ruhátár, ingyenes wifi, banki szolgáltatások, kávézók, éttermek, mozi (4DX), okostelefon applikáció, autómosó/ childcare room, cloakroom, free wifi, banks, cafes, restaurant, cinema (4DX), application for smartphones, carwash	negyedéves IKON trend magazine, Újévi koncert, Gyermeknap, Bravo Otto Díjátadó, kuponakciók, Christmas Night Shopping/ New Year's Eve concert, children's day, coupon days	Media Markt, Spar, H&M, Cinema City-4DX, DM, Mango, C&A, Salamander, Starbucks, Bershka, Pull&Bear, Costa Caffee, Geox, Nike, Massimo Dutii, Zara, Stradivarius, G-Star Raw, GAP, Scotch&Soda, Deichmann, Vapiano, Hachapuri	1999	TriGranit Zrt.	WestEnd Ingatlan-hasznosító és Üzemel-tető Kft.	Tel: +36 1 238 7777 www.westend.hu info@westend.hu
Shopping center name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Total net office space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Num-ber of park-ing spaces	Other services	Main organized programmes	Main and new tenants in 2014	Date of open-ing	Owner-ship	Shopping center operation company	Phone number (main line) website, e-mail

Bevásárlóparkok

Shopping malls

Bevásárlópark neve és címe	Összes nettó bérelhető kereskedelmi terület (m ²)	Kiadott terület (m ²)	Bruttó össz-terület (m ²)	Parkoló-helyek száma	Bérbe-adottsági arány (%)	Egyéb szolgáltatások	Főbb bérlők	Üzlet-központ átadá-sának ideje	Tulajdonosok	Fejlesztő/üzemeltető cég neve	Központi telefonszám, fax, honlap, e-mail
Buy-Way Dunakeszi 2120 Dunakeszi, Nádas u. 8.	21,600	N.A	22,400	600	N.A	ingyenes parkolás, játszóház, fitneszterem/ free parking, play house, gym	C&A, Möbelix, Deichmann, Reno, dm, KIK, Dockyard, Kangaboo Babaáruháza	2006	Century City Kft.	CPI Hungary Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.buyway.hu retail@cpipg.com
Buy-Way Soroksár 1231 Soroksár, Bevásárló u. 8.	11,400	N.A	12,300	420	N.A	ingyenes parkolás, játszóház/ free parking, play house	Brendon, Office Depot, Lira Könyv, Walterland	2005	Stripmall Manage-ment Kft.	CPI Hungary Kft.	Tel: +36 1 225 6600 www.buyway.hu retail@cpipg.com
Market Central Ferihegy Bevásárlópark 2220 Vécse, Fő út 246–248.	44,281	N.A	140,000	1,550	N.A	ingyenes parkolás, kormányablak, éttermek, gyógyszertár, ruhatisztító/ free parking, national single-window, restaurants, pharmacy, dry-cleaner	Tesco, Praktiker, H&M, Müller, Intersport, CCC, C&A, Charles Vögele, Deichmann	2007	South Airport Park Duo Kft.	ALG/Lincoln Kft.	Tel: +36 29 557 000 Fax: +36 29 557 001 www.marketcentral.hu info@marketcentral.hu
Premier Outlet 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4.	22,900	N.A	27,740	1,780	N.A	ingyenes parkoló, gyermekmegőrző, pénzváltó, ATM, akadálymentes megközelíthetőség, étterem, 2 kültéri játszótér/ free parking, child care, currency exchange, ATM, wheelchair accessible, restaurant, outdoor playground	Nike, Adidas, Puma, Mango, Retro, Olymp, Calzedonia, Geox	2004	Aviva Central European Property Fund, Raiffeisen Bank	Jones Lang LaSalle Kft.	Tel: +36 23 449 700 www.premieroutlets.hu www.premieroutletscenter.hu info@premieroutlets.hu
Savoya Park 1117 Budapest, Hunyadi János út 19.	46,000	N.A	69,700	2,250	N.A.	fitneszterem, gyógyszertár, kaszinó, posta, szabóság és patyolat, kulcsmácsolás, banki szolgáltatások/ fitness room, pharmacy, casino, post office, tailor, cleaner, key cutting, bank service	Deichmann, New Yorker, Takko, dm, Auchan, Maxon, Aldi, Euronics, OBI	2004	Catinvest	Cegis Hungary Kft.	Tel: +36 1 887 1330 www.savoyapark.hu www.facebook.com/savoyapark office@savoyapark.hu
Új Buda Center 1117 Budapest, Hengermalom út 19–21.	N.A.	NA	N.A.	750	N.A.	Magyarország legnagyobb beltéri játszóháza, beltéri golfpálya, posta, gyógyszertár, bank/ Hungary's largest indoor playhouse, indoor golf course, post office, pharmacy, bank	Tesco, Elevenpark, Fressnapf, Jysk, KIK, dm, Office Depot, Burger King, Electropark	2006	Új Buda Center Kft.	Új Buda Center Kft.	Tel: +36 1 203 5773 www.ujbudacenter.hu judit@ujbudacenter.hu
Shopping Mall name and address	Total net retail space for rent (sqm)	Occu-pied space (sqm)	Total gross space (sqm)	Number of parking spaces	Lease-hold rate (%)	Other services	Major tenants	Date of opening	Owenership	Name of devel-ope/operation company	Phone number (main line) fax, website, e-mail

