



# Source

A **Portfolio** CSOPORT TAGJA

2015. OKTÓBER WWW.RESOURCEINFO.HU 999 FT

SZAKMAI  
PARTNEREINK



# BEVÁNDORLÁS és LAKÁSPIAC

## MENNYIT VISZ, ÉS MENNYIT HOZ?

**IMMIGRATION AND THE HOUSING MARKET**  
*What it takes and what it gives*

### Fókusz

Ügyvédi irodák, ingatlan-tanácsadó cégek, „A” kategóriás irodaházak Budapesten

### Elemzés

Van hova fejlődünk: kereskedelmi ingatlan-állomány a régióban

### Interjú

Első kézből a Cushman & Wakefield – DTZ fúzióról

### Riport

Egy év múlva nem lesz mit vásárolni Budapesten



# PROPERTY

## *Investment Forum*

### 2015

**REGISTER NOW!**

24<sup>th</sup> November 2015

*Hotel InterContinental, Budapest*

PARTNER:



SPONSORS:



**CUSHMAN & WAKEFIELD**



**FŐTÁV** BUDAPESTI  
TÁVHÍRLEVELEZÉSI ZRT.  
BUDAPESTI M. VÁROSGAZGATÓSÁG ZRT.



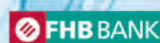
SECTIONS:



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



**CA IMMO**



**FUTUREAL**



**SKANSKA**

**TRI GRANIT**

**WING**

IN ASSOCIATION WITH:



Otthonérték

**RE Source**



**10**

## CÍMLAPSZTORI

Az elmúlt évtizedekben a globalizációnak, az Európai Unió bővítésének és számos egyéb folyamatnak köszönhetően a világ legtermészetesebb dolgává vált, hogy nem abban az országban dolgozik és él valaki, ahol született. A vonzó életkörülményekkel kecsegtető országokban és nagyvárosokban azonban egyre nagyobb problémát jelent, hogy az építkezések nem tudnak lépést tartani a növekvő népességszámmal, miközben az ingatlanárak drasztikusan emelkednek. Az egész Európát – és a világot – megmozgató aktuális menekültválság emberek százazezreinek költözését hozza magával, ami egész biztosan hatással lesz a befogadó országok ingatlanpiacaira.

## RIPORT

Mi vár a régiós ingatlanpiacokra az elkövetkezendő években? Milyen hatással vannak a kedvezőtlen demográfiai folyamatok az irodafejlesztésekre? Melyik városok vehetik át Varsó vezető szerepét? Hogyan vált a logisztikai piac a befektetők új kedvencévé? Többek között ezekre a kérdésekre keresték a választ a Portfolio és az RICS által közösen rendezett bécsi CEE Property Forum 2015 konferencia résztvevői.

**22**

## INTERJÚ

Nem minden ingatlanpiaci szegmensben érzékelhető fellendülés a hazai piacon. A bedőlt hitelek mögött álló eszközök esetében innovatív megoldásokra van szükség a megfelelő hasznosítási mód megtalálásához. Pihál Zsolt, a MARK Zrt. üzleti vezérigazgató-helyettesével beszélgettünk.

**36**

## 5-8 RÖVID HÍREK BRIEF NEWS

## 9 INFOGRAFIKA INFOGRAPHICS

**Van hova fejlődünk – Kereskedelmi ingatlanállomány a régióban**

There is room to grow – Stock on the regional commercial real estate market

## 10-15 CÍMLAPSZTORI COVER STORY

**Mit jelent a bevándorlás a lakáspiac szempontjából?**

What does immigration mean for the housing market?

## 16-20 INTERJÚ INTERVIEW

**A tanácsadói világ a tudás körül forog**  
It's all about the knowledge

## 22-25 RIPORT REPORT

**Egy év múlva nem lesz mit vásárolni Budapesten – CEE Property Forum 2015**

In a year's time there won't be anything left to buy in Budapest – CEE Property Forum 2015

## 26-30 INTERJÚ INTERVIEW

**Nem szabad elfelejteni, amit a válság alatt megtanultunk**

We shouldn't forget what we have learnt during the crisis

## 32-35 RIPORT REPORT

**Évtizedek óta erre várt Buda. Hogy áll a Széll Kálmán tér felújítása?**

Buda has been waiting for decades. How is the Széll Kálmán Square renovation going?

## 36-40 INTERJÚ INTERVIEW

**Kreativitással a bedőlt ingatlanok is pénzt hoznak**

Even distressed properties can make money with some creativity

## 41-43 LISTA LIST Ügyvédi irodák Law firms

## 44-45 LISTA LIST

**Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek**

Real estate consultancy firms and agencies

## 46-54 LISTA LIST

**„A” kategóriás irodaházak Budapesten**  
“A” category offices in Budapest

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

**resourceinfo hírlevél**

READ US DAILY//SUBSCRIBE@//[www.resourceinfo.hu](http://www.resourceinfo.hu)

**Felölös szerkesztő | Editor-in-chief**

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

**Szerzők | Contributors**

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

**Szerkesztőségi munkatárs | Advertising coordinator**

Barta Krisztina

**Fordító | Translator**

Adrian Bury, Nagy András

**Angol korrektúra | Copy editor**

McLean és Társa Kft.

**Fotó | Photo**

Todoroff Lázár, Shutterstock.com, MTI

**Értékesítés | Sales**

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

**Felölös kiadó | Publisher**

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

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

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

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

HU ISSN 1419-4392

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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



**Major Katalin**  
Főszerkesztő/Editor-in-chief  
[major@portfolio.hu](mailto:major@portfolio.hu)



## REKORDOK A RÉGIÓS INGATLANPIACOKON

Friss optimizmussal tértünk haza néhány héttel ezelőtt Bécsből, a Portfolio és az RICS együttműködésében már harmadik alkalommal megrendezett CEE Property Forumról. A kelet-közép-európai országok ingatlanpiacaira fókuszáló nemzetközi konferencián ismét összegyűltek a régió vezető ingatlanpiaci szakértői és döntéshozói.

Az optimizmus nemcsak a hangulat, hanem a számok szintjén is elvitathatatlan. A már regisztrált tranzakciók alapján az idei első három negyedév is kiugróan erős számokat hozott, a hagyományosan a legerősebbnek számító utolsó negyedév pedig még előtűnik áll. A JLL előrejelzése szerint a régióban ingatlanba fektetett tőke volumene elérheti a 8 milliárd eurót is, ami azt jelenti, hogy 2015 újabb rekordév lehet a válság óta eltelt időszakot tekintve. Ezzel párhuzamosan a magyar számok is biztatóak: az év első három negyedévének befektetési volumene megközelítőleg 570 millió euró volt, ami szintén az elmúlt 8 év legmagasabb értékének számít. Ennek tükrében nem meglepő a konferencia közönségsvázásának eredménye: az ingatlanlanszakma krémjének döntő többsége (78 százaléka) arra számít, hogy az elkövetkező 12 hónapban a befektetői érdeklődés erősödni fog a régió ingatlanai iránt. A befektetői és fejlesztői kerekasztal résztvevői szerint két ország érdemel most kiemelt figyelmet: Magyarország és Románia. Kíváncsian várjuk a fejleményeket!

A jelenlegi menekültválság kapcsán a bevándorlásról, annak pozitív és negatív gazdasági és szociológiai hatásairól szóló közéleti viták is felerősödtek. A téma számunkra is gondolatébresztő volt, hiszen a bevándorlás a gazdasági és demográfiai folyamatokat szorosan lekövető ingatlanpiacot sem hagyja érintetlenül. A hatások itt sem fekete-fehérek, nehéz egzakt számokon alapuló következtetéseket levonni, ami azonban bizonyos, hogy a jelentősebb befogadó országok lakáspiaccain első körben jelentős átrendeződés, ármozgások, előbb-utóbb pedig fellendülés következnek. Címlapsztorinkban ezeknek a folyamatoknak próbáltunk utánajárni.

## RECORD RESULTS ON THE REGIONAL PROPERTY MARKETS

A few weeks ago we returned with renewed optimism from the CEE Property Forum, organised by Portfolio and RICS in Vienna for the third time. Once again the leading property market experts and decision makers of the region gathered at the international conference focusing on the property markets of Central Eastern European countries.

Not only is morale up, the numbers are also looking promising. According to the already registered transactions the first three quarters of this year brought outstanding figures and the traditionally best performing last quarter is still ahead of us. JLL estimates that annual investment volume in the region could reach 8 billion euros which means that 2015 might become another post-crisis record year. Meanwhile, Hungarian data is also encouraging: investment volume in the first three quarters reached approximately 570 million euros, the highest value in the past 8 years. In light of this performance, it is not surprising that according to a poll conducted at the conference the decisive majority (78%) of top realtors expects an increase in investors' interest for the region's properties over the next 12 months. According to the participants of the investor and developer round table, currently there are two countries worth watching: Hungary and Romania. We are looking forward to the developments.

In connection to the current refugee crisis the public debate about the positive and negative economic and sociological effects of immigration has gained momentum. The topic was thought-provoking to us as well, because immigration also affects the property market, which is closely tied to economic and demographic trends. The impact is not black or white and it is difficult to draw conclusions based on exact numbers. One thing is certain: the housing markets of major receiving countries will first undergo significant restructuring and price movements, followed sooner or later by an upswing.

## ÚJ SZÁLLODA ÉPÜL BUDAPESTEN

A belváros közvetlen közelében, a Fővám téri Központi Vásárcsarnok melletti Csarnok téren nyitja meg 751 ágyas és 184 szobás budapesti szállodáját a MEININGER Hotels a tervek szerint 2018 tavaszán. Az új építésű hotelt a szállodalánc egy 20 évre szóló bérleti szerződés keretében működteti. A tervek szerint az építkezés idén év végén kezdődik el.



## MEGÚJULT PEST EGYIK SZÉGYEN- FOLTJA

Több évtized várakozás után megújult a főváros egyik legforgalmasabb közterülete, a Nyugati tér. A lépcsősor jóval keskenyebb és rövidebb lett, a járólépcső mellett kialakítottak egy úgynevezett kiülős lépcsősort, sőtétédés után pedig egyedi látványú díszkivilágítás fogadja az odalátogatókat. A térszint növekménye meghaladja a négyszáz négyzetmétert, és az új burkolatnak köszönhetően jóval világosabb lett a tér, amelynek gépészete is teljesen megújult, beleértve a vízájtékot és „gombát”. Az öt hónap alatt lezajlott, 509 millió forintos beruházást sok kritika érte, mivel kizárólag a csomópont egy szűk részét érintette, a tér alatt továbbra is a város egyik legrosszabb állapotban lévő aluljárója található.

## INDULHAT A BUDAI VÁR LÁTVÁNYOS FEJLESZTÉSE



Bemutatták a budavári Csikós-udvar és környezetének rekonstrukciós látványtervét a Nemzeti Hauszmann Terv Társadalmi Testületének ülésén. A lovardát korábbi helyén – a Vár Tabán felőli oldalán – építik vissza Hauszmann Alajos tervei alapján, eredeti funkcióin túl az épület rendezvényterként is működik majd. A lovas programok kiszolgálására 16 ló tartásához megfelelő istállót alakítanak ki a várfal alatti földrézsűbe rejtetten, a Csikós-udvarból pedig a szintén újraépítendő Stöckli-lépcső és fal melletti rámpa biztosítja a feljutást. Szintén eredeti helyén épül újra a Főőrségi épület, amelyben az újjáalakuló palotaőrség, valamint kiállító- és vendéglátóhelyek kapnak otthont. Innen lesz megközelíthető a középkori vár maradványainak feltárása után kialakítandó, térszint alatti régészeti bemutatótér is. A beruházás során megerősítik az Ybl-féle támfalakat, illetve felújítják és funkcióval látják el a Karakas pasa tornyát is.

## NÖVEKEDNEK A BÉRLETI DÍJAK A KISKERESKEDELEMBEN

Jelentős forgalomművekedés, emelkedő kereskedői kereslet és az új kínálat korlátozottsága drágítja a budapesti kiskereskedelmi ingatlanpiacot a CBRE elemzése szerint. A kiskereskedelmi forgalom egy év alatt 6,1 százalékkal nőtt 2015 első félévének végére, ami egyértelmű gyorsulást mutat a korábbi évekhez képest, és hasonlóan lendületes bővülésre 2006 óta nem volt példa. Mindeközben az új üzlethelyiségek kínálata történelmi mélypontra ért az elmúlt években: 2012 óta kevesebb mint 50 ezer négyzetméternyi új kiskereskedelmi ingatlanterület jelent meg a piacon. A bérleti díjak minden piaci szegmensben emelkedtek 2015 első félévében: a legnagyobb növekedés a budapesti bevásárlóutcákon történt, ahol ma egy 200 négyzetméteres üzlethelyiség esetében a tipikus bérleti dí-

jak a 60-100 euró/négyzetméter/hó sávban mozognak. A turisták által látogatott városrészekben is nőtt az üzlethelyiségek iránti kereslet, nemcsak Budapesten, de a nagyobb vidéki városokban is. A budapesti első osztályú bevásárlóközpontokra 50-80 euró/négyzetméter/hó bérleti díj jellemző, ami szintén magasabb a tavalyi évben mérténnél – a legjobb bevásárlóközpontokban akár 25 százalékkal is emelkedtek a díjak egy év alatt.

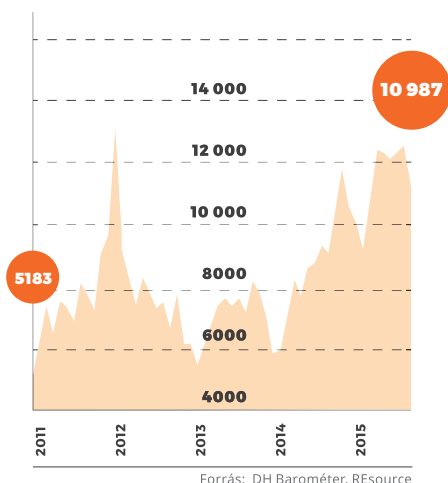


## MÉG MINDIG MINDENKI LAKÁST AKAR VENNI

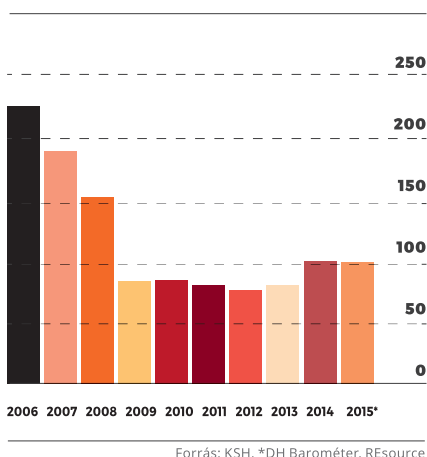
Bár kismértékben tovább csökkent a havi lakáspiaci forgalom, a kereslet továbbra is magas, éves szinten 40 százalékkal nőtt. 2015 szeptemberében összesen 10 987 lakóingatlan cserélt gazdát – derül ki a Duna House havi tranzakciószám becsléséből. Egy éve ugyanekkor, a piaci felemelkedés hatására már valamivel 10 ezer fölötti számban keltek

el lakóingatlanok, így a két hónap között 10 százalékos emelkedés mutatható ki. A becslés szerint idén eddig összesen 102 723 lakóingatlan adásvételére került sor, ami már önmagában meghaladja a 2009–2013 közötti évek bármelyikét. Tavaly az első 9 hónapban a 74 ezret sem érte el a tranzakciók mennyisége, ami 40 százalékkal gyengébb adat az ideinél.

### Havi tranzakciószám becslés

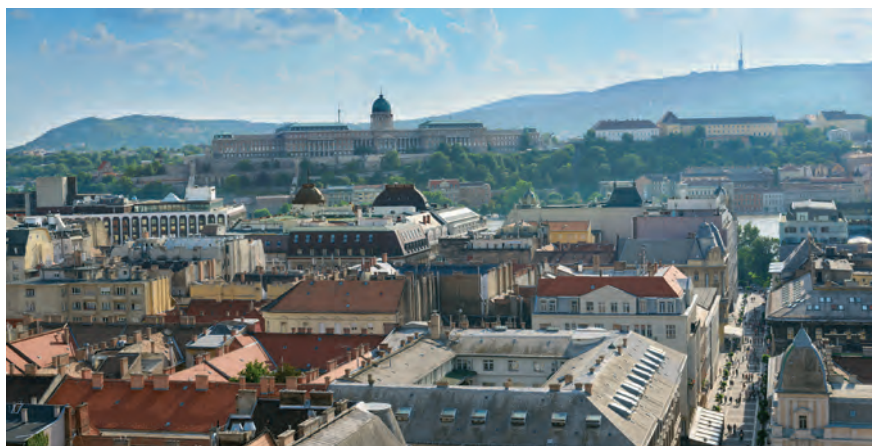


### Lakástranzakciók száma



## A VÁRTNÁL IS NÉPSZERŰBB A CSOK

Mintegy ötezen igényelték szeptember végéig a július 1-jével kibővített családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK), csaknem ötmilliárd forint értékben az Emberi Erőforrások Minisztériumának adatai szerint. A kormánynak menet közben kellett emelnie a keretet, mivel eredetileg az egész évre négyezer kérelemmel kalkuláltak. Az Emmi most már 12 ezer igényrel számol 2015-re, vagyis az eredeti tervekhez képest háromszor annyian vehetik igénybe a támogatást. A fenti számok egyben azt is jelentik, hogy a CSOK-ot igénylők átlagosan közel 1 millió forintot vettek igénybe lakáscéljaik megvalósításához.



## ÁLTALÁNOS OPTIMIZMUS A RÉGIÓBAN

2015 második negyedében a legnagyobb mértékben a magyarországi ingatlanpiacon javult a bérleti hangulat, de a többi régiós országban is általános optimizmusról számolhatunk be. Hazánkon kívül Bulgáriában, Csehországban és Romániában is pozitív tartományban áll nemcsak a bérleti, hanem a befektetői hangulatot mérő index is. A következő tizenkét hónapban a bérleti díjak szintjén a legerősebb növekedés Bulgáriában várható, csökkenésre pedig egyedül Csehországban lehet számítani – derült ki az RICS legfrissebb Nemzetközi Kereskedelmi Ingatlan Monitor kutatásából.

## CSÖKKENHET AZ ÚJ LAKÁSOK ÁFÁJA

Varga Mihály szeptember végi nyilatkozata szerint a kormány mérlegelheti az új lakásokat sújtó áfa csökkentését. Ezt az ingatlanpiac különböző szereplői már évek óta szorgalmazták, hiszen komoly lökést adhatna a beruházásoknak. A válság előtthöz képest sokat szigorodtak a műszaki követelmények, valamint az építési költségek is emelkedtek, ami azt is jelenti, hogy a korábbi négyzetméterárakon már nem éri meg lakást építeni. Az új lakások ára azonban a lakáspiaci felfutás ellenére még nem érte el azt a szintet, ahol a lakásfejlesztők jelentős száma lépne be a piacra.

## A NEW HOTEL IN BUDAPEST UNDER CONSTRUCTION

In the vicinity of downtown Pest, on Csarnok Square next to the Central Market Hall, MEININGER Hotels will open their 751-bed, 184-room Budapest hotel in spring 2018, according to plans. The newly built hotel will be operated by the hotel chain in the framework of a 20-year lease agreement. Construction is to begin at the end of this year.

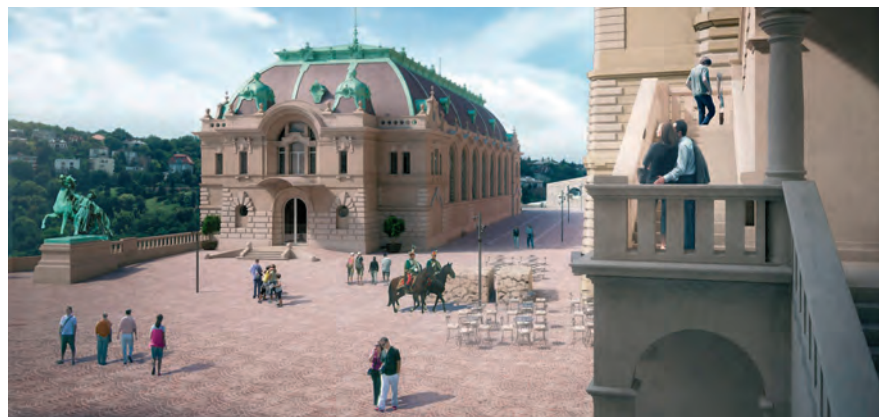


## ONE OF THE BLEMISHES ON PEST HAS BEEN RENOVATED

After a wait of several decades, one of the busiest public spaces of the capital, Nyugati Square, has been renovated. The stairway became much narrower and shorter, and so-called sitting steps have been created beside the stairway. After sundown, decorative lighting with awaits passers-by. The available space at the surface was extended by more than four hundred square metres, and due to the new paving the square has become brighter, while its engineering has also been renovated, including the waterworks and the famous "mushroom". The investment was carried out in five months for 509 million HUF and has been widely criticised for covering only a small part of the junction. The underpass below the square remains one of the worst in the city.

## SPECTACULAR DEVELOPMENT OF THE BUDA CASTLE ABOUT TO START

The visual reconstruction design of the Buda Castle's Csikós-udvar (Horse-wranglers' Court) and the surrounding area was presented at the meeting of the General Assembly of the National Hauszmann Plan. The riding-hall will be reconstructed at its former location, the side of the Castle facing the Tabán, according to the plans of Alajos Hauszmann, and the building will also serve as an event hall beside its original functions. For the purpose of equine events a stable for 16 horses will be built hidden below the castle wall, and access from the court will be provided by the Stöckl Stairway (to be rebuilt as well), and a ramp next to the wall. The building of the main guard will also be rebuilt at its original location, and will be housing the recreated palace guard, as well as exhibition and catering facilities. The underground archeological showroom to be created after the remnants of the medieval castle are excavated will also be accessible from here. During the development the abutments designed by Ybl will be reinforced, and the tower of Pasha Karakas will also be renovated and given a function.



## RENTAL FEES ARE ON THE RISE IN RETAIL

Budapest's retail property market is becoming more expensive due to significantly increased turnover, rising demand on the retailers' part, and a limited amount of new supply. By the end of the first half of 2015, retail turnover increased by 6.1 percent in one year, showing a clear acceleration compared to previous years, and such lively expansion has been unheard

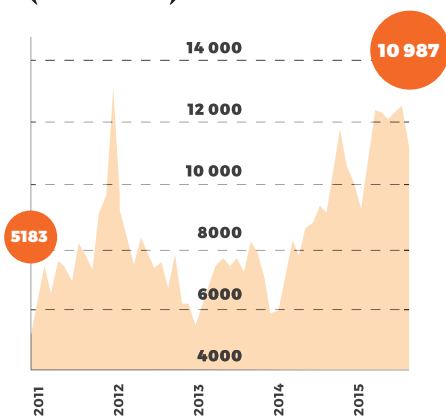
of since 2006. In the meantime, the supply of new business spaces is at a historical low, and has been so in the past years: less than 50,000 square metres of new retail property appeared in the market since 2012. Lease fees increased in the first half of 2015 in every market segment: the highest increase took place in the Budapest shopping streets where typical lease fees for a 200 square metre business space are in the 60-100 EUR/square metre/month range. The demand for business spaces in the part of the city visited by tourists has grown not only in Budapest, but also in the other larger cities. First class malls of Budapest are characterised by a lease fee of 50-80 EUR/square metre/month, which is also higher than measured last year; fees increased by up to 25 percent during one year in the best malls.



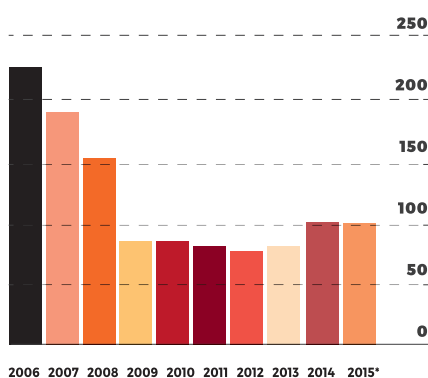
## THE HOUSING DISCOUNT FOR FAMILIES (CSOK) IS MORE POPULAR THAN EXPECTED

By the end of September, around five thousand persons had applied for the housing discount for families (CSOK) that was increased from July 1 on, reaching an amount of almost 5 billion HUF according to the data of the Ministry of Human Capacities (Emmi). The government had to increase the budget on the fly, since originally only four thousand applications were expected for the whole year. Emmi now expects 12,000 applications for 2015, which means that three times as many families may have access to the grant than originally planned. The above numbers also mean that those who applied for the CSOK have received nearly 1 million HUF on average to realise their housing goals.

### Monthly Transactions (Estimate)



### Number of Transactions by Year



## EVERYBODY STILL WANTS TO BUY A FLAT

Even though the monthly turnover of the housing market has once again slightly decreased, demand is still high, and has increased 40% on a yearly basis. In total 10,987 residential properties changed hands in September 2015, according to the monthly transaction number estimate of Duna House. One year ago a little more than 10,000 residential properties were sold already,

and thus a 10% increase can be detected comparing the two months. Up to this point 102,723 residential properties were sold and purchased this year according to the estimate, which in itself exceeds any of the years between 2009 and 2013. The amount of transactions did not even reach 74,000 in the first 9 months of last year, which is a 40% weaker performance than this year's.



## GREAT EXPECTATIONS ACROSS CEE MARKETS

The RICS Commercial Property Monitor for Q2 2015 showed that most countries in Central and Eastern Europe have good growth prospects and the expectations for commercial property markets have further improved. Both the Occupier Sentiment Index and the Investment Sentiment Index stands in positive territory in all four examined countries. Over the next twelve months we can expect the strongest rental increases in Bulgaria, while the Czech Republic is the only country where rents are anticipated to fall.

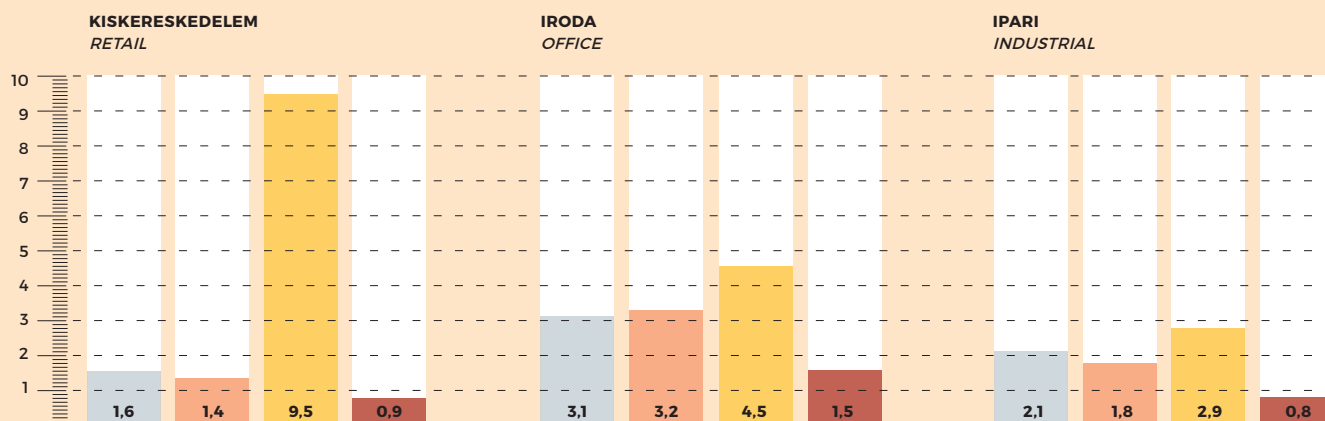
## NEW FLATS' VAT MAY DECREASE

According to the statement made by Mihály Varga at the end of September, the government may consider decreasing the VAT charged on new flats. This step has been urged by various actors on the property market for years, since it could give a substantial push to developments. Technical requirements have become much stricter compared to those before the crisis, and construction costs have also increased, which means that it is not worth building for the old square metre prices. Despite the property market boom, the prices of new flats have not reached the level where a significant number of new property developers would enter the market.

## Van hova fejlődnünk / There is room to grow

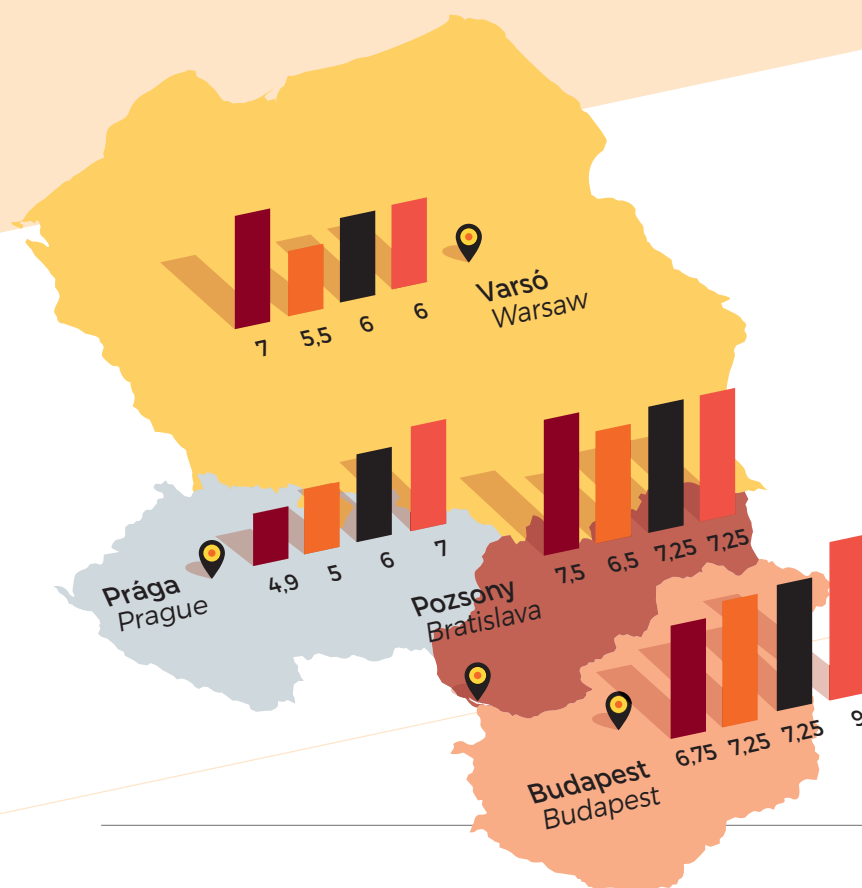
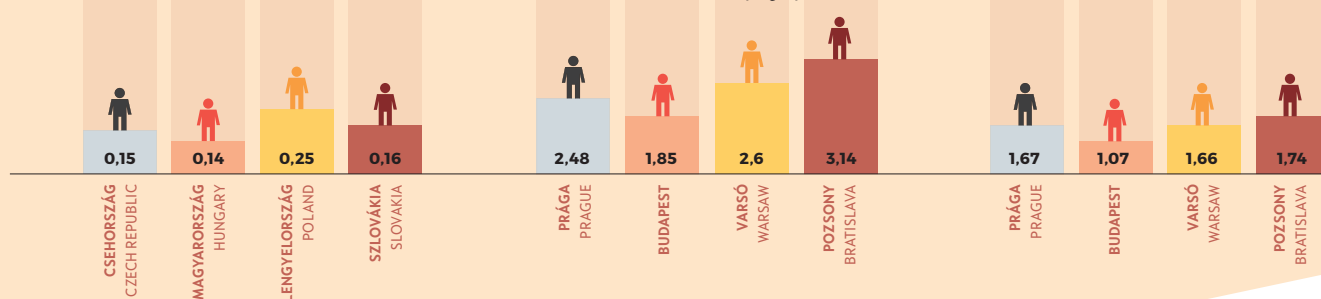
Teljes kereskedelmi ingatlanállomány a régióban (millió m<sup>2</sup>)

STOCK ON THE REGIONAL COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET (MILLION SQM)



Egy főre jutó kereskedelmi ingatlanállomány a régióban (m<sup>2</sup>)

STOCK PER CAPITA ON THE REGIONAL COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET (SQM)



Prémium bevásárlóutcai hozamok (%)  
PRIME HIGH STREET YIELDS (%)

Prémium bevásárlóközpont hozamok (%)  
PRIME SHOPPING CENTRE YIELDS (%)

Prémium irodapiaci hozamok (%)  
PRIME OFFICE YIELDS (%)

Prémium logisztikai hozamok (%)  
PRIME LOGISTICS YIELDS (%)

Forrás / Source: Cushman & Wakefield, Resource

# Mit jelent a bevándorlás a lakáspiac szempontjából?

BUDAI ÁKOS – MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE



**A**Z ELMÚLT ÉVTIZEDEKBEN A GLOBALIZÁCIÓNAK, AZ EURÓPAI UNIÓ BŐVÍTÉSÉNEK ÉS SZÁMOS EGYÉB FOLYAMATNAK KÖSZÖNHETŐEN A VILÁG LECTERMÉSZETESEBB DOLGÁVÁ VÁLT, HOGY NEM ABBAN AZ ORSZÁGBAN DOLGOZIK ÉS ÉL VALAKI, Ahol SZÜLETETT. A VONZÓ ÉLETKÖRÜLMÉNYEKKEl KECSEGTETŐ ORSZÁGOKBAN ÉS NAGYVÁROSOKBAN AZONBAN EGYRE NAGYOBB PROBLÉMÁT JELENT, HOGY AZ ÉPÍTKEZÉSEK NEM TUDNAK LÉPÉST TARTANI A NÖVEKVŐ NÉPESSÉGSZÁMMAL, MIKÖZBEN AZ INGATLANÁRAK DRASZTIKUSAN EMELKEDNEK. AZ EGÉSZ EURÓPÁT – ÉS A VILÁGOT – MEGMOZGATÓ AKTUÁLIS MENEKÜLTVÁLSÁG EMBEREK SZÁZEZEINEK KÖLTÖZÉSÉT HOZZA MAGÁVAL, AMI EGÉSZ BIZTOSAN HATÁSSAL LESZ A BEFOGADÓ ORSZÁGOK INGATLANPIACAIIRA. A VILÁG KÜLÖNBÖZŐ RÉSZEIRŐL GYŰJTÖTT PÉLDÁKON KERESZTŰL ANNAK PRÓBÁLTUNK UTÁNAJÁRNI, HOGYAN BEFOLYÁSOLHATJA A LAKÁSPIACI FOLYAMATOKAT – ELSŐSORBAN AZ ÁRAK ALAKULÁSÁT – A BEVÁNDORLÁS.

