

ÜZLETHELYISÉGEK

Az üzlethelyiségek piaca – az egyes üzlettípusokhoz kapcsolódó vásárlási sajátosságok miatt – igen sokrétű, a piacra lépő, új fejlesztési koncepciók pedig tovább színesítik a képet. A 2005-ös év eseményei a szektor további, lendületes fejlődését vetítik előre.

Az üzlethelyiségek piacán a hipermarketek és a szakáruházak bővülése 2005-ben folytatódott. A Tesco már ötven üzlethől álló áruházlánccal és hús benzinkúttal bír, emellett, új stratégiájának megfelelően, egyre több, kis alapterületű (2000 m² alatti) egységet nyit. A sportszerforgalmazó és -gyártó Decathlon három áruházat nyitott (Budaörsön, Dunakeszin és Csömörön). A Praktiker tizenöt hazai áruházából – egy befektetési tranzakció keretében – tíz eladásra került, a cégcsoport ugyanakkor nem mondott le a további terjeszkedésről. A Stop.Shop üzletlánc újabb taggal bővült, a Center Invest Érden adta át 11 500 négyzetméteres központját (főbb bérlői a Deichmann, C&A, New Yorker és a Plus).

A világmárkák termékeit jelentős árengedménnyel kínáló outlet centerek piaci bevezetése sikeresnek mondható. A 2004-ben megnyílt Premier Outlets Center első fázisát 100%-ban kiadták. Ezt a projekt második üteme – 30, 50%-ban már kiadott üzlet – követi, 2006-os nyitással. Az első fél évben megnyílt lakberendezési szakáruház – a törökbálinti Max City – után a negyedik negyedévben újabb központ nyitotta meg kapuját: a Material Építő és Design Centerben 40 ezer négyzetméteren válogathatunk a lakásépítés és lakberendezés kellékei között, emellett pedig egy wellness-központ szolgáltatásai is igénybe vehetők. A szakáruházak kínálatát két Family Center megnyitása bővítette, a Meinel European Land érdekeltségébe tartozó Manhattan Development Budapesten (9600 m²) és Szombathelyen (12 000 m²) lépett piacra.

Az Ablon két strip mall projektje közül a soroksárit 2005-ben adták át (12 300 m²), a Dunakeszin lévő park az év végén még fejlesztés alatt állt. A soroksári Buy Way bérlői listáján szerepel többek között az Office Depot, az Édes Otthon, a Drogerie Markt és a dán bútorgalmazó, a Jysk. A bevásárlóközpontok állománya 2005-ben a kecskeméti Malom Centerrel bővült. A fejlesztő ES Invest 6 milliárd forintos beruházással építette meg a 43 ezer négyzetméteres központot.

A bevásárlóközpontok és a szakáruházak beharangozott tervei és a folyamatban lévő fejlesztések kedvező fejlesztői várakozásokról és jelentős állománybővülésről tesznek bizonyosságot. Győrben a Gardénia függönygyár helyén, 24 ezer négyzetméternyi eladótérrel, bevásárlóközpont létesül, emellett elkezdődött a 36 ezer négyzetméteres, győri Árkád építése is (ECE).

Szintén Győrben lát fantáziát a Kika: a 14 ezer négyzetméteres áruház a sorban a negyedik, a helyszín kiválasztásánál az országos átlagnál nagyobb vásárlóerő is fontos volt. Tatabányán a 30 ezer négyzetméteres Vértés Center átadását 2006 negyedik negyedévére tervezi a fejlesztő Európa Ingatlan Alap. A központban az üzletek mellett mozi is helyet kap, a Volánbusz pályaudvarát a földszintre telepítik. A fővárosban az Ügető régóta rendezetlen, 12 hektáros területének akvizícióját követően grandiózus tervek ismertették a Plaza Centers: Arena Plaza néven összesen 180 ezer négyzetméteres projekt megvalósítását tűzte ki célul. A bevásárló- és szórakoztatóközpontban kiállítóterem, mozi és konferenciaközpont is helyet kap, a fejlesztés várhatóan két évig tart majd.



Klotild Palota

Budapest szívében több, klasszikus épület átalakítása is tervezett. Ezzel a legtöbbször műemléki védetség alatt álló ingatlanok építészeti értékeinek megőrzése, egyszersmind a belvárosi vásárlás presztízsének helyreállítása is lehetővé válik. A Klotild Palota 2007-es átadásával 5500 négyzetméternyi üzletet látogathatunk; az Orco Property Group akvizíciója kapcsán a nagy múltú Divatcsarnokban (6400 m²) és a Budapesti Értéktőzsde épületében (18 600 m²) is luxus színvonalú áruházak nyílnak majd. A Blaha Lujza téri Sajtószékház és a Vörösmarty téri ORI székház bontása befejeződött. Az előbbi helyszínen az Ablon, az utóbbin az ING valósít meg – többek között – üzletekből és irodákból álló komplexumot. A Skála Csoport ingatlanai az év során új bérlőkhöz kerültek, az áruházak működése egyelőre zavartalan (az ING Ingatlanfejlesztő budai lokáción tervezett nagyberuházása 2007-ben kezdődhet meg).

MARKET ESTON INTERNATIONAL REPORT

ESTON INTERNATIONAL PROPERTY ADVISORS

2005/2

THE PROPERTY ADVISORS

A belvárosi üzlethelyiségek iránti kereslet az év második felében sem csökkent, a legnagyobb mértékű bérletidj-emelkedést itt regisztráltuk (9–13%). A Váci utcában és közvetlen környezetében akár 80–100 euró/m² bérleti díj is fizetendő, míg a jelenleg fellendülőben lévő Nagykörúton a 33–35 euró/m² intervallum a jellemző. Az Andrássy út belső szakaszán a portálos, utcai üzlethelyiségek némileg kedvezőbb áron érhetőek el, bár a kínálat szűkösége miatt itt is tartósan 35–40 euró/m² körüli díjakkal kalkulálhatunk.

Várakozásaink szerint a szektor további érési folyamata újabb piaci rések kiaknázását hozza magával, a legnagyobb

felértékelődést a belvárosi területeken valószínűsítjük. Az utcai üzlethelyiségek és a belvárosi bevásárlóközpontok piacának sajátossága, hogy a gyalogos vonzaskörzet kulcsfontosságú egy adott környék fejlődésének szempontjából.

A belvárosi utcakép szépülése kapcsán ugyanis nő a lokáció vonzereje, ami – a növekvő forgalom miatt – a környék további ingatlanulajdonosait is újabb fejlesztésre ösztönzi.

Tapasztalataink szerint a belváros szívében komoly igény mutatkozik nagyobb alapterületű üzlethelyiségek iránt, amelyekre a már ismert – és elindított – projektek megfelelő kínálatot biztosíthatnak.