Az információkat a RSource gyűjtötte össze, a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2015. február 16-i állapotnak felelnek meg, és a bevásárlóparkoktól és bevásárló- és szórakoztató-központoktól származnak.

The list was compiled by RSource. No claim is made as to the completeness of the information. The data-base is compiled from information by shopping malls and centers as February 16, 2015.

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások						Magyarországi referenciák 2014-ben	Főbb ügyfelek 2014-ben	Főál-lású alka-lmazot-tak/ épí-tészek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítésszet					
3h építésziroda Kft. 1094 Budapest, Ferenc krt. 37.	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Főpátság, Bazilika rekonstrukció/ reconstruction (Pannonhalma), Geometria Irodaház (Bp.), KPMG Irodaház/office building (Bp.), Audi Irodaház/office building (Győr)	Audi Hungaria Motor Kft., KPMG Magyarország, Futu- real Csoport, Magyar Bencés Kongregáció, Szeged-Csaná- di egyházmegye	8 7	Csillag Katalin, Gunther Zsolt	Tel: +36 1 787 7736 www.3h.hu office@3h.hu
4D Group (4D Építész Stúdió, 4D Oroszország) 1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 4/C.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	szálloda és klinika/hotel and clinic (Parád), sportkomplexum/sport center (Tyumen, Oroszország), sportkomplexum/sport center (Minszk, Fehéroroszország), ipari csarnok/ industrial hall (Dubai-EAE, Basel-Svájc, Tampa-USA), lakópark/subdivision (Budapest)	N.A.	10 8	Kószó József DLA	Tel: +36 1 382 0240 www.4dstudio.eu 4d@4dstudio.eu
A4 STUDIO Kft. 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Vasas Vívócsarnok/sport center (Budapest), Messer Hungarogáz Központi Telephely/main site (Budapest), Sió-Plaza Bevásárló Központ/ shopping center (Siófok), Vakok Batthyány Otthona (Budapest), Egis irodaház/office building (Budapest)	Pallas Athéné Domus Alapítvány, Budapest Sportközpontok, Hofer Magyarország, Egis	11 10	Kendik Géza	Tel: +36 1 392 7887 Fax: +36 1 392 7888 www.a4studio.hu studio4@t-online.hu
A.D.U. Építész Iroda Kft. 1111 Budapest, Kruspér u. 1/c	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	PÁTRIA Takaréék központi irodaház/office building (Gyömrő), Istenehegyi Géndiagnosz- tikai Centrum új központjának kialakítása meglévő épület átalakításával/reconstruction (Bp.) Tahitótfalu, Dunabogdány stb. Helyi Építési Szabályzata/local regulation plan, Komáromi új közúti Duna-híd építészeti látványtervei és makett készítése/visualization	A-Híd Építő Zrt., Istenehegyi Ingatlan Kft., Pont TERV Zrt., UTIBER Közúti Beruházó Kft., önkormányzatok: Tahitótfá- lu, Dunabogdány, Monor	4 4	Dr. Gajdos István, G. Gács Mária, Gajdos Gergő Márk	Tel: + 36 1 209 7330 + 36 1 361 4957 www.aduepitesz.hu info@aduepitesz.hu
Archi-kon Kft. 1113 Budapest, Csetneki u. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100 lakásos passzívház/passive house with 100 flats (Bp. XIII.), Hylene Borászat és pezsgőpincészet/winery and champagne cellars (Bodrogkeresztúr) Reprezentatív irodaház (Bp. V.), Richter Gedeon Nyrt. (Bp.), Luxus áruház (Bp. VI.)	N.A.	14 13	Nagy Csaba, Pólus Károly	Tel: +36 1 209 9376 www.archikon.hu titkarsag@archikon.hu
Aspectus Architect Zrt. 1095 Budapest, Máriássy u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	Alba Medical Hotel (Székesfehérvár), BSC sportlétesítmény/sport center, Corwell csarnok bővítés/hall extension, Ilka utcai Irodaház/ office building, F1 csarnok tervezés/hall planning (Fót)	Market Építő Zrt., Miller és Morrison Kft., BSC 1924 Futball Kft., East Gate Business Park Kft., Ilka Irodaház Center Kft.	12 10	Szerdahelyi László	Tel: +36 1 451 4776 www.aspe.hu aspe@aspe.hu
AULA Építésziroda Kft. 1124 Budapest, Fűrj u. 10.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Pécs Corso irodaház/office building, Stop Shop Gödöllő, Stop Shop Salgótarján, Citibank irodák/offices, magánházak/private houses (Ausztria, Magyarország)	S IMMO Kft., Corso Invest Kft., IMMOFINANZ AG, Citibank, Magánügyfelek	5 5	Bordi János, Füzesséry Zoltán	Tel: +36 1 322 8078 Fax: +36 1 322 9423 www.architekt.hu aula@architekt.hu
AVS Építészeti és Computer Grafikai Kft. 1027 Budapest, Csalogány u. 55.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	–	–	–	✓	Evangelikus óvoda/nursery (Soltvadkert), BVSC- Zugló uszodabővítés/swimming pool extension (Bp. XIV.), Philipp exkluzív férőruhából terve/ shopfloor plan (Bp. MOM Park), Porsche autósza- lonok látványtervei/desing planning (Klagenfurt, Salzburg), 4 lakásos társasház (Bp. II. kerület)	Porsche Ingatlankezelő Kft., Budapesti Vasas Sport Club – Zugló Közhasznú Egye- sület, Porsche Konstruktionen GmbH_ Co KG., Westend Magyarország Ingatlanhasz- nosító Zrt.	2 2	Bereczki Sándor, Mészáros Gabriella	Tel: +36 1 487 0138 +36 30 950 8016 www.avs.hu avs@avs.hu
Company name and address	Specialization										Services						References in Hungary in 2014	Main clients in 2014	Num- ber of full- time em- ployees	Name of chief architect	Contact information
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design					