## NEM MINDEGY, HOGY HONNAN ÉRKEZNEK

Több angolszász országban is vizsgálták az elmúlt években, hogy milyen hatással van a nettó bevándorlás (a bevándorlók száma csökkentve a kivándorlókéval) a lakáspiacra. Az új-zélandi jegybank tanulmánya például azt próbálta meg kiszámolni, hogy a lakosság szám 1 százaléka megfelelő nettó bevándorlás hány százalékkal növeli

a lakásárakat. Úgy számoltak, hogy 6 emberként egy új lakás építésére kerül sor, ami – tekintve, hogy Új-Zélandon átlagosan 2,5 ember él egy háztartásban – nem elég a növekvő kereslet kompenzálására: 1 százalékos nettó bevándorlás által generált népességnövekedés három év alatt 8 százalékos lakásár-növekedést okoz. Azt is kiszámolták, hogy a bevándorlás hatása erősebb, mint a kivándorlásé. Ha az országba minden hónapban 1000 fővel többen érkeznek, az 4 százalékkal növeli a lakásárakat, míg ha minden hónapban 1000 fővel kevesebben

vándorolnak ki, az csak 2 százalékkal. Szintén fontos tényező, hogy honnan érkeznek a bevándorlók. A kutatás szerint, ha havonta 1000 fővel többen jönnek Európából, az 2 év alatt 8 százalékkal növeli a lakásárakat, míg ha ugyanennyien Ázsiából érkeznek, az csak 6-tal.

Bár az 1%-os népességnövekedés kevésnek hangzik, a valóságban óriási embertömeget jelent. A legfrissebb becslések szerint 2014 és 2015 folyamán összesen mintegy 2 millió migráns érkezhet az Európai Unióba, ami az összlakosságnak csak a 0,4%-át teszi ki.

## Nem mindegy, hogy ki a tulajdonos

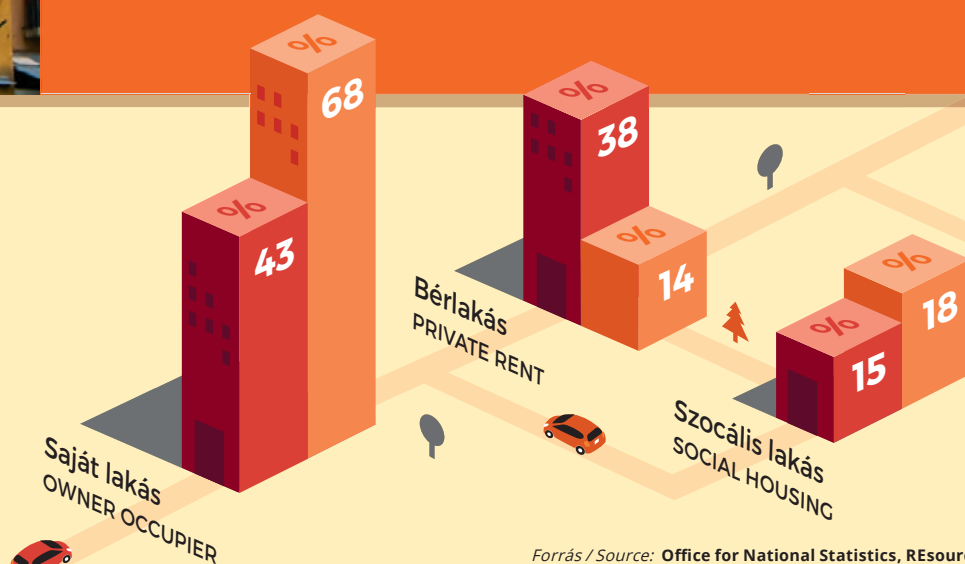
A fent említett kutatások persze fenntartással kezelendők, mivel általában csak néhány alapvető változóval (migrációs statisztika, fő lakáspiaci mutatók és a legfontosabb makrogazdasági adatok) kalkulálnak, így nem vesznek figyelembe számos egyéb tényezőt, amelyek jelentősen befolyásolhatják az árak alakulását. Szintén fontos megemlíteni, hogy a migrációs folyamatok várható lakáspiaci hatása nagyban függ attól is, hogy az egyes országokban milyen arányban jellemző a lakásvásárlás, illetve a lakásbérlet. A nyugati országokban jelentős szerepe van a bérlakáspiacnak, míg a régióban – például Magyarországon – méretét tekintve ez szinte elenyésző.

Az Oxfordi Egyetem migrációkutatói által megvizsgált statisztikák szerint 2015 első negyedévében az Egyesült Királyság külföldi születésű lakosainak mindössze 43 százaléka él saját tulajdonú ingatlanban, míg ugyanez az arány a helyi születésűek esetében eléri a 68 százalékot. A külföldi születésűek 38 százaléka él bérlakásban, szemben a helyi születésűek 14 százalékaival, míg a szociális lakások esetében jóval kisebb különbség mutatkozott a két társadalmi csoport között (15%, illetve 18%). Egy külföldi születésű lakos esetében az is jelentősen befolyásolja a jellemző lakhatási formát, hogy milyen régóta él az országban. Az Egyesült Királyságban 5 évnél rövidebb ideje jelen lévő bevándorlók alig 13 százaléka él saját tulajdonú ingatlanban, míg a legalább 20 éve az országban élők esetében ez az arány eléri a 72 százalékot. Ez egyébként magasabb, mint a helyi születésűek országos mutatója.

### Az országon belül és kívül születettek lakhatási formái az Egyesült Királyságban (%)

ACCOMMODATION OF  
UK-BORN AND FOREIGN-BORN  
INDIVIDUALS (%)

■ Külföldi születésű  
FOREIGN-BORN ■ Helyi születésű  
UK-BORN



Forrás / Source: Office for National Statistics, REsource

## NEM MINDEGY, HOGY MIT VÁSÁROLNAK

A The Economic Journal egyik kutatása szerint a bevándorlás negatív hatással is lehet az ingatlanárakra. Angliában és Walesben készített becslések azt mutatják, hogy ha egy adott területen 1 százalékkal nő a bevándorlók aránya, az közel 2 százalékkal csökkenti a lakásárakat. Az árcsökkenés annak az eredménye, hogy a helyi születésű lakosság nagy eséllyel költözik el olyan területekről, ahol nő a bevándorlók aránya. A hatás különösen erősen érvényesül olyan területeken, ahol sok alacsony végzettséggel rendelkező bevándorló él.

A Lordok Házában készített bizottsági riport arra is felhívja a figyelmet, hogy sok bevándorló egyáltalán nem jelenik meg a piacon keresletével. Vannak, akik korábban érkezett családtagjaikkal élnek, sokan korábban már kevesebb fő számára kiadott lakásokba zsúfolódnak be, és olyanok is akadnak, akik a he-

lyi lakosság által bérelhetőnek nem minősített, rossz minőségű ingatlanokba költöznek be. Ugyanakkor a piac másik végére is komoly hatással lehetnek a külföldről érkezők: köztudott, hogy a londoni lakáspiac felső szegmen-

lyen hatással van a bevándorlás. A kapcsolatra ráadásul nem is egyértelműen ok-okozati: a bevándorlók letelepedési döntését is befolyásolhatja az, hogy egy országban vagy területen milyen magasak a lakásárak.

## *A fentiek fényében csak az jelenthető ki biztosan: a bevándorlás befolyásolja a lakáspiac alakulását.*

sében rendkívül jelentős a külföldi állampolgárok jelenléte.

Nem szabad elfelejteni, hogy a bevándorlás jelentősen befolyásolhatja azt is, hogy milyen típusú lakóingatlanok cserélnek gazdát a piacon. A bevándorlók sok esetben alacsonyabb minőségű, így olcsóbb ingatlanokat vásárolnak, de ha abból egyszerre vagy egy területen sokat, az negatív irányban befolyásolhatja az átlagárakat. Mivel a piacra nem kerülő ingatlanok áráról senki nem rendelkezik átfogó információval, így rendkívül nehéz megbecsülni, hogy a teljes állomány átlagára mi-

A fentiek fényében csak az jelenthető ki biztosan: a bevándorlás (ahogy más jelentős demográfiai folyamatok) befolyásolja a lakáspiac alakulását. Még ha nem is az újonnan érkezők számának megfelelő mértékben, de előbb-utóbb új lakások építését hozhatja magával, miközben átrendezheti a meglévő állomány használati megoszlását bérleti és tulajdonosok között. A lakásárak alakulását is befolyásolhatja a bevándorlás, az viszont, hogy milyen irányban és mértékben, nagyban függ az adott ország, illetve terület sajátosságaitól, valamint számtalan egyéb tényezőtől. ●

## A spanyol buborék

Spanyolországban a lakásárak 1998 és 2008 között 175 százalékkal emelkedtek, 760 euró/négyzetméterről 2100 euró/négyzetméterre. A buborék kialakulásában több tényező is szerepet játszott, köztük az alacsony kamatszint, a hitelezési piac szabályozatlansága és a növekvő jövedelmek. A fenti tényezők más országokban is buborékok kialakulásához vezettek, de a spanyol árak ilyen mértékű elszállását nem magyarázzák, ezért egy kicsit mélyebbre kell ásni a folyamat megértéséhez.

Az 1998 és 2008 közötti időszak Spanyolországban nem csak az ingatlanpiaci boom korszakaként aposztrofálható, az ország jelentős migrációs hullámmal is szembesült ekkoriban. Az ország lakossága 1999-ben még csak 40 millió volt, 2010-re pedig már 47 millióra nőtt az érkező bevándorlóknak köszön-

hetően, akik jelentős pozitív hatást gyakoroltak az ország gazdaságára is. A bevándorlási hullám mértékét mutatja, hogy 1998 és 2008 között a külföldi születésű lakosság száma a nem egészen 500 ezerről 5 millióra nőtt, aránya pedig a munkaképes korú lakosságon belül 2 százalékról 16 százalékra emelkedett. A bevándorlás két oldalról is hatással volt a lakáspiacra, növelte a lakások iránti keresletet, mind a vásárlói, mind pedig a bérleti piacon, aminek nagy szerepe volt a lakásárak elszállásában. Másrészt a fent említett időszakban az építkezési volumen is jelentősen megugrott. 1998-ban még csak 225 ezer új lakás épült, míg 2006-ban a csúcsponton 600 ezer. A teljes növekedés 1998 és 2008 között 262 százalék volt.

Libertad Gonzalez és Francesc Ortega kutatásukban vizsgálták a migráció hatásait a spanyol lakáspiacra 1998 és 2008 között. A tanulmány szerint a migráció magyarázhatja, hogy miért alakult ki Spanyolországban sokkal nagyobb ingatlanpiaci boom, mint Európában vagy az USA-ban. Számításaik szerint a bevándorlási hullám a lakásárakat 52 szá-

zalékkal emelte, vagyis a lakásár-növekedés 30 százalékát magyarázza. Ezen felül a migráció nagyjából 2 millió új lakás építését indukálta, vagyis az építkezések 37 százalékáért felelt. Ezen számok alapján a bevándorlás a spanyol ingatlanpiaci lufi harmadáért felelős. A gazdasági válság azonban súlyosan érintette az országot: a bevándorlók körében, akik korábban főként az építőiparban helyezkedtek el, jelentősen megnőtt a munkanélküliség, így a külföldi születésűek közül sokan inkább a hazájukba történő visszatérés mellett döntenek. Több tízezer bevándorló hagyja el Spanyolországot évente, így a népessége csökkenni kezdett, éves szinten több mint 100 ezerrel zsugorodik. 2014 elején 6,6 millió bevándorló élt az országban, míg két évvel korábban még 7 millió. Úgy tűnik, Spanyolország az európai országok közül elsőként kell majd szembesülnie a drasztikus népességfogyás hatásaival, ami a lakáspiacot sem hagyja érintetlenül. A piacon most is több százezer üresen álló lakás van, ami csökkenő kereslet mellett még kevésbé valószínű, hogy gazdára talál majd.

# What does immigration mean for the housing market?

ÁKOS BUDAI – TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

**T**HANKS TO GLOBALISATION, EXPANSION OF THE EUROPEAN UNION AND MANY OTHER PROCESSES, IN RECENT DECADES IT HAS BECOME THE MOST NATURAL THING IN THE WORLD FOR SOMEONE NOT TO LIVE AND WORK IN THE COUNTRY WHERE THEY WERE BORN. IN THE COUNTRIES AND CITIES WITH ATTRACTIVE LIVING CONDITIONS, HOWEVER, IT IS BECOMING AN INCREASING PROBLEM THAT CONSTRUCTION CANNOT KEEP PACE WITH THE GROWING POPULATION, WHILE PROPERTY PRICES ARE RISING DRASTICALLY. THE CURRENT REFUGEE CRISIS WHICH IS AGITATING THE WHOLE OF EUROPE – AND THE WORLD – AND INVOLVES THE MOVEMENT OF HUNDREDS OF THOUSANDS OF PEOPLE WILL MOST CERTAINLY HAVE AN EFFECT ON THE PROPERTY MARKETS IN THE HOST COUNTRIES. USING EXAMPLES GATHERED FROM VARIOUS PARTS OF THE WORLD, WE HAVE TRIED TO LOOK INTO HOW IMMIGRATION CAN INFLUENCE HOUSING MARKET PROCESSES, AND PRIMARILY THE DEVELOPMENT OF PRICES.

## IT MATTERS WHERE THEY COME FROM

Analyses have been carried out in a number of Anglo-Saxon countries in recent years, as to what effect net immigration (the number of immigrants minus that of emigrants) has on the housing market. A study by the Reserve Bank of New Zealand, for instance, has tried to calculate the percentage rise in housing prices caused by net immigration equivalent to 1% of the population. They reckoned that one new residence is built for every 6 people, which considering that 2.5 people on average live in one household in New Zealand, is not enough to compensate for the growing demand: the population growth generated by 1% net immigration, in three years would cause a housing price increase of 8%. They also calculated that the

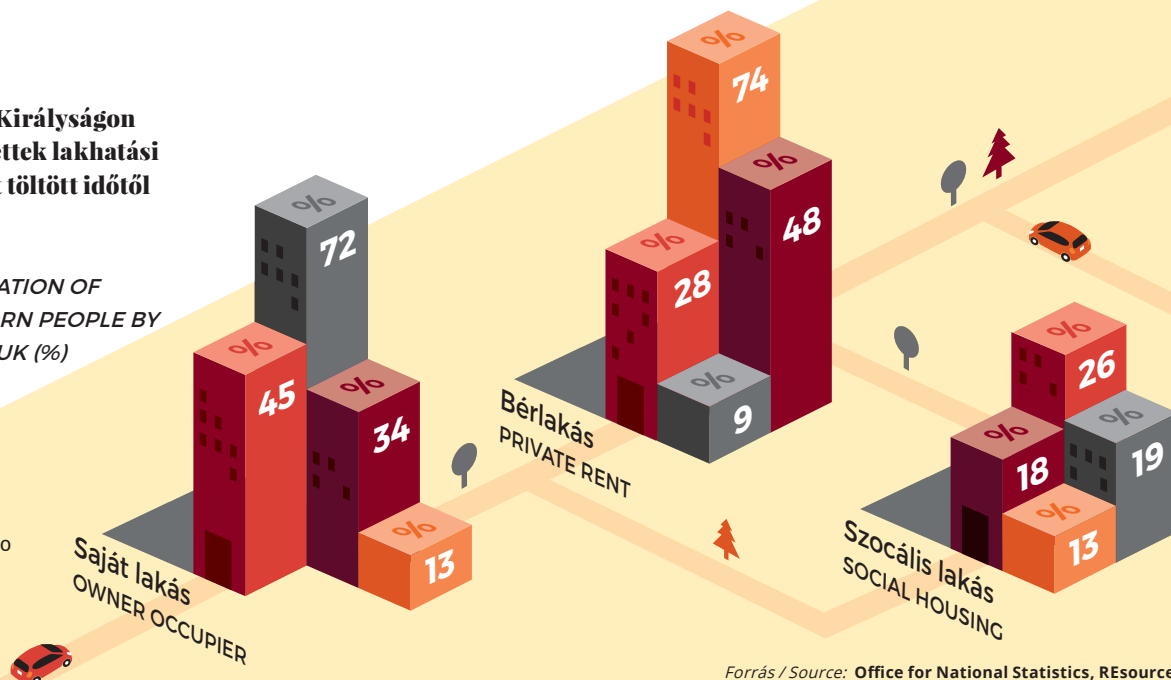
effect of immigration is greater than that of emigration. If 1000 more persons arrive in the country every month, then housing prices increase by 4%, whilst if 1000 less persons emigrate every month, then by just 2%. Another important factor is where the

*They also calculated that the effect of immigration is greater than that of emigration.*

immigrants come from. According to the research, if 1000 more persons per month come from Europe, then housing prices increase by 8% over 2 years, whilst if the same number arrive from Asia, then by just 6%. Although the 1% population growth does not sound like a lot, it is worth noting that according to the latest estimates around 2 million migrants may arrive in the European Union between 2014 and 2015, which only amounts to 0.4% of the total population.

## Az Egyesült Királyságon kívül születettek lakhatási formái az ott töltött időtől függően (%)

ACCOMMODATION OF FOREIGN-BORN PEOPLE BY TIME IN THE UK (%)



Forrás / Source: Office for National Statistics, REsource

## It matters who the owner is

Studies like these need to be treated with reservations, of course, as calculations are generally made with just a few basic variables (migration statistics, main housing market indices and the most important macroeconomic data), so numerous other factors are not taken into account, which could significantly influence the development of prices. It is also important to mention that the expected effect of the migration processes on the housing market also greatly depends on what the typical ratio of house buying to house rental is in individual countries. In western countries the housing rental market has a significant role, whereas in the region, in Hungary for instance, it is practically infinitesimal in size.

According to statistics examined by migration researchers from Oxford University, in the first quarter of 2015 a total of 43% of the foreign born residents of the United Kingdom live in their own property, whilst this proportion rises to 68% in the case of the native born. 38% of the foreign born live in rented housing, in contrast to 14% of the native born, whilst in the case of social housing there was much less difference between the two social groups (15% and 18% respectively). In the case of foreign born residents, the typical housing form is also significantly influenced by how long they have lived in the country. Scarcely 13% of immigrants present in the United Kingdom for a time less than 5 years live in their own properties, whereas in the case of those living in the country for at least 20 years, this proportion reaches 72%. Moreover, this is higher than the national index for the native born.

### IT MATTERS WHAT THEY BUY

According to a study by the Economic Journal, immigration could also have a negative effect on property prices. Estimates produced in England and Wales show that if the

proportion of immigrants in a given area increases by 1%, then the house prices fall by close to 2%. The cause of the price fall is that there is a high chance of locally born people moving away from areas where the proportion of immigrants is increasing. This effect is particularly strongly felt in areas

where a lot of low-qualified immigrants live. A committee report produced in the House of Lords also draws attention to the fact that many immigrants do not appear on the market at all with their demands. There are some who live with family members who arrived earlier, many cram into housing originally rented to smaller numbers, and there are even some who move into poor quality properties not classed as rentable by the local population. Otherwise, those coming from abroad can also have a serious effect on the other end of the market: it is well known that the presence of foreign citizens is highly significant in the upper segment of the London housing market.

We must not forget that immigration can also significantly influence what type of residential properties change hands on the market. In many cases immigrants buy properties of lower quality, which are therefore cheaper, but if many of these are sold at once, or in one area, then average prices can be influenced in a negative direction. As no-one has comprehensive information on properties which are not put on the market, it is extremely difficult to estimate the effect of immigration on the average price of properties overall. Furthermore, the relationship is not clearly one of cause and effect: the immigrants' decision to settle somewhere may also be influenced by how high housing prices are in a given country or area. ●

## The Spanish bubble

Housing prices in Spain rose 175 percent between 1998 and 2008, from 760 euros/square metre to 2100 euros/square metre. A number of factors played a role in the formation of the bubble, including the low interest rate, the deregulation of the lending market and growing incomes. The above factors also led to the formation of bubbles in other countries, but they do not explain why Spanish prices soared to such an extent, so we have to dig a little deeper to gain an understanding of the process.

The period between 1998 and 2008 in Spain may not only be named the era of a property market boom, the country was also facing a significant wave of migration at the time. The population of the country was just 40 million in 1999, but by 2010 it had grown to 47 million thanks to the arrival of immigrants, who also exercised a significant positive effect on the

country's economy. The size of the immigration wave is shown by the fact that between 1998 and 2008 the foreign born population grew from less than 500 thousand to 5 million, and their ratio within the population of working age from 2 percent to 16 percent.

The immigration influenced the housing market from two sides: it increased the demand for housing, both on the buyers' and the rental market, which had a large role in the soaring of house prices. On the other hand there was a significant jump in construction volume in the period. Just 225 thousand new residences were built in 1998, whereas at the peak in 2006 there were 600 thousand. The total increase between 1998 and 2008 was 262 percent.

In their study, Libertad Gonzalez and Francisc Ortega examined the effects of the migration on the Spanish housing market between 1998 and 2008. According to the study, the migration may be the explanation for why the property market boom turned out to be much bigger in Spain than in Europe and the USA. According to their calculations, the wave of immigration elevated housing prices by 52 percent, i.e. it explains 30 percent of

the housing price rise. Over and above this, migration induced the building of around 2 million new residences, 37 percent of construction. On the basis of these figures, immigration is responsible for one third of the Spanish property market bubble.

The country was heavily affected by the economic crisis, however; unemployment among the immigrants, who had previously been employed chiefly in the construction industry, increased significantly, so many of the foreign born have decided to return to their homelands. Tens of thousands of immigrants are leaving Spain each year, so the population has begun to fall, shrinking by more than 100 thousand on an annual basis. At the beginning of 2014, 6.6 million immigrants were living in the country, whilst two years earlier there were 7 million. It appears that Spain will be the first of the European countries to have to face the effects of a drastic reduction in the population, which will not leave the housing market unaffected. On the market there are already hundreds of thousands of homes standing empty, which alongside the falling demand are even less likely to find new owners.



# A tanácsadói világ a tudás körül forog

**A MÚLT HÓNAPBAN A CUSHMAN & WAKEFIELD ÉS A DTZ ÖSZSZEOLVADT A CUSHMAN & WAKEFIELD MÁRKANÉV ALATT. JONATHAN HALLETT-TEL (ÜGYVEZETŐ PARTNER, KÖZÉP-EURÓPA) ÉS PADOS GERGELLYEL (ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ, MAGYARORSZÁG) BESZÉLGETTÜNK A FÚZIÓRÓL, A CUSHMAN & WAKEFIELD TERVEIRŐL ÉS A MAGYARORSZÁGI INGATLANPIAC JÖVŐJÉRŐL.**

BUDAI ÁKOS – CSÜRÖS CSANÁD

## **? Hogyan jött létre az új Cushman & Wakefield?**

**J. H.:** Brett White áll mögötte, az az ember, aki a CBRE-t felépítette. Amikor elhagyta a CBRE-t, újra meg akarta csinálni, valami még jobbat felépítve. A vásárláshoz szükséges tőke a TPG-től, a PAG-tól és az Ontario Teachers' Pension Plantól jött. Ez a magánbefektetői konzorcium négy céget vásárolt meg: a UGL facility management ágazatát, a DTZ-t, a Cassidy Turley-t és a Cushman & Wakefieldet. Az első három DTZ márkanev alatt folytatta, és most, a fúziót követően mindkettő a Cushman & Wakefield márkanev részévé vált.

## **? Miért most?**

**J. H.:** Az ingatlanpiacon a bérlők és a tőke is globalizálódott. Ahhoz, hogy jobban hozzáférjünk a globális tőkéhez, és jobban együttműködhessünk a bérlőkkel, szükség van egy globális platformra. Az új C&W pedig olyan platform, amely lehetővé teszi, hogy globálisan versenyezzünk a három nagy tanácsadó cég egyikeként. További fontos szempont, hogy a korábbi években végbement fúziókkal szemben most mögöttünk áll a piac.

## **? Milyen lesz az új Cushman & Wakefield Magyarországon?**

**P. G.:** Számokkal kifejezve az új Cushman & Wakefield egy 90 fős cég, amely pusztán méret alapján a legnagyobb nemzetközi tanácsadóvá tesz minket a hazai ingatlanpiacon. Ami izgalmas szerintem, hogy egyesítettük eddigi eredményeinket, tapasztalatainkat és ügyfélbázisunkat. Kiváló ügyfélkapcsolataink vannak, és az első számú célunk, hogy mindent megtegyünk a meglévő ügyfelekkel való kapcsolatok ápolásáért. A mi szerepünk lehetőségeket keresni az ügyfeleink számára, és segíteni nekik a legjobb döntéseket meghozni a saját cégük számára. A tanácsadói világ a tudás körül forog, hogy hogyan lehet a tudást a leghatékonyabban felhasználni az ügyfeleink javára.

## **? Hogyan ment végbe a fúzió a gyakorlatban? Felmerültek nehézségek?**

**P. G.:** Természetesnek tűnt. Magyarország kicsi piac, így annak ellenére, hogy különböző cégeknek dolgoztunk korábban, régóta ismertük egymást. Mindenki az első naptól fogva úgy fogta fel, hogy egy cég vagyunk, közös megbeszélésekre járunk, bemutatjuk egymásnak az ügyfeleinket,

megosztjuk a folyamatban levő munkákat, és már a jövőre fókuszálunk.

## **? A magyar piacot továbbra is a három nagy tanácsadó cég fogja dominálni?**

**P. G.:** Ez igazából mindig is így volt. Én vagyok a legboldogabb, ha a verseny erős, ez motivál minket, hogy a legjobbak legyünk. Ezt úgy érhetjük el, ha személyre szabott megoldásokat és tanácsokat tudunk nyújtani az ügyfeleinknek. Jó, ha a te cégednek van a legnagyobb forgalma, de ez az ügyfelet nem érdekli. Ha azt mondom egy ügyfélnek, hogy „a Cushman & Wakefield forgalma közel kétmilliárd”, azt fogja válaszolni: „Rendben, de mit tud nekem nyújtani?”





*Pados Gergely (ügyvezető igazgató, Magyarország)*

**? Jól gondolom, hogy a TPG a többségi részvényes az új Cushman & Wakefieldben?**

**J. H.:** A TPG része annak a magánbefektetői konzorciumnak, mely megvásárolta a DTZ-t és a Cushman & Wakefieldet.

**? A TPG nemrég felvásárolta a budapesti székhelyű TriGranitot és a P3-at is. Mit jelent ez a Cushman & Wakefield számára?**

**J. H.:** Ennek két aspektusa van. Egyrészt, a TPG látja, hogy az ingatlanpiac természetes fókuszpont ma és a jövőben. Másrészt viszont, a C&W fúzió mögötti befektetők

nem azonosak a P3 vagy a TriGranit felvásárlása mögött állókkal. A TPG egy közös befektető, de nem ugyanaz a konzorcium vásárolja a cégeket. Nincs semmilyen közvetlen kapcsolat az egyes cégek között. És pontosan ugyanúgy kezeljük őket, mint a többi ügyfelünket, nincs rajtunk nyomás.

**? A TriGranit és a P3 felvásárlása alapján úgy tűnik, a TPG erős érdeklődést mutat Kelet-Közép-Európa iránt.**

**J. H.:** Máshol is jelentős összegeket fektettek ingatlanpiaci cégekbe. De az, hogy ebbe a régióba fektetnek tőkét, véleményem szerint igen jó jel, azt jelenti, hogy további tőke érkezik ezekre a piacokra.

**„Én vagyok a legboldogabb, ha a verseny erős, ez motivál minket, hogy a legjobbak legyünk.”**



**Jonathan Hallett** (ügyvezető partner, Közép-Európa)

**❓ Mi várható a régió befektetési piacán?**

**J. H.:** Globális szinten gyorsan mozog az árazás, Csehországban és Lengyelországban különösen gyors a felzárkózás a nyugat-európai szinthez. Azért ilyen agresszív az árazás, mert rengeteg tőke halmozódott fel, amit nagyon régóta nem költöttek el, és szélesebb körből is érkezik a tőke, mint korábban bármikor. Ezen felül, a tőke nagyon régóta nem volt ilyen olcsó. Az ingatlan a befektetők számára pedig kedvező választás, figyelembe véve, hogy más típusú befektetésekkel jelenleg milyen alacsony hozam érhető el.

**❓ És mi a helyzet a régió kevésbé népszerű piacain?**

**J. H.:** Románia iránt egyre nagyobb az érdeklődés, ahogy Szlovákia és kisebb mértékben Bulgária iránt is. Ezek a piacok azonban méretben jóval kisebbek, mint Csehország, Lengyelország vagy Magyarország. Úgy látom, Magyarország a fordulat küszöbén áll, kezd olcsónak látszani, és

a piaci fundamentumok is rendben vannak. A negatívum Magyarországgal kapcsolatban az, hogy politikailag nem tartják annyira stabilnak nemzetközi szinten. Most pedig, amikor a piacon végre javulni kezdett a helyzet, ismét Magyarországgal van tele a nemzetközi sajtó.

**P. G.:** Szerintem is a fordulat küszöbén állunk: már megtörténtek az első nagy tranzakciók, és véleményem szerint a következő 12 hónapban jelentősen növekedni fog a Magyarországra érkező tőke mennyisége. Emlékszem, amikor tavaly a Diófa megvette a Skanskától a Green House-t, mindenki borzasztóan örült. Azt gondoltuk, végre elkezdődött valami. A Diófa és az Erste helyi alapjai aztán további irodaépületeket vásároltak, de mégsem indult meg a lavina. A tranzakció, amely igazán beindította a piacot, az volt, amikor a Morgan Stanley és mások felvásárolták az AEW portfóliót. Ebben szerencsére részt is vettünk. Minden tiszteletünk a Diófáé és az Erstéé, de egy ilyen, a Morgan Stanley-éhez hasonló ügyletre várt a piac.

**„Magyarország a fordulat küszöbén áll, kezd olcsónak látszani, és a piaci fundamentumok is rendben vannak.”**

**❓ További nemzetközi befektetők fogják követni a Morgan Stanley-t Magyarországon?**

**P. G.:** Mindenképpen.

**❓ Akár német nyíltvégű alapok is, vagy ez túl kemény elvárás egyelőre?**

**P. G.:** Szerintem jönni fognak, amikor már mindenki kényelmesnek érzi a piacot. A pénzügyi feltételeknek is javulniuk kell. A finanszírozás még mindig problémás Magyarországon, jobban, mint más közép-európai piacokon.

**❓ Milyen előrejelzéseket lehet tenni a budapesti irodapiacra vonatkozóan?**

**P. G.:** Elsősorban azt várjuk, hogy a kihasználtsági ráták jelentősen csökkennek. Az év végére 14 százalék alá mennek, és inkább előbb, mint utóbb a 12 százalékot is elérhetik, amit utoljára 2006/2007-ben láttunk.

