

interjúk hír

Csend és kivárás jellemzi a piacot

2009. szeptember 16. [strip mall, bevásárlóközpont, Real Management](#)



Ebben a hónapban a Real Management Üzemeltető Kft. ügyvezetője, Csillagh András válaszolt a Retail.hu kérdéseire. Az interjú során, többek között áttekintettük a cég 10 éves múltját és a jövőbeli terveikről beszélgettünk



A Real Management 10 éve van jelen a magyarországi ingatlanpiacon. Ha visszatekint erre a 10 évre, milyen változásokról tudna mesélni, hogyan alkalmazkodott a cégük az egyes kihívásokhoz, milyen nehézségekkel találkoztak az idők során?

Az elmúlt 10 év igen változatos időszakokat vonultatott fel a magyar ingatlanpiacon. 1999-ben még nem számítottunk arra, hogy Magyarországon néhány rövid éven belül kialakul a fejlett világban természetesen kereslet-kínálat hullámzó váltakozása az ingatlanok piacán. A bevásárlóközpontok és az irodák piaca az elmúlt évezred végére telítődni látszott, ugyanakkor hatalmas fejlődésnek indult országszerte a lakásépítés. Ezt követte a lakáspiac folyamatos szűkülése, ill. ezzel szemben az iroda és kereskedelmi szegmens újabb erősödése. Voltak nehezebb és

sikeresebb időszakok. Cégünk az aktuális piaci igényekre folyamatosan reagálva üzleti- és lakóingatlanok fejlesztésében egyaránt részt vett. A Magnum Hungaria Cégcsoport partnereként (az osztrák ingatlanbefektető Real4You GmbH magyarországi leányvállalata) a magyar piac mellett a cseh, a szlovák, a horvát és a román piacon is voltak érdekeltségeink, de a magyar piacon való intenzív tevékenység miatt az utóbbi években csak erre koncentráltunk.

Kérem, mutassa be cégük tevékenységét és felépítését. Mivel foglalkoznak Önök pontosan, mit érdemes tudni Önökről?

Cégünk az ingatlanüzletágban nyújtható szolgáltatások teljes egészét igyekszik átfogni: értébecslések készítése, tanácsadás, ingatlanfejlesztés, telekaktiváció, engedélyek beszerzése, bérbeadás (kereskedelmi egységekben és irodákban egyaránt), lakó- és üzleti ingatlanok értékesítése, és természetesen az üzemeltetés, mely az utóbbi időben egyre nagyobb hangsúlyt kap a cég tevékenységei között.

A száz százalékban magyar tulajdonú cég sikereit komoly szakmai elkötelezettség alapozza meg: a társaság előírja és támogatja a munkatársak folyamatos fejlődését az állandó és időszakos tanfolyamokon való részvétellel, hazai, ill. nemzetközi konferenciák és szakmai rendezvények látogatásával. ISO minőségbiztosítási tanúsítvánnyal 2004 óta rendelkezik a cég, 2005-ben megkapta az Év Ingatlankezelője elismerést. Minőség iránti elkötelezettségünket emeli, hogy a társaság a brit Királyi Okleveles Ingatlanszakértők Társasága (RICS - www.rics.org) tagja lett.

Meséljen, kérem arról, hogy hogyan épül fel a portfóliójuk? Mely területre fókuszálnak a leginkább, és milyen jelentős projektet tudhatnak magukénak?

A közreműködésünkkel megvalósított, ill. jelenleg is általunk üzemeltetett - Magnum tulajdonban lévő - ingatlanok több mint kétszáz ezer négyzetmétert tesznek ki, melyek könyv szerinti értéke meghaladja a százmilliárd forintot. Kezelésünk alá tartoznak Penny Marketek, Spar és Interspar szuper- és hipermarketek, Tesco áruházak, egyes Aldi üzletek és a Family Center bevásárlóparkok. Az általunk 10 éve üzemeltetett Ady Irodaház mellé hamarosan további irodaházak üzemeltetését is átvesszük. A Duna Tower Irodaháznak például a bérbeadását is cégünk végezte, és a tavaly beállt válságos időszak ellenére büszkén mondhatjuk, hogy a bérbeadottsága jelenleg több mint 95%, nagyon jó átlag bérleti díjakkal és olyan neves magyar és nemzetközi cégekkel, mint a Cashline Zrt., General Electric, Huawei, IBM, Inbev, MFB, Reader's Digest.

Főként kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével váltak ismertté a piacon. Térjünk hát rá a retail piacon folytatott tevékenységükre. Jelentős Family Center fejlesztéseken vannak túl, és a - sokat emlegetett - nehéz gazdasági helyzet ellenére is tovább folytatták a terjeszkedést. Keveset hallani azonban a bevásárlóközpont projektjeikről. Mi ennek az oka? Vajon ilyen körülmények között sikeresebbnek mondható egy strip mall típusú fejlesztés, vagy ez csupán csak a véletlen?