Építészeti tervezőirodák Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek													Szolgáltatások					Magyarországi referenciák 2014-ben	Főbb ügyfelek 2014-ben	Főállású alkalmazottak/építésszek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés	belsőépítész							
AXIS Építész Iroda Kft. 1024 Budapest, Margit krt. 5/a	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Sebeo Kúria műemléki felújítása/restoration (Tarcal), Borászat bővítése/winery extension (Tokaj), NEFAG Zrt. Irodaépület/office building (Monor), Bemutatóterem belsőépítészete/showroom interior design (Budapest), Szepesi Laczkó Máté emlékház/museum (Erdőbénye)	N.A.	5 5	Salamin Ferenc, Salamin Miklós, Tusnád Zsolt, Varga Csaba, Erhardt Gábor	Tel: +36 1 789 0511 www.axisepitesz.hu axis@axisepitesz.hu		
Bánáti+Hartvig Építész Iroda Kft. 1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I/110.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Mundo Kereskedelmi Központ/trade center (Bp.), KIM Kossuth téri épületének felújítása/restoration (Bp.), MLSZ edzőközpont bővítése/training centre extension (Telki), Árkád 2 Bevásárlóközpont bővítés/mall extension (Bp.), Hold és Tükör utcái szállodák/hotels (Bp.)	ECHO Investment Hungary Kft., ECE Projektmanagement Kft., Market Építő Zrt., KESZ Zrt., Magyar Labdarúgó Szövetség	17 16	Bánáti Béla, Hartvig Lajos DLA	Tel: 36 1 323 2200, +36 1 467 2130, www.bh.hu bh@bh.hu		
CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. 1112 Budapest, Dió u. 3–5.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Apollo Gumiabroncsgyár/tyre factory, LEGO játékelemgyár és raktár/toy production hall and warehouse, Bridgestone Gumiabroncsgyár 3. ütem/tyre factory, Procter & Gamble Csömör FEM Care, Audi híd infrastruktúra/bridge infrastructure	Apollo Tyres Magyarország Kft., LEGO Manufacturing Kft., Procter & Gamble, Bridgestone Tatabánya Termelő Kft., Audi Hungaria Motor Kft.	74 11	Annus Marina	Tel: +36 1 880 0100 www.ceh.hu ceh@ceh.hu		
CMA International (Hungary) Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 1.	–	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	National Instruments (Debrecen), Takenaka (Budapest), Alkotás Center (Budapest), CIB Bank (Budapest), MOM Park (Budapest)	National Instruments, Takenaka, CIB Bank, Canadian Embassy	7 6	Szőnyi Krisztián	Tel: +36 1 201 4372, +36 1 202 2368 www.cma.hu office@cma.hu		
DVM design Kft. 1054 Budapest, Szemere u. 17.	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Eiffel Palace, Deloitte, Viacom, MNB, GE Aviation, Vodafone, US Embassy, Bank of China	CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, GLL Real Estate Partners	15 6	N.A.	Tel: +36 1 302 4275 www.dvmgroup.com info@dvmgroup.com		
Építész Stúdió Kft. 1016 Budapest, Krisztina krt. 71.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	✓	✓	Fülek Kúria (Bodrogkeresztúr)	Bp. Főváros XIX. Ker. Kispest Önkormányzata, Congregatio Jesu Angolkisasszonyok Szerzetesrend, Kapás Center Kft.	7 6	N.A.	Tel: +36 1 2012 0125 www.epstudio.hu epstudio@epstudio.hu		
Finta és Társai Építész Stúdió Kft. 1055 Budapest, Szent István krt. 11.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Községi Egység Kollégiuma/hostel, Westend átalakítások/conversion, K&H bankfiók/branch bank, Capital Square bérlésményi tervek/planning	Nemzeti Községi Egység, Médiaszolgáltatástámogató és Vagyonkezelő Alap, Vasudvar Hotel Kft., Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.	15 13	Dr. Finta József, Fekete Antal, Guczogi György, Kiss Gábor, Halvaksz Mónika, Szabó Tamás János,	Tel: +36 1 374 3377 Fax: + 36 1 374 3308 www.fintastudio.eu fintarch@fintastudio.hu		
HAP Tervezőiroda Kft. 1027 Budapest, Margit krt. 24.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	–	✓	✓	Mediso Kft. Központi telephely rekonstrukció/reconstruction, Ibsen 4.2 gyártócsarnok/production hall, Ibsen konyha-étterem/kitchen-restaurant, Rauch tartálypark létesítése, Adám Jenő általános- és zenekiskola/elementary and music school (Szigetszentmiklós)	Mediso Kft., Takenaka Europe GmbH Hungary Branch, Rauch Hungaria Kft., Dreher Sörgyárak Zrt., Törley Pézsgőpincészet Kft.	8 6	Winkler Barnabás, Baranya Szabolcs	Tel: +36 1 212 5991, +36 1 212 5992 www.hap.hu hap@hap.hu		
Company name and address	Specialization													Services				References in Hungary in 2014	Main clients in 2014	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information	
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection	interior design							

