Published on *Melano.hu* (https://www.melano.hu)

Ipari csarnoképítési boom az agglomerációban, avagy hová tűnnek a kkv-k Budapestről?

Létrehozás: 10/18/2018 - 11:13
Szerző: Melano
[1]
Jelentős alapterületű csarnokot adtak át nemrég Nagytarcsán, mely tökéletes helyszín lehet a kis- és közepes vállalkozásoknak. Az új ipari park nemcsak a főváros közelsége, hanem a korszerű infrastruktúra miatt is vonzó lehet.

Kapcsolódó cikkek:

Új gyárat nyitott Móron egy autóipari beszállító [2]
Autóipari beszállító kötött megállapodást az Óbudai Egyetemmel [3]

Újabb 20.000 m2-nyi csarnokot építtet Nagytarcsán az a belga Weerts Group, amely Európa-szerte - összességében - több százezer m2-re rúgó ingatlanfejlesztéssel jegyzi magát az ágazat jelentős szereplőinek sorában. Az M0-ás mellett- aRaktárAD fejlesztés első szakaszában (R1) - már felállított négy darab, egyenként négyezer m2-es objektumból álló együttes mellé az R1 értékesítéséből befolyt összeg visszaforgatásával 2018 végére még 20.000 m2-nyi "ipari társasház típusúcsarnokokat"építenek 3000-7000 m2közötti alapterületekkel. A beruházást az anyacég magyarországi partnere, a Weerts Real Estate Park Kft. végzi.

Az a tény, hogy 200-tól 1200m2-es helyiségeket kínálnak eladásra, a hazai kkv szektor fejlődésével kapcsolatos meggyőződésüket tükrözi. Eredeti üzleti stratégiájukat igazolja, hogy az első szakaszban átadott csarnokokba a legkülönbözőbb profilú hazai kis és középvállalkozások települtek be - elsősorban Budapestről. Mivel a csarnokok belső tereinek variabilitása, illetve az épületek magas műszaki, követelményeknek való megfelelése nem korlátozza a benne végezhető termelési, kereskedelmi vagy éppen szolgáltatási tevékenységet, afűszerkeverő üzemtől az autószerelő műhelyen,a gyógyszertári robotkar fejlesztő cégen, a szőnyegkereskedésen és a mérnöki irodán át a motorolaj-raktározásig számos üzletág művelői találtak otthonra.

A hazai kkv szektor szereplőinek mozgására, szándékaira vonatkozóan beszédesek aWeerts Real Estate Park Kft.féléves bontásban közölt értékesítési adatai, amelyek a 38 új tulajdonos céget eredményező folyamat tempóját mutatják (2016. II. félév: 1000 m2; 2017 I. félév: 3000 m2 ,II. félév: 6000 m2; 2018 első félév: 6000 m2),továbbá az is, hogy a Nagytarcsai Ipari Parkban csak tavaly közel 30.000 m2-nyi területet talált gazdára. A Weerts Real Estate Park csarnokaiban átlagosan 420 m2-t birtokolnak az egyes vállalkozások, amelyek 80 %-a a hazai kkv-k közösségéhez tartozik.

A menedzselést végző cég szakemberei több okot is látnak a folyamat hátterében. A makroökonómiai szempontok között elsőnek említik, hogy a magyar gazdaság általános növekedése a nevezett szegmensben is érezteti hatását. A vásárlóik között sokan voltak nyertesei továbbá

munkahelyteremtő vagy innovációt támogató pályázatoknak, amelyek szükségszerűen az adott vállalkozás fejlődését eredményezték - számukra ezzel újabb helyigényt is generálva. A Fővárosban ebből pedig egyre kevesebb van, és egyre drágábban adják. Az adott cég telephelyének bővítése tehát nehezebben és magasabb költségek mellett lenne megvalósítható. Ráadásul egyre nehezebb ellenállniuk az ingatlanpiac azon törekvésének, amely rendre lakóingatlanokat építene a budapesti üzemcsarnokok helyére, ezért igen kedvező ajánlatokkal bombázza a tulajdonosokat. Az agglomerációba való települést indokolja Budapest nehézkes közlekedése (gyakori dugók, parkolási problémák), és – nem utolsó sorban – a helyi iparűzési adók között mutatkozó jelentős különbségek is. Nagytarcsán pl. a telek- és felépítményadó a fele, az iparűzési adó pedig a háromnegyede a fővárosiénak.

