



GenerációVÁLTÁS...

... MIATTI TULAJDONOSI STRUKTÚRA VÁLTÁS A TERRAPARK IRODAHÁZAKNÁL

A Terrapark területén fejlesztett irodaházak tulajdonosi struktúrája 2021. január 1-től megváltozott. Generációváltás miatt ugyanis az eredeti tulajdonosok gyermekei vették át a stafétabotot.

Az irodaház fejlesztés a Terrapark területén az 1990-es évek közepén kezdődött el. Akkor jött Magyarországra a müncheni Blum család, mely a München környékén szerzett közel 100 éves tapasztalatokat felhasználva nemcsak megálmodta, hanem részben meg is valósította a ma itt található irodaház komplexumot. Az elsők között költöztek ide olyan nemzetközi cégek, és lett a központjuk Budaörs, mint a Pannon Gsm Rt. (mai Telenor), a British American Tobacco Kft., a Roche Magyarország Kft. Mellettük számos más közepes és kisebb cég is megfordult az irodaházainkban, és a bérlőink száma a közel 25 év alatt meghaladja a 200-at.





Az itteni cégek jelentős iparűzési, építményadó bevételeket is jelentenek a városnak, pénzügyi forrást, amiből a település üzemel és fejlesztések valósulhatnak meg, bölcsődék, óvodák, iskolák, kultúra, egészségügy, infrastruktúra, szociális ellátás és így tovább, ez pedig minden budaörsi lakos számára kedvező.

A Terrapark életében 2021 elején fontos, belső változás zajlott le. A generációváltással lebonyolított tulajdonosváltás a jövőbeli fejlődés lehetőségét, a stabilitást, a kiszámíthatóságot biztosítja majd, mely a mai időkben igen megbecsülendő. Bízunk benne, hogy a fiatalítás új impulzusokat adhat, más szemléletet, dinamikusságot hozhat. Mi a Terrapark Kft.-nél dolgozók, mind a fejlesztési, mind az üzemeltetési területen, biztosak vagyunk abban, hogy a generációváltás bérlőink és környezetünk számára nem okoz majd semmilyen fennakadást a mindennapokban, sőt, legalább a következő negyedszázadra biztosítja a jelenléteket, a kiszámíthatóságot, és a Terrapark továbbra is biztos bevételi forrása lesz a városnak.

Reméljük, hogy meglévő jó kapcsolatunk a város vezetésével és lakosságával a továbbiakban is a kölcsönös bizalmon és megértésen alapul, és együtt, közösen megoldjuk a feladatokat és meg tudunk felelni azoknak a kihívásoknak, melyek még várnak ránk a jövőben.

A Terrapark Kft. csapata

Hajnal Gábor: „Budaörs jó választás”

Az otthoni munkavégzés alternatívájaként a coworking, azaz a közösségi irodák iránti kereslet is megnöhet majd, aminek szintén az irodaházak lesznek a hasznélvezői. A piacon azonban most is a hosszú távú, határozott idejű bérleti szerződések jellemzőek, ami megköti a felek mozgásterét – egyebek között ezt tudtuk meg Hajnal Gábortól a Villa-Lux Ingatlaniroda referensétől.

Önök a honlapjuk szerint a budai ingatlanok eladására és kiadására specializálódtak, de a későbbiekben kiterjesztették tevékenységüket a pesti belső kerületekre és a Buda környéki településekre is. Milyen hányadot képvisel ebben Budaörs, illetve itt milyen típusú ingatlanokkal foglalkoznak?

A Villa-Lux Ingatlaniroda az 1990-es évek elején indult, fő profilunk a Gellérthegy, a XII. II. és I. kerületekben található, többnyire nagy értékű telkek lakóingatlanok eladása, bérbeadása volt, de már az első néhány évben több iroda bérbeadásunk is sikerrel végződött. Idővel egyre több ügyfelünk kérte a segítségünket más lokációban (Buda környéki, pesti régió, V., XIII. kerület stb.) található iroda-, üzlethelyiség kiadásával, megfelelő bérlemények, fejlesztési területek felkutatásával kapcsolatban is.

Budaörs mindig is a tevékenységi területünk volt. Most itt erősebb a fejlesztési telek és iroda kínálatunk, de azért az utóbbi időben is volt jó néhány lakóingatlan eladásunk és bérbeadásunk, a sikeres iroda bérbeadásokon túl. Rendszeresen bízunk meg ügyfeink budaörsi lakóingatlan vagy iroda felkutatásával, és jó néhány régi, rendszeresen visszatérő megbízónk is van. A jelenlegi budaörsi portfóliónk legkülönlegesebb „terméke” egy belterületi, közvetlenül az M1/M7 autópálya bevezető szakaszánál elhelyezkedő 25 000 négyzetméteres fejlesztési telek, melyre 50 000 négyzetméter irodai-, kereskedelmi-, egészségügyi funkciójú épület építhető.

