

## Pláza pláza hátán

2008. szeptember 08. hétfő, 18:25



Az ország legnagyobb bevásárlóközpontját tavaly novemberben, a legújabbat pedig, amely a tulajdonosok szerint új kereskedelmi formát is meghonosít, idén április 10-én adták át. A piac egyre telítettebb, a fejlesztési láz mégse csökken.

Magyarország, sőt Közép-Európa legnagyobb bevásárlóközpontja, az Aréna Plaza szakszóval úgynevezett mall. A mall fedett építmény, amelyben az egymással szemben elhelyezkedő üzletek sorát légkondicionált sétány köti össze. A

létesítményt az aAIM Symmetry Fund birtokolja, a DTZ üzemelteti. Az Aréna Plaza 180 000 négyzetméter beépített és 65 000 négyzetméter bérbe adható területtel rendelkezik, a kétszintes mélygarázsban 2800 gépkocsi fér el. „Előnye többek között, hogy frekvenciált útvonal mellett fekszik. Ez reggeltől estig behoz olyan autósokat, akik esetleg nem tervezték, hogy felkeresnek minket” – mondja Galyas András áruházigazgató.

Az üzletek száma mintegy 200, vagyis körülbelül feleannyi, mint amennyi a WestEndben található. Átlagos alapterületük viszont nagyobb, így a választékuk rendkívül széles. Az elektronikus kaszinó és az egyetlen magyarországi IMAX mozi – 23 teremmel – a kikapcsolódást szolgálja. A látogatók több mint 20 vendéglátóhelyen csillapíthatják éhüket, szomjukat.

### Vevőt a szomszédból

A hazai bevásárlóközpontokban nagy hangsúlyt kap a szórakoztató jelleg. Az Árkád üzletházak beruházója ezzel szemben arra törekedett, hogy a lehető legnagyobb terület jusson a kiskereskedelmi tevékenységnek és a szolgáltatóknak.

A gazdasági megszorítások miatt csökken a fizetőképes kereslet, az újabb létesítmények mégis gombamód szaporodnak. A Wallis Ingatlan Zrt. korábban nem foglalkozott bevásárlóközpontok fejlesztésével, az első ilyen projektjét, az egri Agria Parkot március 7-én adta át. „Hosszú távra terveztük tevékenységünket, és ennek egy fontos eleme az éppen aktuális piaci jelenségek elemzése, például a fizetőképes kereslet alakulása. Mi úgy gondoljuk, hogy csak messzire tekintő stratégiával lehet jól operálni” – magyarázza Gerő János, a cég kereskedelmi fejlesztésekért felelős vezérigazgató-helyettese. Eger az egyetlen megyeszékhely, ahol még nem épült bevásárlóközpont. Nemcsak ott, de hazánkban is egyedinek minősül ez a létesítmény, hiszen olyan területen fejlesztettek, ahol lehetővé vált a meglévő értékek, például a volt egri dohánygyár épületrészének és az ösfás belső parknak a megőrzése úgy, hogy ezeket modern elemekkel ötvözték az építés során.

Újabb trend Magyarországon, hogy a beruházó vevőket biztosít a bevásárlóközpontjának úgy, hogy irodákat, lakásokat is épít mellé. A Tópark fejlesztés alapjait a Walker and Williams Investment Group 2005-ben fektette le. A Budaörsrel szemben található 176 hektáros területen egy „Új generációs város – a városon kívül” koncepció valósul meg. A projekt sarokpontja a 37,6 hektáros Törökbálinti-tó. A Tópark Shopping Mall fejlesztése már megkezdődött, átadására az irodaparkkal együtt várhatóan 2010-ben kerül sor. A teljes bérbe adható terület megközelítőleg 100 000 négyzetméter lesz, melyből körülbelül 90 000 négyzetmétert üzlethelyiségeknek, 20 000 négyzetmétert pedig szórakoztatásnak szentelnek.

Megközelítőleg 300 üzletet alakítanak majd ki, a bérbe adható terület több mint 40 százalékan női és férfidivatáru-üzletekkel. Az épület egy parkoló-, három kereskedelmi és egy szórakoztatás szintből áll majd. A közel 5000 parkolóhely kétharmada fedett, a többi szabadterei lesz.