**❓ Lesznek új spekulatív beruházások?**

**P. G.:** Azt látjuk, hogy az Atenor, a Skanska és a HB Reavis indítanak spekulatív fejlesztéseket, és az elmúlt két évben nézve ezek portfólióját, látszik, hogy mind nagyon sikeresek voltak. Teljes vagy közel teljes kihasználtsággal üzemelnek az irodaházaik. Ennek ellenére a legtöbb fejlesztő szerint még nem feltétlenül érkezett el a spekulatív fejlesztések ideje, a finanszírozás és a bérleti díjak miatt. A csökkenő kihasználtsági ráta azonban pozitívan hat, és a következő lépés a lassú, de folyamatos bérletidíjnövekedés lesz. ●

# It's all about knowledge

**L**AST MONTH, CUSHMAN & WAKEFIELD AND DTZ MERGED UNDER THE CUSHMAN & WAKEFIELD BRAND. JONATHAN HALLETT (MANAGING PARTNER, CENTRAL EUROPE) AND GERGELY PADOS (MANAGING DIRECTOR, HUNGARY) TALKED TO US ABOUT THE MERGER, CUSHMAN & WAKEFIELD'S PLANS AND THE FUTURE OF THE HUNGARIAN PROPERTY MARKET.

ÁKOS BUDAI – CSANÁD CSÜRÖS

## ? How did the new Cushman & Wakefield come into being?

**J. H.:** The person behind all this is Brett White, the man who built CBRE. Having left CBRE he wanted to do it again, but he wanted to build something even better. The capital came from TPG, PAG, and the Ontario Teachers' Pension Plan. This private investment consortium bought four companies: UGL's facility management business, DTZ, Cassidy Turley and Cushman & Wakefield. The previous three were branded under the name of DTZ and subsequently DTZ was re-branded Cushman & Wakefield.

## ? Why now?

**J. H.:** There are two principal things in real estate that have become global: occupiers and capital. In order to get better access to that global capital and also to work more closely with occupiers, you need to have a platform that you can build globally. The platform of the new Cushman & Wakefield gives us the ability to compete as one of the big three firms on a global level. Another important aspect is that, unlike with other mergers that have taken place over the past couple of years, the market is behind us this time.

## ? What is the new Cushman & Wakefield going to be like in Hungary?

**G. P.:** To put it in numbers, we are a combined business of 90 people, which by sheer size will make us the biggest international advisory firm in the real estate market. Furthermore, what I think is exciting is that we

have combined our track records, experience, and pipeline. Importantly, we have excellent client relationships and the number one focus is making sure we do everything we can to look after those client relationships. Our role is to help find opportunities for our clients and help guide them, help them make the right decisions for their business. The agency world is all about knowledge and how to use that knowledge in the most effective way to help your clients.

## ? How did the merger happen in practice? Were there any difficulties?

**G. P.:** It came naturally. Hungary is a small market, so despite the fact that we had worked for different companies, we had known each other for a long time. From day one everyone has enthusiastically accepted that we are one company, and from then on people started going to joint meetings, introducing each other's clients, sharing works in progress, already thinking about the future.

## ? Do you expect the Hungarian market to be dominated by the "big three"?

**G. P.:** I think it always has been, really. And I'm the happiest when competition is strong, because that is what keeps us on our toes. If we can deliver tailor-made solutions and advice to our clients, that is how we become the best at our trade. It's great if you have the biggest turnover, but the client is not interested in that. If I go to a client and say "Cushman & Wakefield's turnover is nearly 2 billion" they'll go: "Okay, but what are you going to do for me?"



**Gergely Pados**  
(Managing Director, Hungary)

**"The next natural step will be a slow but steady rental growth."**



**Jonathan Hallett**  
(Managing Partner, Central Europe)

## “Unlike with other mergers, the market is behind us this time.”

**? Am I right when I say that the majority shareholder of the new Cushman & Wakefield is TPG?**

**J. H.:** TPG is part of the private investment consortium that acquired DTZ and Cushman & Wakefield.

**? Recently, TPG also acquired TriGranit, a Budapest-based developer and P3. What does this mean for Cushman & Wakefield?**

**J. H.:** There are two elements to this. One is that TPG sees real estate as a natural core focus today and going forward. Number two is that the group of investors behind this merger is not the same as the group of investors behind the acquisition of P3 or TriGranit. TPG is a common investor, but it is not the same consortium buying into the companies. There is absolutely no direct link between the different firms. And we are treating them exactly the same as any other client, there is no direct pressure.

**? Based on the acquisition of TriGranit and P3 it seems like TPG has a strong focus or interest in Central and Eastern Europe.**

**J. H.:** They have invested a huge amount in real estate companies elsewhere as well. But the fact that they are putting capital into this region is, in my view, a positive move, in terms of further capital coming to these markets.

**? What do you see happening on the regional investment market?**

**J. H.:** Pricing is moving quickly globally. In the Czech Republic and Poland pricing has also moved remarkably rapidly and moving closer to Western European levels. The reason why pricing is aggressive is that there is an abundance of capital that hasn't been spent for a long time and that capital is coming from a wider field that it has ever come from. Capital is also cheaper than it has been for a long time. Returns from other forms of investment are generally low and this also makes property a favourable choice for investors.

**? What about the less popular markets of the region?**

**J. H.:** Romania has already started to see a lot more interest, as has Slovakia and to a lesser extent Bulgaria. These markets are however small in comparison to the Czech Republic, Poland and Hungary. I think Hungary is on a bit of a cusp, it is starting to look cheap and the fundamentals of the market are pretty sound. The negative aspect of Hungary is that it has been seen internationally as politically not as stable. And now, just as the market has started improving, Hungary is all over the press again.

**G. P.:** I think we are indeed on a cusp, because we've started to see the first big transactions happen, and I believe over the next 12 months there is going to be an absolute acceleration of capital coming into the Hungarian market. I remember last year when Diófa purchased Green House from Skanska; all of us were ecstatic. We thought that things would finally start to

happen. Local funds of Diófa and Erste continued to buy office buildings, but it didn't set the world or Hungary on fire. Where we saw an acceleration of interest was luckily a deal that we were involved in, when Morgan Stanley and others purchased the AEW portfolio. We mean no disrespect to Diófa or Erste at all, but everyone has been waiting for a deal with the likes of Morgan Stanley to become public.

**? Do you expect more international institutional investors to follow Morgan Stanley in Hungary?**

**G. P.:** Definitely.

**? Even German open-end funds or is that too hard-core for the time being?**

**G. P.:** I think they will come when everyone feels comfortable with the market. Financing terms also need to improve. Financing is still an issue in Hungary, more so than in other markets in Central Europe.

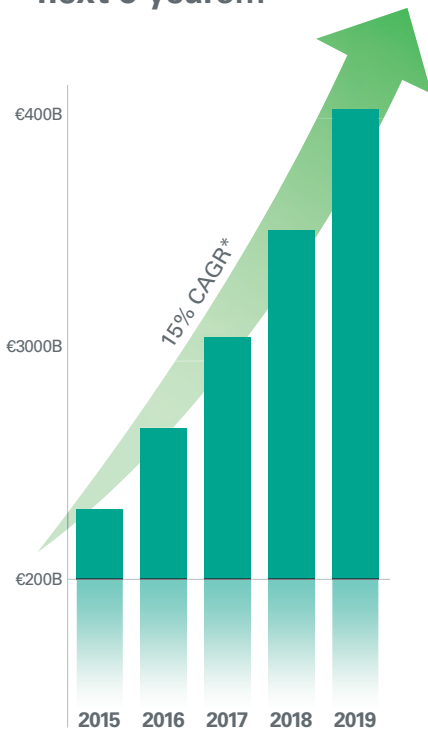
**? What are your projections for the Budapest office market?**

**G. P.:** I think the key is that we anticipate vacancy rates to dip well below their current levels. By the end of the year they will be lower than 14% and will get to 12% sooner rather than later, a level not seen since 2006/2007.

**? Will we see new speculative developments?**

**G. P.:** We are seeing the likes of Atenor, Skanska, and HB Reavis starting speculative developments and when you review the portfolio of those three developers over the last two years, all of them have been very successful. They are basically fully leased or almost getting there. Still, most developers say that it is still not necessarily the right time for them to start speculative developments because of the financing, the rents. However, with a decreasing vacancy rate we see that incentives are already shrinking and the next natural step will be a slow but steady rental growth. ●

**E-commerce growth in Europe over the next 5 years...**



**= 15 million square meters** of new e-fulfillment facilities... **=**



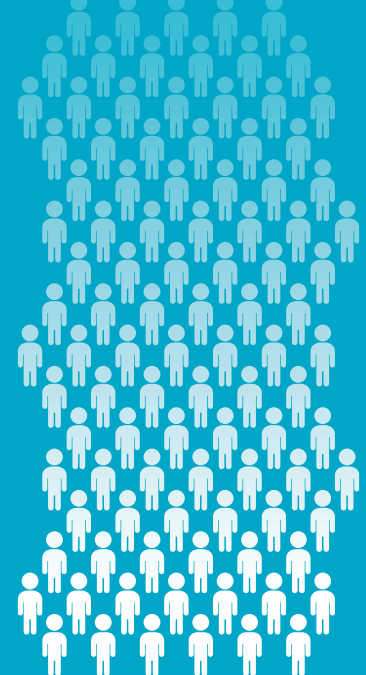
...or the **2100** football pitches\*



For each **€1B** in new e-commerce sales, Europe needs to add **77,000** square meters of new e-fulfillment facility space.

\* Source: <http://www.bbc.co.uk/guides/zcknyrd> (Wembley Stadium)

Approximately **200,000** new jobs are required to staff these facilities, or...



**...100 jobs each day!**

**Hot spots will be: UK, GERMANY & FRANCE and also POLAND, CZECH REPUBLIC & NETHERLANDS**

## EURÓPAI E-KERESKEDELEM, E-TELJESÍTÉS ÉS MUNKAHELYTEREMTÉS

A Prologis iparági és saját szellemi tulajdonú adatok alapján elemezte az e-telejesítéshez kapcsolódó ingatlanbérlesek piacát. A felmérés fontos megállapítása, hogy az e-telejesítés növekedése az elmúlt három évben ötmillió négyzetméternyi új ingatlanbérlelést jelentett erre az időszakra vonatkozóan. Konkrétan minden 1 milliárd eurónyi új e-kereskedelmi értékesítéshez 77 000 négyzetméter területű új létesítményre volt szükség a megrendelések teljesítéséhez.

A Prologis úgy véli, hogy ez a tendencia folytatódni fog. Az ebből eredő következmények többek között:

- **Munkahelyteremtés:** Becslésünk szerint a következő öt évben 200 000 új munkahelyre lesz szükség az e-telejesítést kiszolgáló új létesítmények működtetéséhez. Ez napi 100 munkahelyet jelent.
- **Sokszorozó hatások:** Az e-kereskedelemben mind az értékesítés, mind a szállítások volumene jelentősen növekszik. Becslésünk szerint az e-kereskedelem ágazatának további 15 millió négyzetméternyi logisztikai területre lesz szüksége.
- **Helyszín:** A létesítmények szempontjából jelenleg a legdinamikusabb helyszínek Európa legnagyobb e-kereskedelmi piacai: az Egyesült Királyság, Németország és Franciaország, valamint az olyan növekedési zónák, mint Lengyelország, Csehország és Hollandia.

A magyar nyelvű teljes jelentés elérhetősége: [www.szeam.hu/prologis/Európai\\_e-kereskedelem\\_Prologis\\_kutatasi\\_jelentes.pdf](http://www.szeam.hu/prologis/Európai_e-kereskedelem_Prologis_kutatasi_jelentes.pdf)

## EUROPEAN E-COMMERCE, E-FULFILMENT AND JOB CREATION

Prologis has conducted an analysis of e-fulfilment leasing based on industry and proprietary data. Our key discovery is that growth in e-fulfilment over the last three years has translated into five million square metres of new leases during that time. Specifically, for every €1 billion in new e-commerce sales, 77,000 square metres of new facility space was needed to fulfil those orders. Prologis believes this trend will continue. Implications that follow include:

- **Job growth:** We estimate that 200,000 new jobs will be needed to staff new e-fulfilment facilities over the next five years. This translates to 100 jobs per day.
- **Multiplier effects:** Both e-commerce sales and shipping volume are growing significantly in scale. We estimate that the e-commerce industry will need an additional 15 million square metres of logistics space.
- **Location:** Facilities in Europe's largest e-commerce markets, such as the UK, Germany and France, as well as growth pockets like Poland, Czech Republic and the Netherlands, are the current hotspots.

The study is available at: [www.szeam.hu/prologis/WP\\_Ecomm\\_JobGrowth\\_EU.pdf](http://www.szeam.hu/prologis/WP_Ecomm_JobGrowth_EU.pdf)

# Egy év múlva nem lesz mit vásárolni Budapesten

**M**I VÁR A RÉGIÓS INGATLANPIACOKRA AZ ELKÖVETKEZENDŐ ÉVEKBEN? MILYEN HATÁSSAL VANNAK A KEDVEZŐTLEN DEMOGRÁFIAI FOLYAMATOK AZ IRODAFEJLESZTÉSEKRE? MELYIK VÁROSOK VEHETIK ÁT VARSÓ VEZETŐ SZEREPÉT? HOGYAN VÁLT A LOGISZTIKAI PIAC A BEFEKTETŐK ÚJ KEDVENCÉVÉ? TÖBBEK KÖZÖTT EZEKRE A KÉRDÉSEKRE KERESTÉK A VÁLASZT A PORTFOLIO ÉS AZ RICS ÁLTAL KÖZÖSEN RENDEZETT BÉCSI CEE PROPERTY FORUM 2015 KONFERENCIA RÉSZTVEVŐI.

BUDAI ÁKOS

## A NÖVEKEDÉS MOTORJA

Sokszor elhangzott már, hogy a régiós irodapiacokat és gazdasági aktivitást már évek óta az SSC központok hajtják igazán, a konferencia résztvevői azonban aggodalmukat fejezték ki, mivel úgy látják, globális szinten már nem tudjuk tartani a lépést egyes távol-keleti országokkal. Lengyelország és Románia ugyanakkor azért sikeres, mert a másodlagos városok is rendelkeznek olyan fundamentumokkal (la-

kosságszám, egyetemek), melyeket ki tudnak használni a nemzetközi cégek. Csehország és Magyarország számára kihívás lesz hasonló feltételek megteremtése a másodlagos városokban.

## MAGYARORSZÁGRA ÉS ROMÁNIÁRA ÉRDEMES FIGYELNI

A régió globális szerepét jól mutatja, hogy 2014-ben 4 milliárd dollárt fektettek be közép-

európai ingatlanokba, ami kevesebb mint 1 százaléka a 600 milliárdos globális volumennek. A közönségsszavazás eredménye szerint viszont a többség (78%) arra számít, hogy az elkövetkező 12 hónapban nőni fog a befektetői érdeklődés a közép-európai ingatlanok iránt. 2015 így újabb válság utáni rekordév lehet a befektetési volumen szempontjából.

A befektetői és fejlesztői kerekasztal résztvevői szerint a két ország, amely különös figyelmet érdemel, jelenleg egyértelműen Magyarország és Románia. Egyetértettek abban is, hogy Budapesten és Bukarestben van helyük új irodafejlesztéseknek. Az új területek hiánya a magyar fővárosban ráadásul már olyannyira problémát jelent, hogy egy év múlva nem lesz mit vásárolniuk a befektetőknek Budapesten.

## A LOGISZTIKA EGYRE FORRÓBB

Az elmúlt 18 hónapban jelentősen nőtt az ipari ingatlanok iránti érdeklődés, egyre nagyobb problémát jelent azonban a megfelelő befektetési termékek hiánya. Az ipariingatlan-fejlesztéseknek ráadásul sok helyen az elérhető fejlesztési területek szűkösége szab korlátot.

A kelet-közép-európai régióban a globális gyártó cégek expanziója hoz erős élénkülést az ipari ingatlan szegmensben. A konferencia résztvevőinek többsége úgy véli, hogy a térségben az autópári beszállítók, illetve az e-kereskedelmi szektor terjeszkedése ad elsősorban lendüle-



**„Az újabb generációk előbb választanak várost, mint állást. Az életminőségjavítása elengedhetetlen annak érdekében, hogy a közép-európai városok megtartsák legtehetségesebb fiataljaikat”**

- DANIEL COOK, RICS



tet a piacnak. Szlovákiában és Csehországban hosszú évek óta először bérletidj-növekedés volt megfigyelhető, ezzel szemben Lengyelországban rendkívül alacsonyak a piacra lépés korlátai, így a bérleti díjak sem tudnak nőni.

### **VARSÓT NEM RENDÍTI MEG A TÚLFEJLESZTÉS**

A konferencia egyik fókusztemája a varsói piac régóta emlegetett túlhevülése volt. A résztvevők többsége úgy látja, hogy eltúlzottak a félelmek. Akad, aki szerint a túlkínálatot mindössze négy épület okozza, ráadásul a fejlesztői aktivitás lelassult az év eleje óta, így nem kell buborék kialakulásától tartani. A túlkínálatból egyébként profitálhat is Varsó, a bérleti díjak esése vonzóbbá tette a várost az SSC-k számára.

A szakértők szerint a megfelelő varsói épületek iránt a jövőben is egyszerre több befektető részéről várható majd érdeklődés. Hosszú távon pedig mindenképpen jó befektetési döntésnek számít a lengyel főváros, az ideiglenesen jelentkező túlkínálat mit sem változtat azon, hogy Varsó komoly régiós és európai üzleti központ. Varsó adottságai révén ráadásul más városokhoz képest rengeteg üres telekkel, így komoly fejlesztési potenciállal rendelkezik. Jó helyen, jó telekárón még a jelenlegi helyzetben is érdemes lehet új fejlesztésbe kezdeni.

### **ROMÁNIA AZ ÚJ ROMÁNIA**

A konferencia résztvevői azt is megpróbálták megválaszolni, vajon igaz-e az az állítás, hogy Románia az új Lengyelország. A közönség véleménye szerint nem, a válaszadók többsége ugyanis nem ért egyet a kijelentéssel. A résztvevők úgy vélik, hogy bár mérete miatt óriási potenciált rejt magában Románia, az országnak komoly megítélési problémája van. A korrupció elleni aktuális harc hírei rövid távon eltántoríthatják a külföldi cégeket, hosszú távon viszont a folyamat rendkívül fontos a befektetési vonzóerő növelésének szempontjából. Szintén op-

**„2015 újabb válság utáni rekordév lehet befektetési volumen szempontjából.”** - DR. BRUNO ETENAUER MRICS, CA IMMO

timizmusra ad okot, hogy a szakértők szerint az ország ma már felkészültebb az érkező tőke befogadására, nem úgy, mint néhány évvel ezelőtt, amikor alacsony hozamon rossz épületek keltek el.

Románia esetében hosszú évekig jelentősen megnehezítette az ingatlanfejlesztők helyzetét bizonyos jogi keretek szilárdságának hiánya. Az országból érkezett szakemberek szerint azonban az elmúlt években jelentősen javult a helyzet, ma már a fejlesztők általában megkapják az építési engedélyt. Az viszont továbbra is igaz, hogy a fejlesztőkre vonatkozó szabályok nem feltétlenül felelnek meg az uniós szabvá-

nyoknak. Jó hír, hogy Bukarestben jelentősen csökkent a kihasználatlansági ráta az elmúlt években, és ma 12 százalékon áll, ez pedig azt jelzi, hogy indulhatnak az új fejlesztések.

### **MAGYARORSZÁG VONZÓBB, MINT A BALKÁN**

Egy szavazás eredménye szerint a közönség 59 százaléka úgy látja, hogy Magyarország magasabb befektetési értéket képvisel, mint Románia, Bulgária vagy Szerbia. Ha azonban régiós befektetésekről van szó, mindig előkerül a politikai kockázat problémája. Az ingatlanpiaci szakemberek szerint ez a kockázat továbbra is fennáll, de csökkent az elmúlt időszakban. Magyarországon hozamcsökkenésre számíthatunk a következő 1-2 évben, 2015 végén érhetjük el a minimumot. A délkelet-európai országokban ugyanakkor a tranzakciók hiányában rendkívül nehéz hozamszintekről nyilatkozni.

### **DÉLKELET-EURÓPA SOK BEFEKTETŐ KEDVENCE**

A balkáni befektetési piac egyik legérdekesebb jelensége az elmúlt években a dél-afrikai befektetők megjelenése volt. Szerepük rövid idő alatt olyan jelentőssé vált, hogy hamarosan minden szerb és horvát bevásárlóközpont tulajdonosa legalább részben dél-afrikai lesz. Megjelenésük egyik fő oka az, hogy egy ilyen messziről érkező befektető szempontjából Szerbia nem számít

kockázatosabbnak, mint például Lengyelország.

A ritkán szóba kerülő Szerbia kapcsán elhangzott, hogy Belgrád jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, a város lakosságához képest alig vannak bevásárlóközpontok, illetve hiány van modern irodaterületekből is. Mindez a budapestinél magasabb bérleti díjakat eredményez. A térség másik, szintén kevés figyelemben részesülő országában, Bulgáriában pedig nagy változás, hogy megjelentek a közel-keleti és török befektetők, akik elsősorban jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező földterületeket vásárolnak. ●

# In a year's time there won't be anything left to buy in Budapest

**WHAT WILL HAPPEN ON THE REGIONAL PROPERTY MARKETS IN THE COMING YEARS? HOW WILL THE UNFAVOURABLE DEMOGRAPHIC TRENDS INFLUENCE OFFICE DEVELOPMENTS? WHICH CITIES COULD TAKE THE LEADING ROLE FROM WARSAW? HOW DID THE LOGISTICS MARKET BECOME THE NEW FAVOURITE OF INVESTORS? THESE ARE JUST SOME OF THE QUESTIONS PARTICIPANTS DISCUSSED AT THE CEE PROPERTY FORUM 2015 CONFERENCE, ORGANISED BY PORTFOLIO AND RICS IN VIENNA.**

ÁKOS BUDAI

## THE DRIVER OF GROWTH

It is an often stated fact that the regional property markets and economic activity have been driven by SSCs for years. Now the participants of the conference also expressed their concerns because they see that on a global level, we cannot keep up with certain countries in East Asia any more. At the same time Poland and Romania are successful because their secondary cities have fundamentals (population, universities) which can be utilised by international companies. For the Czech Republic and Hungary, it will be a challenge to establish similar conditions in the secondary cities.

## HUNGARY AND ROMANIA ARE WORTH WATCHING

In 2014 four billion dollars were invested in Central European property, which shows the global significance of the region, as it accounts for less than 1% of the global volume of 600 billion dollars. However, at the poll conducted during the conference the majority of participants (78%) expressed their belief that investors' interest in Central European properties would increase over the next 12 months. 2015 could be another record year after the crisis in terms of investment volume. According to the participants of the investor and developer roundtable, currently the two countries worth watching are clearly Hungary and Romania. They also agreed that there is room for new office developments in Budapest and Bucharest. Moreover, the level of

new space in the Hungarian capital is so low that investors won't have anything left to buy in Budapest in a year's time.

## LOGISTICS IS GETTING HOTTER

Over the past 18 months, interest in industrial properties increased significantly. However, the lack of proper investment products represents a serious problem. Industrial property developments are also often limited by the scarcity of development sites.

In the Central Eastern European region the expansion of global manufacturing companies gives great momentum to the industrial property segment. Most of the professionals at the conference believe that the main drivers of the market in the region are automotive suppliers and the e-commerce sector. Lease rates were decreasing in Slovakia and the Czech Republic for the first time in many years while in Poland the market threshold is extremely low, so lease rates cannot grow either.

**“A growing number of companies are focusing on employees' needs and they are willing to pay more for a quality office which can attract more employees.”**

- EWELINA KALUZNA MRICS, COLLIERS INTERNATIONAL





**„Due to the lack of new developments, investors won't have anything left to buy in Budapest in a year's time.”**

- ÁRPÁD TÖRÖK MRICS, TRIGRANIT

## WARSAW IS NOT AFRAID OF OVERDEVELOPMENT

One of the main topics of the conference was the long-suspected overheating of the Warsaw market. Most of the participants think the concerns are exaggerated. Some believe that the oversupply is caused by only four buildings, and development activity has slowed down since the beginning of the year, so there is no danger of a bubble. Warsaw could even profit from oversupply because the drop in lease rates made the city more attractive to SSCs. According to the experts, there will be interest from several investors at a time for quality buildings in Warsaw in the future. In the long run the Polish capital is definitely a good investment location, and the temporary oversupply doesn't change the fact the Warsaw is a serious regional and European centre for business. The city even has a much higher number of empty plots compared to other cities, which translates into great potential for development as well. With a reasonably priced plot in a good location it could be well worth starting a new development even under the current circumstances.

## ROMANIA IS THE NEW ROMANIA

Participants tried to answer the question whether Romania could become the new Poland. According to the audience it cannot: most

of the respondents don't agree with the statement. Everyone agreed that while the size of Romania holds great potential, the country has a serious image problem. The current news about the fight against corruption can put off foreign companies in the short term, but in the long term this process is extremely important to increase attractiveness as an investment target. Another reason for optimism is that according to experts, today the country is more prepared to receive incoming capital than it was a few years ago, when low-quality buildings were sold with low yields.

For many years the lack of certain legal frameworks created a difficult situation for real estate developers in Romania. According to the Romanian experts the situation has improved significantly over the past few years and today developers usually receive a building permit. However, the regulations applying to developers are still not necessarily harmonised with EU standards. The good news is that the vacancy rate in Bucharest dropped significantly over the past years to 12% today, which means a green light for new developments.

## HUNGARY IS MORE ATTRACTIVE THAN THE BALKANS

A poll conducted at the conference showed that 59% of the audience believes Hungary has a higher investment value than Romania, Bulgaria, or Serbia. But when it comes to invest-

ment in the region, the problem of political risk always comes up. According to property market experts this risk still stands, although recently it has become lower. We can expect a decrease in yields over the next 1-2 years and we will reach the minimum point around the end of 2015. At the same time it is very difficult to talk about yield levels in South Eastern Europe due to the lack of transactions.

## SOUTH EASTERN EUROPE IS THE FAVOURITE OF MANY INVESTORS

The most interesting phenomenon on the Balkan investment market was the appearance of South African investors. They have quickly invested so much that soon all Serbian and Croatian malls will be at least partially owned by South Africans. The main reason for their entering these markets is that for an investor coming from so far away, Serbia doesn't qualify as more risky than, for example, Poland.

While Serbia is rarely discussed, we learned that Belgrade has serious development potential: there are hardly any malls compared to the city's population and there is a shortage of modern office space too. This results in a higher lease rate level than in Budapest. In the other country of the region which gets less attention, Bulgaria, the appearance of Middle Eastern and Turkish investors brought changes to the market. Their primary investment target is land with significant development potential. ●

# Nem szabad elfelejteni, amit a válság alatt megtanultunk

**A VÁLSÁG SORÁN A PIAC „FELFEDEZTE”, HOGY MILYEN FONTOS AZ ÉRTÉKBECSLŐK SZEREPE, DE A PIAC FELLENDÜLÉSÉVEL AZ ÚJ ÜZLETI LEHETŐSÉGEK UTÁN FOLYTATOTT HAJSZÁBAN A SZAKÉRTŐK ÉS A BEFEKTETŐK IS KÖNNYEN ELFELEJTHETIK, AMIT TANULTAK. JAROSLAV KOPACCAL (MRICS), A JLL HUNGARY ÉRTÉKBECSLÉSI RÉSZLEGÉNEK VEZETŐJÉVEL ARRÓL BESZÉLGETTÜNK, HOGY MILYEN KIHÍVÁSOKKAL SZEMBESÜL AZ INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS A FELLENDÜLŐ PIACON.**

BUDAI ÁKOS

**?** A hazai kereskedelmi ingatlanpiac az elmúlt egy évben a fordulat jeleit mutatta. Érzékelhető ez a mozgás az ügyfelek részéről érkező megkeresések számában is?

2014 közepe óta látszik a változás a piacon a szereplők és a potenciális ügyfelek körében is. A bérlői és a befektetési piacon tapasztalható aktivitásnövekedés nem csupán a számok, de az igényelt értékbérlési típusok terén is új dinamikát hozott. Sajnos ez kétirányú folyamat. Az újonnan piacra lépő ügyfelek több értékbérlési megkeresést jelentenek, de egyúttal el is veszítjük azokat az ügyfeleket,

pénzügyi beszámolási célokat szolgált. 2014 vége óta több megkeresést kapunk a potenciális értékesítéssel, vásárlással vagy új hitelfedezettel kapcsolatos értékbérlésre. Megvalósíthatósági tanulmányokra is nagyobb számban érkeznek felkérések, ami azt mutatja, hogy sokan fontolgatnak tényleges fejlesztéseket. Ezeknek a száma azonban továbbra is nagyon korlátozott.

**?** A tranzakciók hiánya hosszú évekip megnehezítette az árazást és a hozamok kiszámítását a piacon. Hogyan változott a helyzet a befektetési aktivitás növekedésével?

Meg tudjuk erősíteni, hogy a likviditás visszatért a piacra. Ugyanakkor továbbra is kihívást jelent az új aktivitás értelmezése, és figyelembe kell vennünk a piaci talpraállás kettősségét is. A banki finanszírozással rendelkező intézményi befektetők az első osztályú, jó minőségű eszközökre összpontosítanak, és ezek az eszközök a hozamcsökkenés világos jeleit mutatják. Meglepő volt számunkra a tárgyalás alatt lévő tranzakciók száma és a hozamok szintje, és

úgy tűnik, hogy ez a folyamat a várakozásainknál gyorsabban halad. De meg kell várunk, amíg lezárulnak ezek a tranzakciók, és nagyobb mintára is szükség van, hogy levonhassuk a megfelelő következtetéseket. A másodlagos állomány esetében a helyzet továbbra sem könnyű, és az értékbérlőknek ki kell válogatniuk a bedőlt ingatlanokat. Ezt a piacot továbbra is a kockázati befektetők dominálják, akik elsősorban olyan lehetőségeket keresnek, ahol a potenciális piaci érték alatt vásárolhatnak.



**?** Mit gondol, hogyan fognak változni a hozamszintek a következő 12 hónapban?

A hozamcsökkenés minden szegmenst érint, és valószínűleg folytatódni fog a következő 12 hónapban is, hacsak valamilyen külső esemény nem történik, amely befolyásolja a befektetők közép- és kelet-európai piacok iránt tanúsított érdeklődését.

**?** Az ön véleménye szerint az ingatlanpiac melyik szegmense kínálja most a legjobb lehetőségeket a befektetők számára?

**„Meg tudjuk erősíteni, hogy a likviditás visszatért a piacra.”**

akik kihasználják ezt a lehetőséget arra, hogy kilépjenek a piacról, vagy értékbérlőt váltsanak. Az eszközök tulajdonosváltása számunkra érdekütközésekhez is vezethet, ezért közelről figyeljük a piacot. 2008 és 2013 között a megbízásaink nagy része

Az elérhető tranzakciós adatokból és a folyamatban lévő tárgyalásokból világosan látszik, hogy a legvonzóbb célpont jelenleg az irodapiac, és hozzátenném, hogy a likviditás is ott a legjobb. Több új hotelfejlesztés is készülóban van Budapesten, de ebben a szegmensben a lehetőségek valószínűleg az egyedi épületek értékesítésével és fejlesztésével kapcsolatban adódhatnak. A logisztikai szektorban a csökkenő üresedés nagyon pozitív trendet mutat (az irodai szegmenshez hasonlóan), de az alacsony belé-

Vállalatként mi nem foglalkozunk lakóingatlanokkal, de ez a szegmens korábban indult növekedésnek, mint a kereskedelmiingatlan-piac, és szintén érdekes lehetőségeket kínál. Megfigyelhető, hogy az intézményi befektetők keresik a lehetőségeket a tömeges lakásvásárlásra.

**❓ Úgy tűnik, hogy a fellendülés a fejlesztések piacát is elérte. A mostani piaci körülmények között milyen projektek lehetnek sikeresek?**

## „A legnagyobb nehézség jelenleg a várható és a reálizált hozamszintek közötti különbség.”

építés költségeinél olcsóbban lehet megvásárolni. Még a tapasztalt fejlesztők részéről is meglehetősen visszafogott reakciókkal ta-



pési küszöb miatt a befektetők és a fejlesztők is óvatosak maradnak. A megvalósult tranzakciók többnyire a meglévő platformok tulajdonosainak portfólióbővítéséhez vagy a platformok értékesítéséhez kapcsolódnak. A kiskereskedelmi szektorban világosan elválik az első és másodosztályú ingatlanállomány, és a vásárlóerő növekedése ellenére továbbra is a konszolidáció jellemző az egész szegmensre. Bár a legjobban teljesítő budapesti plázák vonzzák a befektetőket, a nehézségekkel küzdő bevásárlóközpontokat valószínűleg jóval a potenciális piaci értékük alatt lehetne eladni.

A jól megtervezett és jó helyen található lakóprojektek. Az is látszik, hogy több ingatlanfejlesztő cég is irodafejlesztésekben gondolkodik, de többnyire a már bejáratott helyszínekre, például a Váci úti irodafolyosóra koncentrálnak. Akad néhány olyan alpiac is, ahol átlag alatti az üresedés, amelyek szintén vonzó lehetőségeket kínálnak. Ugyanakkor továbbra is a rendelkezésre álló saját tőke vagy a megfelelő előbérleti szint jelenti a szűk keresztmetszetet, ami miatt csak néhány fejlesztő aktív. A logisztikai szektor valószínűleg továbbra is BTS alapon fejlődik. Rendelkezésre áll a régi, üresen álló állomány, amit az

lálkozunk, amikor megkérdezzük őket, hogy terveznek-e spekulatív fejlesztést. Úgy tűnik, a kiskereskedelmi ingatlanok piaca Magyarországon telített, és ha nem érkeznek új márkák az országba, csak nagyon korlátozott fejlesztésekre lesz lehetőség ebben a szegmensben.