Az irodapiacra Budaörs és azon belül a Terrapark milyen pozícióban van? Mennyivel könnyebb vagy nehezebb itt eladó/

Kiadó irodát találni, mint Budán illetve a pesti belső kerületekben? Összehasonlításban milyenek nálunk az árak?

Egyéni preferenciáktól függ, hogy milyen lokáció felel meg egy adott cégnek. Budaörsi iroda ajánlása során rendszeresen találkozom azzal az ellenérvvel, hogy „túlságosan kint van”. Ugyanakkor a közelmúltban két, alapvetően más lokációban gondolkodó céget is sikerült meggyőznünk arról, hogy ez nem így van és Budaörs jó választás, hiszen a belvároshoz viszonylag közel van és megközelíthetősége valamint a szolgáltatói környezet is kiváló. Azonos kategóriájú és színvonalú irodákat összehasonlítva Budaörsön a bérleti díjak ráadásul kedvezőbbek a Budapest közeli kerületeiben elérhetőknél.

A járvány idején sokan mentek home office-ba, Ez az önök területén hogyan hatott az ingatlanpiacra, elsősorban az irodapiacra?

A járvány kezdete, azaz 2020 eleje óta a budapesti irodapiac üresedési rátája a duplájára, nagyjából 10 %-ra emelkedett egyes elemzések szerint, és több, korábban nem vagy kevésbé létező, kifejezetten a járványhelyzetre visszavezethető tünet jelent meg a piacon. Az egyik ilyen az otthoni munkavégzés elterjedése, ami miatt a bérlők egy része úgy döntött, hogy a jövőben kisebb irodaterületet fog bérelni. Mi is több olyan irodaházi tranzakció előtt állunk, amelynek a kisebb irodaigény a

A TERRAPARK ÚJ és HOSSZABBÍTÓ BÉRLŐI

SUNGDO ENG Hungary Kft,
bruttó 68 m², hosszabbítás

MikroSpec
Számítástechnikai és Szervezési Bt,
bruttó 32 m², új bérlő

Frachtmeister International Kft,
bruttó 57 m², bővülés

Seven Apartments Kft,
bruttó 19 m², új bérlő

Bilanz Duo Kft,
bruttó 22 m², új bérlő

Budasensor Kft,
bruttó 285 m², hosszabbítás

ColorCrew EPS Kft,
bruttó 18 m², új bérlő

Stock&Go Kft,
bruttó 180 m², hosszabbítás

EDCO Magyarország Kft,
bruttó 626 m², hosszabbítás

W.H.Brady N.V.,
bruttó 145 m², új bérlő

mozgatórugója, de ismerünk olyan szélsőséges eseteket is, ahol a cég a jövőben teljesen fel kívánja számolni az irodáját. Egyik ügyfelünk irodabérlését azért mondta fel, mert home office mellett is kiválóan tudja működtetni a cégét. Egy másik, pénzügyi szolgáltatást végző ügyfelünk a cégközpontnak vásárolt házát adta el hasonló okokból.

Másrészt, vannak olyan cégek, amelyek valóban bajba kerültek a járvány miatt, és ezért átmeneti könnyítéseket kérnek a bérbeadótól. Ezekben az esetekben a néhány hónapra adott kedvezményekért cserébe a felek jellemzően meghosszabbítják a bérleti szerződésüket.

Mindezek azonban egyelőre nem általános tendenciák és az irodapiacra egyáltalán nincs pánikszerű mozgás, ami szintén több okra vezethető vissza. A piacon a hosszú távú, határozott idejű bérleti szerződések jellemzőek, ami megköti a felek mozgásterét. A home office-t nem minden cég operatív működésével lehet összeegyeztetni és a munkavállalók egy részének sem felel meg. Egy iroda elköltöztetésének ráadásul óriási költsége van és az irodakeresés, egy iroda kialakításának átgondolása is sok időt és jelentős anyagi, személyi erőforrásokat igényelhet. Nem utolsó sorban, az oltások megjelenése mérsékelt optimizmusra ad okot. Az irodabérlésnek továbbra is megmaradnak a vitathatatlan előnyei, így például nem kell a karbantartással, üzemeltetéssel bajlódni, mint egy saját ingatlan esetében és a cég létszámának változásához tervezetten is viszonylag rugalmasan lehet alakítani az iroda igényt.