Építészeti tervezőirodák

Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások					Magyarországi referenciák 2014-ben	Főbb ügyfelek 2014-ben	Főállású alkalmazottak/építészek száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés					
INVEX Tervező, Beruházó és Ingatlanforgalmi Kft. 9400 Sopron, Frankenburg u. 7.	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	–	–	✓	✓	✓	–	ALDI élelmiszerdiszkontok/discount stores, Interspar Hypermarket – Szekszárd, Spar Hűsüzem bővítés /extension– Bicske, Alumetal alumínium-öntöde – Komárom, 10+15 lakásos társasház/ residential – Sopron INTERSPAR (Szekszárd), 25 lakásos társasház/ condominium (Sopron)	Magnum Hungária Kft., HOFER Magyarország Ingatlan Kft., SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft., Alumetal Group Hungary Kft.	10 8	Kubinsky András	Tel: +36 99 313 828 +36 99 312 934 www.invex.hu info@invex.hu
KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. 1095 Budapest, Mester u. 87.	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	P & G pelenkagyár/diaper factory (Gyöngyös), Belorusz Nagykövetség/embassy (Bp.), Magna gyártócsarnok bővítés/production hall extension (Hévícsia), Agrana cukorgyár csomagolóüzem és raktárépület/sugar factory's packaging plant and storage (Kaposvár), IQ Kecskemét K+F laboratórium és irodaépület/R+D laboratory and office building (Kecskemét)	Hyginett Kft., Belorusz Nagykövetség, MAGNA Automotive (Hungary) Kft., Magyar Cukor Zrt.	115 7	Porcsalmy Zoltán, Kelemen Csaba, Lautner Péter	Tel: +36 1 476 6500 www.kesz.hu kesz@kesz.hu
Kolba és Társai Építészstúdió Kft. 1011 Budapest, Iskola u. 33.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Hungária krt. 178-186., Irodaházak átép. és bővítése/office buildings redesign and extension (Bp. XIV.), Német Magyar Gazdasági Kamara átép. és bővítése/office buildings redesign and extension (Bp. II.), Közp. Irattár kialakítás/Central Archives building (Bp. VIII.), gyártócsarnok + iroda/industry and serv. prod. hall + office building (Bp. X.)	ELSBET Kft., REVITAL Rt., WARIMPEX GROUP, Német-Magyar Gazdasági Ház Ingatlankezelő Kft., Addval Kft., Semmelweis Egyetem, BM HEROS Zrt., Groupama, MOL	4 4	Kolba Mihály	Tel: +36 1 216 4835, +36 1 476 8098 www.kolba.hu kolba@t-online.hu
Madilancos Studio Kft. 1011 Budapest, Fő u. 10. I. em 1.	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	Ustream iroda/office – PDS irodaház, British American Tobacco iroda/office – Momentum Irodaház, National Instruments iroda belsőépítészete/interior design – Debrecen, La Praline/confectionery – Hegyvidék bevásárlóközpont	KPMG, Ustream, British American Tobacco, National Instruments, NavGo	5 5	Sárosdi-Mádi Krisztina, Lángos Áron	Tel: +36 1 487 0090, www.madilancos.hu info@madilancos.hu
