

## ÜZLETHELYISÉGEK

A fővárosi bevásárlóközpontok állománya 2005 első felében nem bővült, ennek ellenére – figyelembe véve a már publikált beruházási koncepciókat – nem beszélhetünk a fejlesztők érdektelenségéről ebben a szegmenumban. A Sugár Üzletközpont bővítési és felújítási munkálatai jelenleg is folynak, az épület belső átalakítása ugyanakkor már részben befejeződött, és az alsó két szint kész a vásárlók fogadására. A tematikus üzletházak piaci reprezentációja a törökbálinti Max City (30 000 m<sup>2</sup>) tavaszi megnyitásával és a Róbert Károly körüti Material Design és Építő Center (40 000 m<sup>2</sup>) második fél évi átadásával tovább erősödik. Mint ismeretes, mindkét projekt a lakásépítés és lakberendezés terén nyújt koncentrált kínálatot. A bútorgalmazói piacon nálunk 2005-ben debütáló dán Jysk négy üzletet is nyitott, a cég emellett további dinamikus terjeszkedést tervez a közép-európai régióban. Az első hat hónapban történt projektavatók között tartjuk számon a sokáig húzódo balatonfüredi Annagora Park (korábban görög falu) megnyitását, amit várhatóan jövőre egy vízi vidámpark átadása követ. Az év közepén átadáshoz közeledett a kecskeméti Malom Center, ahol a közel 12 ezer négyzetméternyi kereskedelmi terület mellett 2800 m<sup>2</sup> iroda is kialakításra kerül. A főként irodafelújításokról ismert Ablon két strip mall projektje, a Buy Way Soroksár és Buy Way Dunakeszi átadását idén őszre tervezik. A sikeresen bevezetett Stop.Shop üzletlánc új, érdi (11 500 m<sup>2</sup>), veszprémi (14 300 m<sup>2</sup>) és nyíregyházi (6500 m<sup>2</sup>) központjait is átadják még 2005-ben, ezzel a bevásárlóparkok száma hatra, összes hasznos területük 61 300 négyzetméterre nő.

A hipermarketek piacán folytatódott az enyhe ütemű bővülés. A Tesco 2005-re tervezett 17 áruháznyitásából egy történt az első hat hónapban, a lánc 43. tagja Gödöllőn épült meg. A Tesco saját brandje alatt működő benzinkút-hálózat szintén terjeszkedik, az év közepén már 14 helyen tankolhattak a vásárlók. Budaörsi megnyitása után az Auchan-csoporthoz tartozó Decathlon a korábban bevezetett Hervis és Divex mellett a hazai sportszerpiac harmadik nagy szereplője lesz. A cég még az ősszel átadja második üzletét Dunakeszin, és további egy beruházást tervez a közeljövőben.

A bevásárlóközpont-építők figyelme részben a vidéki nagyvárosokra irányul. Nagyobb volumenű projektek budapesti indításával várhatóan csak jövőre számolhatunk. Tatabányán a Bischoff Magyarország 2006-ra moztit is magában foglaló bevásárlóközpont nyitását tervezi. Győrött az ECE fejlesztésében épülő, 36 000 négyzetméteres Árkád bevásárlóközpont megnyitója várhatóan szintén 2006-ban lesz, emellett a Pannonia Shopping Center Kft. a Gardénia gyár helyére Dunacenter elnevezéssel fejleszt majd új, 24 ezer négyzetméteres üzletterű projektet.

Budapesten az ING Vörösmarty téri iroda- és kiskereskedelmi beruházásának átadása a tervezettnél későbbre csúszik, a tér túloldalán üresen álló Luxus Áruház épületének hasznosításáról pedig a Skála Csoport folytat – piaci információk szerint komoly – tárgyalásokat. A Budai Skála épületében csak az ősz végéig vásárolhatunk, az épület helyén megvalósuló ING-beruházás várhatóan a XII. kerületi MOM Park Bevásárlóközpontéhoz hasonló sémát követ majd.

### Jelentősebb fejlesztések az üzlethelyiségek piacán

Projekt	Kiskereskedelmi terület (m <sup>2</sup> )	Fejlesztő	Státusz
Budai Skála újrafelújítása	40 000	ING Real Estate	Tervezési szakaszban
Buy Way Dunakeszi Buy Way Soroksár	32 300	Ablon	Átadás 2005 második felében
Europeum (szálloda, irodaház és üzletközpont)	6 000	Ablon	Előkészítés alatt
Family Center	9 000	Meinl European Land Group	Átadás 2005 második felében
Kerepesi Park	32 000	Bouygues	Előkészítés alatt
Kőbánya-Kispest Kiskereskedelmi Központ	35 000	Raiffeisen Evolution	Tervezési szakaszban
Material Design és Építő Center	40 000	Metropolitan International	Átadás 2005 második felében
Mexikói úti bevásárlóközpont	n.a.	Raiffeisen Ingatlan	Tervezési szakaszban
Sugár Üzletközpont	25 000	Fotex	Bővítése folyamatban
Vigadó Irodaház és Üzletközpont	6 000	ING Real Estate	Építés alatt

Cégünk 2005 első felében kiemelt és tartós keresletet regisztrált a belvárosi üzlethelyiségek iránt. Ezen a továbbra is felértékelődő részipiacon a kínálat a Gozdsu Udvar újrafelújítása kapcsán bővíthet. A Károly körüti bazársor helyén megvalósuló beépítés koncepciója és időzítése egyelőre nem ismert, erre a Fővárosi Önkormányzat még az idén kiírja a pályázatot.

A hányatott sorsú Corvin Áruház meghatározó bérlője a ruházati termékek outlet jellegű kereskedését folytató Transzit lett, a Vörösmarty téri üzletközpont átadását megelőzően pedig a Hennes&Mauritz nyitotta meg belvárosi üzletét. 2005 első felében ismét új típusú kiskereskedelmi egységek kerültek piacra. A Budapest Bank és az Erste Bank több bevásárlóközpontban nyitott kis alapterületű, a bankokénál kedvezőbb nyitva tartású hitelértékesítő helyet, úgynevezett hitelpontot. A pénzügyi szolgáltatások terén erősödő verseny hatására várhatóan további bankok is hasonló lépésre szánják el magukat, akár országos hálózat kiépítésével.



# MARKET ESTON INTERNATIONAL REPORT

ESTON INTERNATIONAL PROPERTY ADVISORS

2005/1

THE PROPERTY ADVISORS

2005 első felében a bevásárlóközpontok piacán a bérleti díjak vonatkozásában nem tapasztaltunk változást, a havi díjak továbbra is tág skálán, 20–80 euró/m<sup>2</sup> között mozognak. A Nagykörút üzleteinek átlagos díja az év közepén 15–35 euró/m<sup>2</sup> között alakult. A belváros kiemelt sétáló-utcája, a Váci utca üzletei változatlanul a legmagasabb érték-kategóriába sorolhatók, az utcai bejáratú, portálos üzletekért négyzetméterenként jellemzően 80–120 eurót kérnek havonta.

A Váci utca közvetlen közelében – annak mellékutcáiban, a Vörösmarty téren, a Károly körúton vagy az Andrássy út Erzsébet tér és Oktogon közötti szakaszán – már alacsonyabb bérleti díjakkal találkozunk: itt 30–50 euró/m<sup>2</sup>-ért kínálnak üzleteket. Az év végéig a szórakoztató-, bevásárlóközpontok piacán nem várunk érdemi növekedést, a szakáruházak és hipermarketek állománya azonban a piacon lévő áruház-láncok agresszív bővítési stratégiája miatt nőni fog.