Szinte biztos vagyok abban, hogy az otthoni munkavégzés velünk marad a jövőben is, ugyanakkor az emiatt átmenetileg jelentkező kisebb irodaigényt fel tudja majd szívni a várható gazdasági élénkülést követő emelkedő kereslet. Az otthoni munkavégzés alternatívájaként a coworking, azaz a közösségi irodák iránti kereslet is megnőhet majd, aminek szintén az irodaházak lesznek a haszonélvezői.

Mit tanácsolnak azoknak, akik most keresnek kiadó/eladó irodát? És általában mire figyeljen valaki, amikor irodát szeretne bérelni?

Egyszerű, keressenek minket és bízzák ránk magukat. A humort félretéve azt javaslom, hogy a bérleti szerződést nézessék át egy ebben jártas szakemberrel. Egyébként meg hagyatkozzanak az érzéseikre. Tapasztalataim szerint, ahol már a tárgyalás légköre is együttműködő, ott a későbbiekben is ez várható. Általában azokban az irodaházakban a legjobb a bérlő és a bérbeadó közötti együttműködés, ahol az üzemeltetést, bérbeadást és pénzügyi elszámolást közvetlenül a tulajdonos, helyszínen is irodával rendelkező és ezért gyorsan elérhető emberei végzik.



villalux
INGATLANIRODA

Bővebben: www.villalux.hu

Tisztelt **BÉRLŐTÁRSAK!**

NAGY TAMÁS GYÓGYMASSZŐR VAGYOK,
A TAMANDILLA KFT EGYIK TULAJDONOSA

2021.04.1. napjától kezdődően bérlöm a Budaörs Liget u. 3/2.épület 3.emeleti helyiségét, masszázsszolgáltatás céljából.

TÁRSASÁGUNK KORÁBBAN 10 ÉVE A BVUSS BUDAÖRSI USZODÁBAN LÁTTA EL EZT A TEVÉKENYSÉGET, MELYET MOST AZ ÖNÖK IRODAHÁZÁBAN BŐVÍTENI SZERETNÉNK FŐLEG IRODA-MASSZÁZS SZOLGÁLTATÁSI LEHETŐSÉGGEL.

Az **iroda-masszázs** élettani hatása, az elfáradt lumbális (**deréktáji**) cervikális (**felső vállöv, trapézizom**) beállt izmainak rövid időtartamú regenerálása, felfrissítése és minél előbbi vérbőséget okozó helyreállítása, a szövetek helyes oxigén ellátásával.

E masszázis jó hatással van a mentális és fizikális egészségre, amelyre a nap bármely időszakában – telefonos egyeztetés alapján – lehetőségük nyílik.

Vállaljuk sportsérülések, vagy meglévő ortopédiai, vagy reumatológiai betegségek kezelését is, ezek mellett kineziológiai tape szakszerű felhelyezését.

Szeretettel várom Önöket!

ÁRAINK:

20' perc:	2.500,-Ft
30' perc:	3.500,-Ft
40' perc:	4.500,-Ft
50' perc:	5.500,-Ft
60' perc:	6.500,-Ft
90' perc:	9.000,-Ft

Telefonszám:

06 30 500 5791

AZ EDCO MAGYARORSZÁG KFT.,

HORVÁTH ADRIENN

Az EDCO Magyarország Kft. 2010-es megalakulása óta a Terraparkban bérlő az irodáját. Az 1978-ban alapított export/import cég, az EDCO Eindhoven B.V. pedig mára kivívta magának a globális kereskedelmi vállalat címet. Partnereink kiskereskedők, üzletláncok, katalóguskereskedők, raktáruházak és kiskereskedelmi üzletek. A termékválaszték több mint 20 000 termékből áll, köztük háztartási cikkek, elektronikai áruk, kert-, bicikli-, sport felszerelések, szezonális termékek, gyermekjátékok, autó- és kamion felszerelés és további márkás termékek. A Terrapark kiváló infrastruktúrája, kényelmes megközelíthetősége lehetővé teszi, hogy az országos vevőkörünk a legkönnyebben érhesse el mintatermünket. Figyelembe kellett vennünk, hogy hozzánk az ország bármelyik részéről jönnek kereskedők, olyan helyet kellett találnunk, ahol megoldott a parkolásuk, elkerüljük a belvárosi dugókat, miközben az ország gazdaságilag egyik frekvenciált helyszínén vagyunk, minden multi hálózat képviselteti magát, akik szintén az ügyfélkörünk tagjai.