Óbuda Építész Stúdió Kft. 1033 Budapest, Hévízi út 3/a	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	Audi kiszolgáló és oktatási épületek/service and education buildings (Győr), Mercedes Benz Gyár kiszolgáló épületek/service buildings (Kecskemét), TAKATA légzsákgyár/ airbag production factory (Miskolc), Békásmegyeri piac/market (Bp. III.), AUTOLIV üzembővítés/extension (Sopronkövesd)	Audi Hungária Motor Kft., Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft., TAKATA Safety Systems Hungary Kft., Óbudai Vagyongkezelő Zrt., AUTOLIV Ipari és Kereskedelmi Kft.	34 27	Darabos Márta, Plájer János, Peschka Alfréd, Csernik Tamás, Nemes Bertalan, Olbert Krisztián, Geiszter Róbert	Tel.: +36 1 439 0504 www.obudagroup.hu www.obudastudio.hu obudastudio@obudastudio.hu
SAGRA Építész Kft. 1025 Budapest, Krecsányi u. 18.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Esterházy présház és vincerház felújítása és átalakítása (műemlék)/historic winery and wine-grower house reconstruction and redesign, Szent György-hegy Református közösségi ház (Szolnok), Villaépület (Bp. II.), többcélú sportcsarnok (Bp. XVI.), Kossuth tér átalakítása/reconstruction (Bp. XVIII.), tornacsarnok (Budaörs), 22 lakásos lakóépület és üzletház/residential (Bp. XVII.)	Nemzeti Köznevelési Egyetem, Teljes Kör Pincészet Kft., Szolnoki Református Egyházközség, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, Budaörs Város Önkormányzata, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata	5 5	Sajtos Gábor Pro Architectura díjas építész/ Pro Architectura award winning architect	Tel: +36 1 200 0093 +36 20 931 5568 www.sagra.hu@sagra@sagra.hu
STÚDIÓ 100 Architects 1012 Budapest, Logodi u. 64.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	BÁLNA Kereskedelmi és Kulturális Központ kiviteli terv és belső kialakítás/final construction drawing and interior design, Váci Corner Irodaház/office building (Budapest.), Corvin Corner Irodaház/office building (Budapest)	HB Reavis Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ, FUTUREÁL Ingatlanfejlesztő Zrt.	6 6	Szász László, Hajnády Erzsébet	Tel: +36 1 487 1020 Fax: +36 1 487 1021 www.studio100.hu studio100@studio100.hu
Szentmáry Építész Stúdió Kft. 1014 Budapest, Úri utca 37.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	irodaépület és raktárcsarnok/office building and warehouse (Dunakeszi), kereskedelmi és szolgáltató központ/retail and service centers, műemléki épületek rekonstrukciója/monument reconstruction (Budapest)	N.A.	N.A.	Szentmáry Szabolcs	Tel: +36 30 280 5738 www.szentmarty.eu info@szentmarty.eu
Company name and address	Specialization										Services					References in Hungary in 2014	Main clients in 2014	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection					

