

## PR hír

## Kisebb kockázat –avagy válságbiztos strip mall koncepció

2010. június 16. [Real Management, strip mall](#)

Újabb strip mall üzletközpont nyílik a napokban. A Real Management Üzemeltető Kft. hosszú ideje van jelen a magyar ingatlanpiacon- az ország számos pontján letették már névjegyüket, hiszen szinte minden nagyobb városban találhatóunk strip mall fejlesztéseikkel. A terület szakértőjével, Barabás-Vanyovszki Máriával jártuk körbe a témát az újabb sikeres projekt átadása kapcsán.



Átadáshoz közeledik a Magnum Hungaria (Real4You GmbH) legújabb magyarországi ingatlanberuházása. Mi alapján esett a választás éppen Vácra, milyen jellemzők indokolják, hogy a város felvevőpiaca elbír egy újabb kiskereskedelmi központot?

Vácott a Family Center és Tesco beruházásunkkal nem egy újabb kereskedelmi egységet nyitunk, hanem - ahogy a helyiek is megfogalmazták - ez lesz Vác tulajdonképpeni kereskedelmi központja, ahol a vásárlók több különböző jellegű üzletet egy helyen megtalálhatnak. Ezt támasztják alá előzetes információink is arról, hogy a Magnum Hungaria által a fejlesztés keretében kiépített közműhálózat és a kereskedelmi centrumot körülölelő aszfaltúthálózat előnyeit kihasználva újabb kereskedelmi egységek

megjelenése várható a szomszédos telkeken. Részünkről ugyanakkor azért is esett a választás Vácra, mivel ez a Dunakanyar egyik legszebb városa és a térségben központi szerepet tölt be. Lakossága, vonzáskörzete, és vásárlóereje is alkalmassá teszi egy ilyen strip mall fejlesztés befogadására.

Az első ütemben megvalósult egységben a legújabb Family Center több, mint 2500 négyzetméteres vásárlótéren különböző üzletekkel várja majd a vevőket. Milyen mágnes- és további bérlőket sikerült betelepíteni a Family Center első, illetve második ütemébe? Mikor várható a további ütemek átadása?

A 2007-es tervekben még egy ütemként szerepelt a teljes fejlesztés. Időközben ugyanakkor több olyan bérlő volt, aki 2008 végén, illetve 2009-ben a világgazdasági válság hatására úgy döntött, hogy további magyarországi terjeszkedését egyelőre felfüggeszti. Ezért döntenünk kellett, hogy a módosult igények figyelembevételével, hogyan valósítható meg az ingatlan fejlesztése akkor, amikor az anyagi háttérrel biztosító banki finanszírozások elbírálása is sokkal nehezebb. Természetesen egy olyan ismert és megbízható háttérrel maga mögött tudó cég, mint a Tesco, továbbra is megvalósíthatónak tartotta saját bérleménye megnyitását, így mágnes bérlőként hazánk egyik legismertebb hipermarket láncát üdvözölhetjük.

A Family Center üzletsor összetételének tervezete az elmúlt két év alatt többször változott, épp ezért is döntöttünk úgy, hogy a fejlesztést több ütemben valósítjuk meg. A most, június 25-én átadásra kerülő első ütemben a Tesco mellett olyan bérlők lesznek jelen, mint a KIK Textiláruházi, a Deichmann, a Fressnapf és a dm drogéria.

A további ütemekre egyeztetések folynak elektronikai szakáruházzal, bútor- és barkácsáruházzal, további ruházati láncokkal és különböző szolgáltató egységekkel. Ezek megvalósítása a bérlői kondíciók is igények véglegesítését követően kezdődik meg.

Bizonyára gözzerővel készülnek a június 25.-i megnyitóra. Milyen programokkal, akciókkal várják az odalátogatókat?

Korábbi Family Center megnyitóinkhoz hasonlóan a nyitási programok nem korlátozódnak egy napra. Június 25-ére, péntekre tervezzük a hivatalos megnyitót, ahol jelen lesznek a város vezetésének képviselői, a fejlesztésben közreműködött szakemberek, a tervező és kivitelező cég illetékesei, továbbá a bérlők és a beruházó küldöttei, valamint a sajtó. Ekkor kerül sor a házat megnyitó beszédekre és az ünnepélyes szalagátvágásra.

Ezzel párhuzamosan az üzletek már megnyitnak, és saját akcióikkal és programjaikkal várják a vásárlókat. Másnap, azaz szombaton egész napos családi programmal, gyerekfoglalkozásokkal és különböző fellépőkkel várjuk a Family Centerhez látogatókat. Az ismert hazai sztárokon túlmenően (ez alkalommal Roy és Ádám, valamint Bartók Eszter) ilyenkor mindig figyelünk arra, hogy a helyi szervezeteket és egyesületeket is bevonjuk a programba. Így pl. jelen lesz a Veresegyházi Medveotthon, a váci Kutyaduma központ, Váci Fűvószeneke, Maskara társulat, Váci Bolero Táncsoport Egyesület, Váci FITT-FUT Kempo Egyesület, Welldance Miami latin tánc, a Talentum Táncművészeti Iskola váci tagozata stb. A Family Center üzletek bevonásával pedig a következő interaktív programokra lehet számítani: pontgyűjtő akció, kvíz show, tombola, óriás memory játék, logikai játékok, kosárlabda (street ball) büntető dobó verseny, lábtengő stb.