A Real4You GmbH osztrák ingatlanfejlesztő társaság Magyarországon Magnum Hungária cégcsoportként tevékenykedik, a telekalkvizációban, a bérbeadásban és az üzemeltetésben pedig a Real Management Üzemeltető Kft. a partnere. Egyik projektjük az Origo City Budapest. A Mázsa téren megvalósuló beruházás három épületből áll: a háromszintes, kb. 40 000 négyzetméteren elterülő bevásárlóközpont több mint 70 üzletnek és egy 7000 négyzetméteres hipermarketnek ad majd helyet. A hatszintes irodaházat a bevásárlóközpont és a szintén hatszintes parkolóház fölött fogják kialakítani. Az iroda- és bevásárlókomplexummal szemközti területen, egy későbbi ütemben a legújabb technológiákkal felszerelt lakótorony épül.

### Új központ születik

Viszonylag új fogalom a szakosodott bevásárlóközpont. Abban különbözik már ismert társaitól, hogy egy-egy termékcsoport, illetve szolgáltatás összekapcsolásával koncentráltan, tematikus jelleggel nyújtja azt,

amit vásárolni szeretnénk. Budapesten és vonzáskörzetében elsőként a házépítésre, a lakásra, a lakberendezésre fókuszáló bevásárlóközpontok épültek fel. A hírek szerint Budaörs térségében adják át jövőre a Just Married üzletközpontot. Az üzlet- és rendezvényközpontban közel 40 000 négyzetméteren 200 üzletet alakítanak ki, melyekben az esküvők, családi események és az ezekhez illő termékek és szolgáltatások kapják a fő hangsúlyt.

Hazánk első integrált kereskedelmi parkját, a Market Central Ferihegyet (MCF) tavaly októberben avatták fel. A Vecsés határában felépült létesítmény az AIG/Lincoln első kereskedelmi fejlesztése, és egyben Market Central koncepciójának „úttörő” darabja. Potenciális vásárlóit egy nálunk még ismeretlen koncepción keresztül igyekszik megnyerni: a többemeletes bevásárlóközpontokkal és a városszéli dobozkereskedelemmel ellentétben a Market Central Ferihegy egy igényesen kialakított park kényelmét kínálja, hagyományos városias környezetben, szabadtéri parkolókkal és fedett passzázzsal összekötött tágas földszinti üzletekkel. A park 100 százalékos bérbeadottsággal 44 000 négyzetméteren ad helyet 31 üzletnek.

Ehhez hasonlóan egyre több úgynevezett strip mall épül. Itt az üzletek előtt lehet parkolni. A bejáratok előterét egységesen lefedhetik, de az üzletsort nem köti össze fedett sétány. Az ilyen, általában földszintes központokban a boltok szalagszerűen egy sorba, L vagy U alakba rendeződnek. Strip mall jellegű koncepcióban alakította ki nálunk a Magnum Hungária cégcsoport a Family Centereket, amelyekkel célja egy családias bevásárlási forma meghonosítása. Ez a szempont érvényesül a beruházások helyének kiválasztásakor, illetve a bérleti összetétel kialakításában. Minden beruházás egy már meglévő, nagy forgalmat bonyolító hipermarket, illetve nagyáruház mellett, esetleg azzal együtt épül fel. A helyszíneket a jó megközelíthetőség és a magas vásárlói forgalom jellemzi. Eddig hét Family Centert adtak át, és továbbiak nyitását tervezik hat vidéki városban.

Osztrák beruházásban nálunk is épülnek Fachmarktzentrumok, vagyis bevásárlóparkok. Beruházójuk a Center Invest International Cégcsoport. Török Csaba, a projektfejlesztéssel, bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó Stop.Shop center Services GmbH&Co KEG Fióktelep ügyvezetője elmondta, hogy a fővárosban három, vidéken további hat, U alakú épületen olvasható ez a felirat. Idén négy, jövőre pedig további négy vidéki városban adnak át Stop.Shopokat.