Építészeti tervezőirodák Architecture firms

Cég neve, címe	Szakterületek										Szolgáltatások					Magyarországi referenciák 2014-ben	Főbb ügyfelek 2014-ben	Főál-lású alkal-mazot-tak/ épí-tések száma	Vezető tervező neve	Elérhetőségek	
	lakóépület, családi ház	kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség	ipari ingatlan, raktár/ingatlan	irodaház	szálloda	kulturális létesítmény	közigazgatási létesítmény	sportlétesítmény	egészségügyi létesítmény	műemlék	magas- és mélyépítés	restaurálás	projektmenedzsment	tanácsadás	műszaki ellenőrzés						belsőépítéset
T2.a Építésziroda Kft. 1021 Budapest, Budakeszi út 91.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	–	✓	–	✓	Pesti út menti Multifunkcionális Csarnok, InBudapest vegyes funkciójú fejlesztés/multifunctional improvement, Amplo Automa-tika K+F épület, PPRT üzemeépület fejlesztés/production building improvement, villa épületek magán megrendelők részére/villas for private clients	Rákosmente Önkor-mányzata, Sunyside Kft., Amplo Kft., PPRT, magán megrendelők	6 6	Turányi Bence	Tel: +36 1 392 0005 www.t2a.hu info@t2a.hu
Teampannon Kft. 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Private Palace Hotel (Bp. V.), Piarista Központ (Bp. V.), Magyar Tudományos Akadémia Humán Tudományok Kutatóháza (Bp. IX.), Költő Kert Rezidencia (Bp. XII.), Magyar Design Terminál (Bp. V.)	Erzsébet Vagyonkezelő Kft., Portus Buda Group, Piarista Rend, Magyar Tudományos Akadémia	14 12	Noll Tamás, Golda János, Madzin Attila	Tel: +36 1 429 7080 www.teampannon.hu teampannon@teampannon.hu
Tebodin Hungary Kft. 1119 Budapest, Bikszádi u. 6/a	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	✓	✓	–	Fémalk Zrt.: autópáralkatérsz-gyár tervezése, műszaki ellenőrzése/planning and technical control, Metrodom: 36+38 lakásos társasház engedélyezési és kivitelei terveinek készítése, Valeo Auto Electric Kft.: kivitelező tendereztetése, projektmenedzsment/tendering, project management, BAT Pécsi Dohánygyár Kft.: projekt-menedzsment szolgáltatás/project management	Fémalk Zrt., Metrodom Kft., Valeo Auto Electric Kft., BAT Pécsi Dohánygyár Kft., Magyar Telekom Nyrt.	38 5	Lakatos Róbert	Tel: +36 1 205 9601 www.tebodin.hu www.tebodin.com tebodin.hu@tebodin.com
TIBA Építész Stúdió 1022 Budapest, Bimbó út 6.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	Váci Greens irodakomplexum/office building („A” épület, „B” épület, „C” épület, Bp.), Eden City Ciprus, Garden of Eden Master Plan, Divina Island resor fejlesztés/resort development (Paphos, Ciprus), V48 irodák/office (Bp.)	Atenor Hungary, Atum Developments, WING Zrt., Codic Hungary, Terrafree Consulting Ltd	12 11	Tiba János, Király Zoltán	Tel: +36 1 336 0961 www.tiba-studio.com studio@tiba-studio.com