**❓ Hogyan változott az ingatlan-értékbecslési gyakorlat a válság hatására?**

Általában véve a piaci érték mellett nagy hangsúlyt kap a jövedelem hosszú távú fenntarthatóságának, valamint a bérleti díjak értékének és tényleges szintjének elemzése. A zöld épü-



letminősítésekről se feledkezzünk meg. Ezek az első osztályú ingatlanok definíciójának részévé váltak, és a vállalati bérlők rendszeresen elő is írják szabványként a minősítések meglétét. A továbbiakban ez fontos tényező lesz majd az értékelés felülvizsgálata során. Globális szinten zajlik az ingatlan-tanácsadó cégek konszolidációja, és alapvetően ez is új kihívásokat jelenthet. De nem csupán a pénzügyi válság formálta át a világunkat. Az új IT trendek, az okostelefonok és a tabletek is befolyásolják az értékelők tevékenységét. Például a JLL-nél most fejlesztünk egy olyan értékelési szoftvert mobil platformokra, amely fejlettebb beszámolóképzést és rugalmasabb megközelítést tesz lehetővé. Világos, hogy az ügyfeleknek kevesebb idejük jut a hosszú beszámolók olvasására, különösen az újraértékelésnél, ezért igény van a rövidebb, jobban rendszerezett beszámolókra, amelyek ugyanakkor megfelelnek a Red Book követelményeinek is.

### **? Milyen kihívásokkal kell szembenéznünk az ingatlan-értékelőknek az újból növekvő piacon?**

Minden üzletnek megvan a maga története. A tranzakciókban részt vevő kollégáimmal folytatott megbeszélésekből nyilvánvalóan kiderült, hogy a valóság jóval bonyolultabb, mint amit az előírt értékelési módszerek meg tudnak ragadni. Alapvetően az értékelőknek inkább a múltbéli adatokra, nem pedig az előkészületben lévő projektekre kell támaszkodniuk. Ez csökkenő és növekvő piacon is kihívást jelent, noha eltérő a két helyzet dinamikája. A legnagyobb nehézséget jelenleg a várható és a realizált hozamszintek közötti különbség, valamint az első és másodosztályú állomány közötti hozamkülönbség okozza. A válság során a piac „felfedezte”, hogy milyen fontos az értékelők szerepe: egy-

részt a fenntartható értékjelentések iránti igény szempontjából, másrészt pedig a tanácsadó cégek is felismerték, hogy az értékelés – bizonyos mértékig – a válságtól független díjbevételt jelent. Egyértelműen látszik, hogy a piac fellendülésével az új üzleti lehetőségek után folytatott hajszában a szakértők és a befektetők is könnyen elfelejthetik, amit tanultak. Én személy szerint úgy gondolom, az értékelők és az értékelési közösség felelőssége, hogy lépést tartsanak. A cél, hogy a piac szereplői értékes tanácsadóként gondoljanak ránk, akiknek nem pusztán az a dolguk, hogy aláírják a hivatalos jelentéseket, és ráüssék a pecsétet. Az ügyfeleknek azt kell érezniük, hogy hozzáadott érték áll az elemzések és a jelentések mögött. Ha ez a helyzet, akkor sokkal könnyebben meg lehet állapodni egy észszerű megbízási díjban is. ●

# We shouldn't forget what we have learnt during the crisis

**D**URING THE CRISIS, THE MARKET „DISCOVERED” THE IMPORTANCE OF VALUERS, BUT AS THE MARKETS RECOVER, PROFESSIONALS AND INVESTORS CAN EASILY FORGET THE LESSONS LEARNED IN A RACE TO MAKE NEW DEALS. JAROSLAV KOPAC MRICS, HEAD OF VALUATION AT JLL HUNGARY TALKED TO US ABOUT THE CHALLENGES PROPERTY VALUATION FACES IN A RECOVERING MARKET.

ÁKOS BUDAI

**? The domestic commercial property market has shown signs of a turnaround over the past year. Are you experiencing the recovery of the market, are more clients approaching you?**

Since mid-2014, we have started to see a change in the market landscape in terms of its participants and our potential clients. The increased activity on both the occupational and the investment markets has translated into new dynamics not only in numbers, but also in the type of valuation instructions. Unfortunately this goes both ways. New clients approaching the market mean more requests for valuation work, but this also means losing clients who decide to take this opportunity to leave the market or change valuers. The reshuffling of assets between clients is also bringing up potential conflicts of interest for us, which we need to carefully monitor. Between 2008 and 2013 most of our work was done for financial reporting purposes. Since late 2014, we have received more requests for valuations for potential sale, purchase or new loan security purposes. We have also observed an increased number of requests for feasibility studies, which is a sign that many are considering actual developments. But the number of these remains very limited.

**? For many years, the lack of transactions on the market made pricing and calculating yields quite difficult. How has this changed as investment activity has increased?**

We can confirm that liquidity has returned to the market. At the same time, the interpretation of new evidence is still challenging and we have to take into account that the market is recovering in a dual way. Prime, good quality assets are the predominant focus for institutional investors with access to bank finance and these assets are showing clear signs of yield compression. The number of transactions that are currently under discussion and the levels of discussed yields have surprised us rather, and it seems that this trend can be more rapid than we would expect. But we have to wait for these transactions to conclude and for the sample to increase to draw conclusions. For secondary stock, the situation remains difficult and valuers need to distinguish distressed assets. This market continues to be driven by opportunistic investors who predominantly seek opportunities where they can purchase under the market value potential.

**? How do you think yield levels will change over the course of the next 12 months?**

The yield compression is taking place across many segments and will probably continue to do so for at least the next 12 months, unless some external event influences investors' appetite for CEE markets.

**? In your opinion, which segment of the property market currently offers the best opportunities for investors?**

Based on the evidence offered by the number of transactions and the discussions taking place, the office market is clearly the most sought after at the moment and I would say that liquidity is best here. We can also observe a number of

**“We can confirm that liquidity has returned to the market.”**

new hotel developments sparking up in Budapest, but in this segment the opportunities probably arise based on unique buildings being available for sale and development. For the logistics sector we see a very positive trend of decreasing vacancy (similar to the office segment), but due to the low barriers of entry investors and developers remain cautious. The transactions we have as evidence were mostly executed by existing platform owners adding to their portfolio or selling such platforms. In retail we have seen a clear decoupling of prime versus secondary stock and despite rising spending power, the whole segment is still consolidating. While top tier shopping centres in Budapest are in investors' focus, centres that are struggling would probably rather trade below their market value potential. As a company we do not focus on residential transactions, but this segment has actually recovered quicker than the commercial real estate market and offers interesting opportunities as well. We have observed institutional residential investors looking to buy flats in bulk.



**? The development market also seems to be recovering. What kind of projects can be successful under current market conditions?**

Well designed and located residential projects. We also see a number of developers considering office developments, but they mostly focus on established locations, such

continue to develop on a BTS basis. There is still room to fill old vacant stock that can be bought under construction costs. We see rather mild reactions when asking even experienced developers whether they would consider speculative development. Hungary seems to be saturated with retail, and unless we see new brands considering coming to the country, the room to develop

in the segment is very limited.

**“Our biggest challenge at the moment is the difference between yield levels we see coming and yield levels that we can show on realised evidence.”**

as the Váci corridor. There are also some submarkets with below average vacancy rates which can offer a natural opportunity. But access to own equity financing or a sufficient prelease level remains the main bottleneck, allowing only a few developers to show activity. Logistics will most probably

to the analysis of long term sustainability of the income, the analysis of rental values and its effective levels. Also, let's not forget about green building certificates. These have become part of the definition of prime and corporate occupiers regularly require these as a new standard. Going

**? How has the crisis changed property valuation practices?**

In principle, next to current market value, a large emphasis is given

forward this will become an important factor in valuation review. The consolidation of real estate advisory firms is happening on a global level, in principle this could also introduce new challenges to our practice. But it's not only the financial crisis that has reshaped our world. New IT trends, smartphones and tablets are influencing how valuers work. For example, JLL is in the process of developing valuation software for mobile platforms that enables smarter reporting and a more flexible approach. It is clear that clients have less time to go through long reports and especially in revaluation work, there is demand for shorter, better organised reporting, which complies with Red Book requirements at the same time.

**? What are the challenges that property valuation faces in a recovering market?**

Every deal has its story. From my discussions with colleagues who realise transactions it is apparent that the reality is more complex than prescribed valuation methodology allows you to capture. In principle, a valuer should rely on past evidence rather than the one in the pipeline. This is a challenge in a falling market just as in a rising market. It has a different dynamic, however. Our biggest challenge at the moment is the difference between yield levels we see coming and yield levels that we can show on realised evidence, as well as the yield gap between prime and secondary stock.

During the crisis, the market “discovered” the importance of valuers, both in terms of the need for sustainable value reporting, and advisory companies discovering that – to some extent – valuation provides crisis-neutral fee income. We can clearly see that just as markets recover, professionals and investors can easily forget the lessons learned in the race to make new deals. I personally believe it is the responsibility of the valuers and the valuation community to keep up with the pace and be perceived as respected advisors rather than providers of a signature and a stamp under a formal report. Clients should always feel added value behind the analyses and reporting. If that is the case, it's also easier to agree on reasonable fees. ●

# Ingatlankeresésben az élen

Találja meg új irodáját és raktárát  
a segítségünkkel!

[WWW.IRODAHAZ.INFO](http://WWW.IRODAHAZ.INFO) • [WWW.RAKTAR.INFO](http://WWW.RAKTAR.INFO)



# Évtizedek óta erre várt Buda

## HOGY ÁLL A SZÉLL KÁLMÁN TÉR FELÚJÍTÁSA?

**B**UDA LEGFONTOSABB CSOMÓPONTJÁT – MELYEN NAPONTA MINTEGY 200 EZER EMBER HALAD KERESZTÜL – KÖZEL 45 ÉVEN ÁT MINDEN FEJLESZTÉS ELKERÜLTE, ÍGY A FŐVÁROS EGYIK LEGKELLEMETLENEBB CSOMÓPONTJÁVÁ VÁLT, AHOL A LEGTÖBBEN AZ ÁTSZÁLLÁSHOZ SZÜKSÉGES PÁR PERCET SEM TÖLTÖTTÉK EL SZÍVESEN. HOSSZABB TERVEZÉS UTÁN AZUTÁN IDÉN JANUÁRBAN VÉGRE ELINDULT A RÉGÓTA VÁRT FELÚJÍTÁS, MELY JÖVŐ TAVASSZAL FEJEZŐDIK BE, ÉS EGY ÉLHETŐ KÖZTÉRREL GAZDAGÍTJA BUDAPESTET.

A teljes újjáépítést a szinte teljes lebontás előzte meg, ennek részeként a metrókijárat épület szerkezetének kivételével szinte teljesen a földdel tették egyenlővé a teret. Eltűnt a metrókijárat melletti épület a rajta lévő bisztróval, a város egyik lelepusztultabb gyalogoshídja és lépcsője, a már nosztalgikusnak sem nevezhető telefonfülkékkel is egybeépített gombok, valamint a villamoshurok, mely korábban évtizedekig volt a hűvösvölgyi kirándulók kiindulópontja. A tér átépítéséhez kapcsolódóan számos közművezeték – köztük vasúti, elektromos és távközlési kábeleket, vívezetéseket, csatornaszakaszokat – is cserélni kellett, nyomvonalukat pedig több esetben megváltoztatni.

### MIT JELENT EZ SZÁMOKBAN?

A Széll Kálmán tér területén – az állami ünnepeket leszámítva – minden nap átlagosan 150 munkavállaló és 10 munkagép dolgozik. A felújítás során több mint 1000 köbméter épületet, mintegy 100 tonna acél- és közel 3000 négyzetméter betonszerkezetet, továbbá 3800 méter útszegélyt és közel 1390 méter sín pályát bontottak el. Közműkiváltásként és közműépítésként 3800 méter légkábelt bontottak el, közel 3000 méter csatornavezeték, 6500 méter távközlési kábelt, és több mint 3300 méter, a tömegközlekedési szolgáltatás biztosításához szükséges kábelt fektettek le. Falazás, valamint egyéb kőműves munkák több mint 1100, épületburkolás több mint 1400, épületszigetelés pedig több mint 8500 négyzet-



méteren történik. Mindeközben pedig 9000 négyzetméter új térburkolat épül.

### MILYEN LESZ AZ ÚJ TÉR?

A Széll Kálmán tér rekonstrukciójának befejeztével egy új arculatú, magas szolgáltatási színvonalú, akadálymentes térrel gazdagodnak a budapestiek, mely erősíti a közösségi, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés szerepét a területen, ugyanakkor nem hozza hátrányos helyzetbe az autós közlekedést sem. Megszűnnek a rendezetlen bódék, a tér építészeti arculata egysé-

gesül, valamint nő a zöld felületek aránya is: a téren és közvetlen közelében 182 új fát telepítenek.

A villamosmegállók peronjai részben fedettek lesznek, védve az ott várakozókat a kedvezőtlen időjárástól. Az utasokat ezen kívül logikusabb és részleteiben jobban kidolgozott vágányhálózat, valamint szerencsésebben elhelyezett buszmegállók várják majd. A téren áthaladó gyalogosokat a burkolatba rejtett LED-világítású sávok vezetik majd a legfontosabb haladási irányok mentén. A Vérmező utcai részsű tövében kerékpárút, mellette pedig MOL Bubi állomás kap helyet.

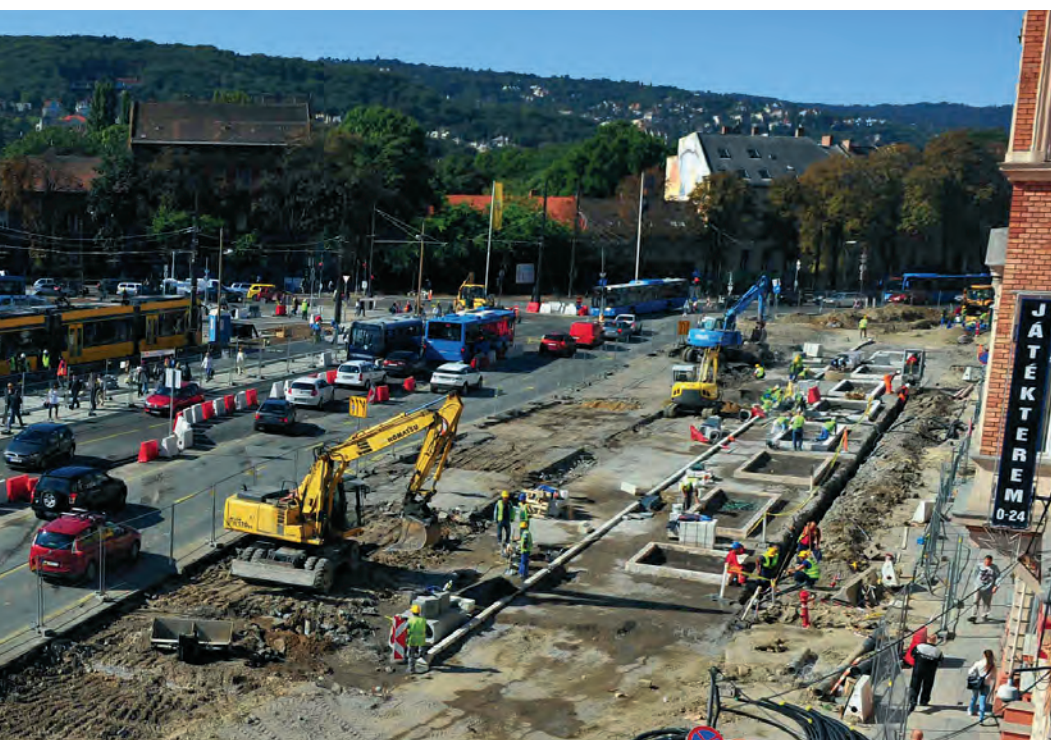
Az M2-es metró felszíni épületét modern arculatú, tágas üvegfalú létesítménnyé alakítják át, ezért február végén a határoló falakat elbontották – ezt a néhány téli napot leszámítva a metróforgalmat folyamatosan sikerült fenntartani a téren. A korábban szétosztottan – főleg a gombahalmazban és a metrókijárat oldalában – elhelyezkedő kereskedelmi funkciókat két új, a tér északnyugati sarkán felépítendő szolgáltatóépületben, valamint a tér déli részén épülő támfalépületben helyezik majd el.

A Széll Kálmán tér két fontos műtárgyának is helyt adott, ezek eltűntek korábbi helyükről – de nem örökre. A tér legfőbb

lépcső, valamint a Csaba utcai gyalogoslépcső szerkezete is. Szintén szerkezetkész az új szolgáltatóépület, melyben jelenleg belső és gépészeti munkák zajlanak. Nemsokára befejeződik a metrókijárat épület statikai megerősítése, ezután veszi kezdetét a létesítmény építészeti megújítása. Elkezdődik a Gömböc alapozása is: a metrókijárat épületben helyet kapó épületrészt egy magyar mérnöki találmány ihlette, amely az első ismert homogén test, melynek egy stabil és egy instabil, azaz összesen két egyensúlyi pontja van. A beépítését komoly, jelenleg is folyamatban lévő alapozási munkák előzik meg, hiszen maga a műtárgy több tonna

A BKK és a kivitelezők a tér elkészült elemeit fokozatosan, ütemezetten adják át. Ennek köszönhetően már régi végállomásukon érik el az egykori Kalefet a forgalmas 4-es és 6-os villamosok, valamint a 61-es villamos ideiglenes fejezőállomása is közelebb került a legfontosabb átszállásokhoz. Átadták már a Margit körút Széll Kálmán térhez közelebb eső oldalán található buszmegállókat is, hamarosan az ellenkező oldali megállóhelyeket is használhatják az utasok.

A Széll Kálmán tér felújítása legkésőbb 2016. május 10-ére készül el, a tér egyes részeit ugyanakkor szakaszosan már a végső határidőnél előbb, azok elkészültével átad-



**Szinte teljesen a földdel tették egyenlővé a teret.**

szimbólumának számító óra a Kiscelli Múzeumba került, digitális utódja egy új, hat méter magas, háromszög alapú látszóbeton oszlop tetején kap majd helyet. A teret több mint 30 éve díszítő sellőszobrot pedig jelenleg restaurálják, elkészültével a tér egy másik részén, a Krisztina körút mentén állítják fel.

### MI KÉSZÜLT EL EDDIG?

A nyári hónapokban is folyamatosan zajló munkálatok eredményeként már elkészült a Vérmező utcáról a Széll Kálmán térre vezető

súlyú, a téren pedig a feltöltések miatti talajviszonyok határozottan kedvezőtlenek. Mindeközben folytatódik az új térburkolat, a villamospálya, a támfalépület és a mellette lévő gyalogoshíd építése is. A zöldfelületek növelése érdekében pedig még az ősszel megkezdődik a földlabdával érkező fák ültetése.

### MEDDIG KELL MÉG VÁRNI?

A Széll Kálmán tér használóinak szerencsére nem kell megvárniuk az egész felújítás végét az egyes elemek igénybevételéhez.

ják. A kivitelezési szerződést 2014. november 24-én kötötték meg, a közbeszerzési eljárás elhúzódása miatt több mint hét hónapos csúszással, ami az egyes évszakokhoz igazodó teljesítési mérföldkövek és időszakos technológiák változását okozta. Két nyári és egy téli időszak helyett a felújítási munkákat két téli és egy nyári időszakban kell elvégezni. A szerződéskötés elhúzódása ellenére – a belső munkák átcsoportosításával és az építési folyamat átstrukturálásával – sikerült 4 hónapot lefaragni a késésből, így a régóta várt beruházás 2016 tavaszán egész biztosan elkészül. ●

# Buda has been waiting for decades

HOW IS THE SZÉLL KÁLMÁN SQUARE RENOVATION GOING?

**B**UDA'S MOST IMPORTANT INTERSECTION, WHICH IS CROSSED BY AROUND 200 THOUSAND PEOPLE EVERY DAY, SAW NO DEVELOPMENTS FOR CLOSE TO 45 YEARS, AND BECAME ONE OF THE MOST UNPLEASANT JUNCTIONS IN THE CAPITAL, WHERE MOST WERE NOT EVEN HAPPY TO SPEND THE COUPLE OF MINUTES NEEDED FOR CHANGING. AFTER LENGTHY PLANNING, THE LONG-AWAITED RENOVATION FINALLY BEGAN IN JANUARY, AND WILL BE FINISHED BY SPRING NEXT YEAR, THUS GIVING BUDAPEST WITH A LIVEABLE PUBLIC SQUARE.



Complete reconstruction was preceded by almost complete demolition, and as part of this the square was almost totally razed to the ground with the exception of the structure of the Metro exit building. The building next to the Metro exit with its bistro has vanished, as have one of the most broken-down footbridges in the capital with its stairs, the mushrooms with the built-in telephone booths, which can no longer even be called nostalgic, as well as the tram loop, which for years had been a starting point for trips to Hűvösvölgy. In connection with

the reconstruction of the square, numerous public utility lines have had to be replaced, including railway tracks, electric and telecommunication cables, water mains and sewer sections, and in several cases their route has had to be changed.

## WHAT DOES THIS MEAN IN FIGURES?

Apart from on state holidays, an average of 150 workers and 10 machines are at work every day on Széll Kálmán Square. In the

course of the renovation, more than 1000 cubic metres of building, around 100 tonnes of steel and close to 3000 square metres of concrete structure have been demolished, as well as 3800 metres of kerb, and nearly 1390 metres of tram tracks. By way of utility relocation and utility construction, 3800 metres of overhead cable have been torn down, close to 3000 metres of gutter, 8500 metres of telecommunication cable, and more than 3300 metres of cables serving public transport purposes have been laid. Walling, as well as other public utility work

is underway on more than 1100 square metres, building facing on more than 1400, and building insulation on more than 8500 square metres. Meanwhile, new paving is being laid on 9000 square metres.

### WHAT WILL THE NEW SQUARE BE LIKE?

On completion of the reconstruction of Széll Kálmán Square, Budapest residents will receive a square with unhindered access, a new image and a high standard of services, which will reinforce the role of public, pedestrian and bicycle traffic in the area, without at the same time putting motor vehicle

the square will be guided along the most important traffic routes by LED illuminated strips hidden in the pavement. There will be a cycle path at the foot of the Vermező Street slope, and next to it a MOL Bubi station will be located.

The surface building of the M2 metro will be transformed into a spacious glass-walled installation with a modern image, so at the end of February the flanking walls were demolished – apart from these few winter days, the metro traffic has been successfully maintained on the square. The previously scattered commercial functions, mainly located in the clump of mushrooms and the side of the metro exit, will be set up in two new service buildings to be erected at the northwest corner of the square, and in a buttressed building to be constructed on the south part of the square.

Széll Kálmán Square was also the home to two important objects of art; these have vanished from their former positions, but not for ever. The clock, considered the foremost symbol of the square, has gone to the Kiscell Museum, and its digital successor will be placed on the top of a new, six metre high exposed concrete column with a triangular base. The mermaid statue which has adorned the square for more than 30 years is being restored at present, and when completed it will be set up in another part of the square, alongside Krisztina Boulevard.

### WHAT HAS BEEN COMPLETED SO FAR?

As a result of continuous work throughout the summer months, the stairway leading from Vermező Street to Széll Kálmán Square has been completed, as has the structure of the Csaba Street pedestrian stairway. Also structurally complete is the new service building, in which interior and engineering work is at present underway. Static reinforcement of the metro exit building will soon be finished, then structural renovation of the installation will begin. Groundwork for the Gömböc has also been started: this building section, to be located inside the metro exit building, was inspired by a Hungarian engineering invention, which is the first known homogenous body with

a total of two points of equilibrium, one stable and one unstable. Its installation is preceded by significant groundwork, at present in progress, as the object itself weighs several tonnes, and the ground conditions on the square are decidedly unfavourable due to infilling.

In the meantime, construction of the new paving, the tram track, the buttressed building and the footbridge next to it is ongoing. And in order to increase the green areas, trees will be planted, starting in autumn.

### HOW LONG DO WE STILL HAVE TO WAIT?

Fortunately, the users of Széll Kálmán Square need not wait for the end of the whole renovation in order to avail themselves of certain elements. The BKK (Budapest Traffic Centre) and the contractors have handed over the completed elements of the square gradually and on schedule. Thanks to this, the busy number 4 and 6 trams can already access their new terminus, and the stop for the 61 tram has been moved closer to the most important interchanges. The bus stops on the side of Margit Boulevard which is closer to Széll Kálmán Square have also been handed over, and passengers will soon be able to use the stops on the opposite side too.

The renovation of Széll Kálmán Square will be finished by 10 May 2016 at the latest, though individual parts of the square will be handed over periodically before the final deadline, as they are completed. The construction contract was signed on 24 November 2014, with a delay of more than 7 months due to the protraction of the public procurement procedure, which caused changes to the completion milestones aligned to certain seasons and intermittent technologies. Instead of two summer and one winter period, the renovation work has to be carried out over two winters and one summer season. Despite the late signing of the contract, by regrouping the interior jobs and restructuring the construction process, the delay has been cut back by 4 months, so the long-awaited project will most certainly be completed by the spring of 2016. ●



**The square was almost totally razed to the ground.**

transport at a disadvantage. There will be no more disorderly booths, the architectural image of the square will be unified, and the proportion of green areas will be increased too: 182 new trees will be planted on the square and its immediate vicinity.

The platforms of the tram stops will be partly covered, thus protecting those waiting there from inclement weather. Besides this, passengers will be greeted by a more logical track network, better laid out in its particulars, as well as more fortunately positioned bus stops. Pedestrians crossing

# Kreativitással a bedőlt ingatlanok is pénzt hoznak

**N**EM MINDEN INGATLANPIACI SZEGMENSBEN ÉRZÉKELHETŐ FELLENDÜLÉS A HAZAI PIACON. A BEDŐLT HITELEK MÖGÖTT ÁLLÓ ESZKÖZÖK ESETÉBEN INNOVATÍV MEGOLDÁSOKRA VAN SZÜKSÉG A MEGFELELŐ HASZNOSÍTÁSI MÓD MEGTALÁLÁSÁHOZ. PILHÁL ZSOLTTAL, A MARK ZRT. ÜZLETI VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTESÉVEL BESZÉLGETTÜNK.

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**?** Elég sok helyről hallani, hogy szárnyal az ingatlanpiac, ami lakossági oldalon, illetve a befektetések terén is látszik. Önök mennyire gondolják ezt valósnak?

A lakáspiac valóban jelentős élénkülést mutat, bár hozzá kell tenni, hogy jelenleg nincs kínálat, tervasztalról sem lehet most új lakást kapni. Irodánál a prémium szegmens valóban nagyon jól teljesít, de a többről ez már nem állítható. Látszik, hogy van érdeklődés, egy-két alap vásárolt is az elmúlt időszakban, de ez a korábbi befektetési volumeneknek a közelébe sem ér, pedig azok a szintek sem voltak elképesztően magasak. A MARK Zrt. egy speciális ingatlanalpiacra foglalkozik, amelyben a szárnyalás szó nem is nagyon értelmezhető, ez a piac ugyanis mindig nehézkesen működött. Természetesen azok, akik ma eladni akarnak a piacon, inkább a piac alakulásának pozitív oldalát szeretik hangsúlyozni, de a „B”, „C” kategóriás irodaházak, a rosszul teljesítő ipari parkok

CV

**PILHÁL  
ZSOLT**



Közgazdász, pénzügyi és vállalatértékelési szakember. 1999-ben az amerikai Arthur Andersen tanácsadó cégnél kezdte pályafutását. 2000-ben a Raiffeisen Bank Zrt. projektfinanszírozás és szindikálás főosztály munkatársa lett, majd 2004 és 2008 között ugyanennek a szakterületnek a vezetője volt. 2009-től a bank vállalati, projektfinanszírozási és strukturált finanszírozási üzletágát vezette. 2010-től a vállalati pénzügyekkel és üzleti átszervezéssel foglalkozó Reconcept Befektetési és Tanácsadó Kft. ügyvezető partnere. 2015 februárjától a MARK Zrt. üzleti vezérigazgató-helyettese.



és kereskedelmi épületek, valamint telkek esetében nem nagyon vannak tranzakciók, nincs sem bérlői, sem pedig befektetői kereslet irántuk. Különböző spekulációk ugyan felhajtó erővel bírhatnak ebben a piaci szegmensben is, de jelenleg a nagy kínálat és a kevés vevő határozza meg a piac arculatát.

**❓ A válság előtt az említett szegmens mennyivel teljesített jobban?**

Természetesen ennek az alpiacnak is megvan a maga lélektana. A válság előtt, 2006 és 2009 között, amikor az ingatlanpiacot a likviditátszűkösség jellemezte, és nagy mennyiségű tőke kereste a helyét, minden kockázatot felvállaltak a befektetők, finanszírozók. Ekkor fellendülés érződött a „B”, „C” kategóriában is, az árak jelentősen emelkedtek az ingatlanok adottságaihoz képest. Olyan boom azonban soha nem volt ebben a szegmensben, mint az „A” kategóriás irodák piacán. A válság azután likviditásszűkülést hozott, a kelet-európai

ingatlanpiacokról pedig eltűntek a vevők. Az utóbbi 2-3 évben jellemző, hogy a befektetők felszámolásokból, banki portfóliókból vásárolnak, egyedi adásvételek történnek, amelyek

## „A válság előtt minden kockázatot felvállaltak a befektetők és a finanszírozók.”

mögött fejlett kockázatkezelési és elemzési folyamat áll, az árazás során nem alkalmaznak benchmark-hozamokat, és összességében a tranzakciók volumene nagyon alacsony.

**❓ Ön szerint a jövőben ezen a piacon is lehet élénkülés?**

Az üzleti tervünk 300 milliárd forintra szól, míg jelenleg ezen a piacon néhány 10 milliárd forint fordul csak meg évente, így a tervezett vásárlásaink biztosan élénkülést hoznak.

Véleményem szerint üzenetértéke is lesz annak, hogy megjelenik egy ilyen nagy volumenű intézményi befektető, és egyfajta támaszt jelenthetünk a piacnak. De ahogy

korábban már említettem, ebben a szegmensben nem lehet referenciahozamot alkalmazni, a különböző tranzakciók között nem igazán van kapcsolat, így szárnyalást a mi vásárlásaink sem hozhatnak.

**❓ Említette, hogy a tranzakciók során a vevők nem alkalmaznak benchmark-hozamokat. Önök hogyan határozzák meg az árat?**

A mi módszertanunk arra épül, hogy az egyedi üzleti pozíciókat modellezzük le, azt vizsgáljuk, hogy az adott ingatlan esetében milyen bevételestermelő képességet tudunk felépíteni. Létrehozunk egy üzleti modellt és üzleti tervet minden egyes pozícióra, legyen szó követelésről vagy ingatlanról. Ebből az üzleti tervből tudjuk cash flow-alapon visszaszámolni az adott pozíció értékét. Súlyos szakmai hiba lenne azt nézni egy romos ipari ingatlanról, hogy egy másik romos ipari ingatlan milyen négyzetméteráron ment el, mert itt apró dolgoknak is óriási jelentőségük lehet. Például, hogy milyenek a közműkapacitások vagy a hasznos és nem hasznos területek aránya. Azt látni kell, hogy ezek egyelőre nem jól strukturált intézményi ingatlantermékek, így jóval nagyobb a súlya az egyedi jellemzőknek.

**❓ Ez azt jelenti, hogy önök kidolgoznak egy tervet arra vonatkozóan, hogy ez az ingatlan hogyan hasznosítható? Minden ingatlan esetében lehet ilyen meghatározni?**

Igen, minden ingatlandnak meg kell találni a megfelelő hasznosítást, bár sok esetben természetesen ehhez igen kreatívnak kell lenni. De éppen erre épül az üzleti modellünk. A nálunk dolgozó, az ingatlanpiacon többéves tapasztalatot szerzett szakembereink





minden egyes ingatlannak megpróbálnak – akár roppant innovatív megoldással – új hasznosítást találni, és abból számolják vissza az értékét. Ezt nem is lehet másként csinálni, ezek az ingatlanpozíciók az adott pillanatban, illetve már évekkorábban is havi szinten veszteségesek voltak. Ha pusztán az lenne az üzleti modell, hogy megvesszük az eszközöket, és picit jobban működtetjük, akkor nem lenne értelme megvásárolni őket.