A fentiek nyomán a beruházók úgy fogalmaznak, hogy " ipari társasház típusú" projektjükkel egyszerre járulnak hozzá Budapest tehermentesítéshez, az épített környezete átstruktúrálásához, illetve -egy támogató, korszerű ipari környezet megteremtésével - a „kitelepülő” vállalkozások hatékonyabb, kényelmesebb működéséhez.

Az előző csarnokokhoz hasonlóan az újabb négyet is a legmodernebbnek számító, könnyűszerkezetes technológiával építik a környezetvédelmi előírások szigorú betartásával (a parkolókba pl. olajfogók lesznek telepítve). Az acél tartószerkezet köré ún. szendvicspanelekből alakítják ki a homlokzatot és a tetőt. Ezeknek az elemeknek az a lényege, hogy két fémlemez (fegyverzet) PIR habos töltést fog közre. Az acéllemezek előnye, hogy igen ellenállóak a külső hatásokkal szemben, tűzállóak, a belső, üzemi részben pedig könnyen tisztíthatóak. Az igen alacsony a hőáteresztési mutatóval rendelkező és a hővel szemben is nagy ellenállást tanúsító PIR hab gondoskodik az így kialakított felület hőszigeteléséről. A külső térelhatárolók kiváló mutatói, a geotermikus fűtési rendszer, a szolár panelek, a bevilágító ablakok, amelyek természetes fényt biztosítanak az irodákban, raktárakban, üzemekben dolgozók számára, az épület energiahatékonyságát hivatottak növelni. Ez - amellett, hogy garantálja a leendő tulajdonosok számára az alacsony rezsit –hozzájárul a környezetbarát működtetéshez is.

Bár a cégeknek Nagytarcsa önkormányzatához kell működési engedélyért folyamodniuk, a fentiekből kiderül, hogy az épület adottságai meglehetősen sokféle tevékenység számára nyújtanak az előírásoknak megfelelő környezetet (pl. háromféle belmagasságot, kínálnak, 10 dokkolót építettek, különböző méretezésű kapukat állítottak föl), így a hivatal is könnyebben szabad utat enged. Amennyiben viszont az adott tevékenységet fokozottan tűzveszélyesnek ítélik a hatóságok, a kivitelezők - egyeztetés alapján - elvégzik a szükséges biztonsági változtatásokat.

A beruházóknak az acélszerkezetes építkezés melletti döntését persze nem csupán a fenntartható fejlődés szempontjai indokolták. Alacsonyabbak a szállítási költségek, jóval rövidebb az építési idő, jelentősebb a talapzat terhelhetősége (az 5t/m2 teherbírásra hitelesített ipari padló összességében 80.000 tonnát is megtart), egyszerűbb a megfelelés a tűzbiztonsági, statikai, műszaki előírásoknak, kisebbek a karbantartási ráfordítások. Ezek a mozzanatok aztán megjelennek a kedvezőbb négyzetméterárakban, illetve az épület későbbi működtetési költségeiben is.

Az építészeti innovációkon túl a beruházók egyéb műszaki és értékesítési fejlesztésekkel is a leendő tulajdonosok kedvében akarnak járni. A 4000 m2-es alapterületet olyan, apróbb szegmensekre osztották, amelyek az igényeknek megfelelően sokféleképpen variálhatóak.Az adott vevő - a választott terület elhelyezkedéstől függően (sarokban, fal mellett, középrészen) - további két-háro--négy szomszédos részt is birtokolhat. Ezek pedig - a szisztéma alapján - újabb lehetőségeket adnak a terjeszkedésre – változatos formákkal és méretekkel. Ennek megfelelően a tervezők a közműkiállásokat 100 méterenként úgy pozícionálták, hogy minden alakulat kényelmesen hozzájuk férhessen. Az aktuális változtatások a könnyen alakítható és mobilis belső térelválasztási eszközöknek köszönhetően rugalmasan és egyszerűen megoldhatók.