UV Építész Stúdió Kft. 1033 Budapest, Mozaik u.14/a	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	–	–	✓	✓	–	–	✓	–	–	óvoda/nursery (Pilisborosjenő), KEKKH Iroda emeletbővítés/office floor extension, energetikai felújítás (iskola, óvoda)/energy modernization of nursery, school (Tompaa), MTA vendégház átala-kitása/guest house conversion, Székesfehérvár Lakatos üzemszarnok/warehouse	Pilisborosjenő Polgár-mesteri Hivatal, Magyar Tudományos Akadémia, Fővárosi Gázművek Zrt., Fehér cégcsoport, FE-Group Zrt., KEKKH	4 3	Várady Tibor, Ugrin László	Tel: + 36 1 430 0013 www.uvdesign.hu uvdesign@uvdesign.hu
Vadász és Társai Építőművész Kft. 1063 Budapest, Kmety György u. 29.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	Budapest VI. Munkácsy utcai óvoda/nursery, Budakeszi Bölcsőde, Bp. V. Kossuth tér Térszint alatti kiállítás valamint az 56-os Forradalom Emlékhelye, Bp. VI. ker műemlék társasház rekonstrukciója és bővítése/condominium reconstruction and extension, Bp. IX. Csamoktér- Négyszilagos szálloda/hotel	Budakeszi Város Önkor-mányzata, Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Önkormányzata, Országgyűlés Hivatala, Éptech- Invest Kft., Bedori Investment Kft.	8 6	Vadász György Kossuth-díjas építész, Vadász Bence, Miklós Zoltán	Tel: +36 1 332 9913, +36 1 301 0050 www.vadaszstudio.hu vadaszstudio@vadaszstudio.hu
Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft. 1052 Budapest, Szervita tér 5.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	IBS Diákszálló Graphisoft Park, Budapest X. Kerületi Polgármesteri Hivatali Ügyfélszolgálat Iroda	Graphisoft Park Ingatlan-fejlesztő Kft., Budapest, X. Kerületi Önkormányzat, Skanska, Wing Zrt.	8 8	Lukács István, Vikár András	Tel: +36 1 485 0765 www.vikluk.hu vikluk@vikluk.hu
Company name and address	Specialization										Services					References in Hungary in 2014	Main clients in 2014	Number of full-time employees	Name of chief architect	Contact information	
	residential building, family house	commercial real estate, store	industrial real estate, warehouse	office	hotel	cultural facility	public administration facility	sport facility	health care facility	historic building	civil engineering	restoring	project management	consulting	technical inspection						interior design

Az információkat a RÉsource gyűjtötte össze a teljesség igénye nélkül. Az adatok a 2015. február 13-i állapotnak felelnek meg, és az építészeti tervezőirodákól származnak.

The list was compiled by RÉsource. No claim is made as to the accuracy of the information. The database was compiled based on information from architecture firms as of February 13, 2015.

Ingatlankeresésben az élen

Találja meg új irodáját és raktárát
a segítségünkkel!

WWW.IRODAHAZ.INFO • WWW.RAKTAR.INFO





RETAIL
LEADERS
IN HUNGARY AND THE WORLD
INSTRUCTED ON 258,000 SQ M
RETAIL SPACE ACROSS HUNGARY
32,000 SQ M LET IN 2014
EXPERIENCE
MATTERS