A Tesco egész hétvégére kitélepített ugrálóvárral, arcfestővel, lufihajtogatós bohóccal és egyéb kreatív játékokkal várja a gyerekeket. A nyitás napján, június 25-én este tűzijáték lesz szintén a Tesco szervezésében.

## Kapcsolódó hírek

Real Management strip mall

[Family Center már az interneten is](#)  
[Euronics költözött a váci Family Centerbe](#)  
[Vác új kereskedelmi központja](#)  
[Csend és kivárás jellemzi a piacot](#)

## Hírkereső

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

 

+ [Archívum](#)

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

## Heti interjú

Megszólaltatjuk a retail piacot, figyeljen ránk!

[Olvassa el legfrissebb interjúnkat!](#)

## Hírlevél

**retail.monitor**

Érdeklő a retailpiac?  
 Iratkozzon fel havonta megjelenő hírlevelünkre!

E-mail cím

+ [Archívum](#)

## 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

Érdeklő a retailpiac?

A plázafejlesztésekhez képest egy ilyen beruházás esetében markáns különbség nemcsak tökében és négyzetméterszámában merül fel. Ha összehasonlítunk egy bevásárlóközpont és egy strip mall projektet, mennyivel csökkennek a felmerülő problémák a strip mall esetében az akvizíció, engedélyezés, bérbeadás, üzemeltetés, esetleg a későbbi értékesítés szempontjából? A finanszírozás feltételei milyen eltéréseket mutatnak?

A strip mall fejlesztést megelőző előkészítő munkálatok folyamatukban nem sokban különböznek a bevásárlóközpont fejlesztésektől. Tény azonban, hogy dimenzióiban másképp alakul ezeknek a folyamatoknak a végig vitele. Az akvizíció esetében például kevésbé szempont a telek belvárosához közeli fekvése, hisz ez az a tipikus beruházás, ahova főleg autóval, hétvégi nagybevásárlás céljából érkezik a vásárló. Szerencsés esetben az engedélyeztetés is rövidebb átfutással történik, hisz egy ilyen jellegű beruházás és a helyi önkormányzati igények könnyebben összeegyeztethetőek. 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 mindig, de különösen az utóbbi időben igen fontos tényezők.

A bérbeadásnál szintén egy rövidebb időtartammal tudunk számolni, hisz lényegesen kevesebb területet kell kiadni; továbbá általában ugyanazok a jellemző üzletek vannak jelen ezekben a strip mall egységekben, ahol a partnerek egymás feltételeit már ismerve rövidebb egyeztetési fázissal tudnak számolni. A fejlesztés szempontjából lényeges továbbá, hogy az ilyen bevásárlóparkokban megépülő üzletek könnyebben alakíthatóak a bérleti igényeknek megfelelően, vagy akár maga a fejlesztés átadása is átütemezhető annak ismeretében, hogy melyik bérlő, mikor szeretne nyitni, mint ahogy történik ez a váci fejlesztés esetében is.

Itt kapcsolódna a finanszírozásról felvetett kérdésükhöz, mivel ez szoros kapcsolatban áll a beruházás bérbeadottsági mutatóival. Egy vidéki strip mall fejlesztés esetében, ahol egy biztos hipermarket mágnés bérlőt tudunk felmutatni a banknak, ezekkel a paraméterekkel az egész fejlesztésre vetítve ez már egy 60-70%-os bérbeadottságot is jelenthet. Továbbá mindkét fél ismeri a piacot, és tudja, hogy az ilyen mágnés bérlő ismeretében a kisebb bérlőknek is könnyebb a projekt mellett dönteniük.

Az üzemeltetésnek abból a szempontból egyszerűbb a dolga, hogy míg a strip mall-ok esetében egy kb. harmincezer négyzetméter méretű telken egy maximum tíz-tizenkétezer négyzetméter méretű beépítettség, 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. Általában ugyanakkor egy üzemeltetőhöz, nem egy strip mall tartozik, mint ahogy mi, a Real Management Üzemeltető Kft. is a Magnum Hungaria teljes magyarországi Family Center portfólióját és egyéb vidéki kiskereskedelmi ingatlanjait egy kézben fogjuk össze. Ami azt jelenti, hogy lassan Magyarország minden régiójában, több különböző kultúrával rendelkező városban vagyunk jelen, és mindegyik esetében ismernünk kell a bérlői igényeken túlmenően a helyi elvárásokat, az önkormányzati hozzáállást, az alvállalkozók és a szolgáltatók munkamódszerét.

Mekkora probléma volt ezen fejlesztések esetében a fluktuáció az utóbbi 1-1,5 évben?

A fejlesztések ütemezését nem lényegesen, de érintette az, ahogy a nemzetközi láncok visszariadtak egy időre az új piacoktól. Ilyenkor elengedhetetlen ezeknek a tényezőknek a figyelembe vétele, és a változó bérlői igények alapján a fejlesztések újragondolása.