### **Outlet-pláza született**

Dr. Breznay Attila, a beruházó FTB Invest Kft. vezérigazgató-helyettese elmondta, hogy a Budaörs és Biatorbágy közötti „outlet városban” teljesen új piaci formát képzeltek el a már meglévők mellé, amikor létrehozták a hivatalosan április 10-én megnyitott M1 Outlet&Shopping Centert. „Nálunk, ellentétben a szomszédunkban lévő outlettel, a vevőket multibrand üzletek várják, amelyekben világmárkákat és „A” kategóriás termékeket kínálnak, tehát nem vagyunk egymás versenytársai” – hangsúlyozza a vezérigazgató-helyettes.

Az M1 Outlet&Shopping Center ezzel szemben zárt, fedett kereskedelmi felépítmény, s ennek köszönhetően állandóan kellemes, klimatizált környezetet kínál. A vásárlóknak nemcsak erőteljesen csökkentett, hanem a bevásárlóközpontokhoz hasonlóan teljes árú termékeket is kínálnak. A gyermekekre játszótérrel vigyáznak, amíg a szülők bevásárolnak, a szolgáltatások palettáját pedig többek között CBA üzlet, DM, gyógyszertár, autómosó és kávézó is színesíti. Az alapterület két szinten 16 500 négyzetméter, amiből 10 500 négyzetméter kereskedelmi célokat szolgál. 400 férőhelyes mélygarázs, valamint 100 férőhelyes felszíni parkoló várja az autóval érkezőket.

A megfelelő telkek iránti kereslet a nagyvárosokban töretlen maradt, de a „hagyományos” bevásárlóközpontok építésének lendülete alábbhagyott a fővárosban és környékén. Manapság a vevők speciális termékínálatot, szolgáltatást nyújtó bevásárlóközpontokkal, üzletközpontokkal, kereskedelmi parkokkal, strip mallokkal, komplex létesítményekkel ismerkedhetnek meg. A kisebb bevásárlóközpontok már a 30-40 ezer fős városokban is megjelennek.

Az elavult bevásárlóközpontok egy részét felújítják, kibővítik, mint például a Sugárt, de az is előfordul, hogy ledózerolják, és újat építenek helyette. A volt Budai Skála helyén a tervek szerint 2009 őszére megszületik az Újbudai Városközpont. Az ING Real Estate fejlesztése 135 350 négyzetméteren valósul meg. Kiskereskedelmi része 46 000 négyzetméter bérbe adható üzlethelyiséget és szabadidős funkciót, valamint 7 000 négyzetméternyi irodát foglal magába. A három földalatti szinten 1 280 parkolóhelyet alakítanak ki. A projekt bevásárló része mellé épül a Simplon Udvar, 88 lakással.

Az Aréna Plaza alaprajzában eltér a többi hasonló funkciójú épülettől. Elrendezése az Ügető lelátójára emlékeztet, ellipszis alakú, két párhuzamos folyosójának köszönhetően könnyű megtalálni és megközelíteni az üzleteket. A folyosók, illetve három, egymástól azonos távolságban elhelyezett „kémény” (valójában kör alakú építmény) is üveggel fedett, hogy a vásárlók komfortérzetét fokozza.

**A LEGNAGYOBBAK**

*A világ legnagyobb bevásárlóközpontjai Ázsiában, többségük Kínában van. A South China Mall 890 000 négyzetméteres ingatlanon épült fel, hasznosítható területe 600 000 négyzetméter, parkolójában 8000 gépjármű fér el. A 2005-ben átadott létesítményben 2006 elején is rengeteg kiadó üzlet volt, pedig IMAX mozi várja a látogatókat, és többek között óriási eladóterei vannak nálunk ismeretlen nevű, de ott népszerű cégeken kívül a Metrónak, a Sparnak és az OBI-nak. A bevásárlás élményéhez hozzájárul, hogy városokat, népeket és régiókat jelképező egységeket alakítottak ki benne. Így megcsodálható többek között Velence vagy a párizsi Champs-Élysées. Európa legnagyobb bevásárlóközpontja Isztambulban található. A hatemeletes Cevahir Istambult 2005-ben adták át egy 420 000 négyzetméteres ingatlanon. Hasznosítható területe 348 000 négyzetméter, a szórakozáshoz nemcsak mozik, de görkorcsolyapálya is hozzájárul.*

BUKTA ZSUZSA