Egy strip mall koncepció megvalósítása kevesebb tőkét igényel, mely igaz a bérlők szempontjából is. Egy-egy üzlet fenntartása a bevásárlóudvarban kisebb anyagi terhet ró a bérlőkre, legyen szó akár az üzlet kialakításáról, vagy pedig a nyitás után annak üzemeltetéséről.

A Family Center fejlesztésekkel a tavaly beállt nehéz gazdasági helyzet ellenére sem kellett leállnunk. Ezeket a fejlesztési helyszíneket több éves előkészítés (előzetes egyeztetések, elemzések és biztos finanszírozási háttér) előzi meg, melynek alapján a beruházások kivitelezhetősége nem volt kérdéses. Így pl. az idén is olyan bevásárlóparkokat tudunk a vásárlók előtt megnyitni, mint a

Kapcsolódó hírek

[strip mall](#) [bevásárlóközpont](#) [Real Management](#)

[Kisebb kockázat -avagy válságbiztos strip mall koncepció](#)
[STOP.SHOP. körkép](#)
[Lendületben a Family Centerek](#)
[Egyelőre töretlen lendület](#)
[Strip mall Tökölön](#)

Hírkereső

Keressen a retail.hu hírei között címre, vagy kulcsszóra.

keresés...

[+ Archivum](#)

[Felkeltette az érdeklődését?](#)
[Még több retailpiaci hír](#)

Heti interjú

Megszóltatjuk a retail piacot, figyeljen ránk!

[Olvassa el legfrissebb interjúnkat!](#)

Hírlevél

retail.monitor

Érdeki a retailpiac? Iratkozzon fel havonta megjelenő hírlevelünkre!

E-mail cím

[+ Archivum](#)

Ügynökségek

HÍREK, ELEMZÉSEK [TRANZAKCIÓK](#)

Hírek, elemzések

[Lassan, de biztosan](#)

[27 éve nem látott visszaesés](#)

[Tudatosabban vásárolunk](#)

[Drágulnak az ingatlanok?](#)

[+ Még több..](#)

Ügyfélkapu

Felhasználónév

Jelszó

[Elfelejtette a jelszavát?](#)
[Regisztráció](#)

Rendezvények

[Nemzetközi Ingatlan Kiállítás](#)

2011. június 02.

[IndAgra](#)

2011. október 19.

[InterFood](#)

2011. november 09.

[» Összes](#)

Hírlevél

szolnoki Felső Szandai rét kereskedelmi negyedében található Family Center olyan igényes bérlőkkel, mint a C&A, New Yorker, Müller Drogéria, Vögele, Takko, Deichmann, Humanic, Kenguru Kid, és a mohácsi beruházás a Tesco hipermarkettel, mint legnagyobb bérlővel, az üzletsorban pedig többek között a dm drogéria, KIK, Deichmann üzletek várják a vásárlókat. Ez utóbbihoz hasonló beruházás kivitelezési munkálatai kezdődtek meg Vácott, melynek alapján a tervek szerint jövő tavasszal adjuk át a Family Center és Tesco Hipermarket kereskedelmi egységet.

A cég legutóbbi bevásárlóközpont fejlesztése valóban a 2000-ben megnyitott óbudai Eurocenter volt, de ez nem jelenti azt, hogy ezekkel a fejlesztésekkel leálltunk volna. Egy-egy ilyen bevásárlóközpont beruházáshoz méreténél fogva nagyobb, több időt igénylő előkészítés szükséges. Jelenleg is dolgozunk a budapesti, [Máza téri telekre megálmodott ingatlan komplexumon](#), valamint a [kecskeméti EuroCenter](#) bevásárlóközpont fejlesztésünkön. A Máza téri fejlesztés jelenleg az átütézés/áttervezés fázisában van, míg a kecskeméti bevásárlóközpont fejlesztés kapcsán minden erőnkkel azon vagyunk, hogy azt a piac és a város igényeinek megfelelően minél sikeresebben és minél hamarabb átadhassuk. A finanszírozási háttér biztosított.

Egy strip mall és egy bevásárlóközpont között milyen - egy laikus számára nem egyértelmű - különbségeket tudna megnevezni? Hogyan történik a két projekt bérbeadása, majd pedig üzemeltetése?