A Family Center fejlesztésekkel ugyanakkor a nehéz gazdasági helyzet ellenére sem kellett leállnunk. Mivel ezeket a fejlesztési helyszíneket több éves előkészítés (előzetes egyeztetések, elemzések és biztos finanszírozási háttér) előzi meg, és az esetek többségében a fejlesztés nagy százaléka már a kivitelezés megkezdésekor bérbe van adva, ezeknek a beruházásoknak az esetleges felfüggesztésére nem volt szükség. Így adhattuk át már tavaly is például a mohácsi és a szolnoki, idén pedig a váci Family Centert.

Utolsó kérdésünk expanziós stratégiájukra irányul; terveznek-e újra nyitni a bevásárlóközpontok irányába, vagy megmaradnak a kisebb kockázatú, ám igen elterjedt strip mall koncepciónál?

A Magnum Hungaria aktuális fejlesztési tervei között jelenleg 4 újabb Family Center szerepel (Salgótarján, Szekszárd, Oroszlány, Tata), továbbá a kecskeméti EuroCenter bevásárlóközpont fejlesztés. Így elmondhatjuk, hogy mindkét szektorban párhuzamosan dolgozunk, és további kiskereskedelmi- és irodafejlesztési helyszíneket is folyamatosan keresünk.

Megjelenés: 2010. június 16.

Rovat: PR

Forrás: retail.hu

## Tagfelhő, hírchívum

A retail.hu hír adatbázisában előforduló legkeresettebb szavak, kifejezések

[Allee](#) [Auchan](#) [C&W](#) [CBA](#) [CBRE](#) [Echo Investment](#) [Electro World](#) [Interspar](#) [MUNDO](#) [McDonald's](#) [Mundo](#) [Praktiker](#) [Spar](#) [Starbucks](#) [Synergon](#) [Szintézis](#) [Tesco](#) [Westend](#) [beruházás](#) [bevásárlóközpont](#) [bolt](#) [divat](#) [elemzés](#) [fejlesztés](#) [hipermarket](#) [kereskedelem](#) [kiskereskedelem](#) [külföld](#) [luxus](#) [pláza](#) [ruházat](#) [termék](#) [vállalat](#) [válság](#) [vásárlás](#) [áruház](#) [élelmiszer](#) [üzlet](#) [üzlethelyiség](#) [üzletnyitás](#)

### Felszámolná a Cerbona Zrt.-t is?

A múlt héten elrendelte a bíróság a Cerbona Zrt. felszámolását, a társaság ennek ellenére egy komolyan tűnő külföldi befektetővel tárgyal.

### Kiemelkedően teljesítettek az illatszer üzletek

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

### Hat boltot zár be az Office Depot

Ir atkozson fel havonta megjelenő hírlevelünkre!

E-mail cím

Feliratkozás

+ Archivum

## Szolgáltatók

### Informatikai szolgáltatók

[Synergon Retail Systems Kft.](#)

### Üzletberendezők

[Mode Art - New](#)

[Design Kft.](#)

[TNT Manufacture](#)

[Kft.](#)

[Immocredit Kft.](#)

+ [Összes szolgáltató](#)



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...

### Hatalmas vásáradó a Tesco-nak

Az új vezető kifogásolja, hogy a szigorú intézkedéseket nem előzte meg konzultáció.

### Elkelt az SCD Befektetési Alapkezelő Zrt. fele

Értékesítette a Fortis Private Equity Zrt. az SCD Befektetési Alapkezelő Zrt....

### Üzletnyitás a Szinvaparkban

Két márka egy üzlet - mostantól a miskolci Szinvapark Bevásárlóközpont 2....

### Új Projekt Menedzser a Jones Lang LaSalle-nál

A Jones Lang LaSalle (JLL) Project & Development Services(P&DS) csapata a napokban...

### Számíthatunk felvásárlásra?

Mozgalmas időszakot él át a nemzetközi ingatlan-tanácsadó szakma, hiszen két...

#### 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](#)  
[Fehérnemű](#)  
[Gyerek](#)  
[Kisállat](#)  
[Könyv](#)  
[Mozi](#)  
[Műszaki](#)  
[Otthon](#)  
[Papír](#)  
[Sport](#)  
[Szépség/egészség](#)  
[Szerencsejáték](#)

#### Retailpiaci szolgáltatók

[Belsőépítészet](#)  
[Biztonsági szolgálat](#)  
[Építési iroda](#)  
[Ingatlanfejlesztő](#)  
[Ingatlanügynökség](#)  
[Kirátkati baba](#)  
[Kivitelező](#)  
[Marketing ügynökség](#)  
[Pénztárgép](#)  
[Pláza üzemeltetés](#)  
[Retail designer](#)  
[Takarító cégek](#)  
[Üzletberendezés](#)  
[Világítástechnika](#)  
[Vonalkód](#)

#### Retail.hu érdekségek

[Retail.monitor](#)  
[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](#)

#### Hotelt, 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