Cégünk tehát értékesítő iroda, 6 fős csapattal dolgozunk. Egy összesen 600 négyzetméteres mintatermet és irodát bérlünk a Terraparktól, ahol 5-6000 féle cikket tudunk bemutatni a magyar és alkalmanként román vevőinknek. A termékek folyamatosan forognak, havonta érkeznek az újdonságok. Az elmúlt több mint 10 év alatt maximálisan meg voltunk elégedve a Terrapark helyszínével, lehetőségeivel és a szolgáltatást nyújtó csapat hozzáállásával, így idén úgy döntöttünk, hogy 5 évvel meghosszabbítjuk az éppen lejárt bérleti szerződésünket.



MIKROSPEC SZÁMÍTÁSTECHNIKAI ÉS SZERVEZÉSI BT.,

PAPP ZOLTÁN

Cégünk 2020 decemberének legvégén költözött a Terraparkba. A budapesti irodánkat cseréltük le, amely kisebb volt és kevésbé színvonalas. Alapvető célunk, hogy az egy projekten aktívan dolgozó fejlesztő kollégáink egy térben és egy csoportban tudjanak dolgozni, együttműködni. Erre a fejlesztési csoportmunkára azonban szerintünk nem egy „távkonferencia” eszköz (például Google Meet, vagy Microsoft Teams) a legjobb megoldás, hanem az irodai közös munka. Azért pont Budaörsöt illetve a Terraparkot választottuk, mert cégünk székhelye is Budaörsön van, a szorosabb kapcsolat volt a fő vezérelv az irodaváltásban. Továbbá a színvonalas környezet és elérhetőség mellett fontos szempont volt valamiféle lokalpatriotizmus is. A Terrapark választására elsősorban a megfelelő színvonalú irodahelyiség miatt került sor.

A Mikrospec Bt. 1995 áprilisa óta végez egyedi és termék-célú szoftverfejlesztést, továbbá informatikai rendszertervezési és projektekkel kapcsolatos feladatokat. Vállalkozunk kisebb és nagyobb informatikai feladatokra is (például szoftvertelepítések, rendszerbeállítások, adat-interface-ek stb.) és komplex informatikai projektekre. Cégünk 2015 második felében határozta

el, hogy önálló arculattal és vállalkezési célokkal jelenik meg a hazai szoftverpiacon. Az utóbbi években egyre jellemzőbbé vált a komplex projektvezetési feladatvégzés és projektfelügyeletet ellátó informatikai tanácsadás, rendszertervezés. Ez utóbbi érdekes lehet akár bérlőtársaink vagy más budaörsi vállalkozás számára is. Az utóbbi években kiteljesedő és korszerű agilis (illetve Scrum) projektvezetési módszertanok akár új perspektívát is adhatnak olyan cégek számára, amelyek akár évtizedes és hagyományos projekteknél gondolkodnak még napjainkban is.

Mi lenne az az 5 fontos tipp, amit megosztanánk? A legfontosabb tapasztalatunk és tanácsunk, hogy a COVID vírus rámutatott néhány olyan, korábban széles körben eddig nem alkalmazott módszer és eszköz használatának szükségességére, amelyben közös munkát végző kollégák egymástól távol, de valós időben együtt tudnak működni. Álláspontunk szerint ezen eszközök alkalmazása (akár számítógépen, akár mobiltelefonon) rendkívül fontos lesz a jövőben, így a távmunka és az ilyen eszközökön keresztüli csoportmunka lehetőségeit célszerűen ki kell dolgozni és beilleszteni a céges működésbe, kultúrába. S mindez nem csupán az IT szektorban tevékenykedő cégek számára lesz fontos.



MikroSpec

FRACHTMEISTER HUNGARY,

PÉNZES JÁNOS

Már 2018 óta a Terraparkban vagyunk, és most bővültünk egy nagyobb irodába költöztünk. Fő profilunk a nemzetközi költöztetés és irodák költöztetése, továbbá boldogan segítünk a bútorok, eszközök, anyagok mozgatásában és raktározásában is. Természetesen minden budaörsinek és Terrapark „szomszédnak” személyre szabott, kedvezményes árajánlatot tudunk adni.

