



KOVÁCS ATILA MIND ÉPÍTÉSZMÉRNÖKKÉNT MIND MÁSFÉL ÉVTIZEDE ALAPÍTOTT FEJLESZTŐCÉGÉNEK ÜGYVEZETŐ PARTNEREKÉNT HISZ AZ INNOVATÍV ÉPÍTÉSZETI MEGOLDÁSOKBAN ÉS A PIAC REZDÜLÉSEIRE ÉRZÉKENYEN REAGÁLÓ ÜZLETI MENTALITÁSBAN. A NEMRÉGIBEN ÁTADOTT PROMENADE GARDENS IRODAHÁZ BÉRBEADÁSI ÉS ÉRTÉKSÍTÉSI SIKERE ISMÉT MEGERŐSÍTETTE ABBAN, HOGY JÓ ÚTON JÁR.

Szöveg: HORIZON DEVELOPMENT
Építészeti fotó: VÉGEL DÁNIEL



« Image film a Promenade Gardens irodaházról.

ÜZLETILEG VISSZAIGAZOLT ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Ha a Promenade Gardens komplex sikerének összetevőit kellene definiálnia, mely aspektusokat hangsúlyozná a projekt kapcsán?

KA: A Promenade Gardens irodaház esetében a siker a tökéletesen megválasztott piaci modell, a jó időzítés, valamint a kimagasló minőség hármas konstellációjában keresendő. Az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alappal közösen kidolgozott piaci konstrukciónk hazánkban elsőként teremtette meg annak lehetőségét, hogy a befektető és az ingatlan fejlesztő cég az első kapavágástól az épület átadásáig közösen tudjon gondolkodni akár a tervezési és kivitelezési folyamatról, akár

a műszaki tartalomról, vagy az épületbe költöző cégekkel folyó tárgyalások főbb stratégiai pontjairól. A fejlesztés elindulásától kezdve az építési terület az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonában volt, aki teljeskörű fejlesztésmenedzsment- és bérbeadási mandátummal bízta meg cégünket, a Horizon Developmentet. Az addigi piaci gyakorlat ellentétben – ahol az ingatlan alapok kizárólag kész, átadott, bérlőkkel feltöltött épületeket vagy egész portfóliókat vásároltak – az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap már az építészeti koncepció ismeretében bizalmat szavazott a Horizon Developmentnek és a Promenade Gardensnek. Terveink láttán a befektető mind ingatlanfejlesztési mind üzleti szempontból előre biztosítottnak

érezte a projekt kedvező fogadtatását. Az időzítés kapcsán kicsit vissza kell tekintelnünk a gazdasági válság időszakára, az ott tapasztalt kihívásokból levont következtetések fontosságára, az akkoriban megfogalmazott új felismerések relevanciájára a piachoz való jelenlegi viszonyulásunkban. Mi azt tanultuk meg ebben az ingatlanfejlesztői szektor számára kiemelten nehéz időszakban, hogy a piacon csak akkor tudjuk kialakítani és megőrizni versenyelőnyünket, ha bérlőink számára egyedülálló esztétikai és műszaki tartalmat biztosítunk, és építészeti megoldásainkban is rugalmasan reagálunk az általuk támasztott, gyakran specifikus elvárásokra. Nem volt ez másképp a Promenade Gardens esetében sem, ahol

nagyvonalú fejlesztői döntések hosszú során át jutottunk el egy olyan épületig, ami egészen új minőséget teremtett a Váci úti irodafolyosón. A levegős, elegáns, kifinomult belsőépítészeti látásmóddal megfogalmazott közösségi terek 5 méteres belmagassága, vagy a bérleményi szintek 3 métert meghaladó (álmennyezettől álpadlóig mért) vertikális távolsága egészen új módon definiálja az irodaház fogalmát Magyarországon. A kert, a teraszok, a kültéri vízfáték, a beltéri biodiverz növényfalak, a különféle fényviszonyok mellett más-más arcát mutató egyedi homlokzat mind-mind egy modern, jól élhető, harmonikus és környezettudatos munkakörnyezet fontos elemei. Harmadik pontként említettem a magas minőséget. Az egyedülálló minőség létrehozásába vetett hitünk és meggyőződésünk régire nyúlik vissza. Ennek plasztikus érzékeltetéséhez az hiszem elegendő példaként említenem az UNESCO Világörökségi Listáján szereplő, belvárosi Eiffel Palace vagy