A strip mall szembevető építészeti különbsége a bevásárlóközponttal szemben, hogy egyszintű, belső folyosó nélküli, L, U vagy hasonló alakban elhelyezkedő, a parkolóra közvetlen bejáratl rendelkező üzletek sorát foglalja magába. A bérlők elsősorban nagy (500-1000 nm) területeket bérlő nemzetközi és hazai cégek cipő, ruházati, elektronikai, sportszer stb. áruválasztékával. De természetesen van hely a kisebb szolgáltató, ill. kereskedelmi egységek számára is, mint patika, kávézó, kaszinó, bank stb. A koncepció alkalmas a kisebb városok piacának kiszolgálására, a határ úgy 30 ezer fős lakosságszámmal húzható meg, de egyes esetekben még ennél kisebb lélekszám esetén is lehetőség nyíltat strip mall kialakítására. Ilyen tényezők lehetnek az adott település szerepe saját térségén belül, forgalmi adatai, határ közeli elhelyezkedése stb.

A bérbeadási tárgyalásokat mindkét típus esetében szinte már a telek kiválasztásakor elkezdjük, hisz fontos tényező az adott lokáció iránti bérlői érdeklődés a finanszírozás és a beruházás méretének meghatározása szempontjából. Egy strip mall beruházás esetében kisebb előkészítési fázissal számolunk, de természetesen itt is előállhat több olyan nem előre látható tényező, mely a beruházást késlelteti, mint pl. a győri fejlesztésünk esetében több hónapot, és közel 30 millió fejlesztői pénzt igényelt a neolit kutak, Árpád-kori sírok, fegyverek felszínre hozása, valamint Salgótarjánban 1400 sír feltárása több mint egy éve zajlik, közel százmillió többlet beruházást róva a beruházóra.

A város vezetésével való egyeztetés az egyik legfontosabb fázis a projektek előkészítésénél mindkét típus esetében. Nem szabad elfelejteni, hogy egy-egy ilyen beruházás komoly lendületet ad a városnak az új kereskedelmi egységek létesítésével, a többlet adóbevételekkel és az új munkahelyek teremtésével, melyek mind, de különösen az utóbbi időben igen fontos tényezők. Tapasztalataink alapján ez azonban az ilyen egyeztetéseknél nem feltétlenül elsődleges szempont, és a megállapodás a tervezettnél hosszabb időt vesz igénybe.

A két típusú kereskedelmi egység üzemeltetése nagyban eltér egymástól, hisz míg a strip mall-ok esetében egy kb. harmincezer négyzetméter méretű telken egy max. tíz-tizenkétezer négyzetméter méretű beépítettséggel, földfelszíni parkolókkal, és belső folyosó nélküli üzletsorral kell dolgozni, addig egy többszintes, általában mélygarázzsal is rendelkező, sokkal több és különböző igényű bérlőt magába foglaló bevásárlóközpont munkában és költségekben is eltérő dimenziót jelent. De természetesen a jó üzemeltetőnek a kis bérlő kis gondja ugyanolyan fontos, mint a nagy bevásárlóközpont hatékony és sikeres üzemeltetése.

Gyakran hallani azt a megállapítást, hogy „a válság megtisztítja az ingatlanpiacot”. Ön mit gondol erről, milyen terveik vannak a jövőben, mit jósol a következő évekre, hogyan alakul a cég jövője?

Mi is egyetértünk a fenti megállapítással. Az ilyen jellegű, a nehéz helyzetek által generált szelekcióra minden piacnak szüksége van ahhoz, hogy aztán a talpon maradt vállalkozások, szolgáltatók a magasabb piaci igényeknek megfelelően minél hatékonyabb és sikeresebb munkát végezzenek, mely természetesen a tovább lendülő gazdaság elengedhetetlen feltétele. A 2008-as év globális hatásai sokkolóan hatottak a magyar piacra is. De mivel itt soha nem volt akkora túllárzás, mint pl. a román vagy moszkvai piacon, még nagyobb visszaesésre már talán nem kell számítanunk. Inkább egy csendesebb, kivárás időszak állt be, amikor tényleg csak az mer előrelépni, aki a lendületes időszakban is a megfontolt és előkészített fejlesztések híve volt.

A mi beruházásaink üteme azonban lényegében nem változott. Idén két beruházást adtunk át (Tesco Hipermarket és [Family Center Mohács](#) 2009. március és [Family Center Szolnok](#) 2009. május), és a jövő tavaszi átadásra tervezett váci Tesco és Family Center kivitelezési munkálatai már az idén megkezdődtek. Folyamatos ötleteink és terveink vannak a további fejlesztési helyszínekre vonatkozóan, egyre nagyobb hangsúlyt fektetünk a meglévő ingatlanok hatékony üzemeltetésére és a magyarországi ingatlanpiacon való stabil pozíción fenntartására.

Megjelenés: 2009. szeptember 16.