Ami szerintünk a legfontosabb, ha valaki költözetőt keres, hogy az legyen megbízható, rendelkezzen felelősség biztosítással, és azt tanácsoljuk, hogy kérjenek ingyenes felmérést, amikor közösen megállapítják a költöztetendő mennyiséget és megbeszélik az egyéb igényeket. Kérjenek írásos árajánlatot, amiben szerepeljen, hogy mit igen és mit nem tartalmaz a díj. Továbbá hallgassanak a költöztető cég praktikus tanácsaira, hogy a legkevesebb problémával valósuljon meg a költözés.

FRACHTMEISTER
INTERNATIONAL

BIZTOS PARKOLÓHELY

KEDVEZMÉNYES ÁRON

A Puskás Tivadar út mentén található murvás parkolóban, bármelyik irodaépülettől maximum 200 méter távolságra kínálunk lehetőséget, hogy ne kelljen az utcán parkolóhelyet keresgélni.

Bárki bérelhet tőlünk parkolót, rendkívül kedvező áron, de a saját bérlőink az alapból további kedvezményt kapnak. Hívjanak bennünket a táblán is látható **0623/423-323**-as telefonszámon és rövid idő alatt szerződést köthetünk, és máris megkapják a belépőkártyát a sorompó nyitásához.



KONFERENCIATEREM

ÁRAK:

KONFERENCIATEREM

(max. 50 fő)

50.000 Ft + áfa/nap

30.000 Ft + áfa/félnap

PEPITA TEREM

(max. 15 fő)

30.000 Ft + áfa/nap

15.000 Ft + áfa/félnap

FELSZERELTSÉG:

Projektor, vászon, mennyezeti konzol, hangszórók, csúcsminőségű német Neuland tréning eszközök, falitáblák, szónoki pulpitus, bútorok *(igény szerinti elrendezéssel)*

EGYÉB LEHETŐSÉGEK:

Társalgó tér, melyben megoldható a vendéglátás. Catering rendelési lehetőség. Teakonyha hűtővel, mikróval.

TEREMBÉRLÉSEL

kapcsolatban
érdeklődjön

Wolfné Glasz Erikánál

Tel.: +36 23/423-323



BRADY CORPORATION - WH BRADY NV,

KANYIK LÁSZLÓ

A WH Brady NV teljes magyarországi csapata 6 fővel 2021. április 1-jén költözik új helyére, de a jelenlegi irodánk is 17 éve a Terrapark területén található, csak egy másik épületben. A jövőbeni növekedési igényeinknek megfelelő irodát kerestünk és sikerült is azt itt helyben megtalálni.

A Brady Corporation személyek, termékek és munkahelyek azonosítását és védelmét szolgáló komplett megoldások nemzetközi gyártója és forgalmazója. Az ügyfeleknek emelt szintű biztonságot, védelmet, termelékenységét és teljesítményt biztosító termékek kínálatában megtalálhatóak a magas szintű követelményeknek megfelelő címkék, jelölések, biztonsági berendezések, nyomtatási rendszerek és szoftverek. Az 1914-ben alapított vállalat széles ügyfélkörrel rendelkezik az elektronikai, telekommunikációs, termelési, villamosipari, építőipari, egészségügyi és repülőgépipari szektorban, illetve számos más iparágban. A Brady 29 országban van jelen 6400 alkalmazottal. Több, mint 4400 forgalmazón keresztül összesen 100 országba szállítja a termékeit. A Brady Corporation nyilvános részvénytársaság, amelynek részvényeit a New-yorki értéktőzsdén jegyzik.

A WH Brady NV Magyarországi Közvetlen Kereskedelmi Képviselet 2001 óta van jelen Magyarországon és fő tevékenysége a

Brady termékeinek értékesítési, marketing és technikai támogatása a végfelhasználók és forgalmazók felé Magyarországon és a környező országokban (Románia, Bulgária, Szlovénia, Horvátország, Szerbia, Észak-Macedonia, Bosznia-Hercegovina).

Van-e a helyieknek (a többi bérlőnek és/vagy a budaörsieknek) ajánlható szolgáltatásunk? Vállalatunk szinte minden iparágban ajánl megoldásokat, tehát igen, van a helyieknek is. Amennyiben bármilyen megoldásunk iránt érdeklődnek, kapcsolatba tudnak velünk lépni, hogy pontosítsuk a konkrét igényeket.

Tippjeink: Mindig az ügyfél igényeire fókuszáljunk! A kivételes teljesítmény melletti elkötelezettség vezesse az üzleti döntéseinket! Az innováció legyen a mindennapok része! Amit megígérünk azt teljesítsük! Őszinteség és becsületesség, kompromisszumok nélkül.

