

ÜZLETHELYISÉGEK

Az idei évben is folytatódik a hazai kiskereskedelmi szektor ártrendeződése, bár az egyes részpiacokon tapasztalt trendek dinamikája folyamatosan csökken. A bevásárlóközpont-építések lendülete már 2002-ben alábbhagyott a fővárosban, sőt tavaly nem avattak új bevásárlóközpontot Budapesten. Itt 2004-ben sem várható számottevő változás. Az első fél év során átadásra került Récei Bevásárló és Szórakoztató Központ egy, a korábbi plázákhoz mérten kisebb léptékű fejlesztés, ahol 30 üzletben koncentrált kínálatot biztosítanak a kiskereskedők (a bérleti díj 15 euró/m²/hó körül alakul). A 15 millió eurós projekt beruházója, az SL Properties biztosra ment az 1920-ban épült buszgarázs átalakításakor: a központ közelében hamarosan 800 lakásos lakóparki fejlesztést realizál. Folytatódik a Savoya Park kivitelezése, ahol mintegy 35 000 négyzetméternyi kereskedelmi tér kerül átadásra, a tervek szerint augusztusig. A Plaza Centers még az idén átadja a Veszprém Plaza épületét, és a közeljövőben megkezdődik a Duna Plaza bővítése is (a parkolóház helyén létesül új szárny).

Az albertfalvai Savoya Parkban (XL.) épülő Auchan áruház megnyitóját augusztus végére tervezik, az új egység 15 000 m²-nyi kereskedelmi teret foglal magában. A nagy alapterületű kiskereskedelmi létesítmények számának bővülése továbbra is megfigyelhető. A fejlesztők mind a hipermarketek, mind a műszaki és barkácsáruházak szegmensében elsősorban a vidéki piacszerezésre összpontosítanak. A Tesco új piaci lehetőségek kiaknázására törekszik, 25–30 ezres lakosságú városokban nyit „kisebbségi” üzleteket. Az idén Százhalombattán várható egy 3000 négyzetméteres áruház átadása, amit hamarosan Kalocsán, Komlón és Kiskőrösön is újabb fejlesztések követnek. A vidéki városokban megjelenő projektek ellenére továbbra is meghatározó a közép-magyarországi régió súlya a kereskedelemben. A publikált statisztikák szerint az országos üzletállomány csaknem egyharmada található itt (28,5% 2003-ban).

Az M1–M7-es autópályák és az M0-s körgyűrű által határolt, igen keresett kereskedelmi területen vett lendületet két, a hazai viszonylatban új típusú fejlesztés: a Budapest Outlet Center (az első ütemben kb. 13 400 m²) és a GL Outlet (16 500 m² az első ütemben) egyaránt a harmadik negyedévre tervezi megnyitóját. Az Outlet Estates és a Raiffeisen Ingatlan nevével fémjelzett Budapest Outlet Centerben a bérlők között tudhatjuk többek között a Budmil, Camel Active, Levi's, Mexx, a Tommy Hilfiger és a Hugo Boss gyártóit. A GL Outlet beruházója, a Group GL a Calzedonia, Esprit, Intimissimi, Lego Kidswear, Replay Retro és a belga Bodum képviselőivel szerződött. Bár eddig is létezett outlet jellegű kereskedelem a fővárosban, a gyártók ehhez legtöbbször a saját telephelyükön szorítottak helyet. Az egy helyen koncentrált kínálat várhatóan növeli az ilyen értékesítés

hatékonyágát. Jelenlegi fejlesztéseivel szintén új kereskedelmi üzletípust honosít meg az irodafejlesztőként ismert Ablon. Soroksáron és Dunakeszin Ablon Stripmall Üzletház elnevezésű projektjeit indította el az első fél évben (12, illetve 20 ezer m² az első ütemben). A stripmall koncepciója általában L vagy U alakú elrendezésben, egymás mellett elhelyezkedő, földszintes üzleteket takar, amelyek az épület mentén húzódó gyalogosútról közelíthetők meg; az épület mintegy körülöleli a szabadterei parkolót.

Jellemző bérletidő-intervallumok az üzlethelyiségek piacán

Ingatlan típusa	bérleti díj (euró/m ² /hó)	jellemző bérleti időszak
Bevásárlóközpontok	20–65	3–15 év
Nagykereskedelmi áruházak	15–28	3–7 év
Outlet centerek	12–20	5–10 év
Specializált kereskedelmi központok	15–30	5–7 év
Szakáruházak	6–13	7–15 év
Utcai üzletek	6–85	határozatlan–15 év

1 euró = 250 Ft

A lakberendezési és lakásépítési termékek forgalmazására specializált Material Design és Építő Center fejlesztése 2004 első felében elérte a 40%-os telítettséget; a Róbert Károly körúti, 40 000 négyzetméteres szakáruház átadása 2005. márciusára várható. A hasonló profilú, törökbálinti Max City avatóját a tervek szerint idén, a második fél évben tartják. Az antikvitáskereskedők számára létesülő, kiváló elhelyezkedésű Budapest Antique Market átalakítási munkái várhatóan a harmadik negyedévben fejeződnek be.

A Lehel tér szomszédságában álló, 4000 négyzetméteres központ várhatóan az év végéig megnyílik. A belvárosi üzlethelyiségek piacán három jelentősebb eseményt érdemel említést. A Váci utcában a Benetton által bérelt Masped-házat hamarosan a spanyol Zara foglalja el, a negyedik negyedévben megnyitó Deák-palotában pedig egy 540 négyzetméteres üzletben forgalmazzák majd a Max Mara és a Hugo Boss termékeit (fejlesztő: Millennium Holding). A Fontana-épület átalakításával nyitotta meg újabb üzletét a C&A, amelynek terjeszkedése a bevásárlóközpontokban is folytatódik. A 2002-ben megnyílt üzletet (Árkád Bevásárlóközpont) újabbak követik a MOM Parkban és Pécsen is.

Az üzlethelyiségek piacán a stabilizálódott bérleti díjak 2004 első felében nem változtak számottevően, egyes részpiacokon (pl. belvárosi sétálóövezet utcai bejárati üzletei) enyhén emelkedés volt tapasztalható. Várakozásaink szerint, a bérleti díjak az új fejlesztések ellenére az év hátralévő részében továbbra is stagnálnak, illetve enyhén nőhetnek, hiszen az újonnan piacra lépő projektek eddig nem kihasznált piaci résekre törnek be.