a Váci autentikus, részletorientált, szakszerű műemléki megújítását, és az épületek hatékony visszacsatolását az üzleti világba és a társadalom körforgásába. Természetesen a Promenade Gardens – mint újonnan épült modern konstrukció a Váci úti irodafolyosón – egy industriálisabb, lüktetőbb, dinamikusabb mikrokörnyezetben megvalósult, kortárs alkotás. Az adott architektúrában pontosan ugyanúgy értelmezhető a versenytársak előtt járó, időtálló minőségi kiválóság, mint az előbb említett belvárosi műemléki épületek esetében.

Az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap mellett számos nagypresztízsű nemzetközi és hazai bérlő is bizalmat szavazott az irodaháznak, amikor hosszútávú bérlési szerződést kötöttek, jellemzően nagy alapterületű irodaterekre. Megosztaná velünk a bérbeadási kapcsolatos főbb tapasztalatait a Promenade Gardens kapcsán? KA: Irodaházunk 2016-tól kezdődően 25.000

négyzetméteren, 5 szinten, 4 toronyban kínált bérlőinek nagy, egybefüggő alapterületű, minőségi irodai megoldásokat, a Váci úti elhelyezkedésből adódó lokációs előnyöket, valamint a kettős környezettudatos minősítés (LEED Gold, BREEAM Very Good) által garantált egészséges és energiahatékony munkakörnyezetet. A komplex hozzáadott értéket elsőként a Celanese Magyarország Kft. ismerte fel, aki már a 2016. októberi alapkövetéssel előtt meghozta döntését, miszerint 2018 áprilisától 4.200 négyzetméteren veszi birtokba új irodaterét nagy volumenű, jövőtudas irodaházunkban. A Celanese döntését hamarosan követte a Citibank Europe PLC Magyarországi Fióktelepének választása. A nemzetközi bank magyar leányvállalata 2018. december 1-től költözik majd a Promenade Gardens teljes 4. és 5. emeletére, ahol közel nyolcezer négyzetméternyi irodateret bérel majd. A Celanese és a Citibank

> Az égtájakhoz hangolt üvegtípusok reflexiós játéka a homlokzaton.



mellett számos hazai és nemzetközi bérlő is a Promenade Gardens mellett döntött, többek között az Electrolux, az OTP, a Poziteam, a Capsys vagy a Transferwise. A földszinten kap majd helyet az irodaházi dolgozókat és az ide érkezőket egyaránt kiszolgáló közel 700 m² alapterületű étterem, amely a belső terek mellett a nagyméretű, védett kerti teraszon is szeretettel várja majd vendégeit. Az épület 2018. augusztusában teljes egészében az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési

Alap tulajdonába került. Ahogyan a szeptember 12-én megrendezett ünnepélyes megnyitón Pázmány Balázs FRICS, az Igazgatóság Elnöke nyilatkozott a sikeresen lezárt tranzakcióról: „Magas befektetői elvárásokat fogalmazzunk meg a Promenade Gardens megvásárlásakor, amely harmadik befektetésünk a Váci út egyre népszerűbb irodai negyedében. Az Erste Ingatlan Alap stratégiája, hogy megbízható fejlesztőktől vásároljon olyan ingatlanokat, amelyek hosszú távon szolgálják

a befektetők érdekeit és fenntarthatóságuk is kiváló.” A Horizon Development közel két évtizedes fennállása alatt immár sokadszorra igazolja vissza, hogy pontosan ilyen fejlesztő partner. Jövőbeli projektjeinél – legyen szó hazai szállodákról, luxus lakóingatlanokról, irodai és retail funkciókról vagy külföldi befektetésekről – szintén ezzel az üzleti mentalitással és építészeti igényességgel közelíti az ingatlanfejlesztés alkalmazott műfaját.