Rovat: interjúk

Forrás: Retail.hu

Tagfelhő, hírachívum

A retail.hu hír adatbázisában előforduló legkeresettebb szavak, kifejezések

[Allee Auchan](#) [C&W](#) [CBA](#) [CBRE](#) [Echo Investment](#) [Electro World](#) [Interspar](#) [MUNDO](#) [McDonald's](#) [Praktiker](#) [Spar](#) [Starbucks](#) [Synergon](#) [Szintézis](#) [Tesco](#) [Westend](#) [beruházás](#) [bevásárlóközpont](#) [bolt](#) [divat](#) [elemzés](#) [fejlesztés](#) [hipermarket](#) [ingatlan](#) [kereskedelem](#)

Érdeklő a retailpiac?
Íratkozzon fel havonta
megjelenő
hírleveleinkre!

E-mail cím

Feliratkozás

+ [Archívum](#)

Szolgáltatók

Informatikai szolgáltatók

[Synergon Retail Systems Kft.](#)

Üzletberendezők

[Mode Art - New Design Kft.](#)

[TNT Manufacture Kft.](#)

[Immo credit Kft.](#)

+ [Összes szolgáltató](#)

kiskereskedelem külföld luxus pláza ruházat termék vállalat
válság vásárlás áruház élelmiszer üzlet üzlethelyiség
üzletnyitás



Napfényes kereskedelmi tranzakció Szegeden

Gazdát cserélt a szegedi Napfény Park kereskedelmi központ, amelyet a Móraváros Kft. 8% alatti hozamon adott el az Erste Nyíltvégű Befektetési Alapnak.

Már csak egy hétig majálisozhatunk

Az utolsó hetekhez érkezett az Urbitális Majális programsorozat, mely április...

Felszámolnák a Cerbona Zrt.-t is?

A múlt héten elrendelte a bíróság a Cerbona Zrt. felszámolását, a társaság...

Kiemelkedően teljesítettek az illatszer üzletek

Továbbra is pangás van a hazai piacon, a kiskereskedelmi mutatók nem indultak meg fölfelé.

Hat boltot zár be az Office Depot

Magyarország legnagyobb irodaszer-kereskedelmi cége hat áruházának bezárásáról...

Megújuló működés a megújuló piacra

A Synergon Csoport 2011 első három hónapjában 4 152 millió forint árbevételt...

Mi az a kulcsátadó?

A Köki Terminál Bevásárlóközpont csaknem 60 000 négyzetméter bérbeadható...

Mikor nyit a Köki Terminál?

Hogyan alkalmazkodik a projekt az egyre lényegesebb környezetvédelmi szempontok...

A Terminál, mint intermodális központ

A KÖKI terminál legnagyobb előnye talán az egyedülálló lokáció. Ennek részleteiről...

MÉDIAPARTNEREK



Üzlethelyiségek

Kiadó üzlethelyiségek

Budán
 Kiadó üzlet Budán
 Kiadó üzlethelyiségek
 Pesten
 Eladó üzlethelyiségek
 Bérleti jog eladó
 Eladó üzlet

Üzlethelyiség

Bevásárló-központban
 Strip Mall-ban
 Outlet Center-ben
 Irodaházban
 Hipermarketben
 Utcai üzlethelyiségek

Bevásárló-központok

Pláza, bevásárló-központ
 Strip Mall
 Outlet Center
 Hipermarket
 Üzletház

Bevásárló-központok

Budapesti retail központ
 Vidéki retail központ
 Agglomeráció retail központ
 Térképes kereső

Retailerek, kiskereskedők

Cipő
 Divat
 Élelmiszer
 Étterem
 Fehérmű
 Gyerek
 Kisállat
 Könyv
 Mozi
 Műszaki
 Otthon
 Papír
 Sport
 Szépség/egészség
 Szerencsejáték

Retailpiaci szolgáltatók

Belsőépítészet
 Biztonsági szolgálat
 Építési iroda
 Ingatlanfejlesztő
 Ingatlanügynökség
 Kirakati baba
 Kivitelező
 Marketing ügynökség
 Pénztárgép
 Pláza üzemeltetés
 Retail designer
 Takarító cégek
 Üzletberendezés
 Világítástechnika
 Vonakód

Retail.hu érdekességek

Retailmonitor
 retail Évkönyv
 Rendezvények
 Tranzakciók
 Hasznos tanácsok

További ingatlanos oldalak

kiadó iroda
 iroda TV
 kiadó irodák pesten
 kiadó irodák budán

Raktárat keres?

raktár
 kiadó raktár
 bérelhető raktár
 logisztikai raktár
 Hotel, konferencia-termet keres?
 szállodák
 hotelek
 konferenciatermek
 hotelpiaci hírek

Kérdése van?

+36 1 450 5383
 általános információ
 iroda @ iroda.hu
 technikai információ
 admin @ retail.hu
 értékesítési információ
 petkovics.diana @ retail.hu
 regisztrációk
 médiaajánlat
 technikai tudnivalók
 jogi nyilatkozat
 Általános Szerződési Feltételek