Ezekbe az ingatlanokba sok esetben először pénzt kell investálni. Szükség lehet akár energetikai korszerűsítésre, akár más, a hasznosítás elősegítését célzó előkészítési-tervezési munkára. Az üzemméretünk lehetővé teszi, hogy egy eddig teljesen értelmezhetetlen lokációt is infrastruktúrával lássunk el, amely így rögtön fejlesztési ingatlanává válik. Nem ál-lítom, hogy az ingatlanok többsége ilyen lesz, de ilyen megoldások is elképzelhetők.

A lehetőségeket végig kell modellezni, és utána a tervet végre kell hajtani. Nyilván csak akkor éri meg megvenni valamit, ha pozitív ez a forgatókönyv.

**🔍 Ezek tehát valójában nem rossz, csak rosszul menedzselte vagy üzemeltetett ingatlanok?**

Inkább úgy fogalmaznék, hogy azon az áron tekinthetők rossz ingatlanok, ahogy a jelenlegi tulajdonosok könyveiben szerepelnek. Az én világképemben nincs olyan, hogy „rossz ingatlan” vagy „jó ingatlan”, csak üzletileg rosszul vagy jól teljesítő, helytelenül vagy helyesen értékelt. A mi egyik feladatunk, hogy olyan áron vegyük a könyveinkbe az eszközöket, amennyit azok ténylegesen érnek.

Míg a bankok legfeljebb egyedi eszközöket tudnak értékesíteni, a mi nagy előnyünk, hogy portfóliókat vásárolunk. Egyszerre meg tudunk nézni akár 50 ügyletet is aprólékosan, és ajánlatot tudunk tenni az egész csomagra. Ma Magyarországon erre más nem képes. ●

## **„Minden ingatlanoknak meg kell találni a megfelelő hasznosítást, bár sok esetben ehhez igen kreatívnak kell lenni.”**

Csak az ingatlanok újragondolásával lehet hosszú távon értéket teremteni, akár úgy, hogy egy eddig nem hasznosított gyárépületet mezőgazdasági-logisztikai ingatlanként hasznosítunk.

Előfordulhat olyan eset, amikor nem kell pénzt fektetni az adott ingatlanba, csak jobban kell működtetni, vagy hatékonyan kell az erőforrásokat összekapcsolni, de véleményem szerint a többség nem ilyen lesz.

# Even distressed properties can make money with some creativity

**NOT ALL SEGMENTS OF THE DOMESTIC PROPERTY MARKET HAVE SEEN AN UPSWING LATELY. FINDING THE PROPER UTILISATION FOR THE ASSETS BEHIND FAILED LOANS REQUIRES INNOVATIVE SOLUTIONS. WE TALKED TO ZSOLT PILHÁL, THE CBO AND DEPUTY CEO OF MARK LTD.**

TÜNDE MADUROVICZ-TANCSICS

CV

**ZSOLT  
PILHÁL**



Economist, financial and business valuation expert. He began his career in 1999 at the American consulting firm Arthur Andersen. In 2000 he joined Raiffeisen Bank's project financing and syndication department as a team member. He led the same department between 2004 and 2008. In 2009 he became the head of project financing and structured financing at Raiffeisen. From 2010 he worked as the managing partner of Reconcept Investment and Consulting LLC, a company dealing with corporate finance and business restructuring. He has been the CBO and deputy CEO of MARK Ltd. since February 2015.

The housing market is indeed showing a significant upswing, but it should be noted that supply is currently non-existent, even new flats in the planning stage are sold out. The premium segment of the office market is also doing really well, but the rest of the market less so. We can see some interest, a few funds also made acquisitions recently, but this is nowhere near the earlier investment volumes, and those levels weren't extremely high either.

MARK Ltd. is focusing on a special property submarket where the term 'soaring' is hardly applicable because this segment has always been slow and difficult. Of course, anyone who wants to sell on the market today will emphasise the positive side of the market trends, however, there are very few transactions in the case of office buildings in categories B and C, underperforming industrial parks and commercial buildings, and plots. There is simply no demand from tenants or investors. Various speculations might create an upward trend in this market segment, but currently the oversupply and the low number of buyers determine the market.

**“Before the crisis investors as well as financiers took all kinds of risks.”**

as well as financiers were looking to invest a lot of capital, they took all kinds of risks. There was a visible upswing in categories B and C too with a significant price increase compared to what these properties were offering. However, this segment never saw the same boom as the market for category A offices. Then the crisis narrowed liquidity and buyers disappeared from the Eastern European property markets. In the past 2 or 3 years investors typically bought from liquidations, bank portfolios: they carry out individual deals backed by high-level risk management and analysis; they don't use benchmark yields for pricing and in total the volume of transactions is very low.

**❓ Do you think there could be improvement on this market in the future?**

Our business model is designed for 300 billion HUF while the annual turnover on this market is a few 10 billion HUF, so our planned acquisitions will surely bring new life to the market. I believe that the appearance of an institutional investor of our scale will send a message and that we can pro-

**❓ Many people say that the property market is soaring, which is visible in the residential segment and in the volume of investments. Do you think this is realistic?**

**❓ How much better did the above mentioned segment perform before the crisis?**

Certainly this submarket has its own psychology. Before the crisis, between 2006 and 2009 when there was abundant liquidity on the property market and investors

vide a certain support for the market. But as I mentioned you can't apply a reference yield in this segment, there aren't really any connections between the various transactions, so our acquisitions won't cause the market to soar either.

## **“We have to find a way to utilise all properties, but we do have to be very creative in many cases.”**

**❓ You mentioned that buyers are not using benchmark yields during the transactions. How do you determine the price?**

Our methodology is built on modeling the individual business positions and analysing what kind of revenue-generating ability we can build in case of a certain property. We create a business model and a business plan for each position: for receivables as well as for properties. This business plan allows us to reverse calculate the value of

the given position. When assessing a ruined industrial property it would be a serious professional mistake to simply look at the price per square metre of another ruined industrial property because even the smallest details can be of great importance: for

example the public utility capacity or the ratio of useful and non-useful space. We have to see that for now these are not well-

structured institutional real estate products, so the individual characteristics weigh in much more.

**❓ Does this mean that you prepare a plan for how a certain property could be utilised? Can you do that for all properties?**

Yes, we have to find a way to utilise all properties, but we do have to be very creative in many cases. Our business model is actually built on this. Our expert colleagues with several years of experience on the property

market try to find a new, sometimes highly innovative way to utilise each property and then calculate its value based on the new model. This is the only way to do this, because these real estate positions have been at a loss on a monthly level for years. If our business model only entailed buying these assets and managing them a little bit better, it would make no sense to acquire them. You can only create long-term value by rethinking properties even to the extent of turning an unutilised factory building into agricultural-logistic real estate.

These properties often need a lot of investment first. An energetic modernisation or other preparatory-planning work might be necessary to facilitate utilisation. The size of our operation enables us to add infrastructure to locations which were not possible so far, thereby instantly creating a development property. I'm not saying that most properties will fall into this category, but such solutions are also feasible.

We might have properties that don't need any investment, only better management or a more efficient combination of resources, but in my opinion the majority won't be like that. We have to model all possibilities and then execute the plan. Obviously the asset is only worth buying if this plan has a positive outcome.

**❓ So basically these are not bad properties, only mismanaged or not properly operated ones?**

I would rather say that they can be considered bad properties at the price they are listed in the current owners' books. In my view there is no such thing as a "bad property" or a "good property", there are only well-performing or underperforming ones, and properties that are valued accurately or inaccurately. Our task is to enter these assets in our books at the price that they are really worth.

While banks are only able to sell individual assets at most, we have a major advantage because we are buying portfolios. We can look at as many as 50 deals in detail at a time and make an offer for the whole package. Today we are the only ones able to do that in Hungary. ●



# Ügyvédi irodák 2015

## Law firms 2015

| Name and address of law firm                                                                                                                                                | Year founded | Owner                                            | Number of full-time employees |                                                 | Services offered to real estate operators      |                                                 |                               |                     |                                 |                        |                          |                  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Major clients                                                                            | Manager's name and position                                                                                                    | Contact information |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                             |              |                                                  | Number of attorneys           | Investment and development                      | construction sector legislation, EPC contracts | property management (lease, daily consultation) | real estate sale and purchase | planning and zoning | banking and finance             | settlement of disputes | environmental protection | taxation         |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |                                                                                                                                |                     |
| Allen&Overy<br>1075 Budapest,<br>Madách Imre út 13-14. A/3                                                                                                                  | 1993         | N.A.                                             | 24                            | 13                                              | ✓                                              | –                                               | –                             | ✓                   | –                               | ✓                      | ✓                        | ✓                | ✓      | Ascott, Citadines, HB Reavis, Investec Bank, MSC, Regus, Unibail Rodamco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dr. Lengyel Zoltán,<br>Hugh Owen<br>/partner<br>/partner                                 | Tel: +36 1 429 6000<br>www.allenoverly.com/hu<br>budapest@allenoverly.com                                                      |                     |
| Andrékó Kinstellar Ügyvédi Iroda<br>1054 Budapest,<br>Széchenyi rakpart 3.                                                                                                  | 2000         | Dr. Andrékó Csilla                               | 50                            | 30                                              | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | ✓                | ✓      | Clairvue Capital Partners, Challenger Group, Deutsche, Eximbank, Genossenschafts-Hypothekenbank, Goodman Group, Johnson Controls, Logicon, Mars, MKB                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Andrékó Csilla<br>irodavezető partner<br>/managing partner                           | Tel: +36 1 428 4400<br>www.kinstellar.com<br>marketing@kinstellar.com                                                          |                     |
| BALÁZS & KOVÁTSITS<br>Ügyvédi Társulás<br>1055 Budapest,<br>Honvéd u. 40. 3. em                                                                                             | 2014         | Dr. Balázs Tamás,<br>Dr. Kovátsits László        | 10                            | 2                                               | ✓                                              | ✓                                               | –                             | ✓                   | –                               | –                      | ✓                        | ✓                | –      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Balázs Tamás<br>vezető ügyvéd<br>/chief lawyer                                       | Tel: +36 1 302 5697,<br>+36 1 302 7938,<br>+36 1 312 1103<br>www.bakolegal.com<br>office@bakolegal.com<br>balazs@bakolegal.com |                     |
| Benisch Mészáros Specht & Partner Ügyvédi Iroda<br>1122 Budapest,<br>Csaba u. 15.                                                                                           | 2004         | Dr. Benisch Gabriella, LL.M.,<br>Mészáros László | 6                             | 4                                               | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | –                | –      | AUTÓKER csoport (Autóker Holding Zrt. és leányvállalatai), DEPO Logisztikai Központ Kft., Halsall Kft., P&P Dienstleistungs GmbH & CO. KG, VOLUMETRIC csoport (Volumetric Kft., Völgy Liget Kft., Spanyolkert Kft., Spanyol Lakópark Kft.),                                                                                                                                                                      | Dr. Benisch Gabriella, LL.M.<br>partner, irodavezető ügyvéd<br>/partner, managing lawyer | Tel: +36 1 336 1075<br>www.specht-partner.com/<br>office/budapest<br>www.specht-partner.hu<br>office@specht-partner.hu         |                     |
| bpv JÁDI NÉMETH Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest,<br>Vörösmarty tér 4.                                                                                                        | 2000         | Dr. Jádi Németh Andrea, LL.M.                    | 17                            | 11                                              | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | ✓                | ✓      | EEA-OIL, Metlife, Preit, The RICH Group                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dr. Jádi Németh Andrea LL.M.<br>ügyvezető partner<br>/managing partner                   | Tel: +36 1 429 4000<br>www.bpv-jadi.com<br>budapest@bpv-jadi.com                                                               |                     |
| CHSH Dezső és Társai Ügyvédi Iroda<br>1011 Budapest,<br>Fő u. 14-18.<br>                 | 2004         | N.A.                                             | 18                            | 26                                              | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | –                | ✓      | BILFINGER SE, CA IMMO, IMMOFINANZ, IKG Immobilien AG, Erste Group Bank AG, HERVIS, Raiffeisen Bank International AG, UniCredit Bank Hungary Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dr. Dezső Attila<br>irodavezető<br>/office manager                                       | Tel: +36 1 457 8040<br>www.chsh.com<br>office@chsh.hu                                                                          |                     |
| CMS Cameron McKenna LLP<br>Magyarországi Fióktelepe<br>1053 Budapest, Károlyi u. 12.<br> | 1989         | CMS Cameron McKenna LLP                          | 122                           | 69 (beleértve a jelölteket /including trainees) | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | ✓                | ✓      | Apollo Tyres, Bluehouse, Bricostore, Budapesti Erdőmű, Central European University, Datalogic, Erste Bank, Futureal, GE, Goodman, GTC, Mota-Engil, Open Society Foundations, Prologis, Shell, Tippin Corporation                                                                                                                                                                                                 | Dr. Ormai Gabriella<br>vezető partner<br>/managing partner                               | Tel: +36 1 483 4800<br>www.cms-cmck.com<br>budapest@cms-cmck.com                                                               |                     |
| Cseri és Társai Ügyvédi Iroda<br>1052 Budapest,<br>Régi posta u. 19. 4. em. 3a<br>       | 1987         | Dr. Cseri Zsuzsanna                              | 6                             | 6                                               | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | –                | ✓      | nemzetközi és magyar ingatlanalapok, biztosítók, nyugdíjbiztosító, innovációs és logisztikai parkok, kereskedelmi ingatlan-fejlesztők, irodaházak, jelentős hazai és külföldi ingatlan-fejlesztők<br>/international and Hungarian real estate funds, insurance companies, pension insurance, innovation and logistic parks, commercial real estate developers, major domestic and foreign real estate developers | Dr. Cseri Zsuzsanna<br>vezető partner<br>/head partner                                   | Tel: +36 1 489 2020<br>www.parallellaw.hu<br>cseri@parallellaw.hu                                                              |                     |
| Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda<br>1068 Budapest,<br>Dózsa György út 84/c                                                                             | 2008         | Dr. Erdős Gábor                                  | N.A.                          | 15 (9 ügyvéd/lawyers + 6 ügyvédjelölt/trainees) | ✓                                              | ✓                                               | –                             | ✓                   | ✓                               | ✓                      | ✓                        | ✓                | ✓      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Erdős Gábor<br>irodavezető ügyvéd<br>/managing lawyer                                | Tel: + 36 1 428 6800<br>deloitteinhungary@deloittece.com<br>www.deloittelegal.hu                                               |                     |
| Dessewffy és Dávid<br>valamint Társaik Ügyvédi Iroda<br>1061 Budapest,<br>Andrássy út 43.                                                                                   | 1992         | Dr. Dessewffy Alice,<br>Dr. Dávid Alíz           | N.A.                          | N.A.                                            | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                   | –                               | ✓                      | ✓                        | –                | ✓      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Dessewffy Alice,<br>Dr. Dávid Alíz                                                   | Tel: +36 1 413 3340<br>www.dessewffy.com<br>office@dessewffy.com                                                               |                     |
| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                  | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                  | Főállású alkalmazottak        | Ügyvédek száma                                  | Befektetés és fejlesztés                       | Építési jog, EPC szerződések                    | Ingatlanvagyonkezelés         | Ingatlan adásvétel  | Tervezés és üzemeltetés sorolás | Bank és pénzügyek      | Vitarendezés             | Környezetvédelem | Adózás | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Cégvezető neve, beosztása                                                                | Elérhetőségek                                                                                                                  |                     |

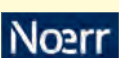
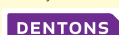
# Ügyvédi irodák 2015

## Law firms 2015

| Name and address of law firm                                                                                                                                                        | Year founded | Owner                                                                                                     | Services offered to real estate operators |                     |                            |                                                |                                                 |                               |                                 |                     |                        |                          |          | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Manager's name and position                                                                                                                                          | Contact information                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                     |              |                                                                                                           | Number of full-time employees             | Number of attorneys | Investment and development | Construction sector legislation, EPC contracts | Property management (lease, daily consultation) | Real estate sale and purchase | Planning and zoning             | Banking and finance | Settlement of disputes | Environmental protection | Taxation |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
| DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda<br>1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.<br>                   | 1988         | N.A.                                                                                                      | 61                                        | 38                  | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | Exal Group, Stena Reality, Rockspring Property Investment Managers Ltd., Generali Immobilien AG, Guardian Managers (UK) Limited, AmRest Sp. Z o.o., Imesco, Gestha, ENI Hungaria Zrt., RIMO, Blackstone, Hunpro Properties Hungary Kft., VASUDWAR HOTEL Kft.                                                                                                                                                          | Dr. Posztl András<br>irodavezető partner<br>/country managing partner                                                                                                | Tel: +36 1 510 1100<br>www.dlapiper.com/hu/<br>hungary<br>budapest@dlapiper.com                       |
| Erős Ügyvédi Iroda<br>Squire Patton Boggs (US) LLP<br>1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8.<br> | 1991         | Squire Patton Boggs (US) LLP                                                                              | 24                                        | 15                  | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | külföldi tulajdonú ingatlanfejlesztő cégek, befektetési alapok, multinacionális gyártó és szolgáltató vállalatok, építőipari cégek, ingatlankezelésben érdekelt magánbefektetők és tanácsadó cégek<br>/international real estate developers, investment funds, multinational companies active in manufacturing and various services, construction companies, private investors and advisors interested in real estate | Dr. Erős Ákos<br>irodavezető<br>/office manager<br>Dr. Mester Ákos<br>ingatlanjogi praxis vezetője<br>/head of real estate division                                  | Tel: +36 1 428 7111<br>www.squirepattonboggs.com<br>akos.mester@squirepb.com                          |
| Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda<br>1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.                                                                                                                | 2007         | Dr. Faludi Zoltán                                                                                         | 11                                        | 22                  | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | Erste Group Immortent, H&M, Trendwalder, UBS, Vienna Insurance Group, Volksbank Real Estate/Immigon, W.P. Carey                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dr. Faludi Zoltán<br>irodavezető partner<br>/managing partner                                                                                                        | Tel: +36 1 484 8800<br>www.wolftheiss.com<br>budapest@wolftheiss.com                                  |
| Gide Loyrette Nouel - d'Ornano Iroda<br>1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8.                                                                                                    | 1993         | Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.                                                                            | N.A.                                      | 10                  | ✓                          | ✓                                              | –                                               | ✓                             | –                               | –                   | ✓                      | –                        | –        | bankok, ingatlanfejlesztők, gyógyszerárak, lízingcégek, ipari beruházók<br>/banks, real estate developers, pharmaceutical companies, industrial investors                                                                                                                                                                                                                                                             | Francois d'Ornano<br>Partner<br>/Partner                                                                                                                             | Tel: +36 1 411 7400<br>www.gide.com<br>hungary@gide.com                                               |
| Holló & Társai Ügyvédi Iroda<br>1124 Budapest Jagelló út 14.                                                                                                                        | 1995         | Dr. Holló Dóra                                                                                            | 7                                         | 3                   | ✓                          | –                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | –                   | ✓                      | –                        | ✓        | holland tulajdonosi körrel rendelkező cégszoport kapcsán ingatlanoszállítási eljárások, belga tulajdonú cég barmamezős beruházása, francia tulajdonú cég földművelési<br>/property merger proceedings related to a Dutch-owned group of companies, brownfield investment of a Belgian-owned company, land reclassification of a French-owned company                                                                  | Dr. Holló Dóra<br>irodavezető ügyvéd, partner<br>/managing partner, attorney at law<br>Dr. Madar Kinga<br>ingatlanjogi specialista<br>/specialist at real estate law | Tel: +36 1 319 1201<br>www.hplaw.hu<br>dora.hollo@hplaw.hu<br>kinga.madar@hplaw.hu<br>office@hplaw.hu |
| Kajtár Takács Hegymegi-Barakonyi Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest, Dorottya utca 6.                                                                                  | 1987         | Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán, Dr. Kajtár Géza, Dr. Takács P. Pál                                         | 29                                        | 36                  | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | külföldi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők és kivitelező társaságok, ingatlanalkop, piacvezető multinacionális cégek, pénzügyi intézmények és bankok<br>/Hungarian and foreign real estate developers, real estate investors and contractors, real estate funds, market leader multinational companies, financial institutions and banks                                                               | Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán<br>irodavezető partner<br>/managing partner                                                                                            | Tel: +36 1 302 3330<br>www.bakermckenzie.com/<br>hungary<br>budapestinfo@bakermckenzie.com            |
| Kapolyi Ügyvédi Iroda<br>1051 Budapest, József nádor tér 5-6. 3. em.<br>                         | 1998         | Dr. Kapolyi József                                                                                        | 13                                        | 9                   | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | Access Befektetési Alapkezelő, Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt., Bradley, Edwards & Associates Ltd., Diófa TM-1 Ingatlan Befektetési Alap, InfoGroup Menedzsment Kft., Magyar Posta Ingatlan Befektetési Alap                                                                                                                                                                                                      | Dr. Kapolyi József<br>irodavezető ügyvéd<br>/office manager attorney                                                                                                 | Tel: +36 1 267 3975<br>www.kapolyi.com<br>info@kapolyi.com                                            |
| Kapusi és Társai Ügyvédi Iroda<br>1061 Budapest, Andrássy út 44. I/1.                                                                                                               | 2000         | Dr. Kapusi Miklós Antal, MBA                                                                              | N.A.                                      | N.A.                | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ingatlan fejlesztők, befektetők, tanácsadók, kezelők, üzemeltetők, magán és kereskedelmi bérleti<br>/real estate developers, investors, consultants, operators, tenants of commercial and private properties                                                                                                                                                                                                          | Dr. Kapusi Miklós Antal<br>MBA, vezető partner<br>/managing partner                                                                                                  | Tel: +36 20 946 9394<br>www.kapusi-co.hu<br>kapusi@kapusi-co.hu                                       |
| KCG Partners Ügyvédi Társulás<br>1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.                                                                                                                | 2014         | N.A.                                                                                                      | 6                                         | 6                   | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | –                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | multinacionális gyártó és szolgáltató vállalatok, ipari beruházók, önkormányzatok, külföldi és magyar ingatlanbefektető társaságok és magánszemélyek<br>/multinational producer and service companies, industrial investors, local governments, foreign and Hungarian real estate investor companies and private individuals                                                                                          | Dr. Kamocsay-Berta Eszter                                                                                                                                            | Tel: +36 1 30 131 30<br>www.kcgpartners.com<br>info@kgpartners.com                                    |
| Knight Bird & Bird Iroda<br>1054 Budapest, Szabadság tér 14.                                                                                                                        | 2008         | Dr. Halász Bálint, Dr. Tarján Zoltán, Peter Knight, Morag MacDonald, Ludovic de Walden, Roger Butterworth | 6                                         | 9                   | ✓                          | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | –                   | ✓                      | –                        | –        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Peter Knight<br>irodavezető ügyvéd<br>/firm manager, attorney                                                                                                        | Tel: +36 1 799 2000<br>www.twobirds.com<br>budapest@twobirds.com                                      |
| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                          | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                                                                           | Főállású alkalmazottak                    | Ügyvédek száma      | Befektetés és fejlesztés   | Építési jog, EPC szerződések                   | Ingatlan vagyonkezelés                          | Ingatlan adásvétel            | Tervezés és üzemeltetés sorolás | Bank és pénzügyek   | Vitarendezés           | Környezetvédelem         | Adózás   | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cégvezető neve, beosztása                                                                                                                                            | Elérhetőségek                                                                                         |
| Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások                                                                                                                               |              |                                                                                                           |                                           |                     |                            |                                                |                                                 |                               |                                 |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |

# Üggyvédi irodák 2015

## Law firms 2015

| Name and address of law firm                                                                                                                                                  | Year founded | Owner                                                                                                                                              | Number of full-time employees | Number of attorneys                   | Services offered to real estate operators |                                                |                                                 |                               |                                 |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Major clients                                                                                     | Manager's name and position                                                                 | Contact information |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                               |              |                                                                                                                                                    |                               |                                       | investment and development                | construction sector legislation, EPC contracts | property management (lease, daily consultation) | real estate sale and purchase | planning and zoning             | banking and finance | settlement of disputes | environmental protection | taxation |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                                                             |                     |
| Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda<br>1075 Budapest, Madách Imre út 14.<br>              | 1991         | Dr. Lakatos Péter, Dr. Köves Péter, Richard Lock, Dr. Ungár Attila, Dr. Mestyán Szabolcs                                                           | 42                            | 21 + 10 ügyvédjelölt /trainee lawyers | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | ingatlanalapok, kockázati tőkealapok, ingatlankezelő cégek, ingatlanüzemeltető cégek, ingatlanfejlesztők, ingatlan tulajdonló projektek, iroda- és kereskedelmi helyiség bérlet, hotelüzemeltető, pénzügyi cégek /real estate funds, private equity funds, property management companies, real estate developers, project companies owning real estates, tenants of offices and commercial real estates, hotel operators, financial institutions                                                                     | Dr. Ungár Attila partner /partner<br>Dr. Lakatos Péter LL.M. irodavezető ügyvéd /managing partner | Tel: +36 1 429 1300<br>www.lakatoskoves.hu<br>attila.ungar@lakatoskoves.hu                  |                     |
| Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda<br>1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/A                                                                                                         | 1998         | Dr. Lendvai Balázs                                                                                                                                 | 4+5                           | 5                                     | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | –                        | ✓        | OTP Ingatlan Zrt., Shikun & Binui Cégszoport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dr. Lendvai Balázs irodavezető ügyvéd /office manager, attorney                                   | Tel: +36 1 353 1165<br>www.lendvaipartners.com<br>office@lendvaipartners.com                |                     |
| Noerr & Társai Iroda<br>1011 Budapest, Fő utca 14-18.<br>                                    | 1990         | német és magyar magánszemélyek /German and Hungarian individuals                                                                                   | 9                             | 15                                    | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | TAKATA Safety Systems Hungary, Audi Hungaria, Daimler, Portico Investments, Foodpanda, Norm, Erste Bank Hungary, DB Schenker, Haribo Hungaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dr. Nádasy Zoltán MRICS irodavezető ügyvéd /head of office, attorney                              | Tel: +36 1 224 0900<br>www.noerr.com<br>recepicio@noerr.com                                 |                     |
| Oppenheim Ügyvédi Iroda<br>1053 Budapest, Károlyi u. 12.                                                                                                                      | 1989         | N.A.                                                                                                                                               | 22                            | 41+8 ügyvédjelölt /trainees           | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dr. Ulrike Rein irodavezető /office manager                                                       | Tel: +36 1 486 2200<br>www.oppenheim.hu<br>mark.pinter@oppenheim.hu                         |                     |
| Réciczka Dentons Europe LLP<br>1061 Budapest, Andrássy út 11.<br>                          | 2015         | Társult külföldi partneriroda /alliance member of: Dentons Europe LLP                                                                              | N.A.                          | 42+10 ügyvédjelölt /trainees          | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ingatlanfejlesztők, ingatlankezelő cégek, ingatlanalapok, ingatlanüzemeltető és tanácsadó cégek, iroda- és kereskedelmi helyiség bérlet, pénzügyi cégek, kockázati tőkealapok, multinacionális cégek /real estate developers, property management companies, real estate funds, real estate operating and consulting companies, tenants of offices and commercial real estates, financial institutions, private equity funds, multinational companies                                                                | Dr. Réciczka István irodavezető partner /managing partner                                         | Tel: +36 1 488 5200<br>www.dentons.com<br>budapest@dentons.com                              |                     |
| Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda<br>PricewaterhouseCoopers Legal<br>1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.                                                               | 2000         | Dr. Réti László, Dr. Antall György, Dr. Horváth Dóra, Dr. Várszegi Zoltán, Dr. Szűcs László, Dr. Szabó Tibor, Dr. Gally Eszter, Dr. Kelemen Dániel | 47                            | 27                                    | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | ✓        | AHL Roofing, AFL Hungary, Egri Ipari Park Kft., ELSD Elbe GmbH, HWB IRS Zrt., Leki Kft., PanEuropean Kft., ZF Hungaria Kft., ZF Lenksysteme GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dr. Réti László irodavezető /office manager lawyer                                                | Tel: +36 1 461 9888<br>rap.central@hu.pwclegal.com<br>www.retiantallpartners.hu             |                     |
| Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda<br>1133 Budapest, Váci út 76.                                                                                                                 | 2008         | Dr. Hetényi Kinga, Dr. Habóczy Sándor                                                                                                              | 7                             | 8                                     | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | ORBIS S.A., Prevent Group, Skechers USA, Uniga Real Estate AG, Waters Corporation USA/UK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dr. Hetényi Kinga irodavezető partner /managing partner                                           | Tel: +36 1 345 8778<br>www.schoenherr.eu/<br>hungary/office<br>office.hungary@schoenherr.eu |                     |
| Siegler Ügyvédi Iroda<br>Weil, Gotshal & Manges LLP<br>1054 Budapest, Szabadság tér 7.<br> | 1991         | Weil, Gotshal & Manges LLP                                                                                                                         | 25                            | 25                                    | ✓                                         | ✓                                              | –                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | ✓                      | –                        | –        | Adriatic Marinas, Apollo Real Estate, CBS Property Zrt., ConvergenCE, Danubius Hotels, DeBenedetti Group, Europa Capital, GE Real Estate, Gucci, Heitman International, H.I.G Capital, ING Group, Iron Mountain, Lone Star, Nemzeti Sportlétesítmény-fejlesztő Beruházási Kft., Marriott International, Montipor Capital, Nike, Oberoi Hotels, Portico Investments, Property Market Ingatlanfejlesztő Kft., Rockspring Property Investment Managers, Starcliff Ltd., Starwood Hotels, TriGranit, Wing Zrt.           | David Dederick ügyvezető partner /managing partner                                                | Tel: +36 1 301 8900<br>www.weil.com<br>david.dederick@weil.com<br>anita.monus@weil.com      |                     |
| Squarra&Partners Ügyvédi Iroda a Warwick Legal International Network tagja<br>1016 Budapest, Avar u. 8.                                                                       | 1997         | Dr. Squarra A. Thomas, Dr. Várhegyi Kornélia, Dr. Reinhardt András                                                                                 | 6                             | 4+2                                   | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | –                               | ✓                   | –                      | –                        | –        | nemzetközi food retailer láncok ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságai, nemzetközi ingatlanportfólió befektetők illetve ingatlanfejlesztők, üzemeltetők, ipari és kereskedelmi cégek (ingatlan vásárlási és fejlesztési kérdésekben) /real estate development and management companies of international food retailer chains, international real estate portfolio investors and real estate developers, operating companies, industrial and commercial companies (in real estate acquisition and development cases) | Dr. Squarra A. Thomas ügyvezető partner /managing partner                                         | Tel: +36 1 474 2080<br>www.squarra.hu<br>info@squarra.hu                                    |                     |
| Szécseyi és Társai Ügyvédi Társulás<br>1024 Budapest, Buday László u. 12.                                                                                                     | 2000         | Dr. Szécseyi László                                                                                                                                | 14                            | 4                                     | ✓                                         | ✓                                              | ✓                                               | ✓                             | ✓                               | ✓                   | ✓                      | ✓                        | –        | Asia Center, bauMax, CBRE Global Investors, CONWERT, Driving Camp, DTZ, Eurovegas, First Facility, Immobilienau, Longbridge Management, MKB Bank, Peppo, Raiffeisen Evolution, Shikun&Binui, Starwood Hotels, TriGranit, Wing Zrt.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dr. Szécseyi László                                                                               | Tel: +36 1 345 4535<br>www.szecsenyi.com<br>l.szecsenyi@szecsenyi.com                       |                     |
| Ügyvédi iroda neve és címe                                                                                                                                                    | Alapítás éve | Tulajdonos neve                                                                                                                                    | Főállású alkalmazottak        | Ügyvédek száma                        | Befektetés és fejlesztés                  | Építési jog, EPC szerződések                   | Ingatlanvagyonkezelés                           | Ingatlan adásvétel            | Tervezés és üzemeltetés sorolás | Bank és pénzügyek   | Vitarendezés           | Környezetvédelem         | Adózás   | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Cégvezető neve, beosztása                                                                         | Elérhetőségek                                                                               |                     |
| Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások                                                                                                                         |              |                                                                                                                                                    |                               |                                       |                                           |                                                |                                                 |                               |                                 |                     |                        |                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                                                             |                     |

# Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek 2015

## Real estate consultancy firms and agencies 2015

| Name and address of company                                                                                  | Year of establishment in Hungary | Ownership (%) Hungarian /foreign  | No. of full-time employees   | No. of agents in Hungary Hungarian/Non-Hungarian       | Property agency specialty |               |                           |             | Other professional services |                                |                                              |                     |                     |                 |                        | Major clients                                                                                                                                                                                                                                                         | Top local executive, title                               | Phone, website, e-mail                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              |                                  |                                   |                              |                                                        | office                    | retail        | industrial, logistics     | residential | appraisal                   | feasibility studies            | development, investment consulting           | property management | facility management | market research | loan administration    |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |                                                                                          |
| AREX FM<br>Ingatlanhasznosító Kft.<br>1027 Budapest,<br>Csalogány u. 23.                                     | 1999                             | 100% magyar /Hungarian            | 50                           | N.A.                                                   | ✓                         | ✓             | ✓                         | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kovács Endre<br>igazgató /managing director              | Tel: +36 1 325 2640<br>www.arexfm.hu<br>arexfm@arexfm.hu                                 |
| At Home Budapest<br>Network Kft.<br>Budapest XII.,<br>Városmajor u. 33.                                      | 2005                             | 100% magyar /Hungarian            | 10                           | 6                                                      | –                         | –             | –                         | ✓           | –                           | –                              | –                                            | –                   | –                   | –               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mező Zoltán<br>igazgató /managing director               | Tel: +36 1 240 2767,<br>+36 1 202 1360,<br>+36 20 262 7864<br>www.athome-network.com/hu  |
| BH Property Group Kft.<br>1026 Budapest,<br>Gárdonyi G. út 22.                                               | 2012                             | 100% magyar /Hungarian            | 2                            | N.A.                                                   | –                         | –             | ✓                         | ✓           | –                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tóth András<br>igazgató /managing director               | Tel: +36 20 9698 000<br>www.bhpropertygroup.com<br>info@bhpropertygroup.com              |
| B&V FM Kft.<br>1146 Budapest,<br>Hungária krt. 140–144.                                                      | 2003                             | 100% magyar /Hungarian            | 5                            | N.A.                                                   | ✓                         | –             | –                         | –           | –                           | –                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | Warimpex Kft., Immo Contact Zrt.,<br>B&V Handels-und Immobilien GmbH                                                                                                                                                                                                  | Szajártó Péter MRICS<br>igazgató /managing director      | Tel: +36 1 471 5174<br>www.bvgroup.hu<br>office@bvgroup.hu                               |
| Buda Gold Group<br>1119 Budapest,<br>Andor u. 21.                                                            | 2003                             | 100% magyar /Hungarian            | 4                            | 3                                                      | ✓                         | ✓             | ✓                         | ✓           | ✓                           | –                              | –                                            | –                   | –                   | –               | ✓                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Magyar Tamás<br>igazgató /managing director              | Tel: +36 20 381 3917<br>www.budagold.hu<br>www.irodainfo.com<br>www.raktarinfo.com       |
| CBRE Kft.<br>1055 Budapest,<br>Bajcsy- Zsilinszky út 78.                                                     | 1994                             | 100% külföldi /foreign            | 70                           | 20/2                                                   | ✓                         | ✓             | ✓                         | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | CBRE Global Investors, Diageo,<br>Heitman/TriGranit, HP, Skanska,                                                                                                                                                                                                     | Kibédi Varga Lóránt<br>igazgató /managing director       | Tel: +36 1 374 3040<br>www.cbre.hu<br>office.hungary@cbre.com                            |
| CD Hungary Zrt.<br>1023 Budapest,<br>Vérhalom u. 12–16.                                                      | 1992                             | 100% magyar /Hungarian            | N.A.                         | N.A.                                                   | ✓                         | ✓             | ✓                         | ✓           | –                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | –               | –                      | diplomáciai testületek, nagykövetségek,<br>rezidenciák, külföldi és belföldi cégek,<br>intézmények, üzletemberek, magánszemélyek<br>/diplomatic corps, embassies, residences,<br>foreign and domestic companies, institutions,<br>businesspeople, private individuals | Szűgyi Zsolt<br>vezető igazgató /CEO                     | Tel: +36 1 325 7177<br>www.cdhungary.com<br>cdhungary@cdhungary.com                      |
| Colliers Magyarország Kft.<br>1124 Budapest,<br>Csörsz u. 41.                                                | 1992                             | 100% külföldi /foreign            | N.A.                         | N.A.                                                   | ✓                         | –             | ✓                         | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | Bluehouse Capital, CA IMMO, CIB<br>Bank, Erste Euro Ingatlanalap,<br>Peaksid Polonia Management                                                                                                                                                                       | Tim Hulzebos<br>igazgató /managing director              | Tel: +36 1 336 4200<br>www.colliers.hu<br>budapest@colliers.com                          |
| Cushman & Wakefield<br>Nemzetközi Ingatlan<br>Tanácsadó Kft.<br>1052 Budapest,<br>Deák Ferenc u. 15.         | 1993                             | 100% külföldi /foreign            | 74                           | 16                                                     | ✓                         | ✓             | ✓                         | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | –                   | ✓               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pados Gergely<br>igazgató /managing partner              | Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.com<br>info.budapest@eur.<br>cushmanwake.com |
| ELITE Ingatlan Kft.<br>1121 Budapest,<br>Zugligeti út 38.                                                    | 1993                             | 100% magyar /Hungarian            | 2                            | 2                                                      | ✓                         | ✓             | –                         | ✓           | ✓                           | –                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | ✓                      | nagykövetségek, magyar és külföldi<br>cégek, magánszemélyek<br>/embassies, Hungarian and foreign<br>companies, individuals                                                                                                                                            | Aczél Endréné<br>igazgató /managing director             | Tel: +36 1 200 2168<br>www.elteingatlan.hu<br>ingatlan@elteingatlan.hu                   |
| ESTON International<br>Ingatlan-tanácsadó Zrt.<br>1024 Budapest,<br>Lövdőház u. 39. 4. em.                   | 1993                             | 100% magyar /Hungarian            | 21                           | 13                                                     | ✓                         | ✓             | ✓                         | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | –                   | ✓               | –                      | CA Immo, CPI Group, ERSTE<br>Ingatlanalap, Trigránit, WING Zrt.                                                                                                                                                                                                       | Sálmón Adorján<br>elnök-vezető igazgató /president – CEO | Tel: +36 1 877 1000<br>www.eston.hu<br>info@eston.hu                                     |
| Gestate Mediátor Kft.<br>Happy Tenant<br>1149 Budapest,<br>Mogyoródi u. 32.                                  | 2007                             | 100% magyar /Hungarian            | 2                            | 2                                                      | ✓                         | –             | –                         | –           | –                           | –                              | –                                            | –                   | –                   | –               | –                      | Budapest közigazgatási területén<br>belül bármely irodaház - tulajdonos                                                                                                                                                                                               | Gulyás Gergely<br>igazgató /managing director            | Tel: +36 30 480 0206<br>www.happytenant.hu<br>gulyas.gergely@happytenant.hu              |
| Grandest Ingatlanfor-<br>galmazási és Befektetési<br>Tanácsadó Kft.<br>1125 Budapest<br>György Aladár u. 48. | 1999                             | 100% magyar /Hungarian            | 1                            | 1                                                      | ✓                         | ✓             | ✓                         | –           | –                           | –                              | ✓                                            | –                   | –                   | –               | –                      | BIF Nyrt., CBA Kereskedelmi Kft.,<br>CIB Bank Zrt., hotel, irodaház,<br>bevásárlóközpont és lakóparki<br>fejlesztő cégek                                                                                                                                              | Mátrai Zsuzsanna<br>igazgató /managing director          | Tel: +36 30 990 2780<br>+36 1 214 3105<br>matrai@grandest.hu<br>www.grandest.hu          |
| Grifon Property Kft.<br>1139 Budapest,<br>Váci út 95.                                                        | 2010                             | 100% magyar /Hungarian            | 2                            | 2                                                      | ✓                         | ✓             | ✓                         | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | CIB Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt.,<br>GE Hungary Kft., Holcim Hungaria Zrt.,<br>Mercury Magyarország Impex Zrt.,<br>Unicredit Leasing Hungary Zrt.                                                                                                               | Toronyi Ferenc<br>igazgató /managing director            | Tel: +36 1 270 9086<br>www.grifon.hu<br>property@grifon.hu                               |
| H1 Investment Kft.<br>1054 Budapest,<br>Tüköry u. 3. II.                                                     | 2010                             | 100% magyar /Hungarian            | 6                            | 0/2                                                    | ✓                         | ✓             | –                         | ✓           | –                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | –               | –                      | spanyol és kolumbiai ingatlanfejlesztők<br>/Spanish and Colombian real estate<br>developers                                                                                                                                                                           | Róza László<br>igazgató /managing director               | Tel: +36 1 235 0963<br>www.h1investment.com<br>info@h1investment.com                     |
| Cég neve és címe                                                                                             | Magyarországi alapítás éve       | Tulajdonosok (%) magyar/ külföldi | Főállású alkalmazottak száma | Ingatlanügynökök száma Magyarországon magyar/ külföldi | iroda                     | üzlethelyiség | ipari, raktár, ingatlanok | lakás       | értékbírálat                | megvalósíthatósági tanulmányok | ingatlan fejlesztési, befektetési tanácsadás | ingatlankezelés     | építésgazdálkodás   | piacelmérés     | banki hitel ügyintézés | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                                                         | Cégvezető neve, beosztása                                | Telefon, honlap, e-mail                                                                  |
| Egyéb kínált szolgáltatások                                                                                  |                                  |                                   |                              |                                                        |                           |               |                           |             |                             |                                |                                              |                     |                     |                 |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          |                                                                                          |

