

Szuperluxus irodaház épül - Mi lesz a volt tévészékházzal?

2012. július 20.

Mintegy két éve jöttek az első hírek az ország egyik legértékesebb ingatlanának megújulásával kapcsolatban. Azóta azonban legfeljebb egy-egy rövidhír vagy statisztika erejéig sikerült az egykori Tőzsdepalotának, később az "ostrom alá vett" egykori MTV székháznak, a médiába kerülnie. A háttér munka azonban nem állt le, és ha minden jól megy, akkor a fejlesztő Tippin állítása szerint 2013-ban ténylegesen is megindul az építkezés, felújítás, és a legnagyobb luxust kínáló budapesti irodaház fejlesztése.

Háttér

A Tippin Corporation egy olyan nemzetközi ingatlanfejlesztő, amely elsősorban történelmi épületek akvizíciójával és fejlesztésével foglalkozik. A Michael Tippin által 1996-ban alapított cég eddig öt országban és két kontinensen valósított meg fejlesztési projekteket. A cég 2006 óta fókuszál Közép- és Kelet-Európa országaira, különösen Magyarországra és Budapestre.

A budapesti Tőzsdepalota épületét a Tippin 2006-ban vásárolta meg az ÁPV Rt-től. Az épület eredetileg a budapesti Áru-és Értéktőzsde számára épült 1905-ben, és azóta számos intézménynek adott már otthont, többek között minisztériumnak, hadi kórháznak, Lenin Intézetnek és az utolsó időkben a Magyar Televízió székházaként is szolgált. Az ingatlanra csak több körös procedúrában sikerült a vevőt megtalálni. A Tippin a 4. fordulóban csatlakozott a tenderhez, az eljárás pedig nagyjából 18 hónapig tartott. A végeleges vásárlási ár 4.6 milliárd forint volt. Az értékesítést követően a Magyar Televízió összesen 3 és fél éven keresztül bérelte vissza az épületet, és 2009 közepén költözött át a nem kevés kritikával illetett új székházába.



Koncepció

"Annak érdekében, hogy egy ingatlan pénzügyileg önfenntartóvá váljon, hasznosíthatónak kell lennie. Egyre többet hallva az épületről és egyre jobban megismerve a történetét, megbizonyosodtunk arról,

hogy a Tőzsdepalota eredeti funkciójának megfelelően, középületi és kereskedelmi jellegét szem előtt tartva kell megvalósítani a fejlesztést." - mondta Michael Tippin a Tippin Corporation elnöke-vezérigazgatója.



A kanadai születésű Michael Tippin több mint 1 milliárd dollárnyi befeketést hajtott végre 20 éves pályafutása alatt. Társberuházói magán- és intézményi befektetők. Korábban az Intracorp Developments ügyvezető igazgatójaként, illetve a Prudential of England és a GPM Canada befektetési vezetőjeként dolgozott. Tippin a York University-n szerzett diplomát városgazdaságtan és nemzetközi üzleti tanulmányok szakon.

A fejlesztési tervek szerint felújítják az 50 000 nm-es eklektikus-szecessziós műemlék épület teljes egészét, melynek folyamán több mint 27 000 nm A kategóriás emeleti irodahelyiséget, illetve 8000 nm prémium üzlethelyiséget alakítanak ki. "Ahol lehetséges, törekszünk az eredeti funkciók, külső és belső terek visszaállítására. Az időközben teljesen megsemmisült és elveszett belső terek eredeti szerkezetét korszerű üveg-acél megoldással keltjük életre." - fűzte hozzá Tippin. A renoválás egyik fő szempontja, hogy az épület régi közlekedési rendszerét, valamint a Nádor utca felőli bejáratot visszaállítsák. Emellett az épület később épült adótornya felújítására is sor kerül.



Mi mennyi?

A várható bérleti díjakra vonatkozó kérdésünkkel kapcsolatban egyelőre nem kaptunk határozott választ, mivel ezek még nem kerültek meghatározásra. Azonban valószínűsíthető, hogy a majdani havidíjak az ismert prémium kategóriás irodakínálatti skála felső részében helyezkednek majd el, sőt, várhatóan annak a tetején. "Ez egy hosszú távú befektetés, és a gyors megtérülés helyett inkább évtizedekre tervezünk." - tette hozzá Tippin.

Addig azonban amíg számottevő bérleti díj bevétele lesz a fejlesztőnek, nem kevés forrást kell még biztosítani a projekt kivitelezésére. Tippin elmondása szerint a projekt valóban tőkeigényes, így a beruházás teljes összege megközelíti a 100 millió eurót, vagyis közel 30 milliárd forintot. A projektet a Tippin Corporation saját tőkéből, illetve néhány intézményi befektető bevonásával finanszírozza, így jóval szerencsés és előnyösebb helyzetben vannak, mint más ingatlanfejlesztők a piacon.



Egy ekkora volumenű, és komoly műemlékvédelmi előírásokat betartani köteles fejlesztés esetében a tervezés fázisa az első igen komoly lépés, ami egy elhibázott koncepció esetén akár visszafordíthatatlan folyamatokat idézhet elő. Az épület terveit több építésiroda készíti. Az építészek listáján szerepel Alpár Ignác, mint az eredeti tervek készítője, a Beyer Blinder Belle, melynek többek között a Fehér Ház is a referenciái közé tartozik, illetve a kanadai-magyar CMA International is, akik több nagykövetség és számtalan egyéb projekt mellett a Neo Centert és a Solaris City-t is tervezték. A tervezésnél azonban kikerülhetetlen elem, hogy az épület homlokzata védett műemlék, ezért természetesen vannak bizonyos kötelezettségei a fejlesztőnek, amiket mindenképp teljesítenie kell.

Az egyik legelőrehaladottabb állapotban a parkolás megoldása van. A Lipót Garázst a Tőzsdepalota parkolási funkciójának kiegészítése és biztosítása érdekében vásárolta meg a TIPPIN. A Lipót Garázs jelenleg az egyik legnagyobb belvárosi parkoló és a bérlői között vannak kormányzati és pénzügyi szektorból származó ügyfelek is.

Kérdésünkre, hogy milyen a jelenlegi érdeklődés a piac részéről a projekt iránt, és hogy elsősorban milyen bérlőkre számítanak, TIPPIN úgy nyilatkozott, "Az a tapasztalatunk, hogy az olyan műemléki épületek mint a Tőzsdepalota maguktól is rátalálnak a bérlőikre. Valójában létezik igény és van is piaca a luxus kategóriájú irodahelyiségeknek Budapesten. Véleményünk szerint a Tőzsdepalota lehet a legnagyobb presztízzsel bíró iroda a jövőben Budapesten, egy úgynevezett "business address No.



1". A cég elsősorban pénzügyi intézetekre, bankokra, tanácsadó és jogi vállalatokra számít, mint potenciális bérlőkre.

A fejlesztő 2010 végén kapta meg az építési engedélyt, és akkor bejelentették hogy nagy valószínűséggel a következő évben indul meg az építkezés. "A jelenlegi Magyarországi gazdasági helyzetet figyelembe véve úgy döntöttük hogy késleltetjük az építkezés megkezdését. Mindamellet figyeljük és értékeljük a gazdasági fellendülés jeleit, amely indokoltá teheti az építkezés megkezdését 2013-ban." - utalt a projekt beindulására Tiffin.