A rendszer tehát több szempontból is dinamikus. Egy termelő egység pl. további „parcellát” szerezhet raktárkészlete számára vagy - befektetési szándékkal - egy majdani bővítésre, esetleg eladásra. Ha viszont a későbbiekben úgy dönt, hogy kevesebb hellyel is megelégszik, a felszabaduló részt felajánlhatja a szomszédos cégeknek vagy éppen külső vállalkozásnak.

A projekt magasan hozzáadott értékeként könyvelhető el, hogy - mivel az épületekben nem bérlők, hanem tulajdonosok dolgoznak -, a cégeknek egyszersmind az ipari társasházuk gazdáiként is szorosan együtt kell működniük. Ezt elősegítendő a RaktarAD munkatársai tapasztalt társasházkezelő bevonásával megszervezik az alakuló közgyűlést, sőt elkészítik a működéshez szükséges okiratot, és be is jegyeztetik azt. A közös ingatlanról való gondoskodás felelőssége tehát olyan formális kapcsolatot alakít ki a csoport tagjai között, amely az eltérő vagy éppen egymáshoz közel álló gazdasági tevékenységük nyomán informális viszonnyá is szervesülhet, amennyiben a felek megrendelőre, beszállítóra, alvállalkozóra, közvetítőre, raktározóra, szállítóra vagy egyéb kooperációs partnerre találnak egymásban. A gazdasági sejtek klaszter-szövetekké is szerveződve léphetnek magasabb szintre, érhetnek el a hálózat által jelentősebb anyagi sikereket.

A Weerts Group az újabb projektet is állami támogatás, pályázati források és hitelek nélkül, önerőből végzi. Egy független értékbecslő cég 145.000 forintos m2-enkénti beruházási összeget állapított meg. Ez alapján a befektetett összeg 3-4 milliárd forint között mozog. A hazai gazdaság tehát ezt – lévén az eladásokból befolyó összegekből újabb csarnokok épülnek - nettó tőkebeáramlásként könyvelheti el. A leendő tulajdonosok pedig 200 000 Ft/m2 alatti árral számolhatnak. Az eddig megépült négy csarnokban összesen kétszázan dolgoznak. Az új egységekben pedig már – a becslések szerint – háromszázan kapnak munkát. A magyar cég által lebonyolított kivitelezésben eddig hetvenen vettek részt, és a második szakasz megvalósítása is nagyjából ilyen létszámmal történik majd.

A kisebb területű üzemcsarnok- és raktárrészek iránti növekvő kereslet további építkezésekre ösztönzi a Weerts Groupot Magyarországon és Romániában.

Tags:
Magyarország [4]
fejlesztés [5]
kkv-k [6]
ipar [7]
Panoráma:
Sajtóközlemény [8]

Forrás webcím:
https://www.melano.hu/ipari_csarnokepitesi_boom_az_agglomeracioban_avagy_hova_tunnek_a_kkv_k_budapestrol

Hivatkozások
[1] https://www.melano.hu/sites/default/files/articles/raktarad.jpg
[2] https://www.melano.hu/uj_gyarat_nyitott_moron_egy_autoipari_beszallito
[3] https://www.melano.hu/autoipari_beszallito_kotott_megallapodast_az_obudai_egyetemmel
[4] https://www.melano.hu/tags/magyarorszag
[5] https://www.melano.hu/tags/fejlesztes
[6] https://www.melano.hu/tags/kkv_k
[7] https://www.melano.hu/tags/ipar
[8] https://www.melano.hu/panorama/sajtokozlemeny