# Ingatlan-tanácsadó cégek és ügynökségek 2015

## Real estate consultancy firms and agencies 2015

| Name and address of company                                                                                                                      | Year of establishment in Hungary | Ownership (%) Hungarian /foreign                   | No. of full-time employees   | No. of agents in Hungary Hungarian/Non-Hungarian      | Property agency speciality |               |                          |             | Other professional services |                                |                                              |                     |                     |                 |                        | Major clients                                                                                                                                                                                                                  | Top local executive, title                                                                                              | Phone, website, e-mail                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                  |                                  |                                                    |                              |                                                       | office                     | retail        | industrial, logistics    | residential | appraisal                   | feasibility studies            | development, investment consulting           | property management | facility management | market research | loan administration    |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |                                                                                                                                      |
| Jones Lang LaSalle Kft.<br>1054 Budapest,<br>Szabadság tér 14.                                                                                   | 1992                             | 100% külföldi /foreign                             | 54                           | 12                                                    | ✓                          | ✓             | ✓                        | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | –                   | ✓               | –                      | Aberdeen, AEW, Challenger, Immofinanz, Lonestar, Raiffeisen                                                                                                                                                                    | Furulyás Ferenc<br>vezérigazgató /managing director                                                                     | Tel: +36 1 489 0202<br>www.jll.hu<br>budapest@eu.jll.com                                                                             |
| KPMG<br>1134 Budapest,<br>Váci út 31.                                                                                                            | 1989                             | 5% magyar /Hungarian<br>95% külföldi /foreign      | 800                          | 12/8                                                  | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | ✓                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                           | Robert Stöllinger<br>vezérigazgató /CEO<br>Andrea Sartori<br>partner /partner<br>Dánosi Pál MRICS<br>igazgató /director | Tel: +36 1 887 7100<br>www.kpmg.hu<br>info@kpmg.hu                                                                                   |
| M Homes Kft.<br>1054 Budapest,<br>Zoltán u. 13.                                                                                                  | 2013                             | 33,3% külföldi /foreign<br>66,6% magyar /Hungarian | 3                            | 3                                                     | ✓                          | ✓             | –                        | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | nagykövetségek, magyar és külföldi cégek, intézmények, magánszemélyek, magánbefektetők /embassies, foreign and domestic companies, institutions, private individuals, private investors                                        | Stahl Norbert<br>igazgató /managing director                                                                            | Tel: +36 1 483 1547,<br>+36 30 242 6726<br>www.mhomes.hu<br>info@mhomes.hu                                                           |
| Mareco Ingatlan Kft.<br>1101 Budapest,<br>Kőbányai út 43/A. V/5.                                                                                 | 1996                             | 100% magyar /Hungarian                             | 3                            | 15                                                    | –                          | –             | –                        | ✓           | ✓                           | –                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | ✓                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                           | Borics Zoltán<br>igazgató /managing director                                                                            | Tel: +36 1 260 0858<br>www.mareco.hu<br>mareco@mareco.hu                                                                             |
| Piramis Ingatlan City Kft.<br>1025 Budapest,<br>Verecke út 8.                                                                                    | 1990                             | 100% magyar /Hungarian                             | 4                            | 12                                                    | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | –                           | –                              | –                                            | –                   | –                   | –               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                           | Hordáth Gábor<br>tulajdonos /owner                                                                                      | Tel: +36 1 335 5965,<br>+36 1 335 5962<br>www.piramisingatlan.hu<br>www.ingatlanonki.hu<br>t@piramisingatlan.hu                      |
| PricewaterhouseCoopers<br>Magyarország Kft.<br>1055 Budapest,<br>Bajcsy-Zsilinszky út 78.                                                        | 1990                             | 100% külföldi /foreign                             | 10                           | N.A.                                                  | ✓                          | ✓             | ✓                        | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | Erste Bank Hungary Zrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., UniCredit Jelzálogbank, Raiffeisen Bank, Cargill International Luxembourg, MVM Zrt., MVM Zrt., Magyar Posta Zrt., Nemzeti Sportszövetség, Mercedes-Benz Manufacturing Hungary | Dr. Flaskay Károly<br>igazgató /managing director                                                                       | Tel: +36 1 461 9100<br>karoly.flaskay@hu.pwc.com                                                                                     |
| Real Home Agency<br>1096 Budapest,<br>Lechner Ödön fasor<br>2 B.715                                                                              | 2000                             | 100% magyar /Hungarian                             | 7                            | 6                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | –                           | –                              | ✓                                            | ✓                   | –                   | –               | ✓                      | multinacionális cégek, diplomáciai testületek, bankok /multinational companies, diplomatic corps, banks                                                                                                                        | Óllé Zsolt<br>igazgató /managing director                                                                               | Tel: +36 1 335 8000,<br>+36 70 335 8000<br>info@realhome.hu                                                                          |
| Real Management Kft.<br>1138 Budapest,<br>Népfürdő u. 22.<br> | 1999                             | 100% magyar /Hungarian                             | 18                           | 6                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | Aldi, Duna Tower, Erste Group, Magnum Hungária, Penny Market, Spar, Tesco, Wizz Air                                                                                                                                            | Csillagh András<br>igazgató /managing director                                                                          | Tel: +36 1 439 2777<br>www.rm.hu<br>office@realmanagement.net                                                                        |
| Robertson Hungary Kft.<br>1061 Budapest,<br>Andrássy út 23.                                                                                      | 2001                             | 100% magyar /Hungarian                             | 10                           | N.A.                                                  | ✓                          | ✓             | ✓                        | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | IVG, GRT Group, Heitman, Erste Group Immorent, LogMeln, Ustream                                                                                                                                                                | Tilki Róbert<br>igazgató /managing director                                                                             | Tel: +36 1 327 2050<br>www.robertson.hu<br>office@robertson.hu<br>info@robertson.hu<br>retail@robertson.hu<br>valuation@robertson.hu |
| Royal Property<br>1061 Budapest,<br>Andrássy út 5.                                                                                               | 2009                             | 100% magyar /Hungarian                             | 5                            | 3                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | –                   | ✓               | ✓                      | Erste Ingatlan Kft., Hum-Tex Kft., Komondor Holding Zrt., CIB Bank, OTP Ingatlanbefektetési Alap                                                                                                                               | Nagy Attila<br>igazgató /managing director                                                                              | Tel: +36 1 501 4387<br>+36 70 436 5611<br>www.royalproperty.hu<br>info@royalproperty.hu                                              |
| Seratus Ingatlan<br>Tanácsadó Igazságügyi<br>Szakértő Kft.<br>1095 Budapest,<br>Mester u. 54.                                                    | 1991                             | 100% magyar /Hungarian                             | 24                           | 5                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | Budapest Bank Zrt., CIB Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Magyar Fejlesztési Bank Zrt., OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt., Sberbank Magyarország Zrt.                                                                             | Máté Miklós<br>igazgató /managing director                                                                              | Tel: +36 1 267 4694<br>+36 1 483 1071<br>www.seratus.hu<br>seratus-kft@seratus.hu<br>ajanlat@seratus.hu<br>info@seratus.hu           |
| SIGMA Kft.<br>1126 Budapest,<br>Nagy Jenő u. 12.                                                                                                 | 2001                             | 25% magyar /Hungarian<br>75% külföldi /foreign     | 6                            | 5                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | –           | –                           | –                              | –                                            | –                   | –                   | ✓               | –                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                           | Györfi Erzsébet<br>igazgató /managing director                                                                          | Tel: +36 1 487 3720<br>www.sigma-property.com<br>info@sigma-property.com                                                             |
| Szinkron 87 Kft.<br>1077 Budapest,<br>Baross tér 19.                                                                                             | 1987                             | 100% magyar /Hungarian                             | 8                            | 5/3                                                   | ✓                          | ✓             | ✓                        | –           | ✓                           | ✓                              | ✓                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | ✓                      | N.A.                                                                                                                                                                                                                           | Pryma Attila<br>igazgató /managing director                                                                             | Tel: +36 96 417 460<br>www.szinkron87.com<br>immobil@szinkron87.com                                                                  |
| Triarco Kft.<br>1138 Budapest,<br>Dagály u. 1.                                                                                                   | 2002                             | 100% magyar /Hungarian                             | 6                            | 4                                                     | ✓                          | ✓             | ✓                        | ✓           | ✓                           | –                              | –                                            | ✓                   | ✓                   | ✓               | –                      | hazai és nemzetközi ingatlanhasznosító vállalkozások /foreign and domestic property companies                                                                                                                                  | Bender Gábor<br>igazgató /managing director                                                                             | Tel: 06 30 500 5252<br>www.triarco.hu<br>triarco@online.hu                                                                           |
| Cég neve és címe                                                                                                                                 | Magyarországi alapítás éve       | Tulajdonosok (%) magyar/külföldi                   | Főállású alkalmazottak száma | Ingatlanügynökök száma Magyarországon magyar/külföldi | iroda                      | üzlethelyiség | ipari, raktár/ingatlanok | lakás       | értékbérlés                 | megvalósíthatósági tanulmányok | ingatlan fejlesztési, befektetési tanácsadás | ingatlankezelés     | építésgazdálkodás   | piacelemzés     | banki hitel ügyintézés | Főbb ügyfelek                                                                                                                                                                                                                  | Cégvezető neve, beosztása                                                                                               | Telefon, honlap, e-mail                                                                                                              |
| Egyéb kínált szolgáltatások                                                                                                                      |                                  |                                                    |                              |                                                       |                            |               |                          |             |                             |                                |                                              |                     |                     |                 |                        |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |                                                                                                                                      |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                   | Net office space / Total size (sqm)              | Currently leasable area (sqm)     | Lease rate (€/sqm)       | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                | Main current tenants                                                                                                | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system      | Open to moving internal walls    | 4-pipe fan-coil   | Owner                                                                  | Name of managing firm                  | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Akadémia Business Center<br>1054 Budapest,<br>Széchenyi rakpart 3.,<br>Akadémia u. 6. | 13 20<br>/18 800                                 | 3 000                             | 74                       | 7               | 143                      | 5                           | 18.5<br>/5.4                                                  | Kinstellar, MGYOSZ,<br>Raiffeisen Bank,                                                                             | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | RREEF                                                                  | First Facility Kft.                    | Cushman&Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@eur.cushmanwake.com<br>www.cushmanwakefield.hu.com                                                                                                                                                                          |
| Alkotás Point<br>1123 Budapest<br>Alkotás út 48-50.                                   | 20 500<br>/25 100                                | 1 150                             | 95                       | 9               | 395                      | 5                           | 14<br>/HUF 1 380                                              | Bayer, Concorde,<br>Euronet, Medcover,<br>Signal, Veeva                                                             | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Alkotás Office<br>Complex Kft.                                         | White Star Real<br>Estate Kft.         | White Star Real Estate Kft.<br>Tel: +36 1 382 5100<br>www.whitestar-realestate.hu<br>info@whitestar-realestate.hu                                                                                                                                                                     |
| Allee Corner<br>1117 Budapest<br>Október<br>huszonharmadika<br>utca 10.               | 7 000<br>/7 000                                  | 0                                 | 100                      | 5               | 120                      | 3                           | N.A.<br>/3.5                                                  | Estée Lauder, FGSZ<br>Zrt., FirstClients, H&M,<br>Hori-Zone Group Kft.,<br>Merck, DMV-Supershop,<br>Reno, Whirlpool | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Allee Center Kft.                                                      | N.A.                                   | ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft.<br>Tel: +36 1 255 5250<br>ingre.dev.hu@ingrealestate.com                                                                                                                                                                                      |
| Andrássy 12<br>1061 Budapest,<br>Andrássy út 12.                                      | 5 638<br>/N.A.                                   | 335                               | 84                       | 2               | N.A.                     | 1                           | 7<br>/3.2                                                     | Freeway, ITDH                                                                                                       | –                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | –                 | HGA Capital                                                            | STRABAG PFS Zrt.                       | ING Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ing-europe.com<br>www.ing.hu<br>www.andrassy11-12.hu                                                                                                                                                                                |
| Aréna Corner<br>1087 Budapest<br>Hungária körút 40-44.                                | 24 200<br>/29 500                                | 510                               | 97                       | 12              | 370                      | 3                           | 10-12<br>/3.9                                                 | Citibank, Vodafone,<br>Cognizant, Bank of<br>China                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | CPI Property<br>Group                                                  | CPI Hungary Kft.                       | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                      |
| Árpád Center<br>1133 Budapest<br>Árpor út 6.                                          | 4 503<br>/5 373                                  | 2 117                             | 48                       | 3               | 105                      | 3                           | 9.5<br>/HUF 950                                               | N.A.                                                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | –                 | Immofinanz AG                                                          | BNP Paribas                            | Immofinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / reception-hungary@eu.jll.com / www.joneslangasalle.hu<br>Ormos-Szilágyi Szilvia                                                            |
| Atrínova<br>1054 Budapest<br>Bajcsy Zsilinszky út 42-46.                              | 9 240<br>/10 200                                 | 1 575                             | 83                       | 3+1             | 107                      | 5                           | 14<br>/HUF 1 400                                              | Agrár-Vállalkozási<br>Hitelgarancia<br>Alapítvány, KDB<br>Bank                                                      | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Despa Trust Kft.                                                       | White Star Real<br>Estate Kft.         | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@eur.cushmanwake.com                                                                                                                                                                                                       |
| Átrium Park<br>1134 Budapest<br>Váci út 45.                                           | 31 200<br>/38 400                                | 6 756                             | 85                       | 24              | 733                      | 5                           | 12.5-13.5<br>/HUF 950                                         | N.A.                                                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Immofinanz AG                                                          | White Star Real<br>Estate Kft.         | Immofinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / reception-hungary@eu.jll.com / www.joneslangasalle.hu<br>Robertson Hungary / Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu / www.robertson.hu |
| Balance Building<br>1139 Budapest,<br>Váci út 99.                                     | 8 700<br>/9 450                                  | 6 000                             | 31                       | 2               | 150+20                   | 3                           | 2010.09.04                                                    | Starschema Kft.,<br>Opus Kft.                                                                                       | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | CPI Property<br>Group                                                  | CPI Hungary Kft.                       | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                      |
| Bank Center<br>1054 Budapest<br>Szabadság tér 7.                                      | 32 000<br>/54 184                                | 5 700                             | 85                       | 17              | 475                      | 3                           | 16-22<br>/HUF 1 393                                           | Citibank, Embassy<br>of Ireland, Hays<br>Hungary, Regus,<br>WEIL                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Allianz, Generali                                                      | Avestus Real<br>Estate Hungary<br>Kft. | Avestus Real Estate Hungary Kft. / Éles Anett<br>Tel: +36 1 688 0519, +36 30 588 7384<br>anett.eles@bankcenter.hu / info@bankcenter.hu / www.bankcenter.hu                                                                                                                            |
| Bartók Ház<br>1114 Budapest<br>Bartók Béla út 43-47.                                  | 16 300/17<br>000                                 | 360                               | 98                       | 5               | 406                      | 3                           | 12-12.5 / HUF<br>1 100                                        | HP, Lidl, Novartis                                                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | CA Immo                                                                | CA Immo<br>First Facility              | CA Immo Real Estate Management<br>Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.caimmo.com                                                                                                                                                                           |
| Bartók Udvar Irodaház<br>1115 Budapest<br>Bartók Béla út 105-113.                     | 6 200/6 450                                      | 0                                 | 100                      | 2               | 56+280                   | 3                           | 10.5 / 3.7                                                    | Multicontact Consulting<br>Kft., KDB Bank, Tesco<br>Express, EUTAF, BKK<br>Közúti Zrt.                              | ✓                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Bartók Udvar<br>1 Kft.                                                 | Infogroup<br>Menedzsment<br>Kft.       | Infogroup Cégszolgáltatás<br>Szabó Rita<br>Tel: +36 1 481 4530<br>info@infogroup.hu<br>www.infogroup.hu<br>www.bartokudvar.hu                                                                                                                                                         |
| BC 140<br>1138 Budapest<br>Váci út 140.                                               | 15 555<br>/16 270                                | 6 800                             | 69                       | 6               | 241                      | 3                           | 10.5-11.5<br>/2.5                                             | Arrow, Michelin,<br>Net54, Oriflame,<br>OVb,                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Deutsche<br>Asset & Wealth<br>Management                               | First Facility                         | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.com<br>info.budapest@eur.cushmanwake.com<br>JLL Kft.<br>Tel: +36 1 489 0202 / budapest@eu.jll.com / www.jll.hu                                                                                                      |
| Bécsi Corner Irodaház<br>1023 Budapest<br>Lajos utca 28-32.                           | 7 000<br>/10 650                                 | ~868<br>+460                      | 93                       | 5               | 131                      | 3                           | 9-13<br>/3.5                                                  | NIKE, Audi, LEGO,<br>Budapest Bank,<br>Biggeorge's Holding                                                          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Biggeorge Property<br>Zrt./Lajos-Projekt<br>Ingatlanhasznosító<br>Kft. | Dome Facility<br>Services Kft.         | Biggeorge Property Zrt.<br>Csoma András<br>Tel: +36 1 225 2525,<br>+36 20 320 2754<br>info@biggeorgeproperty.hu<br>www.biggeorgeproperty.hu                                                                                                                                           |
| BFI<br>1119 Budapest<br>Fehérvári út 84/a.                                            | 7 500<br>/8 970                                  | 1 418                             | 81,0                     | 2               | 80                       | 3                           | 7.5-8.5<br>/4                                                 | N.A.                                                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                      | ✓                                | ✓                 | Gcap Partners<br>Limited                                               | ESTON<br>International                 | ESTON International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu<br>www.eston.hu                                                                                                                                                                                                         |
| Irodaház neve, címe                                                                   | Nettó irodaterület / Épület<br>összterülete (m²) | Jelenleg kiadható terület<br>(m²) | Bérlésszázalék arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérléltér (év)    | Havi bérlési<br>díj / Havi szol-<br>galtatási díj<br>(EUR/m²) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                               | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Kártyás belépőrendszer | Rugalmas válaszfal<br>kiakasztás | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                                             | Irodaházat<br>üzemeltető cég<br>neve   | Ingatlanügynökség/fejlesztő,<br>telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                                                                                               |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                                                                        | Net office space / Total size (sqm)                                     | Currently leasable area (sqm)                | Lease rate (€/sqm)      | Number of lifts      | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                  | Main current tenants                                                                                          | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system           | Open to moving internal walls   | 4-pipe fan-coil   | Owner                                              | Name of managing firm          | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Blue Cube<br>1138 Budapest Váci út 182.                                                                                                    | 9 587 /10 200                                                           | 3 600                                        | 63                      | 5                    | 185                      | 2                           | 9.5-10.5 /4                                                     | Unilever Magyarország Kft., EATON Industries, Menta Vendéglő                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | –                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Bank-garázs Kft. Vmúszaki üzemeltető: Porreal Kft. | Porreal Kft.                   | Colliers Magyarország Kft. / Trevor Ferenc<br>Tel: +36 1 336 4241, +36 1 336 4200<br>www.colliers.hu<br>budapest@colliers.com<br>ferenc.trevor@colliers.com                                                                                                                          |
| BSR Center<br>1138 Budapest Váci út 135-139.                                                                                               | 23 927 /25 000                                                          | 3 655                                        | 84,7                    | 12                   | 360 +100                 | 3                           | 10-12 /HUF 1 000                                                | AXA Csoport Magyarország, CMA CGM, First Data, Hertz, Erste Bank, Magyar Államkincstár, Salamander            | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | GLL Real Estate Partners                           | AlG/Lincoln                    | Horizon Development<br>Kerekes István<br>Tel: +36 30 396 8040<br>k.kerekes@horizondevelopment.hu<br>www.bsr-center.hu                                                                                                                                                                |
| Buda Business Center<br>1027 Budapest Kapás út 11-15.<br> | 6 000 /6 500                                                            | 208.78                                       | 96,8                    | 3                    | 167                      | 3                           | 9-12 /3.65                                                      | Ad Novum, Dom-P Informatikai Szolgáltató Zrt.                                                                 | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap   | Diófa Ingatlankezelő Kft.      | Diófa Alapkezelő Zrt.<br>Tel: +36 1 888 4120<br>alapkezeles@diofaalapkezeleso.hu<br>www.diofaalapkezeleso.hu                                                                                                                                                                         |
| Budaörs Office Park<br>2040 Budaörs, Szabadság tér 117.                                                                                    | A: 1 991<br>B: 4 903<br>C: 6 421<br>/A: 3 850<br>/B: 6 389<br>/C: 7 876 | A: 1 350<br>B: 5 300<br>C: 3 270             | 0                       | A: 3<br>B: 8<br>C: 6 | 350                      | 3                           | 5-8 /3.5-4                                                      | General Motors, Tesa Tape, Kaiser+Kraft Kft.                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | CPI Property Group                                 | CPI Hungary Kft.               | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                     |
| BudaWest Irodaház<br>1118 Budapest Rétköz utca 5.                                                                                          | 12 680 /27 500                                                          | 535                                          | 96,3                    | 6                    | 300                      | 3                           | 11-12.5 /3.5                                                    | Adidas, Helly Hansen, Xapt, Qualyssoft                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Vendere Kft.                                       | Vendere Kft.                   | Vendere Kft.<br>Tel: +36 1 309 0909<br>Tamás Szilvia<br>Tel: +36 70 319 7319<br>info@budawest.net<br>www.budawest.net                                                                                                                                                                |
| Business Center 30<br>1132 Budapest, Váci út 30.                                                                                           | 13 000 /19 800                                                          | 2 800                                        | 78                      | 4+2                  | 221                      | 3                           | 11.5 /HUF 1 100                                                 | ALEF, BASF, EOS, Quaestor Bank Zrt., Samsung                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | CPI Property Group                                 | CPI Hungary Kft.               | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                     |
| Business Center 91<br>1139 Budapest, Váci út 91.                                                                                           | 6 600 /9 000                                                            | 2 000                                        | 69                      | 2                    | 75+3                     | 3                           | 9 /HUF 1 090                                                    | AdviseSoft, BNM, Cofy, Danfoss, Fórum Média, Garzon Bútor, Grenkeleasing-GF Faktor, HTNS, Mattel, MEDA Pharma | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                           | ✓                               | ✓                 | CPI Property Group                                 | CPI Hungary Kft.               | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                     |
| Business Center 99<br>1139 Budapest, Váci út 99.                                                                                           | 5 726 /7 156                                                            | 3 169                                        | 44                      | 2                    | 150+20                   | 3                           | 6-8 /HUF 1 054                                                  | VIASAT, UniCredit Bank                                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                           | ✓                               | ✓                 | CPI Property Group                                 | CPI Hungary Kft.               | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpigroup.com<br>sales.hungary@cpigroup.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                     |
| Canada Square<br>1027 Budapest Ganz utca 16.                                                                                               | 4 953 /4 900                                                            | 1 700                                        | 63                      | 4                    | 58                       | 3                           | 12.5-13.5 /HUF 1 200                                            | Kanadai Nyakövetség                                                                                           | N.A.                     |                        |                    |                                |                             |                                 |                   | CA Immo                                            | CA Immo, First Facility        | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. / Tel: +36 1 501 2818 / office@caimmo.hu / www.aimmo.com<br>Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288 / info.budapest@cushwake.com / www.cushmanwakefield.com / Eston International Tel: +36 1 877 1000 / office@eston.hu / www.eston.hu |
| Capital Square<br>1133 Budapest Váci út 76.                                                                                                | 30 200 /32 500                                                          | 4 500                                        | 85                      | 18+1                 | 640                      | 5                           | 12.5-13.95 /HUF 1 100                                           | Albemarle, Avon, MKB                                                                                          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | CA Immo                                            | CA Immo/First Facility         | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. / Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.aimmo.com<br>Cushman & Wakefield                                                                                                                                                        |
| Center Point Irodaház<br>1139 Budapest Váci út 81.                                                                                         | 36 870 /43 176                                                          | 564                                          | 99                      | 8                    | 580                      | 3                           | 12.5-14 /3.9                                                    | Exxon Mobil, NGM, Raiffeisen, Nalco, GE, Lombard Lízing, Honeywell                                            | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | GTC Mo. Ingatlanfejlesztő Zrt.                     | GTC Mo. Ingatlanfejlesztő Zrt. | GTC Ingatlanfejlesztő / Gedai Bori<br>Tel: +36 1 412 3680 / www.gtc.hu<br>JLL Kft.<br>Tel: +36 1 489 0202<br>reception-hungary@eu.jll.com<br>www.jll.hu                                                                                                                              |
| Central Business Center<br>1027 Budapest Horvát utca 14-24.                                                                                | 8 688 /9 393                                                            | 908                                          | 90                      | 4                    | 200                      | 3                           | 11.5 /HUF 890                                                   | N.A.                                                                                                          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Immofinanz AG                                      | BNP Paribas                    | Immofinanz Services Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>Cushman&Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@eur.cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.hu.com                                                                 |
| City Center<br>1051 Budapest Bajcsy Zsilinszky út 12.                                                                                      | 8 163 /12 400                                                           | 700                                          | 86                      | 4                    | 100                      | 1                           | 12 /4                                                           | Belga Nagykövetség, Egyptair, Jetrot, Sopron Bank, Tumlare, Tunéziai NIH                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | S IMMO Hungary Kft.                                | First Facility Kft.            | S IMMO Hungary Kft. / Tel: +36 1 429 5050<br>Baráth Barbara / +36 1 429 5054<br>Fábián Zoltán / Tel: +36 1 485 1019<br>office@simmoag.hu<br>www.simmoag.hu                                                                                                                           |
| City Gate<br>1092 Budapest Köztelek utca 6.                                                                                                | 22 800 /24 000                                                          | 100                                          | 98                      | 10                   | 407                      | 3                           | 12-13 /HUF 1 200                                                | Nokia, IBM                                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | CA Immo                                            | CA Immo/First Facility         | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.aimmo.com                                                                                                                                                                              |
| CityZen Offices<br>1139 Budapest, Váci út 37.                                                                                              | 12 233 /12 750                                                          | 8 636                                        | 26                      | 4                    | 174                      | 5                           | 9-10 /HUF 960                                                   | Cargill Magyarország Zrt., Optimal Management Kft.                                                            | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Europa Found IV.                                   | ConvergenCE                    | ConvergenCE<br>Tel: +36 1 225 0912<br>www.convergen-ce.com<br>csaba.zely@convergen.ce.com                                                                                                                                                                                            |
| Irodaház neve, címe                                                                                                                        | Nettó irodaterület / Épület összterülete (m <sup>2</sup> )              | Jelenlegi kiadható terület (m <sup>2</sup> ) | Bérbizottsági arány (%) | Liftok száma         | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérelt idő (év)   | Havi bérleti díj / Havi szolgáltatási díj (EUR/m <sup>2</sup> ) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                         | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Károlyos beléptető rendszer | Rugalmas választási lehetőségek | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                         | Irodaházat üzemeltető cég neve | Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                                                                                                 |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                  | Net office space / Total size (sqm)              | Currently leasable area (sqm)     | Lease rate (€/sqm)        | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                | Main current tenants                                                                                                             | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system         | Open to moving internal walls    | 4-pipe fan-coil   | Owner                                        | Name of managing firm                | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Corvin ONE<br>1082 Budapest,<br>Futó utca 47-53.                                     | 18 000<br>/20 000                                | 1 400                             | 99                        | 6               | 342                      | 5                           | 13.5<br>/3.95                                                 | DAS, Epam,<br>Futureal, Marsh                                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Futureal                                     | Trigranit Facility Management        | Futureal / Molnár Éva<br>Tel: +36 1 266 2180<br>molnar.eva@futureal.hu<br>office@futureal.hu<br>www.futureal.hu                                                                                                   |
| Corvin Corner<br>1082 Budapest,<br>Futó utca 31-33.                                  | 5 384<br>/6 122                                  | 3 400                             | 55                        | 64              | 164                      | 5                           | 13.75<br>/3.8                                                 | Epam, Tiens                                                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Futureal                                     | Trigranit Facility Management        | Futureal / Molnár Éva<br>Tel: +36 1 266 2180<br>molnar.eva@futureal.hu<br>office@futureal.hu<br>www.futureal.hu                                                                                                   |
| Corvin Towers<br>1082 Budapest,<br>Kisfaludy u. 32-38.                               | 22 000<br>/24 000                                | 1 300                             | 99                        | 24              | 440                      | 5                           | 13.75<br>/4.19-4.27                                           | Futureal,<br>Mediaworks, P&G,<br>Systemax                                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Futureal                                     | Trigranit Facility Management        | Futureal / Molnár Éva<br>Tel: +36 1 266 2180<br>molnar.eva@futureal.hu<br>office@futureal.hu<br>www.futureal.hu                                                                                                   |
| Danubius Ház I-II-III.<br>1131 Budapest,<br>Váci út 141-143. -<br>Babér u. 1-5.      | 9 600<br>/14 000                                 | 300                               | 96                        | 7               | 262                      | 1                           | 10<br>/HUF 990                                                | Nuance Recognita,<br>SIXT, Imperial<br>Tobacco, Erste Bank,<br>CIB Bank                                                          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Danubiusházak<br>Ingatlanhasznosító Zrt.     | STRABAG PFS Zrt.                     | Wallis Asset Management Zrt.<br>Vasadi Tamás<br>Tel: +36 20 971 4728<br>vasadi.tamas@wallis.hu                                                                                                                    |
| Dél-Buda Center<br>1119 Budapest,<br>Fehérvári út 79.                                | 6 350<br>/8 000                                  | 1 240                             | 81                        | 3               | 130                      | 2                           | 9-10<br>/3.5                                                  | Ellerton Call Centers Kft.,<br>IFUA Horváth & Partners<br>Kft., K&H Bank Zrt.,<br>Magyar Telekom Nyrt.,<br>NCR Magyarország Kft. | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Büroteam Kft.                                | Büroteam Kft.                        | Büroteam Kft.<br>www.buroteam.hu<br>boros.attila@buroteam.hu                                                                                                                                                      |
| Déli Point Irodaház<br>1123 Budapest<br>Alkotás utca 17-19.                          | 6 266<br>/8 688                                  | 2 072                             | 66,9                      | 2               | 60                       | 2                           | 7-10<br>/3.8                                                  | Balcke Dürr SPX,<br>BOE Parking,<br>ShiwaForce,<br>Telemédia                                                                     | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                         | ✓                                | ✓                 | Déli Büro Center<br>Zrt.                     | AddVal Kft.                          | AddVal Kft.<br>Tel: +36 1 479 6020<br>office@addvalgroup.com<br>www.addvalgroup.com                                                                                                                               |
| Dévai Irodaház<br>1130 Budapest<br>Dévai utca 26-28.                                 | 9 665<br>/9 715                                  | 1 756                             | 81,8                      | 3               | 144                      | 3                           | 9-11<br>/HUF 750                                              | N.A.                                                                                                                             | –                        | –                      | ✓                  | –                              | ✓                         | –                                | ✓                 | Raiffeisen<br>Bafektetési<br>Alapkezelő Zrt. | N.A.                                 | Eston International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu<br>www.eston.hu                                                                                                                                     |
| Dorothy Udvar<br>1113 Budapest<br>Bocskai út 134-146.                                | 27 205<br>/28 888                                | 6 750                             | 75                        | 8               | 540                      | 3-5                         | 11-13<br>/3.8                                                 | Astra Zeneca,<br>LeasePlan, MSX<br>International, Recitt<br>Benckiser, Viacom                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | ADIA                                         | Jones Lang<br>LaSalle                | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 288 1288<br>info.budapest@eur.cushmanwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                       |
| Duna Tower<br>1138 Budapest<br>Népfürdő utca 22.                                     | 27 518<br>/32 525                                | 5 500                             | 82                        | 10              | 413                      | 3                           | 13-14<br>/3.5                                                 | Glencore, Huawei,<br>IBM, MetLife,<br>UNHCR                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | –                 | VB Real Estate<br>Services                   | Real<br>Management Kft.              | CE LAND Holding Kft. / Balla Zoltán<br>Tel: +36 1 785 4985<br>+36 30 525 3959<br>info@celand.hu<br>z.balla@celand.hu<br>www.celand.hu<br>Szirmai Zsuzsanna<br>Tel: +36 30 937 7780<br>zs.szirmai@celand.hu        |
| East-West Business<br>Center<br>1088 Budapest<br>Rákóczi út 1-3.                     | 23 000<br>/23 210                                | 3 081                             | 74,8                      | 7               | 222                      | 3                           | 11-14<br>/3.8                                                 | Accenture, Magnet<br>Bank, P.Dussman,<br>Sberbank                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Peaks Capital                                | Colliers REMS<br>Hungary             | Colliers Magyarország Kft. / Trexler Ferenc<br>Tel: +36 1 336 4241,<br>+36 1 336 4200<br>www.colliers.hu<br>budapest@colliers.com<br>ferenc.trexler@colliers.com                                                  |
| Eiffel Tér Irodaház<br>1062 Budapest<br>Teréz krt. 55-57.                            | 18 500<br>/23 700                                | 0                                 | 100                       | 10              | 365                      | 5                           | 20<br>/3.9                                                    | AXN, Cetelem, Costa,<br>Dealogic, ESAB,<br>Gwardan, Grundfos,<br>Mastercard, Medcover,<br>TESCO                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Europa Fund II.                              | ConvergenCE                          | ConvergenCE<br>Tel: +36 1 225 0912<br>www.convergen-ce.com<br>csaba.zeley@convergen-ce.com                                                                                                                        |
| EMKE Irodaház<br>1072 Budapest<br>Rákóczi út 42.                                     | 11 700<br>/13 128                                | 9 300                             | N.A.                      | 4               | 136                      | 3                           | 8.5-10<br>/HUF 1 184                                          | Budapest Bank,<br>Fleming, Regus,<br>Tellabs                                                                                     | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | AEW Europe                                   | BNP Paribas<br>Real Estate           | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                              |
| Erzsébet Irodaház<br>1146 Budapest<br>Erzsébet királyné<br>útja 1/c.                 | 14 000<br>/15 600                                | 1 300                             | N.A.                      | 4               | 153                      | N.A.                        | 9.9<br>/3.8                                                   | Groupama Garancia<br>Biztosító Zrt.                                                                                              | ✓                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Elsbet Kft.                                  | B&V FM Kft.                          | B&V International Kft.<br>Tel: +36 1 471 5180<br>Lampertné Havasi Veronika<br>office@bvgroup.hu<br>www.bvgroup.hu<br>veronika.lampert@bvgroup.hu                                                                  |
| Europolis Park<br>BUDAPEST AEROZONE<br>C Building<br>2220 Vécse<br>Lőrinci út 59-61. | 8 700<br>/16 256                                 | 1 100                             | N.A.                      | N.A.            | 256                      | 2                           | 11-12.5<br>/HUF 1 080                                         | Liegl&Dachser,<br>BMW                                                                                                            | ✓                        | –                      | –                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | N.A.                                         | First Facility                       | CA Immo Real Estate Management Hungary<br>Kft. / Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu / www.caimmo.com<br>Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com |
| Flórián Udvar<br>Irodaház<br>1033 Budapest<br>Polgár utca 8-10.                      | 10 310<br>/12 000                                | 1 586                             | 85                        | 6               | 240                      | 1                           | 10-11<br>/HUF 879                                             | CIG Biztosító,<br>Group4, Index.hu,<br>Port.hu                                                                                   | ✓                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | –                 | Budapesti<br>Ingatlan Nyrt.                  | Budapesti<br>Ingatlan Nyrt.          | Budapesti Ingatlan Nyrt.<br>Tel: +36 1 457 3860<br>bif@bif.hu<br>www.bif.hu<br>Janák Enikő<br>janak.eniko@bif.hu                                                                                                  |
| Irodaház neve, címe                                                                  | Nettó irodaterület / Épület<br>összterülete (m²) | Jelenleg kiadható terület<br>(m²) | Bérfelhalmozási arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérleti idő (év)  | Havi bérleti<br>díj / Havi szol-<br>gáltatási díj<br>(EUR/m²) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                                            | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Kártyás belépési rendszer | Rugalmas válaszfal<br>kiakasztás | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                   | Irodaházat<br>üzemeltető cég<br>neve | Ingatlanügynökség/fejlesztő,<br>telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                           |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                                                                             | Net office space / Total size (sqm)                       | Currently leasable area (sqm)               | Lease rate (€/sqm)       | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                  | Main current tenants                                                                                               | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system        | Open to moving internal walls | 4-pipe fan-coil   | Owner                                   | Name of managing firm                   | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gateway Office Park<br>1138 Budapest<br>Dunavirág utca 2-6.                                                                                     | 35 900<br>/50 800                                         | 5 800                                       | 83                       | 4+3+3           | 422                      | 3                           | 12-14<br>/HUF 1 100                                             | AON, Magyar Posta, Mortoff, Samsung, Tesco                                                                         | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | CPI Property Group                      | CPI Hungary Kft.                        | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpig.com<br>sales.hungary@cpig.com<br>www.cpigroup.hu                                                                                                                                                                               |
| Gerbeaud Irodaház<br>1051 Budapest<br>Dorottya utca 1.                                                                                          | 5 470<br>/6 000                                           | 475+632                                     | 82                       | 3               | N.A.                     | 3                           | 15<br>/HUF 1 600                                                | Euromedic Cégcsoport, Ügyvédi irodák, IBDA, SPB                                                                    | –                        | ✓                      | –                  | –                              | –                        | ✓                             | ✓                 | Müller Drogéria Magyarország Bt.        | Müller Drogéria Magyarország Bt.        | Müller Drogéria Magyarország Bt.<br>Üzemeltetés<br>Cseh Irén<br>+36 1 411 2500<br>office@immomuller.hu                                                                                                                                                                                 |
| Globe 13<br>1135 Budapest<br>Teve utca 1.                                                                                                       | 12 913<br>/17 310                                         | 568                                         | 96                       | 6               | 178                      | 3                           | 10.5<br>/HUF 1 260                                              | N.A.                                                                                                               | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | ImmoFinanz AG                           | White Star Real Estate Kft.             | ImmoFinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / offices_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / reception-hungary@eu.jll.com / www.jll.hu / Ormos-Szilágyi Szilvia                                                                         |
| Globe 3<br>1036 Budapest<br>Kórház utca 6-12.                                                                                                   | 5 446<br>/5 870                                           | 2 296                                       | 58                       | 2               | 126                      | 3                           | 9.5<br>/HUF 990                                                 | N.A.                                                                                                               | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | ImmoFinanz AG                           | BNP Paribas                             | ImmoFinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / offices_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>Cushman&Wakefield Kft. / Tel: +36 1 268 1288 / info.budapest@eur.cushmanwake.com / www.cushmanwakefield.com                                                                 |
| Graphisoft Park<br>1031 Budapest<br>Záhony utca 7.                                                                                              | 54 000<br>/64 000                                         | 4 300                                       | 92                       | 19              | 1580                     | 1                           | 15.5<br>/3.15                                                   | Microsoft, Graphisoft, SAP, Canon, IBS                                                                             | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | Graphisoft Park SE                      | Graphisoft Park Services Kft.           | Kocsány János<br>Tel: +36 20 661 2401<br>jkocsan@graphisoftpark.com<br>www.graphisoftpark.com<br>info@graphisoftpark.com                                                                                                                                                               |
| Green House<br>1134 Budapest<br>Kassák Lajos utca 19-25.<br> | 16 800<br>/17 800                                         | 165                                         | 99,07                    | 6               | 252                      | 5                           | 12.95-14<br>/2.8                                                | ABB, Avis Budget Group, Deichmann, MSC, Skanska                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | –                 | Torony Ingatlan Befektetési Alap        | Diófa Ingatlankezelő Kft.               | Diófa Alapkezelő Zrt.<br>Tel: +36 1 888 4120<br>alapkezeslo@diofaalapkezeslo.hu<br>www.diofaalapkezeslo.hu                                                                                                                                                                             |
| Greenpoint 7<br>1075 Budapest<br>Kéthly Anna tér 1.                                                                                             | 13 600<br>/15 550                                         | 1 815                                       | 86                       | 6               | 266                      | 3-5                         | 11<br>/HUF 950                                                  | N.A.                                                                                                               | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | ImmoFinanz AG                           | BNP Paribas                             | ImmoFinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / offices_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>CBRE Kft. / Tel: +36 1 374 3040<br>office.hungary@cbre.com<br>www.greenpoint7.hu                                                                                            |
| GTC Metro<br>1134 Budapest<br>Váci út<br>Gács utca                                                                                              | 15 735<br>/16 192                                         | 0                                           | 100                      | 6               | 222                      | N.A.                        | N.A.                                                            | Budapest Bank                                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.<br>Tel: +36 1 412 3680<br>www.gtc.hu/en<br>Gedai Bori<br>bori.gedai@gtc.hu                                                                                                                                                                     |
| Haller Gardens<br>1095 Budapest<br>Soroksári út 32-34.                                                                                          | 28 520<br>/34 300                                         | 9 517                                       | 70                       | 15              | 618                      | 5                           | 12-12.5<br>/HUF 890                                             | N.A.                                                                                                               | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | ImmoFinanz AG                           | White Star Real Estate Kft.             | ImmoFinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / offices_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu / reception-hungary@eu.jll.com<br>Ormos-Szilágyi Szilvia<br>Cushman&Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.com |
| Hermina Business Tower Irodaház<br>1146 Budapest<br>Hermina út 17.                                                                              | 14 627<br>/15 684                                         | 1                                           | 99                       | 5               | 210                      | 1                           | 9-11.5<br>/6                                                    | Emerson cégcsoport, Netrisk.hu Elő Online Biztosítási Alkusz Zrt., Parexel Magyarország Kft., Universal Music Kft. | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | –                 | Hermina Business Tower Kft.             | Hallmark Properties Kft.                | Hallmark Properties Kft.<br>Tel: +36 1 471 8999<br>Mayer Réka<br>reka.mayer@hallmarkpark.com<br>Kosnyai Zsolt<br>zsolt@hallmarkpark.com                                                                                                                                                |
| Honvéd Center<br>1055 Budapest<br>Honvéd utca 20.                                                                                               | 5 661<br>/6 202                                           | 0                                           | 100                      | 4               | 90                       | 3                           | N.A.<br>/N.A.                                                   | HIPA, Oktatási Hivatal                                                                                             | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | TCW Honvéd Irodaház Kft.                | STRABAG PFS Zrt.                        | WING Zrt.<br>Tel: +36 1 451 4280<br>sales@wing.hu<br>www.wing.hu                                                                                                                                                                                                                       |
| Infopark A<br>1117 Budapest<br>Neumann János utca 1.                                                                                            | 13 690<br>/13 600                                         | 600                                         | 95                       | 6               | 375                      | 3                           | 11-12<br>/HUF 1 200                                             | IBM, Panasonic, Cambridge Technology Partners Hungary Kft.                                                         | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | ✓                 | CA Immo                                 | CA Immo First Facility                  | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.caimmo.com<br>Cushman & Wakefield                                                                                                                                                        |
| Infopark B<br>1117 Budapest<br>Neumann János utca 1.                                                                                            | 8 588<br>/N.A.                                            | 556                                         | 83                       | 3               | 48+82                    | 3                           | 11.5<br>/3.9                                                    | IT Services Hungary, Nissan                                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | –                 | HGA Capital                             | STRABAG PFS Zrt.                        | IVG Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ivg-europe.com<br>www.ivg.hu<br>www.infopark.hu                                                                                                                                                                                      |
| Infopark C<br>1117 Budapest<br>Gábor Dénes utca 4.                                                                                              | 13 236<br>/N.A.                                           | 0                                           | 100                      | 4               | 163+21                   | 1                           | 11.5-12.5<br>/3.8                                               | IT Services, Kiwi kávézó                                                                                           | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | –                 | HGA Capital                             | STRABAG PFS Zrt.                        | IVG Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ivg-europe.com<br>www.ivg.hu<br>www.infopark.hu                                                                                                                                                                                      |
| Infopark D<br>1117 Budapest<br>Gábor Dénes utca 2.                                                                                              | 5 638<br>/N.A.                                            | 895                                         | 93                       | 7               | 350                      | 3                           | 12-12.75<br>/3.2                                                | Lufthansa, Pannontej, Strabag Zrt.                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                        | ✓                             | –                 | IVG Institutional Funds                 | STRABAG PFS Zrt.                        | IVG Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ivg-europe.com<br>www.ivg.hu<br>www.infopark.hu                                                                                                                                                                                      |
| Irodaház neve, címe                                                                                                                             | Nettó irodaterület / Épület özszerülete (m <sup>2</sup> ) | Jelenleg kiadható terület (m <sup>2</sup> ) | Bérlésszázalék arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérléltér (év)    | Havi bérlési díj / Havi szolgáltatási díj (EUR/m <sup>2</sup> ) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                              | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Károlyos belépő rendszer | Rugalmas választék felrakás   | 4 csőves fan-coil | Tulajdonos                              | Irodaház üzemeltető cég neve            | Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                                                                                                   |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                                                                         | Net office space / Total size (sqm)           | Currently leasable area (sqm)  | Lease rate (€/sqm)       | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)     | Main current tenants                                                                                                                 | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system         | Open to moving internal walls | 4-pipe fan-coil   | Owner                                             | Name of managing firm                      | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infopark E<br>1117 Budapest<br>Neumann János utca 1/E.<br> | 15 600 / 16 300                               | 847                            | 94,8                     | 8               | 291                      | 5                           | 12,5 -13,75 / 2,9                                  | 3M, EIT, Lufthansa Systems, Mondelez Europe Services GmbH, National Instruments                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | –                 | Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap | Diófa Ingatlankezelő Kft.                  | Diófa Alapkezelő Zrt.<br>Tel: +36 1 888 4120<br>alapkezele@diofaalapkezelelo.hu<br>www.diofaalapkezelelo.hu                                                                          |
| Infopark I<br>1117 Budapest<br>Infopark sétány 1.                                                                                           | 8 187 / N.A.                                  | 1 387                          | 84                       | 4               | 100                      | 1                           | 9-11 / 3,9                                         | IDS Sheer Mazda, Sense/Net                                                                                                           | ✓                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | HGA Capital                                       | STRABAG PFS Zrt.                           | IVG Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ivg-europe.com<br>www.ivg.hu<br>www.infopark.hu                                                                                    |
| IP West I.-V.<br>1117 Budapest<br>Budaöki út 91-93.                                                                                         | 26 500 / 30 000                               | 130                            | 99                       | 15              | 841                      | 3                           | 11,75-12,50 / HUF 990                              | BTROC, Transcom, Evosoft                                                                                                             | ✓                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | N.A.                                              | N.A.                                       | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.caimmo.com                                                                             |
| K&H Irodaház H épület<br>1090 Budapest,<br>Lechner Ödön Fásor 9.                                                                            | 12 370 / 23 000                               | 0                              | 100                      | 7               | 235                      | 5                           | 13 / 4                                             | K&H Bank és Biztosító                                                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | –                 | TriGranit & Heitman HEPP IV                       | TriGranit                                  | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.hu / info.budapest@eur.cushmanwakefield.com<br>CBRE / Tel: +36 1 374 3040 / www.cbre.hu<br>office.hungary@cbre.com |
| Kálvin Square<br>1085 Budapest<br>Kálvin tér 12.                                                                                            | 8 448 / 9 139                                 | 2 247                          | 76                       | 4               | 116                      | 5                           | 14 / 3,9                                           | AEGON Magyarország, Agilio, Faludi Wolf Theiss Ügyvédi iroda, GEON, Kelly Services, SafeGuard World International, Texas Instruments | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | Europa Fund IV.                                   | ConvergenCE                                | ConvergenCE<br>Tel: +36 1 225 0912<br>www.convergen-ce.com<br>csaba.zeley@convergen-ce.com                                                                                           |
| KÉSZ Mester Udvarház és KÉSZ Mester Irodaház<br>1095 Budapest<br>Mester utca 87.                                                            | 6 600 / 8 700                                 | 968                            | 85                       | 2+2             | 250                      | 2                           | 6-10 / 3,5                                         | Praktiker, KÉSZ Csoport                                                                                                              | –                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | MI-BE Alfa Ingatlanhasznosító Kft.                | KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft. | Tel: +36 30 237 3224<br>viraghn@kesz.hu<br>www.kesz-ingatlan.hu                                                                                                                      |
| Kinnarps House<br>1133 Budapest<br>Váci út 92.                                                                                              | 7 531 / 9 091                                 | 0                              | 100                      | 4               | 110                      | N.A.                        | N.A. / N.A.                                        | Kinnarps Hungary Kft., Rail Cargo Hungaria Zrt.                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | Kinnarps I. Falköping AB                          | Kinnarps House Kft.                        | Kinnarps House Kft.<br>Tel: +36 1 237 1251<br>www.kinnarps-house.hu<br>recepocio@kinnarps.hu<br>Ambrus Gábor<br>Tel: +36 1 237 1251                                                  |
| Krisztina Palace<br>1123 Budapest<br>Nagyenyed utca 8-14.                                                                                   | 15 500 / 18 000                               | 3 290                          | 80                       | 7               | 399                      | 5                           | 12,75-13,5 / 3,59                                  | Emirates, Eaton, Innodox, Johnson&Johnson, Mazars                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | Union Investment                                  | Cushman & Wakefield                        | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@eur.cushmanwakefield.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                     |
| Lajos u. 74-76.<br>Irodaház<br>1036 Budapest<br>Lajos utca 74-76.                                                                           | 6 490 / 10 000                                | N.A.                           | N.A.                     | 3               | 157                      | 3                           | 8-12 / 2,5                                         | N.A.                                                                                                                                 | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                         | ✓                             | ✓                 | Proform Zrt.                                      | Proform Zrt.                               | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>sapi.reka@proform.hu<br>www.proform.hu                                                                                                        |
| Laurus Irodaházak                                                                                                                           | 13 990 / 15 125                               | 9447                           | N.A.                     | 8               | 240                      | N.A.                        | 10-11 / 3,5                                        | BDO, ING, KBSZ                                                                                                                       | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | –                 | KIA Ingatlan Kft.                                 | Rustler                                    | Robertson Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu<br>www.robertson.hu                                                                                             |
| Liget Center<br>1068 Budapest<br>Dózsa György u. 84/A                                                                                       | 10896 / 11 200                                | 145                            | 99                       | 4               | 105                      | 3                           | 12-13                                              | Heineken, Walt Disney                                                                                                                | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                         | ✓                             | –                 | CBRE Global Investors                             | CBRE                                       | Robertson Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu                                                                                                                 |
| Lurdy Ház Bevásárló- és Irodacentrum<br>1097 Budapest<br>Könyves Kálmán körút 12-14.                                                        | 22 000 / 50 000                               | 10 500                         | 52                       | 8               | 1 284                    | N.A.                        | N.A. / HUF from 900                                | AEGON Magyarország Zrt., Externet Nyrt., RT 5 Taxi Holding Kft., Speedfitness Kft.                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | Lurdy Vagyonkezelő Kft.                           | Lurdy-Ház Kft.                             | Lurdy Ház Kft.<br>+36 1 456 1200<br>titkarsag@lurdyhaz.hu<br>www.lurdyhaz.hu                                                                                                         |
| M3 Business Center "A" fázis<br>1146 Budapest<br>Hungária körút 179-187.                                                                    | 8 700 / 9 980                                 | 1 900                          | 78                       | 2               | 121+225                  | 3                           | 7,5-8 / HUF 1 150                                  | Budapest Környéki Törvényszék, Colas, Groupama, ÖKO-Pannon                                                                           | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | CPI Property Group                                | CPI Hungary Kft.                           | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpi-group.com<br>sales.hungary@cpi-group.com<br>www.cpi-group.hu                                                                  |
| M3 Business Center "B" fázis<br>1146 Budapest<br>Hungária körút 179-187.                                                                    | 7 600 / 11 200                                | 5 900                          | 22                       | 3               | 121+225                  | 3                           | 7,5-8 / HUF 1 150                                  | CreditExpressz, Fornax ICT, Interticket                                                                                              | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | CPI Property Group                                | CPI Hungary Kft.                           | CPI Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 225 6600<br>hungary@cpi-group.com<br>sales.hungary@cpi-group.com<br>www.cpi-group.hu                                                                  |
| Madách Trade Center<br>1075 Budapest<br>Madách Imre út 13-14.                                                                               | 12 000 / 14 500                               | 104,5                          | 49,5                     | 4               | 250                      | 1                           | 10,9 -11,9 / 4,25                                  | Lilly Hungaria Kft., Lakatos, Köves és Társai Zrt., Morley Allen & Overy Ügyvédi Iroda, Appello Kft.                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                             | ✓                 | Madách Trade Center Bt.                           | Administra Kft.                            | MTC Bt.<br>Elter Eva<br>Tel: +36 1 268 1900<br>info@madachtrade.hu<br>www.madachtrade.hu                                                                                             |
| Irodaház neve, címe                                                                                                                         | Nettó irodaterület / Épület összterülete (m²) | Jelenleg kiadható terület (m²) | Bérfedezettség arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérleti idő (év)  | Havi bérleti díj / Havi szolgáltatási díj (EUR/m²) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                                                | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csoport       | Kártyás belépési rendszer | Rugalmas válaszfal kialakítás | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                        | Irodaházat üzemeltető cég neve             | Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                 |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                     | Net office space / Total size (sqm)                                                 | Currently leasable area (sqm)               | Lease rate (€/sqm)           | Number of lifts         | Number of parking spaces      | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                  | Main current tenants                                                                                                                                   | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system           | Open to moving internal walls   | 4-pipe fan-coil   | Owner                                                   | Name of managing firm                                               | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Madarász Irodapark<br>1138 Budapest,<br>Madarász V. u. 47–49.           | T1:17 000<br>T2:17 000<br>/17 000                                                   | T1:4 000<br>T2:5 300                        | T1: 75<br>T2: 70             | 6+6                     | 360                           | 3                           | 11<br>/2.5                                                      | AB-Inbev Magyarország Kft., DunaPro Business Kft., MTG Metro Gratis Kft., Netrisk.hu Zrt., Rohde&Schwarz, Xerox Magyarország Kft.                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                           | ✓                               | ✓                 | Proform Zrt.                                            | Madarász-Úti Ingatlanhasznosító Kft., SZ-13 Ingatlanhasznosító Kft. | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>Papp Mónika<br>papp.monika@proform.hu<br>www.proform.hu<br>proform@proform.hu                                                                                                 |
| Margit Ház<br>1027 Budapest<br>Tölgyfa utca 1-3.                        | 10 082<br>/18 543                                                                   | 9 251                                       | N.A.                         | 3                       | 60                            | 3                           | 7-8.5<br>/3.9                                                   | N.A.                                                                                                                                                   | –                        | –                      | ✓                  | –                              | ✓                           | –                               | ✓                 | Guardian Land Asset Management Ltd.                     | Eston International                                                 | Eston International / Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu / www.eston.hu<br>Jones Lang LaSalle<br>Tel: +36 1 489 0202<br>budapest@eu.jll.com<br>www.joneslanglasalle.hu                                           |
| Margit Palace<br>1027 Budapest<br>Henger utca 2.                        | 17 192<br>/19 081                                                                   | 7 585                                       | 56                           | 8                       | 260                           | 3                           | 11-13<br>/3.8                                                   | Fővárosi Ítéletábrla, Getronics, Hervis, Oberbank, VTG                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | J.P. Morgan                                             | Cushman & Wakefield                                                 | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                                 |
| Máriássy Ház<br>1095 Budapest<br>Máriássy utca 7.                       | 8 774<br>/15 926                                                                    | 710                                         | 84                           | 5                       | 149                           | 3                           | 10-10.5<br>/HUF 1 175                                           | WING, Strabag PFS, CG Electric, Maxell, Geohidroterv, Progradat, Covidien                                                                              | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Máriássy Ház Kft.                                       | STRABAG PFS Zrt.                                                    | WING Zrt.<br>Tel: +36 1 451 4280<br>sales@wing.hu<br>www.wing.hu                                                                                                                                                     |
| Maros utca Business Center<br>1122 Budapest<br>Maros utca 19-21.        | 6 649<br>/9 240                                                                     | 680                                         | 89                           | 4                       | 69                            | N.A.                        | N.A.<br>/N.A.                                                   | deepblue, Erste Bank, Educatio, Replise Hungary Kft.                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | –                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Maros utca Kft.                                         | First Facility Kft.                                                 | Maros utca Kft. / Tel: +36 1 429 5050<br>Baráth Barbara / Tel: +36 1 429 5054,<br>Fábián Zoltán / Tel: +36 1 485 1019 office<br>@simmoag.hu / www.simmoag.hu                                                         |
| Material Office Center<br>1134 Budapest<br>Róbert Károly krt. 54-58.    | 5 500<br>/5 700                                                                     | 2 700                                       | 51                           | 3                       | 360                           | 3                           | 12.5<br>/3.7                                                    | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Material Építő és Design Center Ingatlanhasznosító Kft. | N.A.                                                                | Jones Lang LaSalle<br>Tel: +36 1 489 0202<br>budapest@eu.jll.com<br>www.joneslanglasalle.hu                                                                                                                          |
| MBC Business Center<br>1014 Budapest<br>Vérmező út 4.                   | 4 967<br>/7 000                                                                     | 154                                         | 99                           | 2                       | 88                            | 3                           | 10.5-12<br>/HUF 875                                             | International House, KIKSZ, OTP Lakáslízing                                                                                                            | ✓                        | ✓                      | ✓                  | –                              | ✓                           | –                               | ✓                 | Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.                  | N.A.                                                                | Eston International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu<br>www.eston.hu                                                                                                                                        |
| Medimpex Palota<br>1051 Budapest<br>Vörösmarty tér 4.                   | 3305<br>/4009                                                                       | 0                                           | 100                          | 2                       | 0                             | 3                           | 12-14                                                           | Bank of China, Trasset                                                                                                                                 | –                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | –                 | N.A.                                                    | Medimpex Irodaház Kft.                                              | Sigma Kft., Robertson Hungary<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu                                                                                                                                          |
| Millenáris Irodaház - Classic<br>1024 Budapest<br>Lövőház utca 39.      | 7 666<br>/12 700                                                                    | 44                                          | 100                          | 3                       | 40                            | 3                           | 12.9-14.9<br>/HUF 1 200                                         | N.A.                                                                                                                                                   | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | Millenáris Irodaház Kft.                                | STRABAG PFS Zrt.                                                    | WING Zrt. / Tel: +36 1 451 4280<br>sales@wing.hu / www.wing.hu<br>JLL Kft.<br>Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>reception-hungary@eu.jll.com<br>Ormos-Szilágyi Szilvia                                             |
| Millennium Tower I-III.<br>1095 Budapest<br>Lechner Ödön fasor          | I.:18 000<br>II.:18 000<br>III.:20 000<br>/I.:30 000<br>/II.:30 000<br>/III.:35 000 | I.:0<br>II.:5 225<br>III.:0                 | I.:95<br>II.:100<br>III.:100 | I.:8<br>II.:6<br>III.:6 | I.:274<br>II.:284<br>III.:285 | 3-5                         | 12-13.5<br>/3.9                                                 | I.:Vodafone<br>II.:Duna Medical Center, Nestlé<br>III.:Morgan Stanley                                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | TriGranit & Heitman HEPP IV                             | TriGranit                                                           | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>1288 / www.cushmanwakefield.hu / info.<br>budapest@cushwake.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>reception-hungary@eu.jll.com / Ormos-Szilágyi Szilvia |
| MOM Park Irodák<br>1123 Budapest<br>Alkotás utca 53.                    | 18 500<br>/28 000                                                                   | 2 871                                       | 85                           | 10                      | 490                           | 5                           | 12-15<br>/HUF 1 350                                             | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | MOM Park MFC Kft.                                       | BNP Paribas Real Estate Mo. Tan. és Ingatlankezelő Zrt.             | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.com / info.<br>budapest@cushwake.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>reception-hungary@eu.jll.com / Ormos-Szilágyi Szilvia       |
| MOM Park Tornycok<br>1123 Budapest,<br>Csörsz u. 49-51.                 | 13 500<br>/14 444                                                                   | 1 086                                       | 92                           | 8                       | 118                           | 5                           | 15-16.5<br>/4.19                                                | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | ✓                 | RREEF                                                   | First Facility                                                      | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com / www.<br>cushmanwakefield.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>reception-hungary@eu.jll.com                                |
| MOMentum Irodaház<br>1124 Budapest<br>Csörsz utca 49-51.                | 9 400<br>/14 444                                                                    | 1 614                                       | 82                           | 4                       | 142                           | 5                           | 14.5-16.5<br>/HUF 980                                           | Astellas Pharma Kft., BAT Pécsi Dohánygyár Kft., Horváth & Partners DLA Piper, Korean Cultural Center, Magyar Olimpiai Bizottság, Szamos Marcipán Kft. | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                               | –                 | Csörsz utca Ingatlanfejlesztő Kft.                      | REM FM Kft.                                                         | Colliers Magyarország Kft.<br>Trexler Ferenc<br>Tel: +36 1 336 4241, +36 1 336 4200<br>www.colliers.hu/budapest@colliers.com<br>ferenc.trexler@colliers.com                                                          |
| Montevideo u. 16.<br>Irodaház<br>1037 Budapest<br>Montevideo utca 16.   | 9 000<br>/13 000                                                                    | N.A.                                        | N.A.                         | 6                       | 237                           | 3                           | 11-12<br>/2.5                                                   | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                           | ✓                               | ✓                 | Proform Zrt.                                            | Proform Zrt.                                                        | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>Sápi Réka<br>sapi.reka@proform.hu<br>www.proform.hu                                                                                                                           |
| Montevideo u. 2/c.<br>Irodaház<br>1037 Budapest<br>Montevideo utca 2/c. | 5 600<br>/8 000                                                                     | N.A.                                        | N.A.                         | 4                       | 170                           | 3                           | 12<br>/2.5                                                      | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                           | ✓                               | ✓                 | Proform Zrt.                                            | Proform Zrt.                                                        | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>Sápi Réka<br>sapi.reka@proform.hu<br>www.proform.hu                                                                                                                           |
| Irodaház neve, címe                                                     | Nettó irodaterület / Épület ösztérülete (m <sup>2</sup> )                           | Jelenleg kiadható terület (m <sup>2</sup> ) | Bérbizottsági arány (%)      | Lifts száma             | Parkolóhelyek száma           | Minimális bérleti idő (év)  | Havi bérleti díj / Havi szolgáltatási díj (EUR/m <sup>2</sup> ) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                                                                  | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Károlyos beléptető rendszer | Rugalmas választási lehetőségek | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                              | Irodaházat üzemeltető cég neve                                      | Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                                 |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                                                                                | Net office space / Total size (sqm)              | Currently leasable area (sqm)  | Lease rate (€/sqm)      | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)             | Main current tenants                                                                                 | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system         | Open to moving internal walls    | 4-pipe fan-coil   | Owner                                        | Name of managing firm                      | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Montevideo u. 3.<br>Irodaház<br>1037 Budapest<br>Montevideo utca 3.                                                                                | 8 200<br>/10 000                                 | N.A.                           | N.A.                    | 5               | 212                      | 3                           | 10-11<br>/2.5                                              | N.A.                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                         | ✓                                | ✓                 | Proform Zrt.                                 | Proform Zrt.                               | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>Sápi Réka<br>sapi.reka@proform.hu<br>www.proform.hu                                                                                                                                                                           |
| Montevideo u. 9.<br>Irodaház<br>1037 Budapest<br>Montevideo utca 9.                                                                                | 10 500<br>/15 000                                | N.A.                           | N.A.                    | 6               | 310                      | 3                           | 11.5-12<br>/2.5                                            | N.A.                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Proform Zrt.                                 | Proform Zrt.                               | Proform Zrt.<br>Tel: +36 1 250 4288<br>Sápi Réka<br>sapi.reka@proform.hu<br>www.proform.hu                                                                                                                                                                           |
| Népliget Center<br>1097 Budapest<br>Könyves Kálmán<br>krt. 11.                                                                                     | 26 000<br>/28 678                                | 9 800                          | 62                      | 12              | 450                      | 3                           | 8<br>/HUF 1 100                                            | Actavis, COOP Hungary,<br>Ericsson Magyarország,<br>Fressnapf, Hessyn,<br>Hungarocontrol,<br>Papirus | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | GLL Real Estate<br>Partners                  | Avestus                                    | Horizon Development<br>Kerekes István<br>Tel: +36 30 396 8040<br>I.kerekes@horizondevelopment.hu<br>www.nepliget-center.com                                                                                                                                          |
| Óbuda Gate<br>1023 Budapest<br>Árpád fejedelem útja<br>26-28.<br> | 12 900<br>/13 942                                | 3 041                          | 76,4                    | 5               | 265                      | 5                           | 10-13.75<br>/3.65                                          | L'Oreal, Regus,<br>Sony                                                                              | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | –                 | Torony Ingatlan<br>Befektetési Alap          | Diófa<br>Ingatlankezelő<br>Kft.            | Cushman&Wakefield Kft.<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@eur.cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com<br>Robertson<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu                                                                                               |
| Office Campus<br>1097 Budapest<br>Gubacsi út 6.                                                                                                    | 6 450<br>/13 000                                 | 5 481                          | 50                      | 6               | 349                      | 3                           | 9.5 -11<br>/HUF 840                                        | N.A.                                                                                                 | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Imbea-<br>Immoeast AG,<br>MBP GmbH           | Immofinanz AG                              | Immofinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com /<br>www.immofinanz.com<br>Robertson / Tel: +36 1 327 2050 / office@robertson.com / www.robertson.com<br>CBRE Kft. / Tel: +36 1 374 3040 /<br>cbrebudapest@cbre.com / www.cbre.com |
| Office Garden 1.<br>1117 Budapest<br>Alíz utca 1.                                                                                                  | 15 022<br>/26 000                                | 1 491                          | 90                      | 6               | 350                      | 5                           | 11.5-12.5<br>/HUF 1140                                     | Philips, Hewlett-<br>Packard, Sió-Eckes,<br>PQS International                                        | ✓                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | –                 | Heitman                                      | N.A.                                       | Robertson Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu<br>www.robertson.hu                                                                                                                                                                             |
| Office Garden 2.<br>1117 Budapest<br>Alíz utca 2.                                                                                                  | 16 770<br>/27 000                                | 0                              | 100                     | 6               | 311                      | 5                           | 12<br>/HUF 960                                             | Syngenta, Tata<br>Consultancy, Eures,<br>Shell, Pirelli, Bene                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | GRT Group                                    | N.A.                                       | Robertson Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.hu<br>www.robertson.hu                                                                                                                                                                             |
| Oktagon Ház<br>1062 Budapest<br>Aradi utca 8-10.                                                                                                   | 7 280<br>/N.A.                                   | 1 412                          | 76                      | 4               | 339                      | 1                           | 10-11<br>/3.9                                              | IND Kft., Kelly<br>Services, Millward<br>Brown Hungary                                               | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | –                         | ✓                                | ✓                 | HGA Capital                                  | STRABAG PFS Zrt.                           | IVG Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 382 7560<br>office@ivg-europe.com<br>www.ivg.hu<br>www.oktogonhaz.hu                                                                                                                                                                  |
| Optima A<br>1138 Budapest<br>Váci út 189-191.                                                                                                      | 5 397<br>/6 023                                  | 2 381                          | 57                      | 2               | 87                       | 3                           | 10.5<br>/HUF 950                                           | N.A.                                                                                                 | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Immofinanz AG                                | BNP Paribas                                | Immofinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com /<br>www.immofinanz.com<br>Robertson / Tel: +36 1 327 2050 / office@robertson.com / www.robertson.com                                                                              |
| Optima B<br>1138 Budapest<br>Váci út 187.                                                                                                          | 5 920<br>/8 175                                  | 2 935                          | 50,4                    | 2               | 69+29                    | 3                           | 10-11<br>/3.85                                             | Borsodi, Zepter                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Tesco                                        | Cushman &<br>Wakefield                     | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                                                                                 |
| Parkway Irodaház<br>1087 Budapest<br>Könyves Kálmán krt.<br>54-58.                                                                                 | 22 000<br>/26 000                                | 1 518                          | N.A.                    | 8               | 554                      | 3                           | 12.5-14<br>/3                                              | N.A.                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | –                              | ✓                         | –                                | ✓                 | Raiffeisen<br>Befektetési<br>Alapkezelő Zrt. | N.A.                                       | Eston International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu<br>www.eston.hu                                                                                                                                                                                        |
| Pódium Irodaház<br>1065 Budapest<br>Nagymező utca 44.                                                                                              | 5 719<br>/6 300                                  | 5 159                          | 6                       | 2               | 87                       | 3                           | 10.5-12.5<br>/4                                            | UniCredit Bank                                                                                       | –                        | ✓                      | ✓                  | –                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | Nagymező utcai<br>Projektfejlesztési<br>Kft. | First Facility Kft.                        | Colliers Magyarország Kft. / Trexler Ferenc<br>Tel: +36 1 336 4241, +36 1 336 4200<br>www.colliers.hu / budapest@colliers.com<br>ferenc.trexler@colliers.com                                                                                                         |
| R70 Office Complex<br>1074 Budapest<br>Rákóczi út 70-72.                                                                                           | 16 132<br>/17 261                                | 7 700                          | 57                      | 9               | 450                      | 3-5                         | 10.9-11.9<br>/HUF 1 100                                    | Develor, Keler                                                                                       | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | ✓                                | ✓                 | CA Immo                                      | CA Immo/First<br>Facility                  | CA Immo Real Estate Management<br>Hungary Kft. / Tel: +36 1 501 2818 / office@cammo.hu<br>www.cammo.com / Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288 / www.cushmanwakefield.com / info.budapest@cushwake.com                                                         |
| Residence 1 Irodaház<br>1027 Budapest<br>Kacska utca 15-23.                                                                                        | 12 900<br>/21 280                                | 384                            | 95                      | 5               | 177                      | 3                           | 12.5-12.9<br>/3.8                                          | Dentsu AEGIS Media,<br>Diákhitel Központ,<br>Gnocco, Magyar<br>Turizmus Zrt.                         | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | –                                | –                 | Kafex Kft.                                   | BNP Paribas<br>Real Estate<br>Hungary Zrt. | RE project development Kft.<br>Tel: +36 1 346 6400,<br>+36 30 748 8320<br>www.residenceirodahaz.hu<br>kristina.majzar@raiffeisenevolution.com                                                                                                                        |
| Residence 2 Irodaház<br>1027 Budapest<br>Ganz utca 16.                                                                                             | 5 500<br>/9 500                                  | 1 461                          | 75                      | 2               | 79                       | 3                           | 12.5-12.9<br>/3.8                                          | Cheminova, JCDcaux,<br>Platinum Group, RE<br>project development,<br>ZEN Studios                     | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                         | –                                | –                 | Kafex Kft.                                   | BNP Paribas<br>Real Estate<br>Hungary Zrt. | RE project development Kft.<br>Tel: +36 1 346 6400,<br>+36 30 748 8320<br>www.residenceirodahaz.hu<br>kristina.majzar@raiffeisenevolution.com                                                                                                                        |
| Irodaház neve, címe                                                                                                                                | Nettó irodaterület / Épület<br>összterülete (m²) | Jelenleg kiadható terület (m²) | Bérfedettségi arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérleti idő (év)  | Havi bérleti<br>díj / Havi szol-<br>gáltatási díj (EUR/m²) | Jelenlegi főbb bérlelők                                                                              | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Kártyás belépési rendszer | Rugalmas válaszfal<br>kiakasztás | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                                   | Irodaházat<br>üzemeltető cég<br>neve       | Ingatlanügynökség/fejlesztő,<br>telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                                                                              |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                          | Net office space / Total size (sqm)                           | Currently leasable area (sqm)                   | Lease rate (%)           | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)                        | Main current tenants                                                                                                                                   | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system           | Open to moving internal walls      | 4-pipe fan-coil            | Owner                                                   | Name of managing firm                                                                                                                       | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| River Estates<br>1134 Budapest<br>Váci út 35.                                                | 19 487<br>/39 347                                             | 5 390                                           | 73                       | 11              | 352                      | 3                           | 11-12<br>/4                                                           | Citibank, DIGI Kft.,<br>HostLogic                                                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | CEE Property-Invest Kft.                                | First Facility Kft.                                                                                                                         | CEE Property-Invest Kft. / Tel: +36 1 429 5050<br>Baráth Barbara / +36 1 429 5054<br>Fábián Zoltán / Tel: +36 1 485 1019<br>office@simmoag.hu / www.simmoag.hu                                          |
| River Park<br>1093 Budapest<br>Kőraktár utca 30-32.                                          | 9 865<br>/N.A.                                                | 712                                             | 93                       | 3+1             | 133                      | 3                           | 12-12.95<br>/3.9                                                      | Lufthansa,<br>Henkel-Schwarzkopf,<br>Sigma, Kudos, MSC                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | IVG Institutional Funds                                 | STRABAG PFS Zrt.                                                                                                                            | Robertson<br>Tel: +36 1 327 2050<br>office@robertson.com<br>www.robertson.com                                                                                                                           |
| Rumbach Center<br>1075 Budapest<br>Rumbach Sebestyén<br>utca 19-21.                          | 6 800<br>/7 300                                               | 0                                               | 100                      | 2               | 110                      | 3                           | 11-13<br>/3.7                                                         | Bipros Kft., Németh<br>Ügyvédi Iroda,<br>IMS Health Kft.,<br>Weco-Travel Kft.,<br>British Airways                                                      | –                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | RBZ Kft.                                                | BNP Paribas Real Estate Hungary                                                                                                             | RE project development Kft.<br>Tel: +36 1 346 6400<br>www.raiffesenevolution.com                                                                                                                        |
| Science Park<br>1117 Budapest<br>Irinnyi József utca 4-20.                                   | 27 278<br>/29 450                                             | 1 103                                           | 95                       | 10              | 388                      | 5                           | 12.5<br>/HUF 1 250                                                    | Ericsson, GEA EGI,<br>Swietelsky, TATA                                                                                                                 | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | –                          | Science Office Complex Kft.                             | White Star Real Estate Kft.                                                                                                                 | White Star Real Estate Kft.<br>Tel: +36 1 382 5100<br>www.whitestar-realestate.hu<br>info@whitestar-realestate.hu                                                                                       |
| Spirál Irodaház<br>1134 Budapest<br>Dózsa György út<br>128-130.                              | 26 000<br>/32 000                                             | 0                                               | 100                      | 15              | 431                      | 3                           | 11.5-12.5<br>/3.8                                                     | NAV                                                                                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | GTC Ingatlanfejlesztő Zrt.                              | GTC Ingatlanfejlesztő Zrt.                                                                                                                  | GTC Ingatlanfejlesztő / Gedai Bori<br>Tel: +36 1 412 3680 / www.gtc.hu<br>bori.gedai@gtc.hu<br>Jones Lang LaSalle / Tel: +36 1 489 0202<br>budapest@eu.jll.com<br>www.joneslanglasalle.hu/www.spiral.hu |
| Stefánia Park<br>Budapest XIV.,<br>Stefánia út 101-103.                                      | 5 320<br>/N.A.                                                | 283                                             | 95                       | 2               | 63                       | 3                           | 13.5<br>/3.3                                                          | bnt. Segafredo, WTS<br>Klient                                                                                                                          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | –                          | R.I.M.O.                                                | STRABAG PFS Zrt.                                                                                                                            | Colliers Magyarország Kft.<br>Tel: +36 1 336 4200<br>budapest@colliers.com<br>www.colliers.hu<br>Holy Petra<br>Tel: +36 1 336 4241<br>petra.holy@colliers.com                                           |
| Studium Irodaház<br>1093 Budapest<br>Czuczor utca 2-10.                                      | 10 680<br>/36 000                                             | 0                                               | 100                      | 6               | 408                      | 5                           | 10-14<br>/HUF 1 250                                                   | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | Wing Zrt.                                               | Strabag -PFS Zrt.                                                                                                                           | ESTON International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>www.eston.hu<br>office@eston.hu                                                                                                                           |
| Szépvölgyi Business<br>Park<br>1037 Budapest<br>Szépvölgyi út 35-37.                         | 8 900<br>/10 300                                              | 180                                             | 97                       | 8               | 280                      | 3                           | 11.5<br>/HUF 1 200                                                    | N.A.                                                                                                                                                   | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | Immofinanz AG                                           | BNP Paribas                                                                                                                                 | Immofinanz Services Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 451 8040<br>office_hu@immofinanz.com<br>www.immofinanz.com                                                                                               |
| Terrapark C Block<br>Phase I.<br>2040 Budaörs<br>Puskás Tivadar u. 14.                       | 8 867<br>/N.A.                                                | 1 399                                           | 84                       | 6               | 165                      | 3                           | 9-10<br>/3                                                            | Buzády és Udvari<br>Ügyvédi Iroda, Flaga,<br>GDF Suez, IC Produkt,<br>Kaiser Food, Partner in<br>PET Food, Ricoh, S&T,<br>Strong Kft., VeN-IT          | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | "C" Ingatlanhasznosító Bt. | Terrapark Kft.                                          | Terrapark Kft.<br>www.terrapark.hu<br>info@terrapark.hu<br>Tel: +36 23 423 323<br>Szilágyi Éva<br>+36 20 984 8999<br>szilagyie@terrapark.hu |                                                                                                                                                                                                         |
| Terrapark D Block<br>2040 Budaörs<br>Liget u. 3/2                                            | 12 415<br>/N.A.                                               | 3 735                                           | 70                       | 7               | 179                      | 1                           | 6-7<br>/2.5                                                           | Bellinda, Bioderma,<br>Controltech, Dexon<br>Systems, Durapack, Edco,<br>Euronics, GoodMills,<br>Indesit, Innoveng, Trane,<br>Új Világ Non-profit Kft. | ✓                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | "Dora-Egy" és<br>"Dora-Kettő"<br>Ingatlanhasznosító Bt. | Terrapark Kft.                                                                                                                              | Terrapark Kft.<br>www.terrapark.hu<br>info@terrapark.hu<br>Tel: +36 23 423 323<br>Szilágyi Éva<br>+36 20 984 8999<br>szilagyie@terrapark.hu                                                             |
| Terrapark Next A & B<br>2040 Budaörs<br>Puskás Tivadar utca 4.<br>Puskás Tivadar<br>utca 12. | A:9 174<br>/9 907<br>B:17 042<br>/20 055                      | A:2 910<br>B:2 152                              | A:68<br>B:87             | A:5<br>B:5      | A:200<br>B:251           | 1                           | A:7.5-9.5 / 3<br>B:9-11 / 3                                           | Coca Cola, Roche,<br>Continental, Invitel,<br>Carlsberg, Tchibo                                                                                        | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | J.P. Morgan                                             | Cushman & Wakefield                                                                                                                         | Cushman & Wakefield<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info.budapest@cushwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                    |
| The Quadrum Office<br>Park<br>2220 Vecsés<br>Lincoln út 1.                                   | 5 390<br>/5961                                                | 2 960                                           | 50                       | 2               | 258                      | 3                           | 11.5-12<br>/4                                                         | Curver, NKH, Truck<br>Force One, TRUMPF                                                                                                                | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | White Star Real Estate Kft.                             | White Star Real Estate Kft.                                                                                                                 | White Star Real Estate Kft.<br>Tel: +36 1 382 5100<br>www.whitestar-realestate.hu<br>info@whitestar-realestate.hu                                                                                       |
| Újpesti Baross<br>Irodaház<br>1047 Budapest<br>Baross utca 79-89.                            | 5 102<br>/8 653                                               | 2 800                                           | 55                       | 2               | 300                      | N.A.                        | HUF 2000<br>+VAT<br>/HUF 500<br>+VAT                                  | BOPA Kft., CalExpert<br>Kft., CertoNova,<br>Postaktiv Kft.,<br>SHT Kft.                                                                                | ✓                        | ✓                      | –                  | ✓                              | ✓                           | ✓                                  | ✓                          | Komplex Központ Zrt.                                    | Komplex Központ Zrt.                                                                                                                        | Komplex Központ Zrt.<br>Halász Éva<br>Tel: +36 20 320 5008<br>halasz@komplex.hu<br>baross@komplex.hu<br>www.komplex.hu                                                                                  |
| Irodaház neve, címe                                                                          | Nettó irodaterület / Épület<br>összterülete (m <sup>2</sup> ) | Jelenlegi kiadható terület<br>(m <sup>2</sup> ) | Bérbiztosítási arány (%) | Lifték száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérleti idő (év)  | Havi bérleti<br>díj / Havi szolgáltatási díj<br>(EUR/m <sup>2</sup> ) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                                                                  | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csapat        | Károlyos beléptető rendszer | Rugalmas választási<br>lehetőségek | 4 csöves fan-coil          | Tulajdonos                                              | Irodaházat<br>üzemeltető cég<br>neve                                                                                                        | Ingatlanügynökség/fejlesztő,<br>telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                 |

# „A” kategóriás irodaházak Budapesten 2015

## Category “A” offices in Budapest 2015

| Name and address of office building                                                                                                 | Net office space / Total size (sqm)           | Currently leasable area (sqm)  | Lease rate (€/sqm)     | Number of lifts | Number of parking spaces | Minimum lease period (year) | Monthly rent / Monthly service price (EUR/sqm)     | Main current tenants                                                                                                    | Services / Restaurant    | 24-hour reception      | Underground garage | Local facility management team | Card entry system       | Open to moving internal walls | 4-pipe fan-coil   | Owner                           | Name of managing firm                           | Real estate agency / developer, phone, website, email                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ú48 Irodaház<br>1082 Budapest,<br>Üllői út 48.<br> | 7 648<br>/8 145                               | 0                              | 100                    | 5               | 126                      | 5                           | 12-13.5<br>/3.6                                    | N.A.                                                                                                                    | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Diófa Ingatlan Befektetési Alap | Diófa Ingatlankezelő Kft.                       | Diófa Alapkezelő Zrt.<br>Tel: +36 1 888 4120<br>alapkezo@diofaalapkezo.hu<br>www.diofaalapkezo.hu                                                                                                              |
| V17 Irodaház<br>1134 Budapest,<br>Váci út 17.                                                                                       | 10 680<br>/14 000                             | 1 960                          | 82                     | 8               | 209                      | 5                           | 14<br>/HUF 999                                     | N.A.                                                                                                                    | ✓                        | –                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Wing Zrt.                       | Strabag -PFS Zrt.                               | ESTON International<br>Tel: +36 1 887 1000<br>www.eston.hu / office@eston.hu<br>JLL<br>Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>receprio-hungary@eu.jll.hu                                                          |
| Váci 188 Irodaház<br>1138 Budapest<br>Váci út 188.                                                                                  | 13 291<br>/14 889                             | 11 714                         | 12                     | 7               | 258                      | 3                           | 6.3-10.5<br>/3.9                                   | Euronet Zrt.,<br>Drávanet Zrt., LMGL<br>Invest Pénzügyi Zrt.                                                            | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Orco Property Group             | TVO Europe Property&Facility Man. Services Kft. | Orco Property Group<br>Vojnár Zsolt<br>Tel: +36 20 586 7288<br>vojnara@orcogroup.com<br>www.vaci188.hu                                                                                                         |
| Váci 33 Irodaház<br>1138 Budapest<br>Váci út 33.                                                                                    | 15 100<br>/17 381                             | 2 235                          | 85                     | 5               | 382                      | 3                           | 12.75-13.5<br>/HUF 900                             | American Express<br>Magyarország Zrt.,<br>Celanese Magyarország Kft.,<br>OTP Alapkezelő Zrt.                            | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | IG-Immobilien                   | Kaiser & Schmidt REIWAG Kft.                    | Eston International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>office@eston.hu<br>www.eston.hu                                                                                                                                  |
| Váci Greens A                                                                                                                       | N.A.<br>/16 035                               | 775.72                         | 98                     | 6               | 266                      | 5                           | 13 - 15.5<br>/2.6                                  | Enterprise Communication,<br>GE Electrics, GE Healthcare, Sykes                                                         | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | –                 | Atenor                          | BNP Paribas                                     | Cushman & Wakefield Kft.<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info@eur.cushmanwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                        |
| Váci Greens B                                                                                                                       | N.A.<br>/23 000                               | 10 810                         | 60                     | 9               | 392                      | 5                           | 13-13.5<br>/2.6                                    | N.A.                                                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | –                 | Atenor                          | N.A.                                            | Cushman & Wakefield Kft.<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info@eur.cushmanwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                        |
| Váci Greens C                                                                                                                       | N.A.<br>/18 000                               | 0                              | 100                    | 6               | 289                      | 3                           | 12-13<br>/2.6                                      | GE                                                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | –                 | Atenor                          | CBRE Kft.                                       | Cushman & Wakefield Kft.<br>Tel: +36 1 268 1288<br>info@eur.cushmanwake.com<br>www.cushmanwakefield.com                                                                                                        |
| Váci Utca Center<br>1056 Budapest<br>Váci utca 81.                                                                                  | 9 600<br>/21 000                              | 4 176                          | 61                     | 7               | 166                      | 3                           | 11-12<br>/4.3                                      | Acnielsen,<br>Etalon-Informatika,<br>ITL Group, Porr                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Váci utca Center Kft.           | N.A.                                            | Váci utca Center Kft.<br>Tel: +36 1 411 0442<br>vaciutca@vaciutcacenter.hu<br>www.vaciutcacenter.hu                                                                                                            |
| Víziváros Office Center II.<br>1027 Budapest<br>Kapás utca 6-12.                                                                    | 12 745<br>/13 368                             | 400                            | 97                     | 6               | 233                      | 3-5                         | 12.5-13<br>/HUF 1 200                              | Cemex, Embassy,<br>Litner, Swedish                                                                                      | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | CA Immo                         | CA Immo, Bilfinger                              | CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.<br>Tel: +36 1 501 2818<br>office@caimmo.hu<br>www.caimmo.com                                                                                                       |
| West End Business Center Irodaház<br>1132 Budapest<br>Váci út 22-24.                                                                | 28 000<br>/35 000                             | 215                            | 98                     | 3+1             | 390                      | 5                           | 13-13.95<br>/HUF 1 141                             | N.A.                                                                                                                    | –                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | –                 | WEBC Kft.                       | BNP Paribas                                     | Cushman & Wakefield / Tel: +36 1 268 1288<br>www.cushmanwakefield.com / info.budapest@cushmanwake.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 489 0202 / www.jll.hu<br>reception-hungary@eu.jll.com<br>Ormos-Szilágyi Szilvia |
| WestEnd City Center Offices<br>1062 Budapest<br>Váci út 1-3.                                                                        | 8 500<br>/16 600                              | 1 480                          | 92                     | 6               | 160                      | 3                           | 13.5<br>/4.2                                       | Air China, Servier<br>Hungária, Unisys                                                                                  | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Limedale Csoport                | TriGranit                                       | Eston International<br>Tel: +36 1 877 1000<br>www.eston.hu<br>office@eston.hu<br>Varga Róbert<br>Tel: +36 30 249 4015                                                                                          |
| Xenter 13<br>1139 Budapest<br>Pap Károly utca 4-6.                                                                                  | 6 900<br>/9 200                               | 3 860                          | 76                     | 3               | 216                      | 3                           | 11<br>/HUF 1170                                    | N.A.                                                                                                                    | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | ✓                 | Immofinanz AG                   | White Star Real Estate Kft.                     | Immofinanz Services Hungary Kft. / Tel: +36 1 451 8040 / office_hu@immofinanz.com / www.immofinanz.com<br>JLL Kft. / Tel: +36 1 411 0434<br>reception-hungary@eu.jll.com / Ormos-Szilágyi Szilvia              |
| YBL Palota Irodaház<br>1053 Budapest<br>Károlyi utca 12.                                                                            | 8 009<br>/12 000                              | 160<br>+365<br>+290            | 76                     | 4               | 56                       | 3                           | 8-22<br>/4.2                                       | CMS Cameron McKenna<br>LLP, Oppenheim<br>Ügynöki Iroda,<br>Grafton Recruitment<br>Kft., Statlogics Zrt.,<br>Interchange | ✓                        | ✓                      | ✓                  | ✓                              | ✓                       | ✓                             | –                 | Y.B.L. Lindner Kft.             | B+N Referencia Zrt.                             | Y.B.L. Lindner Kft.<br>Tel: +36 1 411 0434<br>Vass Szilvia<br>svass@t-online.hu<br>www.yblpalota.hu                                                                                                            |
| Irodaház neve, címe                                                                                                                 | Nettó irodaterület / Épület összterülete (m²) | Jelenleg kiadható terület (m²) | Bérlőbeadási arány (%) | Liftok száma    | Parkolóhelyek száma      | Minimális bérléltér (év)    | Havi bérleti díj / Havi szolgáltatási díj (EUR/m²) | Jelenlegi főbb bérlők                                                                                                   | Szolgáltatások / Étterem | 24 órás portaszolgálat | Mélygarázs         | Helyi üzemeltető csoport       | Kártyás belépő rendszer | Rugalmas válaszfal kialakítás | 4 csöves fan-coil | Tulajdonos                      | Irodaházat üzemeltető cég neve                  | Ingatlanügynökség/fejlesztő, telefon, honlap, e-mail                                                                                                                                                           |



# CEE PROPERTY INVESTMENT BRIEFING *London 2015*

INTERNATIONAL PROPERTY CONFERENCE FOCUSING ON CEE

*Leading CEE real estate professionals at one event in London*

*Czech Republic, Hungary, Poland, Romania, Slovakia, SEE – All markets covered in one day*

---

11<sup>th</sup> November 2015

*RICS HQ, London, United Kingdom*

---

**REGISTER NOW!**



IN ASSOCIATION WITH:



More information and registration: [www.property-forum.eu](http://www.property-forum.eu)  
[info@property-forum.eu](mailto:info@property-forum.eu) • Phone: +36 (1) 327 4088



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

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



**PORSCHE**

**Porsche Centrum Budapest**

Szerémi út 63.

1117 Budapest

Tel.: +36/1 38 23 000

Fax: +36/1 38 23 001

ertekesites@porsche.hu

www.porsche.hu